



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

002229

Orvokkitie 20, Tikkurila 61



Orvokkitie 20 Valkoisenlähteentien suunnasta kuvattuna syksyllä 2014

Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 13.10.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002229. Kaavoitus on tullut vireille 3.3.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

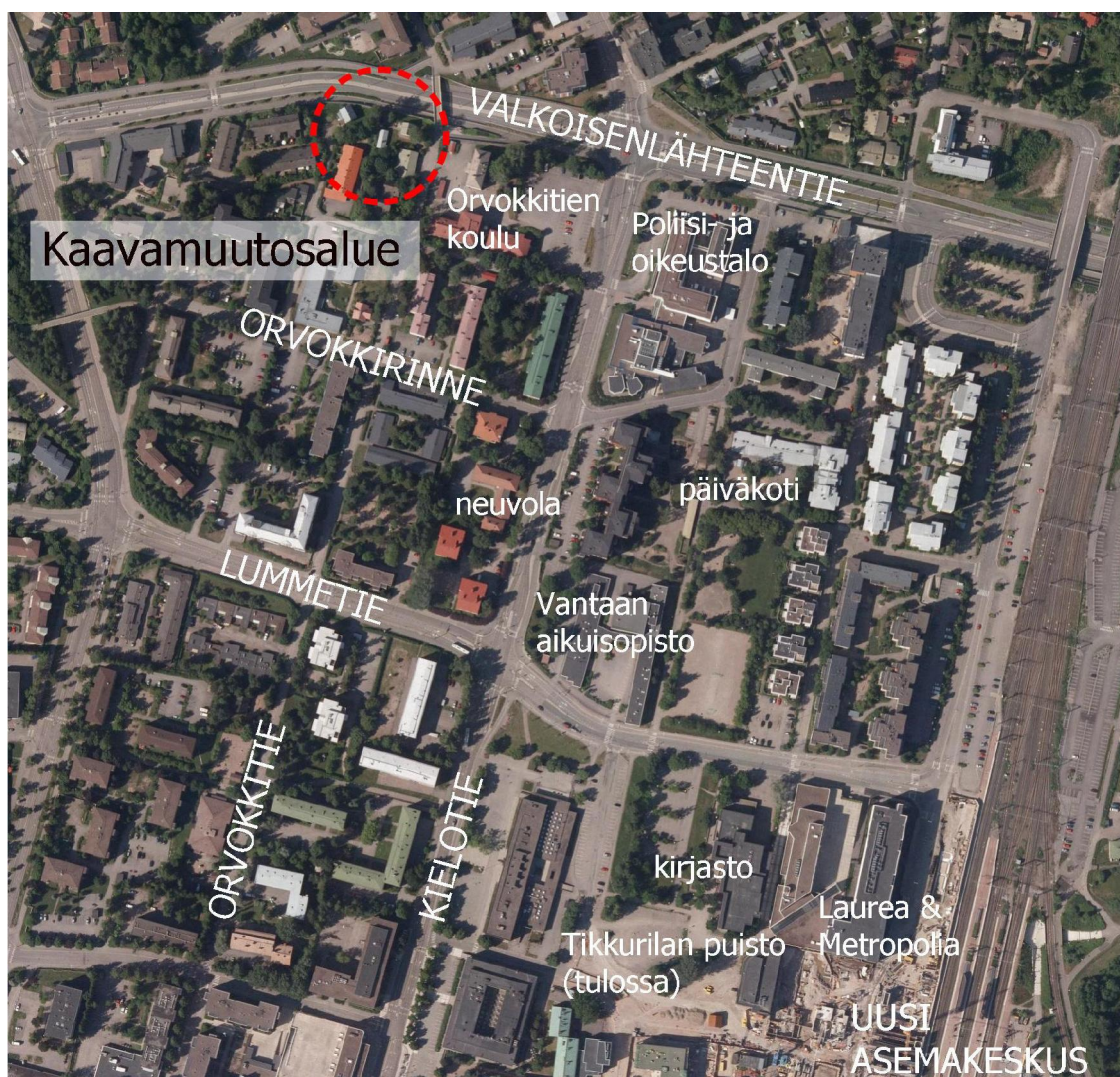
Asemakaavan muutos: kaupunginosa 61, Tikkurila
koskee osa korttelia 61305
(Kumoutuva asemakaava koskee osa korttelia 61305)

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

Ilmoitus vireille tulosta 3.3.2014. Vantaan kaupungin asukaslehdessä oli ilmoitus kaavoituksen alkamisesta 15.3.2013.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Orvokkitien kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Orvokkitien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä, Valkoisenlähteentien eteläpuolella.



Ilmakuva Tikkurilasta 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002229, Orvokkitie 20. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Osa asuinrakennusten (A) ja osa rivitalojen (AR) korttelialueista muutetaan asuinkerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,33 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoi-
keus kasvaa noin 1760 k-m². Suunniteltu aluetehokkuus asuinkerrostalojen korttelialueella
(AK) on $e=1,0$. Asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään, $e=0,35$.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 13.10.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 13.10.2014
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 13.10.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.3.2014 (Erillinen asiakirja)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, toinen kuuleminen 26.5.2014 (Erillinen asiakirja)
- Meluselvitys 27.6.2014, Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy (Erillinen asiakirja)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Koy Tikkurilan kruunu. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että asuinrakennusten (A) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Orvokkitie 20 asemakaavamuutostyö käynnistyi 3.3.2014 työnumerolla 002229. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä Koy Tikkurilan kruunun kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rädyn laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Työn edetessä kaavamuutosalue laajeni ja asemakaavamuutostyöstä järjestettiin uusi kuuleminen 26.5.2014. Mielipiteet pyydettiin 30.6.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Koy Tikkurilan kruunu teetti kaavamuutosalueesta meluselvityksen 27.6.2014. Meluselvityksen on laatinut Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 13.10.2014 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: <http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus> ja maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Osa asuinrakennusten korttelialueesta (A) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) muutetaan asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksen myötä määräala 1049-M601 liitetään kiinteistöön 1049 (Orvokkitie 18b). Näiden kiinteistöjen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Alueella sijaitsevat 40–50-luvulla rakennetut omakotitalot ja 50-luvulla rakennettu myymälärakennus puretaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden uuden asuin kerrostalon rakentaminen. Kerrostalot ovat korkeudeltaan 3-5-kerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1760 k-m². AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee $e=1,0$. Asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään: $e=0,35$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

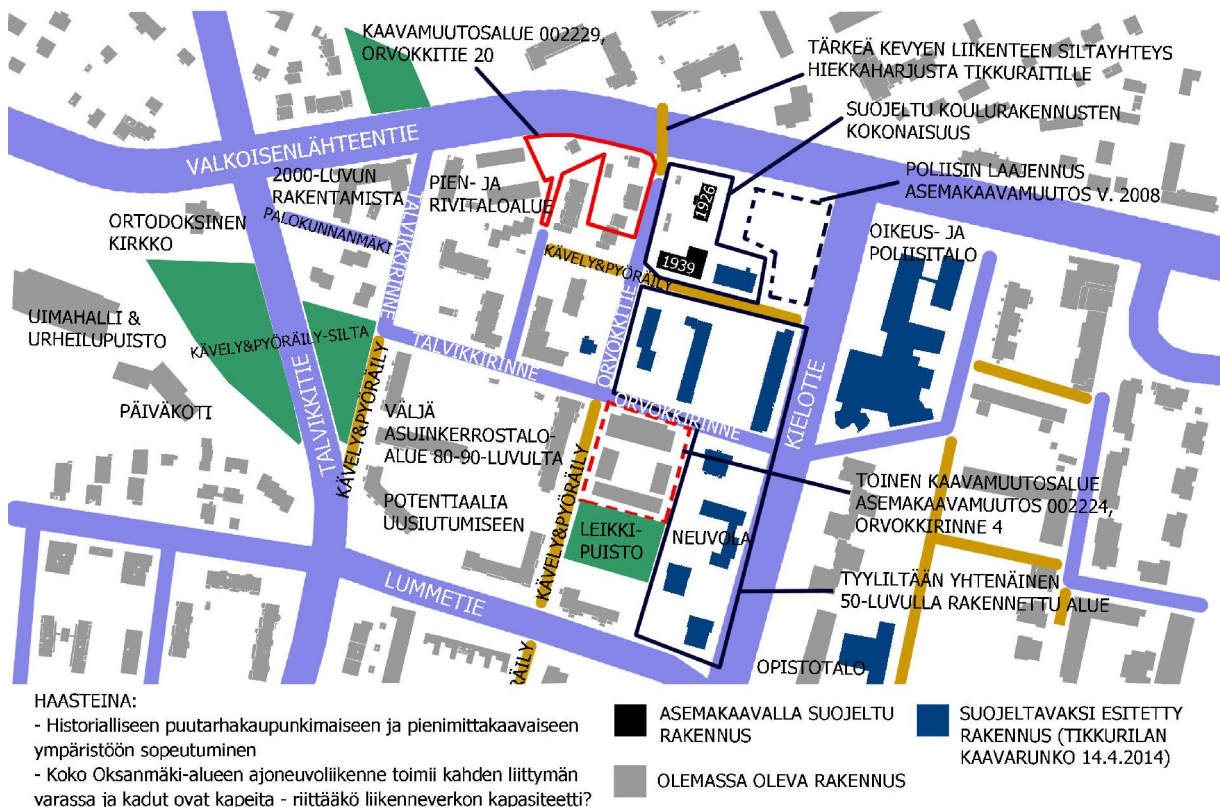
Maanomistaja aloittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavamuutokseen liittyy sopimus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan pohjoisosassa, Oksanmäellä, joka on rakentunut nykyiseen muotoonsa vuosien 1950–90 välisenä aikana. Alueen asuntovaltainen lähiympäristö edustaa Tikkurilan vanhinta ja yhtenäisintä osaa. Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoispuolella uudehko, vilkasliikenteinen katuyhteys, Valkoisenlähteen tie.



