



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002237 TIKKURILA ORVOKKIKUJA 1



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.4.2015 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 002237. Kaavoitus on tullut vireille 25.8.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

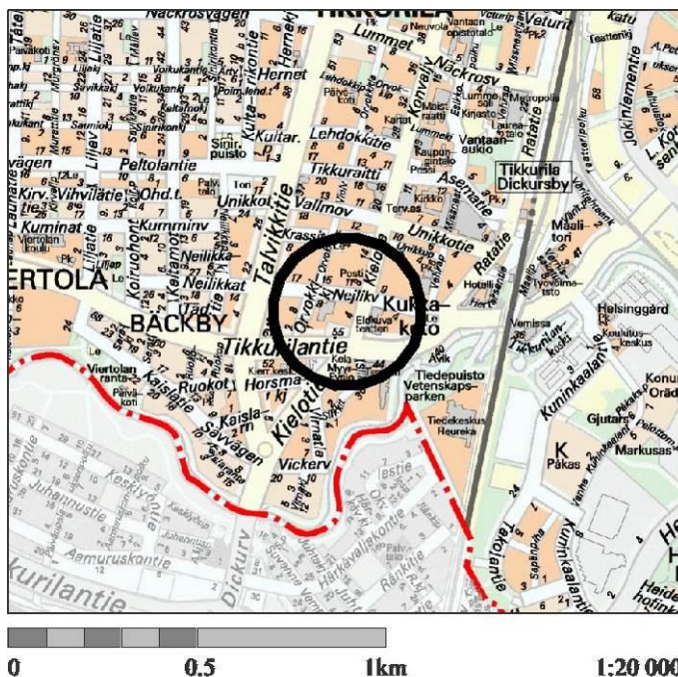
1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61107, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Orvokkikuja 1. Tikkurilantien ja Orvokkikujan kulmassa on tällä hetkellä nelikerroksinen asuinrakennus.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella. Vanhenevan ja huonokuntoisen asuin kerrostalon viereen rakennetaan aluksi uusi asuintalo. Myöhemmin vanha, 1970-luvun rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella.

Rakennusten korkeus on seitsemän- kahdeksan kerrosta, katutasoon tulee liiketilaa Tikkurilantien puolella ja pysäköinti hoidetaan korttelissa pihakannen alla. Sinne ajetaan Orvokkikujan kautta. Orvokkikujan eteläpää säilyy edelleen kevyen liikenteen reittinä.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa $5\,700\text{ k-m}^2$ ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m^2 .

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,29 ha, joka on kaikki asuin kerrostalojen korttelialuetta, AK. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 1 753:sta 5 850 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 1,95.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.2.2014. Kaavamuutos oli syksyn 2014 työohjelmassa numerolla 002237.
- Kaavoitus tuli vireille 25.8.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 26.9.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kuusi.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitus pysyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Katutasoon on Tikkurilantien puolella sijoitettava liiketilaa. Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä $e=0,6$:sta tehokkuuteen $e=1,95$, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa $5\,700\text{ k-m}^2$ ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m^2 .

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja alue rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Alueelle halutaan asukkaita ja palveluja.

Kaavassa on pakotettu liiketilojen rakentamiseen: Tikkurilantien varressa 40 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kun korttelissa vireillä olevat kaavamuutokset (nro 002110 on kaupunginvaltuuston hyväksymä) tulevat voimaan, koko kortteli rakennetaan umpikortteliperiaatteen mukaisesti pääosin kahdeksankeroksisena.

Pysäköinti sijoitetaan tontille, pihakannen alle. Ajoyhteys on Orvokkikujalta, pihakannelle on ajoyhteys naapuritontin pihakannen kautta.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

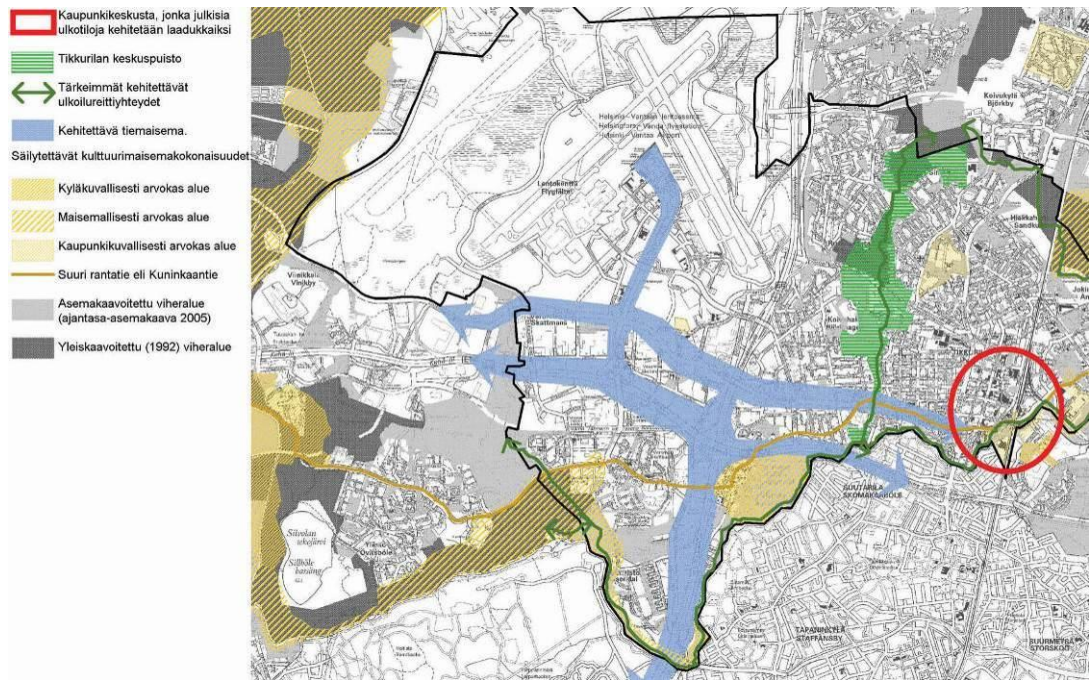
Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan vilkkaan Tikkurilantien varrelle.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Maaperä

