

Vantaa
Tikkurila

002333 MÖNKKÖSEN KULMA

VIERTOLA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002333. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 63104 ja katualuetta kaupunginosassa 63, Viertola (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 63104, kaupunginosassa 63, Viertola).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee osaa korttelista 63104 kaupunginosassa 63, Viertola.

Mönkkösen kulman asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinrakennuksen rakentaminen. Kahdesta maarekisteritilasta ja yhdestä tontista muodostettava tontti muuttuu aikaisemmista A³- ja KL(AL)-merkinnöistä AKR-alueeksi; asuinrakennusten, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontille kaavoitetaan 2350 k-m² asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille, yhteensä 2500 k-m². Asukkaita tämä mahdollistaa noin 50. Pysäköintipaikkoja tulee olla 24 asukkaille, 2 vieraille, 1 huollolle ja 3 liiketiloille. Rakennusoikeus kasvaa 920,15 k-m²:sta 1579,9 k-m²:ä (aikaisemmin A³ 374,15 k-m² + KL(AL) 546 k-m²). Asumisen kerrosala nousee 1975,85 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeus vähenee 396 k-m². Vantaan ratikan linjauksen vuoksi 2981 m² -kokoisesta tontista siirtyy noin 90 m² -kokoinen alue katutilaksi, jolloin muodostettava tontti on kooltaan 2890,3 m². Uusi tonttitehokkuus on $2500\text{k-m}^2/2890\text{m}^2 = 0,87$. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vanta.fi, puh. 050 302 9691.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Mönkkösen kulman kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä Viertolan kaupunginosassa. Kaavamuutosaluetta rajaavat kolmella puolella sitä ympäröivät kadut, Kortetie, Tikkurilantie ja Osmankäämintie. Etelässä kaavamuutosaluetta rajaavat pientalotontit. Kaavamuutosalue käsittää yhteensä kolme tonttia tai maarekisteritilaa, jotka yhdistetään yhdeksi tontiksi. Maa-alojen osoitteet ovat Tikkurilantie 76, Tikkurilantie 78 sekä Osmankäämintie 16.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen ja yrityksen jättämät kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002333.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.
- Mielenpitoa pyydettiin 12.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 22 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 17.4.2018 asukasilta yhteissuunnitteluineen ja maastokävely.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.3. Asemakaavan tavoitteet	23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
4. Asemakaavan kuvaus.....	29
4.1 Kaavan rakenne	29
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
4.3 Aluevaraukset.....	30
4.4 Kaavan vaikutukset.....	31
4.5 Ympäristön häiriötekijät	35
5. Asemakaavan toteutus	35
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	35
7. Asemakaavan seurantalomake	37
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	39
9. Muu suunnitelma-aineisto, liitteet	44

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 9.1 Vesihuollon esisuunnitelma
- 9.2 Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tulokortti
- 9.3 Ote: Melukartta, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne 2040, 7-22, päiväajan keskiäänitaso. Meluselvitys, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Vantaa, Helimäki Akustikot, 3.1.2019
- 9.4 Ympäristön pyöräilyreitit

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liiketalo Mönkkönen, Rakennushistoriaa ja suojeluperusteita asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan varten, 9.3.2018, Vantaan kaupungin museo, Susanna Paavola
- Meluselvitys, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Vantaa, Helimäki Akustikot, 3.1.2019

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan kaavamuutosalueen A³ ja KL(AL) käyttötarkoitukset asuin- ja kerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AKR. Kerrosluvut ovat III ja IVu1/2. Rakennusoikeus on 2350 k-m² asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille. Muodostettavan tontin rakennusoikeus kasvaa tehokkuuteen 0,87, kun se aikaisemmin on 0,35 A3-alueella ja 0,5 KL(AL)-alueella. Mahdollinen rakennettava kerrosneliömetrimäärä kasvaa aikaisemmasta 920,15 k-m²:sta 1579,9 k-m²:iä. Uusi rakennusoikeus on yhteensä 2500 k-m². Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltua. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Uusi rakennus on pitkän lamelliosan ja pistemäisen kerrostalo-osan yhdistelmä. Lamelliosa on kolmikerroksinen ja risteyskohdan pistemäinen osa nelikerroksinen, jonka ullakolle saa rakentaa asuntoja puolet kerroksen pohjapinta-alasta. Osmankäämintien ja Tikkurilantien risteyskohdan liiketilat toistavat Mönkkösen kulman toimintaa liikepaikkana. Hanke tiivistää katutilaa ja luo julkisivua Tikkurilantielle, jolla tulevaisuudessa sijaitsee raideyhteys. Tontille ajo on Osmankäämintieltä ja pysäköinnit on järjestetty tontin eteläosaan maantasopaikoille, joista osa on katettu katoksilla, joissa on viherkatto.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on määrätty erikseen ja muodonannon määräyksissä on pyritty huomioimaan pienimittakaavainen ympäristö. Ympäristöhäiriöt on huomioitu ja meluntorjunnasta, värinähaittojen ehkäisemisestä ja ilman epäpuhtauksilta suojaamisesta on määrätty kaavassa. Istutuksilla on pyritty suojaamaan naapuritonttien yksityisyyttä. Tontilla toteutuu vihertehokkuus, eli vihreän ja läpäisevän pinnan suhde rakennettuun pintaan on hallittu.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutostontti sijaitsee Viertolassa Tikkurilan kaupunginosan länsipuolella. Viertolan itäreuna rajautuu Talvikkitiehen ja alue on osa Tikkurilan keskustarakennetta. Pohjoisessa aluetta rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie ja etelässä Keravanjoki. Läntinen raja kulkee Tikkurilan keskuspuistossa Kylmäojaa pitkin. Nimensä Viertola on saanut lähellä sijainneesta Bäckby gårdista, jota on kutsuttu Viertolan kartanoksi.

Viertolan asutushistoria on vanhaa. Keravanjoen ja Kylmäojan varrella on sijainnut keskiaikaista asutusta. Kyläkeskus on sijainnut nykyisen Jokirannan koulun alueella Keravanjoen rannalla. Myöhemmin Viertola on ollut Tikkurilan kylän viljelyaluetta. Myös alueen liikenneyhteydet ovat vanhoja, eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) ja alueen läpi etelästä pohjoiseen vanha kylätie Osmankäämintie. Alueella on sijainnut kolme historiallista tilaa, Johans, Klökars ja Mattas, joista jäljellä on Johansin tilan päärakennus ja Klökarsin luhtiaitta. Moderneja rakennusperintökohteita ovat Jokirannan koulu 1950-luvulta ja Tikkurilan uimahalli 1960-luvulta. Virkistysmahdollisuuksia tarjoavat Keravanjoen ranta Viertolan eteläosassa ja Tikkurilan urheilupuisto alueen pohjoisreunalla. Lähellä on myös Kylmäojan varsi sekä Tikkurilan keskuspuisto.

Viertola kehittyy parhaillaan. Sen itäreuna tiivistyy ja eteläisiin osiin Tikkurilantien varrelle on rakennettu kerrostalokortteleita. Alueen omakotitaloja alettiin rakentaa 1950-luvulla, mutta erityisen vilkasta rakentaminen on ollut 1980-luvulla. 2000-luvulla alueen tiivistyminen on jatkunut.

Viertola on osa Tikkurilan suuralueen keskustaa ja alueella sijaitsee myös työpaikkoja ja palveluita.¹



Rakeisuuskuva Koivuhaan, Viertolan ja Tikkurilan alueesta. Mönkkösen kulman kaavamuutosalue sijoittuu Kylmäojan varren pienimittakaavaisen asutusvyöhykkeeseen.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Viertola on pääosin rakennettu ja alkuperäistä luonnonmaisemaa ei juuri ole jäljellä. Alueen laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pientalo-, kerrostalo-, toimisto- ja palvelu- sekä liiketilojen alueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Viertolan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Tikkurilantie. Vanha liikenneyhteys on myös kaavamuutostontin ohi mutkitteleva Osmankäämintie, vanha kylätie, joka kulkee Tikkurilasta kohti Simonkylää. Etelässä Viertola rajautuu Keravanjokeen, jonka rannat ovat viihtyisää ja puistoista virkistysympäristöä. Pohjoisreunassa virkistysmahdollisuuksia löytyy Kylmäojan varresta ja Tikkurilan urheilupuistosta.¹

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

Tontin kohdalla on savea 20-25 metriä, mikä edellyttää rakennuksen paalutusta. Läheisen Keravanjoen viereisen, puupaaluille perustetun, koulun kohdalla on suojeltu orsivesi, mutta se ei vaikuta tähän kaavatyöhön. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida kaavatyössä.

Topografia

Kaavamuutostontti ja sen ympäristö ovat hyvin tasaisia. Maaston korot tulevalle tontilla vaihtelevat +13,8 ja 14,3 metrin välillä. Tikkurilantien jalkakäytävä tontin vieressä on korkeudella +14,4-14,7. Kylmäojan varressa korot laskevat 11,1:een.

¹ Vantaa alueittain 2015

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2019 alussa 7 358 henkilöä. Väkiluku on kasvanut parin viime vuoden aikana liki tuhannella. Koko Tikkurilan suuralueen väkiluku oli 44 311.²

Asuminen

Kaavamuutostontti on osa korttelia, jossa on pientaloja sekä kaavamuutostontilla sijaitseva liikera-kennus. Vyöhyke on osa Kylmäoan varren pienimittakaavaista pientalorakennetta. Osmankäämin-tien itäpuoli on tehokkaammin rakennettu. Lähialueelle sijoittuu pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Rakennukset ovat useilta eri vuosikymmeniltä ja alue on tyyliltään kerroksellinen.

Sosiaalinen ympäristö

Työikäisiä oli Viertolassa 1.1. 2019 55 % väestöstä ja eläkeikäisiä n. 20 %, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Perheväestön osuus oli 73 % ja keskimääräinen perhekoosta 2,6 henkeä (Vantaa 2,8). Vieraskielisten osuus oli 11,4 % eli vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Työttömiä 2017 Viertolassa oli 4 %, mikä on hieman Vantaan keskimääräistä työttömyysastetta alhaisempi (5 %).³

Palvelut ja työpaikat

Viertola sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustan vieressä ja alueelle sijoittuu myös työpaikkoja. Yrittä-jien osuus työllisistä on 7,0 % ja alueen työpaikkaomavaraisuus 44,9%. Vuonna 2016 Viertolassa oli noin 1300 työpaikkaa, joista viidennes terveyst- ja sosiaalipalveluissa ja toinen viidennes julkisen hallinnon toimialalla. Viertolassa on useita päiväkotia, Viertolan ja Peltolan koulut sekä palvelui-ta vammaisille, lapsille ja vanhuksille. Kaupalliset palvelut löytyvät pääosin Tikkurilan ja Viertolan rajalta sekä Tikkurilasta. Tikkurilan urheilupuisto on Vantaan suurin liikuntakeskittymä.^{1,3} Kaava-muutostontilla Mönkkösen kulmassa on viimeksi sijainnut Mönkkösen putkiliike ja parturi-kam-paamo.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Viertolan asuinaluetta, jota rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie, Talvikkitie ja Keravanjoki sekä Kylmäoja. Kylmäoan reuna on herkkää pientalorakennetta, muu Viertola tätä monipuolisempaa pientalojen, kytkettyjen pientalojen, pienkerrostalojen ja kerrostalojen aluetta. Suuret koulu- ja urheilupuistoalueet täplittävät kaupunkirakennetta. Kaupunkirakenteessa on pie-niä puistotaskuja, jotka tuovat vehreyttä asutuksen lomaan. Tikkurilantie kulkee alueen eteläosan läpi itä-länsisuunnassa. Talvikkitien ja Tikkurilantien varret ovat ympäristöään tehokkaammin ra-kennettuja. Myös Peltolantien varsi näyttää ympäristöään tiiviimpänä.

Kaupunkikuva

Viertola on vehreä asuinalue, jossa on typologialtaan monipuolinen kaupunkirakenne. Kaupunkira-kenteen tiiveys ja korkeudet kasvavat kohti Tikkurilan keskustaa lähestyttäessä. Kylmäoan varsi on pienimittakaavaista pientalojen ja kytkettyjen pientalojen vyöhykettä, kerroksia on yhdestä kahteen. Talvikkitie, Peltolantie ja Tikkurilantie ovat tiiviimmin rakennettuja ympäristöjä, joiden

² https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstruc-ture/146373_Vantaan_vaestokartta_2019.pdf

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

varrelle on rakennettu kerrostaloja, muu Viertola on pääosin pientalojen ja kytkettyjen pientalojen aluetta. Rakennusten verhoilumateriaalina on usein tiili. Puurakennuksia ja rapattuja rakennuksia on jonkin verran. Uudempana ilmiönä rakenteessa ovat luhtikerrostalot, joissa erillisiä asuntoja on rakennettu kahteen kerrokseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutostontilla sijaitseva Mönkkösen liiketalo on Vantaan kaupunginmuseon arvioinneissa saanut luokituksen R2, kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Rakennus edustaa kyläkauppakulttuuria ja sen ajallinen kerrostuneisuus tekee siitä omalaatuisen. Rakennuksella on myös harvinaisuusarvoa 1930-luvun liikerakennuksena. Suurella määrällä ihmisiä katsotaan olevan suhde rakennukseen, joten sen historiallisen todistusvoimaisuuden merkitys on huomattava. Rakennus on toiminut ja toimii paikallisena maamerkinä. Yhdessä ohi kulkevan Suuren Rantatien (Kuninkaantien) sekä jo keskiaikaisen reitin, Osmankäämintien, kanssa rakennus on identiteettitekijä ympäristösään ja sen informaatioarvo lähihistorian kertojana on suuri.⁴



Mönkkösen kulman liiketalo Tikkurilantien varrella.