3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

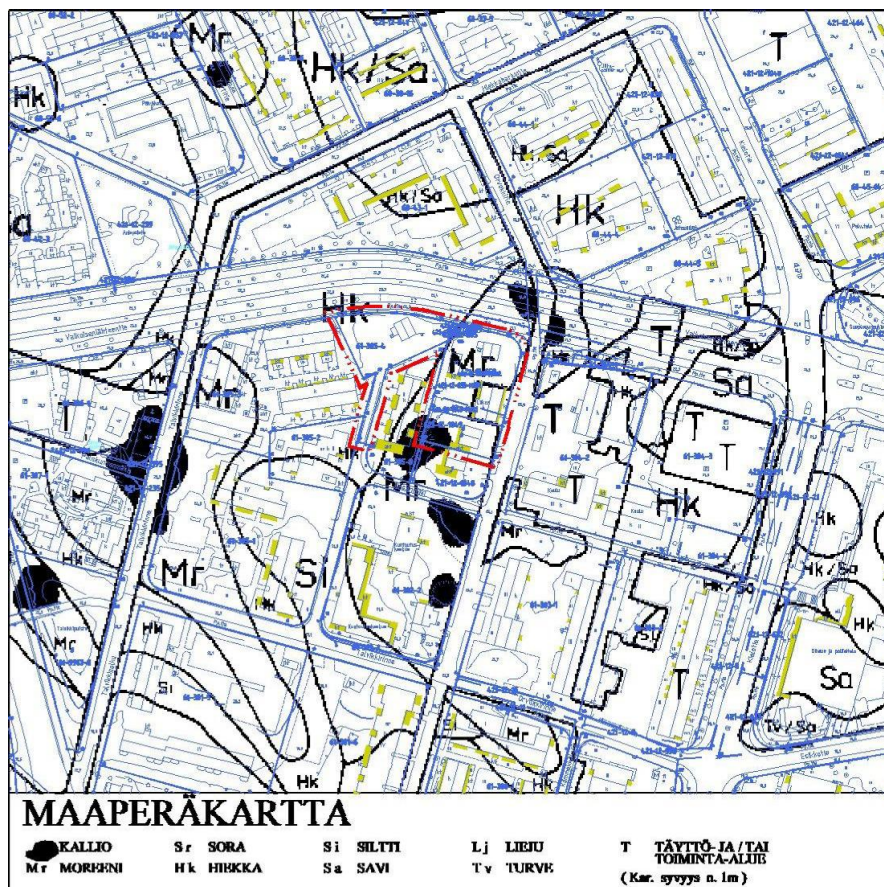
Kaavamuuotosalue sijoittuu Keravanjoen savilaakson ja Hiekkaharjun selänteeseen rajamaille, jossa maasto kohoaa etelän suunnasta pohjoiseen siirryttäessä ja vaihtuu savimaasta moreenin kautta hiekkaperäiseksi. Lähialueen kasvillisuutta leimaavat kookkaat männyt.

Topografia

Maaston korot vaihtelevat alueella +23,0 ja +25,0 metrin välillä. Maasto laskee kaavamuuotos-alueen keskiosassa itä-länsi suuntaisesti. Muuten alueen sekä itä että länsipuoliskot ovat maastoltaan melko tasaiset. Alueen pohjoispuolella kulkeva Valkoisenlähteentie on kaavamuu-
tosalueen maanpintaa matalammalla: tien korko kaavamuuotosalueen läheisyydessä on noin +21,0.

Maaperä

Kaavamuuotosalueen itäpuoli on maaperäkartan mukaan maaperältään moreenia (Mo) ja länsi-
puoli hiekkaa (Hk). Maalajin vaihtuminen sijoittuu alueen keskivaiheille, kaavamuuotosalueen kapeimpaan kohtaan.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

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



Orvokkitien koulu kevättalvella 2014

Palvelut ja työpaikat

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

Työpaikkoja oli Tikkurilassa vuonna 2011 noin 6200.

Virkistys

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



Kaavamuutosalueella sijaitsee 50-luvulla rakennettu myymälärakennus, kuva otettu syksyllä 2014.

Liikenne

Orvokkitie ja Oksanmäki ovat tonttikatuja, joista autoliikenne kulkee Talvikkirinteen ja Orvokkirinteen kautta Kielotielle. Liikennettä kaduille tuottavat asuinrakennusten lisäksi Orvokkitien koululla sijaitseva Vantaan musiikkiopisto ja kuvataidekoulu sekä Talvikkirinteessä sijaitseva kuntoutuskeskus, jonne ajo tapahtuu Oksanmäeltä.

Kevyt liikenne

Orvokkitie 20:stä on suora yhteys Orvokkitietä pitkin Tikkurilan keskustaan. Kielotielle johtaa Oksanmäki, joka jatkuu Orvokkitien koululta kevyen liikenteen väylänä. Länteen, Tikkurilan urheilupuistoon johtaa kevyen liikenteen väylä siltää pitkin Talvikkirinteestä Talvikkitien yli. Pohjoiseen Orvokkitie jatkuu kevyenliikenteen väylänä Valkoisenlähteentien yli siltää pitkin.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin kilometrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit löytyvät Lummetieltä ja Kielotieltä noin 200–300 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Vesijohto DN100 on rakennettu Oksanmäelle, josta se tulee noin 40 metrin matkan kaava-alueelle rasitekujaa pitkin. Oksanmäeltä vesijohto liittyy Orvokkirinteen kautta Kielotien runko-vesijohtoon, joka kuuluu Tikkurilan painepiiriin.

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

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

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäri DN200 kulkee vesijohdon yhteydessä. Viemäri laskee eteenpäin Orvokkirinteen kautta Tikkurilan runkoviemäriin, josta vedet johtuvat Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueelle ei tule nykyisellään hulevesiverkostoa vaan hulevedet haihtuvat ja imeytyvät pääsääntöisesti tontilla.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne- ja lentomelu

Tikkurilantien tiemeluennuste 2030 -kartan mukaan kaavamuutosalueelle kohdistuu 50–64 dB:n liikennemelu. Liikennemelu on voimakkainta alueen pohjoisreunassa, Valkoisenlähteen-tien välittömässä läheisyydessä. Melutasot vaimenevat etelän suuntaan siirryttäessä.

Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella.

