



**Vantaa**  
**Tikkurila**

# 002321 TIKKURILA

## KUKKAKEDON TÄYDENNYS



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.6.2017 päivättyä. 25.9.2017 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002321. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osat korttelista 61106 ja 61114 kaupunginosassa 61, Tikkurila (kumoutuvan asemakaavan osat korttelista 61106 ja 61114, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

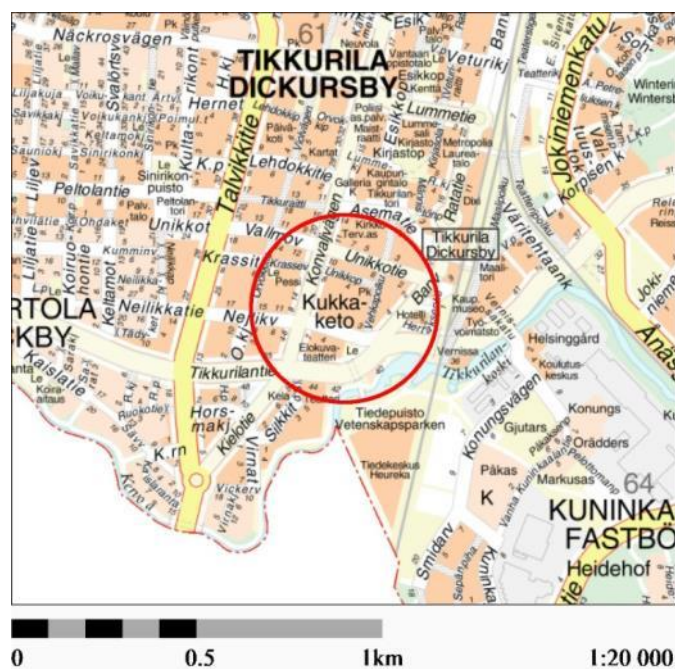
Osat korttelista 61106 ja 61114 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Muutos mahdollistaa Kukkakedon asuinalueen täydennysrakentamisen. Uudet rakennukset sijoittuvat Unikkotie 6:een, matalan liikerakennuksen paikalle ja Neilikkatie 4:ään, nykyisen parkkialueen kohdalle. Tiilimuuratuissa tai puuverhoilluissa rakennuksissa on kahdeksan kerrosta, Unikkotien varressa osittain seitsemän. Käyttötarkoitukseksi tulee asuinkerrostalojen kortteli-alue, AK. Kokonaisrakennusoikeus 1,1 ha:n kokoisella alueella on 16 810 kerrosneliömetriä. Käytännössä rakennusoikeutta tulee uusille asuinrakennuksille 7 130 ja liiketiloille 100 kerrosneliömetriä (e=1,53).

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 8392 8044.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalueet sijaitsevat Tikkurilan keskustassa Kukkakedon alueella, osoitteessa Neilikkatie 4 ja Unikkotie 6. Ne ovat Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistamia kiinteistöjä. Unikkotie 6 rajautuu pohjoisessa Unikkotien, idässä Vehkapolun ja etelässä Unikkopolun katualueeseen. Neilikkatie 4 on puolestaan Neilikkatien, Neilikkapuiston ja Tikkurilantien rajaama kerrostaloalue, jonka läntisenä naapurina on ns. Grändinkulman liike- ja toimistotalo.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002321.
- Kaavoitus tuli vireille 18.1.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 20.2.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 23.1.2017.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017
- Kh 12.6.2017
- Nähtävilläolo 28.6.–31.8.2017, ei muistutuksia.
- Lausuntoja pyydettiin kolmelta lausunnonantajalta ja saatiin kolme.

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tiivistelmä .....                                                           | 3  |
| 2. Lähtökohdat.....                                                            | 4  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                    | 4  |
| 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 |
| 3.4. Asemakaavan tavoitteet .....                                              | 18 |
| 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 19 |
| 4. Asemakaavan kuvaus.....                                                     | 22 |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 22 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                | 23 |
| 4.3 Aluevaraukset.....                                                         | 23 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 23 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 27 |
| 5. Asemakaavan toteutus .....                                                  | 27 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet.....                                              | 28 |
| 7. Asemakaavan seurantalomake .....                                            | 29 |
| 8. Asemakaavakartta ja –määräykset .....                                       | 31 |
| 9. Muut suunnitelmat .....                                                     | 34 |

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Neilikkatie 4 ja Unikkotie 6–8 Tikkurila, Vantaa, Meluselvitys, Ramboll, 8.5.2017.

## 1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen Kukkakedon alueelle, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistamiin kiinteistöihin. Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta, lähelle matkakeskusta. Yhdyskuntarakenteellisesti ja –taloudellisesti alueen tiivistäminen on hyvin perusteltua.

Toinen uusista rakennuksista sijoittuu Unikkotien varteen, nykyisen matalan liikerakennuksen paikalle ja toinen rakennetaan Tikkurilantien varteen, kohtaan jossa nyt on pysäköintialuetta. Kaupunki edellyttää maankäyttösopimuksissaan, että osa uudesta rakentamisesta on omistusasumista.

Käyttötarkoitusta muutetaan Unikkotien varressa yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueesta, ALK asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Samalla Vehkapolun kulmaan kuitenkin osoitetaan liiketilaa. Tikkurilantien ja Neilikkatien rajaamassa korttelissa käyttötarkoitus on jo valmiik-

si AK. Kerrosluku muuttuu siten, että nykyisen seitsemän kerroksen lisäksi sallitaan kahdeksas kerros. Unikkotien varressa kerrosluku pysyy osin seitsemässä.

Rakennukset tehdään poltetusta tiilestä paikalla muuraten. Vaihtoehtoisena julkisivumateriaalina on puu. Pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle, jolloin alueen vehreys ja viihtyisyys ei vähene nykyisestä. Ajo pysäköintiin tapahtuu Unikkotien ja toisaalta Neilikkatien kautta.

Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 10 260 kerrosneliömetristä ( $e=0,9$  ja  $e=0,95$ ) 6 550  $k\text{-m}^2$ :llä jolloin rakennusoikeutta tulee yhteensä 16 810  $k\text{-m}^2$  ( $e=1,53$ ). Käytännössä uutta rakennusoikeutta asumiseen tulee 7 130 kerrosneliometriä, kun liikerakentamisen määrä vähenee nykyisestä 780 kerrosneliömetristä 100:aan. Uudesta rakentamisesta 2 630  $k\text{-m}^2$  (+liiketilat 100) sijoittuu Unikkotien ja 4500  $k\text{-m}^2$  Tikkurilantien varteen. Kaava-alueen koko on 1,1 ha.



Näkymä Kukkaketoon Keravanjoen suunnasta. Kuva: Tengbom Eriksson Arkkitehdit 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 tie-liikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilan asemasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus ja se näkyy keskustan ilmeessä. Alueella on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Dixin matka- ja liikekeskus, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

## 2.1.2 Luonnon ympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

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

### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyään pääosin vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

### Maaperä

Alue on hyvin tasainen. Kaava-alueen luonnollinen maaperä on savea. Rakennetuilla alueilla on maanpinnassa noin 1 – 2 metrin paksuinen täytemaakerros. Neilikkatien alueella tehtyjen kairauksen perusteella saven paksuus on 9 – 15 metriä. Kairaukset ovat päättyneet 14 – 17,5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Unikkotie 6 – 8:n alueella saven paksuus vaihtelee välillä 5 – 10 metriä. Kairaukset ovat päättyneet 6,5 – 12 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjavesi on alueella arviolta 3 – 4 metrin syvyydellä maanpinnasta.

### Rakennettavuus maaperän suhteen

Uudet rakennukset on perustettava paaluttamalla. Liikennöitävät alueet ja kunnallisteknisten rakenteiden rakentamisessa tulee varautua pohjanvahvistustoimenpiteisiin. Neilikkatien korttelialue sijaitsee lähimmillään 70 metrin etäisyydellä Keravanjoesta. Rakentaminen alueelle edellyttää stabiliteettitarkastelua Keravanjoen suhteen. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikka-kohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2016 alussa 5 659 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta kääntyi nousuun pari vuotta sitten. Väkiluku on kasvanut vuodesta 2013 noin 700:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

### Asuminen

Kaava-alue sijoittuu Kukkakedon kerrostaloalueelle. Alue on suurin yhtenäinen asuinalue Tikkurilan ytimessä. Se on rakennettu 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa ja alue on etenkin tuon ajan alueeksi säilyttänyt hyvin arvonsa.

### 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.

Uusi tori, kävelykeskustan laajeneminen ja Tikkurilanpuiston rakentaminen tarjoavat lähivuosina paikkoja erilaisille tapahtumille ja yhdessäoloon. Uusi asuntorakentaminen tuo ympärivuorokautista elämää ja sosiaalista kontrollia ydinkeskustaan.

### Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajia.

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

### Yhdyskuntarakenne

Kukkakedon alue rajautuu lännessä Kielotiehen, josta tulee joukkoliikennepainotteinen keskustabulevardi kivijalkaliikkeineen. Heti Unikkotien pohjoispuolella on Tikkurilan kaupallinen ja hallinnollinen ydin. Terveyskeskus pysyy toistaiseksi paikallaan Unikkotien varressa, mutta sen viereinen seurakuntien kiinteistö rakennetaan lähivuosina kokonaan uudestaan. Työn alla on kaavamuutos, jossa kortteliin sijoittuu uuden kirkon lisäksi asumista, toimistoja ja liiketilaa. Kauppakeskus Tikkuri säilyy nykyisellään, mutta Asema tie sen pohjoispuolella muuttuu koko matkaltaan kävelykaduksi.

Etelässä Kukkaketo rajautuu Tikkurilantiehen, jonka toisella puolella on Keravanjoki viheralueineen.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä.

### Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on edelleen paikon väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kauppalan tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Rakentamisen nousukausi 1980-luvulla toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prismen sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Torin ja radan väliin on rakennettu kaksi uutta asuinkorttelia, joissa on noin 250 asuntoa. Pysäköinnille on tehty tilat maan alle Tikkuparkkiin ja pysäköintitaloon Ratakujalle. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe huhtikuussa 2017. Kielotien varressa, vastapäätä Kukkaketoa on jo osittain valmiina kokonainen kortteli, johon tulee kaikkiaan noin 400 uutta asuntoa. Isoja työmaita on käynnissä myös entisen Anttilan tontilla ja Talvikkitien länsipuolella.

Kaupungintalon ja torin naapuriin rakennetaan Kirjastopuistikoksi nimettyä keskustapuistoa ja Asema tie muutetaan lähivuosina koko matkaltaan kävelykaduksi. Kielotien varren virastotalot puretaan ja korvataan uusilla toimisto-asuinkortteleilla. Kaavoitus- tai rakennuslupavaiheessa on lisäksi useita muita asumiseen keskittyviä hankkeita, jotka muokkaavat kaupunkikuvasta selkeästi keskustamaisen tiivistä ja korkeaa.

Kukkaketo on 1960- ja -70-lukujen taitteessa valmistunut alue. Sen punatiiliset rakennukset sijoittuvat rationaalisesti ja avoimen kortteliperiaatteen mukaisesti. Pysäköinti on hoidettu maantasos-

sa, mikä tekee katutilasta varsinkin Kielotien varressa löysää ja vaikeasti hahmottuvaa. Korttelin sisällä on väljää ja vehreää. Kukkakedon keskellä on matalien yksikerroksisten rakennusten vyöhyke, mikä sekin edustaa aikakaudelle tyypillistä palveluakseliajatusta.