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2014 alussa 5 211 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena 2000-luvun puolella. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 39 473 henkeä, missä on kasvua noin 3 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tikkurilan eteläosan kaupunkikuva on haastava ja hajanainen. Katutila hahmottuu vaikeasti; rakennukset ovat joko liian matalia tai liian kaukana kadun reunasta – usein molempia. Kadun ja rakennusten väli on useimmiten pysäköintialuetta.

Kaavoitettavalla tontilla (tontti 1) on nelikerroksinen, pesubetonipintainen asuin- ja liikerakennus, joka on valmistunut vuonna 1977. Tonttiliittymä on Orvokkikujan kautta pysäköintialueelle, joka sijoittuu tontin pohjoisreunaan. Ensimmäisessä kerroksessa on sukellustarvikkeita myyvä liike.

Länsipuolella on viisikerroksinen asuinkerrostalo ja itäpuolella entinen huoltoasema, joka odottaa purkuaan uuden asuin- ja liikerakennuksen tieltä (tontti 4). Uudet rakennukset tulevat olemaan pääosin kahdeksankerroksisia. Tontin rajalle on osoitettu varaus matalalle myymäläosalle. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle ja saman pihakannen on tarkoitus jatkua myöhemmin nyt kaavoitettavana olevan tontin (tontti 1) sisäpihalle. Tikkurilantien eteläpuolelle on valmistunut tiivis ja keskustamainen viisi-kuusikerroksinen asuinkortteli, jonka katutasossa on liiketiloja. Julkisivut ovat luonnonkivipintaista katutasoa lukuun ottamatta rapattuja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Naapurikorttelissa, toisella puolella Tikkurilantietä ja Kielotietä on Tikkurilan teollisen historian maa-merkki, vanha silkkitehdas. Tehtaan vanhimmat osat Tikkurilantien reunassa ovat 1930-luvulta. Teh-

taassa oli enimmillään 1950-luvulla yli 700 työntekijää. Silkkikutomo- ja värjäämötoiminta lopetettiin 1980-luvun alussa, jonka jälkeen rakennuksessa on ollut vuokralaisina yrityksiä ja mm. teatteri ja päiväkotiki Arkki. Silkin arvokkaimmat osat on suojeltu asemakaavalla.

Asuminen

Kaava-alueella on nelikerroksinen asuinkerrostalo, jossa on arviolta 24 asuntoa.

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.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloihin, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Läheisyydessä on myös ravintoloita. Kauppakeskus Dixin avaaminen tammikuussa 2015 lisää keskustan kaupallisia palveluja.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokinmaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Tiedekeskus Heureka tuo maisemaan uudemman arkkitehtuurin kerrostuman. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalueen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurakan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu: etelässä on Tikkurilantie ja pohjoisessa Orvokkikuja, jonka kautta tontille ajetaan. Talvikkitie, Tikkurilantie ja Kielotie ovat alueen pääkatuja. Orvokkikuja on pihakadunomainen katu, joka ei ole läpiajettava.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiellä kaavamuutosalueen kohdalla ja Kielotiellä vajaan korttelin mitan päässä. Osa Tikkurilassa liikennöivistä linjoista käyttää Unikkotietä, jonka pysäkit ovat n. 250 metrin päässä. Rautatieasemalle ja rakenteilla olevaan matkakeskukseen on reilun puolen kilometrin matka.

Jalankulku ja pyöräily

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien, Neilikkatien ja Tikkurilantien molemmin puolin. Orvokkikujalla jalkakäytävä on vain toisella puolella.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Vesijohto sekä jätevesiviemäri sijaitsevat Tikkurilantiellä. Hulevesiviemärit sijaitsevat Tikkurilantiellä sekä Orvokkikujalla. Tikkurilantiellä kulkevat d150 vesijohto, d250 jätevesiviemäri sekä d400 hulevesiviemäri. Orvokkikujalla sijaitsee d300 hulevesiviemäri.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.30 ja NW = +72.30) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.30 ja ylin +85.30 mvp (N2000).