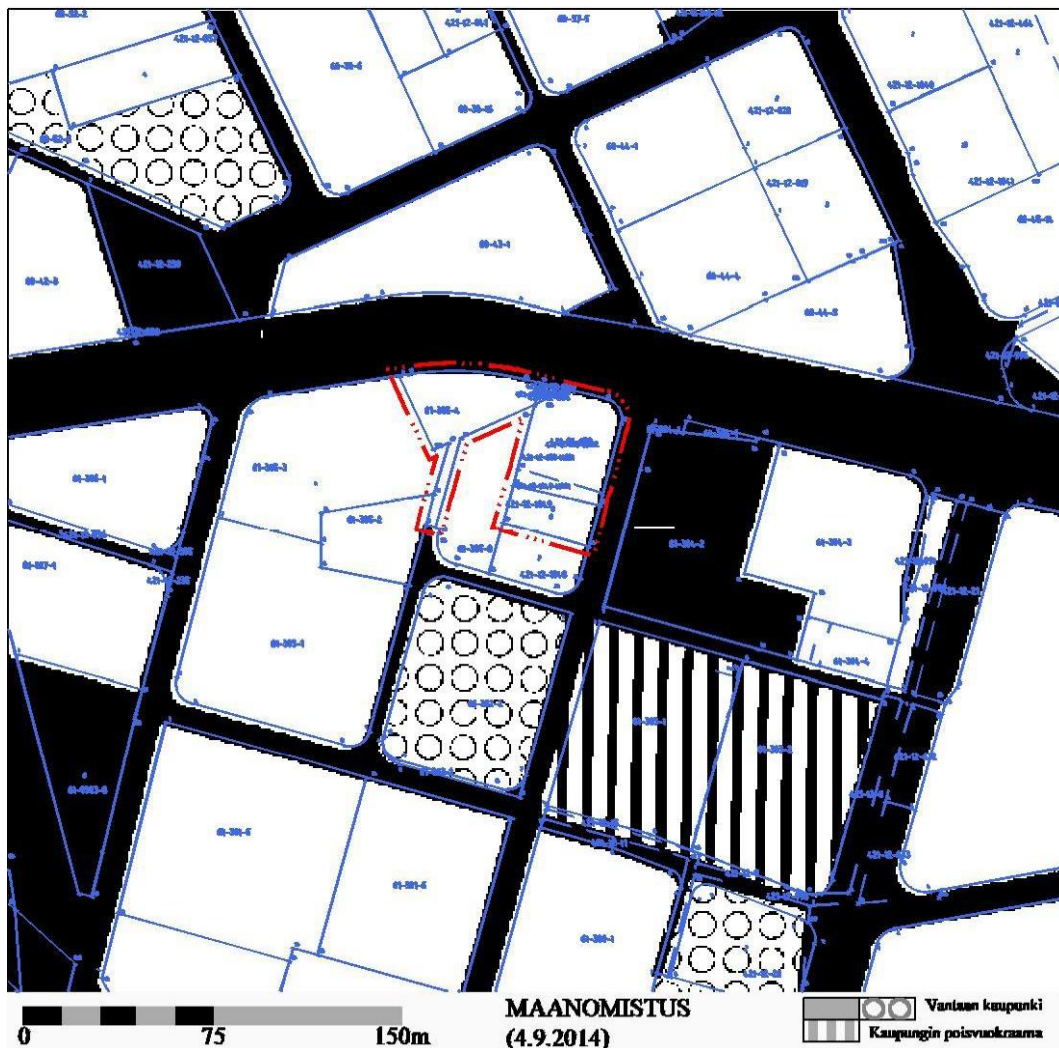
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB.



Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkeva Valkoisenlähteen tie syksyllä 2014

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Koy Tikkurilan kruunu ja Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 18b.



3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

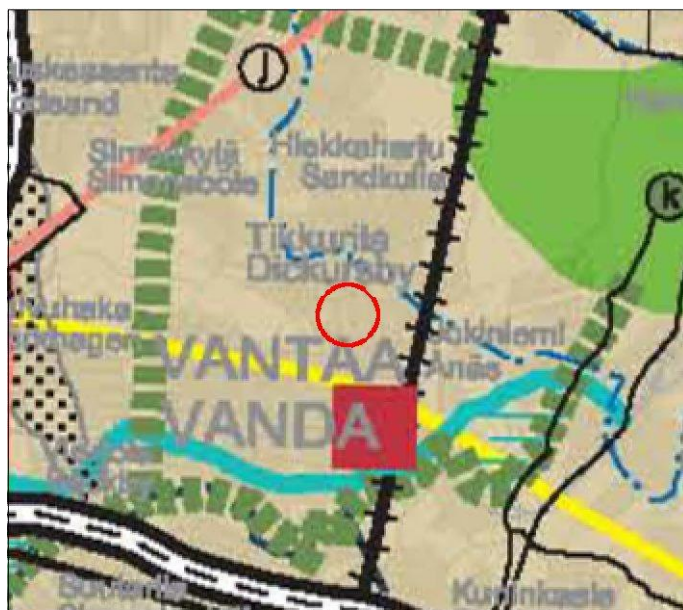
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

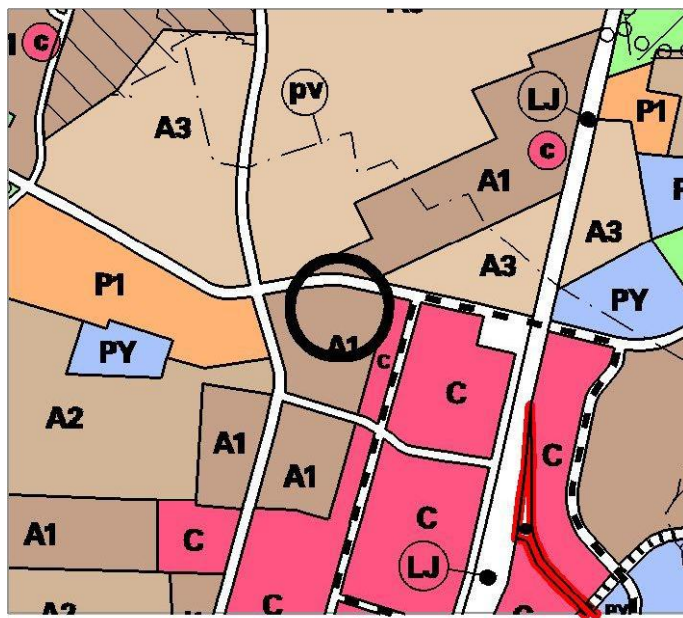
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Uudenmaanliiton
 maakuntakaava
 1:50 000 Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

Alue on merkitty yleiskaavaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen länsipuolella sijaitsee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

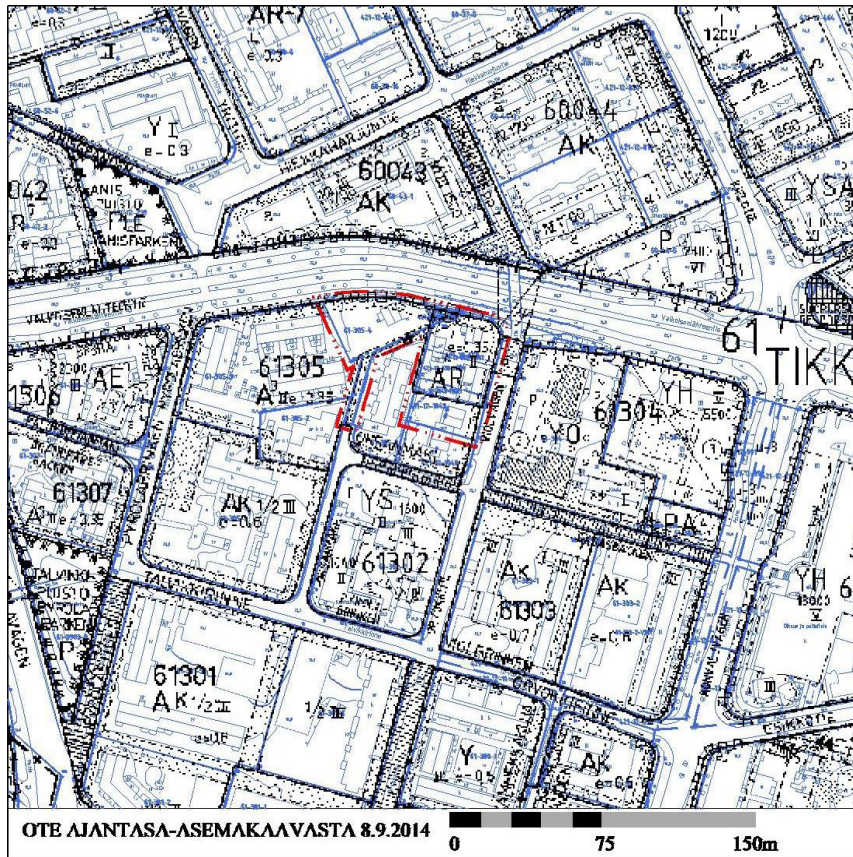


1:20 000 Ote yleiskaavasta

Asemakaava (SM 29.4.1981, KV 30.9.1996)