Kaavamuutostontin ohitse kulkee Suuren Rantatien linjaus. Museoviraston mukaan Suuri Rantatie on Suomen tärkeimpiä historiallisia maantieyhteyksiä Hämeen Härkätien ohella. Se on rakennettu yhdistämään Turku ja Viipuria ja kehittynyt jo 1300-luvulla Suomen rannikkoa seuraavan merireitin rinnalle. Vantaan läpi kulkiessaan tie ohittaa keskiaikaisen kirkon Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Tien linjaus onkin muodostunut kylästä ja kirkolta toiselle kulkevaksi.³

1700-luvulla Suuri Rantatie oli merkittävä osa Tukholman, Baltian ja Venäjän välistä postireittiä ja Pohjoismaiden merkittävin maantieyhteys. Tien merkitys väheni 1800-luvulla, jolloin mm. rautatie tarjosi vaihtoehdon kulkemiselle. Suuri osa Etelä-Suomen rannikkoaluetta kulkevasta tiestä on edelleen käytössä.⁵

”Suuren Rantatien eli Kuninkaantien linjaus on pääosin säilynyt Vantaalla hyvin ja tie halkaisee koko kaupungin. Suuri Rantatie on säilynyt Vantaalla eri tavoin eri paikoissa ja sen luonne vaihtelee paikasta toiseen. Tiestä on kaupungissa säilynyt eri aikaisia rinnakkaisia linjauksia.”⁶

Vantaan halki kulkiessa Suuri Rantatie ohittaa Helsingin pitäjän kirkonkylässä sijaitsevan keskiaikaisen Pyhän Laurin kirkon ja jatkaa sitten Kuriiritien ja Kuriirikuja kautta kohti kaavamuutosaluetta ja nykyistä Tikkurilantietä. Tien Kehä III:n pohjoispuolinen linjaus Tikkurilantiellä ja siten kaavamuu-

⁴ Liiketalo Mönkkönen, Vantaan kaupunginmuseo, Susanna Paavola, 9.3.2018

⁵ Museovirasto, www.rky.fi

⁶ Vantaan kaupunginmuseo, Andreas Koivisto, otteita sähköpostista 8.5.2018 (Suuri Rantatie ja 002377)

tostontin ohi kulkeva osuus ei ole Museoviraston merkinnöissä RKY-kohde (rakennettu kulttuuriympäristö -kohde), mutta Vantaan kaupungin museon inventoinnissa tälläkin osuudella on arvoa (R1, kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä). Se on myös merkitty Vantaan yleiskaavaan.⁷



Osmankäämintie kaavamuutostontin itäpuolella on todennäköisesti jo keskiaikainen kylätie, joka on johtanut Dickursbyn kylästä pohjoiseen Simonsbölen kylän suuntaan. Tie on mutkainen ja erottuu uudemmista, suorista kaduista erityisesti tästä syystä. Se on Vantaan kaupungin museon inventoinneissa arvioitu luokkaan R1, kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

Kuva: Suuri Rantatie (Tikkurilantie) ja Osmankäämintie Senaatin kartassa vuodelta 1872. Kaavamuutosalue on ympyröity sinisellä.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Viertolan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät teollisuuteen ja maatalouteen. Jokirannan lisäksi tilaa virkistykselle löytyy Kylmäojan varresta Tikkurilan keskuspuiston pohjoisosasta sekä Vantaan suurimmasta urheilukeskittymästä Tikkurilan urheilupuistosta.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä. Tikkurilantie on pääkatu, Osmankäämintie paikallinen kokoojakatu. Alueelta on sujuvat yhteydet Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle sekä Tikkurilan ydinkeskustaan.

Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys. Tikkurilantietä pitkin kulkee usea bussilinja. Kaavamuutosalueen ohittavat bussit 311A, 562, 562N, 571, 575, 576 ja 611.

Kaavamuutosalueen kohdalla Tikkurilantien vuorokauden ajoneuvomäärä on 8880 ajoneuvoa. Ennusteissa liikenteen on arvioitu kasvavan 13 750 vuoteen 2040 mennessä.

Tikkurilantien molemmin puolin kulkevat jalkakäytävät ja pyörätiet. Tikkurilantien pohjoispuolella kulkee pääpyörätie, eteläpuolella paikallinen pyörätie. Tulevaisuuden suunnitelmissa Tikkurilantie on osa Vantaan pyöräilyn laatukäytäväverkostoa.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1960 rakennettu vesijohto DN150. Osmankäämintiellä kaava-alueen itäpuolella on vuonna 2018 rakennettu DN110 vesijohto. Kortteilla kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu DN110 vesijohto.

⁷ vampatti.vantaa.fi, kaupungin sisäinen karttasovellus

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +81.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1960 rakennettu jätevesiviemäri DN500. Osmankäämintiellä kaava-alueen itäpuolella on vuonna 2018 rakennettu DN200 jätevesiviemäri. Kortetiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1960 rakennettu DN500 jätevesiviemäri.

Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Tikkurilantiellä on vuonna 1984 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Osmankäämintiellä on vuonna 2018 rakennettu DN315 hulevesiviemäri.

Hulevedet johtuvat hulevesiviemäreitä pitkin alueen itäpuolella olevaan Kylmäojaan sekä Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Putket kulkevat Tikkurilantien pohjoispuolella katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Tikkurilantien ja eteläisen Osmankäämintien varrella. Pienjänniteverkko kulkee Osmankäämintiellä sekä Kortetiellä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB päivällä 7-22, viherhuoneilla 45 dB.⁸

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq}).⁹

ELY-keskuksen opas "Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa" sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos

⁸ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

⁹ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan.¹⁰

Vantaan kaupungin karttapalvelussa tiemelu päivällä (7-22, tilanne 2016) on kaavamuutosalueella vyöhykkeillä 50-55 dB (vihreä), 55-60 dB (keltainen) ja 60-65 dB (oranssi). Korkein melutaso on Tikkurilantien varressa. Tiemelu yöllä (22-7, tilanne 2016) on tontilla kolmella vyöhykkeellä; 45-50 dB, 50-55 dB ja 55-60 dB. Näillä arvoilla kaupungin oman "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset" -ohjeen mukaan nämä melutasot edellyttävät rakennuksen ja pihan meluntorjuntaa. Pihan melua tulee vähentää arvoon 55 dB päivällä ja arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen asemointi tontilla.



Kuva: Tiemelu 2016, päivä 7-22, kaupungin oma Vampatti-karttapalvelu.

Vantaan kaupungin oma ohje "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset" -ohje määrittelee vaatimukset meluntorjunnalle meluvyöhykkeiden mukaisesti. Se on edellä kuvattua valtioneuvoston päätöstä ja ympäristöministeriön asetusta tiukempi ja määrittelee kohteessa tarvittavaa melunsuojausta. Katu- ja raideliikennemelua suojaamaan tarvitaan asuintiloissa äänitasoero ΔL 30, kun melun keskiäänitaso on L_{Aeq} 55...59,9 dB, ja ΔL 35, kun L_{Aeq} on 60...64,9 dB.¹¹

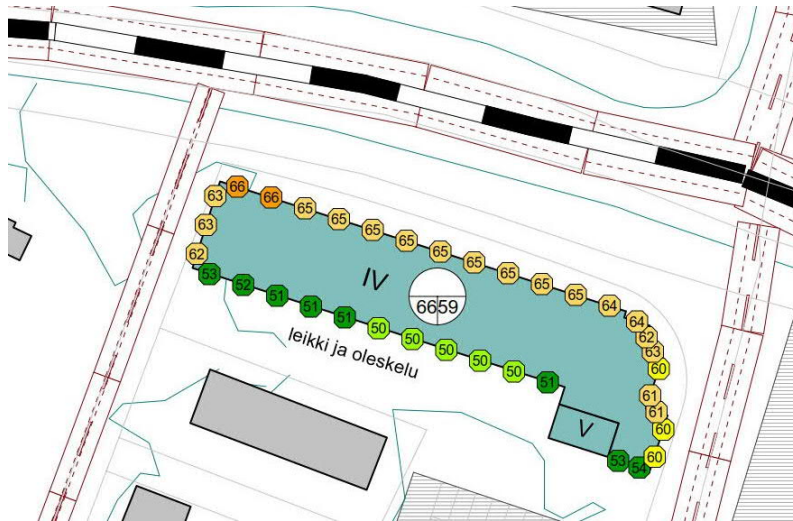
Liikenteen aiheuttamaa melua ja meluntorjuntaa on tätä kohdetta varten tarkasteltu Helimäki Akustikot Oy:n selvityksessä. Meluntorjunnan tarpeet tarkentuivat yllä lueteltujen päätöksen, asetuksen ja kaupungin ohjeen sekä tehtyjen melumallinnusten perusteella. Mallinnukset tehtiin nykytilanteen sekä mitoittavaksi osoittautuneen ennustevuoden 2040 liikennemäärien mukaan. Meluselvityksen mukaan pihan melutaso on yöllä suurimmillaan 45 dB eli yöajan melutasovaade saavutetaan. Rakennuksen julkisivuilla suurimmat keskiäänitasot tulevaisuuden ennustetasossa ovat päivällä, 66 dB. Suurimmassa osassa massaa päivän keskiäänitasot ovat kuitenkin 64-65 dB (pääosa pohjoisjulkisivusta) ja rakennuksen päädyissä 63 dB tai sen alle. Pihanpuolen melutaso on 50-54 dB.¹² 65 dB ylittävällä osalla mahdolliset asunnot tulee avata myös hiljaisempaan suuntaan.

Julkisivujen meluntorjunta määrittyy kaupungin ohjeen mukaan. Pohjoisjulkisivun äänitasoeron ΔL tulee olla 35 dB, muiden julkisivujen 30 dB. Parvekkeiden melunsuojaus määräytyy yöajan melukarttojen mukaan (yöohjearvo 45 dB). Jos parvekkeeseen kohdistuu yöllä yli 42 dB:n melutaso, tulee se suojata melulta avattavin parvekelasituksin. Parvekkeiden meluntorjunta tulee suunnitella tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Tikkurilantien melutilanne on haastava. Kaupunkisuunnittelu ei suosittele parvekkeiden avaamista Tikkurilantien suuntaan. Mikäli näin kuitenkin tehdään, tulee parvekkeet osin kiinteästi lasittaa.

¹⁰ Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Airola, 2013

¹¹ Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta (30.10.2007)

¹² Meluselvitys, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Helimäki Akustikot Oy



Kuva: Katu- ja raitioliikennemelu uudella maankäytöllä, päivä 7-22, liikennemäärät ennustetilanteessa 2040. Pie-nissä ympyröissä on julkisi-vuun kohdistuva suurin kes-kiäänitaso päivällä. Suuressa ympyrässä on suurin koko ra-kennuksen julkisivuihin koh-distuva keskiäänitaso päivällä sekä yöllä. Ote: Meluselvitys, Helimäki Akustikot Oy.

Tärinä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella Tikkurilantien varressa. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä Tikkurilantien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle. Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa¹³. Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D). Tällä varmistetaan asumisen korkea laatu.

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Kaavamuutosaluetta lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärät vastaavat tarpeeksi hyvin Mönkkösen kulman olosuhteita, jotta mittauspisteen tietoja voi käyttää työn tueksi. Tikkurilantie 76-78:n kohdalla moottoriajoneuvoja kulki 8880 arkivuorokaudessa (2016), mittauspisteen kohdalla taas 9540 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (2016). Raskaan liikenteen osuus oli 7%, eli siten Tikkurilantie 76-78:n kohdalla 616 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiraja-arvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vuonna 2016. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalysaattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ei ylittynyt. Vuorokausiraja-arvo $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittyi kerran. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Ylitys johtui katupölystä, jota liikennevirta nostaa kaduilta.

¹³ Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT, Talja 2004, s. 25

Ulkoilman pienhiukkaset (PM_{2,5}) ovat pääosin peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu maanrajojen ulkopuolelta. Vuonna 2016 WHO:n vuosiohjearvo 10 µg/m³ ei ylittynyt. Vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa 2016 yksi. Ylitys johtui seudun paikallisista päästöistä, esim. pakkaspäivinä tai heikkotuulisista inversiotilanteista.¹⁴

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuviyöhykkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetaisyysineen ajoradan reunasta. Minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 10 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 7 metriä ja 14 metriä kadulle, jolla kulkee 20 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja niin edelleen. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 13 750, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla 9,6 metriä. Minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojuuksella. Vastapäisen asuinkorttelin kanssa Tikkurilantielle ei synny katukuilua, joka pahentaisi ilmanlaatua. Rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on pienempi kuin 0,7, jolloin katutila tuulettaa.¹⁵

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue koostuu yhdestä tontista ja kahdesta maarekisteritilasta. Tontin ja maarekisteritilat omistaa yksityinen taho (maarekisteritilat) sekä yritys (tontti). Maarekisteritilojen pinta-alat on tarkistettu ja eroavat kaupungin selainpohjaisen Vampatti-palvelun pinta-alatiedoista. Seuraavalla sivulla ovat tarkistettut tiedot.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-63-104-11	kaavamuutoksen hakija A	0,1069
92-421-6-157	kaavamuutoksen hakija B	0,0911
92-421-6-351	kaavamuutoksen hakija B	0,1001
Yhteensä		0,2981

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutumista on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4.4 ja 4.5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

¹⁴ Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2016, HSY

¹⁵ Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY

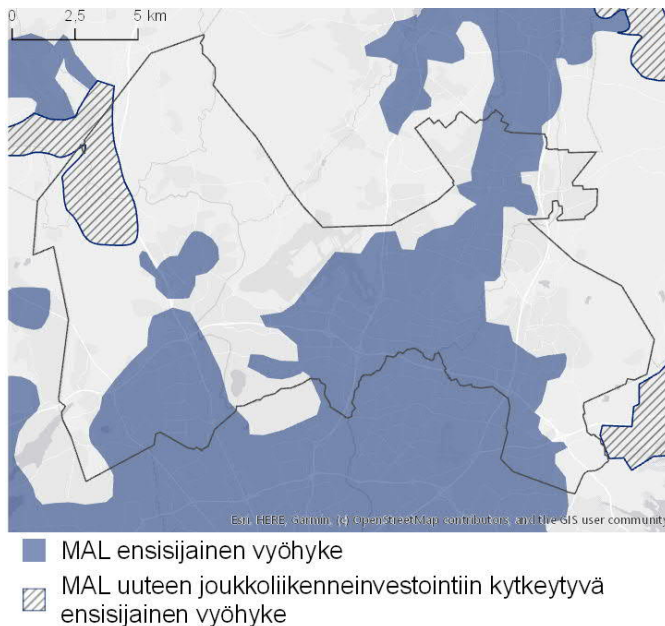
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskustassa on viheryhteystarve. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma



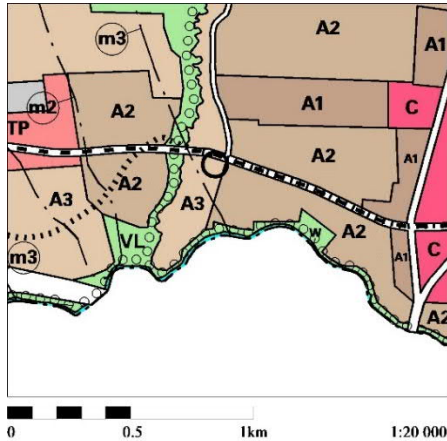
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050.

Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahto-tila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön

vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

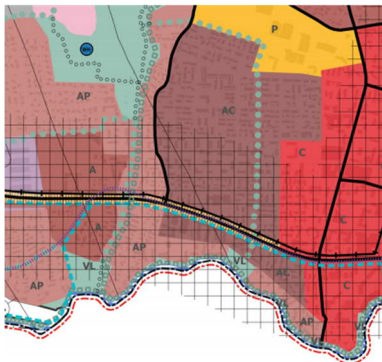
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa 2007 kaavamuutosalue on pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvat työtilat sallitaan. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kylmäojan länsipuoli on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi. Kaavamuutosalue on lentomeluviyöhykkeen m3 ulkopuolella.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010.