Jätevesiviemärinti

Jätevedet johdetaan Tikkurilan alueelta Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Tikkurilantien hulevesiviemäriin, josta vedet johtuvat Talvikkien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin VanhankaupunginlahteenKaukolämpö

Kaukolämpöputket sijoittuvat Orvokkikujalle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on tontin länsi- ja etelärajalla. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia edellyttää muuntamotilan sijoittamista ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen.

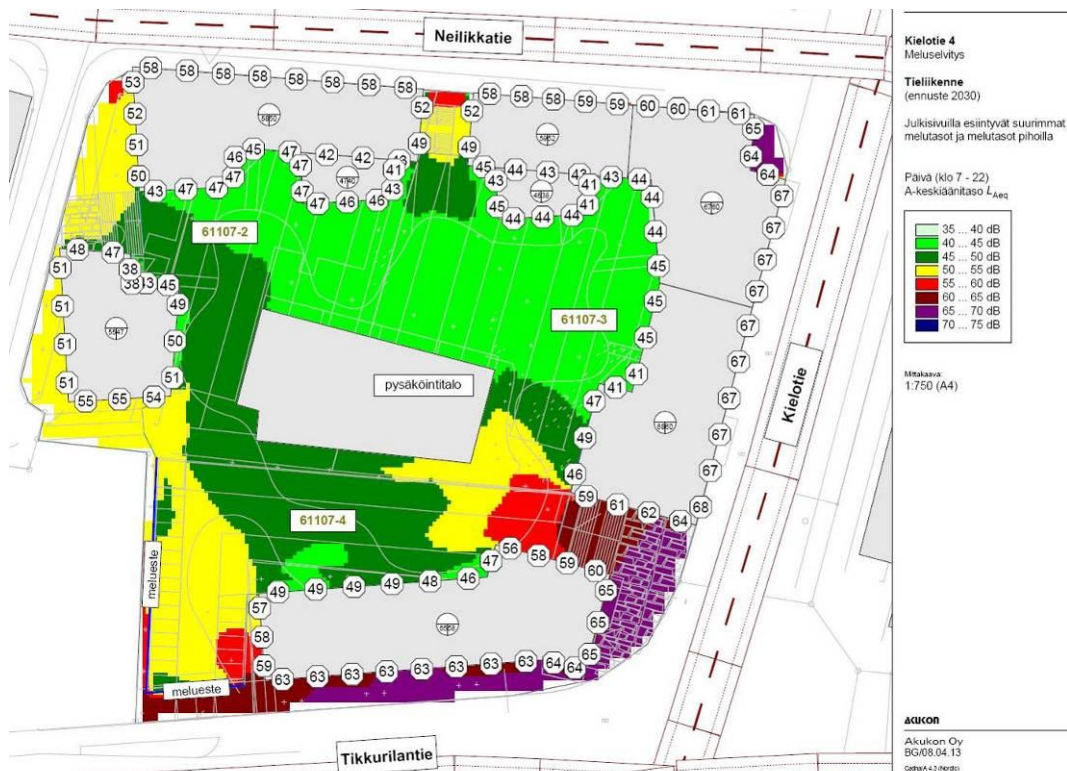
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohteen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamisohteen ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

SRV Rakennus Oy teetti Akukon Oy:llä viereistä korttelinosaa koskevan meluselvityksen huhtikuussa 2013. Siitä ilmenee, että Tikkurilantien puolella laskettu melutaso on enintään 63 dB, jolloin $\Delta L_A=35$ dB on sopiva ja riittävä vaatimus julkisivujen ääneneristävyydelle. Orvokkikujan puoleisella julkisivulla, lähinnä Tikkurilantietä olevalla julkisivun osalla riittää vaatimus, $\Delta L_A=30$ dB. Mikäli Tikkurilantien puolelle sijoittuu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella, jonka rakenteella päästään vaadittuun 55 dB:n päiväajan keskiäänitasoon.