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 610500 (Tikkurila IX) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 29.4.1981. Suunnittelualue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Osa korttelia 61305 on tehty kaavamuuos nro 001290, jossa asuinrakennusten

korttelialue on muutettu rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.
Kaavamuutos nro 001290 on hyväksytty kaupungin valtuustossa 30.9.1996.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

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

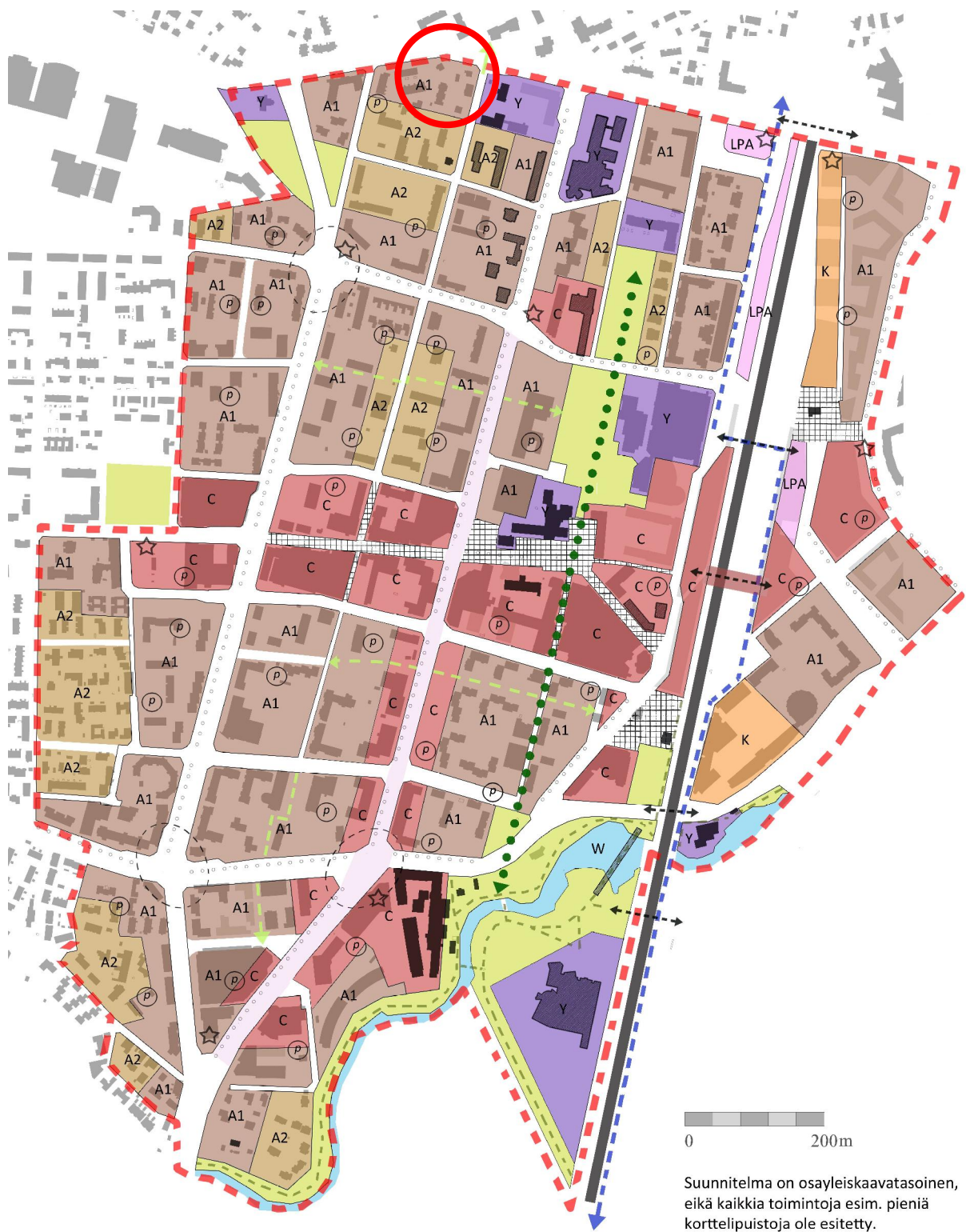
- Edistetään toimivan ja kestävästä kaupunkirakenteesta toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin veto-voimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

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

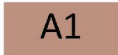
Tikkurilan kaavarunko (KALA 14.4.2014)

- Vahvuudet (sijainti, historia, vehreys) hyödynnetään
- Imago ja kaupunkikuvaa kohennetaan
- Asukkaita ja palveluja lisää
- Kävely ja pyöräily osaksi kaupunkielämää
- Väriä kaupunkiin



Orvokkitie 20:n kaavamuuotosalue on merkitty Tikkurilan kaavarunkoon tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1, ensisijaisesti kerrostaloille)

MERKKIEN SELITYKSET:

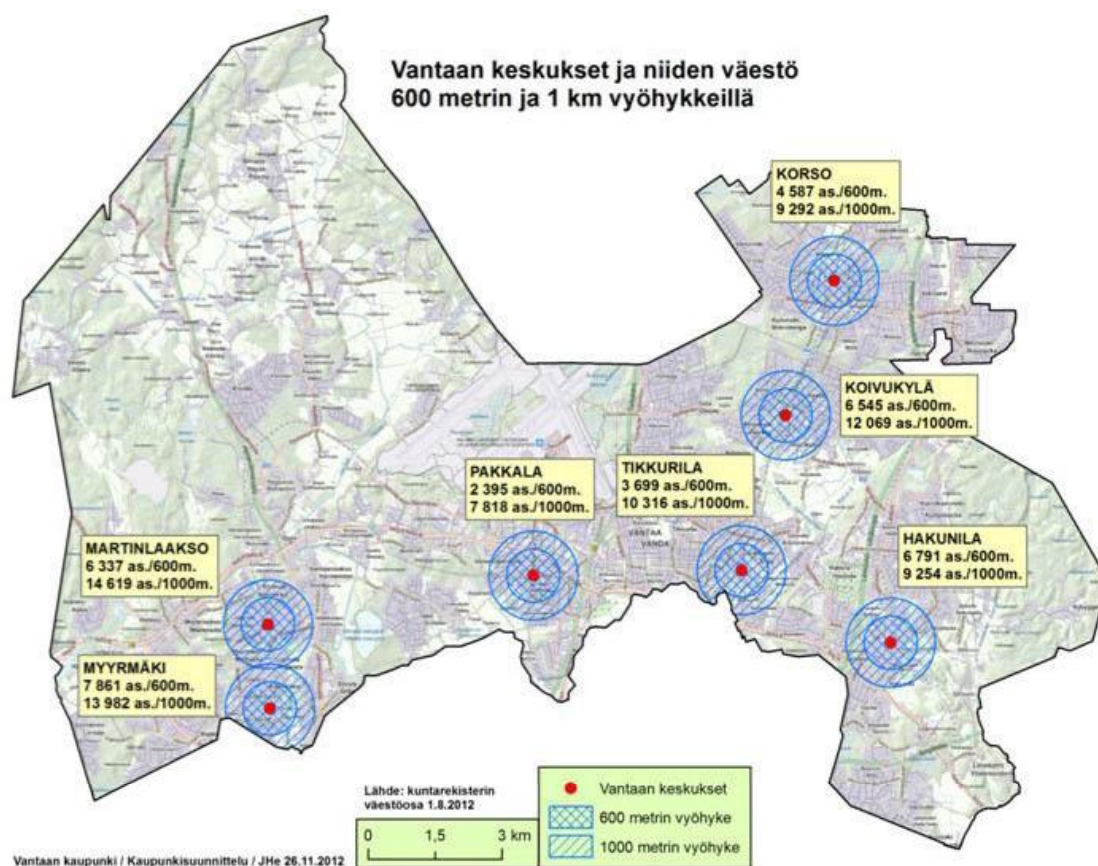
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE
	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE
	PYSÄKÖINNILLE VARATTU ALUE
	TEHOKAS ASUNTOALUE, ENSISIJAISESTI KERROSTALOILLE
	MATALA JA TIIVIS ASUNTOALUE, ENSISIJAISESTI PIENKERROSTALOJA JA KYTKETTYJÄ PIENTALOJA.
	VIRKISTYSALUE
	VESIALUE
	ASEMAKAAVALLA SUOJELTU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

