

Vantaa
Tikkurila

002365 Kielotie 13

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutosehdotuksen selostus, joka koskee 15.12.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002365. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

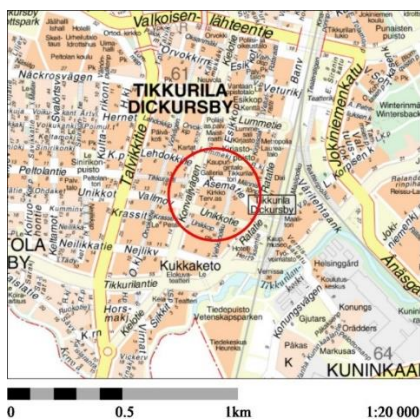
kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Tonttijaon muutos: Osa korttelista 61206 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Kaavamuutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastorakennuksen purkamisen ja uuden, kaupungin toimitilan sisältävän rakennuksen rakentamisen uuteen, muodostuvaan keskustakortteliin. Toimistotilojen lisäksi kortteliin sijoittuu liike- ja palvelutilaa sekä asumista. Käyttötarkoitus muuttuu AL:stä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) C:ksi (keskustatoimintojen korttelialue). Yhteenlaskettu rakennusoikeus 21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Liike- ja palvelutiloille on mitoitettu 4000 k-m². Asumista kaavamuutosalueelle tulee sijoittaa 6 000 k-m². Tuleva tonttitehokkuus on 3,38, kun Kielotien ja Lummekujan katualueita on levennetty ja toimitilan tontti vastaavasti pienentynyt. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus kaavamuutosalueella oli 9 500 k-m² ja tonttitehokkuus 1,50.

Kaavan laatija: Ritva Kotilainen, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 310 4267. Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on osa Vantaan kaupungintalon kortteliä, Tikkurilan kaupunginosan ytimessä. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa etelässä Asematie ja pohjoisessa Lummekuja. Idässä alue rajautuu Tikkurilantoriin ja lännessä Kielotiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002365.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.
- Mielenpiirteet pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Lisäksi määräajan ulkopuolella saatiin yksi (1) mielipide, joka otettiin huomioon.
- Hankkeesta järjestettiin 10.4.2018 asukastilaisuus, 12.4.2018 luottamushenkilöille vuorovaikutustilaisuus sekä 13.4.2018 henkilöstötilaisuus.
- Esiteltiin ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018, jolloin asia palautettiin uudelleen valmisteluun.
- Uudelleen valmisteltu kaavaluonnos neljästä vaihtoehdosta esiteltiin 1.4.2019 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti jättää sen pöydälle (§ 9). Seuraavassa kokouksessa 23.4.2019 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle jatkosuunnitteluun vaihtoehtoa C (§ 7). Kaupunginhallitus päätti 29.4.2019 (§ 40) että jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C.
- Jatkosuunniteltu kaavaluonnosehdotus esiteltiin kaupunginhallituksen valitseman C-vaihtoehdon pohjalta kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.8.2019. Päätettiin asettaa nähtäville Kaupunginhallituksessa 26.8.2019.
- Oli nähtävillä 11.9.-10.10.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3 Päätöksenteko	17
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavaehdotuksen kuvaus	38
4.1 Kaavan rakenne	38
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
4.3 Aluevaraukset.....	39
4.4 Kaavan vaikutukset.....	41
4.5 Ympäristön häiriötekijät	45
5. Kaavatyöhön osallistuneet	46
6. Asemakaavan seurantalomake	47
7. Asemakaavakartta ja - määräykset	49
8. Muu suunnitelma-aineisto, liitteet.....	55

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA:

Kannen kuva, vaihtoehto C, JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

8.1 Vesihuollon esisuunnitelma, Paula Luomala, Vantaan kaupunki

8.2 Kaavamutoksen vihertehokkuuskortti, Vantaan kaupunki

8.3 Ympäristön pyöräilyreitit, Vampatti-kartat, Vantaan kaupunki

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA:

Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi

18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

1. TIIVISTELMÄ

Kielotie 13:n tontille on tutkittu kaupungin uuden toimitilan sijoittumista. Tontille on tutkittu erilaisia mahdollisia kaavallisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat Kielotie 13 tontille sijoittuvan kaupungin uuden toimitilan lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä kolmessa vaihtoehdossa asumista. Kokouksessaan 23.4.2019 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle jatkosuunnitteluun kaavamuutosluonnoksen vaihtoehtoa C, jonka pohjalta kaavamuutosehdotus on laadittu.

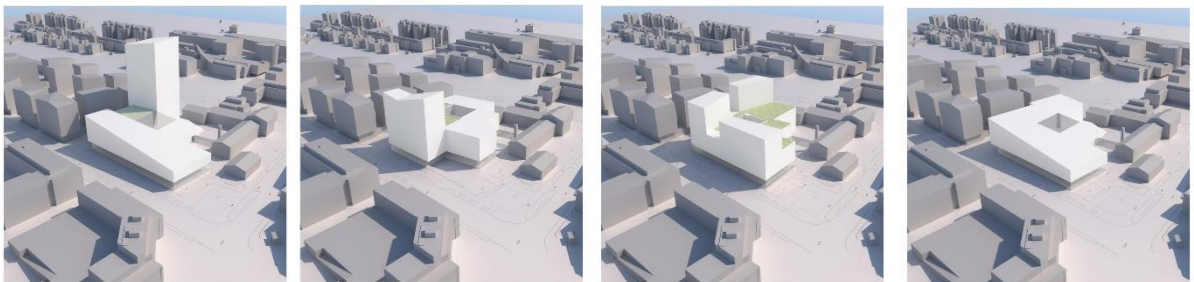
Kaavamuutos mahdollista 15 000 k-m² keskustatoimintoja, josta 4000 k-m² liike- ja palvelutiloille ja 11 000 k-m² toimistotiloille. Lisäksi toimistotilojen katolle tulee sijoittaa 6000 k-m² asumista. Autopaikkoja tontilla on noin 150 ja asukkaita kaava mahdollistaa noin 120. Tonttitehokkuus on 3,38.

A

B

C

D



Kuvat yllä: Neljä tarkasteltua kaavamuutosluonnosvaihtoehtoa: A, B, C ja D. Vaihtoehdoissa A ja C toimitilan katolle tarkasteltiin asumista. Vaihtoehdossa B asuinkerrostalo sijaitsi toimitilan vieressä Kielotien varrella. Vaihtoehdossa D oli toimitilaa sekä liike- ja palvelutilaa, mutta ei asumista. Jatkosuunnittelun pohjaksi kaavaehdotukseen on valittu vaihtoehto C. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski ja Miettinen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tie liikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.



Entinen virastorakennus syksyllä 2017

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on jo nykyisin suurelta osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä haastaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

Topografia

Alue on hyvin tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2018 alussa 6 074 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun parin viimeisen vuoden aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2013 noin 400:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 40 094 henkeä, missä on kasvua reilut 3 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.¹

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaavatyö pohjoispuolen naapuritontille on käynnissä. Työssä tarkastellaan asuinkorttelin ja päiväkodin sijoittamista toimitilan pohjoispuoleiselle alueelle.

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

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

¹ https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vantaa_alueitain_ja_aluejaot

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Se sijoittuu Kielotien varrelle kaupungintalon länsipuolelle sekä etelästä Asematien varrella sijaitsevaan Lauri Lairalan aukioon. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin uudesta liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämaista tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernisstatehdasta lukuun ottamatta. Vantaan kaupungintalo on 1950-luvulta ja se on suojeltu asemakaavalla.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kielotien, Lummekujan ja Asematien välisellä alueella. Kielotie on paikallinen kokoojaku. Lummekujalta on Kirjastopuistossa sijaitsevan rampin kautta yhteys uuden torin alla sijaitsevaan Tikkuparkkiin. Kielotien länsireunalla on paikallispyörätie, itäpuolella pääpyörätieyhteys. Kielotien ja Asematien molemmin puolin on jalankulkukäytävät, Lummekujalla vain sen eteläreunassa.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee länsipuolella Kielotielle rakennettu vesihuoltoverkosto. Kaava-alueen pohjoispuolelle Lummekujalla oleva vesihuolto jää tulevan ratikkatunnelin taakse.

Vedenjakelu

Kielotiellä kulkee vuonna 2010 rakennettu DN225 vesijohto, joka vaihtuu vuonna 1986 rakennetuksi DN400 vesijohdoksi. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkähäkin vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82...+66. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Kielotiellä kulkee vuonna 2010 rakennettu DN500 jätevesiviemäri, joka vaihtuu 1986 rakennetuksi DN400 jätevesiviemäriksi. Viemärit laskevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kielotiellä kulkee 2010 rakennettu DN600 hulevesiviemäri, joka muuttuu 1986 rakennetuksi DN800 hulevesiviemäriksi. Kaava-alueen hulevedet johtuvat pääasiassa Kielotien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lummekujan ja Kielotien katualueilla.

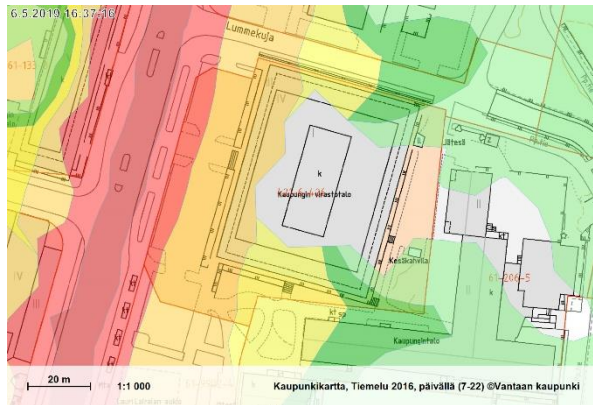
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kielotien ja Lummekujan varressa.

Tietoliikenne

Tietoliikenteen verkko ulottuu alueelle ja kulkee Lummekujalla, Kielotiellä sekä Asematiellä.

Ympäristöhäiriöt



Liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovai-
pan 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.²

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

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

Kielotie 13 on katumelun (päivä 7-22, 2016) meluvyöhykkeillä <50 dB (vaalean vihreä), 50-55 dB (tumma vihreä), 55-60 dB (keltainen), 60-65 dB (oranssi) ja 65-70 dB (punainen). Kaupungin oman ohjeen mukaan nykyarvot edellyttävät asuinhuoneiden osalta erillistä selvitystä Tikkurilantien varren melusta. Muilla julkisivuilla ohje edellyttää asuinrakennuksissa äänitasoeroa 28-35 dB riippuen melutasosta eri kohdissa tonttia. Pihan melua tulisi vähentää arvoon 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Tähän on mahdollista vaikuttaa rakennuksen asemoinnilla tontilla.

Liikenteen aiheuttamaa melua ja meluntorjuntaa tulee tarkastella erikseen tehtävässä meluselvityksessä. Vuoden 2040 liikenne-ennustetilanne on mitoittava, sillä ajoneuvojen määrän on laskettu kasvavan nykyisestä.

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Kielotie 13:n lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä.

Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO, NO₂), hengitettävien hiukkasten (PM₁₀), pienhiukkasten (PM_{2,5}) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärä ja olosuhteet vastaavat tarpeeksi hyvin Kielotie 13:n tilannetta, jotta mittauspisteen tietoja voi käyttää työn tueksi.

² Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

³ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO₂-pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa 40 µg/m³ tuntiraja-arvoa 200 µg/m³ eikä vuorokausiraja-arvoa 70 µg/m³ vuonna 2016. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalyysaattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM₁₀) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo 40 µg/m³ ei ylittynyt. Vuorokausiraja-arvo 50 µg/m³ ylittyi kerran. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Ylitys johtui katupölystä, jota liikennevirta nostaa kaduilta. 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.

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuviitehyökkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetaisyysineen ajoradan reunasta. Asumisen minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 5 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 0 metriä ja suositusetaisyys 10 metriä, 10 000 ajoneuvolle minimietäisyys on 7 metriä ja suositusetaisyys 20. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan Kielotien ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 5630 ajon/vrk, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla noin 0,9 metriä ja suositusetaisyyden 11,3 metriä. Ilmanlaatuun liittyen minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojuuksella.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa VTK Kiinteistöt Oy (tontti nro 61-206-3). Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

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.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

4

⁴ Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista/Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, 14.12.2017

Maakuntakaava



Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on keskustatoimintojen aluetta. Alueen läpi kulkee Päärata.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi ja Jokiniemen koelaitoksen alue valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Alue on taajamassa, joka on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.⁵



Uusimaa-kaava 2050 korvaa voimassa olevat maakuntakaavat tullessaan voimaan. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavakokouksen 25.8.2020 ja maakuntahallitus päättää kaavan voimaantulosta loppuvuonna 2020.

Uusimaakaava sisältää lähes samat merkinnät edelliseen kaavayhdistelmään verrattuna. Kartalla punainen ympyrä merkitsee Tikkurilan keskustan keskustatoimintojen alueeksi. Päärata jakaa alueen. Ruskeasävyiset rasterit (viiva ja ruutu) tarkoittavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Liila ja sininen kolmio tarkoittavat joukkoliikenteen vaihtopaikkaa ja liityntäpysäköintialuetta. Vaaleanturkoosit ruudut merkitsevät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Jokirantaa seurailee viheryhteystarve-merkintä. Kartan yläosassa näkyy Valkealähteen pohjavesialue. Kehä III on valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie. Z-merkitty voimajohto kulkee Jokiniemen ja Hakkilan reunavyöhykkeellä. Sen vierellä kulkee maakaasun runkoputki.^{6,7}

dut merkitsevät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Jokirantaa seurailee viheryhteystarve-merkintä. Kartan yläosassa näkyy Valkealähteen pohjavesialue. Kehä III on valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie. Z-merkitty voimajohto kulkee Jokiniemen ja Hakkilan reunavyöhykkeellä. Sen vierellä kulkee maakaasun runkoputki.^{6,7}

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

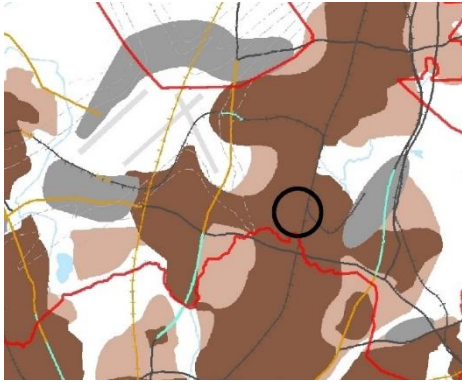
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle 2025. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta maankäytöstä/asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). "Maankäyttö täydentää erityisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta" ja "...työpaikkaintensiiviset alueet suunnitellaan seudullisesti hyvin kestäväillä kulkumuodoilla saavutettaviksi". Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavahanke tukee MASun periaatteita.⁸

⁵ <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat>

⁶ https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24933/Kartta_Helsingin_seudun_vaihemaakuntakaava.pdf

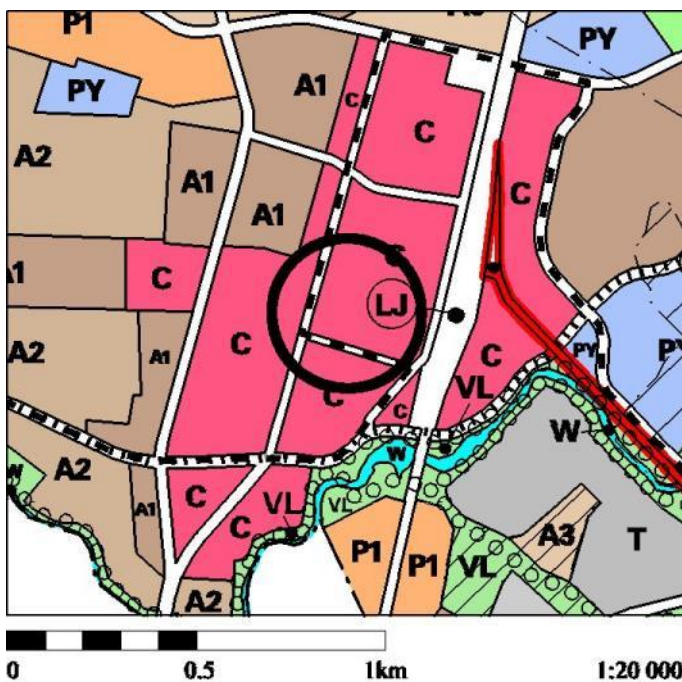
⁷ https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24927/Merkinnat_ja_maaraykset_HELSINKI.pdf

⁸ Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050, MAL-NK, HESE-KJ, HSYK 2015



MASU 2050 ja Tikkurilan keskusta-alue ympyröitynä. Kaavamuutosalue sijaitsee ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä Tikkurilan keskustassa. Kuva MASU 2050.

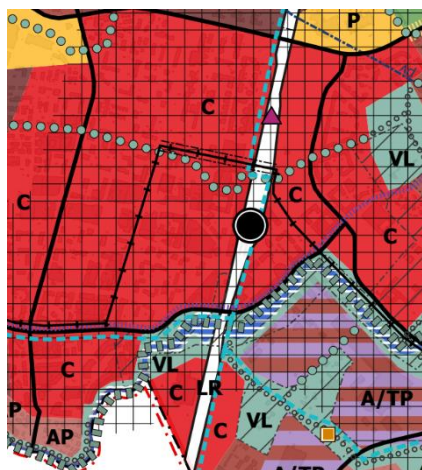
Yleiskaava



Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle ja Kielotielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

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

Yleiskaava 2020, kaavaehdotus (kh 16.11.2020)



Vantaan yleiskaavaehdotus 2020 on hyväksymisvaiheessa. Yleiskaavatoimikunta on 22.10.2020 hyväksynyt oikeusvaikutteiset yleiskaavakartat määräyksineen ja vastaukset vuorovaikutuspalautteeseen. Kaupunginhallituksessa kaava oli 16.11.2020. Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto, jonka käsittelyssä yleiskaava on joulukuussa 2020.

Kaavamuutosalue sijoittuu uuden yleiskaavan rasteroidulle "kestävän kasvun vyöhykkeelle" ja tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Tälle alueelle ohjataan maankäytön tehostuminen. Aseman ja pysäkeiden lähikortteleita kehitetään palveluiden ja kaupan keskittymänä. Tikkurilan asema on valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtoasema ja aseman yhteydessä on seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue.

Vanha rautatieasema on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY).

Päärataa seuraillen on merkitty pyöräilyn baana -yhteys. Sama yhteys kulkee myös Tikkurilantietä länteen ja Jokiniemen puolella Värtehtaanrannasta kohti Kuninkaalaa. Raitiotie on merkitty Jokiniemestä joko Valkoisen Lähteentietä tai Tikkurilan aseman alitse tunnelissa Lummekujalta Kielotielle. Jokivarren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke on merkitty sinisellä vaakaviivituksella. Jokirantaa seurailee ekologinen runkoyhteys, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3)

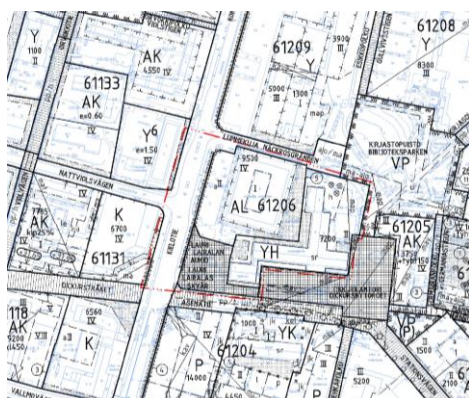
Pidemmällä aikavälillä Tikkurilantielle kaavaillaan raitiotieyhteyttä. Vantaan ratikka -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Kielotie 13:n kohdalla reittilinjaus kulkee joko Kielotietä tontin ohitse tai Tikkurilan aseman alitse, Kirjastopuiston alitse ja Lummekujan alta Kielotielle kääntyen, jossa se nousisi Tikkurilan kohdalla maan pintaan. Aseman alittava yhteys edellyttää tilavaroja Lummekujalla ja Kielotielä.⁹ Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018, että jatkosuunnitteluun valitaan alla olevan kuvan mukainen vaihtoehto eli vaihtoehto, joka kulkee juna-aseman ja Kirjastopuiston alitse ja kääntyy etelään Kielotielle. Varavaihtoehtoksi valittiin Valkoisenlähteentien reitti.



Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Mahdolliset vaihtoehdot Tikkurilan keskustassa ovat reitti Valkoisen Lähteentien kautta Kielotielle tai Tikkurilan aseman alittava reitti, jolloin ratikka kulkisi maan alla Lummekujan kohdalla ja nousisi Kielotielä maan päälle. Kartassa näkyy jälkimmäinen vaihtoehto, joka valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi 12.11.2019. Kuvalähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019.

Asemakaava

Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000797 Tikkurila (Kh 15.1.1990). Siinä kaupungin virastotalon tontti on AL = asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta, jossa rakennusoikeutta on 9500 k-m² ja kerrosluku IV.



Asemakaavamuutos 002068 Tikkurila (kv. 13.12.2010) on kaupungintalon tontin asemakaava, joka on YH korttelialuetta = hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa sr = suojeltava rakennus.

Kielotien osalta voimassa on Tikkurilan keskustan asemakaava nro 610300 (SM 17.9.1979).

