

Vantaa

002435 SILKKITEHTAANTIE

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002435. Kaavoitus on tullut vireille 10.1.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 61097 kaupunginosassa 61 Tikkurila sekä katualuetta. (Kumoutuvan asemakaavan korttelit 61097 ja 61098 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

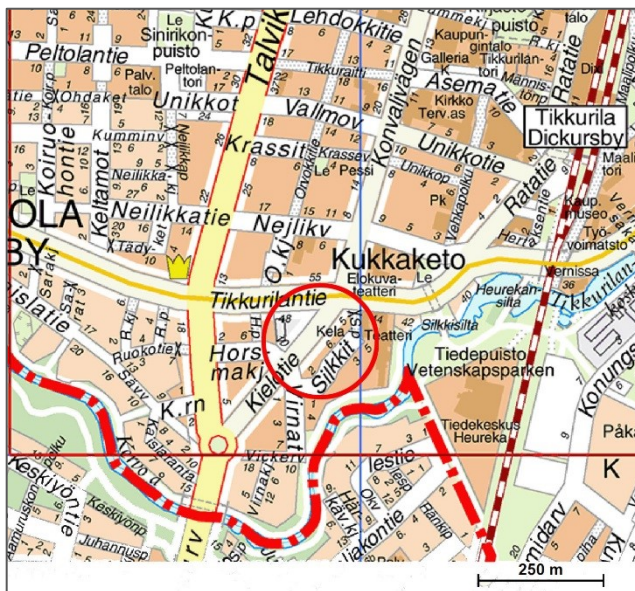
Osa korttelia 61097.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuvaksi (AK). Kielotien puoleiseen katutasoon edellytetään liiketilaa. Rakennusten korkeus on Kielotien puolella 8–12 kerrosta, Silkkitehtaantien puolella maltillisemmin 4–6 kerrosta. Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen alueelle tulee yhteensä 13 260 kerrosneliömetriä, josta liiketilojen osuus on 710 kerrosneliömetriä (korttelitehokkuus $e = 2,94$). Kaavamuutos tehtiin aluksi koko korttelin alueelle, mutta eteläisempään osaan päädyttiin lopulta vain päivittämään pysäköintinormia. Asuntoja tulee 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliömetriä. Yksiöitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Autopaikkoja tulee 103 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 1,3 ha ja kokonaistehokkuus $e=1,24$.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;

etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, vanhan silkkitehtaan naapurissa, osoitteissa Kielotie 1-3 ja Kielotie 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, idässä Silkkipolkuun ja Silkkitehtaantiehen ja etelässä Silkkitehtaantiehen. Kaavoitettavassa kortteleissa on nykyisin liike- ja toimistotiloja, mm. Kelan toimipiste. Alue on reilun 500 metrin päässä Tikkurilan asemalta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 12.11.2019.
- Kaavoitus tuli vireille 10.1.2020 ja sai numeron 002435.
- Mielipiteet pyydettiin 14.2.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 25 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.3.2020, kun kaava-alueeseen lisättiin Kielotien katualue.
- Suunnittelu koski aluksi koko korttelia, mutta maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena muutos kohdistuu nyt käytännössä vain pohjoisempaan osaan, kortteliin 61097 ja LP- ja LPA-alueille. Eteläosassa päivitetään käytännössä vain pysäköintinormi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021.
- Kaupunginhallitus 6.9.2021.
- Nähtävilläolo 15.9.–14.10.2021, ei muistutuksia.
- Lausunnot pyydettiin 14.10.2021 mennessä ja saatiin 3/3 lausuntoa.
- Kaavakarttaan ja määräyksiin on nähtävillä olon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.3. Asemakaavan tavoitteet	20
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
4. Asemakaavan kuvaus.....	22
4.1 Kaavan rakenne	22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät	31
5. Asemakaavan toteutus	32
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	32
7. Asemakaavan seurantalomake	33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	35
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	40

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liikennemeluselvitys.

1. TIIVISTELMÄ

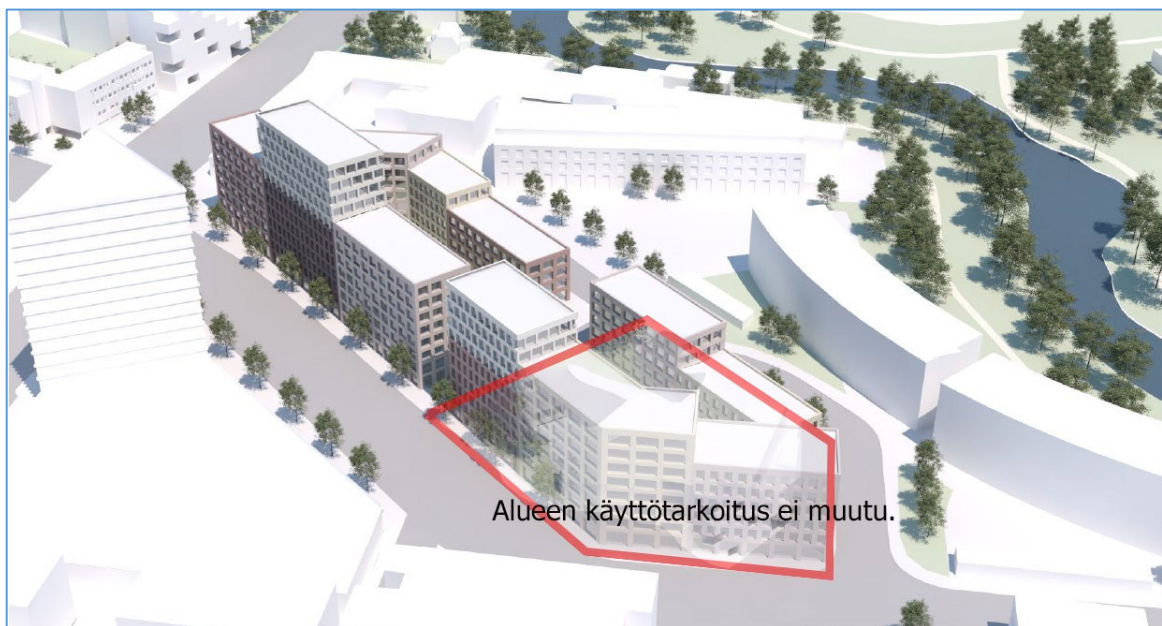
Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriiin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuviksi (AK). Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa Vantaan ratikan varrella.