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.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

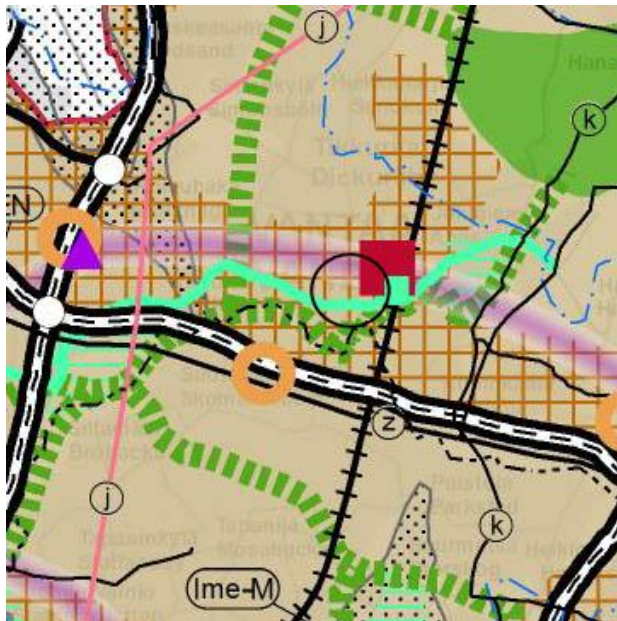
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

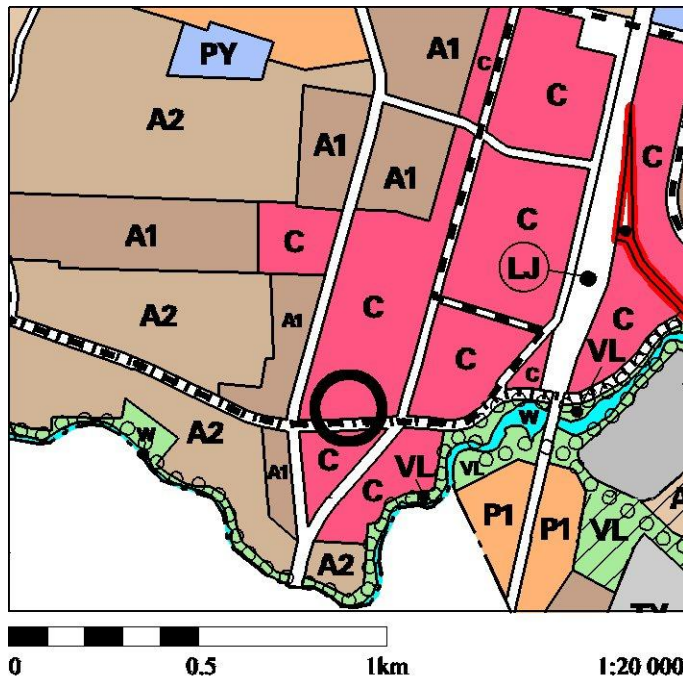
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan keskusta- ja taajamatoimintojen alueelle, kehäkau-pungin kehittämisvyöhykkeellä. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteys-tarve.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvis-tanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Kaava-hanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto- liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille.

Tikkurilantie on määritelty historialliseksi tieksi, jolle on osoitettu ohjeellinen raide- liikenteen linjaus. Keravanjoen ranta on lähivirkistysaluetta, joille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Tikkurilan keskustan kaavarunko



Alue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi, merkinnällä A1. Orvokkikuja on osoitettu kortteliraitiksi ja Tikkurilantie kaduksi, jolla on katupuita.

Korttelin Tikkurilantien puoleinen katujulkisivu on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativaksi julkisivuksi ja kaupalliseksi julkisivuksi, jonka katutasojulkisivusta vähintään 40 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014.

Korttelin muuhun osaan on valmistunut asemakaavamuutos 002110 (Kv 7.4.2014), jossa alue muutuu kokonaan asuin- ja palvelusäilytysalueeksi AK. Rakennusoikeutta kaavaehdotuksessa on 24 800 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku, e nousee 1,94:ään. Kaavasta on tehty valitus KHO:een eikä kaava ole vielä voimassa.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia

- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 25.8.2014 työnumerolla 002237. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 26.9.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kuusi. Mielipiteensä jättivät Museovirasto, Vantaan kaupunginmuseo ja HSY, joilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoshankkeeseen. HSL piti alueen kehittämistä hyvänä ja vaatii nykyisen joukkoliikennepysäkin säilyttämistä tilanvarauksessa. Liikennesuunnittelun kannanotossa pyydettiin ottamaan huomioon Tikkurilantien liikennemelu ja liikenteen päästöt. Naapuritaloyhtiön asukas toivoi, että Orvokkikujasta ei jatkossakaan tule läpiajettavaa ja ettei rakennustoista aiheudu vaurioita ympäröiville rakennuksille.

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013. Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia esiteltiin 9.4.2013 valtuustosalissa. Tilaisuuteen otti osaa toista sataa asukasta.

Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on elämää ja hyvät palvelut ja joka on helppo kaupunki liikkua myös kävellen tai pyörällä.

