



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002256 VIERTOLA

HERNETIE 1



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.4.2015 päivättyä, 10.8.2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002256. Kaavoitus on tullut vireille 16.12.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

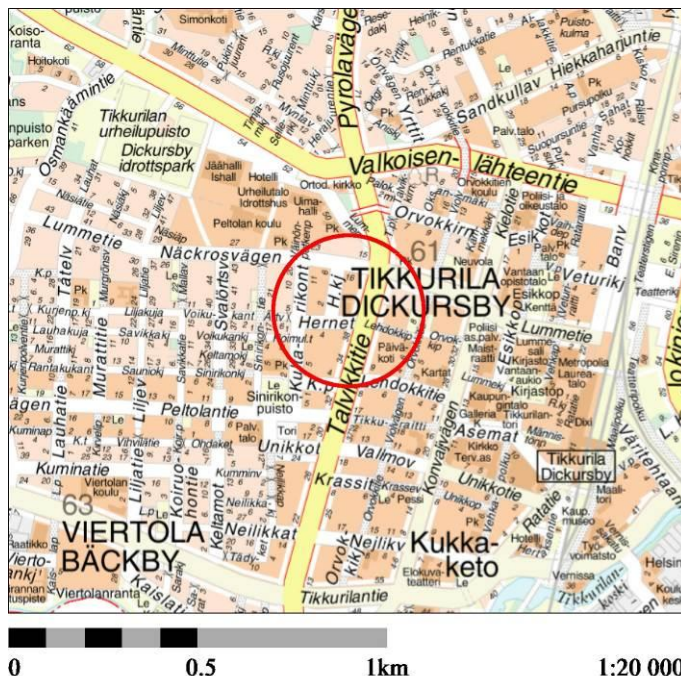
koskee osaa korttelista 63173 kaupunginosassa 63, Viertola.

(kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 63173, kaupunginosassa 63, Viertola).

Tonttijaon muutos:

koskee osaa korttelista 63173 kaupunginosassa 63, Viertola.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, Talvikkitien varressa, osoitteessa Hernetie 1. Viertolan kaupunginosaan kuuluvaa aluetta rajaa idässä Talvikkitie, etelässä Hernetie, lännessä Hernekuja ja pohjoisessa asuinkerrostalotontti.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunki uudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella. Matalahkot, kolmekerrokset toimistorakennukset puretaan ja niiden tilalle rakennetaan 4–7-kerroksinen asuinkerrostalo.

Rakennus rajaa korttelia kolmelta sivulta. Korkein, seitsemänkerroksinen osa sijoittuu Talvikkitien varteen. Hernetien suuntaan rakennus on kuusikerroksinen ja Hernekujan suuntaan nelikerroksinen. Katutasoon tulee liiketilaa Talvikkitien ja Hernekujan kulmaukseen. Pysäköinti hoidetaan korttelissa pihakannen alla. Sinne ajetaan Hernekujan kautta.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 800 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 200k-m².

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,38 ha, joka on kaikki asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 2 460:sta 6 000 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 1,58.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Katamaranin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2014. Kaavamuutos oli kevään 2015 työohjelmassa numerolla 002256.
- Kaavoitus tuli vireille 16.12.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 26.1.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhdeksän.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015.
- Kaupunginhallitus 20.4.2015.
- Nähtävilläolo 13.5.–11.6.2015. Muistutuksia ei saatu.
- Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl, Vantaan kaupunginmuseolta.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta Talvikkitien varren seitsemään. Hernetiellä kerrosluku on kuusi ja Hernekujalla neljä. Rakennusoikeus kasvaa 2 460 kerrosneliömetristä 6 000 kerrosneliömetriin, josta 200 on varattu liiketiloille. Rakennusoikeuden lisäys on 3 540 k-m². Uudeksi tehokkuusluvaksi tulee $e=1,58$. Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle, jonne ajetaan Hernekujan suunnasta.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Palveluja ja asukkaita halutaan alueelle lisää. Naapurikorttelissa on käynnissä kaavamuutokset 002147 ja 002174. Asuinkerrostalojen korttelialueeksi muutettavien alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 26 000 kerrosneliömetriä.

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. Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsireunaan, Viertolan kaupunginosan puolelle.

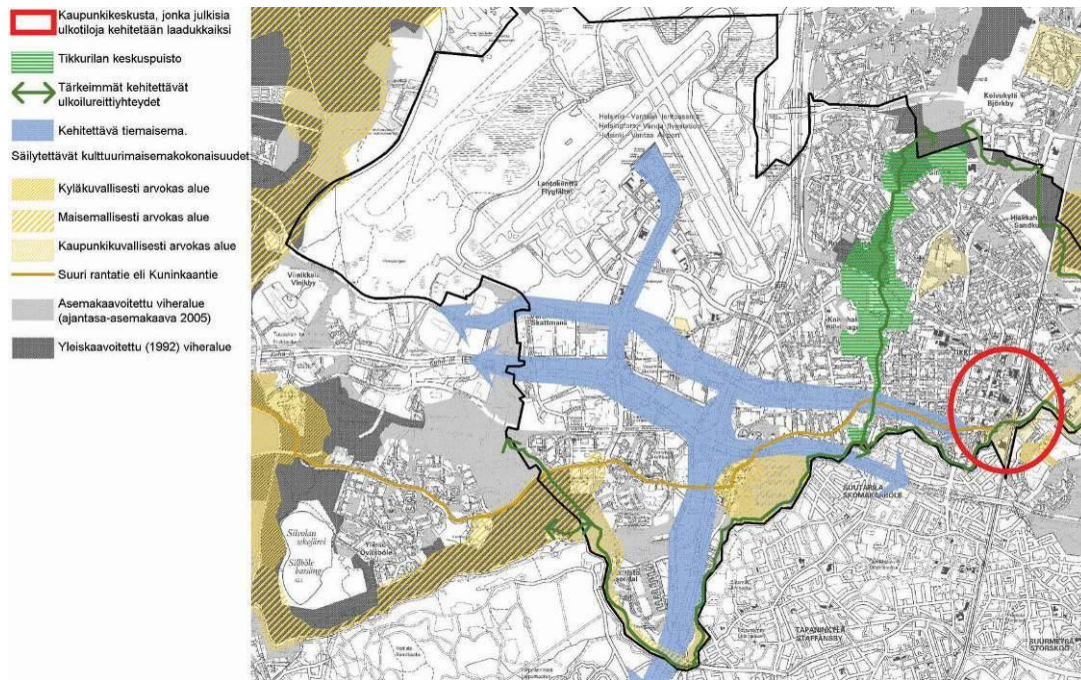
Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus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