Asuinkerrostalot ovat Kielotien puolella 8–12 kerrosta korkeita, Silkkitehtaantien puolella pysytään maltillisessa 4–6 -kerroksisessa rakentamisessa. Viereisen Silkkitehtaan arvokas kulttuuriympäristö on otettu huomioon rakennusten massoittelussa ja julkisivujen materiaaleissa. Kaikki autopaikat sijoittuvat suunnitelmassa asuinkerrostalojen väliin rakennettavan pihakannen alle, jonne ajetaan Silkkitehtaantien puolelta. Kielotien puoleiseen katutasoon edellytetään liiketilaa.

Rakennusoikeutta tulee yhteensä asuinkerrostalokortteliin 13 260 kerrosneliömetriä, joista asumisen osuus on 12 550 ja kivijalkaliikkeiden osuus 710 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku e on korttelialueella 2,94.

Korttelin eteläpään vanha käyttötarkoituksimerkintä AL päivitetään nykymääräisten mukaisesti KL:ksi. Molemmat tarkoittavat liikerakennusten korttelialuetta. Samalla pysäköintinormi saatetaan nykynormien mukaiseksi.

Tehokkuusluku, e on koko kaavan alueella 1,24 ja kaava-alueen kokonaispinta-ala 1,3 ha.



Havainnekuva lounaasta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu Kielotien varteen. Alue on suunniteltu kokonaisuutena, mutta korttelin eteläosan käyttötarkoitus tai rakennusoikeus ei muutu.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 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.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan Kielotien varteen.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Kaavamuutosalue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Keravanjoki yhtyy Helsingin ja Vantaan rajalla Vantaanjoen pääuomaan, joka laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Alueen luonnollinen maaperä on savea, joskin aiempien rakennustöiden yhteydessä sitä on muokattu. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

Viereiselle tontille, osoitteeseen Silkkitehtaantie 3 on tehty pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto. Siinä todetaan, että maaperä koostuu 1,0...1,6 m paksuisesta täyttömaakerroksesta. Täyttömaakerroksen alapuolella maaperässä on 7...10 m paksuinen pehmeä savikerros. Savikerroksen yläosaan on paikoin kehittynyt n. 0,6 m paksuinen kuivakuorikerros. Alimmaisena maaperässä tavataan tiiviydeltään vaihteleva kitkamaakerros. Tontille asennetuissa pohjavesiputkissa vuonna 2006 tehdyissä mittauksissa vedenpinta oli pohjavesiputkessa PVP1 tasolla +11.37 eli 4,2 metriä maanpinnan alapuolella ja pohjavesiputkessa PVP 2 tasolla +11.42 eli 4,4 metriä maanpinnan alapuolella.

Tutkimusalueen maaperä on routivaa. Pehmeä savikerros on kuormitettaessa kokoonpuristuvaa.¹

¹ Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto, Tikkurilan Silkkiparkki, Keski-Suomen Betonirakenne Oy, 11.12.2017

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2021 alussa n. 7 300 henkeä. Väkiluku on noussut vuodesta 2010 liki 2 400 uudella asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 46 210 henkeä, missä on kasvua vajaa 9000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana.²

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 7 000 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, pääkirjasto näyttelytiloihin, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.



² http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan ydinkeskustan eteläpuolelle, Kielotien varrelle. Se on ensimmäisiä järeämmin rakennettuja kortteleita etelästä saavuttaessa. Kehä III on noin 600 metrin päässä kaava-alueelta etelään ja sisäänajo Kehältä Tikkurilaan tapahtuu Kielotien ja viereisen Talvikkitien kautta. Kaupallinen pääakseli, Tikkuraitti–Asemaratie sekä Tikkurilan matkakeskus ovat noin 500 metrin päässä.

Kaava-alue on Keravanjoen tuntumassa, johon liittyy vahvasti Tikkurilan teollinen taival. Naapuritontilla on entinen silkkitehdas ja Veinin mylly, vernissatehdas on taas kauempana yläjuoksulla. Nyt vanhat teollisuuslaitokset ovat kulttuurikäytössä ja alueen vetonaulana on Tiedekeskus Heureka joen vastarannalla. Jokirannan kehittäminen tikkurilalaisten keitaana on käynnissä, puretun Villa Åvikin paikalle on rakennettu leikkipuisto.

Kaupunkikuva

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

Kaava-alue ympäröivine kortteleineen on rakentunut eri vuosikymmeninä tyylien ja korkeuksien sekoituksena. Varhaisinta rakennuskantaa edustaa punatiilinen silkkitehdas heti kaava-alueen itäpuolella. Sen vanhimmat osat ovat 1930-luvulta. Rakennus rajoittuu Tikkurilantiehen, joka on osa vanhaa Kuninkaantietä, mutta jota on korotettu niin, että se ulottuu jo lähes tehdasrakennuksen ikkunapeltien tasalle. Silkkitehtaan kaakkoiskulmaan on juuri valmistunut punatiilinen asuinrakennus, joka on sovitettu historialliseen ympäristöönsä.

Silkkitehtaantien ja joen väliin sijoittuu kaksi kaarevaa viisikerroksista asuinkerrostaloa, joiden julkisivut kadun suuntaan ovat paikalla muurattua tiiltä. Rakennukset on huolella suunniteltu ja rakennettu; mm. tiilimuuraus on tehty samalla limityksellä kuin viereisessä silkkitehtaassa.