Rakennukset ovat pääosin seitsemänkerroksisia. Maantasokerrokset ovat ajalle tyypillisiä maanpäällisiä kellarikerroksia, joihin sijoittuu varastoja ja muita asumisen aputiloja. Osaan rakennuksista on suunnitteilla kahdeksas kerros katolle.

Rakennukset nousevat edukseen muista saman ajan kohteista sijaintinsa puolesta ja siksi, että ne on rakennettu laadukkaammin. Asuntojen pohjat ovat yleensä toimivia ja julkisivut on paikallamuurattua punatiiltä.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuksista Unikkotie 6:n liikerakennus vuodelta 1975 on mukana Vantaan moderni rakennuskulttuuri –inventoinnissa. Se on saanut inventoinnissa luokitustunnuksen B.

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

Kukkakedon alueella on kaupunkikuvallista merkitystä punatiilisenä Tikkurilan 1970-luvun aluerakentamiskohteena. Punatiilisenä kokonaisuutena se jatkaa naapurikorttelin vanhan Silkkitehtaan julkisivujen väritystä ja on toiminut lähtökohtana ympäristön nuoremmalle punatiiliarkkitehtuurille. Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita tai niihin liittyviä lisäselvitystarpeita. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita (Vantaan kaupunginmuseo).

Tikkurilantie on osa Suurta rantatietä eli Kuninkaantietä. Se ei radan alituksen kohdalla noudata tien historiallista linjausta, alun perin tie kulki ylempänä ja ylitti radan raiteiden tasossa. Tien eteläpuolella oleva vanha silkkitehdas muodostaa harvinaisen ehjän ja yhtenäisen tehdasmiljöön. Tehtaan ensimmäinen osa valmistui vuonna 1934 ja uusin osa on vuodelta 1964. Tekstiiliteollisuus loppui vuonna 1979, jonka jälkeen siitä on vuokrattu tiloja eri yrityksille, kaupoille, teatterille ja mm. päiväkodille. Silkkitehtaan asemakaavaa on muutettu useaan otteeseen viime vuosina ja sen ottamisesta arvoiseensa käyttöön on nyt konkreettisia suunnitelmia.

Silkin edustalla oleva veden pumppaamo, Söderlingin mylly ja Villa Söderbo ovat modernin rakennuskulttuurin kohteita, jotka on suojeltu asemakaavalla. Tiedekeskus Heureka ja lähempänä rataa oleva vinoköysisiltä ovat molemmat modernin rakennuskulttuurin kohteita, jotka on luokiteltu A1-luokkaan ja ne suojellaan tulevaisuudessa asemakaavoissa.

Tikkurilan vanha asema on ainoa alkuperäisessä asussaan säilynyt esimerkki tiilisestä asemarunkitehtuurista Helsinki-Hämeenlinna -radalla. Lääninarkkitehti Carl Albert Edelfeltin suunnittelema rakennus valmistui vuonna 1862. Rakennus toimi asemana vuoteen 1977 ja siirtyi kaupunginmuseon käyttöön v. 1987. Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja se on Rautatieasemien suojelutyöryhmän mietinnössä arvotettu tärkeäksi kohteeksi. Se sisältyy puistoiheen valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin, jonka on laatinut Museovirasto.

#### Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue on paikoin kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat joen Heurekan puoleisessa Tiedepuistossa.

## Liikenne

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Unikkotie, joka on merkittävä joukkoliikennekatu. Unikkotie 6–8:n ajoneuvoliittymä tulee jatkossakin Unikkotien puolelta. Idässä kortteli rajautuu Vehkapolun kävelyraittiin, joka on merkittävä keskustan Keravanjoen virkistys-alueille yhdistävä reitti.

Neilikkatie 4:ään on ajoyhteys Neilikkatieltä. Neilikkatie on yhteen suuntaan läpiajettava, mutta se tullaan todennäköisesti sulkemaan itäpäästään läpiajoliikenteeltä kokonaan. Tikkurilantie alueen eteläpuolella on merkittävä itä–länsi-suuntainen yhteys, jolle on osoitettu joukkoliikenteen runkolinjavaraus. Mahdollisesti se tarkoittaa pikaraitiotietä, joka kulkisi Tikkurilan keskustan läpi Tikkurilantien, Ratatien, Unikkotien ja Kielotien kautta.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Unikkotien ja Tikkurilantien varsilla. Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä. Asemalla pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Unikkotien ja Tikkurilantien varsilla on yhdistetyt jalankulun- ja pyöräilyn reitit katujen molemmin puolin. Vehkapolku on osa valtakunnallista pyöräilyreittiä, joka johtaa pohjoisessa Keravan suuntaan ja etelässä jokirannan kautta Helsinkiin.

## Vesihuolto

Kaavamuutosalueilla on rakennettu vesihuoltoverkosto.

### Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälä-ken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan. Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnan korkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m<sup>3</sup>.

### Jätevesiviemärointi

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

### Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreihin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

## Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vehkapolun, Unikkotien ja Neilikkatien katualueilla.

## Sähköverkko

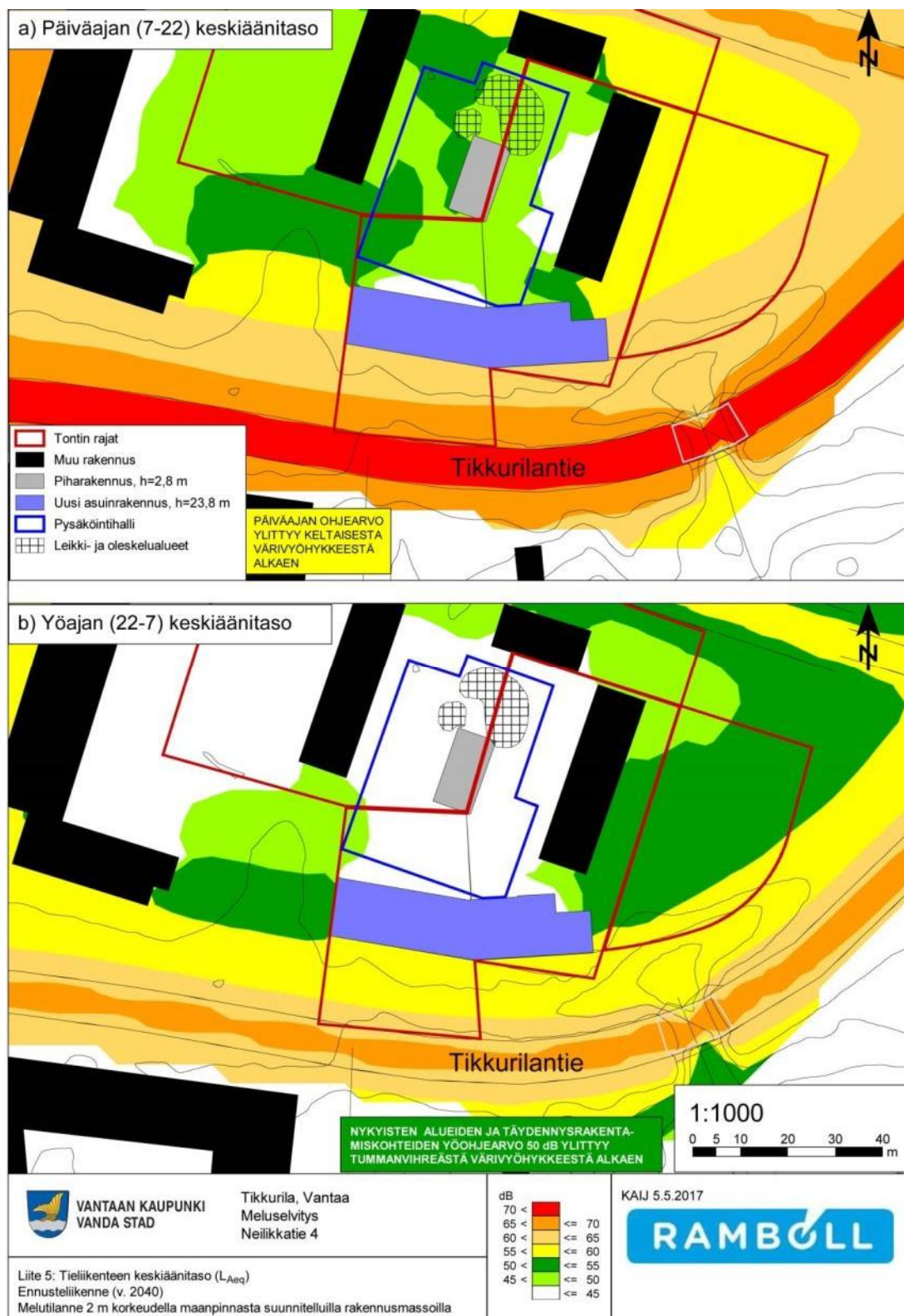
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Neilikkatien, Unikkotien ja Vehkapolun varressa.

## Ympäristöhäiriöt

### Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Mo-

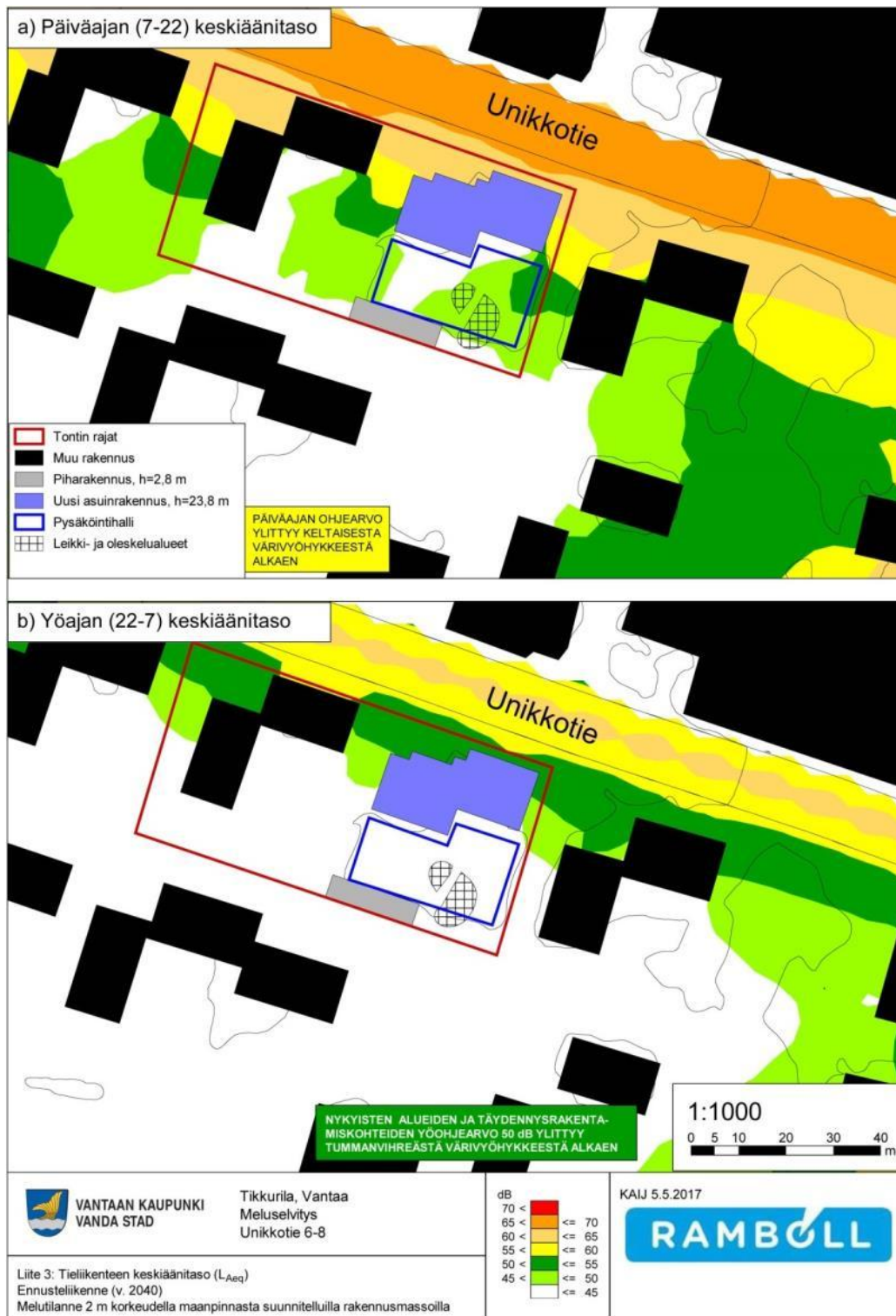
lemmissä tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.



Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

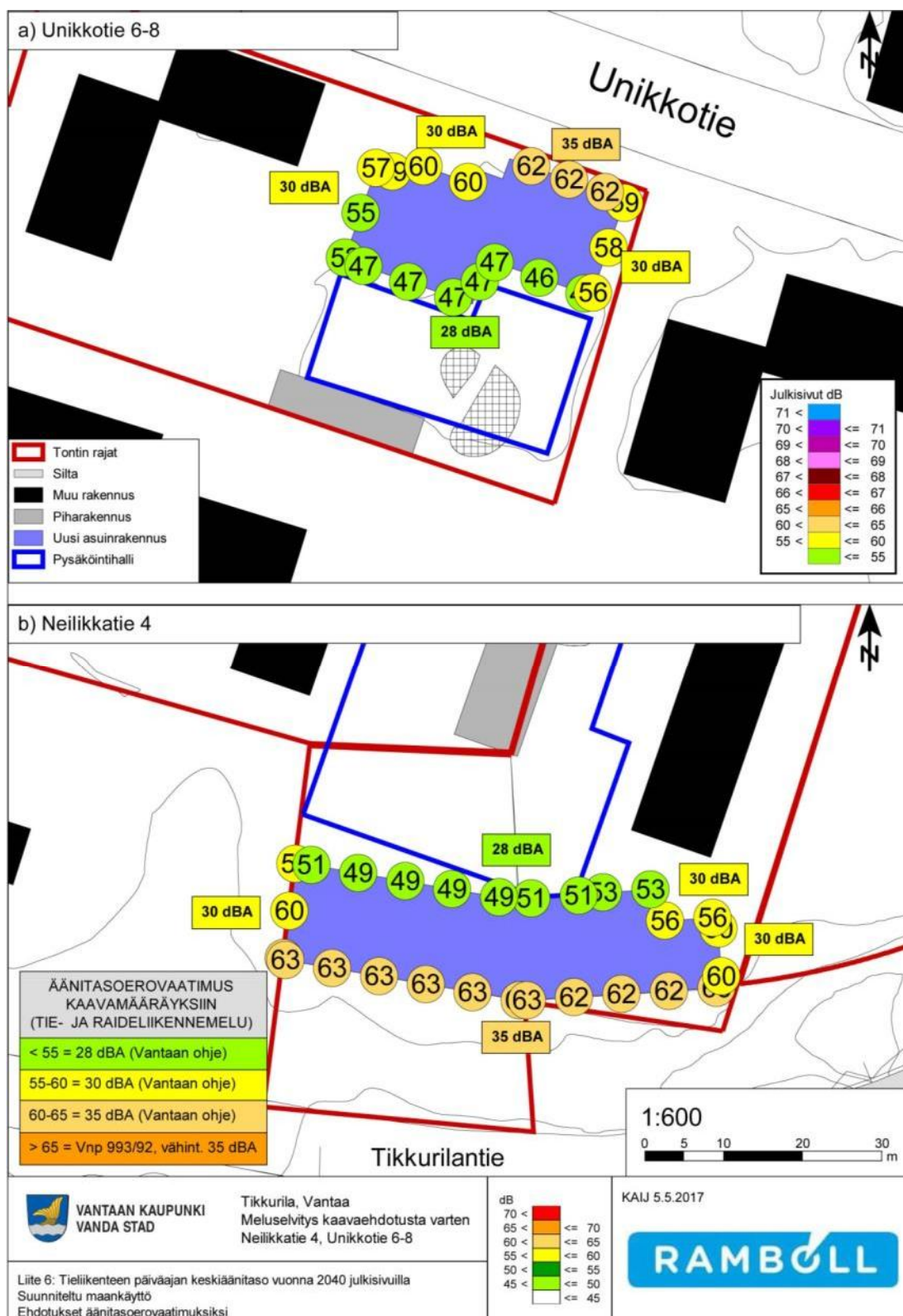
Rambollin 8.5.2017 tekemän meluselvityksen perusteella eteläinen uudisrakennus sijoittuu Tikkurilantien varteen liikennemelualueelle, jossa päiväajan keskiäänitaso on 60–65 dB. Yöajan keskiäänitaso on 55–60 dB. Pihan oleskelualueet saadaan suojattua liikennemelulta hyvin.

Unikkotien puolella melutaso 60–65 db päiväajan melutaso ylittyy kadun puolella. Piha jää melulta suojaan.



Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohje ”Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset” (Vantaan kaupunki, 30.10.2007) on kuitenkin valtioneuvoston

ohjearvoja tiukempi: Tie- ja raideliikenteen osalta jo välillä 55–60 dB edellytetään 30 dB äänitasoeroa, ja välillä 60–65 dB edellytetään 35 dB äänitasoeroa.



Kaavan melumääräyksissä on noudatettu meluselvityksen tuottamaa ohjeistusta. Jos parveke sijoitetaan talon julkisivulle, missä meluohjearvo (55 dB) ylittyy, se tulee määrätä lasitettavaksi (ks. lii-

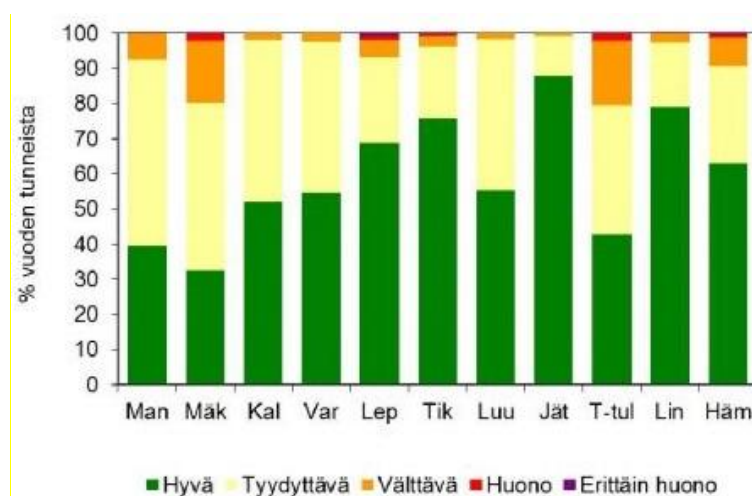
te 6). Tavallisella parvekelasituksella (6-8 mm, normaalit ilmaaot) saavutetaan yleensä enintään 10 dB(A) äänitasoero. Tässä tapauksessa parvekkeet tulee lasittaa lukuun ottamatta Unikkotien sisäpihan puoleisia parvekkeita.

#### Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien ( $\text{NO}_x$ ), hengitettävien hiukkasten ( $\text{PM}_{10}$ ), pienhiukkasten ( $\text{PM}_{2,5}$ ), haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuuksia.

Typen oksideilla ( $\text{NO}_x$ ) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia ( $\text{NO}_2$ ). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa  $\text{NO}_2$ -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , tuntiraja-arvoa  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  eikä vuorokausiohjearvoa  $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.

Hengitettävät hiukkaset ( $\text{PM}_{10}$ ) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä  $12 - 25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion taustasemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo ( $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.



*Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2015 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 75 % ajasta hyvä.*

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ( $\text{PM}_{2,5}$ ) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä  $4,7 - 9,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisellä vuonna ja alle EU:n raja-arvon  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  sekä myös WHO:n ohjearvon  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . WHO:n vuorokausiohjearvon  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pienta-

lojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli  $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  alapuolella.<sup>1</sup>

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

#### Tikkurila Oy

Alue sijaitsee reilun 500 m etäisyydellä Tikkurila Oyj:stä, joka on ns. Seveso-laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääsoin palavia nesteitä. Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tehtaan tulipalossa lämpösäteily ulottuu enintään 80 m etäisyydelle ja vaikutukset jäävät tehdasalueen sisäpuolelle. Myrkyllisten palokaasujen leviäminen voi edellyttää mahdollisuutta suojautua sisälle.

#### 2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavat kiinteistöt ovat Keskinäisen eläkevaakutusyhtiö Varman omistuksessa.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

---

<sup>1</sup> <https://www.hsy.fi/sites/Esitteet/EsitteetKatalogi/Julkaisusarja/6-2016-Ilmanlaatu-pks-2015.pdf>

## Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

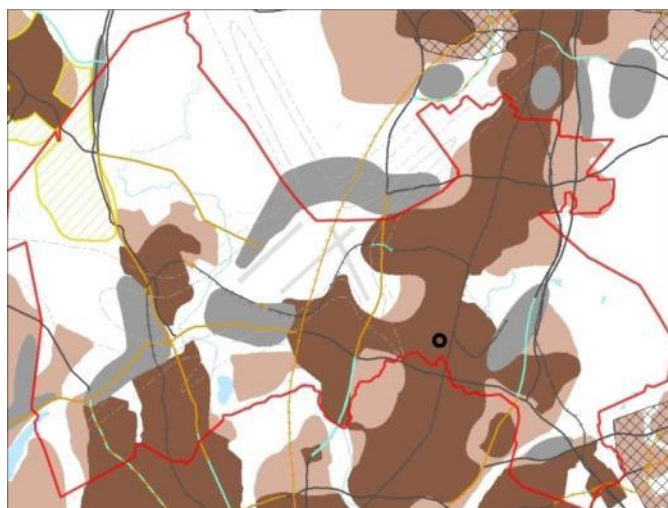
Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys.

Tikkurilantie osa Suurta Rantatietä, joka on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi tieksi.