Tikkurilan kaavarunkokaaviossa käytettyjen merkkien selitykset

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Koy Tikkurilan kruunu. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Orvokkitie 20:n asemakaavamuutostyö oli kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmassa työnumerolla 002229.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 3.3.2014

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002229 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 3.3.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 7.4.2014 mennessä jätettiin yhteensä 9 mielipidettä. Naapureiden ja lähialueiden asukkaiden mielipiteissä (4 kpl) kritisoitiin suunnitelman tehokkuutta: alue nähdään pientaloalueena, jolle ei sovellu kolmea kerrosta korkeampi kerrostalorakentaminen. Naapureiden mielestä suunniteltu kaavamuutos ei ole oikeudenmukainen lähistön muita asukkaita kohtaan. Se ei huomioi naapureiden pihaja eikä sovellu tehokkuutensa vuoksi suojelukohteen (Orvokkitien koulu) viereen. Kaikissa lähialueen asukkaiden mielipiteissä oltiin myös erityisen huolissaan alueen liikennejärjestelyiden ja pysäköintipaikkojen riittävydestä.

Vantaan kaupungin museo ei esitä olemassa olevien rakennusten suojelua niiden vaatimattomasta luonteesta johtuen. Museo on käynyt dokumentoimassa valokuvaamalla rakennukset.

Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Senaatti kiinteistöt muistuttaa, että kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Vantaan oikeus ja poliisitalo sekä kiinteistö 92-61-604-3, joka on hankittu ja kaavoitettu Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen pääpoliisiaseman tulevia toimitilarakennuksia varten. Poliisin sijainti lähistöllä muodostaa turvallisuusriskin, sekä asukkailla että poliisilla. Yksityisyyden varmistamiseksi sujuvat ja turvalliset liikenneyhteydet tulee ottaa ennalta huomioon. Kerroskorkeudet, ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaukset tulee määrittää kaavaan niin, ettei ikkunoista, parvekkeilta eikä rakennusten katolta synny suoraa näköyhteyttä poliisin työtiloihin, pihalle eikä sisäänkäynteihin. Lisäksi Senaatti kiinteistöt kehottaa varmistamaan, että suunnitelmaan varataan riittävästi pysäköintipaikkoja tuleville asukkailla ettei pysäköinnistä synny paineita poliisin käytössä oleville pysäköintialueille eikä poliisin läheisille katualueille.

Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus muistuttaa, että asemakaavan muutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys. Meluntorjunta on hoidettava tontilla. Kuntatekniikan keskus antaa hankkeen rakennuslupaa varten kunnallistekniikan lausunnon, jossa otetaan kantaa 2011 rakennettuun meluaitaan. Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettava huomioon liikenteen aiheuttamat päästöt (pakokaasut, katupöly).

HSY katsoo, että alueelle rakennettu vesihuolto, vesijohto ja jätevesiviemäri, riittävät kapasiteetiltaan oletettavasti myös kaavamuutoksesta aiheutuvalle kulutuksen kasvulle. Tontilla olevan vesihuoltohaaran omistussuhteet ovat osin epäselviä ja niistä on varmistuttava. Haaran loppupää ja tontilla oleva paloposti jäävät suunnitellun rakennusalan alle.

Työn edetessä kaavamuutosaluetta laajennettiin ja muuttuneesta kaavamuutosalueesta järjestettiin uusi kuuleminen. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 26.5.2014. Mielipiteitä saapui määräaikaan (30.6.) mennessä 8 kappaletta. HSY, Museovirasto, Senaatti kiinteistöt, Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus ja Vantaan kaupungin museo toivat esiin uusissa mielipiteissään samat huomiokohdat kuin aikaisemmassa kuulemisessa. Naapureiden uusissa mielipiteissä (3 kpl) oltiin entistä suuremmissa määrin huolissaan alueen liikennejärjestelyiden toimivuudesta tulevaisuudessa. Asukkaat toivoivat kadunvarsipysäköinnin kieltämistä alueella ja liikennejärjestelyjen uudelleen suunnittelua laajemmalla aluekokonaisuudella. Vaikka uudessa kuulemisessa esitetyissä suunnitelmissa kerroskorkeutta oli laskettu ja rakennusoikeutta vähennetty, pitivät naapurit suunnitelmaa edelleen epäoikeudenmukaisena ja ympäristöönä sopimattomana, liian tehokkaana rakentamisena.

Suunnittelu yhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Koy Tikkurilan kruunun edustajien ja heidän konsulttinsa (arkkitehtuuritoimisto Klemetti ja Rätty) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan kaavarunkoalueella. Yhtenä kaavarunkotyön pää-tavoitteena on Tikkurilan asukasmäärän kasvattaminen. Kaavamuutosalue on merkitty kaavarunkokarttaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Myös voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentamista nykyistä tehokkaammaksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on kaavarunko- ja yleiskaavan periaatteiden mukaisesti tehostaa alueen maankäyttöä kaupunkimaisella asuntorakentamisella.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva vilkasliikenteinen Valkoisenlähteen tie asettaa uudisrakentamiselle ja sen piha-alueille omat vaatimuksensa melutasoerojen ja pienhiukkaspäästöjen osalta. Lähiympäristön ajallisesti rikas rakennuskanta luo alueelle omanlaisensa identiteetin ja mittakaavan. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen soveltuu tyyliltään sekä vilkkaasti liikennöidyn kadun varten, että olemassa olevaan ympäristöön ja sen mittakaavaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

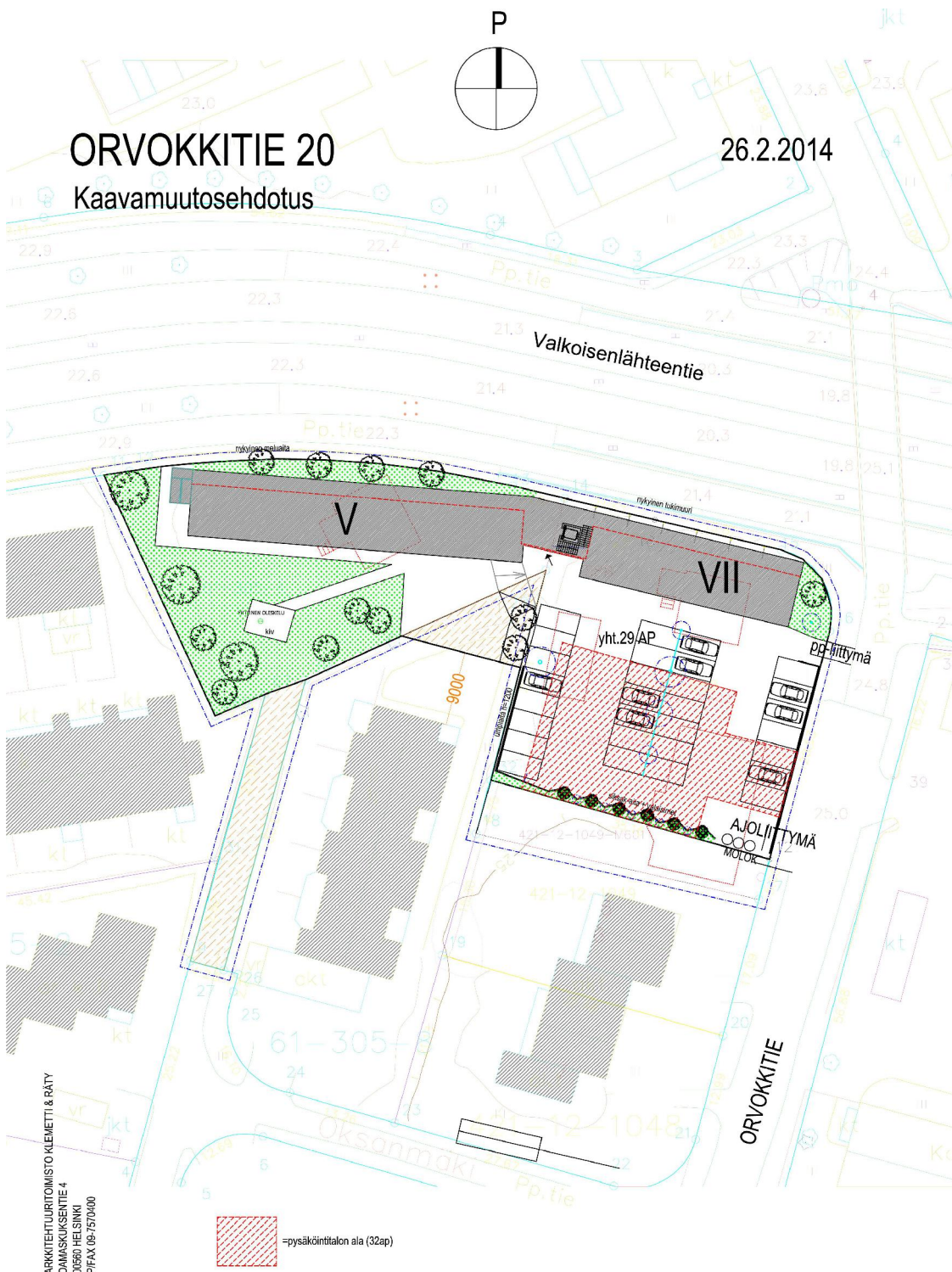
Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rädyn tekemiä luonnoskuvia.