Talvikkitieltä alkava Tikkuraitti ja Asematie johtavat Tikkurilan asemalle, jonne on matkaa noin 800 metriä. Hyvät joukkoliikenneyhteydet ja palvelut antavat hyvät lähtökohdat asumiselle ja korttelin tehokkaalle uudisrakentamiselle.

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.



Maaisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Maaperä

Muutosalue sijoittuu pehmeikköalueelle. Ylimpänä luonnonmaakerroksena rakennettujen täyttökerrosten alla on ohut saven kuivakuorikerros. Tämän alapuolella olevan pehmeän savikerroksen paksuus on 1-7 metriä. Ohuimmillaan kerros on alueen koillisosassa, mistä se kasvaa lännen ja etelän suuntaan. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa peittävään moreeniin.

Pohjaveden painetaso vaihtelee alueen pohjoisosassa tasovälillä noin +14,3...+14,8 ja alueen eteläosassa +13,0...+13,4. Pohjaveden voidaan arvioida nykyisellään olevan noin 0,5-1,5 metriä alkuperäistä tasoaan alempana.

Rakennettavuus ja perustamisolosuhteet

Rakennusten perustamistapana tulee kyseeseen lähinnä paaluperustus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä varsinkin paksuimpien savikerrosten alueella. Luonnontilaista tasoaan alempana olevasta pohjavedenpinnasta johtuen maapohja saattaa olla painuvassa tilassa jo ilman lisäkuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon maanvaraisia rakenteita suunniteltaessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolan väkiluku on ollut kasvussa pitkään, joskin väestönkasvun huippuvuodet sijoittuvat 1980-luvulle. Vuoden 2014 alussa asukasluku oli 6 159.

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

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsireunaan, Talvikkitien varteen. Hallinnollisesti se sijoittuu pientalovaltaisen Viertolan alueelle. Vanhempi 1950-luvulla rakentunut pientaloalue on väistynyt 1980-luvulla rakennettujen asuin- ja toimistorakennusten tieltä. Talvikkitie on nelikaistainen pohjois-eteläsuuntainen pääkatu, joka ei saa riittävää tukea sitä reunustavista matalista kerrostaloista. Katutila on leveä ja jää löysäksi ja hahmottomaksi autoliikennenympäristöksi. Alueen korttelit on perinteisesti rakennettu

väljästi, pysäköinti on sijoittunut maantasoon. Rakennukset ovat kaksi–kolmekerroksisia. Folkhälsanin talo Peltolantorin kupeessa on korkeimmillaan kuusikerroksinen.

Naapurikortteli Hernetien eteläpuolella on muuttumassa umpikorttelimaiseksi, tehokkaaksi kaupunkikortteliksi, joka rajaa katutilaa napakasti ja jossa kivijalkaan sijoittuu kauppoja.

Kaava-alueella on kaksi kolmekerroksista toimistorakennusta, jotka ovat valmistuneet vuonna 1978 ja 1982. Purettavaksi esitetyistä rakennuksista vanhempi sisältyi rakennusperintökohteiden luetteloon, luokituksella B, joka tarkoitti inventoinnin olevan kesken. Kaupunginmuseo ilmoitti kuulemisvaiheessa rakennuksen kulttuuriympäristöarvojen olevan vaatimattomia ja se poistetaan luettelosta.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

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 näyttelytiloineen, 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 tammi-kuussa 2015 lisää keskustan kaupallisia palveluja.

Virkistys

Alueen naapurissa on Sinirikonpuisto leikkipuistoineen. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Urheilupuistosta on Kylmäojanvarren kautta yhteys seudulliseen viheralueverkostoon.

Liikenne

Kaavamuuotosalueen katuverkko on rakennettu: etelässä on Hernetie ja lännessä Hernekuja, jonka kautta ajetaan tontille. Itäpuolen Talvikkitie yksi Tikkurilan pääkaduista.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Peltolantien ja Lummetien varrella. Tikkurilan matkakeskukseen on noin 800 metrin kävelymatka.

Talvikkitiellä on viherkaistoin ajoradoista erotetut jalankulku- ja pyörätiet kadun molemmilla puolella. Talvikkitie on osa valtakunnallista pyörämatkailureitistöä ja toimii myös tärkeänä seudullisena ja Vantaan sisäisenä pyöräily-yhteytenä. Hernetiellä ja Hernekujalla on jalkakäytävät katujen molemmilla reunoilla

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi.