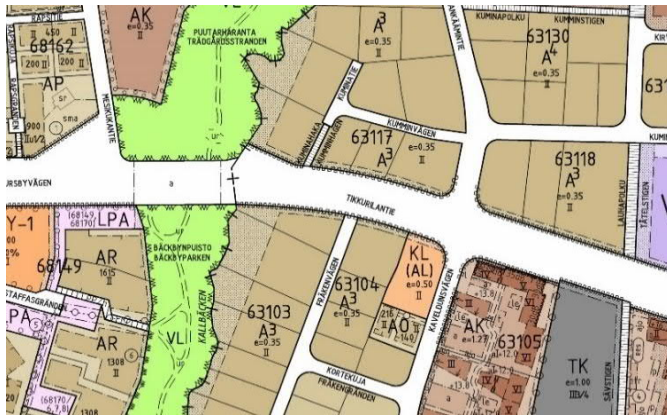
Vantaan uusi yleiskaava 2020



Vantaan uutta yleiskaavaa 2020 alettiin laatia vuonna 2017 ja sen on tarkoitus valmistua kuluvan valtuustokauden aikana 2017–2020. Yleiskaavassa tarkastellaan koko Vantaan maankäyttöä. Sen tavoitevuosi on 2050 ja kaavassa varaudutaan kaupungin jatkuvaan kasvuun. Yleiskaavassa tarkastellaan eri teemoja, joista erityisesti yksi, ”seudullinen joukkoliikennekaupunki”, on tässä Tikkurilantien varren asemakaavamuutostyössä läsnä. Sen mukaan kasvu ohjataan keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Yleiskaavatyö on luonnosvaiheessa ja kaupunginhallitus hyväksyi sen nähtäville 18.2.-29.3.2019. Luonnoskartassa Tikkurilantien raitiotieyhteyttä seuraa kestävän kasvun rasteroitu vyöhyke sekä katukuvan kehitysalue. Tikkurilantiellä ja osalla Osankäämintietä on liikenneyhteyksimerkintä, kadut palvelevat paikallista liikennettä. Kylmäojan varsi on pientaloaluetta ja sen rantoja seuraa virkistysalueyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti sekä ekologinen runkoyhteys, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luontoarvojen säilymistä. Asemakaavamuutoshanke tukee uuden yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava 630100. Se kattaa suuren osan Viertolaa ja on vuodelta 1974. Kaavassa kaavamuutosalueen Osmankäämintienvarren maarekisteritilat on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL(AL)) ja Tikkurilantie 78 asuntorakennusten korttelialueeksi (A³). Asuntorakentamisen merkintä mahdollistaa niin pientalojen kuin kerrostalojen rakentamisen. Kerrosluku on kaksi. Liikerakennustiloilla rakennustehokkuus on 0,5,

asuinrakennustontilla 0,35. Rakennusoikeus on siten $0,5 \cdot 1912 \text{ m}^2 = 956 \text{ k-m}^2$ (KL(AL)) ja $0,35 \cdot 1069 = 374,15 \text{ k-m}^2$. Yhteensä rakennusoikeus kaavamuutosalueella voimassa olevassa kaavassa on siten $1330,15 \text{ k-m}^2$.

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartainen 29.1.2002. K2-bulevardi yhdistää lentoaseman ja Tikkurilan keskustan toisiinsa. Bulevardiajatuksen mukaan Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja sen maantasoon kaupunkielämän toimintoja.

Vantaan ratikka

Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys. Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3) -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Raitiotielle on laadittu alustava yleissuunnitelma ja Vantaan ratikan yleissuunnitelma.



Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Mahdolliset vaihtoehdot Tikkurilan keskustassa ovat työn alla (syksy 2019). Kartassa näkyy yksi vaihtoehto, joka valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi kaupunginhallituksessa 12.11.2018. Kuvalähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019.

Tulevaisuuden Vantaan ratikan raideyhteys kulkee Tikkurilantietä pitkin. Se ohittaa Mönkkösen kulman suoralla osuudella, omilla kaistoillaan. Lähin pysäkki on alustavasti suunniteltu Viertolan

koulun kohdalle. Tikkurilantiellä katualueen poikkileikkaus raitiotiepysäkin kohdalla on 32 metriä. Hanke voisi lähteä rakentumaan 2020-luvulla.¹⁶

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Rakennuskielto

Lohkomattomina maarekisterikiinteistöt 92-421-6-157 ja -351 ovat rakennuskiellossa. Jotta ne olisivat rakentamiskelpoisia tontteja, tulee ne lohkomistoimituksella lohkoa tonteiksi. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos.

Purkuhakemus

Osmankäämintie 18:n Mönkkösen kulman liiketalon purkulupa on myönnetty 21.8.2018.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen ja yrityksen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002333 ja kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja -vuokraajat
- Naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- Asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.
- Muut, esim. tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet 12.2.2018 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 12.3.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 22 kappaletta.

¹⁶ Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Carunan sähköverkoja ja Fingridin voimajohtoja ei sijaitse kaava-alueella. Gasumilla ei ollut huomautettavaa asiaan.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitelmaakaapeleiden sijainti tulee huomioida. Siirtotapauksissa tulee toimia Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti (20.7.2018). HSY:n aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu valmiiksi ja sen toimintavarmuus ja suojaaminen tulee huomioida kaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa.

Vantaan kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Osmankäämintie 18:ssa sijaitseva rakennus on huomioitu Vantaan modernin rakennusperinnön inventoinnissa 2002 ja saanut luokitustunnuksen A2 (potentiaalinen suojelukohde), tämä tarkoittaa, että kohteen arvojen selvittäminen vaatii tarkemman inventoinnin. Kaupunginmuseo onkin tutkinut kohdetta kaavaprosessia varten. Työn perusteella se sai luokituksen R2, ”kulttuurihistoriallisesti merkittävä”. Laaditun selvityksen mukaan liikerakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja ja se edustaa maalaiskunnan vanhaa kyläkauppakulttuuria. Se on ajallisesti kerrostunut ja alkupe- räisarvoja on tallella. Rakennus sijaitsee kahden vanhan tielinjauksen, Suuren Rantatien ja Osmankäämintien risteyksessä. Suuri Rantatie on tärkeimpiä historiallisia maantieyhteyksiä, Osmankäämintie todennäköisesti keskiaikainen kylätie Dickurbystä Simonsböleen. Rakennuksen arvot yhdessä sen ympäristöarvojen kanssa tekevät kohteesta niin merkittävän, että kaupunginmuseo esittää sen suojelua. Liikerakennus on identiteettitekijä ympäristössään ja sen merkitys korostuu ympäristön muuttuessa.

Viranomaisten ja yritysten lisäksi mielipiteitä saatiin yksityisiltä. Palautteissa korostuivat seuraavat sisällöt: Kerrostalorakennuksen rakentaminen yleiskaavan pientaloalueelle; yksityisyys, lähitalojen arvo ja viihtyisyys, palvelut, häiriöt ympäristöön, pysäköintikysymykset, joukkoliikenteen järjestelyt ja yksityisautoliikenne sekä yhteissuunnittelun järjestäminen. Mielipiteet on kuvattu tarkemmin alla.

Sopiva rakenne alueelle

Yksityisissä palautteissa oltiin huolissaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä kerrostalorakennuksen sijoittamisesta yleiskaavan pientaloalueelle. Säilyykö alue pientaloalueena? Kerrostalon rakentamisen koettiin aiheuttavan merkittävää haittaa asumisen laadulle ja kiinteistön arvolle. Sen sijaan pientalojen tai matalan luhtitalon tai pienkerrostalon (2-3 kerrosta) rakentaminen tai nykyisen asemakaavan mukainen rakentaminen olisi sopivaa. Yhdessä palautteessa alueen kehittyminen taas nähtiin hyväksi alueelle ja sen asukkaille.

Muutaman palautteen mukaan asemakaavamuutos 002136 kunnioittaa pientaloalueen rakennuskulttuuria ja hengittää Osmankäämintien suuntaan. Osmankäämintien puoleiset rakennukset ovat kolmikerroksisia. Kadut ovat pienimittakaavaisia ja vehreitä. Tätä muutosta tulisi noudattaa. K2-suunnitelma ei toteudu kaupunkimaisena, kun ympäristö on pientaloja.

Mielipiteissä siteerattiin maankäyttö- ja rakennuslakia, MRL 42 § ”Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi”, MRL 54 § ”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun selkeistä merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle selkeistä kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää”, lisäksi mainittiin, että maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti ja kaavalla aiheutetusta haitasta on maksettava korvaus.

Yksityisyys, viihtyisyys ja arvon aleneminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollut rakennusvaihtoehto alentaa naapurikiinteistöjen arvoa. Sen rakentaminen haittaa asumista, sillä asunnoista on katseyhteys naapurikiinteistöjen pihalle ja sisätiloihin. Naapurikiinteistöt menettävät yksityisyytensä, kun korkean kerrostalon ikkunat osoittavat pihalle. Mikäli kaupunki laskuttaa kaavamuutosalueen arvonnoususta, tulisi sen hyvyttää naapurikiinteistölle rahaa arvonalaskusta. Miten kaupunki korvaa arvonalenemisen? Miten kaavamuutoksesta voi valittaa?

Palvelut

On tärkeää suunnitella kivijalkaan liiketiloja, esimerkiksi pienet tilat ravintola- ja kampaamotoimintaan ovat tarpeen. Tämä takaisi alueen lähipalveluita. Tikkurilantien pitäminen matalana tukee varhaiskasvatus- ja päiväkotitoimintaa, kun reitti on turvallinen.

Ympäristöhäiriöt, rakentamisajan häiriöt

Kaavamuutosalueella ei ole valitettu melusta. Kerrostalon rakentaminen tulee aiheuttamaan ongelmia kotona työskentelevien työoloihin meluna ja tärinänä. Työmaa aiheuttaa häiriöitä ja vaikuttaa ahtaaseen liikenteeseen.

Pysäköinti

Alueella on pysäköintiongelma, paikkoja on liian vähän. Uusien kerrostalojen rakennuttua lähialueen kadut ovat muuttuneet paikoitusalueiksi. Näin on mm. Kuminatiellä, Kortetiellä ja Kortekujalla. Uusi rakentaminen pahentaisi tilannetta. Kadut ovat alimitoitettuja. Toisaalta pysäköintihaasteen ratkaisuesimerkkinä ehdotettiin Viertolankujan, Kortetien ja Kortekujan ja Osmankäämintien leventämistä, jotta pysäköintipaikkojen puute helpottuisi.

Liikenne

Milloin raitiovaunureitti rakennetaan Tikkurilantielle? Yhteys laskee kiinteistön arvo, sillä se tuottaa melua. Onko yhteyteen suunniteltu meluaitoja? Raideyhteys aiheuttaa tärinäongelmia, mutta liikenneäänet eivät edellytä 4-5 kerroksen korkeutta. Runkoyhteys voidaan rakentaa sellaisenaan, taajamatoiminnot pitävät liikennemäärät ja nopeudet sopivina pientaloalueelle. Liikennemäärien kasvu ei tuota ongelmaa, sillä yksityisautoilijat etsivät vaihtoehtoiset reitit, mikäli väylät eivät vedä. Liikenne voidaan hoitaa linja-autoilla kuten nyt. Joukkoliikenneyhteyksien toivottiin olevan kattavia, jotta liikkuminen olisi sujuvaa. Toimiva joukkoliikenne vähentää pysäköintipaikkojen tarvetta. Hyvä pyöräilyreitti Tikkurilan ja Aviapoliksen välille tulisi tarjota.

Yhteissuunnittelu

Kahdeksassa mielipiteessä toivottiin yhteissuunnittelua, sillä muutoksilla on vaikutuksia asuinympäristöön.

Asukasilta 17.4.2018 Viertolan koululla

Kaavamuutoksesta järjestettiin maastokävely ja asukasilta 17.4.2018 Viertolan koulun Liljatie opetusasteella. Asukasillan aiheena oli Tikkurilantien varren kolme kaavamuutostyötä, Mönkkösen kulma (002333), Tikkurilantie 84b (002377) ja Tikkurilantie 88 (002332). Tapahtumaan ilmoitettiin 16 henkilöä.

Illan aikana tehtiin kävely kaavamuutoskohteisiin, tutustuttiin osallistujien tietoihin ja kokemuksiin alueesta, arvioitiin kaavamuutoshakemusten mukaisia suunnitelmia ja ideoitiin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Alle on koottu tilaisuudesta tullut sisältö, joka liittyy Mönkkösen kulman asemakaavan muutokseen.

Ymmärrys alueesta:

Hyvää ja säilyttämisen arvoista: Rauhallinen ja hiljainen alue, mukavasti pientaloaluetta, Bäckbyn kartanon alue ja puistot kivoja, avoin vihreä, rauhallista ja vehreää, hyvää siisteys, selkeys, kaupunkimaisuus, koulut lähellä, hyvä pyöräteiden kunnossapito, hyvät pyörätiet, liikuntareitit

Haasteita: Nopeudet Tikkurilantiella kovia iltaisin, liikkumisen lisääntyminen, liikennemäärät uhkaavat kasvaa, ei tarpeeksi palveluja (kahvilaa, kampaamo)

Toiveita ja kehitysideoita: Lisää kivijalkakauppaa (elävöittää), uudet päiväkodit ja koulut, vihreän säilyttäminen

Paikallishistoriaa ja -tietämystä: Saippuatehdas, Sulinin puutarha, Primon tehdas, kaakelitehdas, pieniä paikallisia palveluita, Tanssiopisto Raatikon talo, Sulinin maiden lampi on syntynyt, kun kaakelitehdas on kaivanut maasta savea, Kylmäojassa on purotaimenia, Kuninkaantien Vantaan osuuden historia!

Suunnittelukysymysten tarkastelu ja kehitysideat:

Hyvää liiketilat

Toive: Kampaamo, kahvila, ravintola

Kerroksia vähemmän, 2-3 kerrosta

3-4 kerrosta

Myös isot käy / tilaisuuden nuorin osallistuja

Otettava huomioon: istutukset, ei kulkua naapuritonteille, näkösuojaa

Istutuksia tai aita naapuritonttien rajalle

Alkuperäinen suunnitelma toimistotalo, nyt ei ole näkynyt. Tämä suunnitelma on ollut Mönkkösen putkiliike, josta aikeesta on sittemmin luovuttu, tontti ei soveltunut käyttötarkoitukseen parhaalla tavalla.

Kysymys: onko kaikki taloudellisen hyödyn perässä? Vastaus: Vantaalla on paljon toteutumattomia toimitilatontteja ja niistä on ylitarjontaa. Tarvetta on enemmän isoille komplekseille, ei näin pienille kohteille. Tästä syystä muutoksia toimitilatonteista asumiseen on mahdollista tehdä sille sopivilla alueilla.