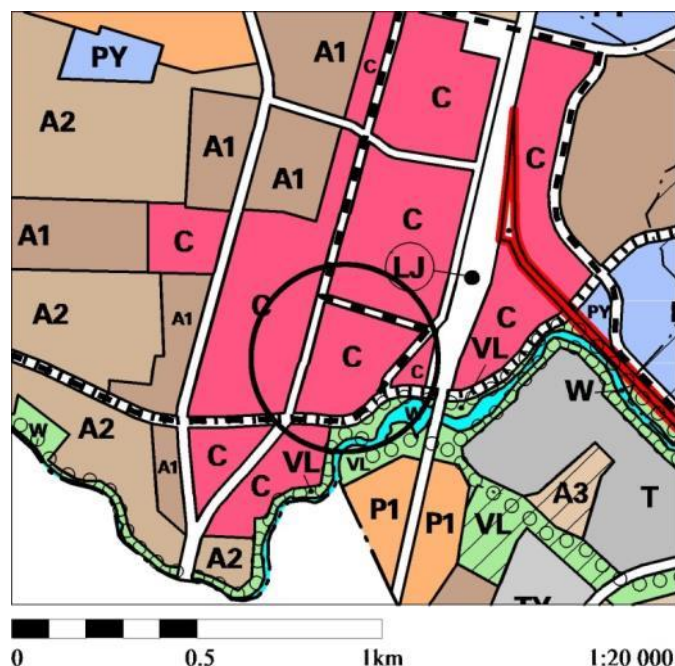
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

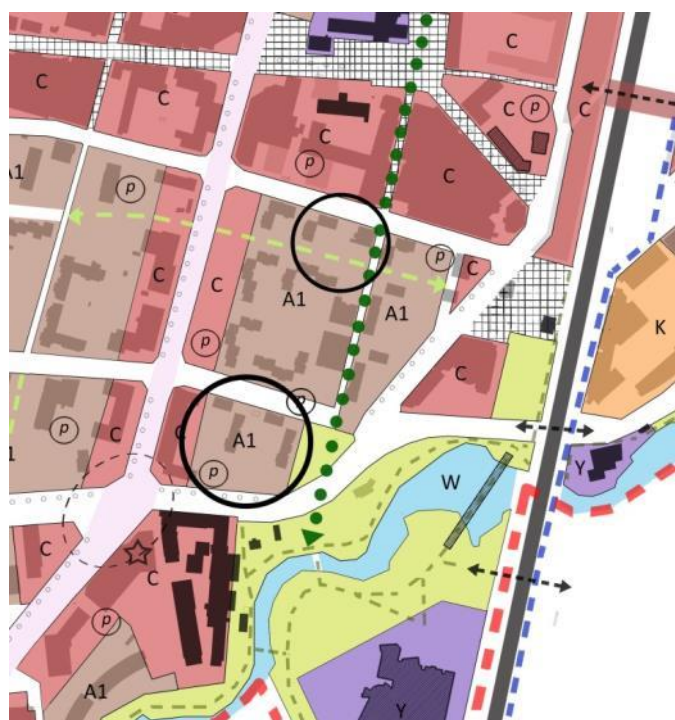
## Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatointojen aluetta (C). Tikkurilantien, Ratatien ja Unikkotien kautta kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys. Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjokivarsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

## Tikkurilan keskustan kaavarunko



Alue on osoitettu tehokkaaksi asuinalueeksi merkinnällä A1. Tiivistäminen edellyttää keskitettyä pysäköintiä. Unikkopolku on kortteliraitti ja Vehkapolku keskustan viheralueita rantaan yhdistävä pääreitti.

Tikkurilantien puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi, Unikkotien puoleiset kaupunkikuvallisesti vaativiksi julkisivuiksi.

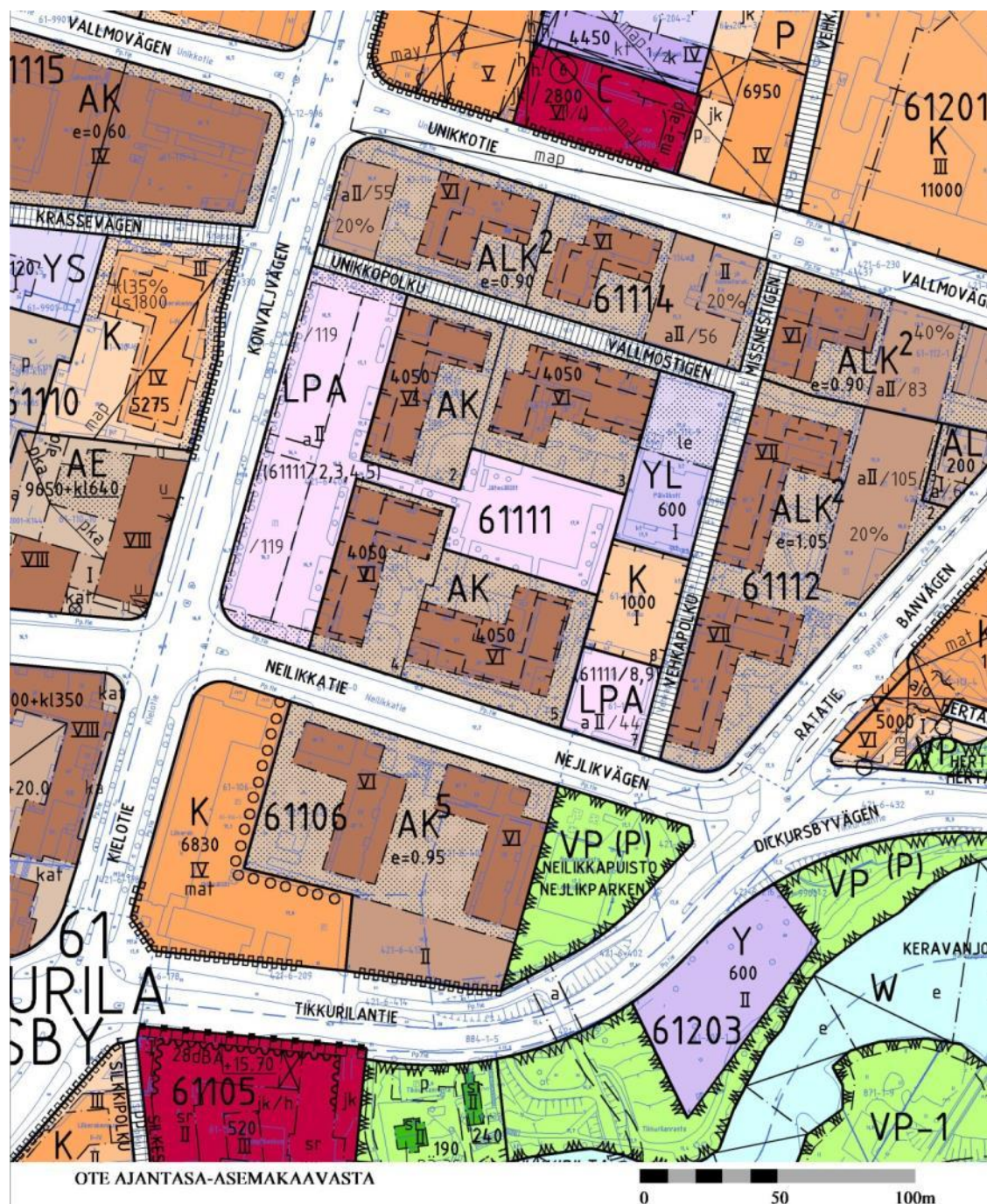
Unikkotien ja osin myös Tikkurilantien varsi on kaupallista julkisivua, jonka katujulkisivusta vähintään 40 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 19.1.2015.

## Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava Tikkurila-Viertola, 630100 (SM 22.3.1974) on edelleen voimassa Neilikkatie 4:n alueella. Siinä alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, AK. Kerroksia on saanut olla kuusi ja sen lisäksi ns. maanpäällinen kellari, eli yhteensä seitsemän. Unikkotie 6–8:aan on tehty kaavamuuotos 000036 (Kh 10.3.1975), jossa alue on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi ALK. Kerroksia on sallittu käytännössä seitsemän ja liikera-

kennuksessa kolme. Alueen ensimmäinen asemakaava Tikkurila VI, 610200 (SM 17.4.1971) on voimassa vielä Vehkapolun ja Unikkopolun katualueilla.



#### Tikkurilan jokirannan suunnittelukilpailu

Tekninen lautakunta päätti 19.5.2015 maisema-arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä Tikkurilan jokirantaan. Kilpailualue ulottui Kuninkaalan tien sillalta Silkkitehtaalle asti. Voittajaksi valittiin 9.3.2015 Loci-maisema-arkkitehdit Oy:n ehdotus Keidas. Palkintolautakunta totesi, että ehdotus on vahva ja innovatiivinen konsepti, joka yhdistää luontoarvoja ja korkeatasoista ympäristörakentamista sekä moderneja teknisiä ratkaisuja. Ehdotuksesta välittyvä visio entiseen teollisuusmiljööseen soveltuvasta puistosta.

Keitaassa kaupunkiluonnosta kehitetään vastapari Tikkurilan urbaanille keskustalle. Ehdotuksen kantavana ideana on Tikkurilan keskustan kaavarungon mukaisesti luonnon monimuotoisuuden ja kestävän ympäristörakentamisen kohtaaminen.

Ehdotuksessa alueelle on tuotu kahvila, kajakkivuokrausta ja oleskeluterasseja, sauna ja uimapaikea. Silkkitehtaan eteläreunaan on osoitettu uusi silta. Tikkurilantien alittavaa alikulkua avarretaan ja muotoillaan maastoa Neilikkapuiston kohdalla niin, että yhteys keskustasta jokirantaan muuttuu juohevaksi. Tikkurilantien linjauksen madaltamista Silkkitehtaan kohdalla on selvitetty.



Keidas, Loci-maisema-arkkitehdit Oy.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002321 ja kaavoitus tuli vireille 18.1.2017. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo

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

### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet 18.1.2017 päivätyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 20.2.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kpl. HSL:llä ja ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen. HSY vaatii selvittämään kaavoitustyön aikana vesihuollon lisärakentamistarpeen ja tarvittaessa laatimaan vesihuollon esisuunnitelman ja alustavan kustannusarvion. Unikkotie 2:n asukkaat olivat huolissaan uuden kerrostalon sijoittumisesta suoraan heidän parvekkeensa eteen. He myös toivoivat, että rakennus ei olisi nykyisiä seitsemänkerroksisia rakennuksia korkeampi. Osa vastusti Kukkakedon tiivistämistä ja piti sitä arvokkaana sellaisena kuin se nyt on.

As Oy Unikkokedon mielipiteen mukaan alueen rakennukset ovat seitsemän kerroksisia, eikä kahdeksatta kerrosta tulisi sallia uusissakaan rakennuksissa. Myös pihakannen vaikutus näkymiin tulee tutkia. Lisäksi tulee selvittää Unikkotie 6:n mahdollinen varjostusvaikutus sekä tarkat selvitykset uudisrakennusten vaikutuksista talon perustuksiin ja rakenteisiin, sekä myös rakennusaikaisista häiriöistä, kuten tärinästä. Lisäksi yhtiö oli huolissaan vuokratalojen asukkaiden vaihtuvuudesta, joka voi tuoda alueelle levottomuutta. Asuntojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon monipuolisesti eri-ikäiset ihmiset ja erikokoiset perheet.

Naapuriyhtiön ja sen asukkaiden mielipiteet on otettu huomioon. Unikkotien varteen sijoittuvaa rakennusta on porrastettu niin, että rakennuksen itäpää sijoittuu lähelle Unikkotietä eikä asetu suoraan Unikkotie 2-4:n julkisivun eteen. Uudisrakennusten varjostusvaikutusta on tarkasteltu ja sen perusteella nähdään, että aurinko paistaa Unikkotie 2-4:ään jatkossakin esteettömästi kesäaikana aina klo 18:30:een asti. Lisäksi kaupunki edellyttää sopimuksissaan, että osaan uusista rakennuksista tulee omistusasuntoja, todennäköisimmin juuri Unikkotie 6:een.