Kaavatyötä esiteltiin noin 50 hengen yleisölle Tikkurilan kirjastossa 3.12.2014.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tikkurilan keskustaa kehitetään sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti (Tikkurilan kaavarunko, 062600). Se tarkoittaa sitä, että kaupunkirakenteen uudistuessa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja ei sijoiteta toisistaan erillisille alueille, vaan suositetaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

Kauppakatujen eli Kielotien ja osittain Tikkurilantien varsille tulee sijoittaa liiketiloja rakennusten katutasoon. Niistä suurin osa varataan myymälätiloiksi. Myös muiden autokatujen varsilla on suotavaa sijoittaa katutasoon muuta toimintaa kuin asumista.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

Tikkurilan kaupunkikuva 2012–2030 (Kala 26.11.2012)

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutaso liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Tontin maankäytön suunnittelu käynnistyi Asunto Oy Vantaan Orvokkikujan eli käytännössä Sato-Asunnot Oy:n aloitteesta. Arkkitehti Stefan Ahlmanin laatimat luonnokset tontille 1 perustuivat pitkälti umpikortteli- ja kansipiharatkaisuun. Koko muu kortteli oli suunniteltu samalla periaatteella kaavatyön 002110 yhteydessä.

Arkkitehtitoimisto HMY:n tekemissä suunnitelmissa pysäköinti sijoittuu kokonaan istutettavan piha-kannen alle. Kielotien puolella katutasoon tulee liiketilaa ja pitkään eri osapuolia hiertänyt päivittäistavarakauppa sijoitetaan Tikkurilantien varteen, omaksi matalaksi rakennusosakseen. Rakennukset muodostavat nyt tiiviin melumuurin, joka estää katumelun leviämisen korttelin keskelle. Ratkaisun etuna on myös avara ja vehreä sisäpiha asumisviihtyvyyttä luovana tekijänä.



Asemapiirros, josta ilmenee sijoittuminen muuhun kortteliin. Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tiivis katutilan rajausta, laadukas arkkitehtuuri ja kevyen liikenteen ympäristö, rakenteellinen pysäköinti sekä katutaso palvelut ovat kaavarungon asettamia vaatimuksia korttelin suunnitelmille.

Kaavamuutos täydentää korttelin kokonaisratkaisua. Tikkurilantien puoli täydentyy yhtenäiseksi talomuuriksi, joka estää liikennemelun kantautumisen korttelipihalle. Pihakansi jatkuu yhtenäisenä viereisten tonttien alueelle, jolloin mm. pelastusreitti kannelle kulkee naapuripihojen kautta.



Näkymä kaakosta. Kaavamuutos täydentää korttelin yhtenäiseksi pihakannen ympärille ryhmittyväksi kokonaisuudeksi

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nelikerroksisen asuinkerrostalojen korttelialueen, AK rakennusoikeutta ja kerroslukua. Kortteliin tulee katutaso liiketiloja Tikkurilantien puolelle. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle yhtenäiseen autohalliin, jonne ajetaan Orvokkikujan kautta.

5.1.1 Mitoitus

- Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,29 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 5 850 k-m². Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 700 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m². Tehokkuusluku e=1,95.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm²

1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja palvelutilat

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ 30 asuntok-m².

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa Tikkurilantien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Kadun varsi sijoittuu myös heikommalle kaupalliselle julkisivulle.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennuksen pitkä julkisivu sijoittuu Tikkurilantien katualueen reunaan. Se rakennetaan kiinni viereisen tontin rakennusriviin, jolloin se rajaa tehokkaasti katutilaa ja suojaa taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 700 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m². Yhteinlaskettu rakennusoikeus on 5 850 k-m², mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakentaminen on enintään kahdeksankerroksista. Ylimmän kerroksen ala saa olla vain puolet normaali-kerroksen kerrosalasta, joten iso osa rakennuksesta on käytännössä seitsemänkerroksista. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Pihakansi on istutettava.

Tikkurilantien puolella 40 % katutasen julkisivupituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 m.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörapattuna. Puuta ja lasia saa käyttää. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen. Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai luonnonkivipinnan yhteydessä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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



Korttelijulkisivu Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Kun vanha rakennus puretaan ja korvataan uudella, kasvaa alueen asukasluku noin 100 hengellä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta-alueen pääkatujen varrelle. Se edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkillisesti ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raide-liikenneyhteyksien ulottuville, kävely-etäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkurilasta.



Kaupunkikuva

Ratkaisu toteuttaa Tikkurilan keskustan kaavarungon ideaa, jossa Tikkurilantien julkisivu on arvotettu kaupunkikuvallisesti erityisen vaativaksi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty muurattu tiili tai rappaus ja katutasossa luonnonkivi. Julkisivuväriyksen tulee olla murrettua ja värikylläistä. Kaava vaatii kadun varren liiketilat toteutettavaksi ja ne tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Tilojen korkeus on noin 4 metriä. Samoja määräyksiä vaaditaan tärkeimmiltä kadunvarsijulkisivuilta myös tulevissa kaavamuutoksissa, mikä tuo alueelle kaivattua yhtenäisyyttä ja mielenkiintoa katutasoon.