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Vesijohto sijaitsee Hernetiellä kaava-alueen eteläpuolella. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemärinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiverkoston piirissä. Jätevesiviemäri sijaitsee Hernetiellä kaava-alueen eteläpuolella. Alueen jätevedet johdetaan Suutarilan jätevedenpumppaamolle, josta vedet johtuvat lopulta Helsingin puolella Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärinti

Kaava-alue on rakennetun hulevesiverkoston piirissä. Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Hernetien ja Talvikkitien hulevesiviemäriin, joka päättyy lopulta Keravanjokeen. Pöyry on tehnyt keväällä 2013 Vantaan kaupungille Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen. Tikkurilan alueen hulevesiverkoston kapasiteetit ovat pääsääntöisesti riittäviä keskimäärin kerran viidessä vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvassa rankkasadetilanteessa hulevedet tulvivat kaduille

sekä paikoitusalueelle useissa kohdissa: Lummetiellä Talvikkitien risteyksen tuntumassa ja Tikkurilanpuiston kohdalla, Peltolantorin paikkeilla, Neilikkatien ja Unikkotien Talvikkitien puoleisissa päissä.

Kaukolämpö

Kaukolämpöputket sijoittuvat Hernetielelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katujen reunassa, kaava-alueen ympärillä. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia tarvitsee muuntamotilan rakennuksen Hernetien puoleisesta osasta.

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 ΔLA 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.

Akukon Oy:n laatiman meluselvityksen ohjeet melun torjunnalle ovat seuraavat: Talvikkitien puoleisella julkisivulla, jossa lasketut melutasot ovat enintään 65dB, voidaan käyttää $\Delta LA = 35$ dB vaatimusta. Rakennuksen kulmahuoneisiin tulee käyttää samaa vaatimusta. Muilta osin pohjoiseen ja etelään näyttävillä julkisivuilla riittää $\Delta LA = 30$ dB vaatimus. Muilla julkisivuilla, joille kohdistuvat melutasot on alle 55 dB, ei tarvitse asettaa erityistä äänitasoerotusvaatimusta.



Kaavamuutokseen 002174 tehty melutarkastelu, jonka tulokset ovat sovellettavissa myös Hernetien toiselle puolelle. Tieliikenteen meluselvitys, Akukon Oy

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 irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojä varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

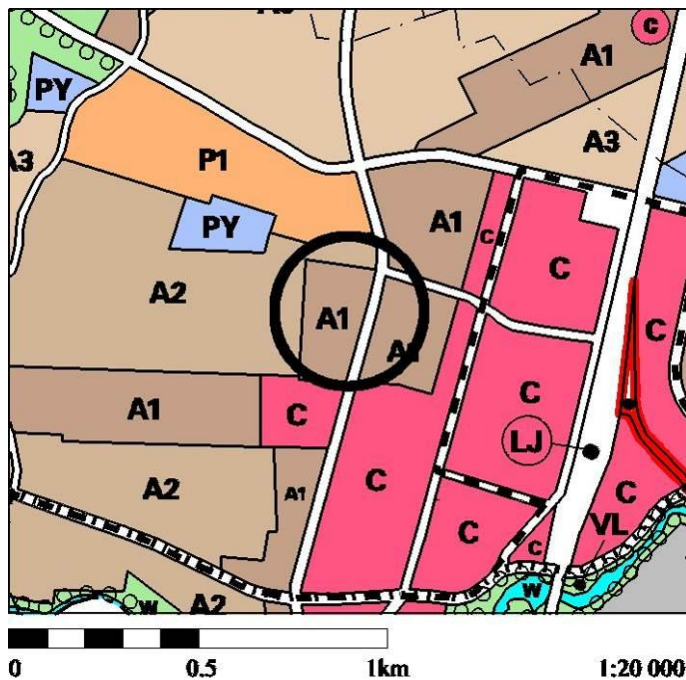
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on Tikkurilan keskustatoimintojen alueen lähituntumassa, taajamatoimintojen alueella ja kehäkautungin kehittämisvyöhykkeellä.

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

Yleiskaava



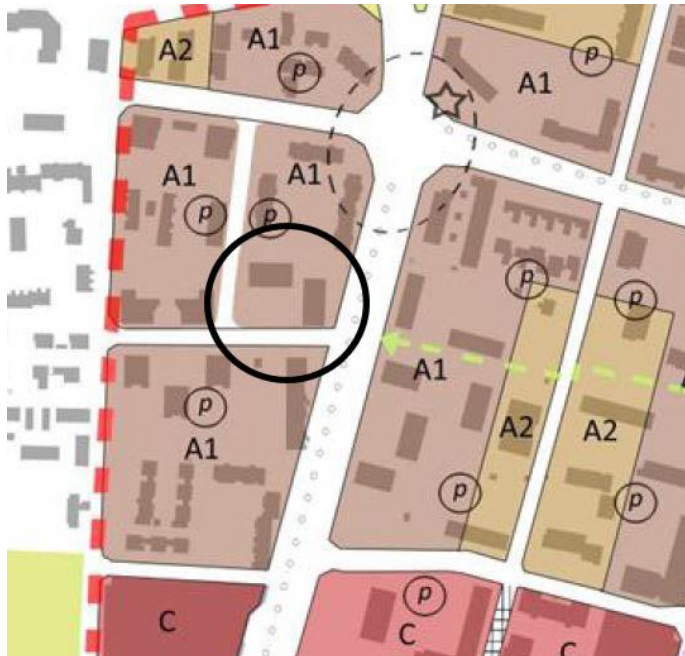
Yleiskaavassa alue on tehokasta asuinalueeksi (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuin-kerrostaloille, mutta sille voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja.

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 asuinalueeksi, merkinnällä A1. Talvikkitie on osoitettu pääkaduksi, jolla on katupuuta.

