



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

002224

Orvokkirinne 4, Tikkurila 61



Orvokkirinne 4 syksyllä 2014

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002224. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos: kaupunginosa 61, Tikkurila
koskee osa korttelia 61300
(Kumoutuva asemakaava koskee osa korttelia 61300)

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Minna Koskinen, p. 8392 3440, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Ilmoitus vireille tulosta 7.2.2014. Kaavamuutostyön alkamisesta kerrottiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Orvokkirinteen kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Oksanmäellä. Alue rajautuu pohjoisessa Orvokkirinteeseen, idässä Kämmeckäkujaan, etelän puolelta Kämmeckäpuistoon ja länsipuolelta Orvokkitiehen.



Ilmakuva Tikkurilasta 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002224, Orvokkirinne 4

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,41 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 2000 k-m² 3900 kerrosneliömetriin. Suunniteltu korttelitehokkuus on e=0,95.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 8.12.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 8.12.2014
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 8.12.2014
- Vesihuollon yleissuunnitelmakartta 20.10.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.2.2014 (Erillinen asiakirja)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt VAV Asunnot Oy. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.11.2013. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Orvokkirinne 4:sen asemakaavamuutostyö käynnistyi 7.2.2014 työnumerolla 002224. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 7.3.2014 mennessä (MRL 62 §).
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto P&R Arkkitehdit Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 8.12.2014 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: <http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus> ja maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueelle sijoitetaan tuetun asuntotuotannon asuntoja ja mahdollisesti erityisasumista. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Uudisrakennukset ovat korkeudeltaan enintään viisikerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1900 k-m², jolloin AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=0,95. Korttelissa on aiemmin ollut vanhusten palveluasumista, joka on muuttunut normaaliksi vuokra-asumiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

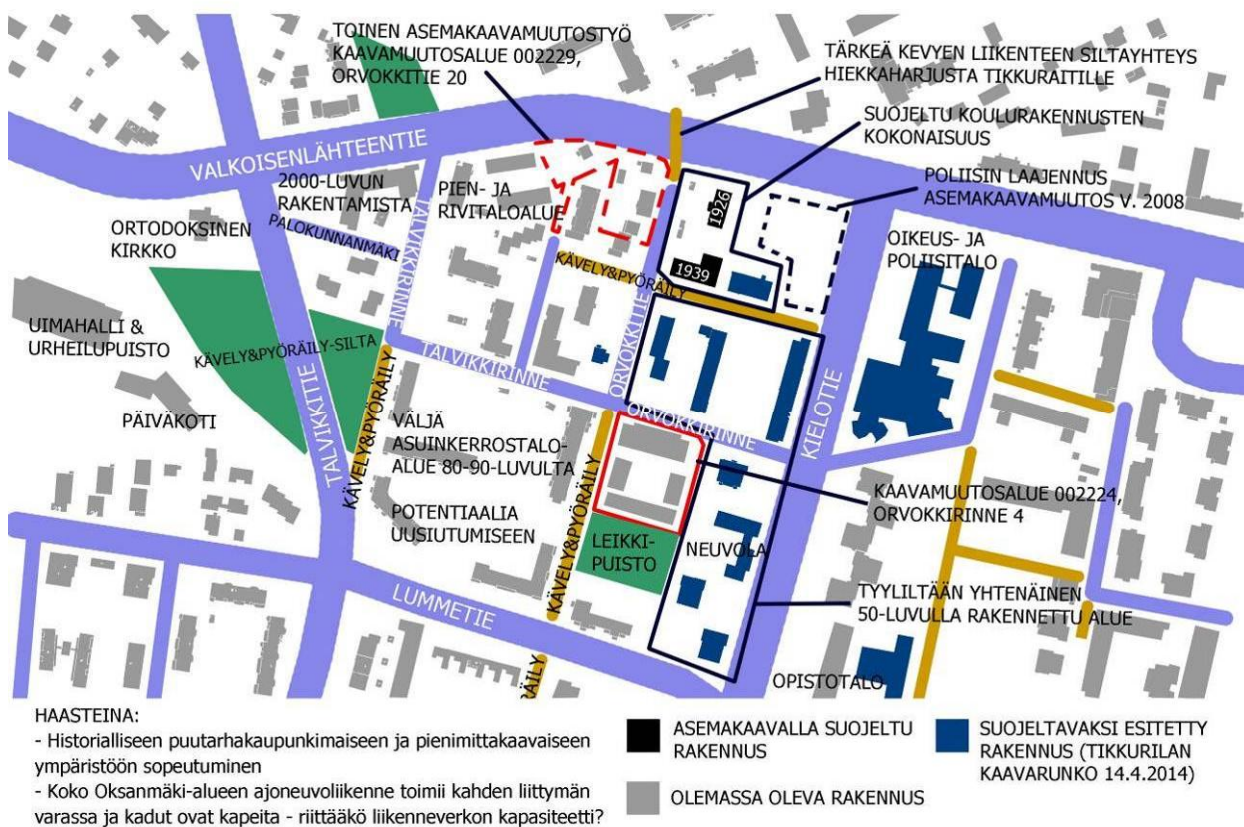
Maanomistaja aloittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavamuutokseen liittyy sopimus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan pohjoisosassa, Oksanmäellä, joka on rakentunut nykyiseen muotoonsa vuosien 1950–90 välisenä aikana. Alueen asuintalovaltainen lähiympäristö edustaa Tikkurilan vanhinta ja yhtenäisintä osaa.



3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen savilaakson ja Hiekkaharjun selänteen rajamaille, jossa maasto kohoaa etelän suunnasta pohjoiseen siirryttäessä ja vaihtuu savimaasta moreenin kautta hiekkaperäiseksi. Lähialueen kasvillisuutta leimaavat kookkaat männyt.

Topografia

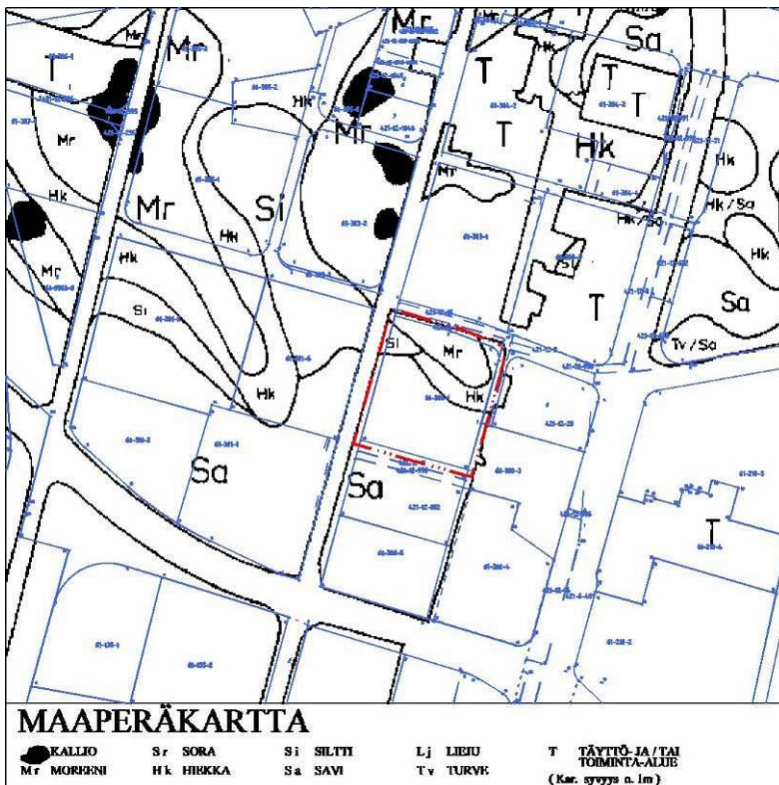
Maaston korot vaihtelevat alueella +18,0 ja +20,0 metrin välillä. Maasto laskee voimakkaimmin tontin pohjoisreunalla Orvokkirinteeltä tontille siirryttäessä. Muilta osin alueen maasto on pääosin tasaista.