*Näkymä I-vaiheesta, jolloin vanha rakennus on vielä paikallaan ja uudisosa on sen itäpuolella.
Arkkitehti Stefan Ahlman.*

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 110 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa, josta lisäystä nykyiseen asuntomäärään on n. 70 kpl. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raide-liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus ei muutu ja katutasen liiketilat korvautuvat uuden rakennuksen liiketiloilla. Tikkurilan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin virkistysalue on Keravanjoen ranta, joka on osa seudullista viheryhteysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 100 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Tikkurilan liikenteen kehitystä on käsitelty kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu kun läpiajava liikenne ohjataan käyttämään Talvikkitietä. Kielotielle kaavallaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista autokaistoista. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava.

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen tarjontaa.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia olevassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Hulevesiä viivytetään painanteessa Orvokkikujan varrella ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Ympäristöhäiriöt

Rakennus tulee Tikkurilantien puolella rakentaa koko rakennusalan pituisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kaavassa on otettu huomioon Tikkurilantien liikennemelurakennusten ulkoseinille asetetuissa vaatimuksissa. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tikkurilantien varressa. Kadun suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja huolehtia teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Sosiaalinen ympäristö

Ainakin osa asunnoista tulee olemaan vuokra-asuntoja, mikä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. VTT:n julkaisun "Turvalliset kaupunkiympäristöt" mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen "bilekaupungiksi", jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjillään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealueita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukas pohja kasvaa, Tikkurilalla on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi, joka tukeutuu liikenteellisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos parantaa hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, kun Orvokkikujan varteen tehdään hulevesipainanteet. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttaa alueella.

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Saton tarkoituksena on rakentaa ensin Tikkurilantien puoleinen rakennus ja pitää nykyinen rakennus käytössä elinkaarensa päähän. Orvokkikujan puoleinen uudisrakennus tehtäisiin vasta, kun vanha on purettu. Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sato Oyj:
Arkkitehtisto Stefan Ahlman:

Maarit Tuomainen
Stefan Ahlman

Vantaan kaupunki:
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen
Seppo Niva
Kaija Topra
Anna-Liisa Vanhala
Antti Auvinen
Harri Keinänen
Teppo Pasanen

alue-arkkitehti
arkkitehti
suunnitteluavustaja
kaavoitusteknikko
vesihuollon suunn.
vesihuollon suunn.
liikennesuunnittelu

Kuntatekniikan keskus

Rakennusvalvonta
Ympäristökeskus
Yrityspalvelut

Teerikangas Päivi
Höglund Krister
Hurme Tuula

lupa-arkkitehti
ympäristöinsinööri
asumisas.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä huhtikuuta 2015.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	10.12.2014
Kaavan nimi	002237 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2922	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0978	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2922

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2922	100,0	5850	2,00	0,0000	4097
A yhteensä	0,2922	100,0	5850	2,00	0,0000	4097
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0978	33,5	0	0,0978	0

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2922	100,0	5850	2,00	0,0000	4097
A yhteensä	0,2922	100,0	5850	2,00	0,0000	4097
AK	0,2922	100,0	5850	2,00	0,0000	4097
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0978	33,5	0	0,0978	0
pka	0,0978	100,0	0	0,0978	0

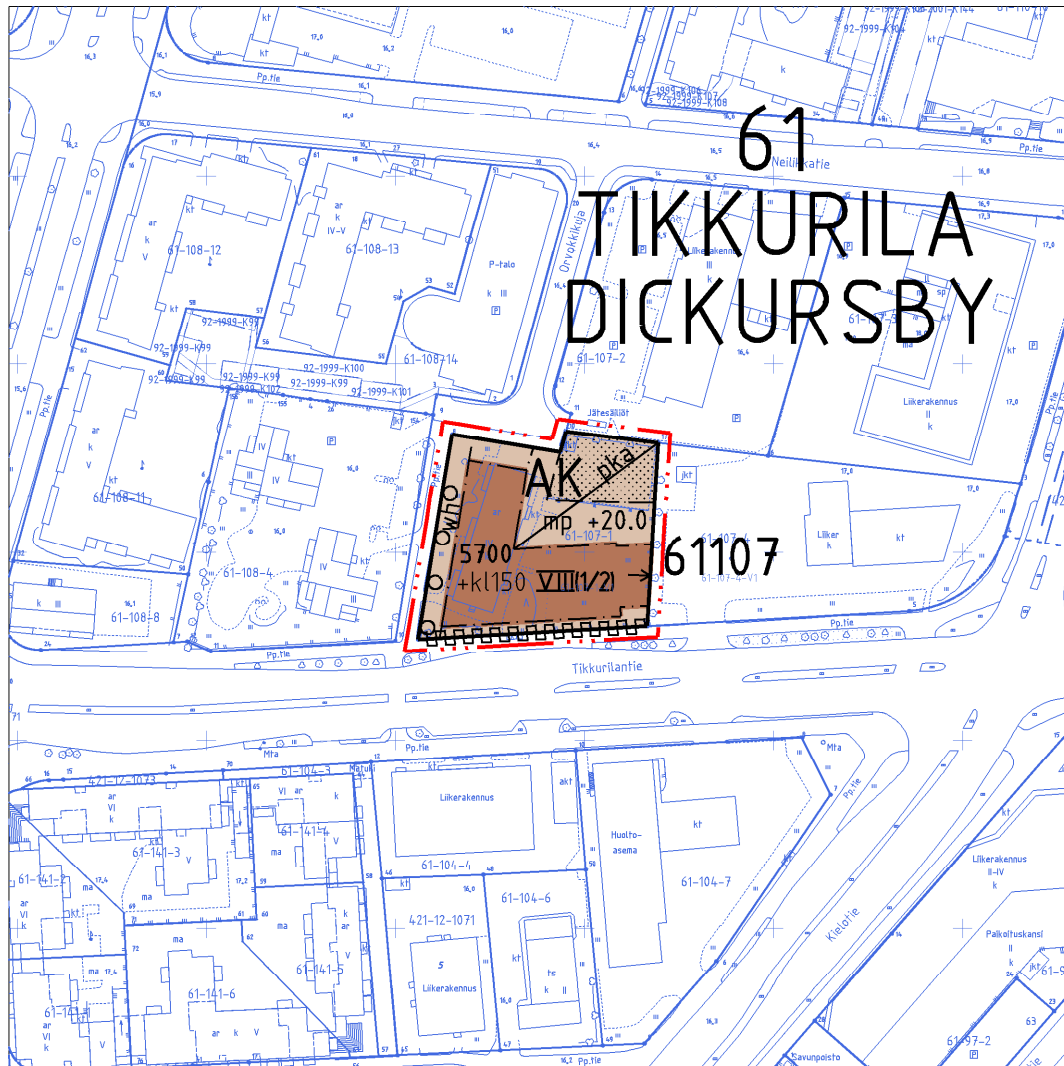
ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN ARKITEKTBYRÅ OY