Havainnekuva uudisrakennuksesta, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty (OAS 3.3.2014)

Kaavamuutostyön alkuvaiheessa suunnitteilla oli yksi yhtenäinen 5-7-kerroksinen asuinkerrostalo, joka sijoittui Valkoisenlähteentien suuntaisesti. Suunniteltu kerrostalo oli rungoltaan hyvin kapea, sivukäytävätaalo, jonka kaikki asunnot avautuivat etelän suuntaan. Ratkaisulla haettiin muurimaista, Valkoisenlähteentien liikennemelua hyvin torjuvaa uudisrakentamista, joka toimi ympäristöstään tyyliltään poikkeavana maamerkinä ja Tikkurilan suuraluetta rajaavana reunarakennuksena.

Lähialueen asukkaiden mielipiteissä suunnitelmaa pidettiin liian tehokkaana ja ympäristöön sopimattomana. Lisäksi asukkaat olivat huolissaan suunniteltujen autopaikkojen riittävydestä ja alueen katuverkon toimivuudesta tulevaisuudessa. Katso tarkemmin mielipiteet kohdasta 4.3.3.

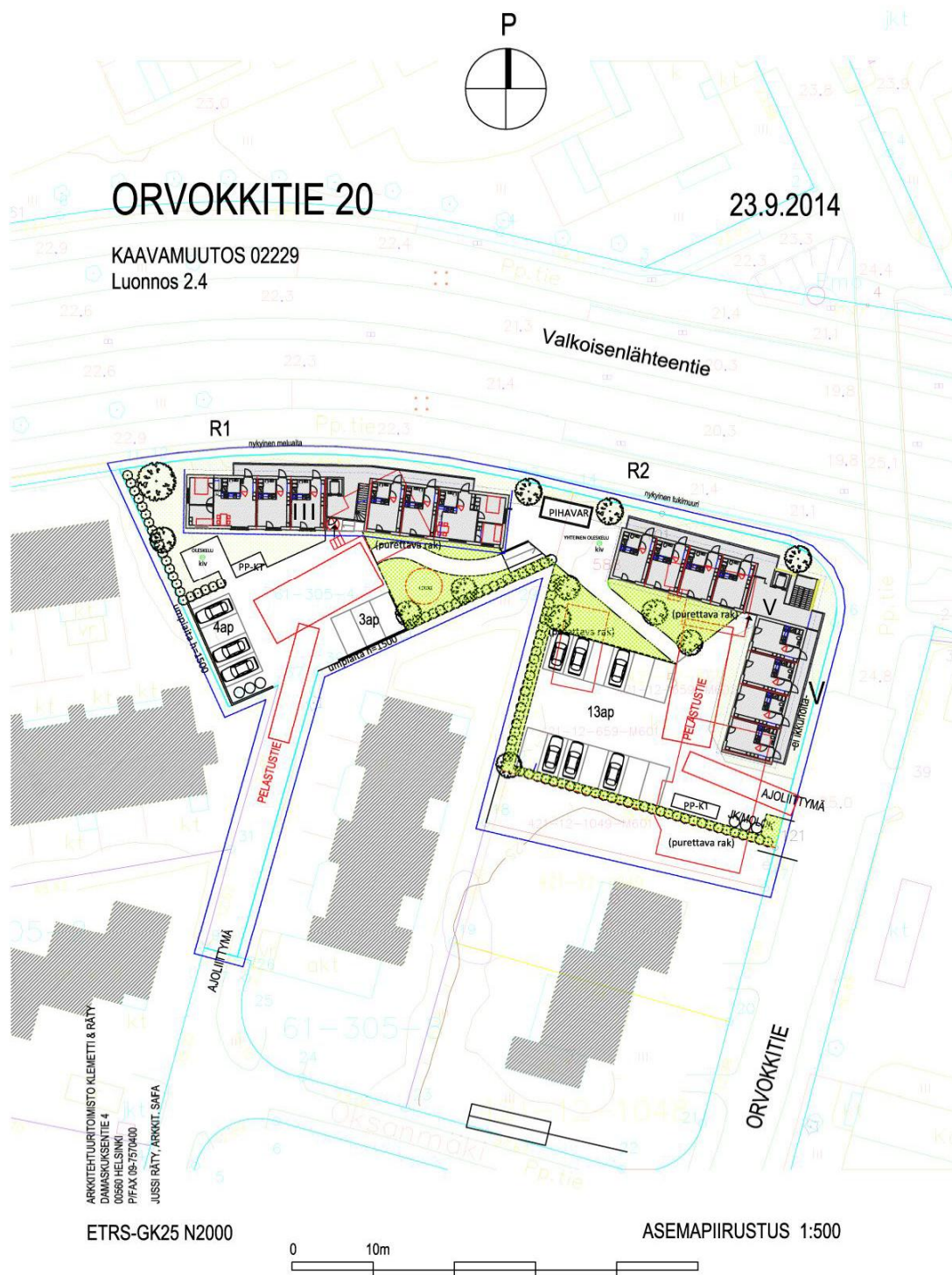


ETRS-GK25 N2000

ASEMAPIIRUSTUSLUONNOS/ tontinvaihtoehdotus 1:400

Havainnekuva pihapiiristä, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty (OAS 3.3.2014)

Suunnitelmaa kehitettiin eteenpäin kuulemisessa saatujen mielipiteiden mukaisesti: kerroskorkeutta madallettiin ja rakennusoikeutta vähennettiin. Suuren yhtenäisen rakennusmassan tilalle tuli kaksi erillistä rakennusta. Alueen länsipuolelle, lähinnä olemassa olevia naapureita suunniteltiin enintään kolmekerroksista rakentamista. Valkoisenlähteen tien ja Orvokkitien kulmaan katsottiin mahdolliseksi korkeampi 5-kerroksinen rakentaminen.



Myöhempi havainnekuva pihapiiristä, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty

Suunnitelmien jatkokehittämissä muokattiin myös laajaa yhtenäistä pysäköintikenttää pienemmiksi osiksi ja pelastusajoneuvolle mitoitettiin tarpeelliset nostopaikat.



Havainnekuva uudisrakennuksista Valkoisenlähteen tien suunnasta, arkkitehtuuri-toimisto Klemetti & Rätty 23.9.2014



Havainnekuva uudisrakennuksista pihan puolelta katsottuna, arkkitehtuuri-toimisto Klemetti & Rätty 23.9.2014

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu kaavaratkaisu on kompromissi Tikkurilan kaavarungon ja voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden sekä alueen asukkaiden toiveiden kesken. Kaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan olemassa oleva ympäristö ja sen ainutlaatuiset ominaispiirteet kaava-alueen poikkeuksellisen muodon ja haasteellisen sijainnin mahdollistamissa puitteissa.