Näkymä Orvokkirinne 4:n vehreältä sisäpihalta syksyllä 2014

Maaperä

Kaavamuutosalueen eteläinen puolisko on pintamaalajikartan mukaan maaperältään savea (Sa). Alueen maaperä vaihtuu pohjoiseen, Orvokkirinteen suuntaan siirryttäessä hiekan (Hk) ja siltin (Si) kautta moreeniksi (Mo).



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan alueella oli vuoden 2013 alussa runsaat 4900 asukasta. Väestön sosiaalista rakennetta kuvaa kasvava ikääntyvien määrä, pienet ruokakunnat ja työssäkäyvät aikuiset. Väestön ennustetaan kasvavan noin 600 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä (Tilastokeskus ja Vantaan väestöennuste 2013). Ikärakenteen ennustetaan säilyvän nykyisen kaltaisena.

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjun ja Tikkurilan kaupunginosien rajan tuntumassa. Pohjois-Tikkurila ja Hiekkaharju ovat asuntovaltaisia, paikoittain melko väljiä rivi- ja kerrostaloalueita. Lähialueen kaupunkikuvassa on edelleen nähtävissä 1950-luvun noppamaisten ja rapattujen rakennusten kokonaisuus. Alueelle rakennettiin 1950-luvulla nykyisin neuvolana toimiva terveyskeskus ja maalaiskunnan ensimmäiset kerrostalot As Oy Lohenpyrstö ja As Oy Kultapyrstö. Alue on täydentynyt 1960–90-luvuilla rivi- ja kerrostaloin. Orvokkitien pohjoispäädystä sijaitsee 1920- ja 1930-luvuilla rakennettujen koulurakennusten kokonaisuus.



Lähialueen arkkitehtuuria 50-luvulta

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueen lähistöltä löytyvät kattavat julkiset palvelut. Noin 500 metrin säteeltä löytyvät mm. peruskoulu, lukio ja useampi päiväkotia, Vantaan aikuisopisto, Poliisi- ja oikeustalo ja Tikkurilan urheilupuisto monipuolisine urheilupalveluineen. Lähialueen kaupalliset palvelut keskittyvät, muutamaa kivijalkaliiketilaa lukuun ottamatta, Kielotien varteen, Tikkuraitille ja uuden asemakeskuksen läheisyyteen.

Työpaikkoja oli Tikkurilassa vuonna 2011 noin 6200.

Virkistys

Tikkurilassa on Vantaan kaupunginosista vähiten virkistysalueita asukasta kohti. Määrää korvaa kuitenkin hyvä raittiverkosto. Tikkurilan sisäiset puistot ovat niin sanottuja "postimerkki-puistoja", jotka ovat saaneet muotonsa palstoittamalla syntyneestä kaupunkirakenteesta. Laajemmat virkistysalueet ja -reitit sijoittuvat Keravanjoen, Kylmäojan ja Rekolanojan varsille.

Liikenne

Orvokkirinne on Kielotielle johtava tonttikatu, joka kokoaa liikenteen Talvikkirinteestä ja Orvokkitieltä. Liikennettä kaduille tuottavat alueen asuinrakennukset, Orvokkitiellä sijaitseva Vantaan musiikkiopisto ja kuvataidekoulu sekä Talvikkirinteen kuntoutuskeskus. Pysäköinti on sallittu Orvokkirinteen pohjoispuolella päivisin 2 tuntia, iltaisin ja öisin rajoituksetta.

Kevyt liikenne

Kaavamuutosalueen vieressä kulkeva Orvokkitie on osoitettu kaavassa jalankululle varatuksi kaduksi. Se on sujuva, mutta rauhallinen yhteys kaavamuutosalueelta Tikkuraitin kaupallisiin palveluihin. Pohjoiseen Orvokkitie jatkuu siltaa pitkin Valkoisenlähteentien yli. Orvokkirinnettä reunustaa yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka johtaa Kielotielle. Länteen päin mentäessä Orvokkirinne jatkuu Talvikkirinteenä, joka johtaa kevyen liikenteen siltaa pitkin Tikkurilan urheilupuistoon.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin 800 metrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit löytyvät Lummetieltä ja Kielotieltä noin 150 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuolto.

Kaava-alueelle tulee vesijohto d100 Orvokkitieltä ja d110 Orvokkirinteeltä. Alueen vedenjakelu kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistus-laitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilan verkostoon.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Tikkurilan vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemärointi d300 kulkee Orvokkitien alla ja laskee Tikkurilan runkoviemäriin, josta vedet johtuvat Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johtuvat Orvokkitien d300 hulevesiviemäriin, joka liittyy Peltolantien viemäriin ja lopulta vedet purkautuvat Kylmäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

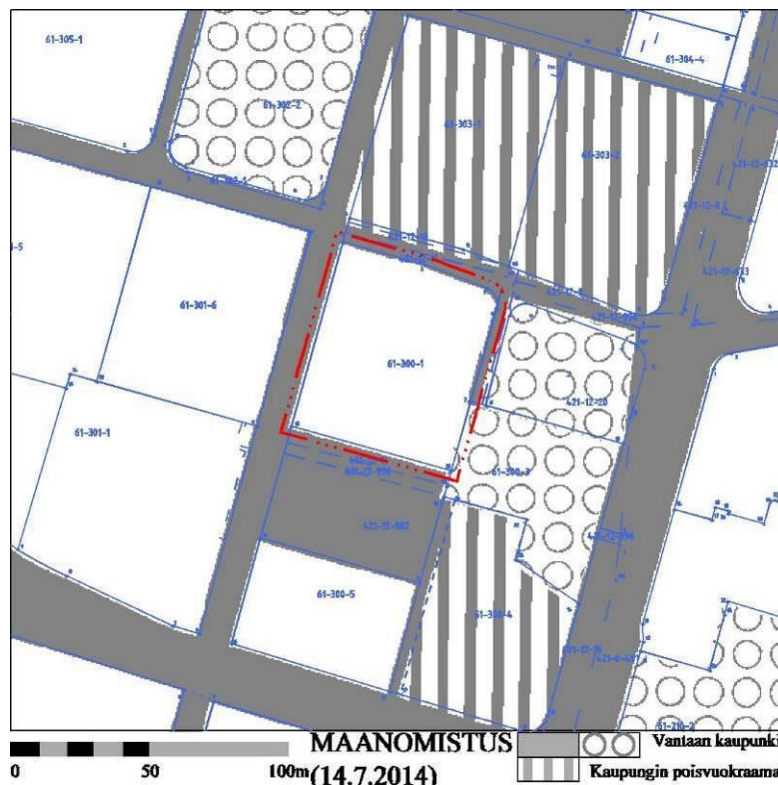
Liikenne- ja lentomelu

Tikkurilantien tiemuennuste 2030 -kartassa kaavamuutosalue jää kokonaisuudessaan vyöhykkeelle 0-49 dB. Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistaja on VAV Asunnot Oy.



3.1.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

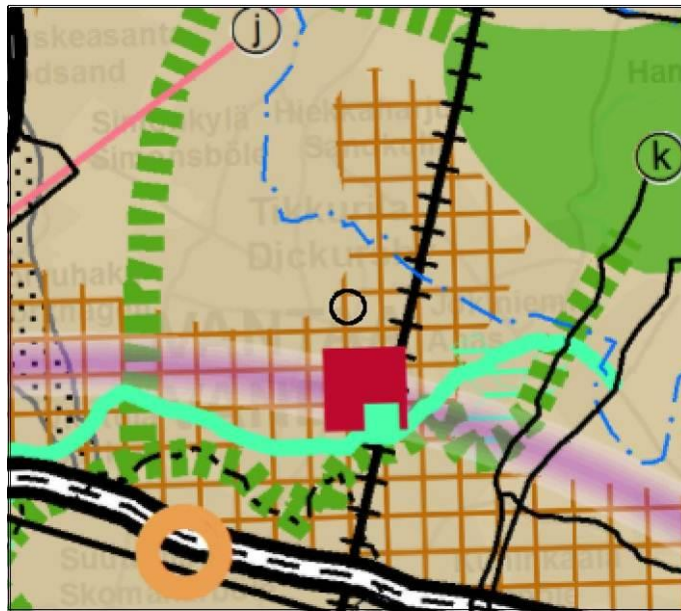
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006. Maakuntakaavaa täydentävässä 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi, jolla tukeudutaan kestäväan liikennejärjestelmään. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