Palveluiden tulo riippuu asukasmäärästä.

Yleisiä kommentteja

Suunnitelmien korkeus ympäröivään miljööseen

Miksi pientaloalueesta ollaan tekemässä kerrostaloaluetta? Eikö muualta löydy oikeasti tilaa?

Miten ratikka saadaan mahdutettua Tikkurilantielle?

Liikenne / Kulku mietityttää

Pysäköinti

Muutos ok

Vanhukset huomioitava

Historia tutuksi

Tikkurilan kasvu ulottuu ja muuttaa

Palvelut vaativat asukkaita

Viihtyvyys

Vastineet OAS-vaiheen mielipiteisiin ja asukasillassa esiin tulleisiin sisältöihin

Sopiva rakenne alueelle, yksityisyys, viihtyisyys

Kaavamuutoksen ratkaisusta on pyritty muodostamaan kaupunkimainen, mitä pidettiin hyvänä lähiympäristön piirteenä asukasillassa. Liiketilojen sijoittaminen katutasoon säilyttää mahdollisuuden palveluiden sijoittumiselle kaavamuutosalueelle ja elävöittää Tikkurilantien katumaisemaa.

Kaavaehdotuksessa mahdollinen kerrosluku on III ja IVu1/2. Asukkaiden palaute neli- ja viisikerroksisen kerrostalon sopimattomuudesta alueelle on otettu huomioon vähentämällä kerros kaavaehdotuksen versiossa. Samalla on huomioitu Tikkurilantien kehittyminen raideyhteytenä ja mahdollistettu hieman viereistä pientalomittakaavaa tehokkaampi rakenne. Naapureiden yksityisyyden turvaaminen on huomioitu ja tontin rajoille on määrätty istutettavat alueet ja sen lisäksi istutettavia puita, jotka lisäävät yksityisyyttä luomalla etäisyyttä ja estämällä suoria näköyhteyksiä naapuritonteille.

Voimassa olevassa asemakaavassa (630100, SM 22.3.1974) alue on merkitty A3-merkinnällä, joka on "asuntorakennusten korttelialue". Se mahdollistaa niin pientalojen kuin kerrostalojen rakentamisen kaksikerroksisina. Mönkkösen kulma on merkitty AL(KL)-merkinnällä, joka on "liikerakennusten korttelialue" -merkintä. Tässäkin kerrosluku on II. Uudessa kaavassa mahdollistetaan kerrostalo-, rivitalo- ja kytkettyjen asuinrakennusten sekä liiketilojen rakentaminen vanhan kaavan tapaan, mutta kerrosluku kasvaa.

Yleiskaavan A3-merkintä mahdollistaa toissijaisesti myös muun kuin pientalorakenteen, mikäli valinta on perusteltavissa. Kaavamuutosratkaisussa pienkerrostalorakennuksen mahdollistaminen pientaloalueelle johtuu Tikkurilantien vyöhykkeen tiivistymisestä raideyhteyden seurauksena. Myös liikenteen aiheuttama melu vaikuttaa, kaavaratkaisun yhtenäinen rakennusmassa suojaa pihapuolta melulta. Kaavaehdotuksen mukainen rakennus on vain kerroksen, ja risteyksessä kaksi, naapuruston pientalorakennetta korkeampi. Se yhdistää itäpuolisen korttelin kerrostalorakenteen ja Kylmäojan varren pientalorakenteen niiden puolivälistä olevalla korkeusmaailmalla.

Kerrostalorakentamisen alueita ja paikkoja etsitään myös muualta Vantaalla. Usea hanke lähtee liikkeelle yksityisten hakijoiden toimesta. Kaupunki tiivistyy ja asumiselle on suuri kysyntä muutto- liikkeen myötä. Tikkurila on kaupungin hallinnollinen keskusta ja yksi kaupunkimaisista alueista Vantaalla. Se kehittyy ja tiivistyy tulevien vuosien aikana niin asumisen kuin työpaikkarakentamisen myötä, mikä vaikuttaa koko suuralueen rakentumiseen nykyistä tiiviimmäksi. Samalla huolehditaan riittävästä virkistysympäristöistä ja niiden laadusta.

Kiinteistöjen arvo

Naapurikiinteistöjen arvon aleneminen tai yleneminen Tikkurilan kehityksen myötä ja vireillä olevan kaavamuutoksen myötä on haasteellista arvioida. Kaavaehdotuksessa päädyttiin 3-4u1/2 -kerroksiseen ratkaisuun, jossa korkein osa sijoitettiin risteyksen viereen. Tämä on hakemuksessa ehdotettua ratkaisua matalampi ja vähemmän tehokas. Naapuritonttien yksityisyys pyrittiin ottamaan huomioon lisäksi istutuksia määräämällä.

Tikkurilantielle suunnitellaan raideyhteyttä, joka liikennöisi 2030-luvulla. Kun uusia, nopeita raitiotieyhteyksiä kuten tämä Tikkurilantiellä mahdollisesti kulkeva, on muualla rakennettu, on todettu, että asuntojen arvo on pysäkkien lähialueilla noussut:

"Asukkaiden kannalta alueet, joissa saavutettavuus paranee liikennejärjestelmän muutoksen ansiosta, muuttuvat houkuttelevammiksi asuinpaikkoina. Matkustamisen aika- ja rasittavuuskustannuksen aleneminen tuo epäsuorasti rahanarvoista etua kotitalouksille. Tämä nostaa kotitalouksien halukkuutta/valmiutta maksaa asumisesta alueella, jossa saavutettavuus paranee. Tämä johtaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousuun kyseisillä alueilla suhteessa aikaisempaan liikennejärjestelmään ja saavutettavuuteen."¹⁷

Tässä vaiheessa kaupunki ei pysty ottamaan kantaa mahdolliseen kiinteistöjen arvon alenemisiin, eikä automaattisesti maksaa korvauksia mahdollisessa arvonalenemistapauksessa. Kaavan voimaantulon jälkeen tuomioistuin voi ratkaista, koituuko tilanteesta vahingonkorvausvelvollisuuden

¹⁷ Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 11/2015)

laukaisevaa arvonalenemista. Muutokset voivat tuoda eteen myös tilanteen, jossa kiinteistöjen arvo nousee.

Palvelut

Palautteen mukaisesti Mönkkösen kulman kaavamuutosalueelle ollaan sijoittamassa liiketilaa myös uuteen kaavamuutokseen. Risteyskohdan ensimmäinen kerros on tälle toiminnalle sopiva paikka. Liiketilat mahdollistavat muutaman yrityksen sijoittumisen kaavamuutosalueelle. Se elävöittää Tikkurilantien vartta ja takaa sen, että pieniä palveluita sijaitsee alueella.

Kaavamuutoshakemuksessa ehdotetussa rakennusratkaisussa hyvänä pidettiin liiketilojen sijoittumista. Toiveena oli kampaamo, ravintola ja kahvila. Vaikka kaavamuutoksessa liiketilatontti muutetaan asuinkäyttöön, säilyy käytännössä nykyisenkaltainen rakenne alueella: Mönkkösen kulman liiketilatoiminto säilyy edelleen uusissa liiketilaneliöissä. Tiivistyvä Tikkurila ja sen uudet asukkaat tukevat yritystoimintaa, kun mahdollista kysyntää on tulevaisuudessa enemmän.

Varttuneiden ikäpolven huomioiminen nousi esiin asukasillassa. Kaavamuutos mahdollistaa esteettömien, parvekkeellisten asuntojen rakentamisen. Liiketilat tuovat palvelut lähelle asuinalueen potentiaalisia asiakkaita.

Vantaalla on paljon toteutumattomia toimitilatontteja ja niistä on ylitarjontaa. Tarvetta on enemmän isoille komplekseille. Tästä syystä muutoksia toimitilatonteista asumiseen on mahdollista tehdä sille sopivilla alueilla.

Ympäristöhäiriöt / rakentamisen aikaiset häiriöt

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole naapureiden mukaan valitettu melusta. Koettu melu eroaa meluselvitysten yhteydessä tarkastelluista meluarvoista. Tikkurilantien varressa korttelialueiden reunalla on melualueet 55-60 dB ja 60-65 dB (7-22, 2016), jotka ulottuvat ensimmäisille Tikkurilantien varren tonteille ja osalle niiden takaisia tontteja. Melu saadaan hyvin eristettyä sisätiloista. Ulkotilojen melun ohjearvot ylittyvät: Ulko-oleskelualueiden melutaso saa olla korkeintaan 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Kaavamuutostontin melutaso yöllä (22-7, 2016) on 50-55 dB ja 55-60 dB, eli ohjearvot ylittyvät. Uusi rakentaminen on mahdollista sijoittaa siten, että Mönkkösen kulman kaavamuutosalueen tontti ja sen lähimpien eteläpuolisten tonttien ulkoalueet ovat suojassa melulta niin päivällä kuin yöllä. Ratkaisu siis parhaimmillaan parantaa melutilannetta kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä.

Rakentamisvaiheessa syntyy mahdollisesti melua ja tärinää, jotka ovat tilapäisiä haittoja. Rakennuksen aikaisia vaikutuksia valvotaan ja niihin liittyy ilmoitusvelvollisuuksia ja haettavia lupia. Vantaalla työskenneltäessä tarvitaan esimerkiksi tilapäinen liikennejärjestelylupa. Häiritsevää toiminnasta tulee tehdä ilmoitus ympäristökeskukselle. Työmaataulu tontilla kertoo oleelliset tiedot rakennustyömaahan liittyen.

Pysäköinti

Osa lähialueen kaduille pysäköidyistä autoista on todennäköisesti johtunut Osmankäämintien ja Viertolankujan rakentamisesta, kun kadunvarsipaikkoja on ollut poissa käytöstä. Tilanne muuttuu, kun rakennushanke on valmis. Naapurikaduilla pysäköinnin rajoittaminen esimerkiksi muutama tunti, mutta yöllä sallituksi on mahdollista. Uuden, mahdollisen rakennushankkeen myötä työnaikainen pysäköintihaaste toistuu, mutta on väliaikaista.

Kaavamuutosalueen autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksyttyyn normiin. Normi on luotu selvitysten perusteella, joissa todellisia autopaikkamäärien tarpeita on tutkittu samantyyppisillä asuinalueilla. Autopaikkamäärässä on otettu huomioon paikan nykyiset hyvät ja tulevaisuudessa vieläkin paranevat joukkoliikenneyhteydet.

Liikenne

Raitiotie

Koska Vantaa kasvaa, niin työpaikkojen kuin väestön osalta, varaudutaan siihen liikenteellisesti ja erityisesti joukkoliikenteen tarjonnan osalta. Pikaraitiotie yhdistää Länsimäen ja Hakunilan alueet Tikkurilaan ja edelleen Pakkalaan ja Aviapolikseen. Se yhdistää alueet keskusten nauhaksi ja tarjoaa vaihtoyhteyksiä esim. Kehärataan Tikkurilassa. Raideyhteys kulkee Tikkurilantie Mönkkösen kulman editse. Tikkurilantien poikkileikkaus raiteen kanssa on noin 32 metriä, leveys vaihtelee esimerkiksi risteys- ja pysäkkikohdissa. Raideyhteyttä tarkastellaan tiivistämisen näkökulmasta; teho- kas joukkoliikenneyhteys tukee asuin- ja työpaikkarakentamista sen varrella. Pyrkimyksenä on saattaa mahdollisimman moni joukkoliikenteen käyttäjäksi. Raideliikenne on taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kulkumuoto. Se mahdollistaa kestäväen kulkumuodon valitsemisen ja parhaimmillaan vähentää yksityisautoilun tarvetta ja autonomistusta. Raitiotien rakentamisesta ei ole päätöstä. Se on mahdollista aikaisintaan vuodesta 2025, jolloin se olisi käytössä 2030-luvun alussa.

Raitiotie ei aiheuta suurta melua suorilla osuuksilla kuten Tikkurilantiellä. Vantaan raitiotien yleissuunnitelmassa tarkastellaan raitiotien aiheuttamaa melutason nousua sekä raitiotieliikenteen tärkeinävaikutuksia. Suunnitelma valmistuu 2019.

On arvioitu, että raideyhteys nostaa kiinteistöjen arvoja. "Asukkaiden kannalta alueet, joissa saavutettavuus paranee liikennejärjestelmän muutoksen ansiosta, muuttuvat houkuttelevammiksi asuinpaikkoina. Matkustamisen aika- ja rasittavuuskustannuksen aleneminen tuo epäsuorasti rahatarvoista etua kotitalouksille. Tämä nostaa kotitalouksien halukkuutta/ valmiutta maksaa asumisesta alueella, jossa saavutettavuus paranee. Tämä johtaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousuun kyseisillä alueilla suhteessa aikaisempaan liikennejärjestelmään ja saavutettavuuteen."¹⁸

Tikkurilantien katutilan linjausta tarkistetaan joissakin kohdissa reittiä, jotta tila riittäisi liikenteen tulevaisuuden tarpeita varten. Näin myös Mönkkösen kulman kohdalla.



Kuva: Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Mahdolliset vaihtoehdot Tikkurilan keskustassa ovat työn alla. Kartassa näkyy vaihtoehto, joka valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi 12.11.2018 (KH). Tikkurilantiellä raitiotie kulkee omalla kaistallaan tien keskellä. Kadun poikkileikkaus Tikkurilantiellä Mönkkösen kulman kohdalla raiteiden kanssa on alustavasti 32 metriä. Kuvalähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019.

Ajoneuvoliikenne

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 Tikkurilantiellä on 13 750. Tämä tarkoittaa noin 4870 ajoneuvon kasvua vuodesta 2016. Kaavamuutos ei kasvata liikennemääriä merkittävästi, eikä heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Liikennemäärissä asuminen lisää liikennettä muutamia kymmeniä ajoneuvoja päivässä. Kulku ton- tilla järjestetään Osmankäämintieltä. Kortetille kaavamuutosalueelta ei ole ajoneuvoyhteyttä lu- kuunottamatta pelastustietä poikkeustapauksissa.

¹⁸ Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi (Hki, ksv 11/2015)

Tikkurilantie on Vantaan pääkatuja, joka myös profiililtaan vastaa katuluokkaansa. Suoralla leveällä kadulla nopeudet saattavat alkaa nousta, kun liikennemäärät iltaisin vähentyvät. Nopeusrajoitus on kuitenkin 40 km/h, jonka valvomisesta vastaa poliisi.

Pyöräily

Mielipiteissä toivottu Tikkurilan ja Aviapoliksen välinen pyöräily-yhteys on osa Vantaan lähitulevaisuuden laatukäytäväverkkoa. Tavoitevuosi on 2025. Tällä yhteysvälillä kehitystarve on erityisesti liikenteen erottelussa. Tikkurilan ja Aviapoliksen välillä on tälläkin hetkellä muutama eri reittiä kulkeva pyörätieyhteys.