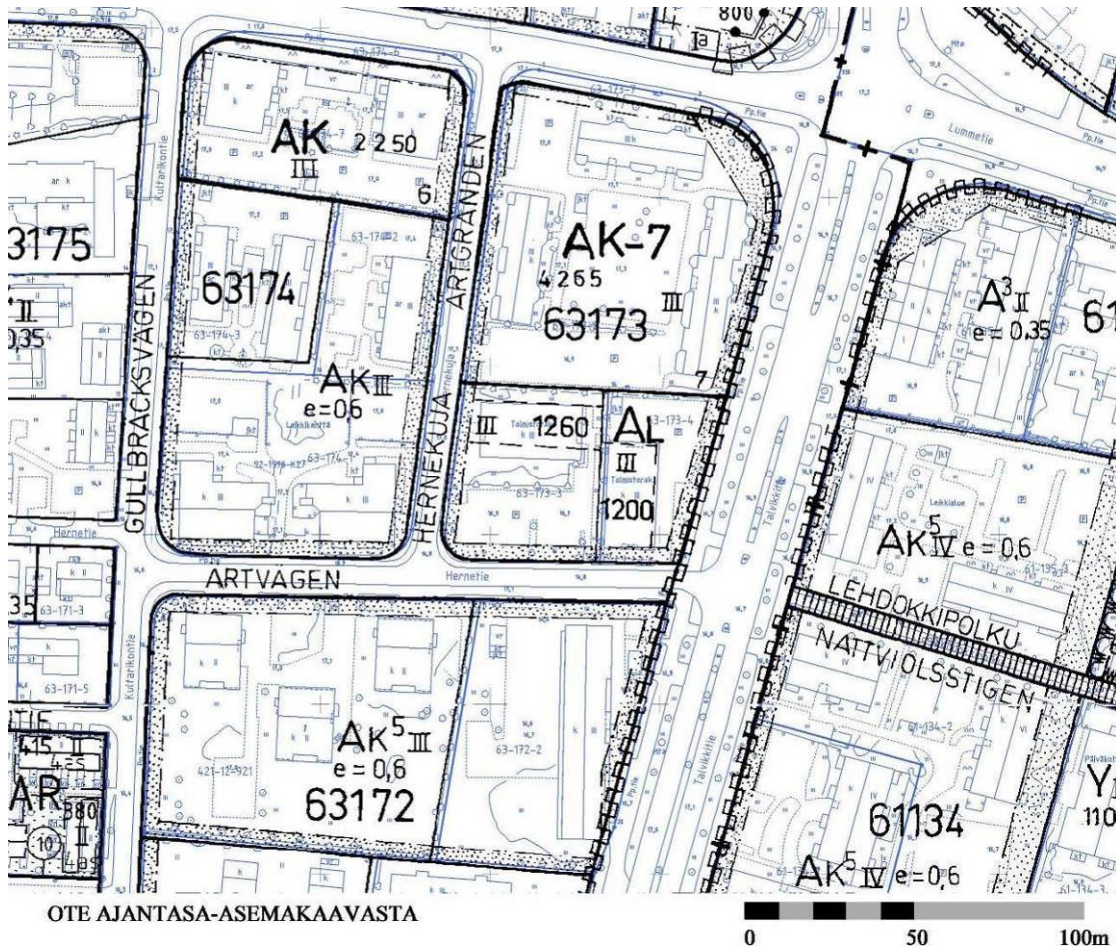
Korttelin Talvikkitien puoleinen katujulkisivu on määritelty kaupunkikuvallisesti vaativaksi julkisivuksi ja kaupalliseksi julkisivuksi, jonka katutasojulkisivusta vähintään 40 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014 ja se on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.1.2015 kaavoituksen valmisteluaineistoksi.

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Tikkurila - Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Alueelle on tehty asemakaavan muutokset 000072 (SM 9.3.1977) ja 000165 (SM 10.10.1980). Niissä suunniteltava alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle on saanut rakentaa enintään kolmeen kerrokseen. Rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle rakennusallalle yhteensä 2 460 kerrosneliometriä.

Hernetien eteläpuolelle on vireillä asemakaavamuutokset 002147 ja 002174, joissa alueen maankäyttöä tehostetaan ja matala rakennuskanta korvautuu korkeammalla.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Katamaranin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2014. Kaavamuutos oli kevään 2015 työohjelmassa numerolla 002256. Kaavoitus tuli vireille 16.12.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

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 16.12.2014 työnumerolla 002256. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 26.1.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhdeksän. Mielipiteensä jättivät Museovirasto, Vantaan kaupungin museo, As Oy Hopeakuusi (Kultarikontie 11), HSL ja HSY, joilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoshankkeeseen. Liikennesuunnittelun kannanotossa pyydettiin ottamaan huomioon Talvikkitien liikennemelu ja liikenteen päästöt. Vantaan Energia halusi, että muutoksessa huomioidaan kaukolämpöputkien ja maakaapeleiden sijainti sekä Hernekujan varteen tarvittava muuntamotila. Jaana Ahlbäckin mielestä Talvikkitien länsipuoli tulisi pitää 3–4 –kerroksisina. Myös As Oy Orvokkipuisto (Talvikkitie 51) oli sitä, että seitsemän kerroksinen rakentaminen ei sopeudu ympäristön rakennuksiin, varjostaa ja lisää liikkennettä ja meluhaittoja.

Kaavatyötä esiteltiin noin 50 hengen yleisölle Tikkurilan kirjastossa 3.12.2014.

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.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.5.–11.6.2015 eikä siitä jätetty yhtään muistutusta. Lausunto pyydettiin Vantaan kaupungin museolta, jolla ei ollut huomauttamista kaavamuutokseen.