Havainnekuva uudisrakennuksista, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty 23.9.2014

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pohjoispuoli on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka rakennusalat sijoittuvat Valkoisenlähteentien ja Orvokkitien suuntaisesti, lähelle katualueita. Rakentaminen saa olla asuinkerrostalojen korttelialueen itäpuolella enintään viisikerroksista ja länsipuolella enintään kolmekerroksista. Asukaspysäköinti sijoittuu AK-korttelialueella rakennusalojen eteläpuolelle, maantasoon. Alueen keskelle ja länsireunaan on varattu tilaa istutettavaksi alueen osaksi. Asuinkerrostalojen korttelialueelle ajetaan Oksanmäeltä ja Orvokkitieltä. Kaavamuutosalueen eteläisin osa jää edelleen asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Asuinrakennusten korttelialueen rakennusala on laaja eikä sille ole määritelty tarkempia pysäköinnin tai istutusten paikkoja tässä kyseenomaisessa asemakaavamuutoksessa.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2600 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus lisääntyy 1760 k-m². Kaavamuutosalueelle tulee arviolta 50–60 asuntoa. Asukkaita tulee 52, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

asuinkerrostalojen korttelialueella: 1 autopaikka / 130 k-m²

asuinrakennusten korttelialueella: 2 autopaikkaa / asunto

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä.

Uudisrakentamisessa pyritään seuraamaan ympäröivien rakennusten väri- ja materiaalimaailmaa. Kaupunkimaista täydennysrakentamista tavoitellaan siten, että uudisrakennukset sijoittuvat katualueiden läheisyyteen ja pysäköintikentät jaetaan pienempiin osiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialueen näkyvä sijainti mäen päällä sekä historiallisen ja asemakaavalla suojellun Orvokkitien koulun läheisyys edellyttävät uudisrakennuksilta arkkitehtonisesti korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. Lähialueen 50-luvun rakennusten julkisivujen värimaailmaa ja ilmettä mukaillen, tulee uudisrakennusten julkisivujen olla pääosin vaaleat ja lämpimänsävyiset. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää muurattua tiiltä ja/tai rappausta. Mikäli rakennukset toteutetaan sivukäytävälöinä, tulee kadun puoleisten sivukäytävien ilmentää tavanomaisia asuinkerrostalon julkisivuja ikkunamaisine aukotuksineen.

Oikeus- ja poliisitalon läheisyys asettaa kaavalle omat vaatimuksensa: asuntojen avaamista poliisi- ja oikeustalon suuntaan tulee välttää. Oikeus- ja poliisitalon suuntaan avautuvia näkymiä on tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä alueleikkauksin. Tutkimusten myötä näkymien avautumista päädyttiin rajoittamaan kaavassa siten, että 4. kerroksen yläpuolella tulee näköyhteys poliisi- ja oikeustalon suuntaan peittää materiaalivalinnoin tai muin suunnittelun keinoin.

A Asuinrakennusten korttelialue

Asuinrakennusten korttelialueen määräykset on ajantasaistettu.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueelle on tulossa 50–60 uutta asukasta.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

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

Asuminen

Alueelle tulee arviolta 50–60 asuntoa. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Kaava-alue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutosalueella sijaitsevan, 50-luvulla rakennetun myymälärakennuksen purkaminen vähentää alueen palvelun tarjontaa hiukan. Toisaalta asukasmäärän lisäys tukee jäljelle jäävien ja olemassa olevien palveluiden säilymistä. Tikkurilan kaupalliset palvelut sijaitsevat kohtuullisen kävely- tai pyöräilymatkan päässä Tikkuraitilla ja uuden asemakeskuksen läheisyydessä.

Virkistys

Kaavamuutos ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viher yhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Orvokkitie 20 sijaitsee kadun päässä ja suurin osa tontin liikenteestä tulee kulkemaan Orvokkitien kautta. Toinen tonttiliittymä tulee Oksanmäelle, jonka kautta ajetaan Talvikkirinteeseen ja edelleen Kielotielle. Autoliikennettä uusi asuminen tuottaa noin 60 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Kaavaratkaisu perustuu alueen hyviin joukkoliikenne yhteyksiin. Hyvien bussiyhteyksien lisäksi Tikkurilan matkakeskus sijaitsee kävely matkan, noin kilometrin päässä.

Vesihuolto

Oksanmäeltä kaava-alueelle tulevat vesijohto ja jätevesiviemäri uusitaan 40 metrin matkalta ja samassa yhteydessä rakennetaan uusi hulevesiviemäri niiden rinnalle.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Tontille tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Katso kohta 5.2

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tieliikennemeluennusteen mukaan vuonna 2035 suurin kaavamuutosalueelle kohdistuva melutaso on päivällä 64 dB ja yöllä 55 dB. Tämä on otettu huomioon määräämällä kadunpuoleisille julkisivuille vähintään 35 dB:n ääneneristävyys. Suunnitellut uudisrakennukset torjuvat Val koisenlähteentien liikenteen aiheuttamaa melua, eikä pihojen oleskelualueiden sallitut melutasot näin ollen ylitä. Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kasvihuonepäästöt

Alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Tikkurilan kaupallisista palveluista ja juna-asemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin.

5.4.3 Yhteenveto

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

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys. Valkoisenlähteentien liikennemeluennusteet on otettu huomioon määräämällä kadunpuoleisille julkisivuille vähintään 35 dB:n ääneneristävyys liikenteen melua vastaan.

6 Asemakaavan toteutus

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

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Koy Tikkurilan kruunu
Tommi Saari
Hannu Holma
Irene Riihimäki

Arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty
Jussi Rätty

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

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 13.10.2014



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
Kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	29.09.2014
Kaavan nimi	002229 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.03.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002229
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3265	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3265

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3265	100,0	2876	0,88	0,0000	1760
A yhteensä	0,3265	100,0	2876	0,88	0,0000	1760
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

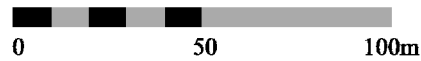
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