Historialliset arvot

Alueen historialliset arvot liittyvät erityisesti Mönkkösen kulman rakennukseen sekä liikenneyhteyksiin. Vantaan kaupunginmuseo arvioi Mönkkösen liikerakennuksen merkittäväksi rakennusperintökohteeksi. Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristö-tietokannassa kohteen luokitus on R2, kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Rakennus arvioitiin tätä kaavatyötä varten. Suuri Rantatie ja Osmankäämintie ovat historiallisia tielinjauksia, jotka kulkevat kaavamuutosalueen ohi. Uudessa kaavassa Mönkkösen kulman kohta liikepaikkana säilyy ja risteys kehittyy lähipalvelupisteenä.

Yhteissuunnittelu

Useassa mielipiteessä toivottiin yhteissuunnittelua kaavamuutosalueesta, minkä seurauksena 17.4.2018 järjestettiin asukasilta maastokävelyineen. Tilaisuuteen osallistui 16 henkilöä ja yhteissuunnitteluosuudessa ja keskusteluissa saatu palaute on kirjattu oman otsikkonsa alle sekä huomioitu yllä olevissa vastineissa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan visio on ”rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus”. Vantaan arvoja ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Strategisia painopistealueita on yhteensä kuusi ja niissä kaikissa on omat tavoitteensa. Painopisteitä ovat talouden tasapainon turvaaminen, kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien, kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisääminen, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, palvelujen kehittämisessä edelläkävijänä oleminen sekä uudistuen ja osallistuen johtaminen. Kaupunkisuunnitteluun liittyviä tavoitteita on erityisesti painopisteissä kaupungin tiivistämisestä, asukkaiden hyvinvoinnin edistämisestä ja kaupungin elinvoiman lisäämisestä. Niitä ovat mm. seuraavat tavoitteet: ”Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta, hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet, Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä, asukkaiden mahdollisuudet osallistua aktiivisesti kaupungin, oman asuinalueen kehittämiseen lisääntyvät ja yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita.”¹⁹

¹⁹ Valtuustokauden 2018-2021 strategia

MAL-tavoitteet:

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin kuuluva Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus kattaa vuodet 2016–2019. Sopimuksella tuetaan kuntien sekä valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Helsingin seudulla sopijoina oli seudun neljätoista kuntaa ja HSL, valtion puolelta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, ARA, Liikennevirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus.

Sopimuksessa Vantaan asuntotonttien asemakaavoitettava kerrosala vuosina 2016-2019 on 266 250 kem2. MAL-sopimuksen ”asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue” -liitekartta sisältää Tikkurilantien varren, joka on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Tikkurilantie 88:n kaavamuutoshanke sijaitsee tällä alueella.²⁰

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Tavoitetiloja, mm.:

- Maa- ja asuntopoliitiikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Aukkoille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestykselle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.²¹

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
 - Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
 - Vahvistamme kivijalkakauppojen ja ostoskeskusten mahdollisuuksia.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.²²

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.

²⁰ Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016-2019

²¹ Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

²² Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.²³

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajat

Maanomistajien tavoitteena on kehittää kaavamuutosaluetta ja kaavoittaa sille rakennusoikeutta asumiselle ja liiketiloille. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena muodostettavan tontin rakentuminen tulee nykyistä nopeammin ajankohtaiseksi. Asuinkerrostalo mahdollistaa uusien asuntojen ja muutaman liiketilan rakentamisen. Rakentaminen lisää jonkin verran liikkumista alueella ja säilyttää mahdollisuuden palveluille lähiympäristössään.

Kaavamuutoksen hakijoiden toimittamassa alustavassa suunnitelmassa pitkä Tikkurilantien suuntainen rakennus suojaa eteläpuolista pihaa melulta. Pysäköinti on sijoitettu alueen eteläosaan ja istutusvyöhyke erottaa sen naapureista. Savisen maaperän vuoksi kellaritiloja ei ole suunniteltu. Autokatokset rajaavat katutilaa. Rakentamisen tehokkuus on noin yksi ja kerroksia 4-5. Alla olevassa kuvassa on hakemuksenaikainen suunnitelma.



Kuva yllä. Kaavamuutoshakemuksen mukainen kerrostaloratkaisuehdotus. Kerroksia on viisi risteyskohdassa Osmankäämintien puolella ja neljä Tikkurilantien varressa Kortetien puolella.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutosalue sijaitsee Kylmäojan varren pientaloasutusvyöhykkeellä. Alueelle on tyypillistä pienimittakaavainen ja herkkä pientalo- ja rivitaloasutus. Uuden rakenteen sovittaminen olemassa olevaan rakenteeseen ja samalla huomioimalla Tikkurilantie tulevaisuuden raideyhteyksineen ja tiivistämisaineineen on haaste, joka tulee kaavassa yhteensovittaa.

Tontilla esiintyy liikennemelua, jonka vaikutusten vähentämistä rakennuksen sisätiloista sekä tontin ulkotiloista tulee edistää. Myös liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja ilmanlaatukysymykset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

²³ https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140089_ResurssiviisaudenTiekartta-18.6.2018-final.pdf

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Rakennusmassaa madallettiin kaavamuutoshakemuksen suunnitelman kerrosluvuista naapureiden palautteiden johdosta ja siksi, että ollaan yleiskaavan pientalovaltaisella alueella. Uudessa kaavassa mahdollistettiin pientalorakentamisen rinnalla kuitenkin myös kerrostalorakentaminen, sillä se on voimassa olevassa kaavassakin mahdollista ja alue sijoittuu tiivistyvään tulevaisuuden raidteyhteyden varteen. Muodostettavan tontin rajoille määrättiin istutettavat alueet sekä istutettavia puita eteläpuolisten naapureiden yksityisyyden takaamiseksi. Pysäköinti järjesteltiin tontille ja risteyskohtaan määrättiin liiketilaa pienten lähipalvelujen mahdollistamiseksi.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaupunkisuunnittelussa tarkasteltiin vaihtoehtoisia suunnitelmia kaavamuutoksen tueksi. Tehokkuutta pienennettiin ja erilaisia rakennustyyppejä ja korkeuksia arvioitiin. Alle on koottu kooste kolmesta eri vaihtoehdosta, joiden avulla uuden tontin mahdollisuuksia on tarkasteltu.



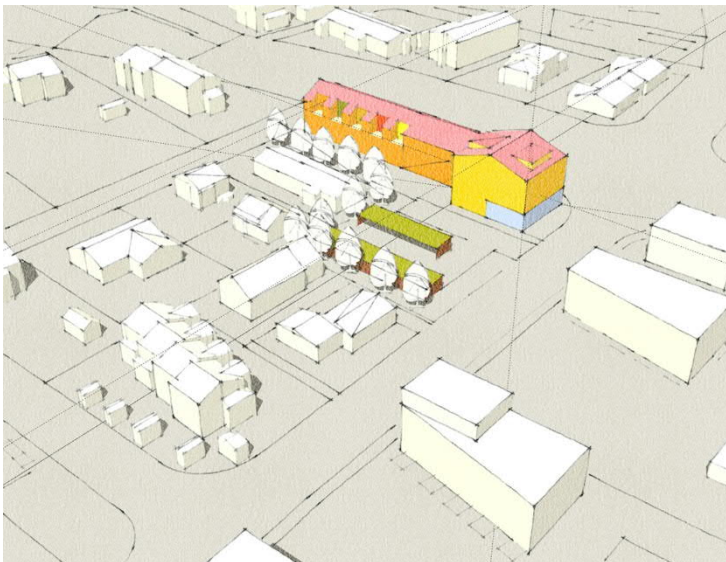
Vaihtoehto A, jossa Mönkkösen kulman liiketalo on säilytetty ja kaava-alueelle on osoitettu tilaa kytketyille pientaloille/rivitaloille. Liiketilojen ja asuinrakennusten pysäköinti on järjestelty muodostettavan tontin sisäpihalle.

Vaihtoehdossa A on lähdetty kulttuurihistoriallisesti merkittävän liiketalon suojelemisesta ja entisöimisestä. Tässä tilanteessa Mönkkösen kulman todennäköinen toiminta olisi edelleen liiketila-toimintaa. Vanhan rakennuksen viereen on osoitettu uusi kolmikerroksinen kaupunkipientalomainen rakenne, joka reunustaa Tikkurilantietä ja Osmankäämintietä. Uutta rakennusoikeutta on noin 1300 k-m² asumiselle ja nykyinen pinta-ala 215 k-m² Mönkkösen kulman liiketalolle. Näillä luvuilla uuden tontin tonttitehokkuus olisi 0,52 (1515k-m²/2890m²).

Vaihtoehdossa B tontille on tarkasteltu kahta pistetaloa, jossa idänpuoleiseen on sijoitettu liiketilaa. Tontin länsipäässä, jossa eteläpuoleinen naapuri on lähellä, on kerroksia kolme, risteyskohdan talossa neljä. Kerrostalojen väliin on sijoitettu aitamainen melueste. Pysäköinti on autokatoksissa uuden tontin eteläosassa. Rakennusoikeutta on 1950 k-m² asumiselle ja 100 k-m² liiketiloille. Uuden tontin tonttitehokkuus olisi siten 0,74 (2150k-m²/2890m²). Kuva vaihtoehdosta on seuraavalla sivulla.



Vaihtoehto B, kahden pistetalon suunnitelma. Ratkaisussa kaksi pistemäistä massaa muodostavan ympäristöstään erottuvan parin, joka on muotokieleltään pientalomainen, mutta kooltaan kerrostalomainen.



Vaihtoehdossa C on kaksiosainen rakennus, joista toinen on pitkämainen kytketty pientalo- tai pienkerrostalo-osa tai niiden yhdistelmä, kuten kuvassa. Korkeampi osa sijaitsee risteyskohdassa ja on pistemäinen pienkerrostalo.

Vaihtoehdossa C tontille tarkasteltiin pienkerrostaloa tai kytkettyjen pientalojen ja pienkerrostalon yhdistelmää (AKR). Ratkaisu on mahdollista toteuttaa molemmilla tavoilla. Tontin länsipäässä on pitkämainen massa, jonka kerrosluku on III. Tämän lamelliosan voi toteuttaa rivitalona/kytkettyinä pientaloina tai pienkerrostalona. Risteyksessä Mönkkösen liiketalon paikalla on pienkerrostalo, jossa on neljä kerrosta ja ullakolle on sallittu asuntojen rakentaminen, merkintä on IVu1/2. Kerrostalo-osan kivijalkaan on osoitettu liiketilaa.

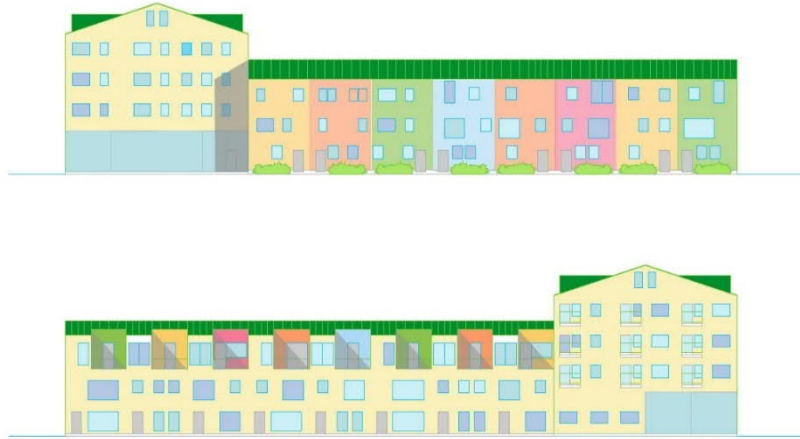
C-ratkaisussa kaavamuutosalueen länsipää on pienimittakaavaisempi, sillä se sijoittuu lähelle eteläpuolista rivitalorakennusta. Risteyskohdassa naapuri on etäämmällä ja siksi korkeampi massa on mahdollistettu tähän kohtaan tonttia. Pysäköinti on järjestetty tulevan tontin eteläosaan, autokatoihin ja maantasopaikoille. Rakennusoikeutta on 2350 k-m² ja liiketilaa 150 k-m². Tonttitehokkuus on näillä luvuilla 0,87.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

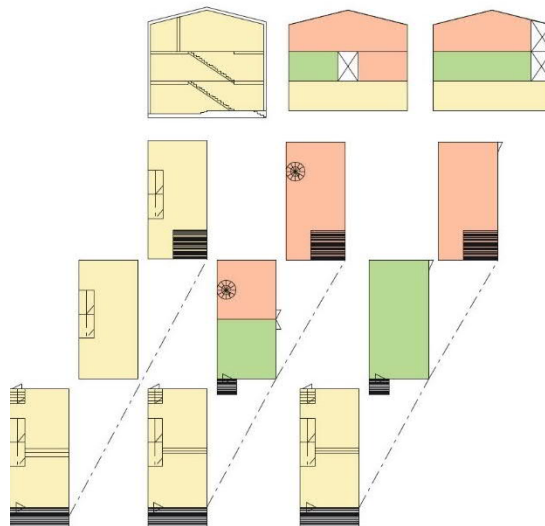
Jatkosuunnitteluun valittiin vaihtoehto C. Rakennus ottaa huomioon Mönkkösen kulman vanhana liikepaikkana ja Tikkurilantien tulevaisuuden kehityksen raideliikenteen väyläksi. Samalla se huomioi matalammalla siipiosallaan eteläpuolisen rakennuskannan ja tehostaa risteysalueen kohtaa nelikerroksisella massalla kohdassa, jonka välittömässä yhteydessä ei ole naapurin pientaloa.

Mahdollisuus rakentaa asuntoja ullakolle (1/2) tuo hauskan lisän asumisvaihtoehtoihin. Rakennus on mahdollista toteuttaa kytkettyjen pientalojen - ja/tai pienkerrostaloratkaisuna. Rakennus suo-
jaa omaa piha-alueitaan sekä eteläpuolisia tontteja melulta ja ilman epäpuhtauksilta.

Alla on kuvitusta mahdollisesta ratkaisusta. Ratkaisussa koko kolmikerroksinen lamelliosa koostuu kaupunkipientaloista. Nelikerroksisen kerrostalo-osan ullakolle on rakennettu asuintilaa, joka voi olla alemman kerroksen yläkerta tai omia ullakkoasuntojaan.



Alla olevassa leikkaus- ja pohjakaaviossa näkyy mahdollisia vaihtoehtoja sille, miten kolmikerroksisen osan tilat voi ratkaista. Vasemmalla on kaupunkipientaloratkaisu. Keskimmäinen on ratkaisu, jonka 1. kerroksessa on läpitalon asunto omalla sisäänkäynnillä. Sen toisessa kerroksessa on keskikäytävä ja pihan puolella pieniä asuntoja, ja kadun puolen asunto on kaksikerroksinen. Esimerkin asunto on päätyasunto. Oikeanpuoleinen ratkaisu on sivukäytävä, jossa ensimmäinen kerros on kuten edellisessä. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa asunnot avautuvat pihan puolelle, läntinen päätyasunto (kaaviossa) myös kadun puolelle.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon, rivitalon tai kytkettyjen asuinrakennusten tai niiden yhdistelmien rakentamisen.