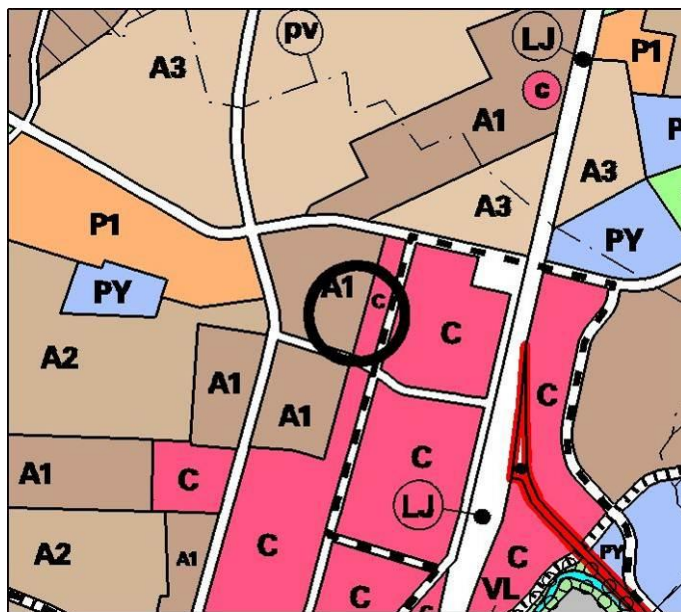


Uudenmaanliiton
maakuntakaava
1:50 000

Ote kaavayhdistelmästä

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

Alue on merkitty yleiskaavaan tehokkaaksi asuinalueeksi (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen länsipuolella sijaitsee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



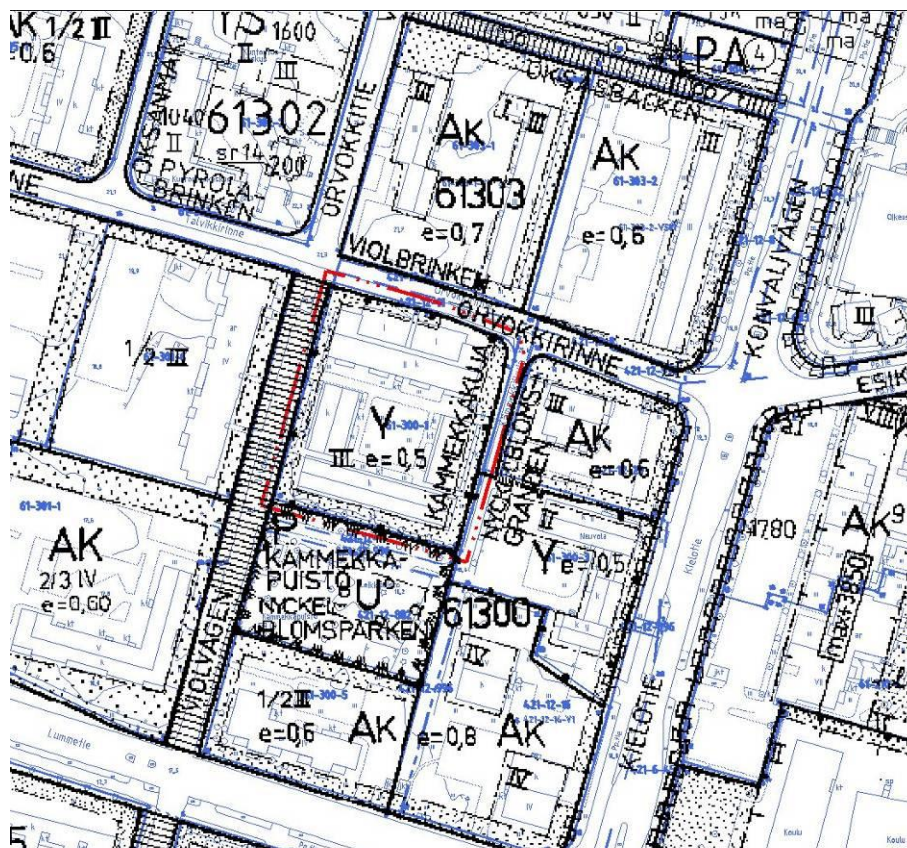
0 0.5 1km

1:20 000

Ote yleiskaavasta

Asemakaava (Kh 10.8.1975 ja SM 8.7.1981)

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 610700, Tikkurila VII, korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Yleisten rakennusten korttelialueille saadaan rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja. Tontin tehokkuusluku on $e = 0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku III.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävästä kaupunkirakenteesta toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkuemuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin veto-voimaisuus asuinpaikkana parane.

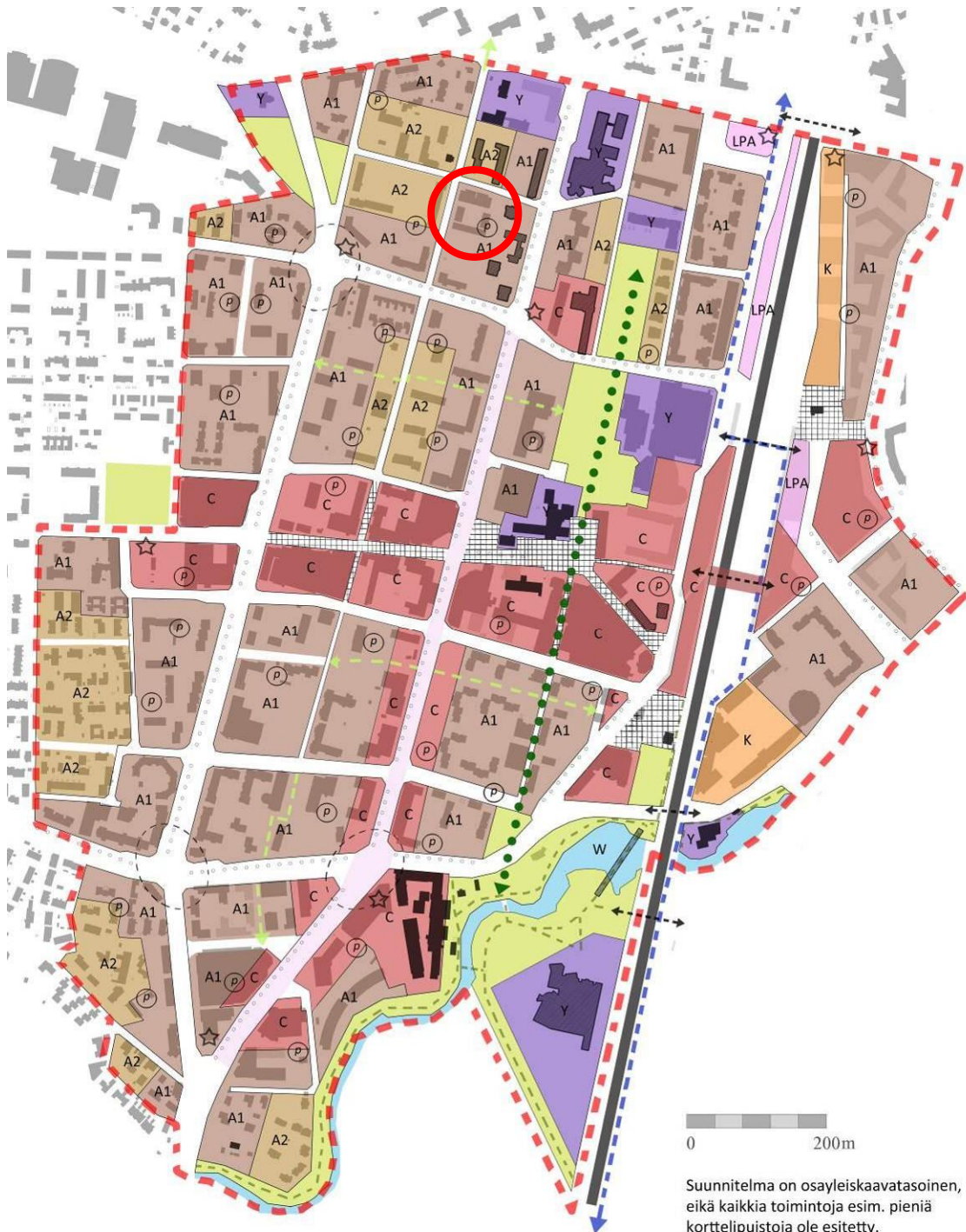
Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

- Voimistetaan alueen identiteettiä.
- Suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita.
- Kohennetaan olemassa olevaa ympäristöä.