⁹ Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

Rakennuskielto

Maarekisteritila 421-6-426, jota kaavamuutos koskee, tulee lohkomistoimituksella lohkoa tontiksi. Lohkomattomana se on rakennuskiellossa. Kaavamuutosalueen tiloista/tonteista tulee muodostaa uuden tonttijaon mukaiset tontit ja lohkoa tonteiksi lohkomistoimituksella. Katutiloja Kielotiellä ja Lummekujalla levennetään, mikä pienentää kaavamuutostonttia.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalón jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002365 ja kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

Samassa OAS:issa tuli vireille Kielotie 15:n kaavamuutos nro 002352, johon liittyen Senaatti-kiinteistöjen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.6.2017.

Molempia kaavamuutosalueita on suunniteltu kaupunkikuvallisesti kokonaisuutena kaupunkisuunnittelussa useamman vuoden aikajaksolla.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Esim.

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

- kaavamuutoksen hakijat

- naapurit (viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)

- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

- kaupungin omat asiantuntijat:

maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Vantaan kaupunginmuseo

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavaluonnoksista pidettiin kolme erillistä osallistumistilaisuutta kaupungintalon valtuustosalissa viikolla 15 vuonna 2018. Tilaisuuksissa esiteltiin eri luonnosvaihtoehtoja ja sitä, kuinka päädyttiin keskittymään kahden erilaisen ratkaisun esittelyyn tarkemmin.

Tarkemman tarkastelun vaihtoehtoina tässä vaiheessa oli 4–5 -kerroksinen rakennus, jossa sijaitsee pääosin kaupungin toimitiloja. Toisena vaihtoehtona oli toimitilarakennus viisikerroksisena sekä erillinen 12-kerroksinen asumisen mahdollistava rakennus. Molemmissa vaihtoehtoisissa on kivistä liike- ja palvelurakentamista.

Asukastilaisuus:

Asukastilaisuus pidettiin 10.4.2018 ja tilaisuuteen osallistui noin 50 henkilöä. Tilaisuuteen liittyi suunnitelmien esittelyjen jälkeen ryhmätyöskentelyä.

Enemmistö piti matalampaa rakentamista hyvänä vaihtoehtona. Uuden rakennuksen toivottiin olevan myös moderni ja näyttävää keskustarakentamista. Rakennuksen alakertaan toivottiin monikäyttötiloja, joissa voisi järjestää konsertteja sekä näyttelyjä, mm. asukasyhdistyskokouksia. Kahviloita ja ravintoloita toivottiin myös kivijalkaan. Myös asumisen yhdistäminen kortteliin nähtiin positiivisena. Asumista perusteltiin korttelin elävyyden parantamisella ympäri vuorokauden. Valaistus, esteettömyys ja turvallisuus nousivat myös esille ulkotilojen suunnittelun kohdalla.

Luottamusmiestilaisuus:

Luottamushenkilöille pidettiin osallistumistilaisuus 12.4.2018. Tilaisuuteen osallistui 15 luottamusmiestä.

Yhdeksi keskustelun pääteemoista nousi rakentamisen korkeus muutosluonnos alueella. Aluetta pidettiin hyvänä paikkana asumiselle, hybridirakentamista pidettiin nykyaikaisena ratkaisuna. Korkean rakentamisen esimerkkejä käsiteltiin. Asumisen sijoittaminen toimitilan kanssa samaan kortteliin lisäisi Tikkurilan keskustaan myös palvelujen käyttäjiä.

Osa luottamusmiehistä ei pitänyt paikkaa sopivana korkealle rakentamiselle. Kaupungintalon ympäristöön toivottiin muodostavan arvokas ympäristö, jossa lähtökohtana on enemmän kauneus ja turvallisuus kuin tehokkuus. Orgaaninen muoto, elävyys sekä eri materiaalien käyttö julkisivuissa miellyttivät. Katsottiin myös, ettei kaupungin instituutiota tarvitse korostaa korkealla rakentamisella.

Korkean tornin ja matalamman vaihtoehdon lisäksi nähtiin hyvänä myös vaihtoehto, jossa rakentamisen korkeus vaihtelisi asteittain. Tontin pohjoisosassa rakennus voisi olla kahdeksankerroksinen ja madaltua kaupungintalon vieressä kolmikerroksiseksi. Näin voitaisiin tutkia hybridirakentamisen vaihtoehtoa, jossa asuminen voisi sijoittua tontin pohjoisosaan.

Yleisesti pidettiin hyvänä, että eri vaihtoehtoja on tutkittu monipuolisesti. Asumisen yhdistämistä samaan rakennukseen pidettiin parempana vaihtoehtona kuin erillisen asuinrakennuksen sijoittamista tontille.

Henkilöstön tilaisuus:

Kaupungin henkilöstölle pidettiin osallistumistilaisuus 13.4.2018. Valtuustosalissa paikalla oli noin 80 henkilöä. Lisäksi tilaisuus kuvattiin ja tilaisuutta oli mahdollista seurata myös nettiyhteyden kautta. Mieliä oli mahdollista jättää myös nettikyselyn kautta.

Henkilöstön kommenteissa oli hyvin paljon samoja kommentteja ja huomioita kuin asukas- ja luottamusmiestilaisuuksissa. Henkilöstön mielipiteissä korostui kuitenkin enemmän matalan rakentamisen suosio ja asumisen sijoittumista samalle korttelialueelle ei pidetty kovinkaan tarpeellisenä. Asuminen ja korkea rakentaminen saivat kuitenkin myös kannatusta.

Rakennuksen muotoon kiinnitettiin melko paljon huomiota. Sen toivottiin olevan orgaaninen ja monimuotoinen, rakennusmateriaaliksi toivottiin mm. puurakentamista. Paikalle toivottiin myös ekologisen, hyvälaatuisen rakennuksen suunnittelua. Myös sisätilojen suunnitteluun annettiin mielipiteitä. Toimitilaan toivottiin mm. 3-6 hengen huoneita, riittävästi tilaa henkilökohtaisten tavaroiden säilyttämiselle ja tilaa pyörien säilytykselle.

3.2.2 Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Mielipiteet OAS-vaiheesta pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Lisäksi määräjän ulkopuolella saatiin yksi mielipide Kirjaamoon ja se otettiin huomioon.

Mielipiteet tiiviisti

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ollut kommentoitavaa OAS:iin.

Vantaan Energia ja – Sähköverkot Oy lausui keski- ja pienjännitemaakaapeleista sekä kaukolämpöputkista. Ne tulee huomioida kaavatyössä ja mikäli niitä tulee siirtää, toimitaan 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti (Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy). Alueella tarvitaan uusia muuntamoita korvaamaan nykyisiä ja niiden sijainti tulee tarkentaa kaavatyössä.

HSL:n mukaan hankkeen mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen on heidän tavoitteidensa mukaista. Alueen bussipysäkkien sijainnit ovat hyvät ja niiden pituudet riittävät nykyiselle liikenteelle. Jatkossa tulee huomioida Vantaan ratikka, sen pysäkit ja vaihtoyhteydet. HSL haluaa olla mukana jatkosuunnittelussa.

Vantaan kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979 -inventoinnissa on todettu, että Kauppalantalo on tyypillinen 1970-luvun virastotalo, jonka sisätilat ovat lähes alkuperäisessä tilassa. Kielotie 13 ja 15 ovat todettu inventoinnissa vaatimattomiksi. Karttarajauksessa on mukana asemakaavalla suojeltu Vantaan kaupungintalo, sen suojeluarvot on huomioitava ja merkittävä kaavaan ajantasaisin suojelumerkinnöin ja määräyksin.

HSY:n mukaan aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu. Kaavatyössä tulee huomioida vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee sijoittaa yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve pitää selvittää. Putkille ja laitteille tulee varata riittävä tila. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää alustavassa vesihuollon suunnitelmassa.

Kaksi yksityistä mielipidettä käsitteli suunnitelmia ja ehdotti niille ratkaisuja. Ensimmäisen mukaan muutos on tervetullutta. Kielotie 13:n rakennusten tulisi olla korkeintaan 5-kerroksisia, ja korkeus voisi nousta Lummetietä kohti, jopa 8 kerrokseen. Tornitaloa Kielotie 13:een ei toivottu. Uusi toimitila tulisi kytkeä Vantaan kaupungintaloon ja rakentaa lähelle Kielotietä. Ensimmäiseen kerrokseen toivottiin liiketiloja. Hybridirakennus sopisi keskustaan, esimerkiksi 2–3 kerrosta toimistoja ja 2-3 kerrosta asuntoja. Kielotien julkisivuun toivottiin parvekkeita ja Kielotien ja Asematien risteyskohtaa tiivimmäksi. Tikkuparkin ajoramppi ehdotettiin siirrettäväksi maan alle, sillä nykyisjainnilla se estää kävely-yhteyksiä. Kirjastopuistoa tulisi suurentaa ja pysäköintipaikkoja vähentää. Kahvila tai kioski puiston reunalla elävöittäisi keskustaa. Huomiota tulisi kiinnittää ihmisten mittakaavaan ja kävelijän näkökulmaan.

Toinen yksityinen mielipide ehdotti iäkkäämmän väestön ja kansalaistarpeiden tiloja Kielotie 13:een tai 15:een. Niistä on puutetta, kun osa vanhusten palvelutiloista on lopettanut/lopettamassa ja Hiekkaharjun Leinikkitie on syrjässä. Molempiin taloihin, Kielotie 13:een ja 15:een, ei tulisi sijoittaa päiväkotia. Puisto ei ole puisto, ja saattoliikenne haittaa sitä. Lisäksi Kielotielle ei voi pysäköidä ja maanalaista parkkia ei tulla käyttämään.

Vastineet mielipiteisiin

Pienjännite- ja keskijännitemaakaapelit huomioidaan kaavatyössä ja muuntamoille etsitään uudet paikat.

Vantaan ratikan yksi mahdollinen linjaus kulkee Tikkurilan aseman alitse, Kirjastopuiston ja Lummekujan alitse ja nousee ylös Tikkuraitin kohdalla Kielotiellä. Linjauksen suunnittelutyötä tehdään parhaillaan ja tarkemmat piirustukset ovat saatavissa kaavatyön aikana. Tässä yhteydessä mietitään ratikan pysäkit, bussien pysäkit ja sujuvat vaihtoyhteydet. Kielotietä sekä Lummekujaa tulee ratikan linjauksesta johtuen leventää, mikä on huomioitu kaavamuutosluonnoksessa.

Kaavassa suojeltu Vantaan kaupungintalo on kaavamuutosluonnoksessa merkitty samoin merkinnoin, kun se tällä hetkellä on voimassa olevassa asemakaavassa.

Hulevesi- ja jätevesiviemäreitä sekä vesijohtovetoja tulee korttelialueella siirtää osana rakennustyötä. Rakennettava vesihuolto tilatarpeineen suunnitellaan ja alustava vesihuollon yleissuunnitelma esitetään osana kaavamuutosehdotusta seuraavassa vaiheessa.

Yksityisten mielipiteet huomioitiin mahdollisuuksien mukaan. Kaavamuutosluonnoksessa toimitilan korkeus on 4–5 kerrosta. Toimitilaa korkeammat asuinkerrostalomassat sijaitsevat eri vaihtoehtoisissa joko tontin pohjoisella ja/tai läntisellä reunalla. Toimitila on kytketty kaupungintaloon joko maan alitse tai sillalla.

Rakennus on joka vaihtoehtoisissa hybridirakennus. Sen ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja palvelutilaa, ylemmissä kerroksissa toimistotiloja. Kolmessa vaihtoehtoisessa on lisäksi asumista. Tikkuparkin rampin siirtäminen maanalle on mahdollistettu.

Kävelijän mittakaava on pyritty huomioimaan erityisesti sisäpihojen sarjassa uuden toimitilan ja Vantaan kaupungintalon välissä. Iäkkäämmän väestön toimintaa tai kansalaistarpeita on tarkoitettu huomioida ensimmäisen kerroksen palvelutilojen myötä. Tarkemmassa rakennussuunnitteluvaiheessa tilat täsmentyvät. Päiväkotia ei ole tulossa Kielotie 13:een, mutta Kielotie 15:n kaavassa sille on osoitettu tilaa.

Kielotie 15:n kaavan yhteydessä käsitellään Kirjastopuiston suunnitelmaa.

3.2.3 Mielipiteet ja lausunnot kaavamuutosluonnokseen

Kaavamuutosluonnokseen pyydettiin mielipiteet ja lausunnot. Nähtävilläoloaika oli 9.5.-7.6.2019. Mielipiteitä luonnokseen ei saatu. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta.

Lausunnot vastineineen tiiviisti

Lausunto 1: Elisa Oyj:llä ei ollut huomauttamista kaavaluonnokseen. Elisa Oyj:n tietoliikennekaapelit tulee huomioida ja suojata. Mikäli kaapeleita tulee siirtää, tulee ajoissa olla yhteydessä Eliasaan ja tilata siirto, joka on maksullinen.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin. Asia on huomioitu lisämällä se osaksi kaavaselostuksen vuorovaikutusosiota sekä vaikutusten arvioinnissa.

Lausunto 2: Alueella ei ole Fingridin johtoja, joten heillä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutosluonnokseen.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin.

Lausunto 3: HSY:n nykyinen vesihuoltoverkosto palvelee aluetta ja asemakaavamuutosluonnos ei edellytä uutta vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutosehdotuksen yhteydessä tarve tarkastellaan uudelleen. Tarvittaessa laaditaan vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin. Asemakaavamuutosehdotuksen selostukseen on lisätty vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen.

Lausunto 4: HSL:n mukaan kaavamuutosluonnoksessa esitetty rakentaminen tiivistää alueen maankäyttöä. Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. Tärkeää on, että rakentaminen ei vaikuta nykyisten pysäkkien toimintaan. Ajoyhteys Kielotieltä Lummekujalle tulee suunnitella siten, ettei se haittaa liikennettä, erityisesti joukkoliikenne ei saa hidastua. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine: Kielotie 13:n hanke ei aiheuta muutoksia nykyisiin HSL:n pysäkkijärjestelyihin. Rakennusten liikenne järjestetään Lummekujan kautta ja jatkosuunnittelussa huomioidaan, etteivät järjestelyt hidasta liikennettä, erityisesti joukkoliikennettä.

Lausunto 5: ELY-keskus lausui pääasiassa Kielotie 15:n kaavasta, erityisesti melusta.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin. Melu on huomioitu kaavamääräyksissä: ”Kielotien aiheuttama melu tulee erikseen selvittää ja huomioida julkisivujen ja parvekkeiden suunnittelussa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso

ylity" ja "asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna."

Lausunto 6: Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sijainti sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida kaavassa. Alueella sijaitsee pääasiassa keskijännitemaakaapeleita sekä Vantaan kaupungin kiinteistömuuntamo M1054. Kaavamuutosalueella tulee varata tila uudelle kiinteistömuuntamolle. Mikäli maakaapeleita tai putkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti.

Vastine: Sähköverkko on rakennettu alueelle ja kaavahankkeen myötä maakaapeleita ja alueella sijaitsevia muuntamoita täytyy kohdin siirtää. Kun maakaapeleita siirretään, toimitaan siirtokustannusten osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaan.

Kielotien keskijännitekaapelit kulkevat katualueella ja niitä tulee tarkistaa Vantaan ratikan suunnittelun yhteydessä. Pienjänniteverkko kulkee Kielotien länsipuolta ja Lehdokkitien kohdalla vaihtaa Kielotien itäpuolelle. Tässä kohtaa pienjänniteverkon sijainti tulee tarkistaa ja kaapeleita mahdollisesti siirtää pois Kielotie 13:n toimitalorakennuksen alta. Lummekujaa pitkin kulkevat johdot uudelleen suunnitellaan Vantaan ratikan myötä.

Määräykseen on lisätty muuntamoita koskeva määräys "Kaava-alueella sijaitsevat muuntamot M1054 ja M1219 tulee siirtää ja integroida rakennuksen liike- ja palvelutilakerrokseen. Muuntamot saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi."

Kartassa on huomioitu Vantaan ratikan mahdollisesta linjauksesta seuraava kaukolämpöputken vaatima tila ja Kielotien sekä Lummekujan risteyskohdassa on rakennusala viistetty tämä tila. 1950-luvun kaupungintalon ja nykyisen Kielotie 13:n, joka puretaan, kaukolämmön tonttiliittymä on järjestetty Lummekujan suunnasta. Uuden rakentamisen myötä kaukolämmön tonttiliittymä tulee siirtää niin uuden Kielotie 13:n kuin vanhan kaupungin talon osalta.

Lausunnon sisältö on lisätty asemakaavaehdotuksen selostukseen ja huomioitu vaikutusten arviointi -kappaleessa.

3.2.4 Muistutukset ja lausunnot kaavamuutosehdotukseen

Kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin muistutukset ja lausunnot. Nähtävillä oloaika oli 11.9.-10.10.2019. Muistutuksia luonnokseen ei saatu. Lausunnot pyydettiin 22.10.2019 mennessä. Lausuntoja saatiin neljä kappaletta.

Elisa Oyj:llä ei ollut huomauttamista asemakaavamuutosehdotukseen. Yrityksen tukiasema ja tietoliikennekaapelit purettavassa Kielotie 13:n kiinteistössä tulee huomioida, suojata ja purkaa hallitusti. Liittymien sulut tulee tilata ajoissa ja olla tästä yhteydessä Elisaan.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaukolämpöputket ja keski- ja pienjännitemaakaapelit tulee huomioida. Jos niitä täytyy siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Muuntamot M1054 ja M1219 korvataan uuteen rakennukseen integroitavalla kiinteistömuuntamolla. Kaavaratkaisu, tonttijako ja sähköliittymien koko määrittelee muuntamon omistussuhteet.

HSL:llä ei ollut lisättävää aikaisempaan mielipiteeseen.

HSY:n mukaan aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä kaavamuutos edellytä niiden siirtämistä tai uusien yhteyksien rakentamista.

Vastineet lausuntoihin:

Elisa Oyj:n, Vantaan Energian ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sekä HSL:n ja HSY:n lausuntojen tietosisältö on lisätty kaavaselostukseen, eivätkä ne edellytä muutoksia kaavakarttaan, jossa mainitut asiat on jo huomioitu. Elisa Oyj:n lausunto tukiaseman ja tietoliikennekaapeleiden purusta on jatkolähetetty Kielotie 13 kiinteistön purusta vastaaville tahoille.

3.3 PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavamuutostyö esiteltiin lautakunnalle ensimmäisen kerran 14.5.2018. Kokouksessa asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteluun ja vaihtoehto 2:n pohjalta tuli kehittää vaihtoehto, jossa tontin pohjoisrajalla olisi korkeampaa rakentamista (12-16 kerrosta). Asiasta äänestettiin ja äänestysesitys hyväksyttiin. Kaavatyötä jatkettiin esitys huomioiden ja eteenpäin kehiteltiin neljää erilaista ratkaisuvaihtoehtoa (A, B, C ja D), jotka esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.4.2019. Asia päätettiin jättää pöydälle ja seuraavassa kokouksessa 23.4.2019 päätettiin esittää kaupunginhallitukselle jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa C, jonka kaupunginhallitus päätti 29.4.2019. Jatko-työstetty C-vaihtoehto esitettiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.8.2020 ja kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.9.-10.10.2019.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Mm.:

- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Perustelemme yksittäiset hankkeet osana palveluverkkokokonaisuutta.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavamuutosalueelle on tarkoitus rakentaa toimistorakennus, johon Vantaan kaupunki asettuu vuokralaiseksi. Vantaan kaupungin tavoitteena on saada käyttöönsä rakennus, johon keskitetään kaupungin työntekijöitä tällä hetkellä hajallaan Tikkurilassa olevista eri toimipisteistä.

Uuteen rakennukseen sijoittuisi noin 800 kaupungin työntekijää. Rakennuksen kivijalkaan on tarkoitus mahdollistaa liike- ja palvelutilan rakentaminen. Kaavaprosessissa tutkitaan myös mahdollisuutta sijoittaa tontille muita toimintoja, kuten asumista. Uuteen monitilatoimistoon sijoitetaan sisäkulkuyhteys kaupungintalolle.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on saada korttelista kaupunkimainen, ympäristöönsä sopiva ekologinen rakennus, joka on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja edistää elävän kaupunkikulttuurin syntymisen.

Hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus sekä hyvien kävely- ja pyöräilyreittien lisääminen ovat tärkeässä roolissa uudistettaessa Tikkurilan keskustaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Alle on kuvattu asemakaavaratkaisun prosessi vaiheittain. Ensimmäinen vaihe on kuvattu osana selostusta, jotta hankkeen kehitystä kohti asemakaavaluonnosvaihetta II olisi helpompi arvioida. Myös työn II-vaihe on kuvattu. Tämän jälkeen on työstetty asemakaavamuutosehdotusta vaihtoehto C:n pojalta kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.4.2019 § 7 esittämän mukaisesti. Ehdotus on tarkemmin kuvattu seuraavassa kappaleessa 4 Asemakaavaehdotuksen kuvaus.

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu muutosalueen rakentamisen mitoitusta, kulkureittejä, kävelykeskustan sujuvoittamista sekä pysäköintiratkaisuja huomioiden naapuritonttien nykytila sekä käynnissä olevat erivaiheiset suunnitelmat.