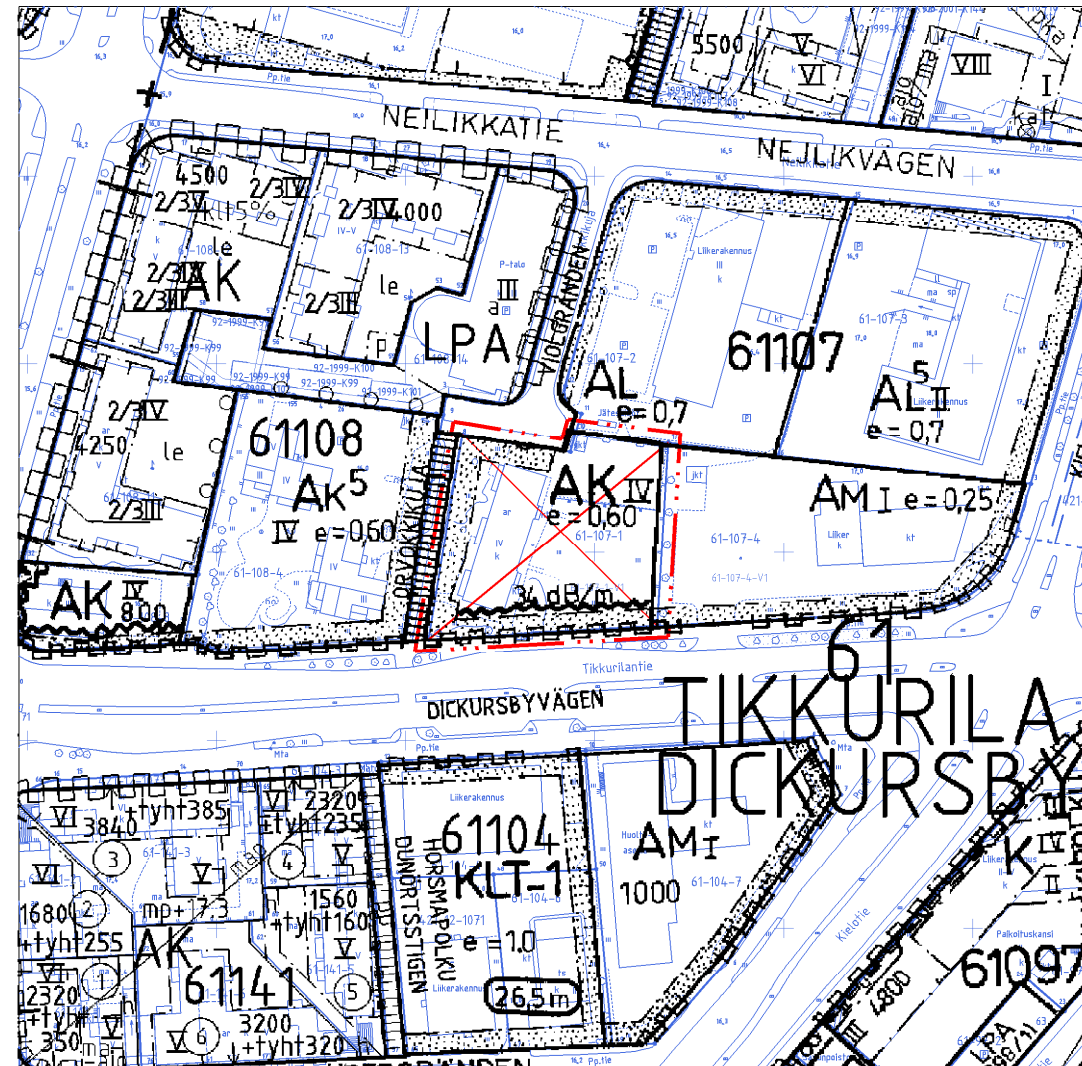
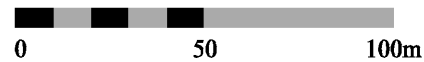
ORVOKKIKUJA I