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 suositaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

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
- katutasen 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 Kiinteistö Oy Katamaranin aloitteesta. Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n laatimat luonnokset perustuivat pitkälti umpikortteli- ja kansipiharatkaisuun. Samaa periaatetta on noudatettu Hernetien eteläpuolisessa korttelissa kaavatöiden 002147 ja 002174 yhteydessä.

Arkkitehtitoimiston tekemissä suunnitelmissa pysäköinti sijoittuu kokonaan pihakannen alle. Talvikkitien ja Hernetien kulmaukseen sijoittuu pieni aukio ja sen reunaan liiketilaa. Rakennukset muodostavat Talvikkitien suuntaan tiiviin melumuurin, joka estää katumelun leviämisen korttelin keskelle. Ratkaisun etuna on myös avara ja vehreä sisäpiha asumisviihtyvyyttä luovana tekijänä.

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.

Talvikkitien puoli täydentyy yhtenäiseksi talomuuriksi, joka estää liikennemelun kantautumisen korttelipihalle. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Kannelle istutetaan pensaista ja pienistä puista vehreä oleskelupiha.



Näkymä idästä. Uuden rakennuksen 7-kerroksinen osa on ympäristöään korkeampi, mutta tilanne muuttuu, kun Hernetien eteläpuoli rakennetaan käynnissä olevien kaavamuutosten mukaisesti.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

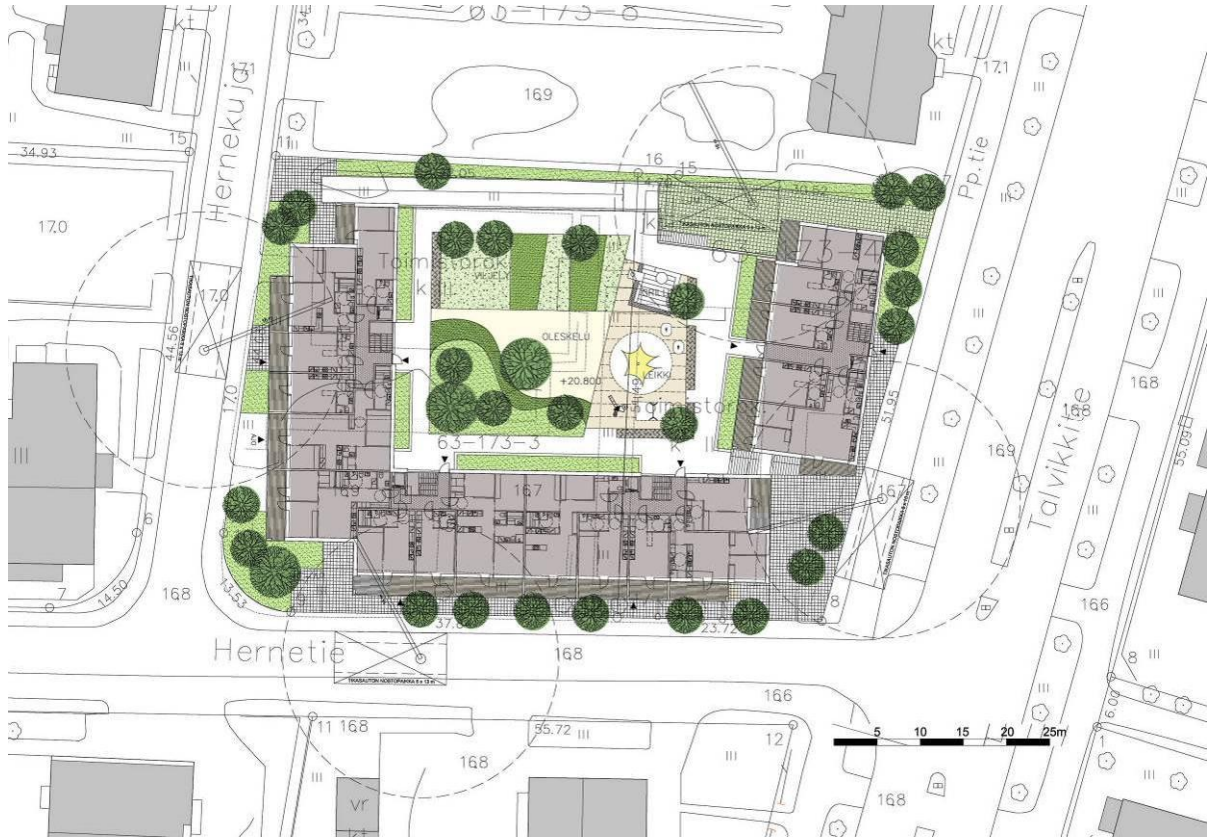
5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan kolmekerroksisen liikerakennusten korttelialueen (AL) käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa katutasoon sijoittuu kivijalkaliiketilaa. Rakennusoikeus kasvaa ja kerrosluku nousee kolmesta enimmillään seitsemään. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alaiseen autohalliin, jonne ajetaan Hernekujan kautta.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,38 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 6 000 k-m². Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 800 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 200 k-m². Tehokkuusluku e=1,58.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm²
1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja palvelutilat
pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.



Asemapiirros, Arkkitehtitsto Hannu Jaakkola Oy.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennus rajaakorttelia kolmelta sivulta. Hernetien suuntaan rakennus on kuusikerroksinen ja Hernekujan suuntaan nelikerroksinen. Korkein, seitsemänkerroksinen osa sijoittuu Talvikkien varteen, jossa se muodostaa tehokkaan rajauksen leveälle ja jäsentymättömälle katutilalle. Piha saadaan suojattua liikenteen melulta ja hiukkaspäästöiltä. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Pihakansi istutetaan pienillä puilla ja pensaille vehreäksi oleskelualueeksi.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 800 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 200 k-m². Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 000 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.