Tikkurilan kaavarunko (KALA 14.4.2014)

- Vahvuudet (sijainti, historia, vehreys) hyödynnetään

- Imago ja kaupunkikuvaa kohennetaan
- Asukkaita ja palveluja lisää
- Kävely ja pyöräily osaksi kaupunkielämää
- Väriä kaupunkiin



Orvokkirinne 4:sen kaavamutosalue on merkitty Tikkurilan kaavarunkoon tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1, ensisijaisesti kerrostaloille)

MERKKIEN SELITYKSET:

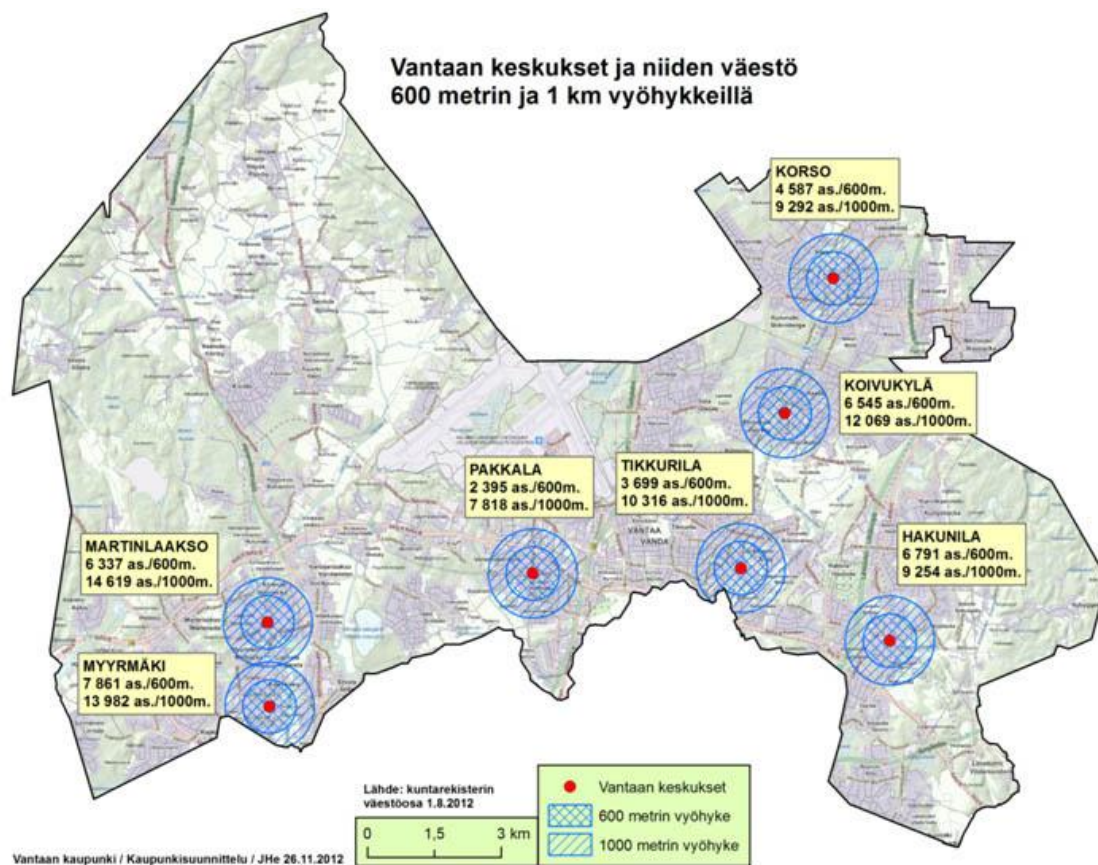
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE
	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE
	PYSÄKÖINNILLE VARATTU ALUE
	TEHOKAS ASUNTOALUE, ENSISIJAJAISESTI KERROSTALOILLE
	MATALA JA TIIVIS ASUNTOALUE, ENSISIJAJAISESTI PIENKERROSTALOJA JA KYTKETTYJÄ PIENTALOJA.
	VIRKISTYSALUE
	VESIALUE
	ASEMAKAAVALLA SUOJELTU RAKENNUS
	SUOJELTAVAKSI ESITETTÄVÄ RAKENNUS
	ALUEEN TIIVISTYMINEN EDELLYTTÄÄ KESKITETTYÄ PYSÄKÖINTIÄ, SYMBOLI OSOITTAÄ PYSÄKÖINNIN LIKIMÄÄRÄISEN SIJAINNIN
	KESKUSTABULEVARDINA KEHITETTÄVÄ KIELOTIE
	KEHITETTÄVÄ RISTEYSALUE
	VEHKAPOLKU, ESIKOPUISTON JA RANNAN YHDISTÄVÄ PÄÄREITTI
	KORTTELIRAITTI
	PIKAPYÖRÄTIE, TIKKURILAN BAANA
	KATUPUUT
	RADAN ALITTAVA/YLITTÄVÄ KÄVELY- JA PYÖRÄILY-YHTEYS
	ULKOILUREITTI
	KESKUSTAN KÄVELYALUE
	FOKUSPISTE, NÄKYMÄ-AKSELIN PÄÄTE TEI MUU MERKITYKSELLINEN PAIKKA, JOKA TULEE OTTAA HUOMIOON RAKENNUSTA SUUNNITELTAESSA.

Tikkurilan kaavarunkokaaviossa käytettyjen merkkien selitykset

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle. Tikkurilan keskusta on erinomaisten raide-liikenneyhteyksien varrella, mutta nykyisellään Vantaan muihin keskuksiin verrattuna se on suhteellisen harvaan asuttu alue. Keväällä 2014 kaupunkisuunnittelulautakunnassa esitellyssä Tikkurilan kaavarunkotyössä Tikkurilan todetaan omaavan potentiaalia kasvaa oikeaksi kaupunkikeskustaksi. Monipuolisten, kävelyetäisyydellä sijaitsevien palveluiden läheisyyteen halutaan tehottoman asutokannan tilalle monipuolista asuinkerrostalorakentamista, keskitettyä ja rakennettua pysäköintijärjestelmää ja kivijalkaliiketiljoja.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt VAV Asunnot Oy. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.11.2013. Orvokkirinne 4:sen asemakaavamuutostyö oli kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmassa työnumerolla 002224.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 7.2.2014

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002224 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 7.2.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 7.3.2014 mennessä jätettiin 3 suullista ja 6 kirjallista mielipidettä. Suullisissa mielipiteissä oltiin huolissaan alueen ajoneuvoliikennejärjestelyiden riittävydestä ja historiallisesti arvokkaan ja yhtenäisen alueen arvon heikkenemisestä. Uudisrakennuksista toivottiin enintään nelikerroksisia ja julkisivuiltaan rapattuja. Oksanmäen alueen toivottiin säilyvän vehmaana ja puutarhamaisena.