Kaava-alueen rakennukset ovat korkeimmillaan kolmekerroksisia liike- ja toimistorakennuksia, joiden suhde monikaistaiseen Kielotiehen jää löysäksi. Kelan vuonna 1987 valmistuneen rakennuksen julkisivuissa tiililaatta vuorottelee valkobetonisen pinnan kanssa. Eteläisempi ja julkisivultaan pelkistetympi rakennus on vuodelta 1981. Siinä toimii mm. kuntosali. Nelikerroksinen Grandin-kulma Tikkurilantien pohjoispuolella jatkaa samaa 1980-luvun matalaa tiililaattapintaisten toimistorakennusten sarjaa.

Kielotietä etelään päin mennessä naapurina on Marioffin toimistotalo. Alumiiniprofiilipintainen rakennus on pääosin kaksikerroksinen, mutta kulmassa kohoaa viisikerroksinen pyöreä torni, jonka koomisuutta lisää katolla oleva, lähes yhtä korkea valopyloni.

Kielotien länsipuoli on uudempaa rakennetta. Vuonna 2005 valmistui 16-kerroksinen asuinrakennus, Kielotorni. Sen naapuriin kohosi hiljattain ns. Valon kortteli yhtä korkeine asuintorneineen. Kielotien puoli on julkisivultaan kuparioksidin vihreä, muutoin lamellitalot ovat muurattua punatiiltä. Alta oli purettu 1990-luvun alussa valmistunut Anttilan tavaratalo.

Vastapäätä kaava-aluetta on Nesteen huoltoasema ja sen takana matalia toimitilarakennuksia, joiden paikalle on jo kaavailtu tehokkaammasta asuinkerrostalorakentamisesta.

Kielotien ja Tikkurilantien kulmassa viistottain on muutaman vuoden ikäinen asuinkerrostalokortteli, jonka rohkea julkisivuväri on silmiinpistävin piirre. Rakennukset ovat kahdeksan-yhdeksän-kerroksisia ja katutasossa on kivijalkaliikkeitä ja ravintoloita.



Kuva Kielotornista kohti kaava-aluetta. Etualalla korttelin eteläosan liikerakennus, kauempana Kellan rakennus, jonka tilalle kaava mahdollistaa uutta rakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Helsingin maalaiskuntaan perustettiin 1930-luvun laman jälkeen kaksi suurteollisuuteen luettavaa teollisuuslaitosta, joista toinen oli Suomen Silkkiteollisuus, myöhemmin Tikkurilan Silkki Oy. Saksa-laissyntyisen rakennusinsinöörin Kurt Wreden perustama tehdas oli yksi ensimmäisistä **silkkitehtaista** Suomessa. Tehdas laajeni toiseen maailmansotaan asti, mitä ennen tehtaassa oli lähes 300 työntekijää. Sodan jälkeen alkoi uusi nousu. Ennen vuoden 1956 yleislakkoa tehtaassa oli 738 työntekijää. Lakon jälkeen tehdas myytiin Suomen Puuvillateollisuudelle ja edelleen Finlaysonille. Silkkikutomo- ja värjäämötoiminta lopetettiin 1980-luvun alussa.

Silkkitehdas on vakiintunut osaksi Keravanjoen rantavyöhykkeen kaupunkimaisemaa ensin teollisuuslaitoksena, sittemmin erilaisten kulttuuritoimijoiden ja -toimintojen sekä pienyritysten keskitymänä. Rakennusryhmä muodostaa kaupunkikuvallisesti näkyvän kokonaisuuden. Sisäpihojen mittasuhteet, rakenteet ja materiaalit ovat autenttista teollisuusarkkitehtuuria. Monimuotoinen kokonaisuus on historiallisesti todistusvoimainen ja elämyksellinen, ja se kertoo merkittävällä tavalla Tikkurilan rakentumisen ja Helsingin maalaiskunnan teollistumisen vaiheista.

Kokonaisuuden vanhimmat osat ovat alueen pohjoisosassa sijaitsevat II-kerroksiset rakennukset, joissa sijaitsivat mm. värjäämö ja kutomo. Nämä rakennukset toteutettiin vuosina 1934 –1935. Tehdaskokonaisuutta laajennettiin 1930-luvun loppupuolella useaan otteeseen. Tehtaan ensimmäinen kasvuvaihe katkesi toisen maailmansodan alkamiseen.

Sodan ja sitä seuranneen pulakauden jälkeen tehtaan rakentuminen jatkui 1940 – 1950-lukujen taitteessa. Uusi kolmikerroksinen kutomorakennus valmistui tontin lounaisosaan vuonna 1951, ja sitä korotettiin pian kerroksella ja laajennettiin pohjoiseen. Laajennus valmistui vuonna 1954. Tämän jälkeen alueelle rakennettiin vielä mm. raakakangasvarasto, leikkaamo ja tarkastamo. Silkkitehdas täydentyi nykyiseen laajuuteensa 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alkupuolen aikana. Viimeisin lisä kokonaisuuteen oli vuonna 1964 valmistunut uusi värjäämö, jossa sijaitsee tällä hetkellä Silkkisali.

Silkkitehtaan itäpuolella sijaitseva **Söderlingin mylly** kuuluu Tikkurilaan 1930-luvulla toteutettuihin pienempiin teollisuuslaitoksiin. Mylly rakennettiin samaan aikaan silkkitehtaan ensimmäisten

vaiheiden kanssa. Puinen myllyrakennus oli käyttövalmiina vuoden 1935 alussa, ja rakennusta laajennettiin vuonna 1944. Myllyn tuotannon voimakkain kausi oli 1950-luvun alussa, jolloin vehnä-jauhon tuottamiseen erikoistunut mylly palveli koko lähitienoota. Vantaan kaupunki osti myllyrakennuksen vuonna 1988. Se kunnostettiin ja vuokrattiin kahvilaksi. Söderlingin mylly, kahvila ”Veinin mylly” on tärkeä osa Tikkurilantien varren kaupunkikuvaa ja Keravanjoen rantamaisemaa.