Talvikkien varressa vähintään 170 kerrosneliötä tulee olla liike- ja myymälätilaa.

Kadunvarsien julkisivut on pääosin oltava rapattuja tai paikallaan muurattuja. Katujulkisivujen tulee olla värimailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Liiketilöiden kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4m. Liiketilöiden

julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 90 kappaletta arviolta noin 150 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan reunaan, vilkkaan pääkadun varteen. Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkiksi ja luotiivista ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakuksesta ja Tikkuraitista.



Kaupunkikuva



Hernetien eteläpuolinen kortteli. Kaavamuutos 002147 Kultarikontie näkyy värillisenä etualalla ja 002147 Pajunotko valkoisena Talvikkitien varressa. Kuva, Arkkitehtitsto Jukka Turtiainen Oy.

Ratkaisu toteuttaa Tikkurilan keskustan kaavarungon ideaa, jossa Talvikkitien julkisivu on arvotettu kaupunkikuvallisesti vaativaksi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty muurattu tiili tai rappaus. Julkisivuväriytyksen tulee olla murrettua ja värikylläistä. Kaava vaatii liiketilat toteutettavaksi Talvikkitien puolelle ja ne tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Tilojen korkeus on noin 4 metriä. Samoja määräyksiä vaaditaan tärkeimmil-

tä kadunvarsijulkisivuilta myös ympäröivissä kaavamuutoksissa, mikä tuo alueelle kaivattua yhtenäisyyttä ja rikastaa katutasen visuaalista ilmettä.

Asuminen



Talvikkitien puoleinen julkisivu (kaavamuutos 002174), Arkkite. tsto HMY Oy.

Kaava-alueelle tulee noin 90 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osallistua pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Julkisivu itään, Talvikkitielle. Arkkite. tsto Hannu Jaakkola Oy.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkojen määrä kaavamuutosalueella vähenee, kun liikerakennusten kortteli muutetaan asuinkäyttöön. Liike- ja myymälätilaa osoitetaan kivijalkaan 200 kerrosneliömetriä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

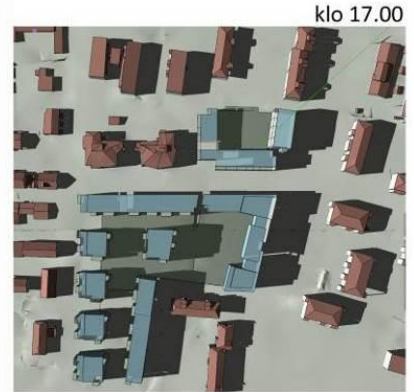
21.6.



klo 9.00



klo 13.00



klo 17.00

21.9.



klo 9.00



klo 13.00



klo 17.00

Varjotutkielma, josta käy ilmi, ettei kaavamuutoksen mukainen rakentaminen varjosta merkittävästi naapureitaan.

Virkistys

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

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja keskustan palveluista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Voidaan myös arvioida, että sijainnin ansiosta moni tekee etenkin lyhyemmät matkat jalan tai pyörällä.

Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta autoliikenteen määriin, sillä autopaikkojen kokonaismäärä pysyy lähes samana nykyiseen nähden. Toimisto- ja liiketilojen tuottama asiakas- ja huoltoliikenne vähenee ratkaisun myötä.

Tikkurilan liikenteen kehitystä on arvioitu Tikkurilan keskustan kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu, kun läpiajava autoliikenne ohjataan käyttämään Talvikkitietä. Kielotielle kaavaillaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista jalankulusta ja autoliikenteestä. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava. Kaavarunon yhteydessä varmistettiin, että liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. (Tikkurilan kaavarunon liikenneselvitys, 24.1.2014, WSP).

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Voidaan myös arvioida, että sijainnin ansiosta moni tekee etenkin lyhyemmät matkat jalan tai pyörällä.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon. Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasausta tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella

hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueen viihtyisyyteen ja meluttomuuteen on kiinnitetty huomiota mm. sijoittamalla rakennukset siten, että syntyy melulta suojattu piha. Talvikkitien puolella asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyys ΔL tulee olla vähintään 35 dB. Hernetiellä riittää 30 dB:n vaatimus. Pihajulkisivuilla, joille kohdistuva melutaso on alle 55 dB, ei tarvitse asettaa erityistä äänitasoerotusvaatimusta.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia ihmisiä. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. Tuoreen VTT:n julkaisun "Turvalliset kaupunkiympäristöt" mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen "bilekaupungiksi", jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjiään, 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 asukaspora 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 luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä piha on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteinen. 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 joukkoliikennereittien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä 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

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

SRV:	Miia Ajo Matti Hämäläinen Jouko Pöyhönen	
Arkkitehtisto Hannu Jaakkola Oy:	Hannu Jaakkola Helka Saarinen	
Vantaan kaupunki:		
<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Asta Tirkkonen Seppo Niva Kaija Topra Anna-Liisa Vanhala	alue-arkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Antti Auvinen Harri Keinänen Jarmo Pajunen Teppo Pasanen	vesihuollon suunn. vesihuollon suunn. liikennesuunnittelu "
<u>Rakennusvalvonta</u>	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
<u>Yrityspalvelut</u>	Tuula Hurme	asumisas.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä elokuuta 2015.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	11.02.2015
Kaavan nimi	002256 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.12.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002256
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3803	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,1311	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3803