Asemapiirustus 1/500 (A4)

05.12.2014



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002237

Päiväys
Datum

13.4.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

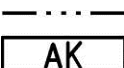
686501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61**TIKKURILA**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61107.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61**DICKURSBY**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61107.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Liiketiloihin voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina.

Rakennukset tulee Tikkurilantien puolella rakentaa koko rakennusalan pituisesti rajaamaan katutilaa ja suojamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

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

Asuntoihin liittyvää työtilaa saa Orvokkikujan puolella tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kaksikerroksisen pysäköintihallin.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

DETALJPLANEKETTINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Lokalema kan också användas tillfälligt som gemensamma utrymmen för invånarna.

Mot Dickursbyvägen ska byggnaderna uppfylla hela byggnadsytans längd, så att de avgränsar gaturummet och skyddar det bakomliggande kvarteret från trafikbuller.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/bosstad.

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

Mot Violgränden får utöver byggrätten byggas arbetsutrymmen i anslutning till bostäderna.

Under gårdsdäcket får, utöver byggrätten, byggas en parkeringshall i högst två plan.

Utöver byggrätten får byggas grönrums som ersätter balkongerna.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan vähintään 28 dB, ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB Tikkurilantien puolella.

Tikkurilantien varrella tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörappattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich - elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Tikkurilantien puolella vähintään 40 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulistilla.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 metriä.

Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murettua ja värikylläistä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihat

Pihan tulee olla korkeatasoinen. Pihä tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Jalankululle varattu alueen osa on kivetävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoitaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Pihakannen alla oleviin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/130 asuntok-m²
Myymäla- ja palvelutilat 1 ap/50 krs-m²

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asuntok-m². Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Buller

I bostadsrummens ytterhölje ska ljudisoleringen ΔL mot flygbuller vara minst 28 dB och mot vägtrafikbuller minst 35 dB mot Dickursbyvägen.

Längs Dickursbyvägen ska genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrum, sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

Byggnader

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

Huvudsakliga fasadmateriäl är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas.

Sandwich - elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.

Markplansvåningens fasadyta mot gatan skall vara av natursten.

Lokalerna i gatuplanet ska öppnas mot gatorna.

Minst 40 % av de som gränsar mot Dickursbyvägen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Skytlfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4 m.

Fasaderna mot gatorna ska ha en bruten och färgrik färgskala.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamänlaggnin- gar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Gårdarna

Gården bör hålla hög klass. Gården bör anläggas med användande av högklassiga material, en del av ytte- beläggningen bör vara natursten. Asfalt får inte användas.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

Räddningsvägen på gårdsdäcket skall tydligt märkas ut och dimensioneras så, att vägen bär räddnings- materielets vikt.

I parkeringsutrymmena under gårdsdäcket behöver ingen brandmur byggas på tomtgränsen.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallsortering.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/130 m²-bostadsvy
Affärs- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/30m²-bostadsvy. Hälften av platserna skall vara lättgängliga.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

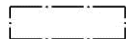
Kvartersnummer.

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

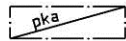
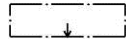
Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.

Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.

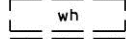
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
5700+kl150	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneiston kerrosalan neliömetrimäärän.
	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
mp +20.0	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



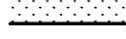
Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan-
nen alle.Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on
rakennettava kiinni.

Säilytettävä / istutettava puurivi.



Ohjeellinen hulevesialue.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää
ajoneuvoliittymää.**TONTTIJAKO**Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laa-
dittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin
osoitettu.**Byggnadsyta.**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårds-
däck.Pilen anger den sida av byggnadsytan som bygg-
naden skall tangera.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Riktgivande dagvattenområde.

Riktgivande del av område som bör planteras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är
förbjuden.**TOMTINDELNING**För kvarteren på denna detaljplans område skall en se-
parat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar
annat bestämts.Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen**Mittausosasto**Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

MättningsavdelningenBaskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__



Näkymä lopputilanteesta, kun vanha rakennus on purettu ja korvattu uudella. Arkkit. tsto Stefan Ahlman.



Julkisivu Orvokkikujalle. Arkkittsto Stefan Ahlman.