Näkymä Silkkitehtaalle. Kaavoitettava kortteli on oikeassa reunassa.

Villa Söderbo on vuonna 1939 valmistunut, alun perin myllyn toimintaan liittynyt asuinrakennus. Myllyn omistaja Ernst Söderling rakensi sen omaksi talokseen, ja yksi huoneista toimi myllyn konttorina. Rakennusta täydennettiin 1940–1950-lukujen kuluessa ja siinä tehtiin joitakin muutostöitä. Mm. ullakkokerros otettiin kokonaan asuinkäyttöön. Mansardikattoinen puurakennus on hyvä esimerkki viime vuosisadan puoliväliä edeltäneen aikakauden rakennuskannasta, jota Tikkurilassa on vain vähän jäljellä. Sillä on vakiintunut asema osana joenvarren kaupunkikuvaa myllyrakennuksen ja Silkkitehtaan välissä. Rakennus on Vantaan kaupungin omistuksessa ja suunnitelmat sen käytöstä ovat kesken.

Silkkitehdas, Villa Söderbo ja Söderlingin mylly on suojeltu asemakaavalla vuonna 2008. Tehtaan eteläisin osa lähellä jokea jouduttiin purkamaan ja sen paikalle rakennettiin tammikuussa 2020 valmistunut asuinkerrostalo. Alueen länsiosassa on viisikerroksinen 1954 valmistunut osa, johon on kunnostettu tilat kaupungin ja tuomioistuinviraston toimitiloille. Tehtaan vanhimmasta, 1930-luvulla valmistuneesta osasta jouduttaneen vielä purkamaan lähinnä myllyä sijaitseva osuus, sillä sen perustukset ovat pettäneet ja muuraus haljennut. Myös rannassa sijaitseva pumppaamo puretaan.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena ja ulkoilureitit myötäilevät jokirantoja. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu. Kortteli rajautuu Tikkurilan pääkatuihin Kielotiehen ja Tikkurilantiehen, sekä pienempään Silkkitehtaantien tonttikatuun.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Tikkurilan matkakeskukseen on puoli kilometriä ja lähimmät bussipysäkit sijoittuvat kaava-alueen tuntumaan Kielotien ja Tikkurilantien varteen.

Vantaan ratikka kulkee valtuustossa 16.12.2019 hyväksytyn yleissuunnitelman mukaista reittiä lännestä Tikkurilantietä ja Kielotietä pitkin Lummekujan tunnelin kautta matkakeskukseen ja radan ali kohti Hakunilaa. Lähimmät pysäkit tulevat Tikkurilantielle Horsmapolun kohdalle reilun 100 metrin päähän kaava-alueesta. Ratikalle haetaan vielä erikseen investointipäätöstä kaupunginvaltuustolta noin vuonna 2023. Raitiotien rakennustyöt voitaisiin aloittaa vuonna 2024, jolloin se voisi olla käytössä aikaisintaan vuonna 2028.

Jalankulku ja pyöräily

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet kulkevat Silkkitehtaantien, Kielotien ja Tikkurilantien molemmin puolin. Silkkipolku alueen itäpuolella on varattu kokonaan jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Tikkurilantielle on kaavailtu pyöräilyn baanaa eli korkeatasoista pitkämatkaisen pyöräilyn reittiä.

Vesihuolto

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Kielotiellä (VJ 400 M 2007), Silkkitehtaantiellä (VJ 165 M) ja Virnatiellä (VJ 160 M 2004).

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Käyttövesi tulee Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +67 m... +81 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kielotiellä (JV 500 M 2007 / JV 500 A 1980) ja Virnatiellä (JV 160 M 2007).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kielotiellä (HV 600 M 2007?), Silkkitehtaantiellä (HV 315 M 2004/2009) ja Virnatiellä (HV 315 M 2004). Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kaava-alueen läpi LP-alueella ja ne joudutaan siirtämään.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännite- ja pienjännitemaakaapeleita on alueen Silkkipolun ja Silkkitehtaantien katualueilla. Silkkitehtaantien puolelle tarvitaan tilavaraus kiinteistömuuntamolle.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu



Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot Kielotien julkisivuilla.

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.

Vantaan kaupungin rakentamishojeen 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, rakentamishojeeissa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Sitowise on tehnyt Vantaan Kielotien korttelin asemakaavan muutoksen meluselvityksen, joka on päivätty 16.6.2020. Melulaskentatulosten perusteella Kielotien puoleisille julkisivuille kohdistuu ennustetilanteessa enimmillään 66 dB päivämelutaso (keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$).