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	0,3803	100,0	6000	1,58	0,0000	3540
A yhteensä	0,3803	100,0	6000	1,58	0,3803	6000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3803	-2460
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	0,1311	34,5	0	0,1311	0

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

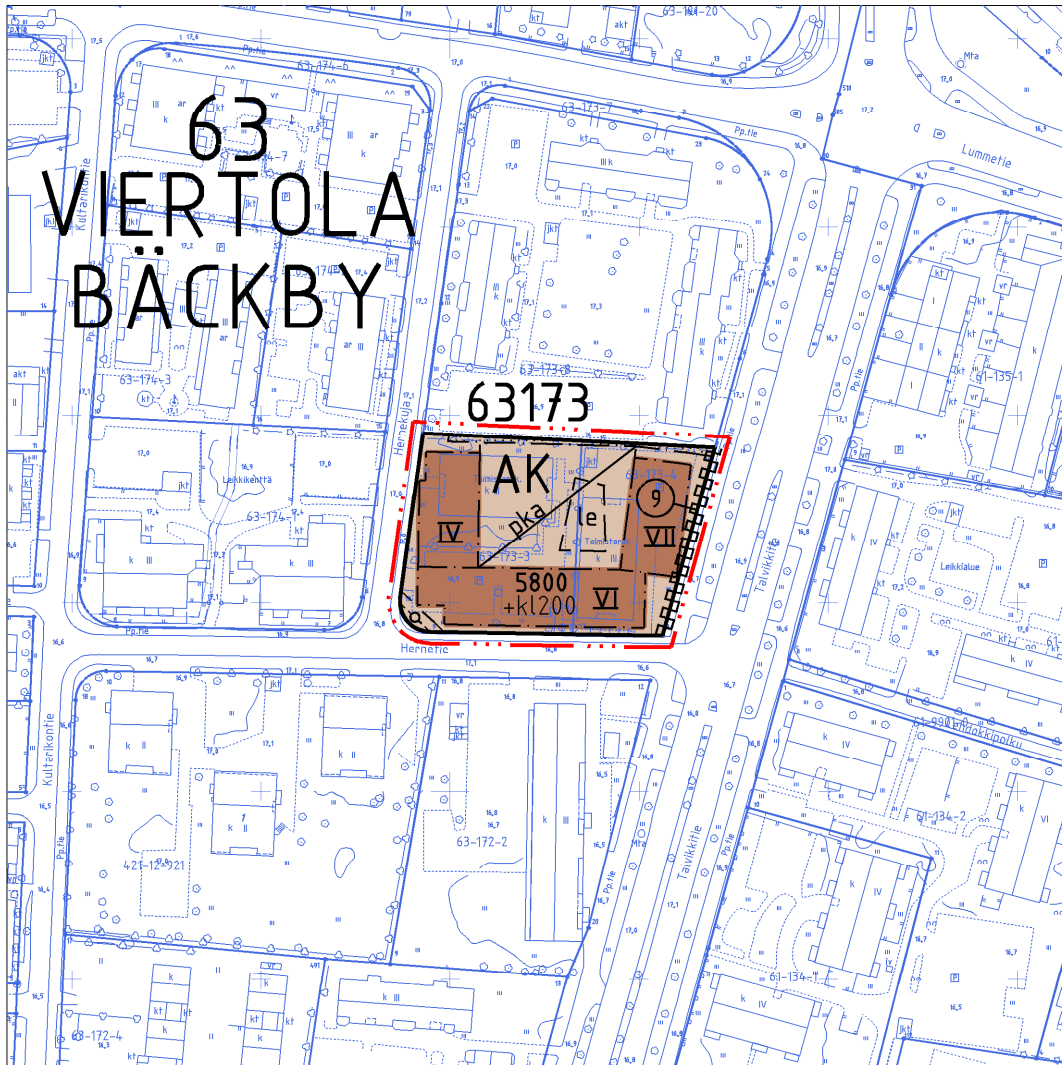
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3803	100,0	6000	1,58	0,0000	3540
A yhteensä	0,3803	100,0	6000	1,58	0,3803	6000
AK	0,3803	100,0	6000	1,58	0,3803	6000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3803	-2460
K	0,0000		0		-0,3803	-2460
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