Osaan alueen rakennuksista on hankittu rakennuslupa, joka mahdollistaa niiden korottamisen kahdeksan kerroksiseksi. Sillä perusteella kerrosluvun rajoittaminen uudisrakennuksissa seitsemään ei ole perusteltua.

Kaavahanketta esiteltiin Tikkurilan kirjastossa 23.1.2017 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6–31.8.2017. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausunto pyydettiin Vantaan kaupunginmuseolta, HSY:ltä ja Vantaan Energialta. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot on otettu huomioon vastineissa.

Kaavakarttaan on nähtävilläolon jälkeen tehty tekninen korjaus, jossa poistetaan tarpeettomana korttelia 61106 koskeva tonttijako. Tonttijako on jo olemassa, eikä siihen nyt tehdä muutosta.

## 3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

### Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019:

Vantaan sitova asuntotonttien kerrosalamäärä on keskimäärin 266 250 kerrosneliömetriä /vuosi.

### Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavaranottoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden veto-voima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

### Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

## 3.4.2 Muut tavoitteet

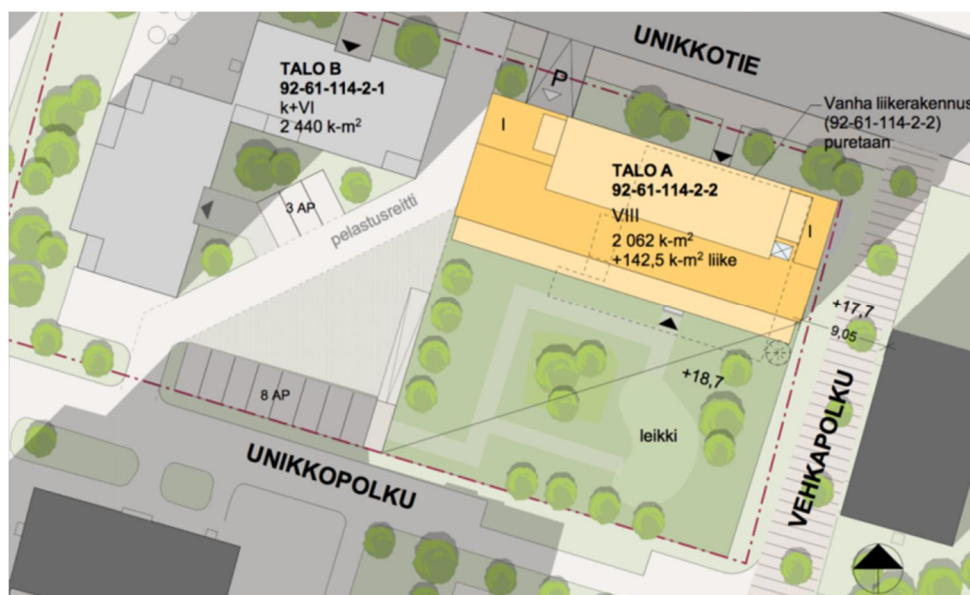
Keskinäisen eläkevakuutusyhtiö Varman tavoitteet

Kiinteistöjen omistajan tavoitteena on lisätä vuokra-asuntojen omistusta Tikkurilan keskustassa erinomaisten raideliikenneyhteyksien äärellä.

Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet

Kaupunki haluaa lisätä alueen asuntojakauman monipuolisuutta ja vaatii, että osa toteutettavasta uudisrakentamisesta on omistusasumista. Vuokra-asuntojen osuuden ei haluta nousevan liian korkeaksi millään alueella.

## 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Unikkotie 6:n rakennus OAS-vaiheessa, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy on Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman palkkaamana konsulttina laatinut suunnitelman, johon kaavatyö perustuu. Ratkaisussa lisärakentaminen sijoittuu Kukkakedon asuinalueen reunoille, Unikkotien ja Tikkurilantien varteen. Unikkotie 6:n vanha yksikerroksinen liikerakennus puretaan ja uusi rakennus sijoittuu sen paikalle. Uuden rakennuksen sekä pääosin myös olemassa olevan eli Unikkotien 8:n pysäköinti sijoittuu rakennettavan pihakan alle. Ajoliittymä on Unikkotien suunnasta. Ensimmäisissä luonnoksissa uudisrakennus olisi sijoittunut suorakulmaisesti pääty Unikkotien suuntaan. Ratkaisun koettiin kuitenkin haittaavan Unikkotie 2:n asukkaita tukkimalla parvekenäkymiä. Lisäksi Unikkotien liikennemelu olisi ollut vaikeampi ratkaista ja melu olisi päässyt vuotamaan oleskelupihalle.

Neilikkatie 4:n suunnitelmat tarkentuivat siten, että uudisrakennus sijoittuu kiinni tontin länsireunaan, jolloin tulevaisuudessa naapuriin tuleva rakennus voidaan rakentaa siihen kiinni ja Tikkurilantien meluhaitat saadaan rajattua katualueelle.



Kaavahakemuksen liitekuva, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

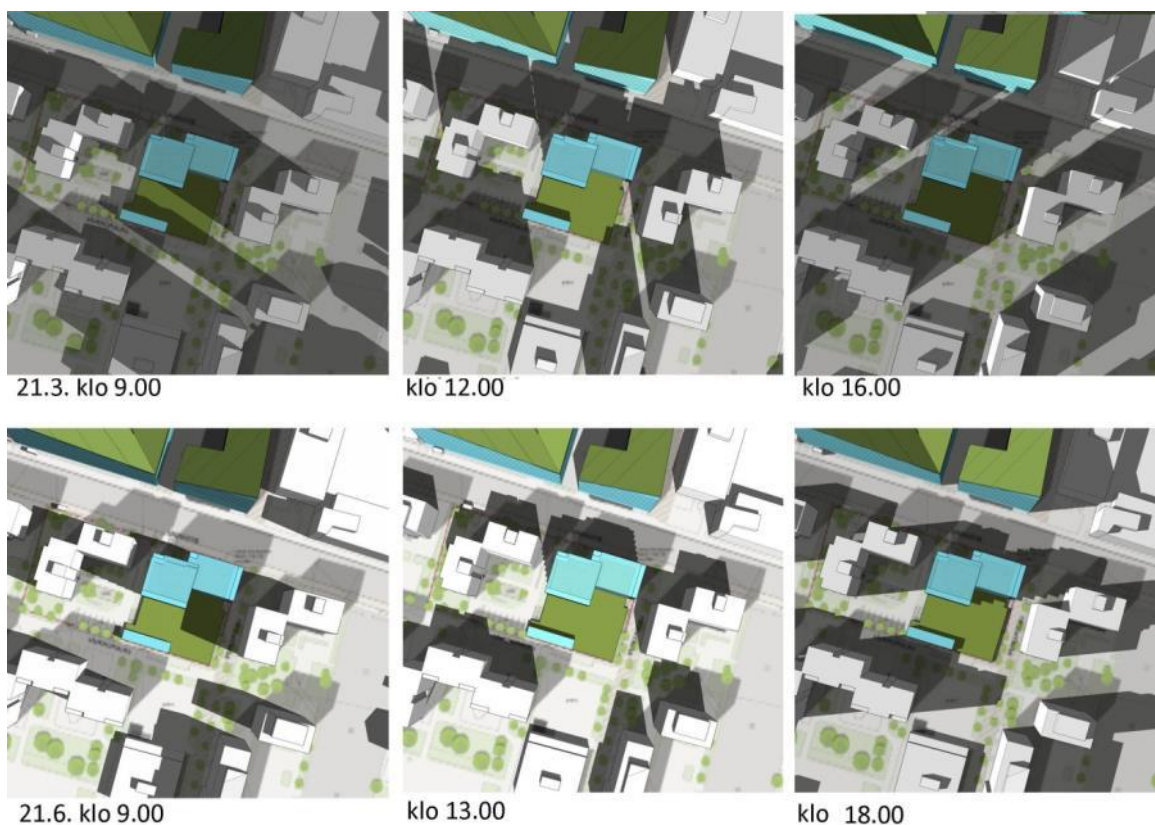
Suunnitelman perusratkaisu hahmottui ja varhaisessa vaiheessa. Kuulemisessa saadun palautteen perusteella Unikkotie 6:n rakennuksen massoittelua ja sijoittumista kuitenkin tarkistettiin. Rakennusrunkoon tehtiin pykällys, jolloin naapurirakennukselle aiheutuva haitta saatiin minimoitua. Rakennuksen massoittelu noudattaa nyt mittakaavallisestikin paremmin olemassa olevaa ympäristöä. Kerrosluvuksi tuli voimassa olevasta kaavasta poiketen kahdeksan kerrosta, joskin Unikkotien rakennus on itäosastaan seitsemänkerroksinen. Perusteena on se, että osaan vanhoista kerrosta-loista on jo voimassa rakennuslupa kahdeksannen kerroksen rakentamiseksi.



Unikkotie 6–8:n itäpääty on seitsemänkerroksinen. Kuva Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.



Unikkotien rakennus väistää Unikkotie 4:n asuinrakennusta. Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.



*Varjoanalyysin perusteella nähdään, ettei uudisrakennus varjosta merkittävästi nykyistä Unikkotie 4:n asuinrakennusta. Kesäiltana varjovaikutus alkaa vasta klo 18.30:n jälkeen. Rakennus ei myöskään varjosta kohuttomasti Unikkotien pohjoispuolelle suunniteltua asuntorakentamista.*

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan Unikkotien varren nykyinen yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialue (ALK) asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Neilikkatien korttelissa käyttötarkoitus säilyy asuin kerrostalojen korttelialueena. Kahdelle uudelle asuin kerrostalolle osoitetaan rakennuspaikka. Pysäköinti ohjataan pihakansien alle.

#### 4.1.1 Mitoitus

Asuin kerrostalojen korttelialueet, AK 1,1 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 16 810 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku e=1,53. Uutta rakennusoikeutta tulee 6 550 kerrosneliömetriä, vaikka käytännössä asuinrakennusoikeus kasvaa enemmän.

- asuinrakennusoikeuden lisäystä 7 130 k-m<sup>2</sup>, asuntoja yhteensä 126 kpl
- liikerakennusoikeus 100 k-m<sup>2</sup>
- asuntojen keskipinta-ala on noin 48 m<sup>2</sup>.
- autopaikkojen kokonaismäärä on 135 kpl (Unikkotie 40 ap, Neilikkatie 92 ap), josta asunnot: 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>, myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/ 150 k-m<sup>2</sup>. Laskelmassa on mukana nykyisten asuinrakennusten autopaikat.
- pyöräpaikkoja: asunnot 1 kpl/asuinhuone, joista 50 % oltava helposti käytettäviä.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu täysin raideliikenteen varaan. Uudisrakentaminen sijoittuu huonokuntoisen, matalan liikerakennuksen ja toisaalta pysäköintialueen paikalle, joten kaupunkikuva paranee nykyisestä. Paikalla muuratusta poltetusta tiilestä rakennettavat talot sopeutuvat ympäristöönsä. Vaihtoehtoisena julkisivumateriaalina on puu, joka sopii hyvin muutoin tiilisen ympäristön pariin.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Koko suunnittelualue tulee merkityksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Asumisen lisäksi Unikkotien ja Vehkapolun kulmaan osoitetaan liiketilaa 100 (vähintään 90) kerrosneliömetriä. Kerrosluku muuttuu siten, että nykyisen seitsemän kerroksen lisäksi sallitaan kahdeksas kerros muualla kuin Unikkotie 6–8:n itäosassa.