Kirjalliset mielipiteet jätettiin Helsingin seudun ympäristöpalveluiden, Liikenneviraston, Museoviraston, Vantaan Energian, Vantaan kaupungin museon ja Vantaan järjestöryhmien puolesta. Kirjalliset mielipiteet eivät vastustaneet kaavamuutosta tai sen aiheuttamia purku- tai muutostöitä. Vantaan järjestöryhmä esitti mielipiteessään huolen siitä, jatkuuko olemassa olevissa rakennuksissa toimiva vapaaehtoistalo Violan toiminta kaavamuutoksen myötä.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistaja VAV Asunnot Oy:n edustajien ja heidän konsulttinsa (P&R Arkkitehdit Oy) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

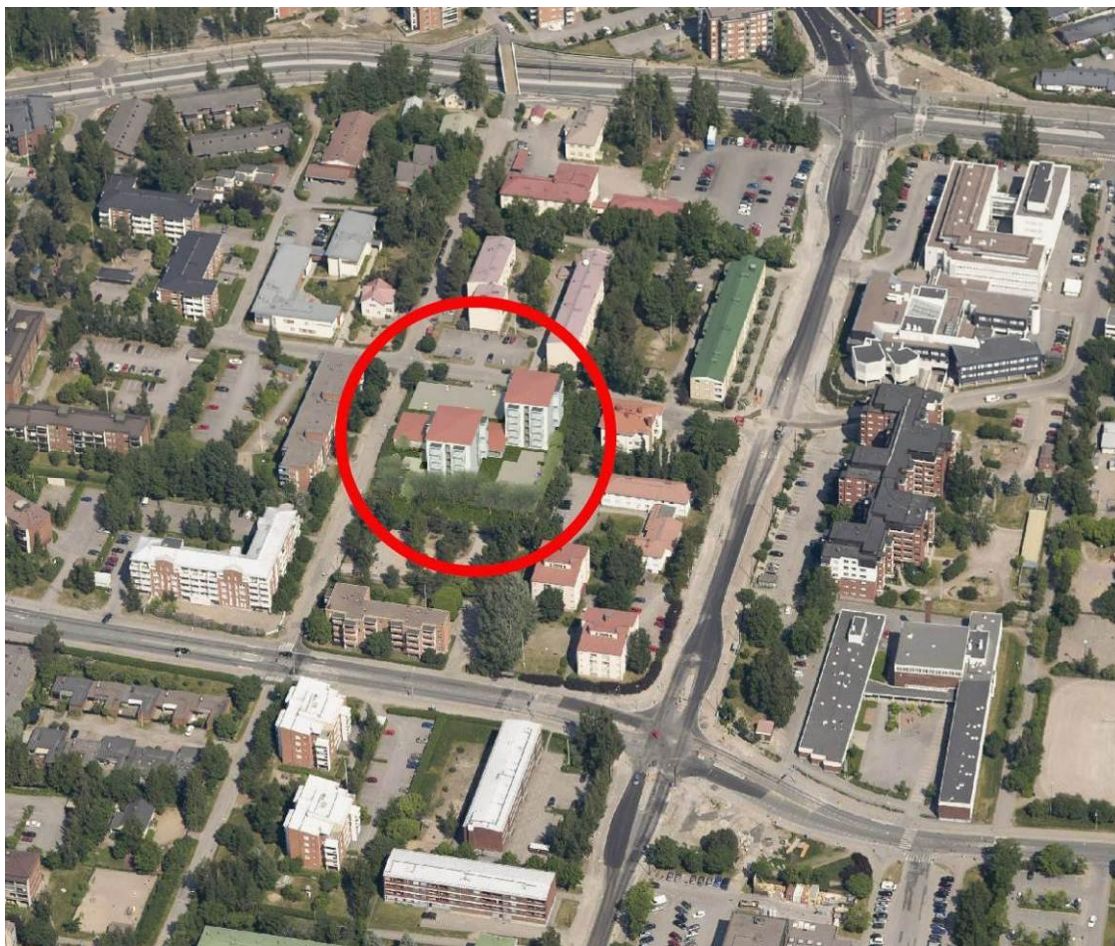
Asemakaavamuutos sijaitsee Tikkurilan kaavarunkoalueella. Kaavamuutosalue on merkitty kaavarunkokarttaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Myös voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentamista nykyistä tehokkaammaksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä kaupunkimaisella asuntorakentamisella. Samanaikaisesti tavoitteena on, että uudisrakentaminen sopeutuu ympäristön 1950-luvun miljööseen mittakaavaltaan ja ulkoasuun.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin P&R Arkkitehdit Oy:n tekemiä luonnosku-
via. Suunnitteluprosessin aikana käytiin läpi lukuisia eri vaihtoehtoja uudisrakennusten tyylistä
ja sijoittelusta.

Alueelle suunnitellaan VAV Asunnot Oy:n vuokra-asuntojen lisäksi tiloja erityisasumiseen. Sosi-
aali- ja terveystalouden kanssa on sovittu, että erityisasumiseen varataan 13 kappaletta noin 35
m² kokoisia yksioita ja 2 kappaletta tilavampia 45 m² kokoisia yksioita tai kaksioita. Lisäksi eri-
tyisasumisen tarpeisiin varataan yksi suurempi asunto (3h+k) henkilökunnan käyttöön. Suu-
remman asunnon olohuone ja keittiö ovat erityisasuntojen asukkaiden yhteisessä käytössä ja
pienemmät makuuhuoneet toimivat toimisto- ja työtiloina.

Kaavamuutostyön alkuvaiheessa erityisasunnot oli suunniteltu sijoitettavaksi erilliseen, yksiker-
roksiseen rakennukseen (katso kuva alla).

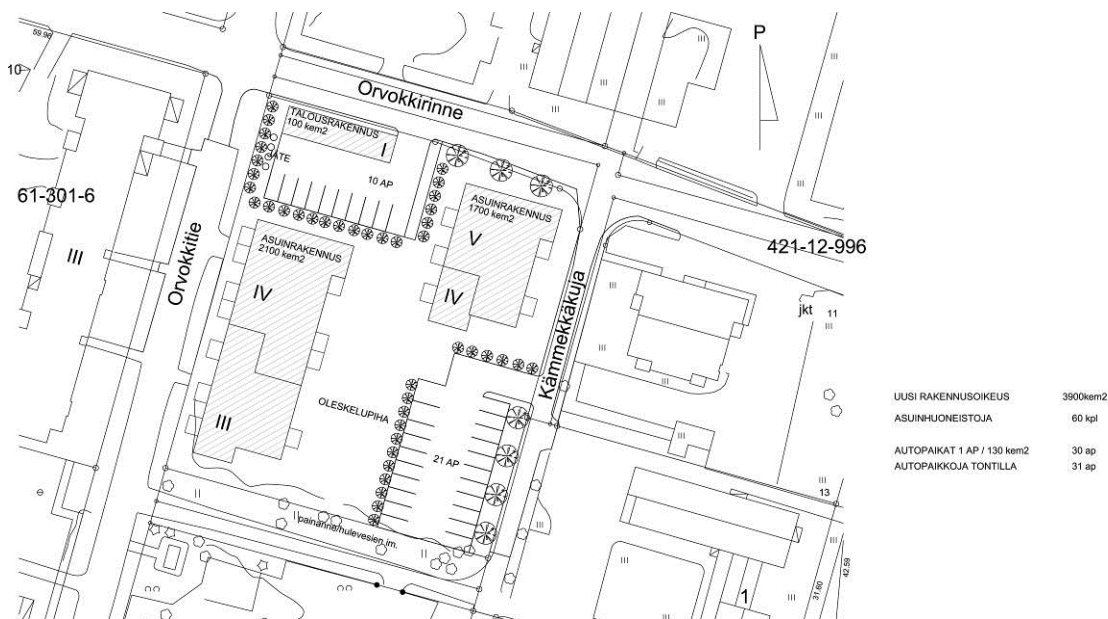


3d-havainnekuva Orvokkirinne 4:sen uudisrakennuksista, P&R Arkkitehdit Oy (OAS 7.2.2014).