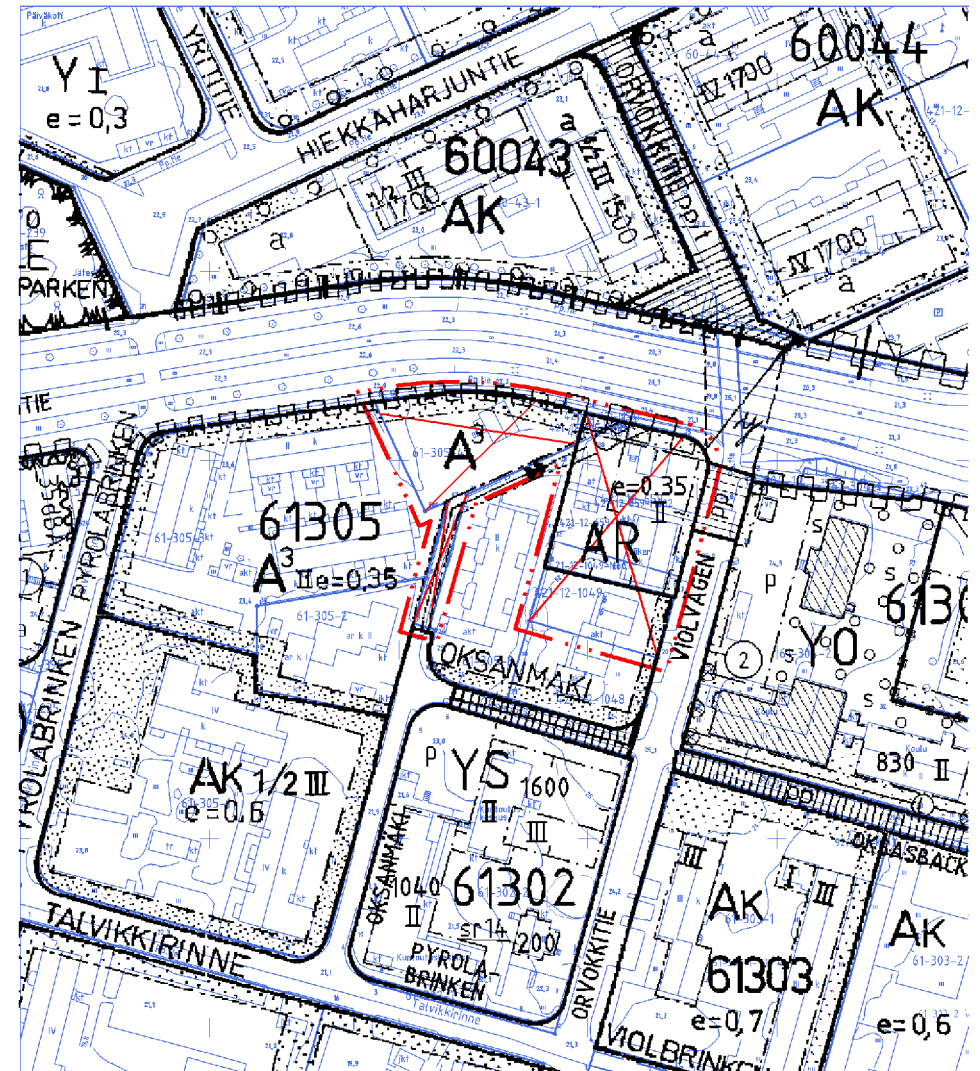
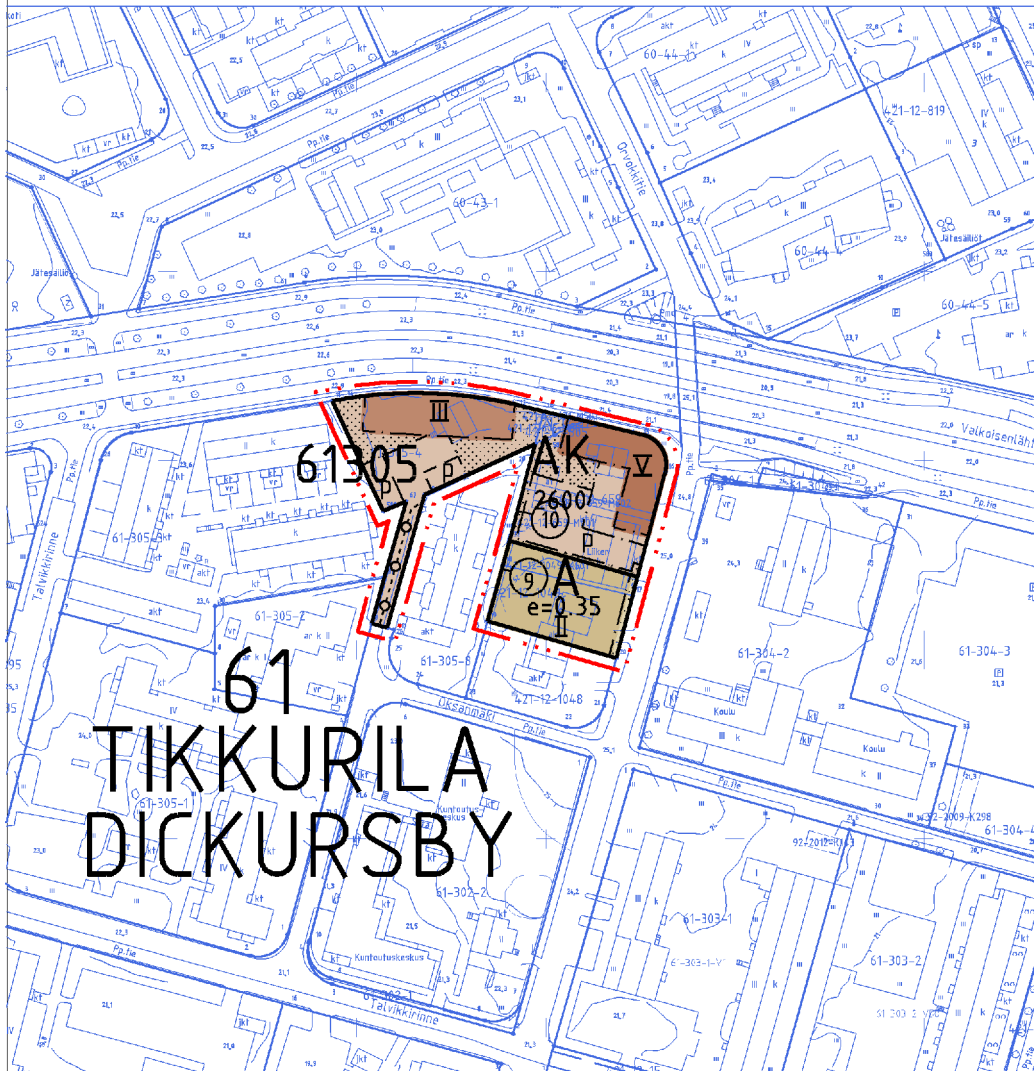
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3265	100,0	2876	0,88	0,0000	1760
A yhteensä	0,3265	100,0	2876	0,88	0,0000	1760
A	0,0780	23,9	276	0,35	-0,1022	-328
AK	0,2485	76,1	2600	1,05	0,2485	2600
AR	0,0000				-0,1463	-512
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002229

Päiväys
Datum

13.10.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

687502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61305.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 61305.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61305.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 61305.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

--- --

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan 28 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap/asunnot

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asuntojen korvausilma tulee ottaa pihan puolelta.

Asuntojen avaamista poliisi- ja oikeustalon suuntaan tulee välttää. 4.kerrosken yläpuolella tulee näköyhteys poliisi- ja oikeustalon suuntaan peittää materiaalivalinnoin tai muin suunnittelun keinoin.

Melusuojaus

Valkoisentalteen puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita.

Kadunpuoleisten julkisivujen ääneneristävyyden liikenteen melua ΔL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

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

Katto

Rakennuksissa on käytettävä harja- ja/tai lapekattoa.

Katon tulee olla tummanharmaa tai punaruskea.

Rakennuksissa on oltava avoräystäät.

Katolle rakennettavien tilojen julkisivumateriaalien tulee olla yhtenäisiä rakennuksen muiden julkisivumateriaalien kanssa.

Julkisivut

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja vähäeleisiä.

Mikäli rakennukset toteutetaan sivukäytävätaloina, tulee sivukäytäväjulkisivujen ilmentää tavanomaisia asuinkerrostalojen julkisivuja ikkunamaisine aukotuksineen.

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

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleat ja lämpimänsävyiset.

Pihat

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Ljudisoleringen ΔL i bostadsrummens ytskikt mot flygbuller ska uppgå till 28 dB.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bp/bostad

Kvartersområde för flervåningshus.

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

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Bostädernas ersättningsluft ska tas från gårdssidan.

Man bör undvika att bostäderna öppnar sig mot polis- och tingshuset. Utsikten mot polis- och tingshuset ovanför 4 våningen ska döljas genom materialval eller andra planeringsåtgärder.

Bullerskydd

På fasaden mot Vitbäcksvägen får inte balkonger placeras.

Ljudisoleringen mot trafikbuller ΔL i fasaderna mot gatan ska vara minst 35 dB.

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

Tak

I byggnaderna ska sadel- och/eller pulpettak användas.

Taket ska vara mörkgrått eller rödbrunt.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Fasadmaterialet till utrymmen som byggs på taket ska stämma överens med byggnadens övriga fasadmateriäl.

Fasader

Byggnaderna ska vara högklassiga och sparsmakade till sin arkitektur och till sina material.

Ifall byggnaderna byggs som loftgångshus ska loftgångsfasaderna likna fasaderna på vanliga bostadsvåningshus med fönsterlika öppningar.

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

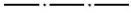
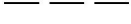
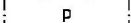
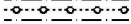
Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Fasaderna ska huvudsakligen gå i ljusa och varma färgnyanser.

Gårdar

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

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

	Istutettavalle tontin osalle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä. Auto- ja polkupyöräpaikat Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asunto. Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/130 k-m² Auton säilytyspaikalle saa sijoittaa jätekatoksen.	På den tomt del som planteras får nödvändiga färdtrutter placeras. Bil- och cykelplatser Det ska reserveras minst 1 lättillgängliga parkeringsplatser för cyklar/bostad. Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bp/130 m²-vy På bilens förvaringsplats får ett sopskjul placeras.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.	Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer.
2600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0,35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mättingsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __, __ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

002229 ORVOKKITIE 20
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA

50 m