Unikkotien varteen sijoittuvan rakennuksen rakennusala on merkitty siten, että se väistää Unikkotie 4:n naapurirakennusta eikä asetu sen länsinäkymien eteen. Rakennusmassaan tulee pykällyys, jolloin se noudattaa myös mittakaavallisesti alueen muuta rakennuskantaa. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Sinne ajetaan suoraan Unikkotieltä. Pysäköintitaso tehdään niin alas kuin se pohjaveden pinnan suhteen on mahdollista. Käytännössä kansipiha asettuu noin metrin korkeuteen maanpinnasta. Pihakannelle tulee istutuksia ja oleskelualue.

Neilikkatie 4:n uuden rakennuksen paikka myötäilee Tikkurilantien katualueen reunaa. Myös sen pysäköinti hoidetaan pihakannen alla vastaavaan tapaan kuin Unikkotiellä. Ajo tapahtuu Neilikkatien liittymästä. Pihakannen päälle on mahdollista rakentaa piharakennus yhteistiloineen ja saunoineen koko korttelipihan käyttöön.

Rakennusten arkkitehtuurilta ja materiaaleilta vaaditaan laatua. Julkisivut tulee muurata poltetusta tiilestä tai käyttää vaihtoehtoisesti puuta.

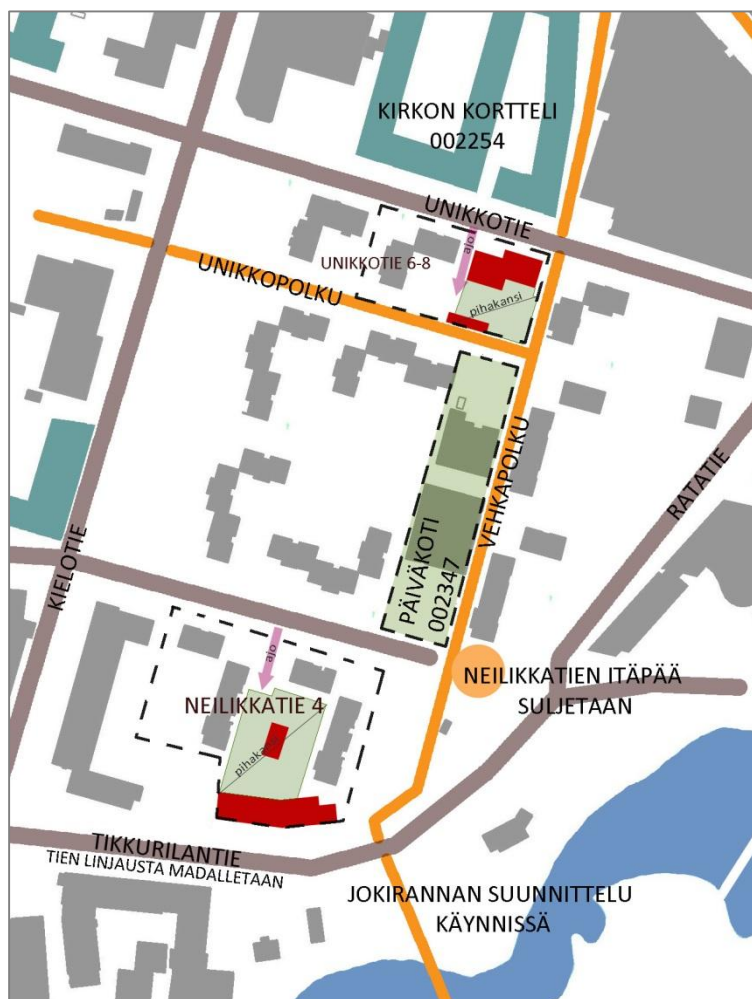
Pihakansien alle mahtuu kaikkiaan n. 100 autopaikkaa ja pihatason tulee noin 30 paikkaa, mikä täyttää asunnoilta vaaditun normin 1 ap/ 130 k-m<sup>2</sup>. Se ei myöskään vähennä nykyisten asuinrakennusten osuutta autopaikoista. Uudisrakennuksiin varataan polkupyöräpaikkoja 1 pp/ asuinhuone.

Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 16 810 k-m<sup>2</sup>, josta uutta on 7 230 k-m<sup>2</sup>. Siitä asumiseen on osoitettu 7 130 k-m<sup>2</sup>, loput 1 00 k-m<sup>2</sup> jää liiketiloille.

## 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 joukkoliikennesyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.



Vasemmalla: analyysikartta uudisrakennusten sijoittumisesta suhteessa alueen muihin kaavahankkeisiin.

Alla: Hankkeet sovitettuna Tikkurilan 3D-malliin. Uudet tai vasta eri suunnittelu-  
vaiheissa olevat rakennukset on näytetty  
sinisellä.

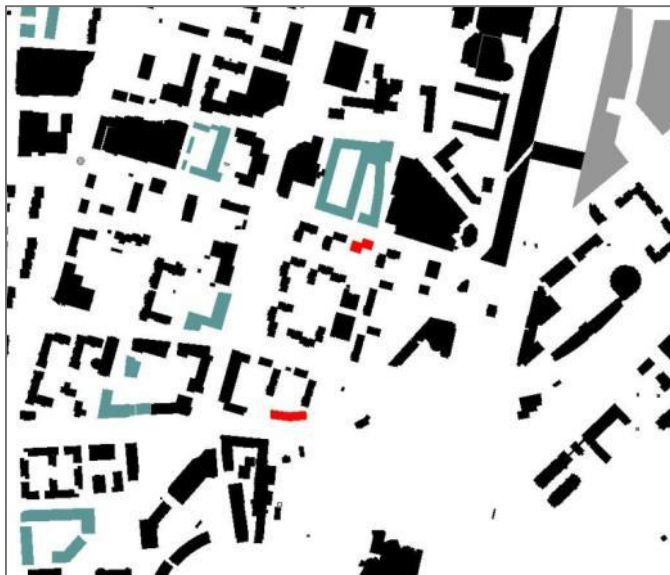


#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan ydinkeskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 126 kappaletta arviolta noin 200 uudelle asukkaalle.

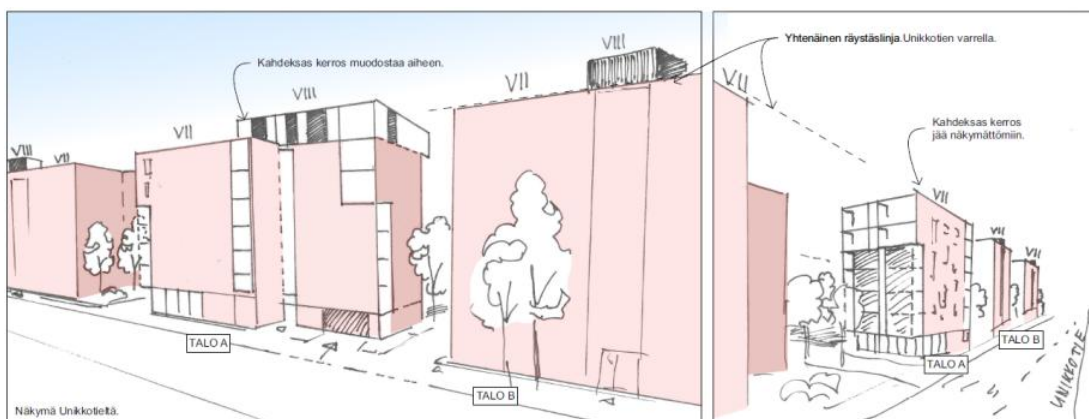
##### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta-alueeseen, matkakeskukseen tuntumaan. Kukkaketo rajautuu pohjoispuoleltaan Unikkotiehen ja etelässä Tikkurilantie.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Alue on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja sijoittuu keskelle alueen palveluja. Tulevat asukkaat voivat tukeutua täysin keskustan kävely- ja pyöräilyalueeseen sekä joukkoliikenteen käyttöön.



*Rakennusten korkeustarkastelu Unikkotien suunnasta. Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.*

##### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Rakennukset sijoituvat huonokuntoisen liikerakennuksen ja Tikkurilantien varressa pysäköintialueen paikalle. Ne rajaavat Unikkotien ja Tikkurilantien katutilaa ja muodostavat samalla koko Kukkakedosta selkeämin rajatun kokonaisuuden.

Pysäköinti sijoittuu pihakansien alle, mikä on omiaan lisäämään alueen viihtyisyyttä. Mittakaavaltaan ne eivät poikkea alueen nykyisestä rakennuskannasta. Vanhat rakennukset ovat seitsemänkerroksisia, mutta ainakin osaan niistä on tulossa kerros lisää katolle. Poltettu tiili paikalla muuratuna pitää alueen ilmeen yhtenäisenä. Toisaalta puu voi tuoda uudisrakennuksille modernin il-

meen ja istuu samalla pehmeästi ympäristöönsä. Unikkotien katutasoon tulee liiketilaa, jolloin kadun elävyys ei ainakaan huonone nykytilaan verrattuna.

#### Asuminen

Kaava-alueelle tulee 126 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

#### Palvelut ja työpaikat

Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

#### Taloudelliset vaikutukset

Uusi ja tehokkaampi rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava, vaikka alueella ei olekaan kaupungin maanomistusta.

#### Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Kaavoitettaville tonteille tulee sekä vuokra- että omistusasuntoja, mikä tasapainottaa alueen sosioekonomista asemaa. Ympäröivien pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen suus. Hanke on VAT:n mukainen.

#### Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan käyttöä. Jokirannan viheralueita kehitetään houkuttelevampaan ja kulutusta kestävään suuntaan. Itse kaava-alue on vanhaa, rakennettua keskustakorttelia, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

#### Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Vehkapolun kävelyrain varrella ja voi tukeutua täysin jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Liikenneverkon ja joukkoliikenteen palvelujen kapasiteetti kestää tehokkaasti rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

#### Vesihuolto

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

#### Ympäristöhäiriöt

Unikkotien ja Tikkurilantien liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

## Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueet ovat nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä tullaan hallitsemaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

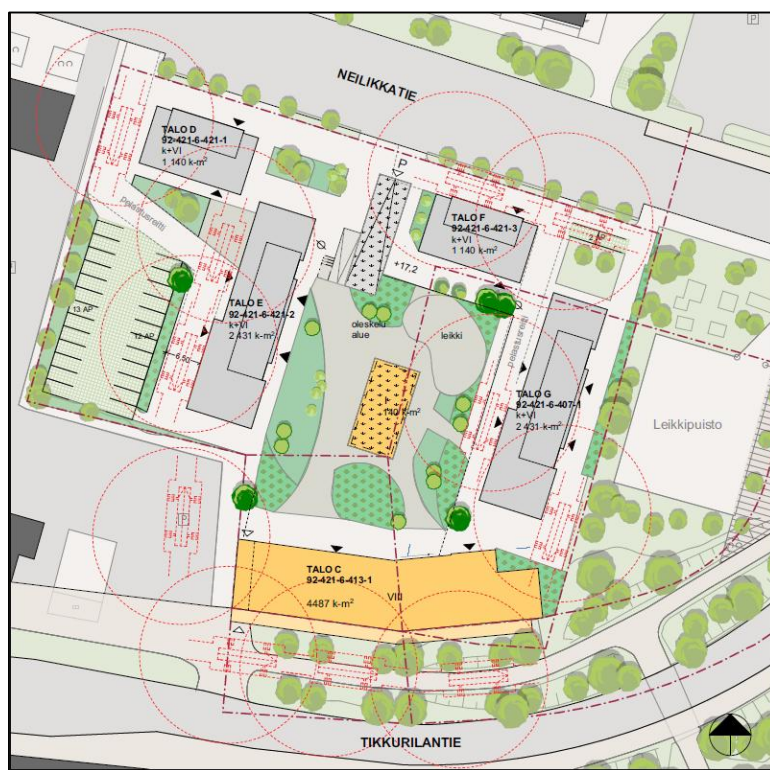
Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle ja hyödyntää täysipainoisesti joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Ratkaisun ekologisuus on pyritty varmistamaan käyttämällä vihertehokkuuslaskuria, jossa on otettu huomioon mm. läpäisevän pinnan osuus, hulevesien hallinta, olemassa olevat ja istutettavat puut ja pensaat ja viherkatot. Pysäköinnin yhteydessä varaudutaan sähköautojen latauspisteisiin.