Kielotien varsi on jo Tikkurilan kaavarunkovaiheessa (19.1.2015) merkitty kaupunkikuvallisesti vaativaksi alueeksi ja kävelykeskustan kehittämisen alueeksi. Samoin Kielotie on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi bulevardiksi.

Keväällä 2017 kaupungin monitilatoimiston tontiksi tarkentui tontti osoitteessa Kielotie 13. Toimintilojen tarvitsemaksi rakennusoikeudeksi tarkentui 11 000 k-m².

Uudisrakennuksen koon ja korkeuden välistä suhdetta ympäröivään rakentamiseen nähden sekä varjostuksen vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu eri vaihtoehtoratkaisujen kautta.

Kaavamuutosluonnos, I VAIHE

Ensimmäistä lautakuntakäsittelyä varten tarkasteltiin useita eri vaihtoehtoja, jotka on kuvattu seuraavilla sivuilla.

Kaupunkitilallista tarkastelua**Vaihtoehto A, vaihe I**

Toimitilana yksi rakennus, jossa kivijalassa liike- ja palvelutilaa, yläkerroksissa toimitilaa.

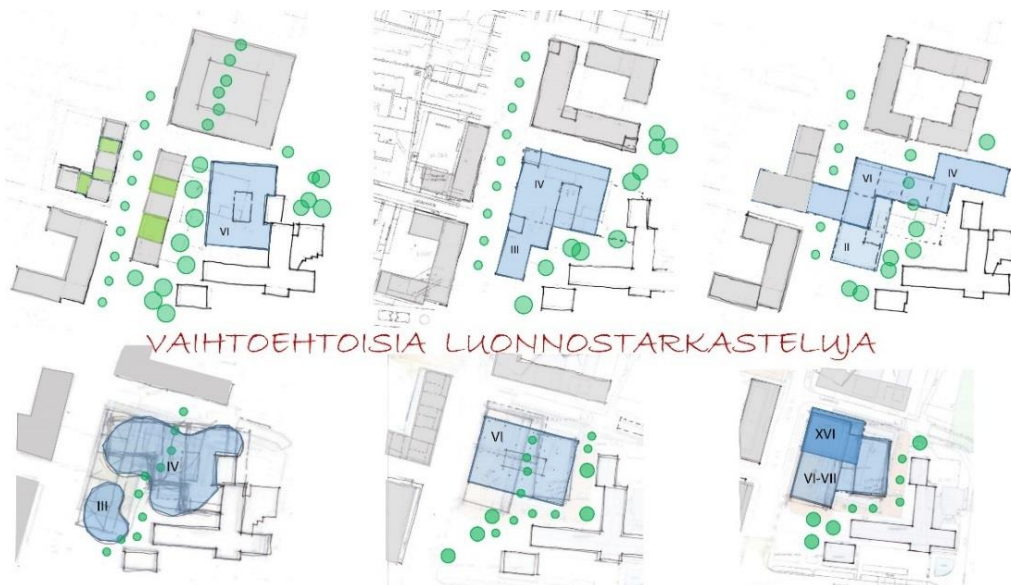
Kulku Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan keskuspuistoon käy monitila-toimiston sisäpihan tilasarjojen kautta.

**Vaihtoehto B, vaihe I**

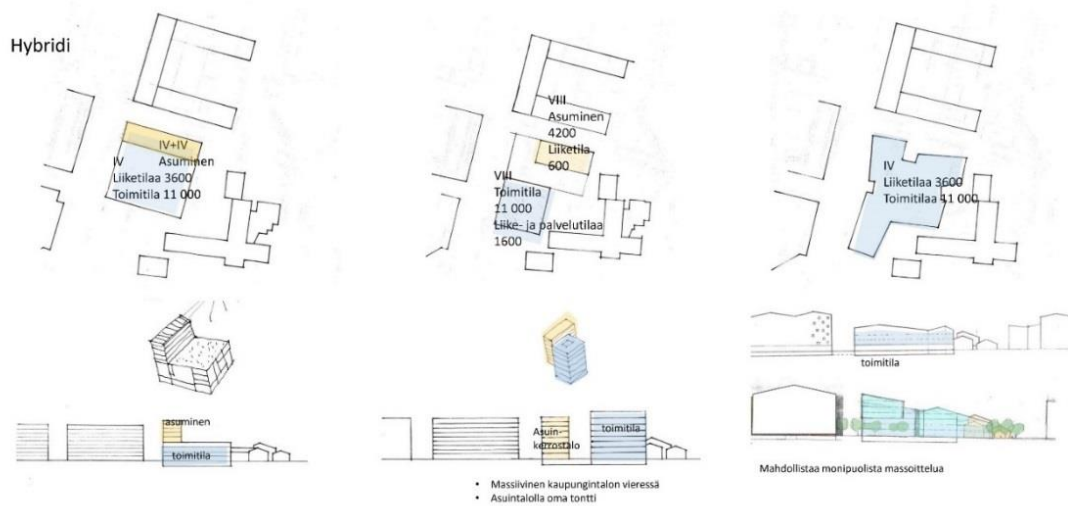
Toimitilana yksi rakennus, jossa kivijalassa liike- ja palvelutilaa, yläkerroksissa toimitilaa.

Kielotien varressa erillinen rakennus, jossa myös asumista.

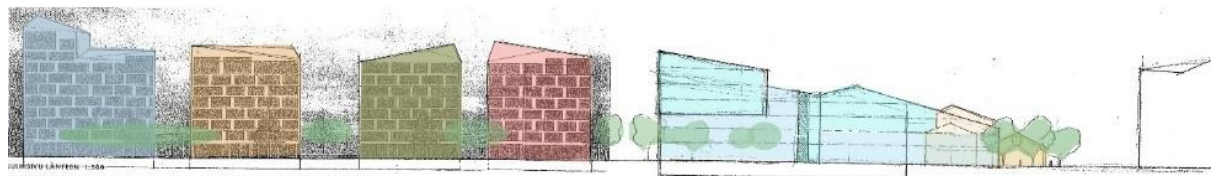
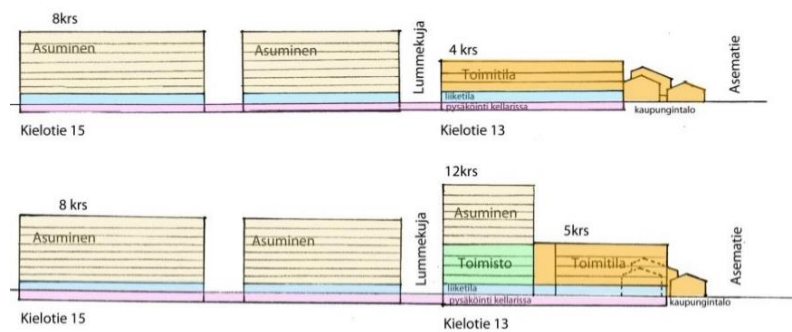
Kulku Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan keskuspuistoon käy monitilatoimiston sisäpihan tilasarjojen kautta.



Vaihtoehtotarkasteluissa tutkittiin eri kokoisten ja -korkeisten rakennusten sijoittumista tontille sekä niiden vaikutukset kaupunkirakenteelle sekä jalankulkuyhteyksille. Vaihe I



Luonnoksissa tutkittiin myös, miten eri muodoissaan tontille sijoittuva asuntorakentaminen toimii kaupunkirakenteessa. Vaihe I



Kielotie 15

Kielotie 13, taustalla K-galleria ja kaupungintalo

Rakentamisen korkeuden vaihtoehtoja tutkittiin suhteessa naapuritonttien ympäristöön. Samalla tutkittiin pysäköinnin sijoittumista alueelle. Korkeamman rakentamisen vaihtoehtoisissa tontin vaatimat autopaikat eivät mahtuneet tontille. Korkeamman rakentamisen vaihtoehtoisissa rakennukset varjostivat, varsinkin loppukesän iltoina, Kirjastopuistoa.

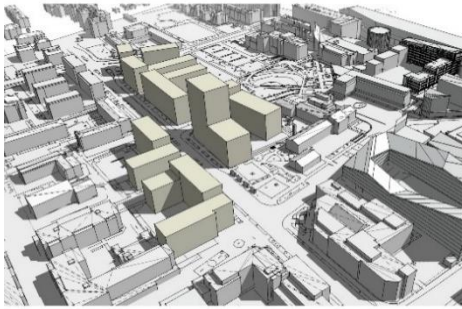
Alla eri vaihtoehtoja, vaihe I:



Kielotie 13 kohdalla kuusikerroksinen toimitalan massa.



Kielotie 13 kohdalla nelikerroksinen orgaaninen toimitalan massa.



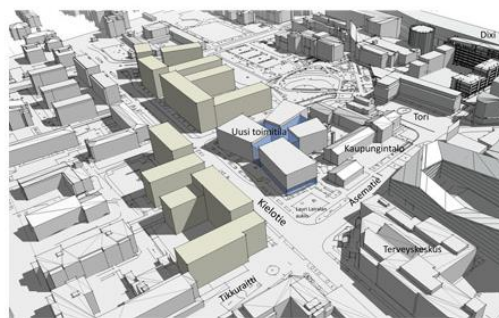
*Kielotie 13 kohdalla toimitila sekä
16 krs asuintorni.*



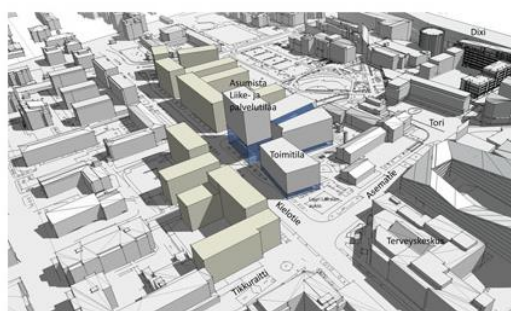
*Kielotie 13 kohdalla toimitila sekä
24 krs asuintorni.*

Osallistumistilaisuuksissa tarkemmassa tarkastelussa esiintyneet vaihtoehdot, vaihe I:

Osallistumistilaisuuksissa tarkasteltiin lähemmin kahta eri vaihtoehtoa, joissa ensimmäisessä vaihtoehdossa sijaitsee pääosin toimitila sekä kivijalkakerroksessa liike- ja palvelutila. Toinen vaihtoehto mahdollistaa toimitilan sekä kivijalkakerroksen liike- ja palvelutilojen lisäksi asumisen sijoittumisen tontille.



Vaihtoehto 1, vaihe I



Vaihtoehto 2, vaihe I

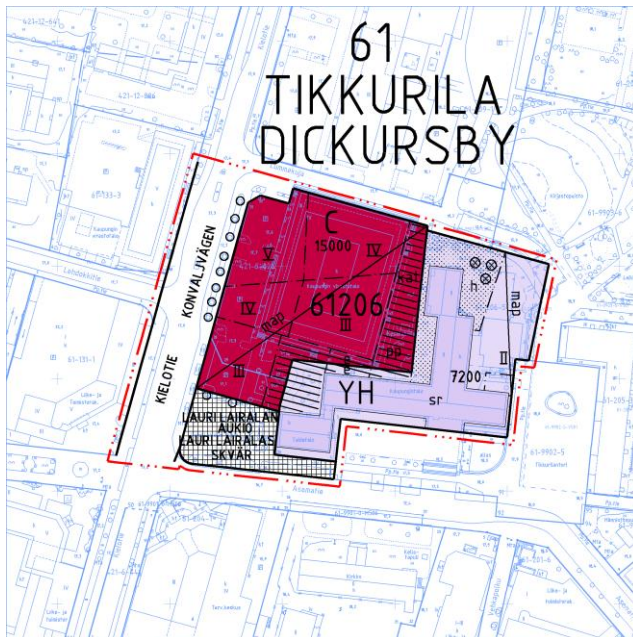
3.4.1 Ensimmäisen lautakuntakäsittelyn asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, vaihe I

Kaavatyön valmistelun edetessä kaupunkisuunnittelu päätyi tutkimaan kolmea eri suunnitteluratkaisua kaavaluonnosvaihtoehtoiksi.

Vaihtoehto 1, vaihe I

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta viiteen kerrosta. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kaupungintalon vieressä. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja. Työskentelyolosuhteiltaan ratkaisu mahdollistaa monitilatoimistolle selkeät ja toimivat työtilat.



Vaihtoehto 1, vaihe I

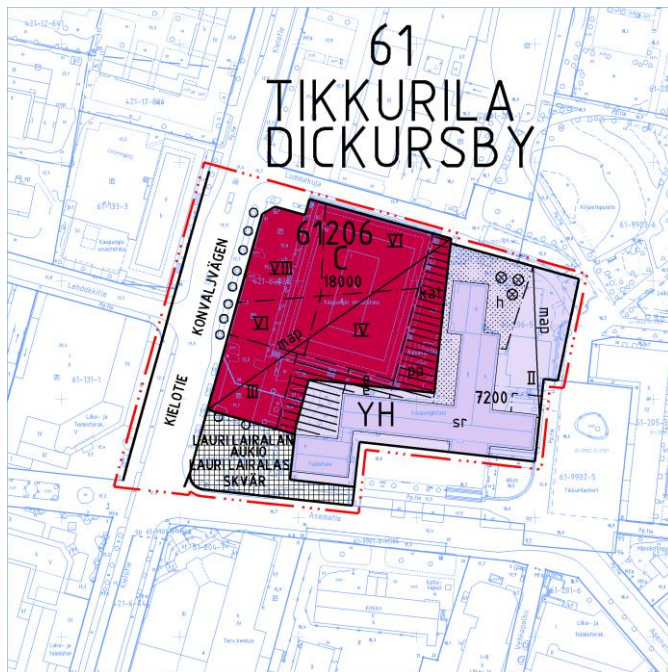
VE1 e=2,2

Vaihtoehto 2, vaihe I

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta kahdeksaan kerrokseen. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kohti kaupungintalon rakennusta. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja.

Vaihtoehto mahdollistaa myös asuntojen sijoittumisen C-korttelialueelle eli ns. hybridirakennuksen rakentamisen.



Vaihtoehto 2, vaihe I

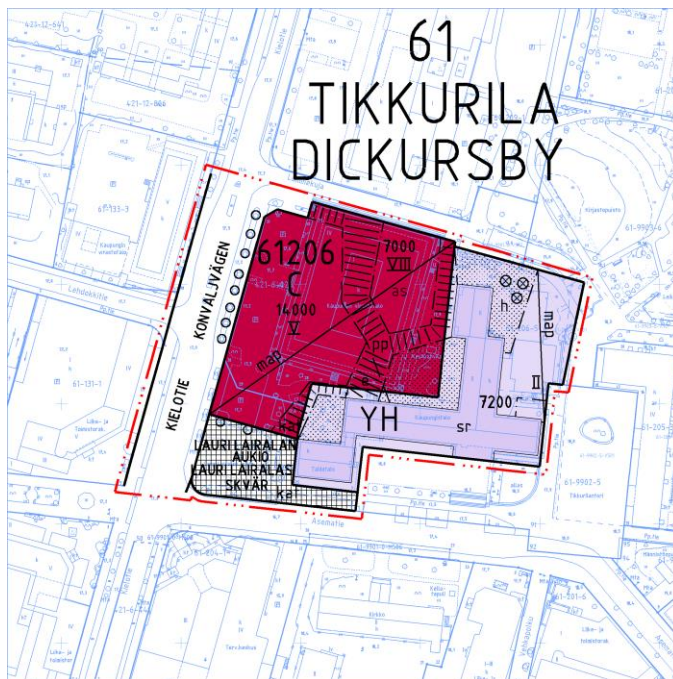
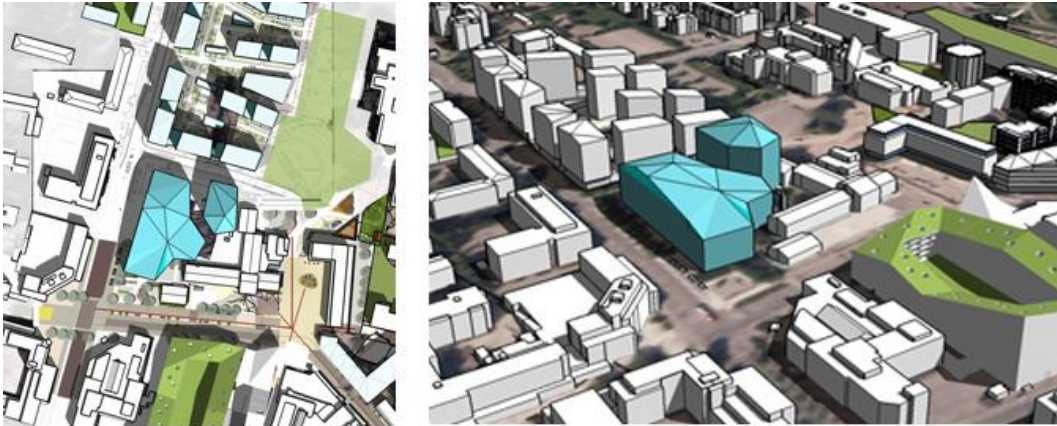
VE2 e=2,6

Vaihtoehto 3, vaihe I

Kaavaluonnos mahdollistaa kahden erillisen rakennuksen rakentamisen. Kielotien varren rakennus on viisikerroksinen ja siinä sijaitsee kaupungin toimitilat sekä kivijalassa liike- ja palvelutiloja.

Lummekujan varressa sijaitsee kahdeksankerroksinen rakennus, joka mahdollistaa liike-palvelu ja toimistotiloja sekä asumisen sijoittumisen alueelle.

Kaupungintalon sekä uudisrakennusten välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjasto-puiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.



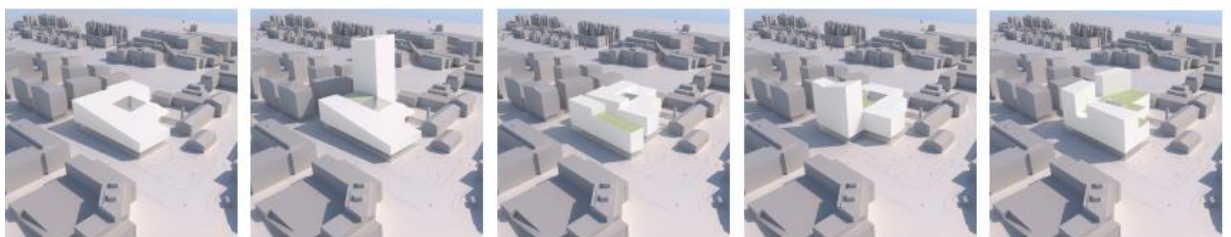
Vaihtoehto 3, vaihe I

VE3 e=3,0.

3.4.2 Asemakaavamuutosluonnos, II VAIHE

Kaavaluonnosvaiheen ensimmäisen lautakuntakäsittelyn 14.5.2018 jälkeen, kun hanke oli palautettu uudelleen valmisteluun (14.5.2018, § 15) tarkoituksena oli tarkastella hankkeeseen sopivan asumisen sovittamista alueen pohjoisreunalle ja työstä tilattiin taloudellisuus- ja toteutettavuus selvitys. Työn laati Rapal Oy yhdessä JKMM Arkkitehdit Oy:n, Calash Oy:n sekä Viator Oy:n kanssa. Tilatun työn yhteydessä tarkasteltiin vaihtoehtoja, joihin yhdistyi asuminen vaihtoehtoisin ratkaisu in, osin jo tehdyn asemakaavatyön pohjalta, sekä työn edistyessä kehittyen. Lisäksi tarkasteltiin vaihtoehto, jossa kaavamuutosalueelle oli sijoitettu vain toimitilaa sekä palvelu- ja liiketilaa.

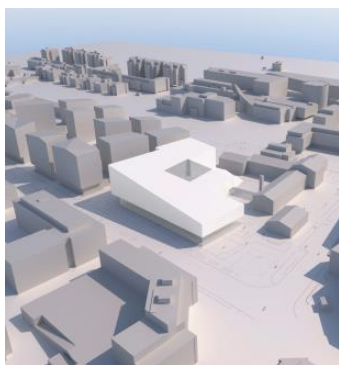
Vaihtoehtoisia ratkaisuja arvioitiin niin taloudellisten seikkojen, toteutettavuuden kuin kaupunkikuvan suhteen. Alle on kuvattu työn yhteydessä tarkastellut vaihtoehtoiset ratkaisut niiden toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan osalta. Mallinnuskuvat on laatinut JKMM Arkkitehdit Oy.



Tarkastellut vaihtoehdot 1, 2, 3, 4 ja 5 vasemmalta oikealle, kaavamuutosluonnosvaihe II. Taloudellisuus- ja toteutettavuusarviointi, kuvat JKMM Arkkitehdit Oy/Harri Koski ja Samuli Miettinen.