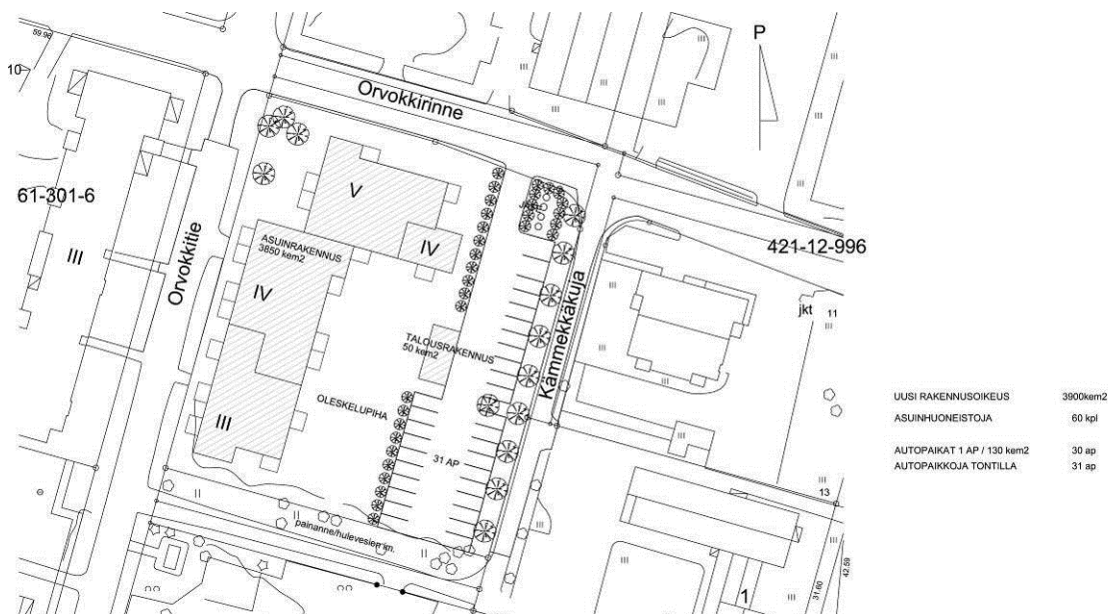
Erillisestä yksikerroksisesta rakennuksesta luovuttiin kaavatyön myöhäisemmässä vaiheessa.
Sosiaali- ja terveystalouden hyväksyi erityisasumiseen varattavien tilojen sijoittamisen hajautetusti
uudisrakennuksiin. Tämä yksinkertaisti suunnittelutilannetta ja helpotti alueen pihajärjestelyitä.

Suunnitteluprosessin aikana keskusteltiin eniten siitä, tulisiko uudisrakentaminen toteuttaa la-
mellitaloin katualueita rajaten vai istutettavalle alueen osalle tilaa jättävin pistetaloin. Tavoitel-
tu asuntojen keskikoko (n. 35 m²) johti lamellitalovaihtoehdossa keskikäytäväratkaisuun, min-
kä myötä suunniteltujen uudisrakennusten runkosyvyys kasvoi ympäristön hoikkia 50-luvun

taloja huomattavasti suuremmaksi. Tämän vuoksi kaavamuutoksen pohjalla olleista suunnitelmavaihtoehdoista päädyttiin valitsemaan jatkokehittelyn pohjaksi vaihtoehto, jossa alueelle on suunnitteilla kaksi erillistä rakennusta yhden pitkän lamellitalon sijaan.

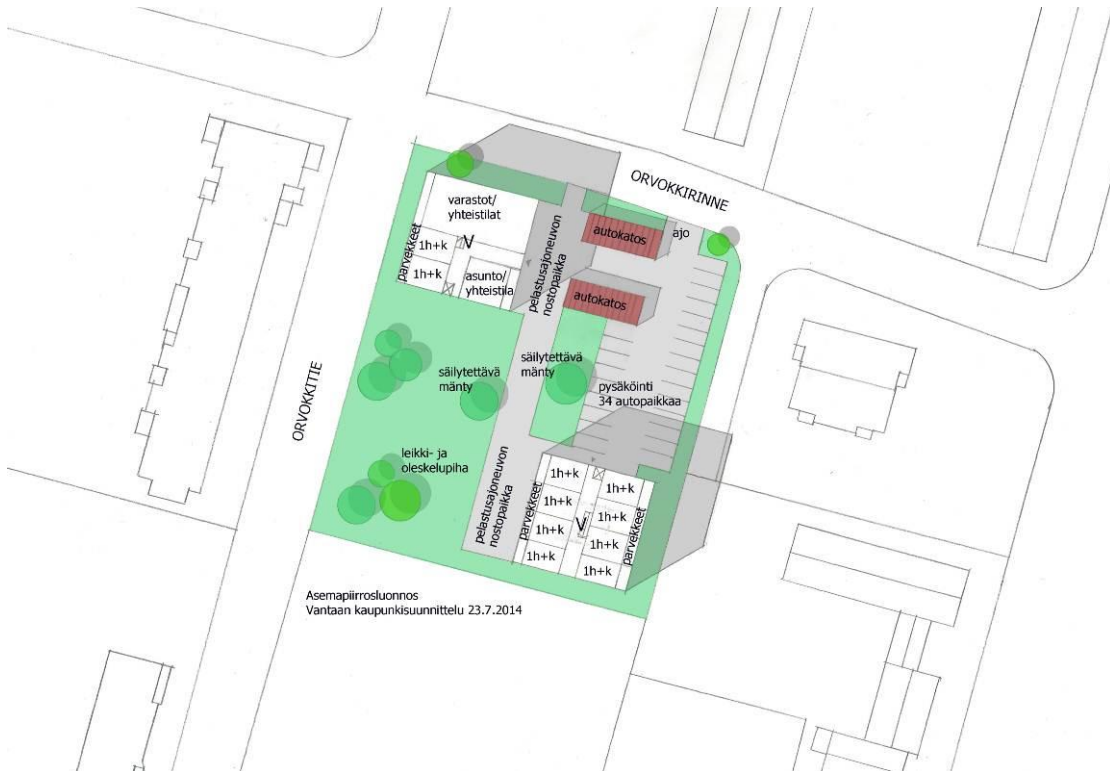


Asemapiirros, versio 7 (P & R Arkkitehdit 22.5.2014)

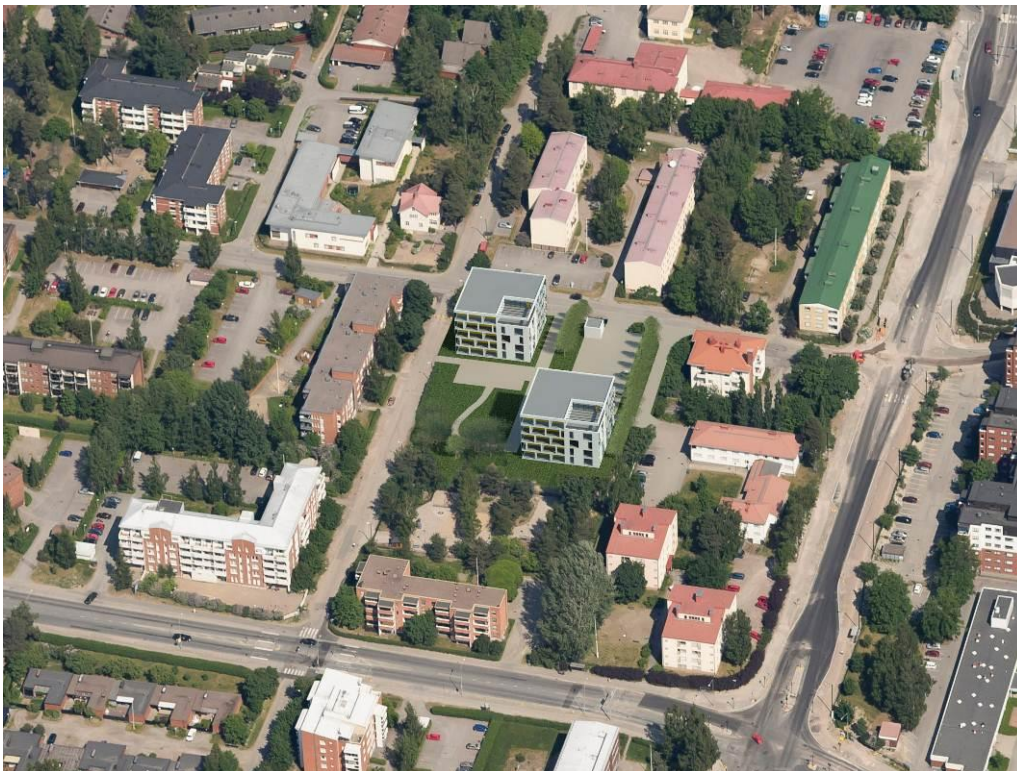


Asemapiirros, versio 8 (P & R Arkkitehdit 22.5.2014)

Kesäkuussa kaupunkisuunnittelu esitti oman näkemyksensä alueen täydennysrakentamisesta. Siinä kaksi erillistä, noppamaista rakennusta sijoittuvat alueen kaakkois- ja luoteiskulmiin. Tässäkin versiossa rakennusten runkosyvyys on suuri, mutta sitä on pyritty peittämään neliömäisellä muodolla: rakennus vaikuttaa yhtä leveältä joka suunnasta katsottuna. Noppamaiset rakennukset jättävät runsaasti aurinkoista tilaa istutuksille ja oleskelu- ja leikkialueelle. Suunnitelman rakennukset ovat korkeudeltaan enintään viisikerroksisia. Alueen rakennusoikeudeksi esitettiin 4000 k-m². Autopaikkoja on mitoitettu suunnitelmaan 34 kpl. Suunnitelmaan on varattu tilaa myös pelastusajoneuvon nostopaikoille.