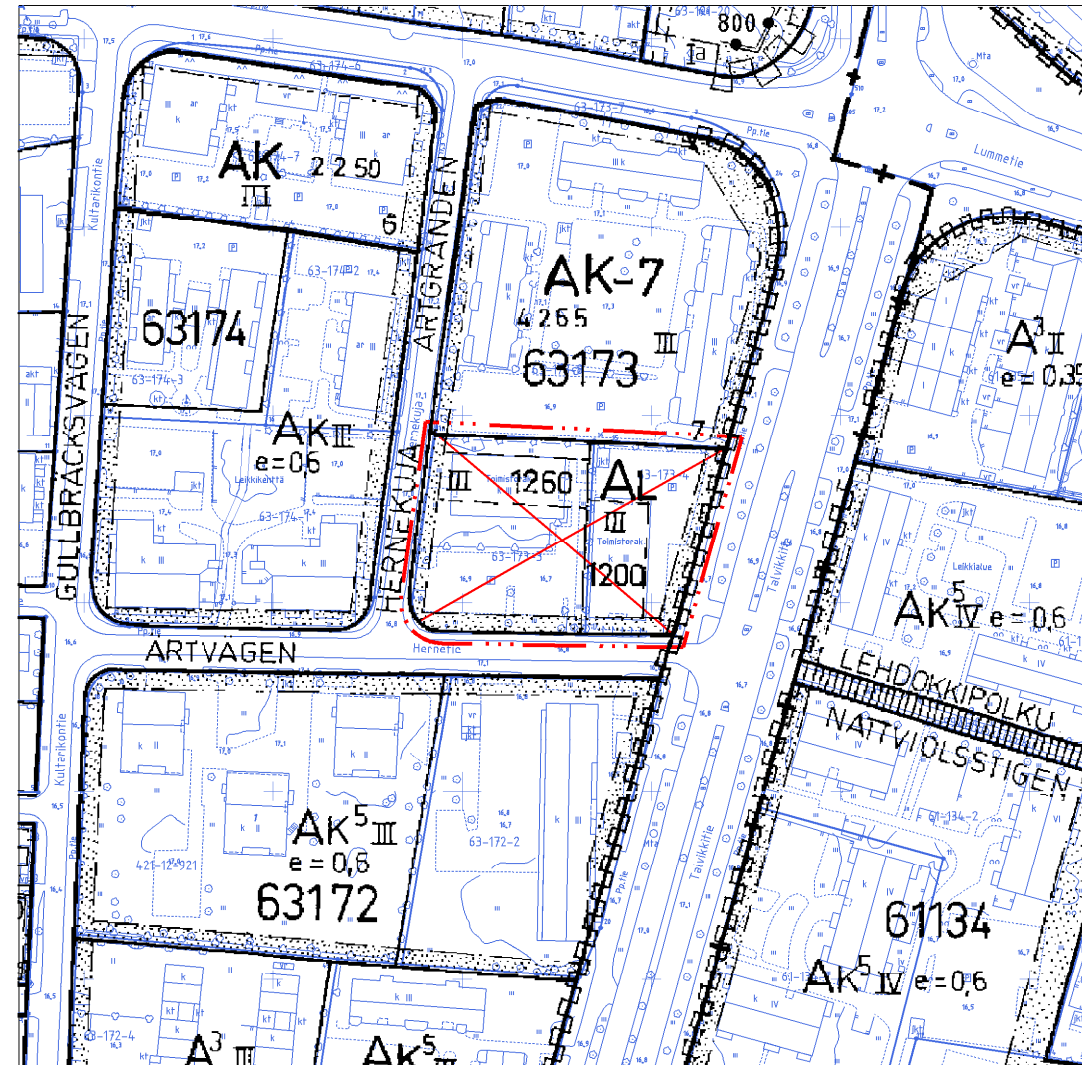
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1311	34,5	0	0,1311	0
pka	0,1311	100,0	0	0,1311	0



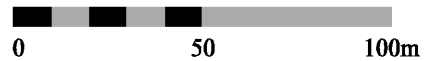
Julkisivu etelään, Hernetielle. Arkkit.tsto Hannu Jaakkola Oy.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
002256

Päiväys
Datum
13.4.2015
10.8.2015 tarkistettu

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer
687501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 63

VIERTOLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 63173.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 63173.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 63

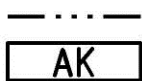
BÄCKBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 63173

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 63173

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Talvikkitien varteen tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen vähintään 170 k-m².

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.

Parvekkeet, viherhuoneet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Autopaikat tulee sijoittaa pääosin pihakannen alle.

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

Rakennuksen, rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvailtaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Pihakannen pohjoisreunan ilmeeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Kadunvarsien julkisivujen tulee olla pääosin rapattu ja paikalla muuratua tiiltä. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murettuja ja värikylläisiä.

Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla. Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla noin 4m.

Korttelin alueelle on laadittava yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Piha-alueilla tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja. Piha-alueelle on varattava viihtyisä ulko-oleskelutila ja korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Pihakannelle on istutettava pensaita, perennoja ja pienpuita.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²
Liiketilat	1 ap/ 50 k-m ²

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Utmed Pyrolavägen ska minst 170 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet.

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.

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

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan.

Bilplatserna ska placeras huvudsakligen under gårdsdäcket.

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

Byggnaden, konstruktionerna och stängslen ska vara högklassiga till sin arkitektur och när det gäller stadsbildens och materialen och ha ett enhetligt utseende. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid utseendet på den norra sidan av gårdsdäcket. Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella elementfogar ska elimineras med hjälp av fogens placering eller fasadens ytstruktur. Fasaderna mot gatan ska huvudsakligen vara putsade eller av tegel murad på plats. Gatufasaderna ska hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser.

Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Affärslokaler ska fasader ska arkitektoniskt och stadsbildsmässigt behandlas som skyltfönsterpartier vilket ska synas i fasadens artikulering och detaljer. Skyltfönsterpartierna ska förbli transparenta och får inte täckas in helt med till exempel reklamaffischer. Affärslokaler ska våningshöjd ska uppgå till runt 4m.

För kvartersområdet ska en enhetlig gårds- och belysningsplan göras upp. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar. På gårdsområdena ska högklassiga material användas. På gårdsområdet ska reserveras ett trivsamt utevistelseutrymme och ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

På gårdsdäcket ska planteras buskar, perenner och mindre träd.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

Bil- och cykelplatser

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/ 50 m ² -vy

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan vähintään 28 dB, ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB Talvikkitien ja 30 dB Hernetien puolella.

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

Antalet cykelplatser som reserveras ska vara minst 1st/bd² / 2 stadsrum. Hälften av platserna ska vara lättillgängliga.

I bostadsrummens ytterhölje ska ljudisoleringen ΔL mot flygbuller vara minst 28 dB och mot vägtrafikbuller minst 35 dB mot Pyrolavägen och 30 dB mot Ärtvägen.

Längs Pyrolavägen och Ärtvägen ska genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrut, sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
5800+kl200	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneiston kerrosalan neliömetrimäärän.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan- nen alle.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.

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

Del av område som bör planteras.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