Vaihtoehto 1, toimistorakennus sekä liike- ja palvelutilaa

Vaihtoehdossa 1, kaavaluonnoksessa D, tarkasteltiin ratkaisua, jossa toimitila sijoittuu 4-5 kerrokseen ja ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilaa. Se oli kehittynyt versio ensimmäisen vaiheen vaihtoehdosta 1. Ensimmäinen kerros muodosti julkisen, yhteisen palvelu- ja liiketilan, joka oli kaikkien käytettävissä. Toisesta neljanteen kerrokseen sijoittui kaupungin toimitila. Viidenteen kerrokseen oli mahdollista sijoittaa mm. teknisiä tiloja sekä liiketilaa. Korkeudeltaan rakennus vastasi 6-kerroksista asuinkerrostaloa. Pysäköintitilat sijoituivat yhteen kellarikerrokseen. Huoltoliikenne rakennukseen kulki Lumme-
kujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulki läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan kirjastopuistoa. Kerroskorkeus nousi neljästä viiteen kaavamuutosalueen pohjoisosaa kohti. Matala osuus huomioi nykyisen kaupungintalon korkeuden alueen eteläreunassa. Ratkaisussa kaupungin toimitilat muodostivat yhdessä suvantokohdan muutoin korkeasti rakennetussa kaupunkitilassa. Matalat massat mahdollistivat valon ja auringonpaisteen pääsyn piha-alueille. Rakennuksen julkinen luonne korostui.



Kuva: Näkymä lounaasta. Kaavamuutosluonnosvaihe II. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

VE 1/C Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta oli 56,1 M€ (nykyhintataso).

Vaihtoehto 2, toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asuintorni toimistotalon katolla koilliskulmassa

Vaihtoehdossa 2, kaavaluonnoksessa A, monitilatoimisto sai asuintornin harteilleen. Ratkaisu oli kehittynyt ensimmäisen kaavaluonnosvaiheen vaihtoehdosta 3. Koilliskulman torniosa oli dominantti, joka ympäristöään selkeästi korkeampana korosti asumista kaavamuutosalueella. Asuinkerrokset alkoivat viidennestä tai kuudennessa kerroksesta toimistotalon katolta ja nousivat 16 kerrokseen. Rakennus oli hybridi, jossa kyseeseen tulivat hallinnanjakosopimukset tai kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus. Huoltoliikenne rakennukseen kulki Lummekujan kautta. Toimisto-, liike- ja



palvelutilojen sekä asumisen pysäköinti oli järjestelty yhteen kellarikerrokseen. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulki läpi sisäpihojen sarjan, uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välistä, Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Monitilatoimiston neljä kerrosta oli selvästi alisteinen korkealle asuinosaan. Monitoimitalo-osan mataluus alueen eteläreunalla otti huomioon kaupungintalon mittakaavan. Torniosa varjosti Tikkurilan Kirjastopuistoa ja Lummekujaa ja oli selvästi ympäristöään korkeampi, yksinäinen torni.

Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

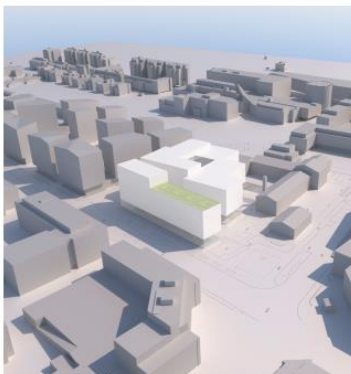
Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

VE 2/A Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta oli 50,6 M€ (nykyhintataso).

- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

Vaihtoehto 3, 6-8 kerroksinen asuinkerrostalo Kielotien reunassa - toiminnallisuus ja kaupunkitila, lukuja

Vaihtoehdossa 3, josta ei tehty kaavaluonnosvaihtoehtoa, asuminen oli sijoitettu Kielotien varteen, erilliseen rakennukseen omalle tontilleen. Toimitila oli viidessä kerroksessa, josta ensimmäinen oli julkista liike- ja palvelutilaa. Kellarissa sijaitseva toimisto, liike- ja palvelutilan sekä asumisen pysäköinti tuli järjestellä hallinnanjakosopimuksin. Myös 3d-kiinteistönmuodostus oli mahdollinen ratkaisu. Huoltoliikenne rakennukseen kulki Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan, uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse, Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Toimistorakennukselle jäi tässä vaihtoehdossa ratkaisusta pienin maapinta-ala, minkä vuoksi toimitilan kerrosluku kasvoi yhdellä. Asuinrakennus, jossa oli kerroksia 5-8, sijoittui irralleen, mutta lähelle toimistotaloa ja Kielotien varteen, mikä teki sijainnista hieman ahtaan niin asumiselle kuin monitilatoimistolle.



Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

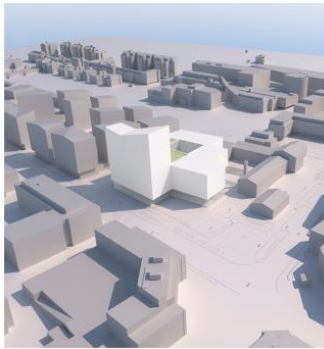
VE 3 Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta oli 44,1 M€ (nykyhintataso).

- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä
- pienin toimisto-, liike- ja palvelutilan pinta-ala

Kuva: Näkymä lounaasta. Kaavamuutosluonnosvaihe II. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

Vaihtoehto 4, Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä 12-kr:n asuintalo Kielotien reunassa

Vaihtoehdossa 4, kaavaluonnoksessa B, asuminen tuotiin Kielotien varteen ja rakennus oli kiinni monitilatoimiston länsijulkisivussa. Ratkaisu oli kehittynyt ensimmäisen luonnosvaiheen 2-vaihtoehdosta. Tämä mahdollisti suuremman kerrospinta-alan järjestämisen monitilatoimistolle, mutta säilytti asuinrakennukselle mahdollisuuden omaan tonttiin. Vaihtoehdon 2 tornitalo oli tässä ratkaisussa sijoitettu maan tasoon. Yhteensä kerroksia asuinkeuhkotalossa oli 12. Mittakaava sopeutui pohjoispuolen Kielotie 15:n korttelin korkeuteen; Lummetien ja Kielotien risteyskseen on kaavamuutoksessa 002352 suunnitteilla saman korkuinen asuinrakennus. Yhdessä nämä kaksi 12-kerroksista, maltillista tornia, muodostivat osan Kielotien tulevaa keskustabulevardia reunustavaa julkisivua. Toimistorakennus oli viidessä kerroksessa. Sen mittakaava sopeutui maltillisesti lähiympäristöön. Pysäköinti oli järjestetty yhteisesti asumiselle, liike-, palvelu- ja monitilatoimiston tiloille yhteen kerrokseen kellariin. Huoltoliikenne rakennukseen kulki Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulki läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa.

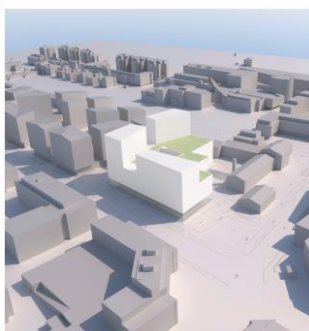
***Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:***

- 4/B Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta oli 49,5 M€ (nykyhintataso).
- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

Vaihtoehto 5, toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista toimitilan katolla länsi- ja pohjoisreunoilla

Vaihtoehto 5, kaavaluonnoksessa C, syntyi taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksessä tehdyn työn myötä ja päätettiin myöhemmin valita jatkosuunnittelun pohjaksi. Idea massoitteille tuli JKMM:n arkkitehdeiltä. Ratkaisussa asuminen on käännetty vertikaaleista torniosista lappeelleen reunustamaan monitilatoimiston kattoa sen länsi- ja pohjoisreunoilla. Asuinkeuhkoksia on tässä 4-5. Monitilatoimisto on neljässä kerroksessa. Rakennus on hybridi, joka edellyttää hallinnanjakosopimuksia ja/tai 3d-kiinteistönmuodostuksen. Yhteinen pysäköintilaitos on yhdessä kerroksessa maan alla. Ratkaisu on VAU-kohde, mikä tekee rakennuksesta persoonallisen yksilön kaupunkikuvassa. Mittakaava kasvaa pohjoiseen ja länteen. Huoltoliikenne kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan kirjastopuistoa.

***Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:***

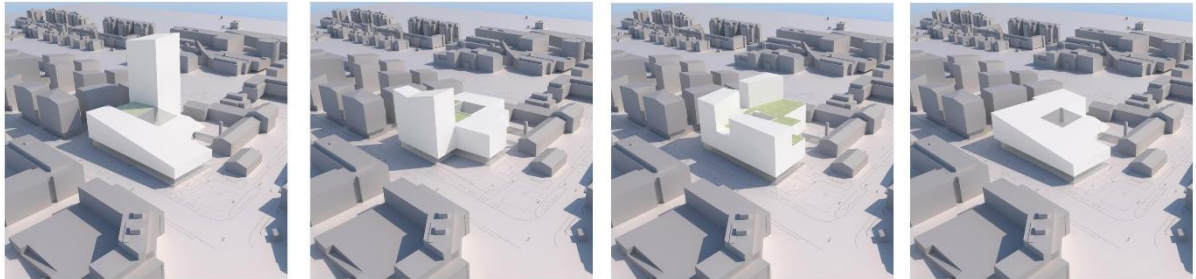
- 5/C Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 51,7 M€ (nykyhintataso).
- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

3.4.3 Asemakaavaratkaisujen valinta ja perustelut, kaavaluonnosvaihe

Jatkokehittelyyn valittiin taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksessä tarkastellut ratkaisut 1,2,4 ja 5 (Tästä eteenpäin D, A, B ja C ja järjestys muutettu aakkosjärjestykseen).

Kuvat alla: Jatkoon valitut vaihtoehdot A, B, C ja D. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



Taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksen vaihtoehto 3 jätettiin pois jatkotarkastelusta (kuva alla). Syynä tähän olivat seuraavat seikat: Sekä toimitilan, että asuinrakennukset erilliset tontit muodostuvat pieniksi. Toimitilan yhden kerroksen pinta-ala oli muita vaihtoehtoja selkeästi pienempi, mistä seurasi korkeampi kerrosluku (5) ja korkeampi massa. Asuinrakennuksen pihan toteuttaminen muodostui haasteeksi ja sen ikkunasuunnat päin toimitalon länsiseinää koettiin haastaviksi – etäisyys toimitilaan oli pieni ja toimitilarakennus varjosti asuntoja ja yksipuolisti itäsuunnan näkymät. Muut ratkaisut toteuttivat haettuja tekijöitä paremmin: mm. pienimittakaavaisuus Vantaan kaupungintalon suuntaan, suuri kerrospinta-ala monitilatoimiston tilasuunnittelun joustavuuden mahdollistamiseksi.



Kuva jatkotarkasteluista pois jätetystä vaihtoehdosta 3. Kuva JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

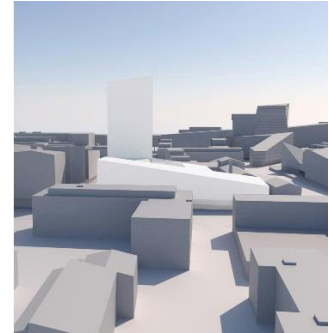
Jatkokehitetyille vaihtoehdoille A, B C ja D yhteistä oli kaupunkitilaan uutta luova sisäpihojen sarja kaupungintalon ja uuden toimitilan välissä. Toimitilan pienimittakaavainen, polveileva sisäpihan rytmitys otti huomioon vanhan kaupungintalon. Toimitila oli matalasta kerrosluvustaan (4-5) huolimatta korkeahko, 18-22 metriä, eli noin 6-7 kerroksisen asuinkerrostalon korkuinen. Pysäköinti sijoittui yhteen maanalaiseen kerrokseen. Kaikissa vaihtoehdoissa toimitilan pinta-ala oli noin 11 000 k-m². Asumisvaihtoehdoissa asumiselle oli kaavoitettu kaikissa vaihtoehdoissa 6 000 k-m². Loppuosa rakennusoikeudesta oli liike-, palvelu- ja kiinteistön huoltotilaa.

Asumisen ratkaisut (A, B, C) korottavat rakennuskokonaisuuden korkeutta ja erottavat vaihtoehdot toisistaan. Vaihtoehdossa A tornimainen asuinkerrostalo toimitilan katolla koilliskulmassa muodosti dominantin, joka erottuu ympäristöstään selvästi, kerrosluku nousee 16:een. Mittakaavaltaan torniosa heijasti Dixin korkeaa mittakaavaa, mutta sijoittui etäälle siitä. Vaihtoehdossa B asuintorni tuotiin maan tasoon Kielotien varteen, kiinni toimitilaan. Se nousi 12 kerrokseen ja oli kokoluokaltaan A-vaihtoehdon tornia vastaava. Koska ratkaisussa asuinkerrostalo nousi katutasosta, se jäi kokonaisuutena A:n tornia matalammalle. Kielotien katujulkisivusta näkyivät asuminen, liike-, palvelu- ja toimitilat. Rakennukset oli mahdollista rakentaa omille tonteilleen. C-vaihtoehdossa, joka myöhemmin valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi kaavaehdotukseen, tornimaiset asuinrakennusmassat on käännetty lappeelleen reunustamaan toimitilan kattoja sen pohjois- ja länsijulkisivuilla. Asuinkerrostasoja on 3-4 ja kerrosluvut siten 7-8. Asuinrakennusten piha on toimitalon katolla, kuten muissakin asuinvaihtoehdoissa. Kohde on esimerkki VAU-arkkitehtuurista,

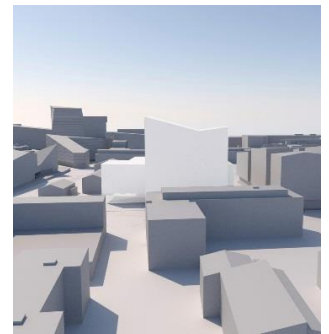
jossa uudenlainen elementti tuo kaupunkikuvaan sen mittakaavaan sopeutuvan ja toiminnallisesti monipuolisen yhdistelmän.

Vaihtoehto D oli puhdas, parhaimmalla mahdollisella tavalla toimiva julkinen rakennus, jossa liike- ja palvelutilan päälle sijoittui toimitilaa kolmeen kerrokseen. Mittakaava sopeutui ympäristöönsä ja muodosti julkisten rakennusten parin Vantaan kaupungintalon kanssa. Kaupunkirakenteeseen syntyi näin suvantokohta, joka alleviivasi Tikkurilan ydinkeskustan julkisen keskustan luonnetta.

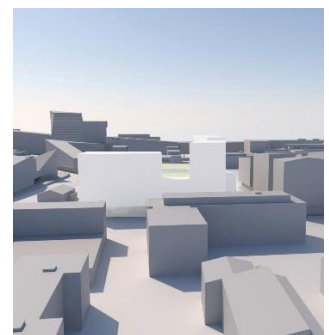
Alla on tiivis kuvallinen vertailu kaavaluonnosvaiheessa jatkoon valituista neljästä vaihtoehtoista ja sitä seuraavalla sivulla taulukko vaihtoehtojen kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ominaisuuksista. Kaavaehdotusvaiheeseen jatkoon valittiin vaihtoehto C.



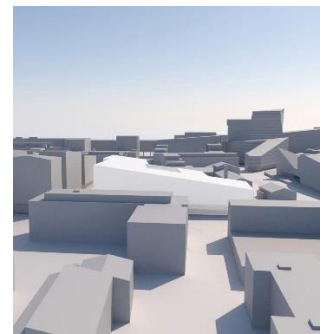
Vaihtoehto A kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



Vaihtoehto B kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



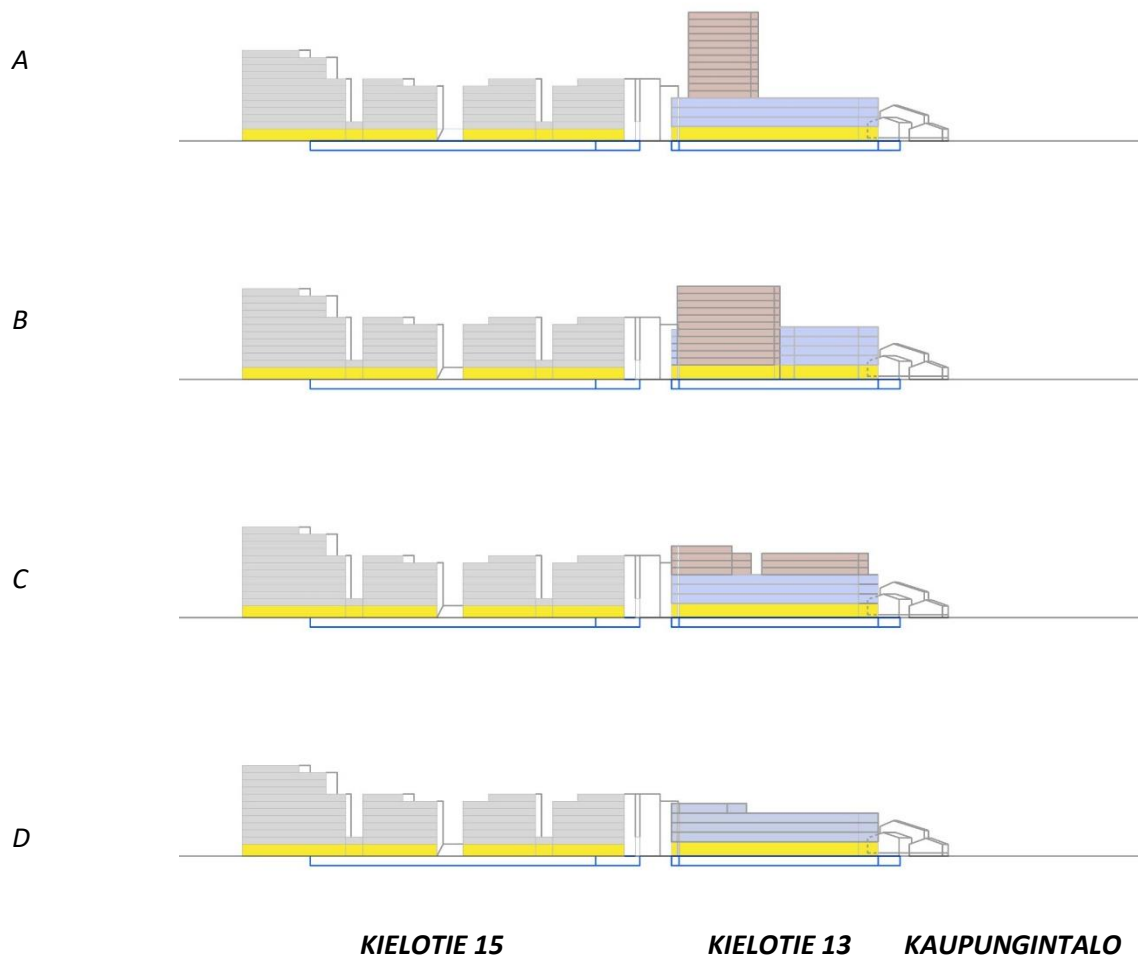
Vaihtoehto C kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



Vaihtoehto D kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

A Asuintorni toimitilan päällä koilliskulmassa + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Kaupunkimainen katujulkisivu, Lummekujalla korkea aksentti + Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa + Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata - Vastaa korkeimmasta osastaan noin 18-kerroksista kerrostaloa (54 metriä) - Korkeahko asuintorni yksinäinen dominantti alueella, varjostaa Kirjastopuistoa iltapäivällä/illalla - Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää, asuinkerrostalon kohdalla rakenteelliset ja palotekniset vaatimukset - Asuinrakennusten kohdalla porras-, hissi ja runkorakenteet heikentävät toimistotilojen joustavuutta - Hallinnanjakosopimukset/3d-kiinteistö	B Asumista Kielotien varressa + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, , ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Asumisen ja toimiston yhdistävä katujulkisivu + 12-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa parin Kielotie 15 ja Lummetien risteyskohdan saman korkuiselle tornille ja on osa Kielotien kaupunkibulevardin tiivistymistä + Vastaa korkeimmillaan noin 13-kerroksista kerrostaloa (39 m) + Toimitilan kapeampi runkosyvyys, enemmän luonnonvaloa + Erillinen asuinrakennus halvempi toteuttaa, ei korkean rakentamisen haasteita + Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata - Toimitilan kerrosten ala pienempi, monitilatoimiston edut huonommin hyödynnettävissä - Pienempi kerrosala -> toimitilassa yksi kerros enemmän, vertikaaliyhteydet vievät suhteellisesti enemmän tilaa - Iso osa asunnosta aukeaa vain Kielotien suuntaan - Pysäköinnin osalta hallinnanjakosopimukset
C Asumisen kruunu toimitilan päällä + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, , ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Kaupunkimainen katujulkisivu, VAU-kohde; uusi elementti kaupunkirakenteessa + Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa + Vastaa korkeimmillaan noin 10-kerroksista kerrostaloa (30 m) + Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata - Asuinrakennusten kohdalla porras-, hissi ja runkorakenteet heikentävät toimistotilojen joustavuutta - Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää - Hallinnanjakosopimukset/3d-kiinteistö	D Toimitila + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Kaupunkimainen katujulkisivu + Vastaa korkeimmillaan noin 7-kerroksista kerrostaloa (22 m) + Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa optimaalisesti + Tuloja vuorattavista/myytävistä liike- ja palvelutiloista - Ei myytävää asuinrakennusoikeutta - Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää

Taulukko: Kaavamuutosluonnosvaiheessa jatkoon valittujen vaihtoehtojen vertailu, kaupunkikuva ja toiminnallisuus, A, B, C ja D. Lähde Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi sekä kaupunkisuunnittelun oma arviointityö



Alueleikkaukset vaihtoehtoista, A (16 krs torni), B (12 krs asuinkrstalo), C (talot katolla) ja D (toimitila)

**Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi - tiivistelmä selvityksen taloudellisen osan tulok-
sista kaavamuuosluonnosvaiheessa jatkokehittelyyn valituista vaihtoehtoista A, B, C ja D**

Kaavatyön jatkuessa suunnitelmista teetettiin taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi, joka valmistui tammikuussa 2019. Selvityksen laati Rapal Oy, kumppaneinaan Calash Oy, Viator Oy ja JKMM Arkkitehdit Oy. Selvityksessä kartoitettiin kaupunkikuvan ja tulevan rakennuksen toiminnallisuuden lisäksi hankkeen taloudellisia ominaisuuksia sekä sen toteutettavuutta. Tämän kappaleen tiedot pohjautuvat arvioinnin tietoihin lukuun ottamatta muutamaa lisättyä huomiota.