## 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 toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen heti, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.



Pelastustiekaavio Neilikkatie,  
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö

Varma:

Aarne Markkula

Benjamin Kalliola

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy:

Patrick Eriksson

Ahti Korpinen

Niko Mähönen

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Asta Tirkkonen

Ritva Kotilainen

Seppo Niva

Elina Ekroos

Kaija Topra

Anna-Liisa Vanhala

Mikko Järvi

Kaupunginmuseo:

Anne Vuojolainen

alue-arkkitehti

alue-arkkitehti, va.

arkkitehti

maisema-arkkitehti

suunnitteluavustaja

kaavoitusteknikko

kaavoitusinsinööri

rakennustutkija

Kuntatekniikan keskus :

Harri Keinänen

Samuli Haveri

Emma Lottanen

Rakennusvalvonta:

Päivi Teerikangas

Yrityspalvelut:

Heikki Virkkunen

Tomi Henriksson

vesihuollon suunnittelu

liikenneinsinööri

geotekniikka

lupa-arkkitehti

projektijohtaja

asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI / Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla, 25. päivänä syyskuuta 2017.



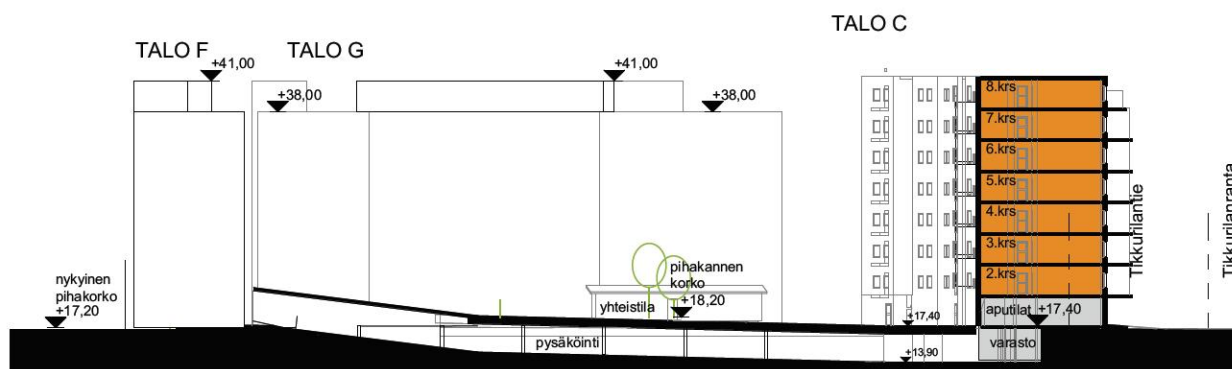
Seppo Niva

asemakaavasuunnittelija



Ritva Kotilainen

aluearkkitehti



Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle. Kansi- ja pihan korko on noin 1 m nykyistä maanpintaa korkeammalla.

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                                       |                                      |            |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa                                            | Täyttämispvm                         | 10.05.2017 |
| Kaavan nimi                         | 002321 Tikkurila 61 kaupunginosa Kukkakedon täydennys |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | Ehdotuspvm                                            |                                      |            |
| Hyväksyjä                           | Vireilletulosta ilm. pvm                              |                                      | 18.01.2017 |
| Hyväksymispykälä                    | Kunnan kaavatunnus                                    |                                      | 092002321  |
| Generoitu kaavatunnus               |                                                       |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 1,0980                                                | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,2770                                                | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 1,0980     |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>1,0980</b>     | <b>100,0</b>     | <b>16810</b>                     | <b>1,53</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>6550</b>                                |
| A yhteensä      | 1,0980            | 100,0            | 16810                            | 1,53             | 0,0000                       | 6550                                       |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| K yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| T yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| V yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| L yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,2770</b>     | <b>25,2</b>      | <b>0</b>                         | <b>0,2770</b>                | <b>0</b>                                   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

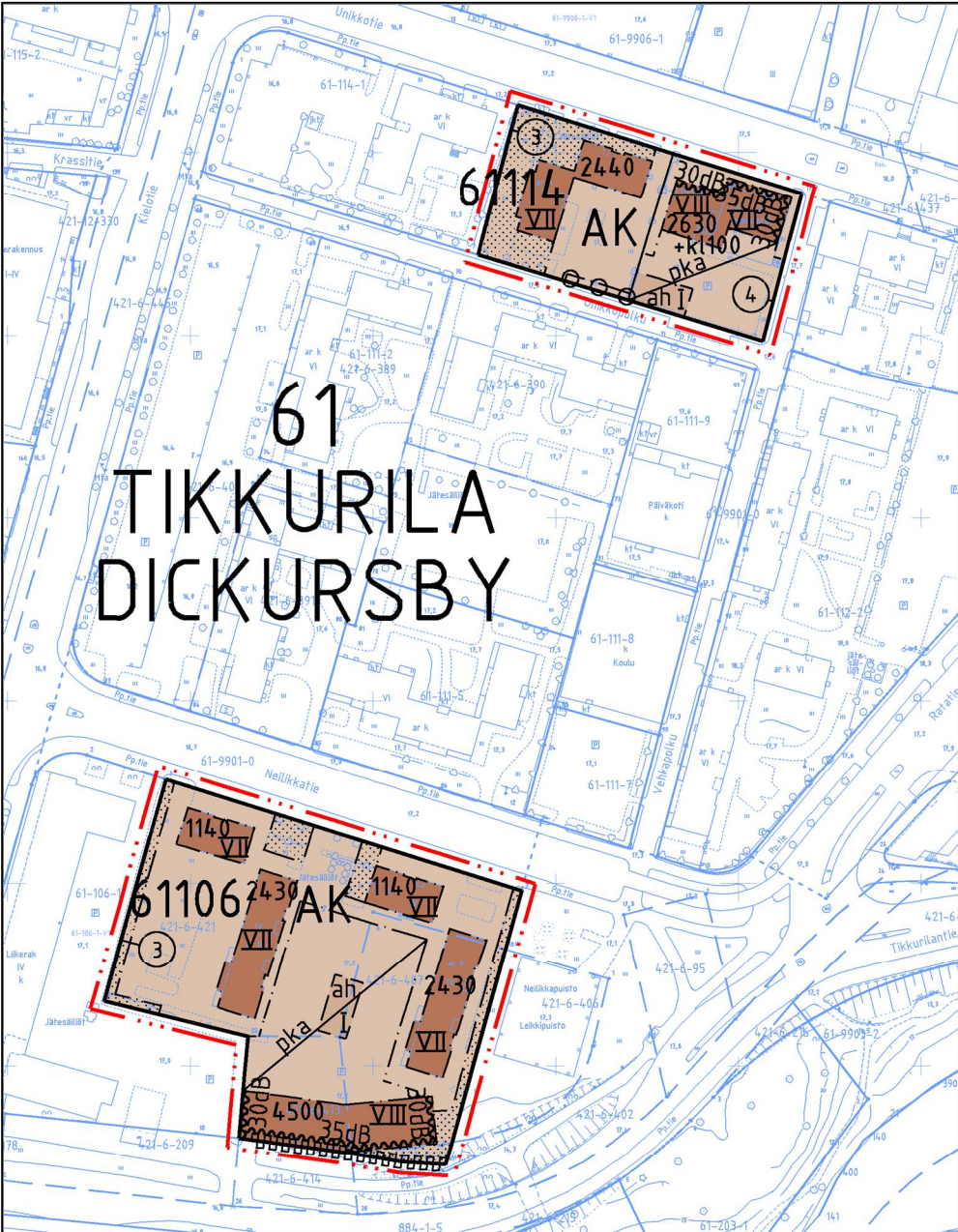
**Alamerkinnot**

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>1,0980</b>     | <b>100,0</b>     | <b>16810</b>                     | <b>1,53</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>6550</b>                                |
| A yhteensä      | 1,0980            | 100,0            | 16810                            | 1,53             | 0,0000                       | 6550                                       |
| AK              | 1,0980            | 100,0            | 16810                            | 1,53             | 0,3417                       | 9625                                       |
| ALK             | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,3417                      | -3075                                      |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| K yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| T yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| V yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| L yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,2770</b>     | <b>25,2</b>      | <b>0</b>                         | <b>0,2770</b>                | <b>0</b>                                   |
| pka               | 0,2770            | 100,0            | 0                                | 0,2770                       | 0                                          |



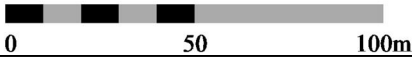
Kukkakedon päiväkodin kaavatyö käynnistyy kesäkuussa 2017 numerolla 002347.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002321

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 61, Tikkurila

## KUKKAKEDON TÄYDENNYS

Asemakaavan muutos  
Osat kortteleista 61106 ja 61114.  
Tonttijako ja tonttijaon muutos  
Osat kortteleista 61106 ja 61114.

1:2000

Päiväys  
Datum  
5.6.2017  
25.9.2017 tarkistettu



Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2  
Baskartbladens nummer

686502

Vanda stad  
Stadsdel 61, Dickursby

## KOMPLETTERING AV BLOMSTERÄNGEN

Ändring av detaljplanen  
Delar av kvarteren 61106 och 61114.  
Tomtindelning och ändring av tomtindelningen  
Delar av kvarteren 61106 och 61114.

1:2000

### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



#### Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

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

Porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup>/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Unikkotien varteen tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 90 k-m<sup>2</sup>.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m<sup>2</sup>/asunto.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Parvekkeet saa tehdä ulokkeina Tikkurilantien katualueelle.

#### Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden  $\Delta L$  liikennemelua vastaan tulee olla 28 dB ellei kartalla ole toisin ilmoitettu.

Julkisivuilla joiden ulkokuorten äänieristävyys  $\Delta L$  on vähintään 30 dB, tulee parvekkeet lasittaa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

#### Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua poltettua tiiltä tai puuta.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Korttelin 61106 uudisrakennuksen länsipääty tulee toteuttaa siten, että naapuritontin rakennus voidaan rakentaa siihen kiinni.

Piharakennusten ja -katosten katto tulee tehdä viherkattona.

#### Pihat

Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

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

Pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle.

### DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

#### Kvartersområde för flervåningshus.

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

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Den del av trapphusen som överstiger 15 m<sup>2</sup>-vy/trappav-sats får byggas utöver byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Utöver byggrätten får byggas grönum som ersätter balkongerna.