Tontin käyttötarkoitusmerkintä on AKR, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus asumiselle on 2350 k-m² ja liiketiloille 150 k-m². Pysäköinti on järjestelty pihalle maantasoon, osa katokseen, osa avoimille maantasopaikoille. Naapureiden rajoja vasten on merkitty istutusvyöhykkeet ja osalle niistä puurivi, joka lisää yksityisyydentuntua uusien rakennusten ja naapureiden välille. Rakennusta kiertää istutus- tai laatoitettu alue.

4.1.1 Mitoitus

Mikäli asumisväljyys olisi 38 hu-m² (ennuste 2026, kerrostalot), on asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä noin 50 henkilöä.²⁴

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Muodostettava tontti pienenee nykyisestä, sillä osa alueesta liitetään katutilaksi Vantaan ratikan linjauksen vuoksi. Tämä katutilaksi muutettavan osan pinta-ala on 90,7 m².

Muodostettavan tontin pinta-ala 2981 m² – 90,7 m² = 2890,3 m² ~2890 m²

Rakennusoikeus 2350 k-m² asuminen, 150 k-m² liiketilat

Tehokkuusluku 2500/2890 e=0,87

Pysäköinti, autot ja polkupyörät

Autopaikat:

Kerrostalolle:

1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa

Pientaloille:

2 ap/asunto

Paikoista 2 ap liikkumisesteisille.

Vieraspaikkoja: 1 ap/1500 k-m²

Huolto- ja palvelupysäköinti: 1 ap/5000 k-m²

Liiketiloille: 1 ap/50 k-m²

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 kpl/asunto.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatua. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti. Katutila tiivistyy ja Tikkurilantien varsi tulevaisuuden raideyhteytenä korostuu.

²⁴ Vantaan väestöennuste 2017, s.17

Kaava ohjaa rakennuksen käyttötarkoitusta, sijaintia, kokoa ja massoitte- luita. Kaava mahdollistaa asumisen ja liiketoiminnan. Liiketila risteyskohdassa toisintaa Mönkkösen kulman liiketila-toimin- nan ja tuo liiketoimintamahdollisuuksia yrittäjille. Kaavan mukainen uusi rakennus rajaa tonttia ja koko korttelialuetta sen pohjoisreunalla ja suojaa piha-alueitaan melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Kolmikerroksinen osa pehmentää mittakaavaa rakennuksen länsipäässä, itäpään nelikerroksinen noppa korostaa paikkaa risteyksessä.

Pysäköinti on järjestelty tontilla. Osa paikoista on sijoitettu katokseen, osa maantasoon. Kaksi pai- koista on mitoitettu liikuntaesteisille. Vieraille ja huollolle on myös tilaa.

Rakennusta ja tonttia rajaa istutus- ja laatoitusalueet. Puurivi tontin länsipään eteläreunassa suo- jaa naapureita suorilta näkymiltä. Pihan suunnittelussa on huomioitu vihertehokkuus ja osa pin- noitteista on määrätty puoliläpäiseviksi. Hulevesistä on määrätty erikseen.

Meluntorjunnasta, liikenteen mahdollisesti aiheuttamasta ääri- näästä ja ilmanotosta on määrätty erikseen. Oleskelu- ja leikkialue sijaitsee melulta ja ilman epäpuhtauksilta suojassa. Ääri- näästä aiheuttamia mahdollisia vaikutuksia on vähennetty tarkemmin kuin täydennysrakentaminen vaatisi, mikä lisää asumismukavuutta.

Yleismääräyksissä on annettu rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Mm. rakennuksen julkisivuista ja porrashuoneista on määrätty tarkemmin. Arkkitehtuurin ja materiaa- lien tulee olla korkealuokkaisia. Rakennuksen muotomaailmassa on pientalorakentamiselle tyypil- lisiä ratkaisuja.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaan asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli- aluetta.

4.3.1 Korttelialue

AKR, Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Kaavamuutosalue koskee asuntorakennusten (A3) ja liikerakennusten (KL) korttelialueita, kahta maarekisteripalstaa ja yhtä tonttia (92-421-6-157, 92-421-6-351 ja 92-63-104-22) korttelissa 63104. Uudelle tontille on määritelty käyttötarkoitus AKR ja rakennusoikeuden määrä 2350 k-m2 asumiselle ja 150 k-m2 liiketiloille. Tehokkuus (et) on 0,84. Uutta kerrosalaa syntyy 1579,85 k-m2. Kerrosluvut ovat III ja IVu1/2.

Rakennusmassa sijoittuu uuden tontin pohjoisreunalle, pienen etäisyyden päähän katutilasta. Ker- roskorkeus on pitkältä osalta kolme ja risteyskohdasta neljä. Ullakolle saa rakentaa asuntoja puo- let alemman kerroksen pohjapinta-alasta. Tikkurilantien julkisivu on rakennettava yhtenäiseksi, jotta se suojaisi katumelulta ja ilman epäpuhtauksilta. Tontille ajetaan Osmankäämintieltä, ja py- säköinti on järjestelty eteläiseen osaan tonttia katoksiin ja maantasopaikoille.

Piha-alueelle on merkitty leikkialue ja istutettavat alueet sekä laatoitetut alueet. Pihan suunnitte- lussa on laskettu vihertehokkuus, joka kuvaa vihreän tai muutoin hulevettä läpäisevän pinnan suh- detta koko tontin pinta-alaan. Vihertehokkuus tähtää ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. ja asuintontilla luvun tulee olla vähintään 0,8. Pintojen käsittelystä ja istutuksista on annettu mää- räykset, jotta haluttu arvo saavutettaisiin. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia hulevesisuunni- telma, pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma.

Karttamerkintöjen lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja arkkitehtuurin laadusta. Rakennuksen yhteistiloista, julkisivuista ja porrashuoneista on määrätty tarkemmin.

Melusuojauksesta, ilmanotosta ja värinäsäilyksestä on määrätty erikseen. Julkisivujen äänenesityksen tulee olla vähintään 30 dB tai 35 dB. Mikäli melutaso ylittää 65 dB, tulee asunnot avata vähintään hiljaisempaan suuntaan. Ilmanotto tulee ottaa rakennuksen puhtaammalta puolelta. Värinäolosuhteet tulee selvittää ja ratkaista vähentämällä vaikutukset värinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolista Viertolaa. Uusia asukkaita hankkeen myötä tulee noin 50.

Yhdyskuntarakenne



Kaavahanke edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; edistää hyviin yhteyksiin ja resurtehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvan aluerakenteen kehittymistä ja luo edellytyksiä uudelle asuntotuotannolle. Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja tulevaisuuden raitiotieyhteyden tiivistyvään kehityskäytävään Viertolassa. Samalla alue on osa Kylmäojan varren pientalovyöhykettä, jossa tiivistyminen on herkan ympäristön vuoksi muuta ympäristöä maltillisempaa. Alue on jo rakennettu, tiivistyvä asuinalue, jossa sijaitsee lähipalveluita. Lähellä sijaitsevat Keravanjoen varsi sekä yhteydet Kylmäojan varteen ja Tikkurilan keskuspuistoon.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää alueen kaupunkikuvaa ja tiivistää sitä. Tikkurilantie tulevaisuuden raideyhteyksinä erottuu ympäristöstään tehokkaampana. Uusi rakennus muodostaa muurimaisen reunan Tikkurilantielle ja rajaa sitä. Se on kooltaan välittäjä Tikkurilantien tiivistyvän rakenteen ja alueen eteläpuolisen pienimittakaavaisen rakenteen rajalla. Risteyksen paikka perinteisenä liikepaikkana säilyy ja mahdollisuus muodostaa suhde uuden rakennuksen kanssa mahdollistuu useammalle kuin pelkille rakennuksen asukkaille rakennuksen liiketilojen myötä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Mönkkösen kulman perinteinen liikerakennus puretaan kaavahankkeen seurauksena ja yksi Helsingin maalaiskunnan vanhan kyläkauppakulttuurin edustajista menetetään. Rakennuksen ajallinen kerrostuneisuus, sen harvinaisuus ja historiallinen todistusvoima ovat arvoja, jotka rakennus purettuna vie mennessään. Rakennus on ollut maamerkki ja identiteettitekijä ja sen sijainti Suuren Rantatien linjauksen varrella on tehnyt paikasta tutun monelle. Sen arvoja on ollut myös informaatioarvo, se on kertonut ympäristönsä lähihistoriasta.

Kaavaprosessin aikana tehty purkuhakemus ja sen pohdinta päättyi lupaan purkaa rakennus. Rakennuksen kunto oli huono ja lähes jokainen sen rakenneosista olisi tullut korjata ja/tai korvata. Korjauksen jälkeenkin rakennus olisi ollut kelpo vain työpaikkarakennukseksi ja korjauksen kustannukset tätä ajatellen olisivat kohonneet tarpeettoman suuriksi. Puurakentamisessa osien korvaaminen uusilla on tapa uudistaa rakennusta, mutta rakennus, jossa suurin osa rakennusosista olisi korvattu uusilla, ei sisältäisi samoja arvoja kuin vanhoista osista koostuva rakennus.

Asuminen

Kaavamuutos mahdollistaa liiketilojen rakentamisen sekä asuntojen rakentamisen noin 50 henkilölle. Hanke lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle raideliikenteen yhteydessä ja toteuttaa siten valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos säilyttää liiketilatarjontaa alueella ja mahdollistaa muutaman työpaikan. Asukkaiden lisäys tukee Tikkurilan alueen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä ja niihin on myös lyhyt pyöräilymatka, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilaan ollaan parhailaan kaavoittamassa/kaavoitettu kaksi uutta päiväkotia. Tämän lisäksi kouluverkon täydennysrakennusmahdollisuuksia tarkastellaan kaupungin Tilakeskuksessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee hankkeen myötä uusia asukkaita noin 50 henkilöä. Rakennuksen yksiöiden määrä on rajattu korkeintaan 30%:iin asuntojen lukumäärästä, joten asukkaiden vaihtuvuutta lisäävää tekiä on rajattu.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen varren, Kylmäojarvarren, Tikkurilan keskuspuiston ja Tikkurilan urheilupuiston käyttöä.

Maisemakuva

Kaavamuutosalue sijoittuu Viertolan rakennetulle asuinalueelle, joka on maastoltaan tasaista ja rakennuksiltaan pienimittakaavaista aluetta. Tikkurilantie näyttäytyy osin tiivistyneenä. Kylmäojarvarsi on herkkää pientaloasutusta. Tikkurilantien reunavyöhyke tiivistyy uuden rakennuksen myötä. Perinteinen liikepaikka säilyy.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä. Tulevaisuudessa Tikkurilantiellä kulkee raitiotie ja tämän lisäksi Tikkurilantietä kulkee usea bussilinja. Kaavamuutoksen

mukainen ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa palvelun kannattavuutta. Hanke lisää yksityisajoneuvoliikennettä muutamalla kymmenellä ajoneuvolla/vuorokausi Tikkurilantiellä. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ovat sujuvat, samoin yhteydet Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle. Liikenneverkon kapasiteetti kestää esitetyn rakentamisen aiheuttaman lisääntyvän liikennemäärän.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisest. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Ratkaisuilla sopeudutaan ja hillitään ilmastonmuutosvaikutuksia.

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 mukaista pyrkimystä luonnonvarojen turvaamiseen.

Maisemarakenne

Maisemarakenne ei muutu. Uusi rakennus tiivistää Tikkurilantien katukuvaa. Kaupunkimaisemalle ominaista ovat alueen läpi kulkevat kadut ja pienimittakaavainen asutus. Maasto on tasaista ja nousee kohti pohjoista mennessä. Kylmäoja ja Keravanjoki ovat alueen tärkeät maisemaelementit.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakennetulle alueelle, ja sen vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäiset. Savimaa on kasvupotentiaailtaan erinomaista. Kaavassa määrätty istutettava alue lisää kasvillisuuslajeja tontilla ja vihertehokkuusmääräyksellä pyritään sopeutumaan ilmastonmuutokseen tontin osalta. Hanke ei vaaranna VAT:n luontoympäristöä ja luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Tontin kohdalla savea on 20-25 metriä. Rakennushankkeen yhteydessä rakennuksen perustukset tulee tukea paaluttamalla. Kaavan mukaisesti liikenteen värinävaikutukset tulee selvittää sekä löytää ratkaisut raja-arvojen alittamiseksi (0,30 mm/s). Muutokset tontin maaperään tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipeäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen takia rakennetun pinnan osuus kasvaa nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisest. Hulevesien hallitsemiseksi autokatoksiin on määrätty viherkatto. Rakennusta ja tonttia kiertävät istutusvyöhykkeet. Osa pinnoista on puoliläpäiseviä ja vain ajoväylät saa asfaltoida. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää pihasuunnitelma. Rakennuslupan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinkerrostalo tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee laadukkaita, kehittyviä joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanke voi pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja sen hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa. Kaavakartassa on istutettavat alueet ja istutettavia puita, autokatoksissa viherkatot. Määräysten mukaan pihan päällystettävien osien pinnoitteiden tulee pääosin olla puoliläpäiseviä. Määräykset edistävät vihertehokkuutta. Vihertehokkuustuloskortti löytyy selostuksen liitesivuilta.

Pihan oleskelu- ja leikkialue on sijoitettu rakennuksen eteläpuolelle, jonne päivän aurinko luo lämpiminä vuodenaikoina lämpöisen pienilmaston. Istutuksilla varmistetaan, että pihasta löytyy varjoisia kohtia. Ne suojaavat myös tuulelta.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesisuunnitelma ja pihasuunnitelma.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Kadut ja johtoverkot on rakennettu valmiiksi. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Raitiotien toteutuessa katujärjestelyjä ja vanhoja putki- ja johtoyhteyksiä tarkistetaan, mutta tämä tapahtuu kaavahankkeesta huolimatta. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkostoon.

Uudet asunnot lisäävät asukaspohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Hanke edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia kaavamuutokseen merkittyjen liiketilojen kautta ja siten mahdollisesti myös toimivan kilpailun kehittymistä.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunta on huomioitu kaavamääräyksissä melua koskevien määräysten, ohjeiden ja kaavatyötä varten erikseen tehdyn meluselvityksen mallinnustulosten pohjalta. Julkisivun äänitasoero-vaatimukset ovat 30 dB ja 35 dB. Parvekkeiden suunnittelussa on huomioitava yöaikainen melu ja teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjearvojen mukainen melutaso ylitä. Rakennus suojaa pihaa melulta ja ohjearvot alittuvat niin yöllä kuin päivällä. Rakennus suojaa osin myös kaava-alueen eteläpuolista tonttia melulta. Meluhäiriöt on kaavamuutoksessa minimoitu ja otettu näin huomioon valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä huomioon.