Talouslukuja

Selvityksen toimitilan ja asuntojen toteutuneet kustannustiedot perustuvat n. 50:een Tarjoushintaindek-
sin seurantahankkeen toteutumatietoihin ja Vantaan tilahallinnan rakennustyyppien tilatietokantaan
sekä asiantuntijakonsultoinnin näkemykseen tämänhetkisestä hintatasosta ja suhdannekehityksestä.
Toimitilan arvioitu veroton kustannus (nykysuhdanne) on n. 3 000 €/brm², pysäköintikellarin n. 1 500
€/brm² verottomana. Alla kustannukset nykyyhintatasossa/vaihtoehto. Kustannuksista on vähennetty
asuntojen autopaikkakustannus (A, B, C) ja asuinrakennusoikeuden myynti on huomioitu:

<i>Vaihtoehto A</i>	<i>Asuintorni toimitilan katolla kaakkoiskulmassa</i>	50,6 M€
<i>Vaihtoehto B</i>	<i>Asuinkerrostalo Kielotien varressa, 12 kerrosta</i>	49,5 M€
<i>Vaihtoehto C</i>	<i>VAU-kohde, reunustavat kerrostalot katolla</i>	51,7 M€
<i>Vaihtoehto D</i>	<i>Toimitila, liike- ja palvelutilaa, julkinen rakennus</i>	56,1 M€

Vaihtoehtojen investointikustannukset eivät mainittavasti eroa toisistaan (nykytilanne 49,5-56,1 M€, suurin ero 6,6 M€). Luvut eivät voimakkaasti johda ratkaisun tekemiseen tästä näkökulmasta.¹⁰

Infrarakentamisen veroton investointikustannusarvio 5-10 M€, riippuen raitiotietunnelin rakentamisesta/katujen uusimisesta. Tunnelin rakentamisen ajankohta tulee selvittää ja mahdollinen Tikkuparkin sisäänajon siirto, mikäli Vantaan ratikka päätetään linjata Tikkurilan aseman ja Kirjastopuiston sekä Lummekujan ali Kielotielle. Joka tapauksessa toteutettavaksi tulee sisäpihasarja toimitilan ja Vantaan kaupungintalon välissä.

Asuntorakentamisen kustannusperusteinen keskimääräinen verollinen neliöhinta olisi 6 800 €/asm², tämä luku sisältää rakennusoikeuden ja asuntojen osuuden pysäköintitiloista. Selvityksen mukaan tämä jättäisi myyntikatevaraa noin 500 €/asm². Asuntorakentamisen korkea hinta selittyy pitkälti hintavalla pysäköintiratkaisulla. Asuntojen verollinen kustannusperusteinen neliöhinta €/asm²:

A: 6 800 €/asm² B: 6 700 €/asm² C: 6 600 €/asm² D: ei asuntoja

Toteutettavuudesta

Selvityksen mukaan rakentaminen on jaettavissa urakoihin, mutta kokonaisurakka vaikuttaa toimivimmalta. Tällöin sama urakoitsija vastaisi pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilojen ja mahdollisten asuntojen rakentamisesta. Selvityksen mukaan tämä rajaa mahdollisten urakoitsijoiden määrää ja suuret rakennusliikkeet tulevat kyseeseen.

Rakentamisen haasteet löytyvät aikataulutuksesta, ja toiminnoiltaan erilaisten tilojen yhteensovittamisesta. Urakoitsijan kannalta hankkeen kannattavuus ja kiinnostavuus riippuu ratkaisun tehokkuudesta, ja erityisesti asuntojen toteutettavuutta ei tulisi kaavalla vaarantaa. Kohteen suuri koko ja sen sijainti kiinnostavat. Asumisen maksimointia pidetään taloudellisesta näkökulmasta hyvänä. Selvitys esittää mahdollisia ja kiinnostavia järjestelyitä kohteen toteutuksesta.

Kiinteistöt ovat jaettavissa 3d-kiinteistöiksi. Perinteisesti hybridihankkeita on toteutettu ja tilojen juridinen hallinnointi järjestetty hallinnanjakosopimuksin, mikä on myös mahdollista. Kun kaupunki kilpailuttaa hanketta, selvitys suosittelee, että yhteisjärjestelysopimuksen periaatteet sisällytettäisiin tarjouspyyntöön.¹¹

¹⁰ Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

¹¹ Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

Alla taulukko, jonka sisältö on suoraan lainattu selvityksestä, rakennuttamisen/rakentamisen näkökulma:

A Asuintorni toimitilan päällä ”+ edullisin vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot voidaan maksimoida) + edullisimmat autopaikat (suuri pysäköintikellari ja asuntorakentaminen kattaa osan kellarin rakentamiskustannuksista) + kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti - vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset) - juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei vielä kokemuksia)”	B Asumista Kielotien varressa ”+ edullinen vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot) + melko edulliset autopaikat (keskisuuri pysäköintikellari ja kellarin rakentamisen kustannuksista vastaa osittain asuntorakentaminen) + kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti - tontin pienuudesta johtuen asuntoja ei voida rakentaa kokonaan erilleen toimistoista (yhteistä kellaritilaa) joten kyseessä on myös hybridirakennus - vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset) - asuntorakentamisen edellyttämän pihan järjestäminen voi olla haaste - juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei vielä kokemuksia)”
C Asumisen kruunu toimitilan päällä ”+ edullisin vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot voidaan maksimoida) + edullisimmat autopaikat (suuri pysäköintikellari ja asuntorakentaminen kattaa osan kellarin rakentamiskustannuksista) + kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti - vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset) - juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei kokemuksia)”	D Toimitila ”+ selkeästi rajattu rakennusprojekti, jonka kilpailuttaminen yksinkertaista. Urakointimalli voidaan valita suhdannetilanteen mukaan esim. kiinteä kokonaishinta tai projektinjohtourakka. - kallein vaihtoehto toimistoille (ei myyntituloja tontin rakennusoikeudesta) - kalleimmat autopaikat (pieni pysäköintikellari, ei kustannusten jakajaa)”

+/- Lähde: Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

3.4.4 Asemakaavamuutosehdotus, III VAIHE, VISIO

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 23.4.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa C, jonka kaupunginhallitus päätti 29.4.2019. Kaavamuutosehdotusta on työstetty valitun vaihtoehdon pohjalta. Seuraavaksi, osana vaihetta III on kuvattu visio, joka rakennuskokonaisuudesta työn aikana on muodostunut. Sitä on mahdollista hyödyntää suunnittelussa apuna. Kaavaehdotus kuvataan tarkemmin seuraavassa luvussa ”4. Asemakaavaehdotuksen kuvaus”.

Visio toimitalo-, liike- ja palvelu- sekä asuinrakennus -kokonaisuudesta (Vaihe III)

Kaavamuutosluonnosta on kehitetty kohti ehdotusvaihetta. Kaavamääräyksiä on lisätty ja tarkennettu.

Seuraavissa kappaleissa on kuvattu kaupunkisuunnittelun visio, joka on syntynyt vuorovaikutuksen, taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksen sekä kaupungin eri suunnittelijoiden työn tuloksena. Se on koonti toivotusta lopputuloksesta. Visiota voi hyödyntää rakennussuunnitteluvaiheessa. Visio tukee kaavaehdotuksen kaavamääräyksiä, osin ehdottaa niitä tarkempia valintoja ja kysyy kysymyksiä, jotka jatkosuunnittelussa tulee ratkaista.

3.4.5 Visio

Ilmastomuutos ja energia

Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Kasvihuonepäästöjä on vähennettävä merkittävästi, 80% vuoteen 1990 verrattuna. Jäljelle jäävät päästöt tulee esimerkiksi kompensoida.¹² Kaupunginvaltuustossa 18.6.2018 hyväksytty resurssiviisauden tiekartta konkretisoi valtuustokauden strategiaa 2018-2021. Tiekartan keskeisiä tavoitteita, jotka soveltuvat uuden toimitalon suunnitteluun, ovat mm. kaupunkirakenteen sekoittuminen ja kestävä täydentyminen, resurssitehokaiden ja luonnonmukaisten ratkaisujen edistäminen ja uusiutuvan energian käyttöön ohjaaminen.¹³

Päätökset, joita nyt tehdään, ovat niitä, joilla kohti ilmastotavoitteita päästään. Uusi toimitalo liike- ja palvelu- sekä asuinkerroksineen on kohde, jossa ilmastomuutoksen vaikutukset tulee ottaa huomioon. Kaupungin tulee toimia esimerkkinä omien strategioidensa toteuttajana. Kaavaehdotuksessa on määrätty, että rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää, energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto uuden toimitalon tontilla sekä osoittaa pyrkimykset hiilineutraaliuteen. Kaavan aluekokonaisuuden tulee täyttää vihertehokkuusvaatimus 0,8. Ratkaisut, joilla tavoitteisiin päästään, ovat rakennussuunnitteluvaiheen kysymyksiä. Kaavassa ei ole haluttu rajata tekijöitä, jotta suunnitteluvaiheessa olisi käytössä laaja valikoima keinoja asian edistämiseen.

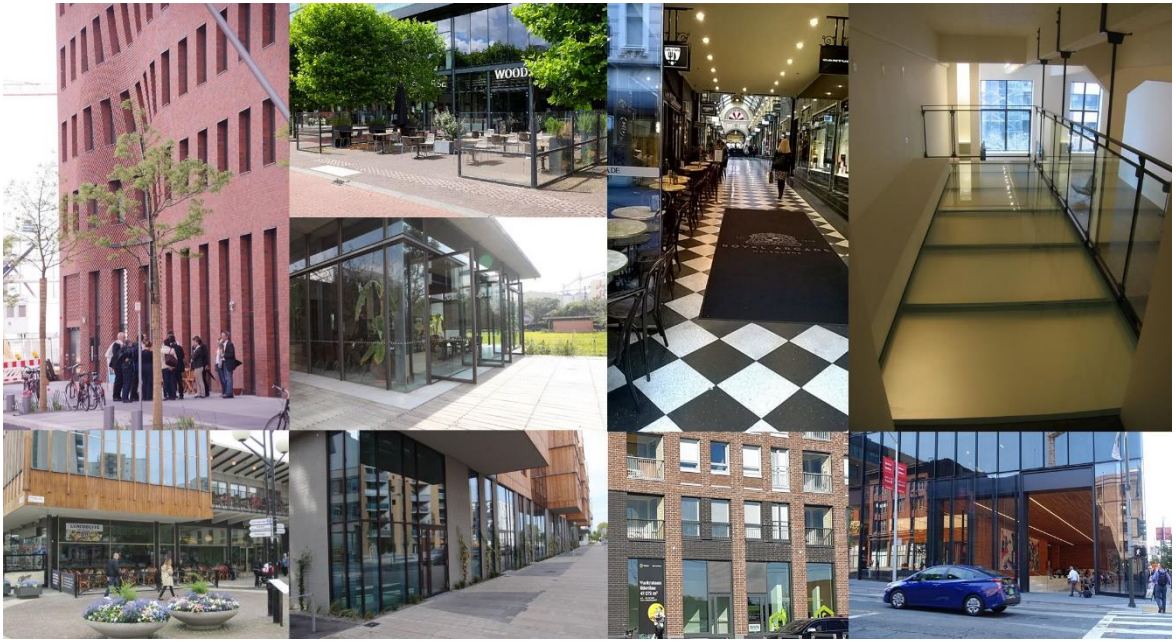
Rakennuskokonaisuus, liike- ja palvelutilaa, toimistotilaa ja asumista

Rakennus on hybridi, sieltä löytyvät palvelu- ja liiketilat, kaupungin toimitilat sekä asumista. Kaikkea tätä palvelee kellarikerroksen pysäköintilaitos. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkealaatuinen ja toimiva kokonaisuus.

Uudisrakennuksen ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilojen kerros. Tämän koko rakennuksen kivijalkakerroksen tulee viestiä kaupunkikulttuurista ja antaa lupaus rakennuksen sisältä löytyvistä toiminnoista. Se tulee suunnitella erityiseksi, selvästi erottuvaksi, avoimeksi ja toiminnalliseksi. Kuusi metriä korkea liike- ja palvelujalusta on huokoinen ja kommunikoi ympäristönsä kanssa. Korkeus mahdollistaa parvitalojen rakentamisen. Tämä luo intiimejä tiloja, joista ohikulkijoita on hauska seurata.

¹² Hiilineutraali Vantaa 2030, Selvitys tarvittavista lisätoimenpiteistä

¹³ Resurssiviisauden tiekartta, 18.6.2019



Referenssikuvat liike- ja palvelutiloihin ja kivijalkakerrokseen:

1 "DSC07170" by *acme london* is licensed under CC BY-NC 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0>

2 "FUJI0177" by *Dutch Simba* is licensed under CC BY-NC-ND 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0>

3 "IMG_1875 - 2009-1025 山水米有機稻場" by *準建築人手札網站 Forgemind ArchiMedia* is licensed under CC BY 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by/2.0>

4 "IMG-20170801-WA0004" by *alco9* is licensed under CC BY-NC-SA 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0>

5 "View of glass mezzanine from above" by *Caliper Studio* is licensed under CC BY-NC-SA 2.0

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0>

6 Kuva Tukholmasta, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Ritva Kotilainen

7 Kuva Rotterdamista, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva

8 Kuva Kivistöstä, Keimolantie 9, kuva Vantaan rakennusvalvonta, Matti Kärki

9 Kuva toimistotalo San Franciscossa, kuva Vantaan rakennusvalvonta, Matti Kärki

Kävelijän näkökulmasta kivijalkakerros on aktiivinen, sen tilat näkyvät ulos kadulle, jopa tekstin myytävän tuotteen kyljestä voi nähdä ikkunan läpi. Kerros on avoin yleisölle ja sen tilat avautuvat niin ulos kuin sisäisille kulkuväylille. Lauri Lairalan aukiolle rajautuu kahvilaravintola terasseineen.

Pihan puoli uudisrakennuksen ja kaupungintalon välissä on kävely- ja pyöräilyreitit sekä pihatöimintojen vyöhykettä, jolle ensimmäisen kerroksen liiketilat voivat avautua. Pihapuolen julkisivu suunnitellaan polveilevaksi, pihataskuja synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Katu- ja pihatasosta järjestetään käynti rakennuksen eri osiin. Ratkaistava on, missä ovat sopivat sisäänkäyntien paikat ja niiden tarvitsema tila. Minkälaiset luonteet eri tilojen sisäänkäynneillä on?

Ensimmäisen kerroksen päällä on kolme toimistokerrosta, joihin on oma sisäänkäyntinsä. Toimistoissa työskentelevät Vantaan kaupungin työntekijät. Toimistotilat kiertyvät valokatteisen aulan ympärille. Valoa syvään toimistorunkoon tuova avoin lasikatteinen tila jatkuu ensimmäiseen toimistokerrokseen asti, johon syntyy valoisa sisäinen toriaukio. Työntekijöitä ilahduttaa myös neljännen kerroksen terassi, josta on näkymät vanhalle kaupungintalolle.



Referenssikuvat toimistotiloihin:

1 Turun pääkirjaston sisäänkäynti, JKMM Arkkitehdit, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva

2 Valokatteinen aulatila, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva

3 Atrium-katto, "The Atrium" by bgottsab is licensed under CC BY-NC 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0>

Liike- ja palvelu- sekä toimistotilakerrosten päällä sijaitsee asumista. Asuminen kiertää toimistotilojen kattoja sen pohjois- ja länsisivuilla. Asuminen sijoittuu kolmeen laadukkaaseen kerrostaloon. Kaksi niistä on kolmikerroksisia, yksi nelikerroksinen. Rakennusten välit tuovat valoa ja aurinkoa kattopihalle. Asuntojen sijainti on poikkeuksellinen: Tikkurilan ydinkeskusta, kattotaso. Näkymät ja puoliyksityinen kattopiha tulee täysimääräisesti hyödyntää. Ensimmäisen kerroksen asunnoille on mahdollista suunnitella omat kattopihat tai terassit. Ylimpiin kerroksiin on mahdollista rakentaa asukkaiden yhteisiä tiloja, esimerkiksi saunaosasto terasseineen. Mietittävä on myös asuinosan arkkitehtoninen luonne – sopeutuuko se osaksi muun rakennuksen muoto- ja materiaailmaailmaa vai erottuuko se siitä selvästi?



Referenssikuvat kattokerrokseen ja asumiseen:

1 "IMG_5123.JPG" by dogwood*designer is licensed under CC BY-NC-SA 2.0

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0/>

2 Aurinkopaneelit, kuva dreamstime / CC-commons

3 "Roof Garden" by Ganders is licensed under CC BY-NC 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0>

4 Kuva Brysselistä, sisäpiha sijaitsee pysäköinnin päällä, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Terhi Kuusisto

Katto ja kulkuyhteydet

Toimitalon katolla viidennen kerroksen tasolla sijaitsee asuntojen oleskelu- ja leikkipiha. Muu osa katosta on viherkattoa, jolla kasvaa keto- ja niittykasvillisuutta. Viherkatto osallistuu hulevesien viivyttämiseen ja kattoa hyödynnetään uusiutuvan energia keräämisessä. Uusiutuvan energia vaihtoehtojen punnitsemisen jälkeen katolle on asennettu aurinkopaneeleita, jotka tuottavat osan rakennuksen tarvitsemasta energiasta. Kaiteen paikka katolla on tarkoin mietittävä – rajaako se vain asuinrakennusten pihatiloja vai koko kattoa viherkattoineen? Iso kysymys on myös katon huolto – miten talvinen lumi poistetaan, voiko sen varastoida katolle, miten mitoitetaan rakenteet?

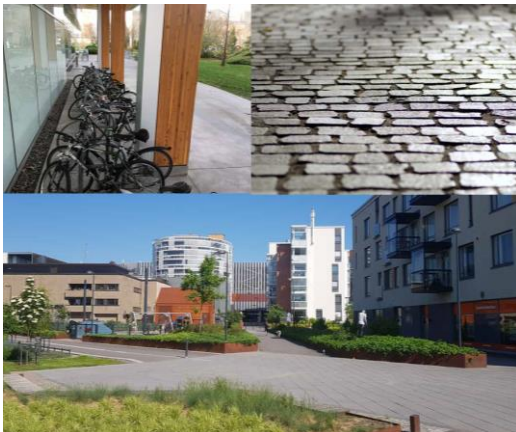
Yhdessä paloturvallisuuteen liittyvien poistumisratkaisujen kanssa on mietittävä, miten rakennuskompleksin eri osien väliset yhteydet ratkaistaan. Kaikkiin tiloihin on sujuvat hissiyhteydet pysäköintikerroksesta, joka sijaitsee yhdessä kerroksessa maan alla. On pyrittävä siihen, että toimisto- ja asuintiloista pääsee myös sisäkautta ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutiloihin, kuten myös pysäköintiin. Kulkuyhteydet erityisesti asumiseen liittyen vaikuttavat siihen, miten asukkaat kohtaavat toisiaan ja siihen, onko kattopiha aktiivinen paikka. Kulku kattopihan kautta porrashuoneisiin toisi elämää katolle – toisaalta asukkaat voisivat arvostaa suoraa hissiyhteyttä omasta porrashuoneesta pysäköintikellariin. Asumisen yhteydet tulee tarkoin suunnitella. Kaavamääräyksen mukaan yhteydet tulee ratkaista kokonaisuutena.

Paloturvallisuus ja poistuminen

Poistumistiet on suunniteltava kokonaisuutena. Vaihtoehtoina ovat tuplaporraskäytävät poistumiseen, pelastustie ja nostopaikat tai automaattiset sammutusjärjestelmät sekä näiden yhdistelmät. Valinta tulee tehdä siten, että kaupunkikuva ei kärsi. Rakennusten välinen mahdollinen sisäsilta-yhteys tulee rakentaa siten, että ambulanssi mahtuu ajamaan sen alta. Silta-yhteyden alituskorkeus on vähintään 3 metriä. Mahdolliset nostopaikat Lummekujalla tulee suunnitella siten, ettei niiden reuna tule kuutta metriä lähemmäksi rakennuksen seinää.