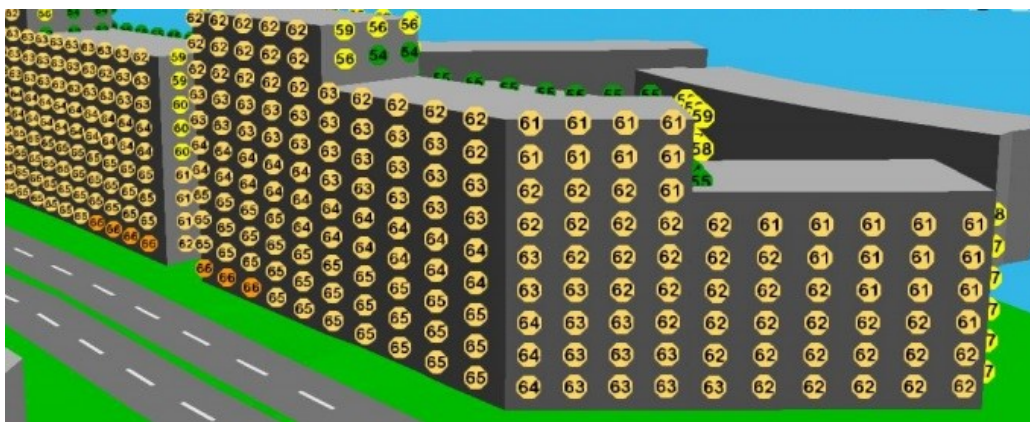
Raideliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} ovat korttelin pohjoiskulmassa sijaitsevilla julkisivuilla 77 dB. Sen perusteella melualueiden vähimmäisäänitasoerovaatimus on riittävä L_{AFmax} 45 dB tavoitearvon toteutumiseksi, joten liikennemelun aiheuttama keskiäänitaso L_{Aeq} on mitoittava indikaattori suositeltavissa äänitasoerovaatimuksissa. Kielotien korttelin viitesuunnitelmissa esitetyt uudet rakennusmassat torjuvat tehokkaasti melua ja rakennusten suojaisille puolille muodostuu alle 55 dB päivämelun alueita ja yöajan alle 45 dB alueita, jonne voidaan sijoittaa oleskelu-alueita.

Tieliikenteen melu on suurinta Kielotietä reunustavan rakennusrivin julkisivuilla. Rakennusrivin päädyissä liikennemelun äänitaso on 60 – 65 dB, mikä tarkoittaisi, että äänitasoerotus ΔL_A on sieläkin oltava 35 dB. Muualla riittää vähäisempi 30 dB, mikä ei vaadi mitään erityistä ulkoseinä- ja ikkunarakenteita.

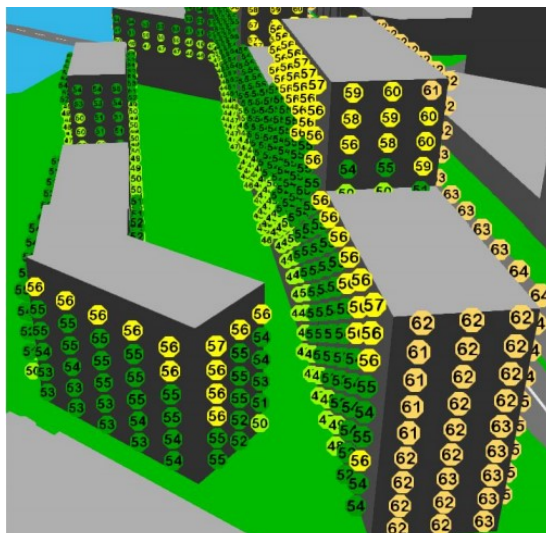
Alustavassa Sitowisen laatimassa ratikan meluselvityksessä raitiotien kaarrekirskunta ja vaihdekolinat tarkasteltiin Helsingin kaupungin meluselvitysohjeen ”Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun” mukaisesti. Työssä arvioitiin suunnittelualueen meluntorjunnan tarve. Raitieliikenteen enimmäistasoille ei ole virallisia ohjearvoja, mutta tavoitteena on, että suositusarvona sovellettava L_{Amax} 45 dB ei ylitä yöaikaan lepoon ja nukkumiseen käytettävissä tiloissa.

Ympäristöministeriön julkisivujen äänieristyksen mitoitusoppaassa (Ympäristöopas 108, 2003) on annettu enimmäisäänitason (L_{Amax}) osalta suositusarvo asuinrakennuksien sisällä 45 dB ja vastaava tavoitetaso on esitetty myös rakennuksen ääniympäristö asetuksessa (796/2017).

Jatkosuunnittelussa melun ongelmakohteiden melutilanne tulee huomioida ratikan suunnitteluratkaisuissa tai rakenteellisena meluntorjuntana. Mikäli rata voidaan toteuttaa nurmiratana tai mahdollinen vaihde siirtää asutuksen tai muun herkän kohteen luota pois, voidaan vähentää melualtistusta. Asuinhuoneistojen sisämelutasojen kannalta pienen riskin minimoi/poistaa se, että raitiovaunun meluspektri on tiemeluun verrattuna painottunut korkeammille taajuuksille, jolloin tiemelun spektrillä mitoitettut julkisivun rakenneosat antavat raitiovaunulle huomattavasti paremman äänieristyksen. Raitioliikenteen ajonopeutena on käytetty katujen nopeusrajoituksia; pysäkkien kohdalla melutasot voivat olla pienempiä. Raitioliikenteen lähtömelutaso oletuksena on, että päällystemateriaalina on käytetty kauttaaltaan kovaa alustaa; nurmiradalla melutasot ovat pienempiä.