Tärinä

Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida. Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupavaiheessa tulee selvittää tontin olosuhteet tärinän osalta ja suunnitella toimenpiteet, joilla mahdollinen tärinä vähennetään heilahdusnopeuden suositusraja-arvon 0,3 mm/s alle.

Ilmanlaatu

Vuonna 2040 Tikkurilantien liikennemäärä on ennustettu olevan noin 13 750 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennesuunnittelu, Vantaa 2018). HSY:n ilmanlaatuviitearvojen mukaan suositusetaisyys ajoradasta, jos liikennemäärä on 10 000 – 20 000, on 20-40 metriä. Jos lasketaan tarkka arvo luville 13 750, on suositusetaisyys 27,5 metriä. Taulukossa on myös minimietaisyys, joka tällä liikennemäärällä on noin 9,6 metriä. Uusi rakennus sijoittuu vähintään 14,0 metrin etäisyydelle Tikkurilantien ajoradasta sellaisena kuin katujärjestelyt tällä hetkellä ovat ja minimietaisyys täyttyy. Raideliikenteen toteuduttua etäisyys muuttuu, yleissuunnitelmatasoisessa suunnitelmassa autojen ajoradan etäisyys on lyhyimmillään 20,7 metriä, raitiotien ajorataan etäisyys on vähimmillään 11,2 metriä. Koska ollaan suositusetaisyttä lähempänä, mutta minimietaisyys täyttyy, määrätään ilmanotosta, joka tulee ottaa rakennuksen suojaisammalta puolelta. Määräyksellä varmistetaan rakennuksen ilmanlaatu sisätiloissa. Pitkä rakennusmassa suojaa piha-aluetta ja sen oleskelu- ja leikialueita typen oksidien ja pienhiukkasten ja hengitettävien hiukkasten haitoilta. Katutila tuuletuu, sillä rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on alle 0,7.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kohdassa 4.4.3 Muut vaikutukset. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakijat:	Yksityinen ja yritys	hakijatahojen edustajat
Arkkitehtuuristo Seppo Kokko Oy:	Seppo Kokko	arkkitehti
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti
	Vesa Karisalo	vs alue-arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Ekroos Elina	maisema-arkkitehti
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
	Pia-Elina Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Paula Luomala	vesihuollon yleissuunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Emma Lottanen	kuntatekniikka, geosuunnittelu
Rakennusvalvonta:	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Leena Jaskanen	vastaava lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Heikki Virkkunen	projektijohtaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kuntalaispalvelut:	Anna Hurmeranta	osallisuuskoordinaattori

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Vesa Karisalo
vs aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	30.08.2019
Kaavan nimi	002333 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002333
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2981	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2981

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

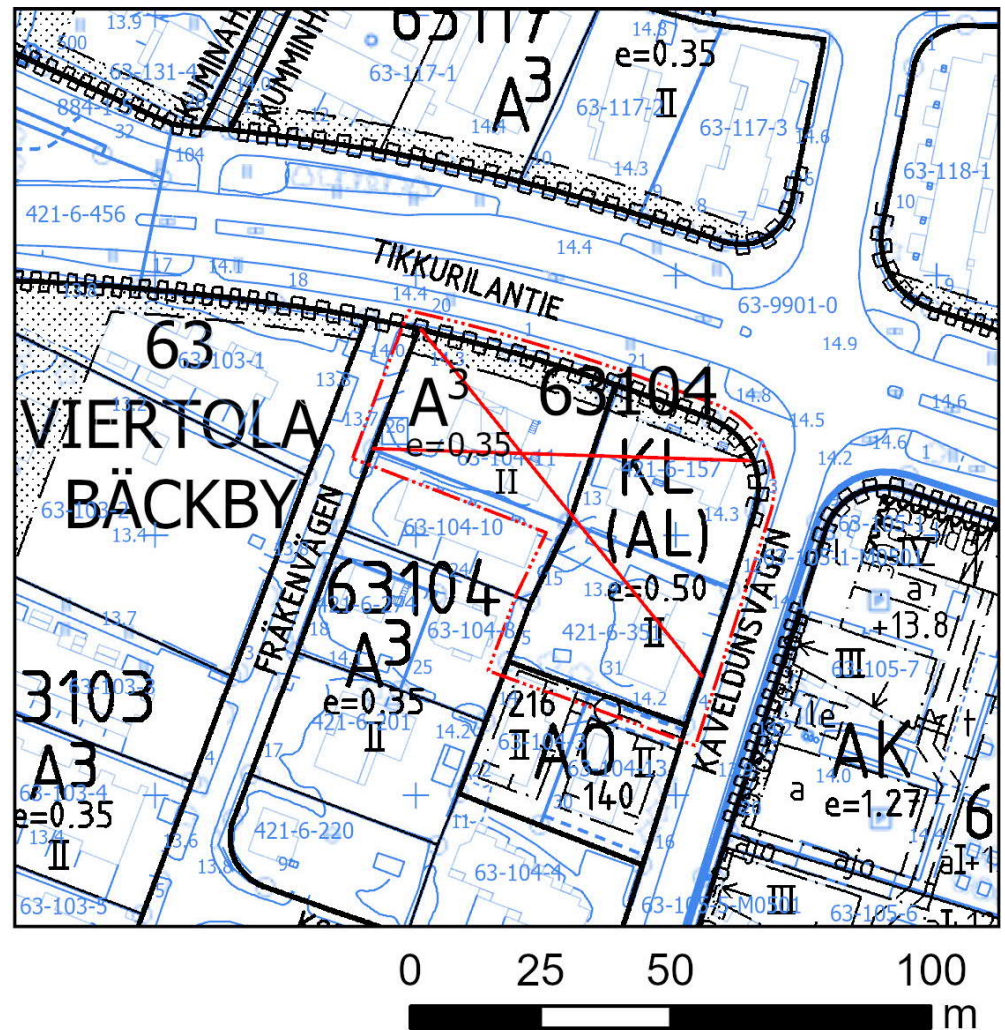
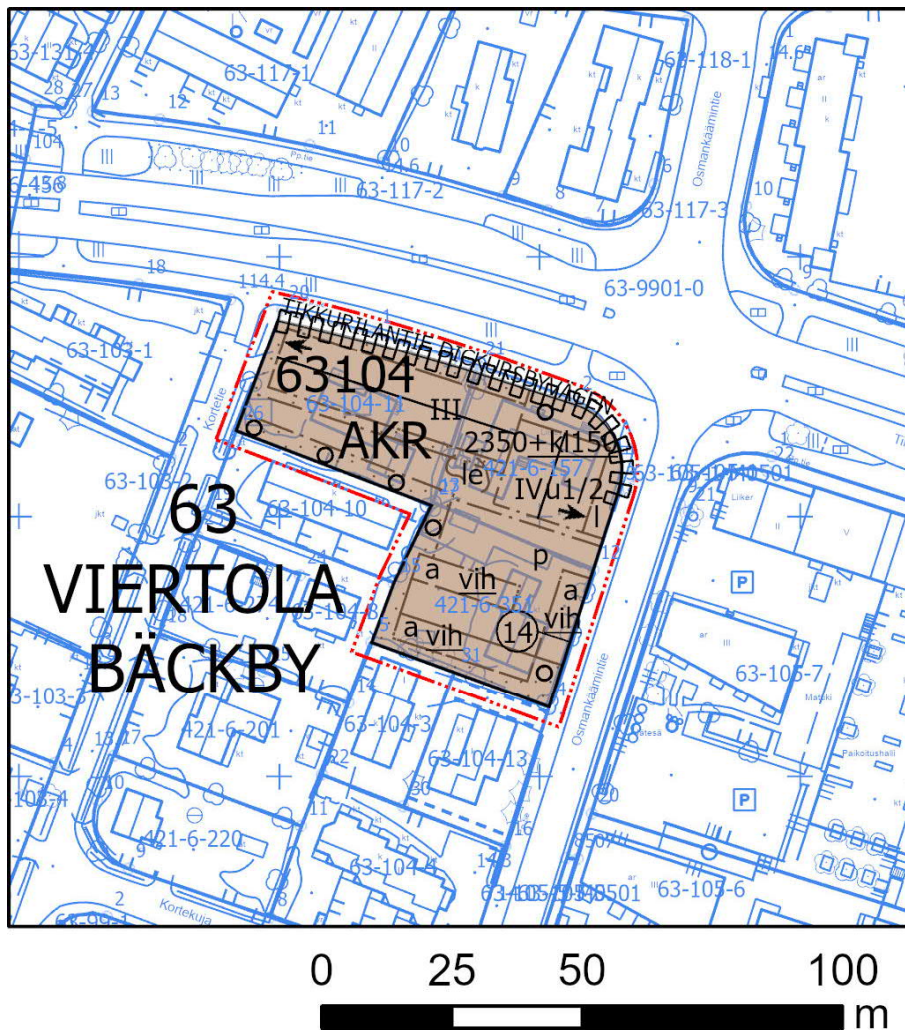
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2981	100,0	2500	0,84	0,0000	874
A yhteensä	0,2890	96,9	2500	0,87	0,1821	1830
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1912	-956
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0091	3,1	0		0,0091	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

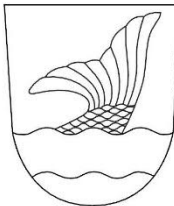
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,2981	100,0	2500	0,84	0,0000	874
A yhteensä	0,2890	96,9	2500	0,87	0,1821	1830
A	0,0000		0		-0,1069	-670
AKR	0,2890	100,0	2500	0,87	0,2890	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1912	-956
KL	0,0000		0		-0,1912	-956
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0091	3,1	0		0,0091	0
Kadut	0,0091	100,0	0		0,0091	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002333	Päiväys Datum 4.11.2019	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 686500	1/4
Vantaan kaupunki MÖNKKÖSEN KULMA Kaupunginosa 63, Viertola Asemakaavan muutos Osa korttelia 63104 ja katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos Osa korttelia 63104. 1:2000		Vanda stad MÖNKKÖNENS HÖRN Stadsdel 63, Bäckby Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 63104 och gatuområdet. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 63104. 1:2000	



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AKR

**Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai
muiden kytkettyjen asuinrakennusten
korttelialue.**

Rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa
katutasoon vähintään 150 k-m². Liiketilojen
vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,0 m.

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset
tilat, pysäköintitilat, ajoluiskat, viherhuoneet sekä
parvekkeet ja terassit saa rakentaa asemakaavassa
osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta
autopaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla aulamaisia, luonnon-
valoisia ja viihtyisiä. Aulamaisesta ensimmäisestä
kerroksesta ei lasketa rakennusoikeuteen 30 k-m².
Yläkerroksissa rakennusoikeuteen ei lasketa
20 k-m² luonnonvaloisasta ja viihtyisästä porras-
huoneesta. Avoin, kylmä luhtikäytäväratkaisu ei
ole sallittu. Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti
kadulle ja pihan puolelle.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för flervåningshus,
radhus eller andra kopplade bostads-
hus.**

I byggnadens korsningspunkt ska minst
150 m²-vy affärslokaler förläggas till mark-
planet. Affärslokalernas minimivåningshöjd
är cirka 4,0 m.

Gemensamma utrymmen, förråd, tekniska
utrymmen, parkeringsutrymmen, körramper,
grönrum samt balkonger och terrasser
som betjänar boendet, får byggas utöver den
våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa
utrymmen räknas inte med i dimensioneringen
av bilplatser.

Trapphusen ska vara entréhallslignande, ha
dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av den
entréhallslignande första våningen räknas
30 m²-vy inte i bygggrätten. På de övre vånin-
garna räknas 20 m²-vy av trapphuset som har
dagljusinsläpp och är trivsamt inte in i bygg-
rätten. En öppen, kall loftgånglösning är inte
tillåten. Trapphusen räknas inte med i dimen-
sioneringen av bilplatser.

Från trapphus ska det finnas en tillgänglig ut-
gång till gatan och gårdssidan.

2/4

Tikkurilantien suuntaan avautuvien ensimmäisen kerroksen asuntojen kadunpuoleisten huoneiden lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutasen pintaa ylempänä ja ikkunoiden vähintään 1,6 metriä viereisen katutasen yläpuolella.

Melu

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja katuliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB pohjoisjulkisivuilla, kaikilla muilla julkisivuilla vähintään 30 dB. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Tikkurilantie aiheuttaa melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä.

Ilmanlaatu

Koska rakennus sijaitsee lähellä katua, tulee sen tuloilma ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Tärinä

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseen tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

Rakennus

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Asuinrakennuksen julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua poltettua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Rakennuksen tulee olla värimaailmaltaan pääosin murrettu ja värikylläinen. Julkisivu tulee jäsenellä vaihtelevin värein tai materiaalein.

Liiketilaoisan katujulkisivujen tulee olla runsaasti aukotettuja. Niiden tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Kolmikerroksisessa osassa tulee vähintään osan ensimmäisen kerroksen asunnoista olla läpitalon asuntoja, joihin on kulku niin kadun kuin pihan puolelta.

Kolmikerroksisen osan maantasokerroksen asunnoista saa korkeintaan 30%:n osan rakentaa ympäristöä häiritsemättömiksi työ-/toimitiloiksi.

Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle. Pihanpuoleisten parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadun puolella maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeiden kannattimia ei sallita, pilarimaiset sallitaan.

Rakennuksessa tulee olla harjakatot ja avoräystäät.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa harjakaton yläpuolelle. Tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Golvnivån i rummen mot gatan på första våningen i de bostäder som vetter mot Dickursbyvägen ska vara minst 0,5 meter högre än den intilliggande gatunivån och fönstren minst 1,6 meter ovanför intilliggande gatunivå.

Buller

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och gatutrafikbuller i byggnadens ytterskikt ska vara minst 35 dB i nordfasaderna, minst 30 dB i alla andra fasader. Bostäderna får inte öppna sig endast mot fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid. Dickursbyvägens gatutrafik orsakar buller som ska beaktas i planeringen av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider.

Luftkvalitet

Eftersom byggnaden ligger nära gatan, ska byggnadens tilluft tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

Vibrationer

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas som innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet så att den hamnar under gränsvärdet 0,30 mm/s.

Byggnaden

Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Huvuddelen av bostadshusets fasader ska vara på platsen murat bränt tegel, putsade eller bestå av trä.

Byggnaden ska till sin färgskala bestå av huvudsakligen brutna och mättade nyanser. Fasaden ska gestaltas med varierande färger eller material.

Affärsutrymmesdelens gatufasader ska ha rikligt med öppningar. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

I delen med tre våningar ska minst en del av första våningens bostäder bestå av bostäder som sträcker sig genom hela huset, vilka har tillträde både från gatan och gården.

I delen med tre våningar får högst 30 % av markplansvåningens bostäder byggas som arbets-/kontorslokaler som inte stör omgivningen.