Piha uuden toimitalon ja kaupungintalon välissä

Uudisrakennuksen ja kaupungintalon välinen ulkotilasarja muodostuu Lauri Lairalan aukion ja Kirjastopuiston välille. Uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat avautuvat Lauri Lairalan aukion ja Kirjastopuiston väliseen ulkotilaan. Piha-alueen terasseja kansoittavat kesäiset nautiskelijat. Sisäpihan yhteyteen on mahdollista suunnitella auditoriomainen ulkoporras, jota voi hyödyntää myös tapahtumiin. Kulkureitti on vihreä katumainen tila. Keväisin kukkivat puut ihastuttavat ohikulkijoita. Kujanne on osa hulevesien viivytystä.



Referenssikuvat toimitalon ja kaupungintalon väliselle piha-alueelle:

- 1 "IMG_2545" by Dylan Passmore is licensed under CC BY-NC 2.0 <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0>
- 2 Kuva puoliläpäisevästä kiveyksestä, kuva dreamstime / CC-commons
- 3 Kuva Tikkurilan Kirjastopuiston ympäristöstä, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Terhi Kuusisto

Pysäköinti ja yhteydet

Pysäköinti sijaitsee maan alla yhdessä kerroksessa. Kulku sinne järjestetään Kielotieltä Lummekujan kautta. Pysäköintikerroksesta on hissillä sisäyhteydet liike- ja palvelutiloihin ja toimistotiloihin. Yhteydet asuinkerrokseen tulee erikseen suunnitella. Järjestetäänkö yhteydet katutilasta, sisältä liike- ja palvelutilasta, niistä molemmista? Onko yhteys asuntoihin kattopihan kautta vai suoraan katutasosta? Autopaikkojen lisäksi tulee miettiä pyöräpysäköinti, paikoista puolet tulee olla helposti käytettävissä.

Pysäköintikerroksen kautta on järjestetty maanalainen yhteysmahdollisuus Tikkuparkkiin, mikäli Vantaan ratikka päätetään toteuttaa Lummekujan alitse. Tällöin Tikkuparkin yhteyttä tulee siirtää etelämmäksi, pois ratikkareitin kohdalta. Lummekujalle tulee sijoittaa kymmenen nopean asioinnin pysäköimispaikkaa, jotka palvelevat Kielotie 13:a sekä muuta keskustarakennetta.

4. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyisen pääosin Vantaan kaupungin virastotalona toimivan tontin käyttötarkoitus vastaamaan uuden monitiloimiston tarpeita. Toimistotilan lisäksi tontille on osoitettu liike- ja palvelutilaa sekä asumista toimistotilojen katolle.

Korttelin osa muuttuu liike- ja asuinrakennusten korttelialueesta AL keskustatoimintojen korttelialueeksi C, mikä mahdollistaa tontille monipuolisen keskustakorttelin rakentumisen sekä ajantasa-kaavaa suuremman rakennusoikeuden. Ratkaisu mahdollistaa tällä hetkellä kaupungin eripuolille sijoittuvien toimitilojen yhdistymistä niin, että suuri osa kaupungin työntekijöistä, 800 henkilöä, mahtuvat työskentelemään samaan rakennukseen.

4.1.1 Mitoitus

Lähtötilanteen pinta-alat:

Kielotie 13, 92-61-206-3	0,63 ha
Asematie 7, 92-61-206-5	0,60 ha
Lauri Lairalan aukio	0,20 ha

Kaavahankkeen mukaiset uudet pinta-alat:

C, Keskustatoimintojen korttelialue	0,62 ha
YH, Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue	0,6 ha
Lauri Lairalan aukio	0,14 ha

Lummekujan ja Kielotien katualueet kasvavat 0,015 ha + 0,047 ha

C-alueen, eli toimitilantontin, tonttitehokkuus 3,38 (21 000 k-m²/6221,5 m²)

Muutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastotalon rakennuksen purkamisen ja korttelin rakentamisen uudeksi keskustakortteliksi, jossa sijaitsevat kaupungin uudet toimitilat. Kortteliin sijoittuu uusien toimistotilojen lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä asumista. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä. Asumiselle on osoitettu 6 000 kerrosneliömetriä.

Pysäköinti, autot ja polkupyörät:

Toimistot	1 autopaikka/ 160 k-m ²
Myymlä- ja palvelutilat	1 ap/ 150 k-m ²
Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²

Asuntojen vieraspaikat 1/ 1 500 k-m², asuntojen huolto 1/ 5 000 k-m². Erillisen laskelman perusteella voi saada 10 %:n vähennyksen ja mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15 %:n vähennyksen.

Liikkumisesteisille mitoitettut paikat sisältyvät perusmitoitukseen, joista:

Toimistot	2 autopaikkaa on mitoitettava liikkumisesteisille
Liike- ja palvelutilat	2 autopaikkaa on mitoitettava liikkumisesteisille
Asunnot	3 autopaikkaa on mitoitettava liikkumisesteisille

Pyöräpaikkoja:

Toimistot	1 polkupyöräpaikka/ 50 k-m ²
Myymäla- ja palvelutilat	1 pp/ 50 k-m ²
Asunnot	2 pp/ asunto

Kaavan ulkopuolella on jatkosuunnittelussa huomioitava seuraavat seikat:

Lummekujalle on sijoitettava kymmenen nopean asioinnin pysäköintipaikkaa, joista kaksi tulee mitoitaa liikkumisesteisille. Nämä paikat ovat kaavan vaatimien pysäköintipaikkojen lisäksi. Lisäksi tulee huomioida, että Lummekujalle sijoittuvien pelastusajoneuvojen nostopaikkojen reunat eivät saa tulla 6 metriä lähemmäksi rakennuksen seinää.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutosehdotus mahdollistaa Tikkurilan ydinkeskustan tiivistymisen ja mahdollistaa kaupunkimaisen korttelin muodostumisen, joka on arkkitehtuuriltaan, ulkotiloiltaan sekä toiminnoiltaan kaupunkikeskustan hengen mukainen.

Kevyen liikenteen kulkureitti Asematien (tuleva Tikkuraitin jatke) ja Kirjastopuiston välille toimitilan ja kaupungintalon välistä lisää mielenkiintoisten reittien valikoimaa keskustassa. Yhteys on tarkoitus suunnitella viihtyisänä sisäpihojen sarjana, jossa on myös istutuksia.

Rakentamisen laadusta ja arkkitehtuurin ilmeestä on määrätty. Rakennusala on väljä, mikä mahdollistaa monenlaiset ratkaisut rakennussuunnitteluvaiheessa. Erityisesti sisäpihajulkisivun suunnitteluratkaisu on haluttu jättää vapaaksi.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialueet

Kaavamuutosalueen toimitilalle varattu alueen osa on varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi C. Merkintä mahdollistaa parhaiten korttelin eri toiminnoista, liike-, palvelu- ja toimitiloista, koostuvan rakennuksen. Toimitila ja sen ensimmäinen kerros, johon sijoittuu liike- ja palvelutilaa, sijoittuvat 4 kerrokseen. Asumisen kerrosluvut vaihtelevat 5:stä 8:aan. Rakennusoikeutta on 11 000 k-m² toimitiloille, 4 000 k-m² liike- ja palvelutiloille ja 6 000 k-m² asumiselle.

C-korttelialueeseen on liitetty 405 m²:n suuruinen osa nykyisestä Lauri Lairalan aukiosta, joka toimii tällä hetkellä virastotalon pysäköintipaikkana. Kielotien tulevaisuuden kehitystä varten sen kaualuetta on levennetty 3,4 metriä itään ja Lummekujan risteyksestä on viistetty osa kaukolämpöputkea varten (467 m² suuruinen alue). Lummekujaa on levennetty etelään 2,0 metriä ja Kielotien risteyskohdasta on viistetty osa kaukolämpöputkea varten (147 m² suuruinen alue). Vastaavasti toimitilan maa-ala sekä Lauri Lairalan aukio ovat tämän verran pienentyneet.

Kaavassa nykyinen rakennus, Kiinteistö Oy Kauppalantalo, osoitteessa Kielotie 13, ehdotetaan purettavaksi.

Vanhan kaupungintalon ja uuden toimitilan väliin sijoittuu pihojen tilasarja, joka kuljettaa Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Koska toimitilan rakennusala on väljä, mahdollistaa se monenlaiset ratkaisut rakennuksen sisäpihajulkisivun suunnittelemiseksi. Rakennusvaiheen suunnitteluratkaisut vaikuttavat merkittävästi siihen, minkälainen sisäpihasta muodostuu.

Pysäköinti sijoittuu lähes koko uuden tontin pinta-alan kokoiselle alueelle yhteen kellarikerrokseen. Pysäköintiin ajo tapahtuu rakennuksen länsi- tai pohjoispuolelta. Lummekujan suunnasta hoidetaan myös kiinteistön huolto.

Vantaan ratikan yleissuunnittelua tehdään Dixin alittavan vaihtoehdon pohjalta. Linjaus kulkee Lummekujaa maan alla ja kääntyy etelään Kielotielle, jossa nousee maanpintaan Tikkuraitin kohdalla. Tämän seurauksena Kirjastopuiston nykyinen ajoyhteys Tikkuparkkiin tulee uudelleen järjestellä. Siksi mahdollinen maanalainen ajoyhteys Tikkuparkkiin on kaavassa mahdollistettu siten, että uuden toimitalon tontilta tulee olla ajoyhteys Asematie 7:n tontilla sijaitsevaan maanalaiseen tilaan. Tästä tilasta on mahdollista järjestää yhteyksiä Tikkuparkkiin.

Vaihtoehto C, monitilatoimisto ja asuinkerrostalot sen katolla:

Rakennusoikeutta on yhteensä 21 000 k-m², mikä mahdollistaa ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat sekä mahdollisia toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilan rakennusoikeus on 11 000 k-m², liike- ja palvelutilat ensimmäisessä kerroksessa 4000 k-m², yhteensä siten 15 000 k-m². Toimitilan vaatimat tilat ovat kolmessa kerroksessa. Vaihtoehdossa asuminen on sijoitettu toimitilan katolle kolmeen eri kerrostalorakennukseen, joissa kerroksia on 3–4. Koska toimitilat ja sen ensimmäinen kerros sijoittuvat yhteensä neljään kerrokseen, ovat asuntojen kerrosluvut tällöin 5–7/8. Tonttitehokkuus on 3,38 (21 000 k-m² / 6221,5 m²).

YH, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

Olemassa oleva 50-luvun perinteikäs kaupungintalo säilytetään ja kaavamääräykset säilyvät YH-korttelin alueella ennallaan. Uutena merkintänä on alueen pohjoisosan ma-merkintä, jolla on varauduttu Tikkuparkkiin johtavan maanalaisen yhteyden rakentamiseen. Lisäksi kaksi tontin tammea on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi puiksi. Sisätilayhteyttä uudesta toimitilasta kaupungintalolle tutkitaan, se on mahdollista tarkastella maanalaisena yhteytenä tai siltayhteytenä.

4.3.2 Muut alueet

Lauri Lairalan aukio

Lauri Lairalan aukion pohjoisosa on ehdotettu muutettavaksi osaksi C-korttelialuetta, joten Lauri Lairalan aukiota on pienennetty pohjoisosastaan. Aukion länsireunaa on lisäksi kavennettu 3,4 metriä Kielotien tulevaisuuden katujärjestelyjen vuoksi.

4.3.5 Katualueet

Kielotie

Kielotie on suunniteltu joukkoliikennepainotteiseksi bulevardiksi. Kielotien alue on mukana kaavamuutosluonnoksessa. Sen katualueutta on levennetty kaavamuutosalueen kohdalta noin 3,4 metriä itään.

Kielotien itäreunassa oleva puurivi tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla. Puista on tehty kunto-kartoitus, jonka mukaan asiaa on mahdollista tarkastella osana katusuunnittelua.

Lummekuja

Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018, että Vantaan ratikan jatkosuunnitteluun valitaan Dixin alittava tunnelivaihtoehto. Lummekujan kohdalla ratikka kulkisi edelleen maan alla ja kääntyisi Kielotielle etelään ja nousisi Tikkuraitin kohdalla maan pinnalle. Jotta tulevaisuuden mahdolliselle kehitykselle olisi tilaa, on Lummekujaa levennetty eteläreunastaan noin kaksi (2) metriä. Tällä varaudutaan siihen mahdollisuuteen, että ratikka päätetään toteuttaa tätä reittiä pitkin. Tämä osuus Lummekujaa sisältyy kaavamuutosehdotukseen.

Kielotien ja Lummekujan risteyksessä on toimitilan rakennusalan luoteisnurkasta viistetty osa kaukolämpöputken linjauksen vuoksi. Tässä kohtaa kaukolämpöputki ylittää ratikkatunnelin ja jatkaa etelään Kielotien itäpuolta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Asumisen vaihtoehdot lisäävät alueelle noin 6000 k-m² asumista. Mikäli asumisväljyys olisi 38 m², tarkoittaisi tämä 157 henkilöä (Vantaan väestöennuste 2017, uudisrakentamisen vaikutus väestömääriin, asumisväljyys kerrostaloissa 2026).

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta.

Kaavaluonnosratkaisut tiivistävät keskustan rakennetta sekä mahdollistavat uusien työpaikkojen, liike- ja palvelutilojen syntymisen aivan ytimeen.

Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; se edistää hyviin yhteyksiin ja resurssitehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta. Lisäksi se luo mahdollisuuksia asuntotuotannolle.

Kaupunkikuva

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu alueelle erilaisia kaupunkikuvallisia ja kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja. Tikkurilan keskusta on uusiutumassa nykyistä korkeammaksi ja tehokkaammin rakennetuksi kaupunkikeskustaksi. Kaavamuutosalue on katsottu hyväksi suunnitella kaupungintalon huomioonottavana, muusta kaupunkirakenteesta erottuvana, julkista tilaa luovana alueena. Jatkosuunnitteluun valittu vaihtoehto C sopeutuu ympäristönsä mittakaavaan. Se nousee eteläosan neljästä kerroksesta kohti pohjoista, jossa se ottaa kiinni Kielotie 15:een tulevan asuinkerrostalokorttelin mittakaavaan. Materiaalivalinnat sekä rakennuksen yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät kaavaehdotus- ja rakennuslupavaiheeseen.

Varjostusvaikutukset

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin kaavan mahdollistaman rakennuksen varjostusvaikutukset kevät-päiväntasauksen ja kesäpäivänseisauksen aikoina. Kevätpäiväntasauksen aikaan aamulla kello 9:00 rakennus varjostaa Kielotien länsipuolen julkisivuja. Kesäpäivänseisauksen aikaan varjot ovat lyhyimmillään. Varjostustarkastelukuvat ovat seuraavilla kahdella sivulla.

Varjot noin kevätpäiväntasauksen 21.3. aikaan, C

C, kevätpäiväntasaus 21.3., kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00



Varjot noin kesäpäivänseisauksen 21.6. aikaan, C



C, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00

Asuminen

Asumista on sijoitettu alueelle noin 6000 k-m², mikä tarkoittaa asumista melkein 160 henkilölle.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy työpaikkavaltaisuus. Rakennuksen koon kasvaessa työpaikkojen osuus kaavamuu-tosalueella kasvaa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen työpaikat ja asukasmäärä lisääntyvät. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat, mikä mahdol-listaa asumisen elämän eri vaiheissa. Lisääntyvä väestö Tikkurilan keskustassa elävöittää aluetta.

Virkistys

Uuden rakennuksen ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilaa, joka on avointa kaikille. Kaupun-kikulttuurin huvitukset mahdollistuvat ja ne lisäävät Tikkurilan vapaa-ajanviettokohteita. Kävelyn ja pyöräilyn yhteys Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan Kirjastopuistoon, läpi vanhan kaupungintalon ja uuden toimitilan välisen pihasarjan, on yhteys, joka laajentaa keskustan kävelyreittejä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Dixistä, jossa sijaitsee Tikkurilan bussi- ja rautatieasema. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vantaan ratikan yksi mahdollisista linjauksista kulkee maan alla Kirjastopuiston ja Lummekujan ali ja nousee pintaan Kielotielle Tikkuraitin kohdalla. Toinen vaihtoehto kiertää aseman Valkoisen Lähteentietä ja ohittaa uuden toimitilan maanpinnalla Kielotietä pitkin. Yhteys lisää joukkoliikenteen yhteyksiä ja tuo alueen entistä lähemmäksi monipuolista joukkoliikennettä. Joka tapauksessa ratikan ja siitä seuraavan kunnallistekniikan tila tulee varmistaa niin Lummekujalta kuin Kielotieltä. Tästä syystä kaavaehdotuksessa Lummekujan katutilaa on levennetty etelään ja Kielotien katutilaa itään. Dixin alittava vaihtoehto on valittu ensisijaiseksi vaihtoehdoksi jatkosuunnitteluun.

Uuden toimitilan huolto järjestetään Lummekujan puolelta, samoin myös ajo rakennuksen maan- alaiseen pysäköintilaitokseen. Tarkat sijainnit ratkaistaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kunnallistekniikka

Vantaan ratikan yleissuunnitelman yhteydessä Lummekujalle on suunniteltu kaukolämpö-, hulevesi-, jätevesi, vesijohto- ja sähkö- ja telekaapeleita uusiin sijainteihin. Kielotie 13:n hankkeen myötä kunnallistekniikan tonttiliittymiä tulee tarkistaa, samoin kaupungintalon liittymiä. Alla kunnallistekniikan muutoksista tarkemmin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkoston, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle. Kaavaa varten on siirrettävä kaupungintalon vesihuoltoa. Kaavaan on varattu riittävä rasite siirrettäville tonttijohdoille.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkosto ulottuu alueelle ja kulkee Lummekujalla ja Kielotien itäreunassa. Vantaan ratikan yleissuunnitelman ohessa kaukolämpöputkien sijaintia on tarkistettu Lummekujalla, joka ratikan ja mahdutettavan kunnallistekniikan kanssa on tarkoin suunniteltava. Alustavissa suunnitelmissa kaukolämpöputki ylittää ratikkatunnelin pohjoiseteläsuuntaisesti Lummekujan kohdalla ja viistää Lummekujan ja Kielotien risteyksessä osan Kielotie 13:n tontin luoteiskulmasta katualueeksi. Tästä kaukolämpöputkilinjaus on suunniteltu jatkumaan Kielotien itävarsta, kuten ennenkin. Kaukolämpöputken siirto johtuu Vantaan ratikan suunnitelmasta. Putken linjaus on huomioitu kaavassa ja se vaikuttaa tontin rajaukseen sen luoteiskulmassa sekä rakennusalan muotoon.

1950-luvun kaupungintalon ja nykyisen Kielotie 13:n, joka puretaan, kaukolämmön tonttiliittymä on järjestetty Lummekujan suunnasta. Uuden rakentamisen myötä kaukolämmön tonttiliittymä tulee siirtää uuden toimitalon ja vanhan kaupungin talon osalta. Sopivat paikat tälle ovat liittymä Kielotieltä toimitalorakennuksen eteläpuolelta kohti kaupungintaltoa tai liittymä Lummekujalta pihaa pitkin kohti etelää ja kaupungintalon tonttia. Molemmat vaihtoehdot on merkitty karttaan johtorasitteena. Toimitalon eteläpuolen rasite palvelee myös vesihuoltoa.

Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian sopimuksen 20.7.1993 mukaisesti.

Sähköverkko

Sähköverkko on rakennettu alueelle ja kaavahankkeen myötä maakaapeleita ja alueella sijaitsevia muuntamoita täytyy kohdin siirtää. Kun maakaapeleita siirretään, toimitaan siirtokustannusten osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaan.

Lummekujaa pitkin kulkevat johdot uudelleen suunnitellaan Vantaan ratikan myötä.

Kielotien keskijännitekaapelit kulkevat katualueella ja niitä tulee tarkistaa Vantaan ratikan suunnittelun yhteydessä. Pienjänniteverkko kulkee Kielotien länsipuolta ja Lehdokkitien kohdalla vaihtaa Kielotien itäpuolelle. Tässä kohtaa pienjänniteverkon sijainti tulee tarkistaa ja kaapeleita mahdollisesti siirtää pois Kielotie 13:n toimitalorakennuksen alta.

OAS-vaiheen palautteessa Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n mukaan nykyisiä muuntamoita M1095, M1054 ja M1219 tulee korvata uusilla. Muuntamo 1054 sijaitsee nykyisen Kielotie 13:n

rakennuksessa, joka puretaan. Muuntamo 1219 sijaitsee vanhan kaupungintalon huoltopihalla kohdassa, jonka kohdalle mahdollisesti rakennetaan uusi maanalainen yhteys Tikkuparkkiin. Kaavassa muutosten vuoksi siirrettävät, uudet muuntamot on sijoitettu integroitavaksi uuden toimitilarakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, jossa sijaitsee liike- ja palvelutiloja. Kaavaehdotusvaiheessa Vantaan Energian lausunnon mukaan kaavaratkaisu, tonttijako sekä sähköliittymien koko määrittelee muuntamon omistussuhteet.