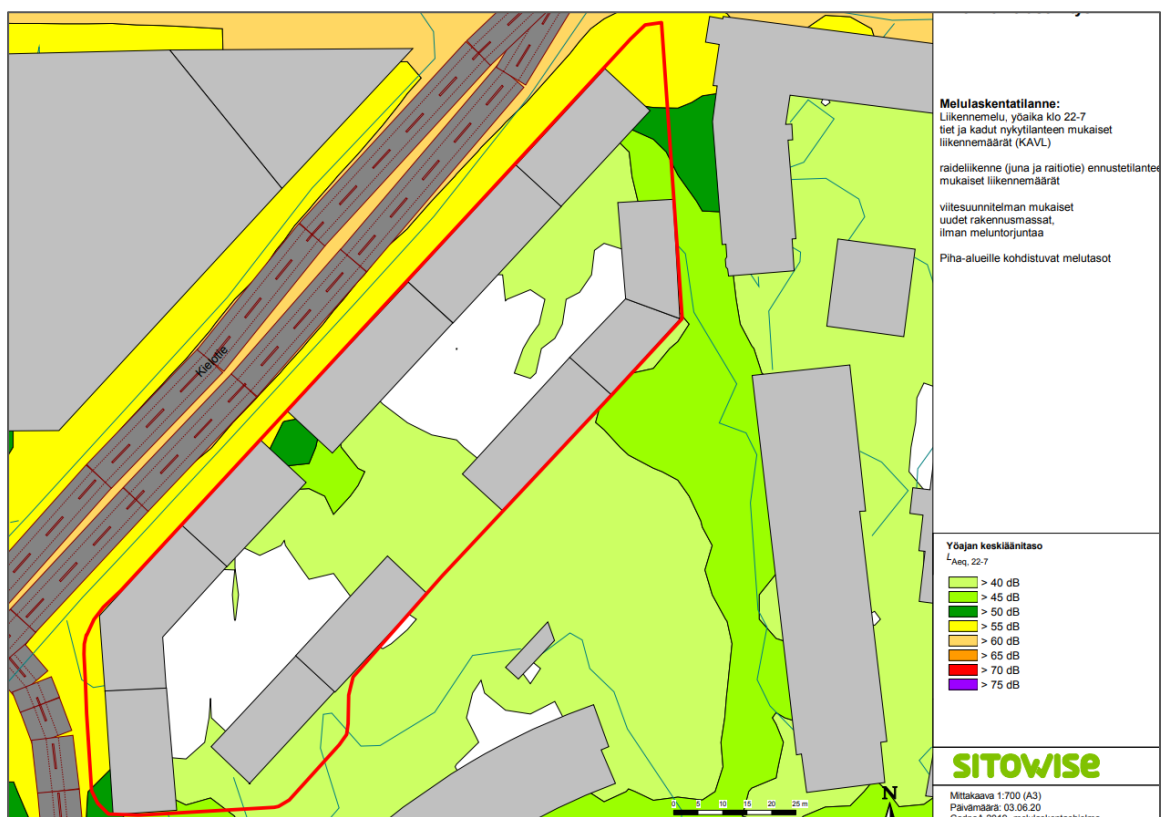
Kielotien rakennusrivi etelästä katsottuna.



Julkisivuihin kohdistuva melu korttelin pohjoisosassa ja eteläosassa



Melulaskentatilanne: päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} .

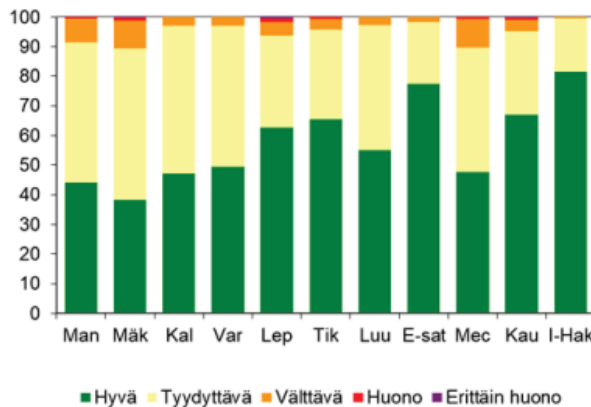


Melulaskentatilanne: yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} .

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähi-alueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) ja mustan hiilen pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuonna 2018 vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiohje-arvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysoittoreiden myötä.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2018 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 65 % ajasta hyvä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2018 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä $11 - 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion taustasemalla. Tikkurilassa WHO:n vuosiohje-arvo ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ylittynyt, mutta raja-arvotason ylittäviä pölyisiä päiviä oli Tikkurilassa v. 2018 kymmenen. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman **pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$)** ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2018 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $5,7 - 8,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vuosipitoisuudet olivat selvästi alle EU:n raja-arvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sekä myös WHO:n ohje-arvon $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. WHO:n vuorokausiohje-arvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kaksi vuonna 2018.

Ilman **mustalla hiilellä (BC)** tarkoitetaan voimakkaasti valoa sitovia hiukkasia, joissa on runsaasti epäorgaanista hiiltä. Musta hiili on peräisin epätäydellisestä palamisesta. Päästölähteitä pääkaupunkiseudulla ovat dieselajoneuvot, puunpoltto, laivaliikenne ja kaukokulkeuma. Musta hiili on pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) kokoluokkaa. HSY on mitannut mustan hiilen pitoisuuksia vuodesta 2009 alkaen. Vuosipitoisuudet ovat keskimäärin $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Kallio) ja korkeimmillaan $2,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (mitattu Töölöntullissa vuonna 2010). Etelä-Suomen puhtailla tausta-alueilla vuosikeskiarvo on noin $0,2 - 0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Mustalle hiilelle ei ole ohje- tai raja-arvoa.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 92-61-97-1 ja 92-421-6-358 ovat Kiinteistö Oy Silkkikulman omistuksessa. Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 omistaa kiinteistöt 92-61-97-2 ja 92-421-6-356. Katualueet ovat Vantaan kaupungin omistamia.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Uusimaa 2050



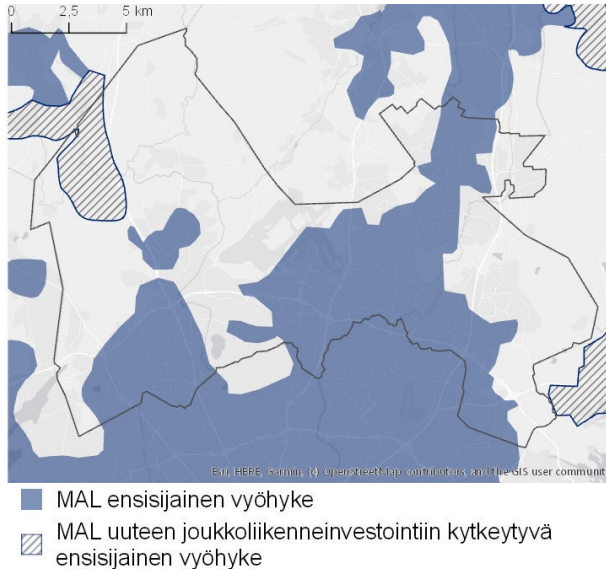
- Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
Huvudstadsregionens kärnzon
- == Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie
Väg med två körbanor av betydelse på riksnivå
- Päärata
Huvudbana
- ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omstigningsplats för kollektivtrafik
- ▼ Liityntäpysäköintialue
Område för anslutningsparkering
- Kaupan alue
Område för handel
- ↔ Viherysteystarve
Behov av grönförbindelse
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusima 2050 -kaavan 25.8.2020 ja maa-kuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeus totesi 24.9.2021, ettei täytäntöönpanonkieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