Utmed Vallmovägen ska minst 90 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler förläggas till markplanet.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m<sup>2</sup>/bostad.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Balkongerna får skjuta ut över Dickursbyvägens gatuområde.

#### Buller

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterskikt vara minst 28 dB om inte annat angetts på kartan.

På de fasader där ljudisoleringen  $\Delta L$  i ytterskiktet är minst 30 dB ska balkongerna förses med inglasning. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

#### Byggnader

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttagas.

Bostadsbyggnadernas fasader ska huvudsakligen bestå av på platsen murat bränt tegel eller trä.

I markplanet får fasaden inte ge ett slutet intryck.

Den västra gaveln på nybyggnaden i kvarter 61106 ska förverkligas på ett sådant vis att byggnaden på grann-tomten kan byggas fast i den.

De tak som täcker gårdsbyggnaderna och gårdsplanens takkonstruktioner ska utföras i form av gröntak.

#### Gårdarna

Gården bör anläggas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får endast användas på körvägar.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

På gårdsområdet skall reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

I parkeringsutrymmen behövs det inte byggas en brand-mur på gränsen mellan tomtarna.

Pysäköintitiloissa tulee varautua sähköautojen latauspaikoihin.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Olemassaolevien asuinrakennusten autopaikkoja ei saa vähentää.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot 1 ap/ 130 k-m<sup>2</sup>  
myymälä- ja palvelutilat 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät uudisrakennuksissa:

asunnot 1 kpl/ asuinhuone, joista 50 % on helposti käytettävissä

I parkeringsutrymna ska det finnas beredskap för laddningsställen för elbilar.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

För området ska en plan över gårdsplanen och en grön-effektivitetskalkyl utarbetas.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Antalet bilplatser vid de befintliga bostadsbyggnaderna får inte minskas.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder 1 bp/ 130 m<sup>2</sup>-vy  
affärs- och servicelokaler 1 bp/150 m<sup>2</sup>-vy

Minimiantalet cykelplatser i de nya byggnaderna:

bostäder 1 st/bostadsrum, av vilka 50 % är lättillgängliga

|  |                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                                                      |
|  | Osa - alueen raja.                                                                                                                                                            |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.                                                                                                                                     |
|  | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.                                                                                                                            |
|  | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.                                                                                                                        |
|  | Kaupunginosan numero.                                                                                                                                                         |
|  | Kaupunginosan nimi.                                                                                                                                                           |
|  | Korttelin numero.                                                                                                                                                             |
|  | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                        |
|  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                             |
|  | Rakennusala.                                                                                                                                                                  |
|  | Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosluvun, toinen luku liiketilojen kerrosalaneliömetrimäärän ja kolmas luku liikehuoneistojen kerrosalaneliömetrimäärän. |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintipaikan pihakan-<br>nen alle.                                                                                                       |
|  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista<br>palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.                                                                                  |
|  | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren<br>ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava<br>vähintään 30 dB.                                            |
|  | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                       |
|  | Säilytettävä / istutettava puurivi.                                                                                                                                           |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää<br>ajoneuvoliittymää.                                                                                                   |

#### TONTTIJAKO

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

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.

Riktgivande byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisolerings ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 30 dB.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

#### TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen  
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Mittaosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_. \_\_. 20\_\_

Kimmo Junttila  
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

#### Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

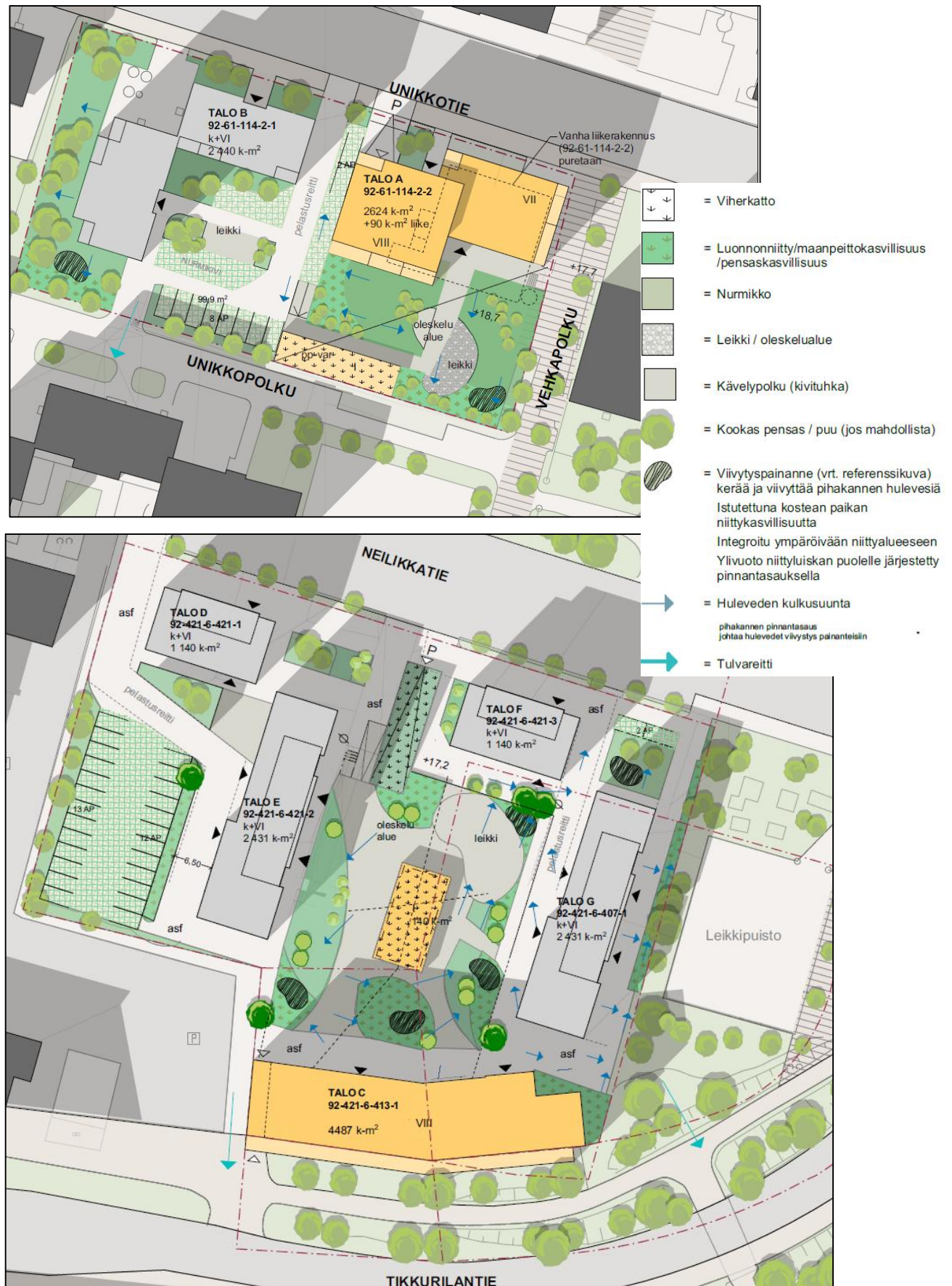
Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

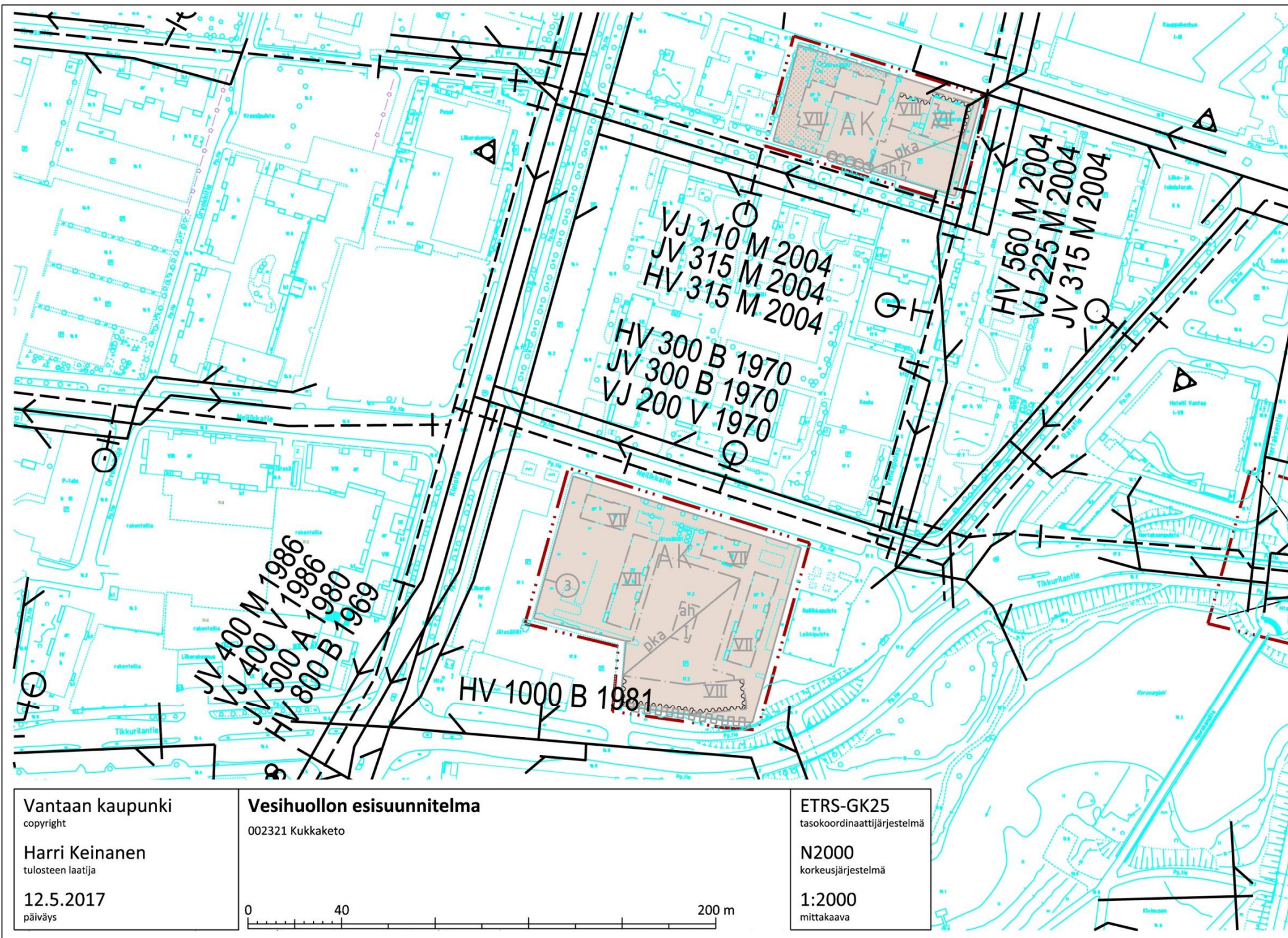
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_/\_\_/20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_/\_\_/20\_\_

## 9. MUUT SUUNNITELMAT

## HULEVESISUUNNITELMA





Vantaan kaupunki  
copyright

Harri Keinanen  
tulosteen laatija

12.5.2017  
päiväys

**Vesihuollon esisuunnitelma**  
002321 Kukkaketo

0 40 200 m

ETRS-GK25  
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000  
korkeusjärjestelmä

1:2000  
mittakaava