Balkongerna får sträcka sig ut över byggnadsytan. Gårdssidans balkonger ska utgöras av hängbalkonger. På gatans sida tillåts inte skivformade balkongstöttor som når ner till marken, pelarformade är tillåtna.

Byggnaden ska ha sadeltak och öppna takfötter.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför sadeltaket. Utrymmena ska anpassas till byggnadens arkitektur.

3/4

Piha

Liiketilaosan edustat tulee suunnitella laadukkaasti ja niistä tulee muodostaa katutilaan luontevasti liittyvä kokonaisuus.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pihan päällystettävissä osissa, lukuun ottamatta pysäköinnin ajoväyliä, pinnoitteiden tulee olla puoliläpäiseviä.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asuinkerrostalossa 1/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Pientaloille 2 ap/asunto. Lisäksi 1 ap/1500 k-m² vieraille ja 1 ap/5000 k-m² huoltoa varten. Liiketiloiille 1 ap/50 k-m². Autopaikoista kaksi tulee mitoittaa liikuntaesteisille.

Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 2 pp/asunto.

Gärdsplan

Affärslokalsdelens framsida ska planeras så att den är av hög kvalitet och den ska bilda en helhet som anknyter till gaturummet på ett naturligt sätt.

Gården ska ha minst 0,8 i gröneffektivitet. Kalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Gårdplanens områden med beläggningar, med undantag för körvägar i parkeringsområdet, ska vara av halvgenomsläppliga material.

Dagvattnet ska fördröjas på tomten innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Minimantalet bilplatser: Flervåningshus 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder. Småhus 2 bp/bostad. Dessutom 1 bp/1500 m²-vy för gäster och 1bp/5000 m²-vy för underhåll. Affärslokaler 1 bp/50 m²-vy. Två av bilplatserna ska dimensioneras för rörelsehindrade.

Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är ommarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering.

Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

2 cp/bostad reserveras för cykelplatser.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
63	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIERTO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
63104	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TIKKURILANT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2350+kl150	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerroslan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerroslan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsyta i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

4/4

viih

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

2350

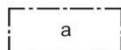
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



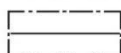
Auton säilytyspaikan rakennusala

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



Viherkatto.

Gröntak.



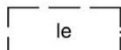
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.



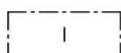
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utvistelse.



Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Istutettavalle alueelle on sijoitettava vähintään 8 pienikokoista lehti- tai havupuuta.

I det område som ska planteras ska minst 8 småvuxna löv- eller barrträd placeras.



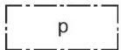
Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras



Istutettava puu.

Träd som ska planteras.



Katu.

Gata.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

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

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

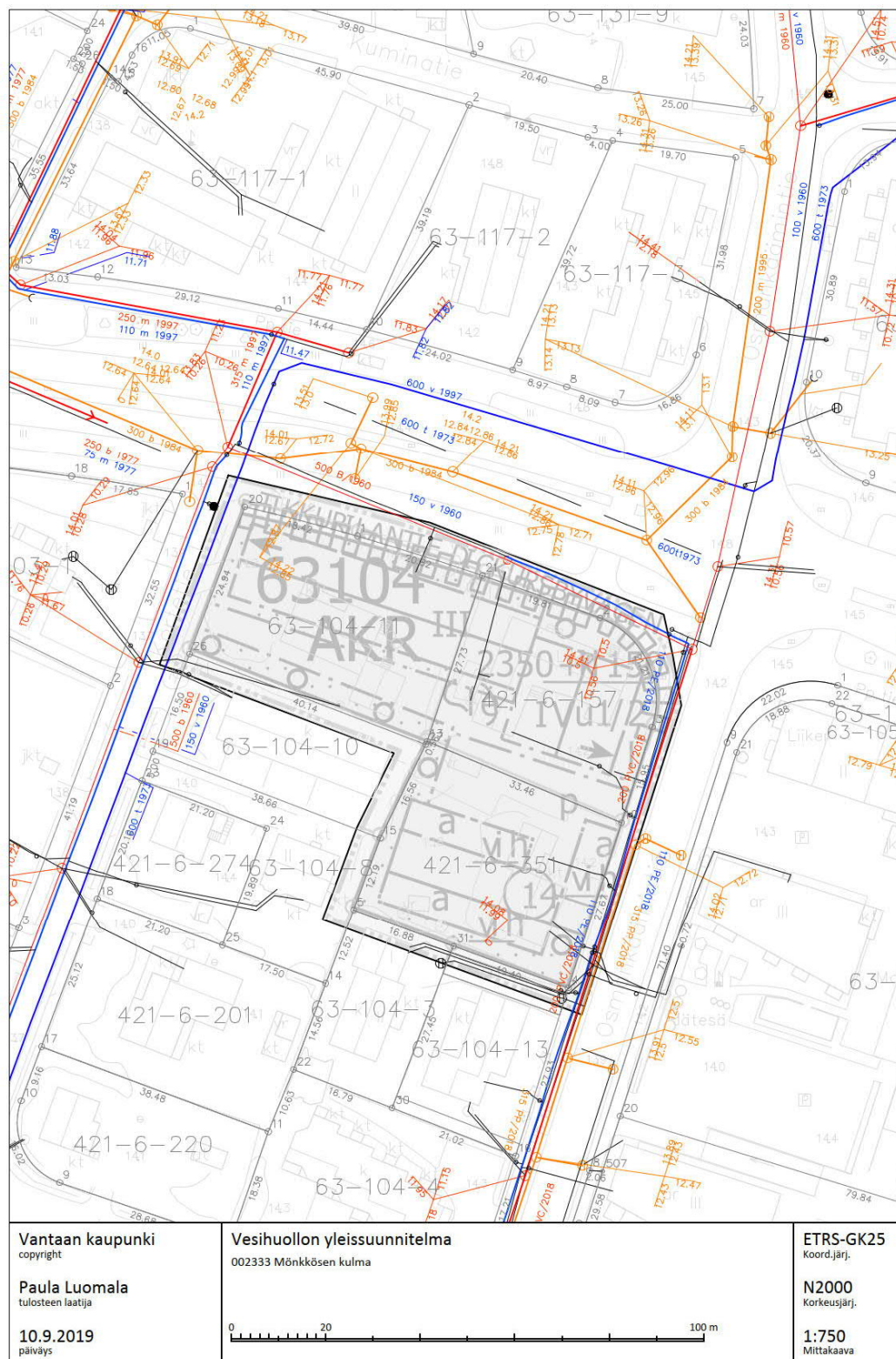
Vantaalla / Vanda __/__/20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

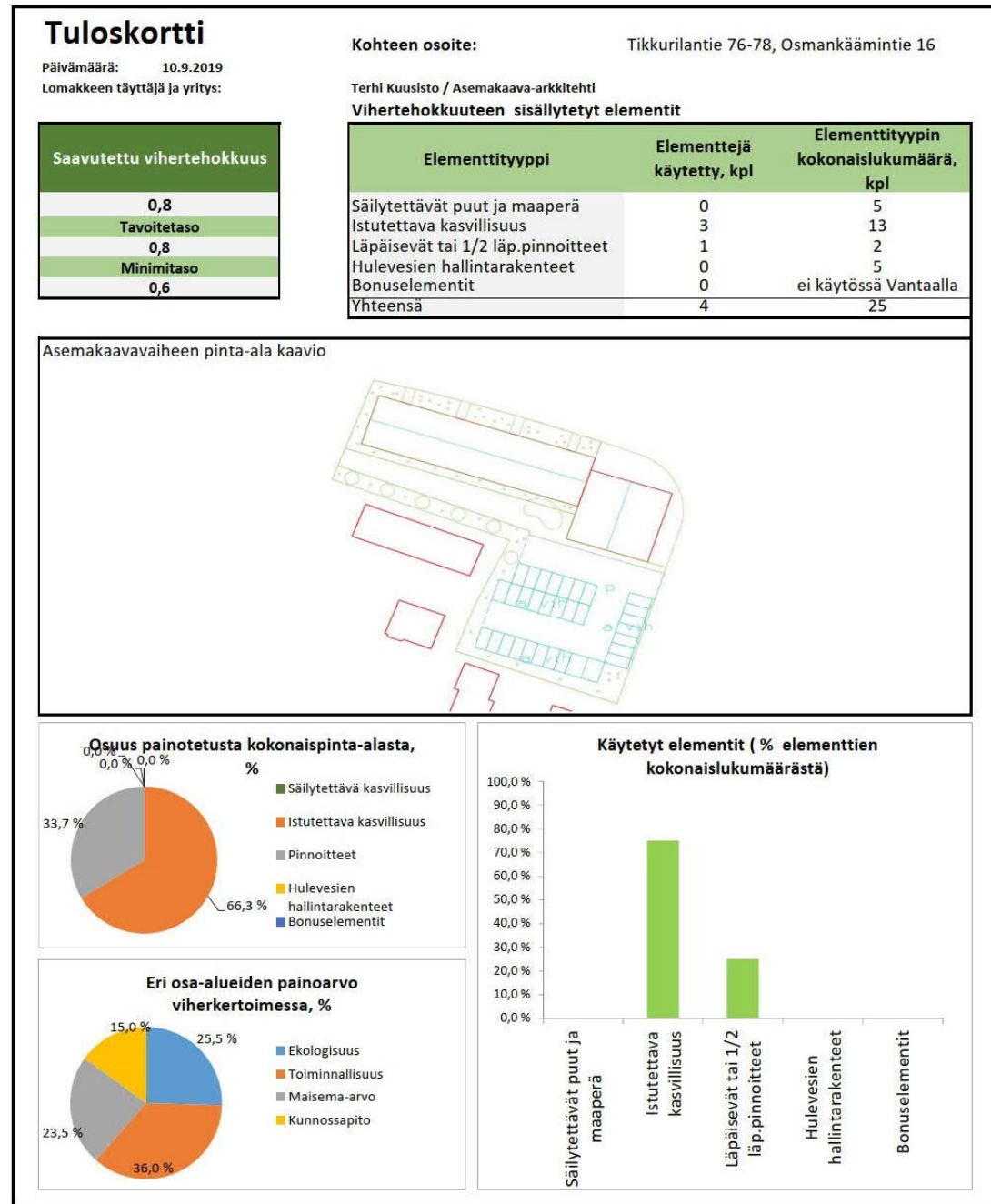
Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



9.1 Vesihuollon esisuunnitelma

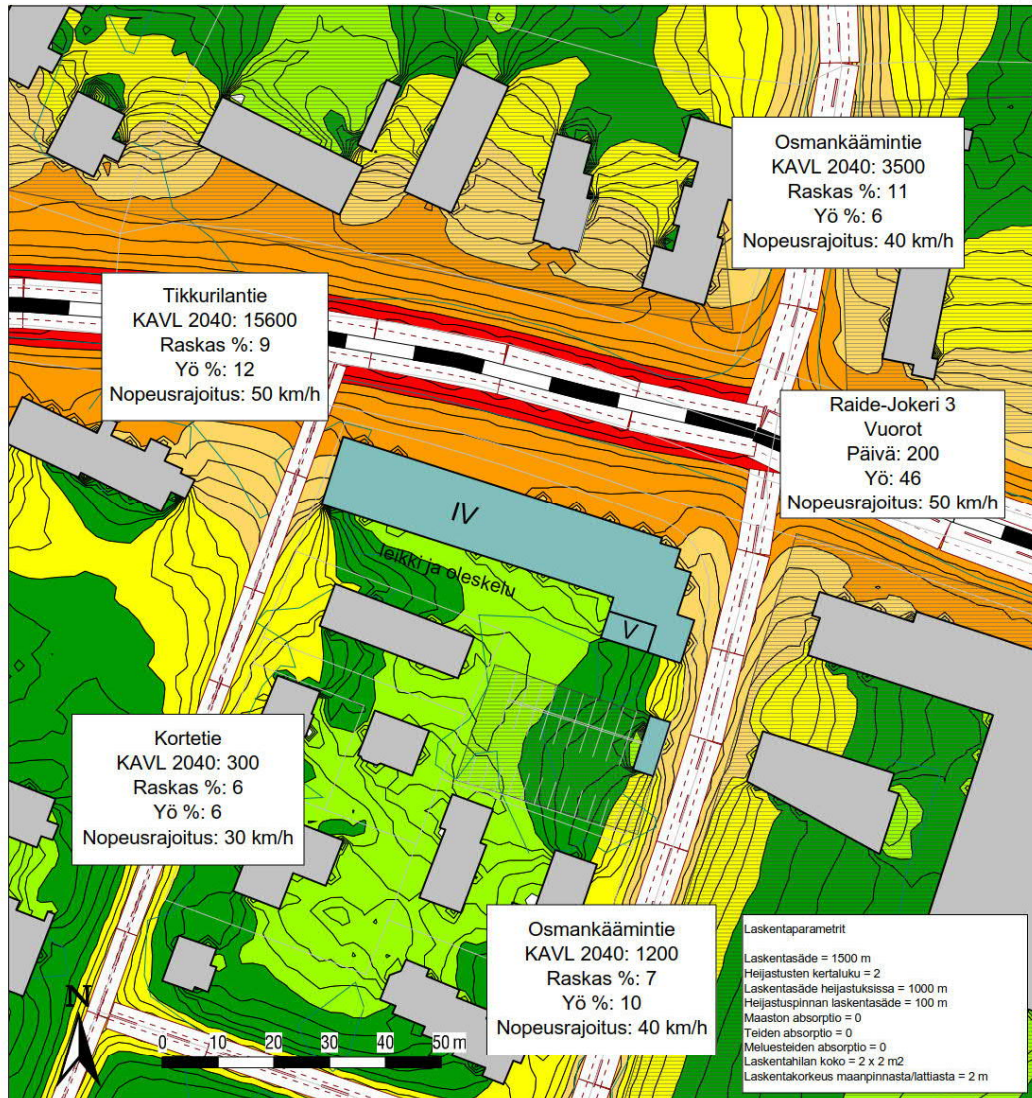
9.2 Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tulokortti



9.3 Ote: Melukartta, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne 2040, 7-22, päiväajan keskiäänitaso.

Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Vantaa, Helimäki Akustikot 3.1.2019.

LIITE 2 s.3(4)



Päiväajan keskiäänitaso

$L_{A,eq,7-22}$

	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

Mittakaava:
1:1000 (A4)

Työ: 7470-1a, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76 (kaava nro 002333)

Liitteen sisältö: Melukartta
Tie- ja raitioliikennemelu, uusi maankäyttö
Melikäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

Liikenne: Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22

Laatinut: Miikka Valtonen, DI

Pvm: 3.1.2019



HELMÄKI AKUSTIKOT
www.helimaki.fi

Tämän asiakirjan osittainen julkaiseminen tai kopiointi on sallittua vain Helimäki Akustikot Oy:n kirjallisella luvalla.

9.4 Ympäristön pyöräilyreitit

- Paikallispyörätiet
— Pääpyörätiet