MAL 2019 -suunnitelma

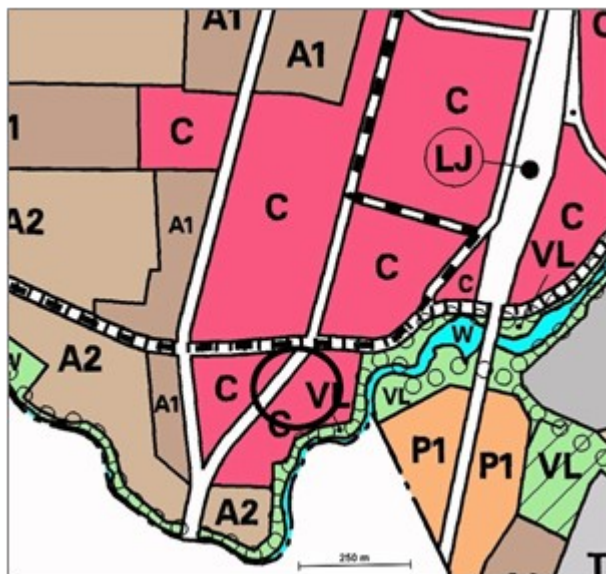
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän

maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitteen saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



Suunnitelman päämittarien tavoitetoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenvät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävyöhyke tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

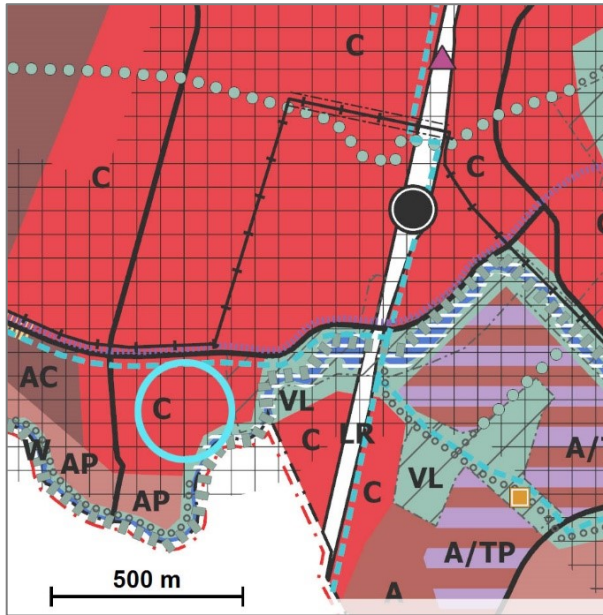
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Tikkurilantie on osoitettu historialliseksi tieksi, jolla kulkee ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Jokivarsi on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti.

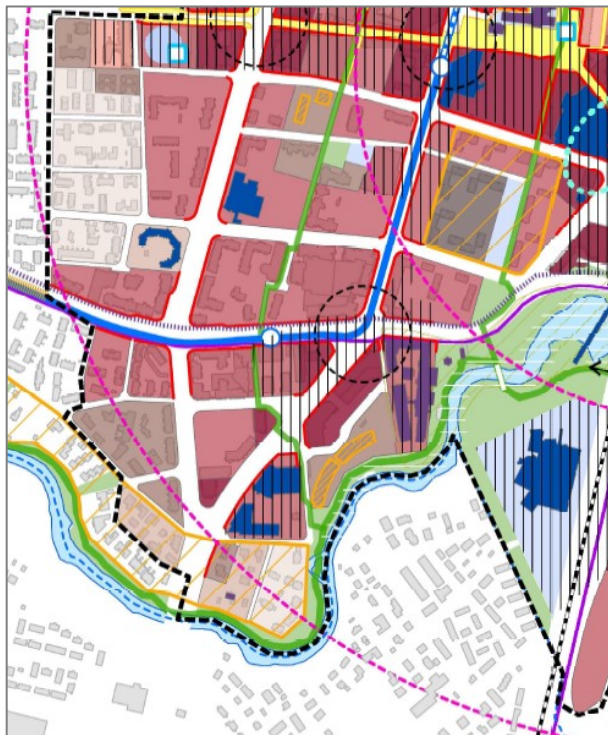
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vantaan uusi yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Tikkurilantie on osoitettu tärkeäksi liikenneyhteydeksi, raitiotiereitiksi ja pyöräilyn baanaksi. Se on lisäksi osa Suurta rantatietä ja katukuvan kehitysaluetta, jolle rakennettaessa tulee tehdä laadukasta kaupunkitilaa. Jokiranta on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty ulkoilu-reitti.