Tietoliikennekaapelit

Tietoliikennekaapeleita kulkee Lummekujalla, Kielotiellä, osin Lauri Lairalan aukiolla sekä kaupungintalon ja Kielotie 13:n välissä sisäpihalla. Kaapeleita tulee siirtää niin Vantaan ratikan kuin Kielotie 13:n suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Lummekujan kaapeleita on alustavasti suunniteltu Vantaan ratikan yleissuunnitelman yhteydessä. Lauri Lairalan aukion reunaa kulkevien kaapeleiden sijoitus tulee tarkistaa ja mahdollisesti siirtää pois Kielotie 13:n toimitilarakennuksen alta. Myös kaupungintalon ja uuden toimitilan välisen sisäpihan tietoliikennekaapelit tulee tarkastella Kielotie 13:n suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä ja mahdollisesti siirtää. Mikäli tarkemmassa suunnittelussa huomataan, että siirtoja tulee tehtäväksi, tulee ajoissa olla yhteydessä Elisa Oyj:hin. Siirrot ovat maksullisia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Hanke sijoittuu rakennetulle keskusta-alueelle. Maisemarakenne ei muutu. Rakennus sijoittuu kaupunkimaisemaan, jossa tyyppillistä on ruutukaava ja muutoksessa oleva keskusta-alue. Maasto on tasaista, maaperä on savea.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

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

Maaperä

Alueen maaperä on savea ja pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Maan alla sijaitseva pysäköintilaitos tulee rakentaa vesitiiviiksi. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Rakennushankkeen vaikutukset maaperään tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on jo nykyisin suurelta osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalla viherrakentamisella sekä viherkatoilla.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Rakennus on sekoittunutta, mikä pitää alueen elävänä kaikkina vuorokaudenaikana ja mahdollistaa asumisen, työn ja virkistymisen samalla tontilla.

Uusi toimitila on saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Tulevaisuudessa mahdollinen Vantaan ratikka sujahtaa tontin vieritse. Lisäksi polkupyörille on varattu paikkoja, joista puolet tulee olla helposti käytettävissä.

Kaava mahdollistaa sisäpihan pihataskujen suunnittelun ja siten mikroilmaston syntymistä. Uuden toimitilan ja vanhan kaupungintalon väliin rakentuu polveileva, sisäpihamainen yhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon. Se mahdollistaa suoralta auringonpaisteelta ja tuulelta suojautumisen. Toisaalta se myös mahdollistaa lämpimien kohtien syntymisen, esimerkiksi suojaisien terassien, mikä lisää virkistytymismahdollisuuksia toimitilan tontilla. Tämä puolestaan tukee sosiaalisuutta ja edistää siten terveyttä. Yhteys sisäpihan kautta monipuolistaa keskustaa-alueen kävelyn ja pyöräilyn verkostoa ja tukee keskustan virkistysmahdollisuuksien käyttöä.

Hulevedet tulee viivyttää kaavamuuotosalueella ennen kuin ne johdetaan yleiseen hulevesijärjestelmään. Toimitilan katon on oltava viherkatto, mikä lisää imeyttävää pintaa toimitilan tontilla. Kaava-alueen vihertehokkuuden tulee olla 0,8. Uusiutuvan energian tuotto tontilla tulee mahdollistaa. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää, energiatehokasta ja osoittaa pyrkimykset hiili-neutraaliuteen. Kaavassa ei ole haluttu eritellä valmiita ratkaisuja, joilla tavoitteisiin päästään. Rakennussuunnitteluvaiheessa on valittavissa runsas paletti keinoja, jotka tukevat muita suunnitteluratkaisuja.

Taloudelliset vaikutukset

Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Rakentamisen yhteydessä kaavamuuotosalueen tonteilla tulee hulevesijohtoja, vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä siirtää, samoin tietoliikennekaapeleita ja sähköverkon kaapeleita sekä muuntamoita. Mikäli Vantaan ratikka linjataan Lummekujan alitse, tulee kohdan kunnallistekninen verkosto uusia ja suunnitella erikseen. Alla kulkee mm. kaukolämpöputki. Osa siirroista ovat hankkeesta johtuvia, osa Vantaan ratikan hankkeesta johtuvia. Hankkeen tulee maksaa muutoskustannukset, jotka riippuvat sen toteutumisesta.

Asunnot lisäävät alueen asukaspohjaa, ja toimitila kokoaa yhteen kaupungin työvoimaa. Molemmat elävöittävät keskustaa ja lisäävät palveluiden käyttöä ja kehittymistä. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Tikkurilantien aiheuttama melu liikenne-ennustetilanteessa 2040 tulee erikseen selvittää rakennuslupavaiheessa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Pihan melutasoa suojaa rakennusmassa, joka sijaitsee Tikkurilantien ja sisäpiha-alueen välissä.

Ilmanlaatu

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan Kielotien ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 5630 ajon/vrk, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla noin 0,9 metriä ja suositusetäisyyden 11,3 metriä. Minimietäisyys ajorataan täyttyy. Ilmanlaatuun liittyen minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojauksella. Kaavamääräyksen mukaan tuloilma tulee ottaa puhdasilmallisimmilta puolilta rakennusta ja suodattaa tehokkaasti.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu ja ilmanlaatu on käsitelty kohdassa 4.4.3 Muut vaikutukset.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti
	Vesa Karisalo	vs aluearkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaava-arkkitehti
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anni Vainionpää	projektiassistentti
	Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Ifa Kytösaho	hankesuunnittelupäällikkö
	Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Tiina Hulkko	liikenneinsinööri
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri
	Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö
	Seija Tulonen	projektisuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Leena Jaskanen	vastaava lupa-arkkitehti
	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Janne Juntunen	projektijohtaja
	Heikki Virkkunen	projektijohtaja

Konsultit:

Taloudellisuus- ja toteutettavuusarviointi:
 Rapal Oy
 Viator Oy
 Calash Oy
 JKMM Arkkitehdit Oy

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä joulukuuta 2020.

Terhi Kuusisto
 asemakaava-arkkitehti

Ritva Kotilainen
 aluearkkitehti

Johanna Rajala
 aluearkkitehti

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	04.11.2020
Kaavan nimi	002365 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	12.02.2018	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002365	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9224	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7239	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9224

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	1,9224	100,0	28200	1,47	0,0000	11500
A yhteensä	0,0000		0		-0,6242	-9500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6003	31,2	7200	1,20	0,0000	0
C yhteensä	0,6221	32,4	21000	3,38	0,6221	21000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7000	36,4	0		0,0021	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	0,7239	37,7	0	0,0296	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	7200	0	0

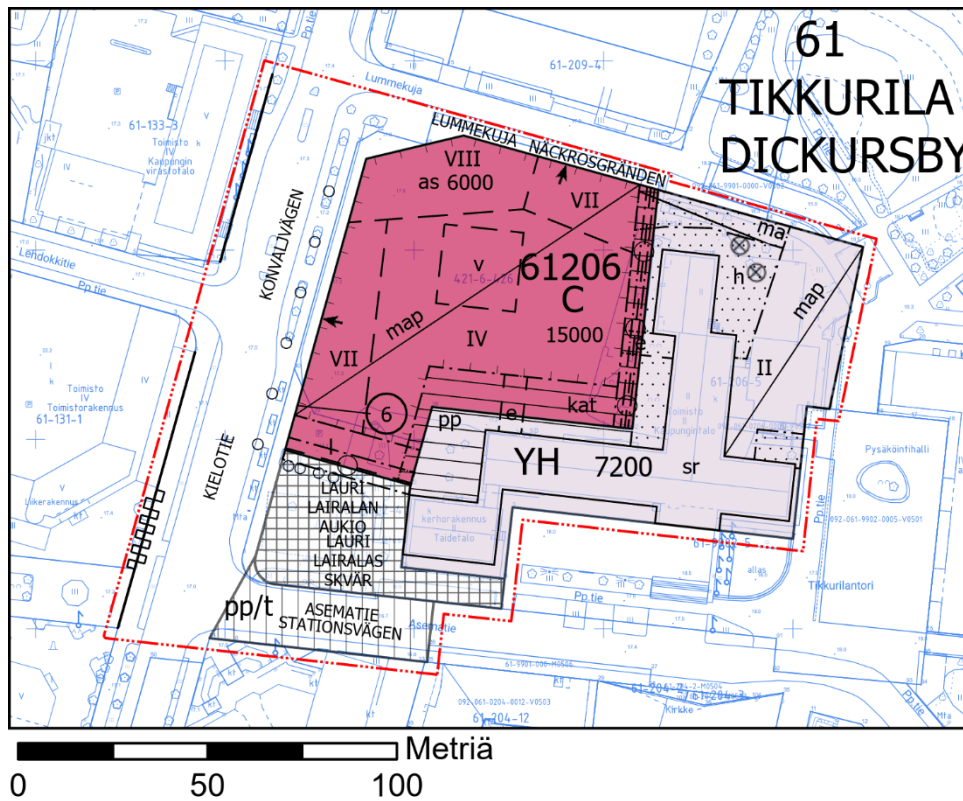
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9224	100,0	28200	1,47	0,0000	11500
A yhteensä	0,0000		0		-0,6242	-9500
AL	0,0000		0		-0,6242	-9500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6003	31,2	7200	1,20	0,0000	0
YH	0,6003	100,0	7200	1,20	0,0000	0
C yhteensä	0,6221	32,4	21000	3,38	0,6221	21000
C	0,6221	100,0	21000	3,38	0,6221	21000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7000	36,4	0		0,0021	0
Kadut	0,4690	67,0	0		0,0631	0
Katuauk./torit	0,1418	20,3	0		-0,0594	
Kev.liik.kadut	0,0892	12,7	0		-0,0016	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

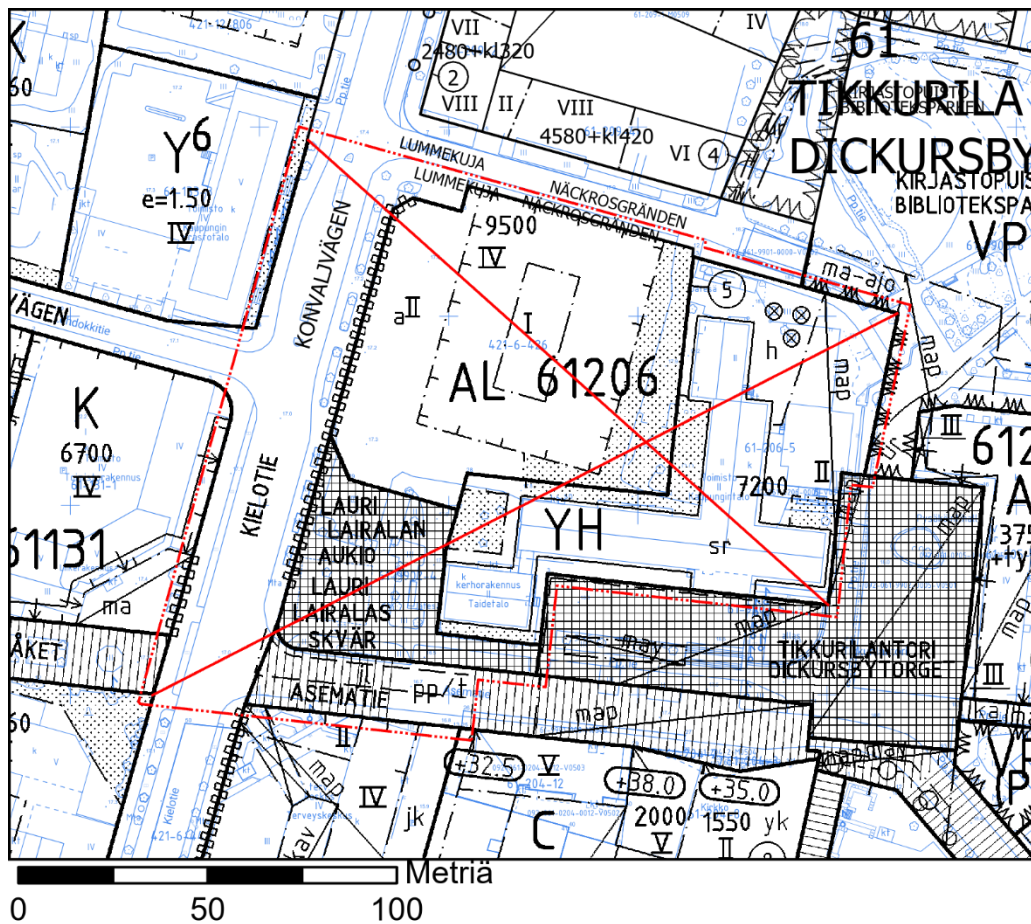
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7239	37,7	0	0,0296	0
ma	0,0296	4,1	0	0,0296	0
map	0,6943	95,9	0	0,0000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	7200	0	0
Asemakaava	3	7200	0	0

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA – MÄÄRÄYKSET



YLLÄ: ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS, ALLA: POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002365	Päiväys Datum 15.12.2020
Vantaan kaupunki KIELOTIE 13 Kaupunginosa 61, Tikkurila Asemakaavan muutos Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet. Tonttijaon muutos Osa kortteliä 61206. 1:2000	 Vanda stad KONVALJVÄGEN 13 Stadsdel 61, Dickursby Ändring av detaljplanen Kvarteret 61206 samt gatu- och torgområden. Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 61206. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Keskustatoimintojen korttelialue.**Yleistä**

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. II-IV kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa. Liike- ja palvelutilan rakennusoikeus on 4000 k-m². Toimistotilojen rakennusoikeus on 11 000 k-m².

Asumista tulee sijoittaa yhteensä 6000 k-m² liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen katolle kerroksiin V-VIII.

Asuinkerrostalon ylimpään kerrokseen saa sijoittaa liiketilaa, jonka rakennusoikeus sisältyy asumisen rakennusoikeuteen.

Liike- ja palvelutilaa, toimistotilaa ja asumista palveleva maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla sujuvat yhteydet liike- ja palvelu-, toimisto- ja asuinkerroksiin. Yhteydet tulee ratkaista kokonaisuutena.

Kielotie 13:n tontilta tulee olla ajoyhteys Asematie 7:n tontilla sijaitsevaan maanalaiseen tilaan (ma), josta on järjestettävissä yhteys Tikkuparkkiin.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 6 m.

Katutasoon liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvitalaa korkeintaan 50 % liike- ja palvelutilan k-m²:stä. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvitalat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Toimisto, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleisölle avoimet rakennuksen sisäiset kulkureitit, jotka johtavat rakennuksen läpi itä-länsisuunnassa Kielotielle ja uuden toimitalon ja kaupungintalon väliselle sisäpihalle sekä pohjois-eteläsuunnassa Lauri Lairalan aukiota kohti sekä mahdollisesti Lummekujalle. Reitti saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi johtaville yleisölle avoimille kulkureiteille, Kielotielle, Lauri Lairalan aukiolle, sisäpihalle sekä mahdollisesti Lummekujalle.

Katutasoon Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.**Allmänt**

Byggnaden ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

Affärs- och serviceutrymmen ska placeras i gatuplanet. Kontorslokaler ska placeras i våningarna II-IV. Affärs- och servicelokalens byggrätt är 4000 m²-vy. Kontorslokalernas byggrätt är 11 000 m²-vy.

Totalt 6000 m²-vy boende ska placeras på affärs-, service- och kontorsbyggnadens tak i våningarna V-VIII.

I bostadshusets översta våning får det placeras affärsutrymme vars byggrätt ingår i byggrätten för boende.

Den underjordiska parkeringsanläggningen som betjänar affärs- och servicelokaler, kontorslokaler och boende ska placeras i en våning.

Det ska finnas smidiga förbindelser från parkeringsanläggningen till affärs-, service-, kontors- och bostadsvåningarna. Förbindelserna ska lösas som en helhet.

Från tomten på Konvaljvägen 13 ska det finnas en körförbindelse till det underjordiska utrymmet (ma) på tomten på Stationsvägen 7, varifrån det kan ordnas en förbindelse till Tikkuparkki.

Gatuplansvåningens minimihöjd är 6 m.

I affärs- och servicelokalerna på gatuplanet får högst 50 % av affärs- och serviceutrymmets m²-vy användas för byggande av loftutrymme. Lokaler får byggas utöver den våningsyta som tilläts i detaljplanen. Loftutrymmena räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Genom kontors-, affärs- och servicelokalbyggnadens gatuplansvåning ska förbindelseleder som är öppna för allmänheten planeras inne i byggnaden, vilka leder genom byggnaden i öst-västlig riktning till Konvaljvägen och innergården mellan det nya kontorshuset och stadshuset, samt i nord-sydlig riktning mot Lauri Lairalas skvär samt eventuellt till Konvaljgränden. Lederna får byggas utöver den byggrätt som tilläts i detaljplanen.

Affärs- och servicelokalerna på gatuplansvåningen ska öppna upp mot de för allmänheten öppna gångstråken som leder genom första våningen, Konvaljvägen, Lauri Lairalas skvär, innergården samt eventuellt Konvaljgränden.

I gatuplanet i kanten av Lauri Lairalas skvär ska lokaler planeras som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i anslutning till planeringen av ventilationen.

Katualueella rakennusalan saa ylittää toisesta kerroksesta lähtien.

Rakennuksen kaikkien osien tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat ja asuinrakennusten asumista palvelevat yhteistilat ja varastot saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, huoltotilat, parvekkeet tai terassit ja asumista palvelevat yhteistilat ja varastot eivät mitoiteta autopaikkoja eivätkä väestönsuojatiloja.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakennuksen katoille saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita. Ne tulee huolitella rakennusten arkkitehtuuriin soveltuviksi. Ne eivät saa aiheuttaa häiriöitä asumiselle.

Asuinrakennusosasta tulee muodostaa kolme erillistä kokonaisuutta.

Asuinrakennusten pihan/pihojen tulee sijaita toimistorakennuksen katolla.

Porrashuoneet, jotka palvelevat asumista I-IV kerroksissa saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kerrosten V-VIII asumista palvelevien porrashuoneiden tulee olla aulamaisia, luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Aulamaisesta asumisen ensimmäisestä kerroksesta ei lasketa rakennusoikeuteen 30 k-m². Asumisen yläkerroksissa rakennusoikeuteen ei lasketa 20 k-m² luonnonvaloisasta ja viihtyisästä porrashuoneesta. Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja eivätkä väestönsuojia.

Kaava-alueella sijaitsevat muuntamot M1054 ja M1219 tulee siirtää ja integroida rakennukseen. Muuntamot saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kielotie 13:n rakennuskokonaisuuden paloturvallisuuteen liittyvät ratkaisut ja poistuminen palon sattuessa sen eri osista tulee suunnitella kokonaisuutena siten, ettei kaupunkikuva kärsi valituista ratkaisuista.

Melu

Kielotien aiheuttama melu tulee erikseen selvittää ja huomioida julkisivujen ja parvekkeiden suunnittelussa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä.

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

Ilmanlaatu

Asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmäisimmiltä puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Rakennukset

Tontista/korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuuriin keinoin.

Korttelin rakennukset ja sen katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Rakennukselle tulee suunnitella erityinen, avoin ja toiminnallinen katutason kivijalkakerros.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennöityjä. Pihaa rajaavan julkisivun suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

II-IV -kerrosten toimistotiloihin tulee suunnitella oma sisäänkäynti. Uuden toimitalon ja kaupungintalon väliselle piha-alueelle on mahdollista suunnitella auditoriomainen ulkoporras.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuuriin keinoin esim. katoksin ja materiaalein.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Toimistorakennuksen kattopinnat tulee tehdä pääosin viherkattoina.

I gatuområde får byggnadsytan överskridas från andra våningen och uppåt.

Tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper och balkongernas och terrassernas fast inglasade delar och de gemensamma utrymmen och förråd som betjänar boendet i byggnadernas alla delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper, serviceutrymmen, balkonger eller terrasser och gemensamma utrymmen och förråd som betjänar boendet räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Terrasser, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggnadsytan utgör något hinder.

På byggnadens tak får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar. De ska anpassas till byggnadernas arkitektur. De får inte störa boendet.

Bostadshusdelen ska bilda tre separata helheter.

Bostadshusens gård/gårdar ska ligga på kontorshusets tak.

Trapphus, som betjänar boendet i våningarna I–IV, får byggas utöver byggrätten.

Trapphusen som betjänar boendet i våningarna V–VIII ska vara entréhallsliknande, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. Av den entréhallsliknande första våningen för boende räknas 30 m²-vy inte in i byggrätten. På de övre våningarna för boende räknas 20 m²-vy av trapphuset som har dagsljusinsläpp och är trivsamt inte in i byggrätten. Trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Transformatorerna M1054 och M1219 i planområdet ska flyttas och integreras i byggnaden. Transformatorerna får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Lösningar i anslutning till brandsäkerheten i byggnadskomplexet på Konvaljvägen 13 och evakuering från dess olika delar i händelse av brand ska planeras som en helhet så att inte stadsbilden drabbas av de valda lösningarna.

Buller

Bullret från Konvaljvägen ska utredas separat och beaktas i planeringen av fasader och balkonger. Genom tekniska lösningar ska man söra för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider.

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

Luftkvalitet

Bostadshusens tilluft ska tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renast, och filtreras effektivt.

Luftkvalitet

Tomten/kvarteret och byggnaderna ska bilda en stadsbildsmässig helhet genom arkitektoniska medel.

Kvarterets byggnader och dess gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen håller hög kvalitet och är urbana.

En unik, öppen och funktionell stenfötvåning ska planeras för byggnaden i markplanet.

Fasaderna ska till sin form och massa vara varierande och strukturerade. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planeringen av fasaden som avgränsar gården.

Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga, hållbara material som håller hög kvalitet.