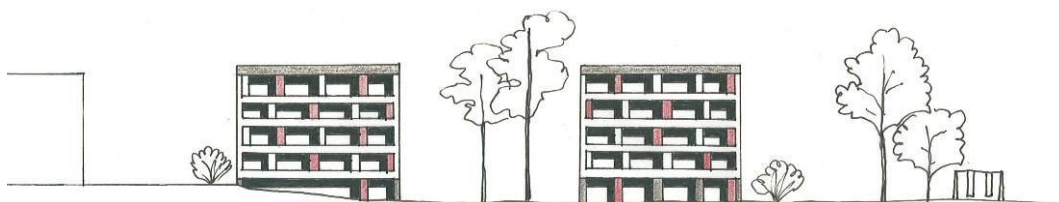


Asemapiirros, versio 10 (Vantaan kaupunkisuunnittelu 23.7.2014)



P & R Arkkitehtien näkemys kaupunkisuunnittelun esittämästä noppamaisesta ratkaisumallista

Kaavamuutoksen edetessä VAV Asunnot Oy laativat tilakeskukselle esisopimuksen tilojen vuokraamisesta Violan käyttöön Orvokkirinne 4:n tontille rakennettavasta uudisrakennuksesta. Kuntalaispalvelut totesivat tarjotut vuokraehdot (mm. kahdenkymmenen vuoden määräaikaisen sopimuksen) sekä vuokrapyyntö, joka oli lähes kolminkertainen verrattuna nykyisten tilojen vuokraan, heille sopimattomiksi ja päättivät luopua Violan osalta VAV Asunnot Oy uudisrakennushankkeesta Orvokkirinne 4.



Julkisivuluonnos Orvokkitalle (Vantaan kaupunkisuunnittelu 21.11.2014)

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun pohjaksi valittiin kaupunkisuunnittelun esittämä asemapiirrosluonnos. Valittu kaavaratkaisu jättää tilaa ja vehreyttä olemassa olevien, historiallisesti arvokkaiden rakennusten ympärille. Pistetaloratkaisussa alueen piha on hyödynnettävissä monipuolisemmin ja olemassa olevat, kookkaat männyt tontin keskellä ovat lamellitaloratkaisua paremmin säilytettävissä. Yksinkertaisella, noppamaisella muodolla ratkaisu jäljittelee ympäristön pistetaloista rakentamistyyliä, mutta tuo ajallisesti rikkaaseen ympäristöön samalla oman aikansa arkkitehtonisen ilmaisan.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka noppamaiset rakennusalat sijoittuvat alueen kaakkois- ja luoteiskulmiin. Alueen rakentaminen saa olla enintään viisikerroksista. Asukaspysäköinti sijoittuu maantasoon, alueen koilliskulmaan. Orvokkirinteen viereen sijoittuvat pysäköintipaikat esitetään katettavaksi. Istutettavalle alueen osalle on varattu runsaasti tilaa kaavamuutosalueen lounaisosasta. Alueen keskellä sijaitsevat kookkaat männyt esitetään suojeltaviksi. Alueelle voidaan järjestää ajoliittymä sekä Orvokkirinteen että Kämmekekäkujan puolelta.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 3900 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden tontin rakennusoikeus lisääntyy noin 1900 k-m². Kaavamuutosalueelle tulee arviolta 60 asuntoa. Asukkaita tulee 80, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
asuinrakennusten korttelialueella: 1 autopaikka / 130 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä. Korttelialueella on määräys säilyttää olemassa olevaa puustoa. Uudisrakennusten arkkitehtuurin sopivuutta ympäristön rakennuksiin on tarkennettu määräyksissä värein ja materiaalein.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuuotosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Lähialueen 50-luvun rakennusten julkisivujen värimaailmaa ja ilmettä mukaillen, tulee uudisrakennusten julkisivujen olla pääosin vaaleat ja lämpimänsävyiset. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä ja/tai rappausta. Uudisrakennusten muodossa on pyritty yksinkertaiseen, noppamaiseen yleisilmeeseen ja tämän vuoksi asuntojen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuuotuksessa kuvatus tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Kaavamuuotosalueelle on tulossa noin 80 uutta asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotuksella tehostetaan Tikkurilan yhdyskuntarakennetta. Ratkaisu tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuva

Kaavamuuotuksessa uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöön. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1. Kaava luo edellytykset valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvälle kaupunkikuvalle.

Asuminen

Alueelle tulee yhteensä noin 60 asuntoa. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Kaava-alue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuuotos ei lisää alueen palveluntarjontaa, mutta asukasmäärän lisäys tukee olemassa olevien palveluiden säilymistä. Tikkurilan kaupalliset palvelut sijaitsevat kohtuullisen kävely- tai pyöräilymatkan päässä Tikkuraitilla ja uuden asemakeskuksen läheisyydessä.

Virkistys

Kaavamuuotos ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Orvokkirinne 4:n autoliikenne tulee suuntautumaan Kielotielle, johon kaavan talojen parkkipaikoilta on vajaan 80 metrin matka. Autoliikennettä asuminen tulee tuottamaan alle 80 ajoneu-

voa vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi vaikuta katuverkon toimivuuteen, mutta saattaa tulevaisuudessa vaikuttaa Orvokkirinteen kadunvarsipysäköinnin ratkaisuihin. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Bussiyhteyksien lisäksi Tikkurilan matkakeskus sijaitsee kävelymatkan, alle kilometrin päässä. Kaavaratkaisun autopaikkamäärä perustuu kokeilunormiin.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen vaikutukset vedenkulutukseen ja jätevesimääriin voidaan hoitaa nykyisen vesihuoltoverkoston avulla. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia olevassa olevaan vesihuoltoverkostoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Katso kohta 5.2

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Kaavamuutoksessa pyritään säilyttämään tontilla olevat maisemallisesti merkittävät puut ja pensaat.

Kasvihuonepäästöt

Alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Tikkurilan kaupallisista palveluista ja juna-asemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Uudisrakentaminen on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Tällöin kaupunkirakenteesta muodostuu ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista.

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja kuten kouluja ja päiväkotia. Hanke edistää pääradan varren tiivistymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys.

6 Asemakaavan toteutus

Maanomistaja aloittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

VAV Asunnot Oy
Kari Nauska

P&R Arkkitehdit Oy
Teppo Pietarinen

Vantaan kaupunki
kaavasuunnittelija Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Samuli Haveri
suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
suunnitteluavustaja Kimmo Kangas
lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 8.12.2014



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.10.2014
Kaavan nimi	002224 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.02.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002224
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4086	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4086

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	0,4086	100,0	3900	0,95	0,0000	1857
A yhteensä	0,4086	100,0	3900	0,95	0,4086	3900
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-0,4086	-2043
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

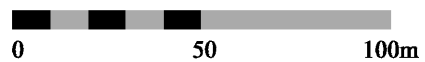
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