För kontorslokaler i våningarna II–IV ska en egen ingång planeras. I gårdsområdet mellan det nya kontorshuset och stadshuset är det möjligt att planera en auditorieliknande yttertrappa.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, t.ex. genom skärmtak och material.

Byggandet ska passa in i stadshusets historiska miljö.

Kontorsbyggnadens taktytor ska huvudsakligen byggas som gröntak.

Toimistotilat läpäisevän valokatteisen tilan tulee ulottua toimistotilojen ensimmäisen kerroksen katosta neljännen kerroksen kattoon asti.

Ulkotilat

Uuden toimitalon ja kaupungintalon väliselle piha-alueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka tavoitteena on viihtyisä pihojen tilasarja kulkureitteineen ja istutuksineen koko uuden toimitalon ja kaupungintalon väliselle alueelle tontinrajoista riippumatta. Alueen hyväkuntoisia puita tulee pyrkiä säilyttämään.

Julkiset ja julkisen luonteiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.

Uuden toimitalon, kaupungintalon ja Lauri Lairalan aukion muodostaman aluekokonaisuuden vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Laskelma ja pihasuunnitelma on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 3 metriä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1/160 k-m², liiketilat 1/150 k-m², asunnot 1/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Asuntojen vieraspaikat 1/1500k-m², asuntojen huolto 1/5000 k-m².

Kolme paikkaa asuntojen autopaikoista tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Toimistotilojen autopaikoista kaksi ja liiketilojen autopaikoista kaksi tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Paikat sisältyvät perusmitoitukseen.

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.

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

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1 pp/50 k-m², liiketilat 1 pp/50 k-m², asunnot 2 pp/asunto.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla helposti käytettäviä.

YH

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Yleistä

Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellarikerrokseen ja ullakolle.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja.

Korjauksissa tulee ensisijaisesti käyttää alkuperäisiä materiaaleja.

Paikalliselta museoviranomaiselta on pyydyttävä lausuntokorjaus- ja muutostoimenpiteistä sekä julkisivujen materiaali- ja värimalleista.

Kaupungintalon ja sen sivurakennuksen välinen pergola tulee säilyttää.

Uudisrakentaminen tulee tehdä olemassa olevaa rakennusta kunnioittaen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä kaupungintalon aulan säilyttämiseen, mille ovat luonteenomaisia kolmeen suuntaan avautuvat maisemaikkunat. Uusi laajennusosa tulee liittää vanhaan rakennukseen hienovaraisesti.

Uudisrakentamisen tulee arkkitehtuuriltaan olla korkeatasoista ja korostaa kaupungintalon merkitystä kaupunkikuvassa.

Mikäli kaupungintalossa ja sen sivurakennuksessa on aikaisemmin tehty rakentamistoimenpiteitä nyt esitettyjen suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla.

Ett utrymme som har tak som släpper igenom ljus och som går igenom kontorslokalerna ska nå från taket till kontorslokalernas första våning ända till fjärde våningens tak.

Uterum

För gårdsområdet mellan det nya kontorshuset och stadshuset ska en enhetlig plan för gården utarbetas, vars mål är en trivsamt serie gårdsutrymmen med färdvägar och planteringar i hela området mellan det nya kontorshuset och stadshuset oberoende av tomtgränserna. Man ska försöka bevara de träd i området som är i gott skick.

Offentliga uterum och uterum av offentlig karaktär ska till sina konstruktioner och inventarier förverkligas så att de stadsbildsmässigt håller hög kvalitet, är tidsbeständiga till sin utformning och sina material och anknyter till varandra på ett naturligt sätt.

Områdeshelheten som bildas av det nya kontorshuset, stadshuset och Lauri Lairalas skvår ska ha en gröneffektivitet på minst 0,8. Kalkylen och planen för gården ska presenteras i bygglovsskedet.

I området ska det ordnas fördröjning av dagvattnet innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

På det allmänna gång- och cykelstråket ska den fria gånghöjden vara minst 3 meter.

Parkering

Minimiantalet bilplatser: kontorslokaler 1/160 m²-vy, affärslokaler 1/150 m²-vy, bostäder 1/130 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Gästplatser för bostäder 1/1500m²-vy, service för bostäder 1/5000 m²-vy.

Tre av bostädernas bilplatser ska dimensioneras för rörelsehindrade. Två av bilplatserna för kontorslokaler och två av bilplatserna för affärslokaler ska dimensioneras för rörelsehindrade. Platserna är inkluderade i grunddimensioneringen.

Enligt en separat kalkyl kan 10 % dras av med växelvis parkering.

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.

Minimiantalet cykelplatser: kontorslokaler 1 cp/50 m²-vy, affärslokaler 1 cp/50 m²-vy, bostäder 2 cp/bostad.

Minst hälften av cykelplatserna ska vara lättillgängliga.

Kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus.

Allmänt

I källar- och vindsvåningen får placeras utrymmen enligt huvudanvändningsändamålet.

Utöver den byggrätt och det våningstal som anges i detaljplanen får tekniska utrymmen byggas.

Vid reparationerna ska i första hand användas ursprungliga material.

Av den lokala museimyndigheten ska utlåtande begäras om reparations- och ändringsåtgärder samt om fasadernas material- och färgförslag

Pergolan mellan stadshuset och dess sidobyggnad skabeveras.

Nybyggandet ska utföras med respekt för den existerande byggnaden. Särskild vikt ska fästas vid att bevara stadshusets entréhall som karakteriseras av perspektivfönster i tre olika riktningar. Den nya utvidgningsdelen ska på ett diskret sätt anslutas till den gamla byggnaden.

Nybyggandet ska ha en högklassig arkitektur och betonastadshusets betydelse i stadsbilden.

Om det i stadshuset och dess sidobyggnad tidigare vidtagits sådana byggnadsåtgärder som strider mot de skyddsmål som nu föreslås, ska byggnaden i samband med reparations- eller ändringsarbetena iståndsättas på ett sätt som går ihop med den ursprungliga stilen..

Kaupungintalon tontille on tarvittaessa varattava poistumistie torin alle sijoittuvasta pysäköintialasta.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tontin rajalle.

Julkisivut ja katto

Julkisivujen ja katon korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että kaupungintalon ja sen sivurakennuksen alkuperäinen tyyli ja mittasuhteet säilyvät.

Uusien rakennelmien ja teknisten laitteiden sijoittamista katolle tulee välttää erityisesti Asematien puoleisilla katon lapeilla.

Ikkunoita ja ovia korjattaessa on säilytettävä alkuperäinen ilme, puutejako ja materiaali. Mikäli alkuperäisiä ikkunoita tai ovia joudutaan vaihtamaan, on ne korvattava ulkonäöltään vastaavilla ikkunoilla ja ovilla.

Ikkunoiden asema suhteessa julkisivupintaan tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisena.

Sisätilat

Ensisijaisesti alkuperäisinä säilytettäviä ja ennallistaen korjattavia tiloja ovat: kaupungintalon ala-aula ja sen tuulikaappi, portaikko, yläaula, valtuustosali, ruokasali, hallituksen kokoustila ja kaupunginjohtajan työhuone sekä kaupungintalon sivurakennuksen sisäänuloaula, portaikko ja sali.

Edellä mainituissa tiloissa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat tilojen rakennustaiteellista ja historiallista arvoa.

Piha

Kaupungintalon pihalle sijoitettavien rakenteiden ja rakennelmien tulee olla sopusoinnussa kaupungintalon arkkitehtuurin kanssa.

Liuskekipipäälysteiset portaat tulee säilyttää.

Kasvillisuuden ja pinnoitteiden tulee olla sopusoinnussa rakennusten 1950-luvun tyylin ja uudisrakentamisen kanssa.

Huoltopihalle tulee tarvittaessa varata jätetilat toritoiminnalle.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Kaupungintalolle tulee järjestää 105 autopaikkaa Tikkurilanaukion ja kaupungintalon tontin alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 paikka /150 k-m². Paikat tulee sijoittaa sateelta suojattuun, valvottuun tai lukittuun tilaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

61

Kaupunginosan numero.

TIKKU

Kaupunginosan nimi.

61206

Korttelin numero.

KIELOTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

7200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Vid behov ska för stadshusets tomt reserveras en utgångsväg i parkeringshuset under torget.

I underjordiska parkeringsutrymmen behövs det inte byggas en brandmur på gränsen mellan tomterna.

Fasader och tak

Arbetena med att reparera och ändra fasaderna och taket ska genomföras så att stadshuset och dess sidobyggnad bibehåller sin ursprungliga stil och sina dimensioner.

Placeringen av nya konstruktioner och tekniska anläggningar på taket ska undvikas särskilt på takfallet mot Stationsvägen.

Vid reparation av fönster och dörrar ska det ursprungligautseendet och fönsterindelningen samt materialen bevaras. Om ursprungliga fönster eller dörrar måste bytas ut ska de ersättas med fönster och dörrar med samma utseende.

Fönstrens läge i förhållande till fasadytan ska bevaras oförändrat.

Inomhusutrymmena

Utrymmen som i första hand ska bevaras i ursprungligt skick och som restaureras i återställande syfte: stadshusets entréhall och vindfång, trapporna, övre galleriet, fullmäktigesalen, matsalen, stadsstyrelsens mötesrum, stadsdirektörens arbetsrum samt entréhallen, trapporna och salen i stadshusets sidobyggnad.

I ovan nämnda utrymmen får inte utföras sådana reparations- och ändringsarbeten som förstör utrymmenas arkitektoniska och historiska värde.

Gården

De konstruktioner och byggnader som placeras på stadshusets gård bör harmoniera med stadshusets arkitektur.

Trapporna av skiffer ska bevaras.

Växtligheten och ytbeläggningarna ska vara i samklang med byggnadernas 1950-tals stil och med det nya byggandet.

På servicegården ska vid behov reserveras avfallsutrymmen för torgerksamheten.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

För stadshuset ska ordnas 105 bilplatser i den parkeringsanläggning som placeras under Dickursplatsen och stadshusets tomt.

Cykelplatser ska reserveras minst 1 plats/150 m² -vy. Platserna ska placeras i ett regnskyddat och övervakat eller låst utrymme.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

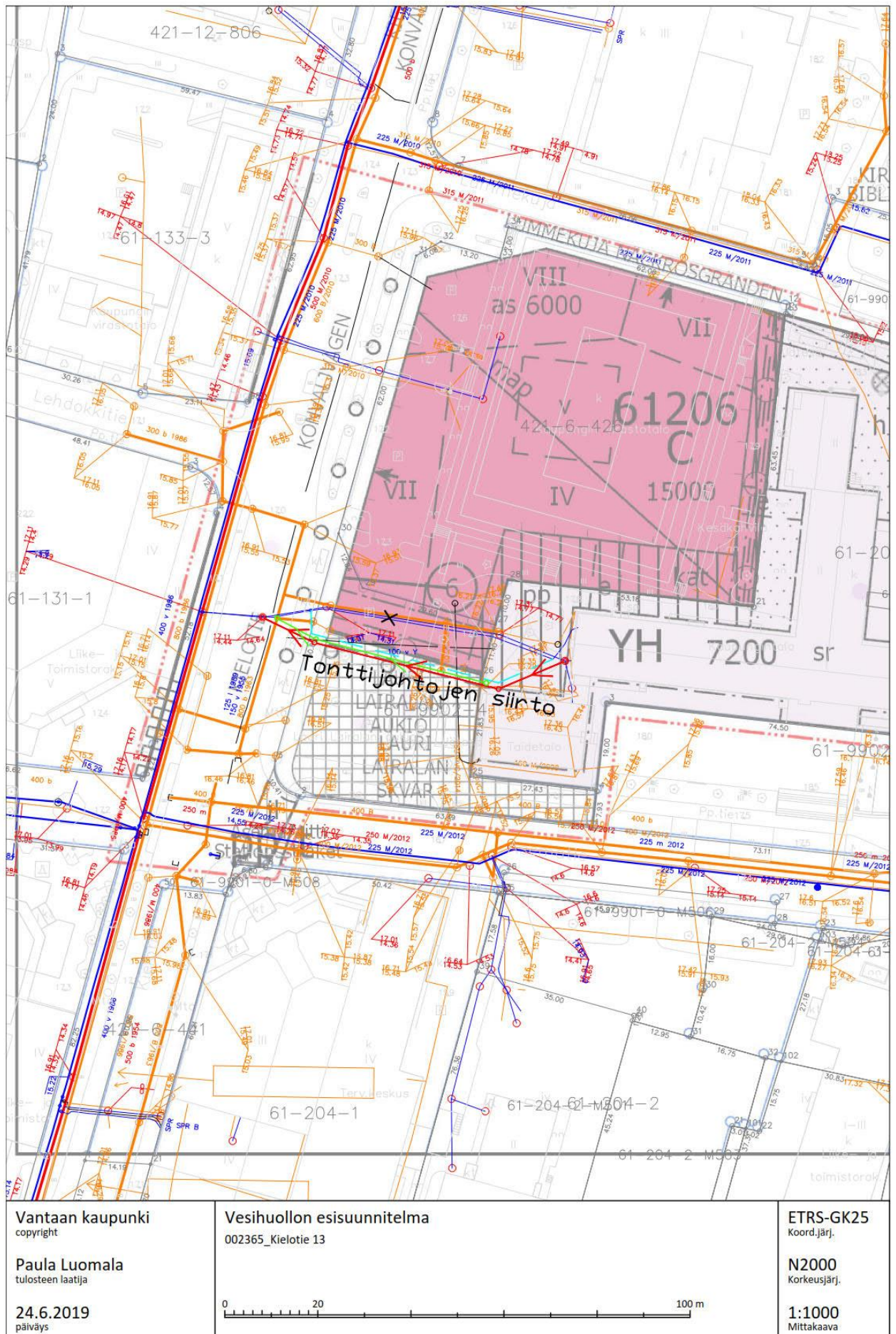
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

	Ohjeellinen rakennusala.	Riktigivande byggnadsyta.	5/5
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.	
	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.	Byggnad som skall skyddas. En arkitektoniskt och historiskt värdefull byggnad som är viktig med tanke på stadsbildens bevarande och inte får rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens arkitektoniska och historiska värde samt betydande karaktär med tanke på stadsbildens bevarande.	
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Riktigivande byggnadsyta där bostadshus får placeras.	
	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.	
	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.	
	Ohjeellinen valokatteinen tila.	Riktigivande glasövertäckt utrymme.	
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.	
	Määräys on sitova mutta paikka on ohjeellinen.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.	
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.	
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras/planteras.	
	Istutettava puu.	Träd som skall planteras.	
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbildens ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.	
	Katu.	Gata.	
	Katuaukio/tori.	Öppen plats/torg.	
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.	
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.	
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.	
	Ohjeellinen eritasoristeys. Eritasomerkityn kulkuyhteyden saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Riktigivande planskild korsning. Utöver den angivna väningytan får en förbindelse som betecknats som planskild byggas.	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.	
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.	
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning 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 __

8. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO, LIITTEET



Tuloskortti

Päivämäärä: 18.6.2019
Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Kielotie 13

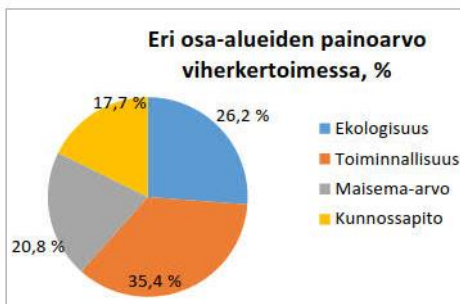
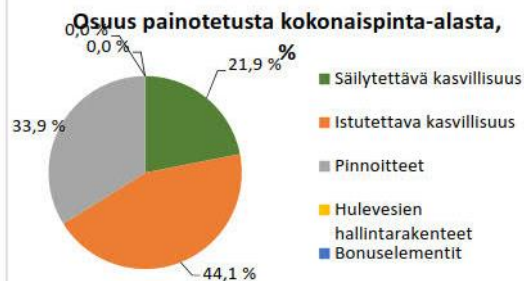
Terhi Kuusisto / Vantaan kaupunkisuunnittelu

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

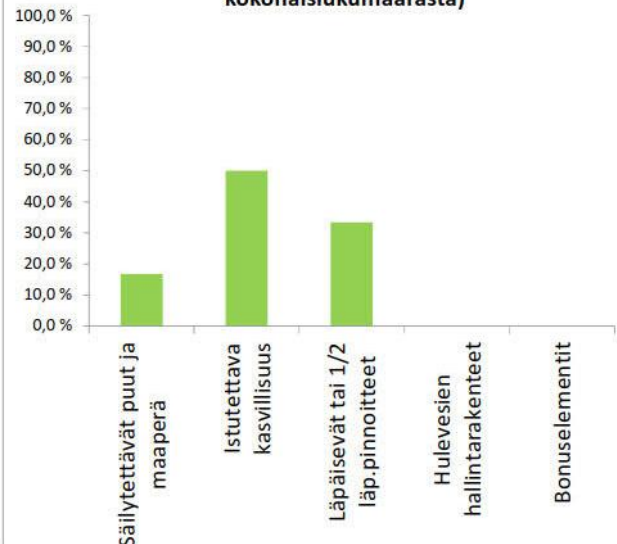
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	3	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	6	25

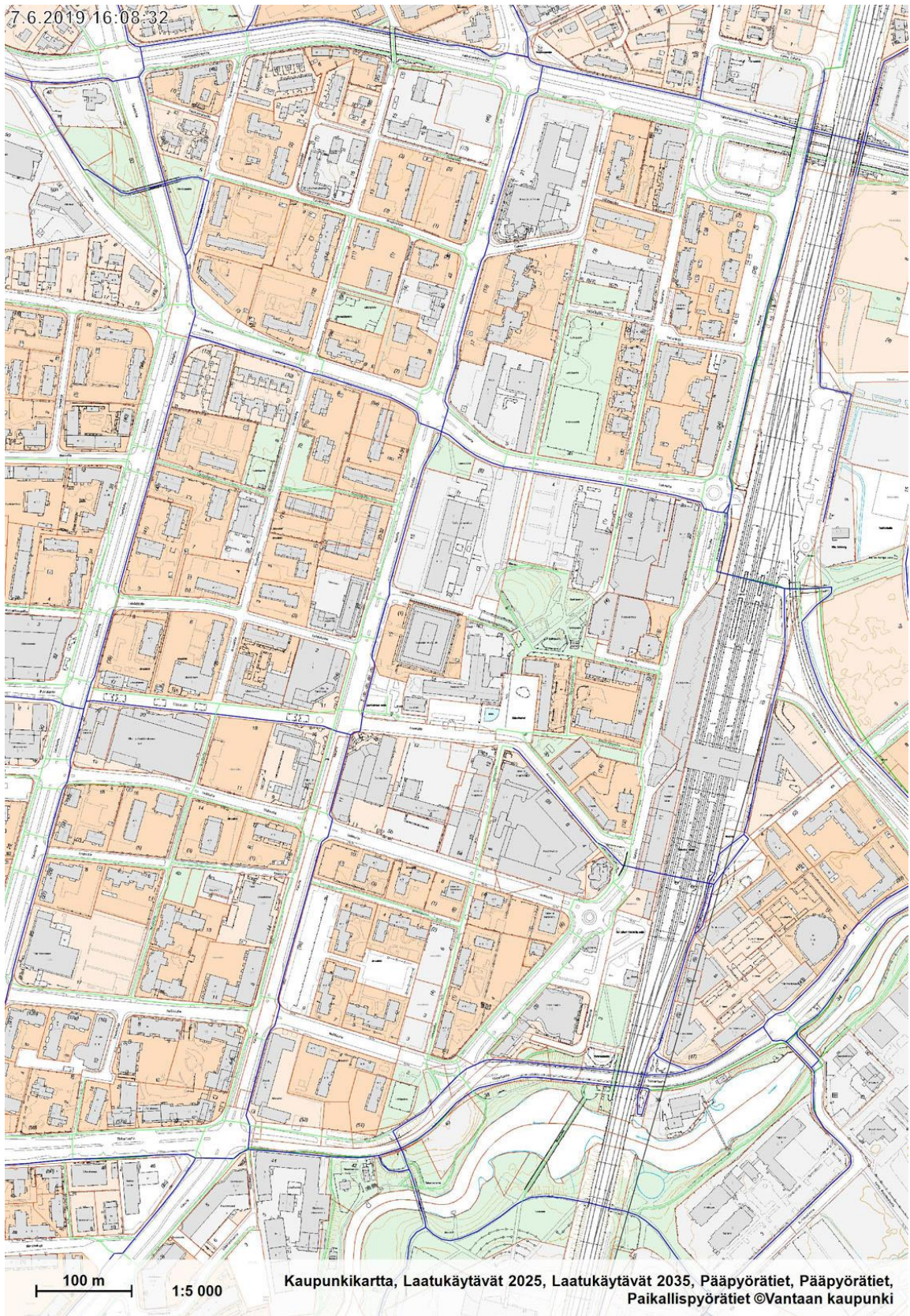
Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio - suuntaa antava



Käytetyt elementit (% elementtien kokonaislukumäärästä)



8.2 Vihertehokkuuden tuloskortti



8.3 Ympäristön pyöräilyreitit:

Paikallisyörätiet ———

Pääpyörätiet ———

Laatukäytävät 2025 ———

Laatukäytävät 2025 ———