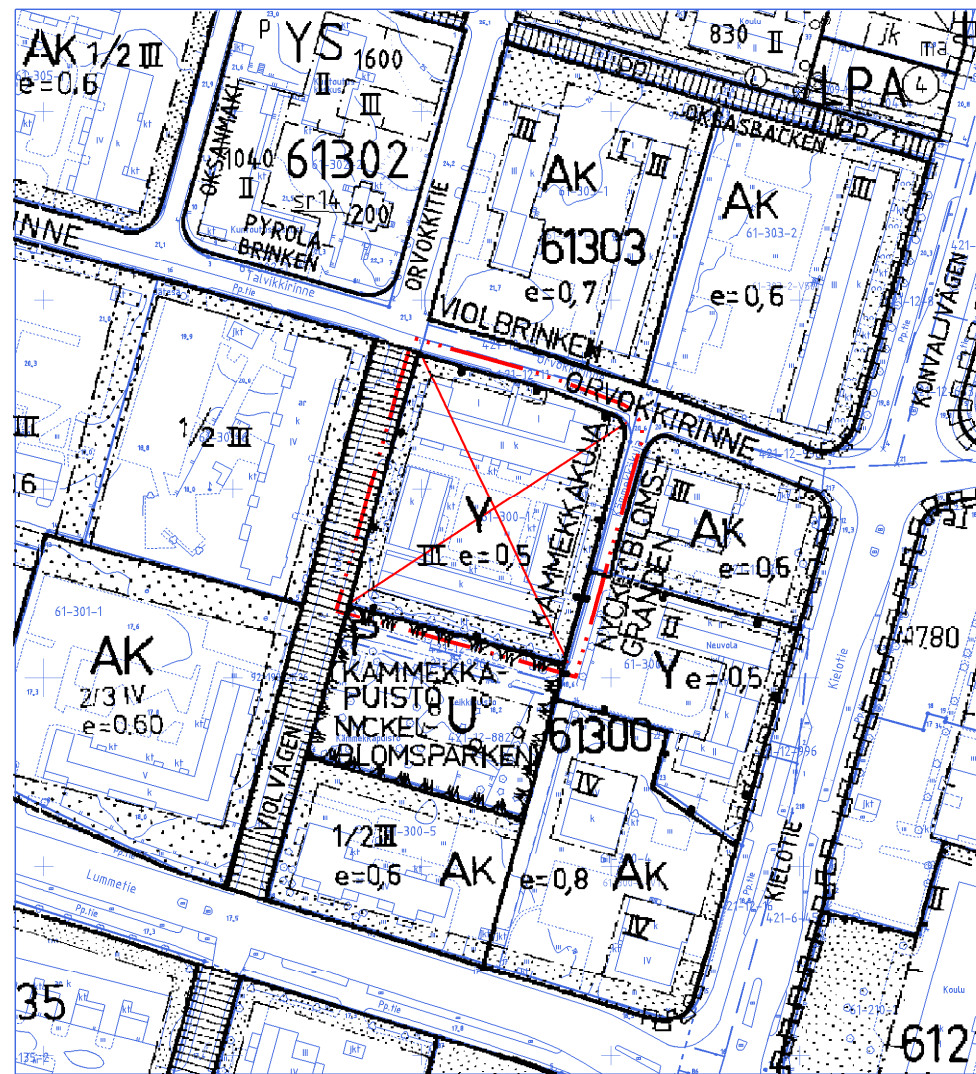
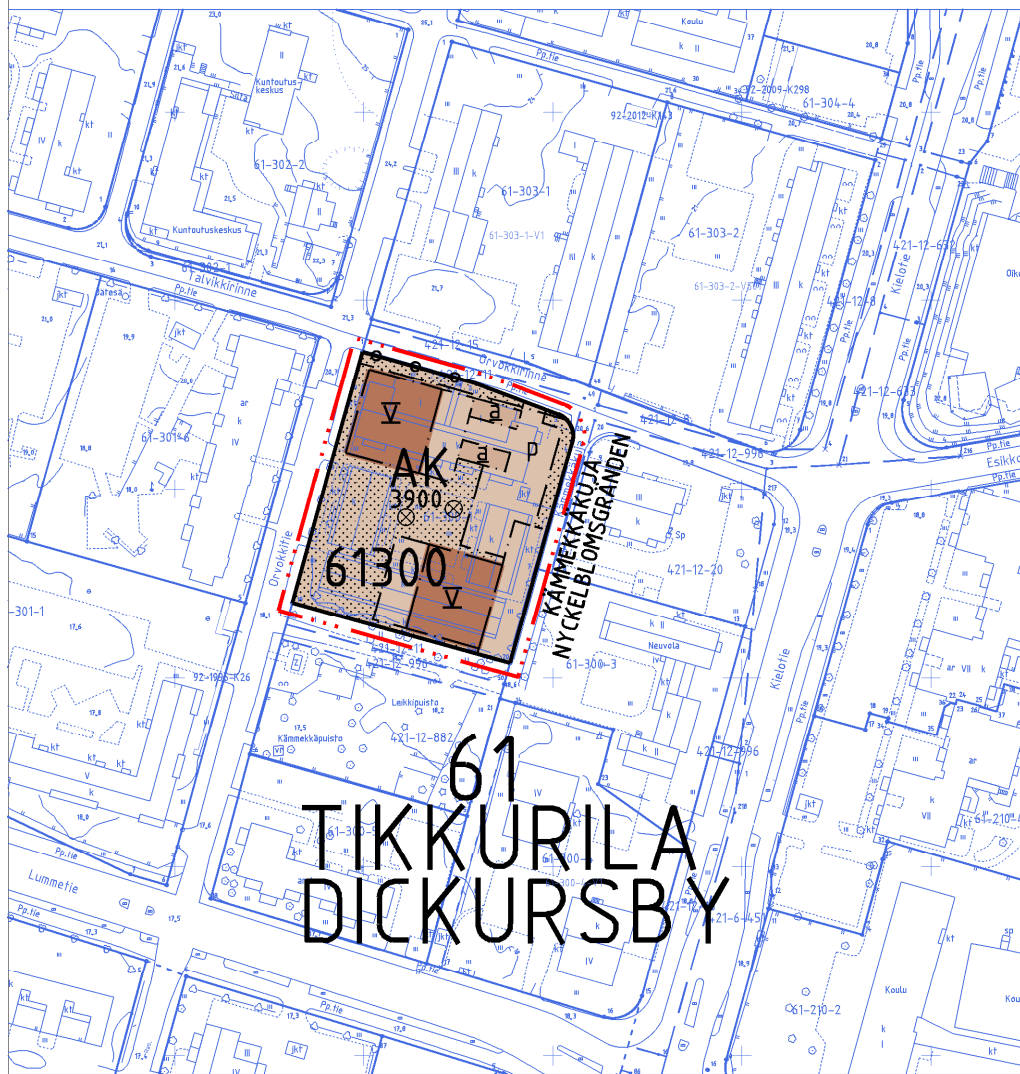
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4086	100,0	3900	0,95	0,0000	1857
A yhteensä	0,4086	100,0	3900	0,95	0,4086	3900
AK	0,4086	100,0	3900	0,95	0,4086	3900
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-0,4086	-2043
Y	0,0000				-0,4086	-2043
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002224

Päiväys
Datum

8.12.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

687502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61300.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61300.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Alueelle saa sijoittaa erityisasumista.

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

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat ja porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asuntoja asuntopihoineen.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Julkisivut ja katot

Julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleat ja lämpimän-sävyiset.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili tai rappaus. Puuta ja lasia saa käyttää.

Orvokkirinteen ja Kämmeikkäpuiston puoleiset julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Räystääslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Pihat

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevia isoja mäntyjä.

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

Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa rehevästi puita, pensaita ja/tai perennoja.

Istutettavalle tontin osalle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä.

Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/130 k-m².

Auton säilytyspaikalle saa sijoittaa jätekatoksen.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · · · —

Osa - alueen raja.

× × ×

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

61
TIKK
61300

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

På området får placeras specialboende.

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

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen och den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy/trappavsats får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

I markplanet ska placeras bostäder med egna gårdsplaner.

Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 28 dB.

Fasader och tak

Fasaderna ska huvudsakligen gå i ljusa och varma färgnyanser.

Det huvudsakliga fasadmaterialet bör vara platsbyttat tegel eller puts. Trä och glas får användas.

Fasaderna mot Violbrinken och Nyckelblomsparken får inte ge ett slutet intryck.

Balkongerna ska vara indragna.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Gårdar

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

I kvartersområdet ska de stora tallar som finns bevaras.

På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela tomten.

Den del av området som ska planteras förses med frodiga träd, buskar och/eller perenner.

På den tomtdel som planteras får nödvändiga färdtrutter placeras.

Bilplatser

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/130 m²-vy

På bilens förvaringsplats får ett sopskjul placeras.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.


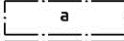
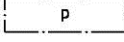
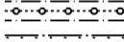
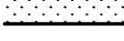
Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

3900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	2 / 2
∇	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.	
a	Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.	
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.	
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.	
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.	
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. 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.	
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt			
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda ___/___/20__	Plankoordinaatinsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet			
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20__		Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20__	