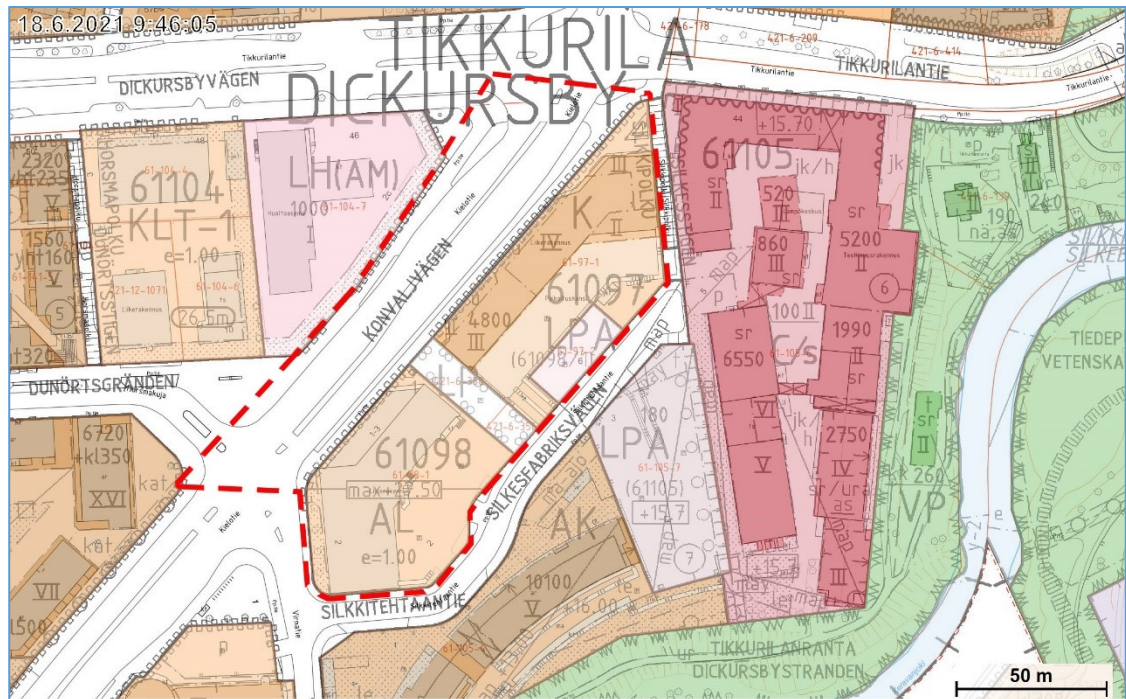
Tikkurilan kaavarunko 2020



Tikkurilan kaavarunko 2020 on ollut nähtävillä 19.8.–3.10.2021. Hanke on uuden kaavarungon mukainen.

— — —	KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS	
	PÄÄOSIN 2,0-3,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE
	PÄÄOSIN 1,5-2,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN
	MAX 1,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN
	MAX 1,0	PÄÄOSIN ASUMINEN
	MAX 0,35	PÄÄOSIN ASUMINEN
	TYÖPAIKKAVYÖHYKE	
	KIVIJALKALIIKETILA	
	Y-TONTTI	
	VARAUS PALVELUILLE	
	KORKEAN RAKENTAMISEN TARKASTELUALUE	
	KEHITETTÄVÄ RISTEYSALUE	
	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	
	KATUKUVAN KEHITTÄMISVYÖHYKE	
	VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE	
	VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA JA ASEMAKAAVALLA SUOJELTU K	
	ASEMAKAAVOITUKSEN ARVOTTAMA KOHDE / ALUE	
	ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ	
	RKY-KOHDE SUURI RANTATIE	

Asemakaava

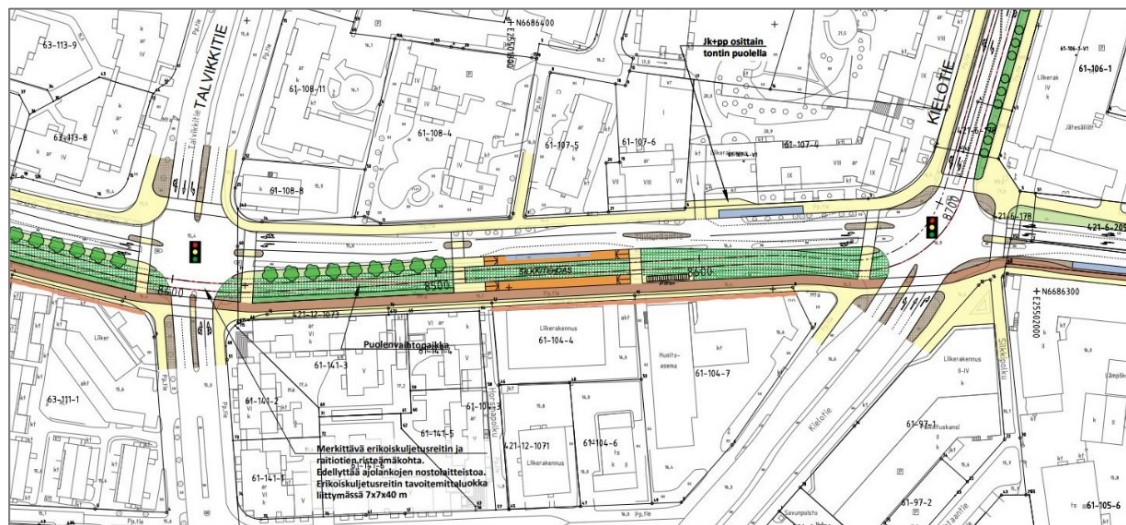


Korttelissa 61098 on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava 610400 - TIKKURILA VIII (SM 26.8.1983). Siinä kortteli on osoitettu liikerakennuksille merkinnällä AL. Rakennusoikeus oli osoitettu tehokkuusluvulla $e=1,0$ eli noin 3 320 kerrosneliömetriä. Rakennuksen julkisivut saivat ulottua korkotasoon +27,5.

Korttelissa 61097 on voimassa asemakaavamuutos 000417 (YM 3.9.1985), jossa se on varattu liike- ja toimistorakennuksille (K) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Tähän muutokseen on sisältynyt myös yleinen pysäköintialue (LP). Rakentaminen sai olla korkeintaan neljä kerrosta korkeaa ja rakennusoikeutta oli kaikkiaan 4 800 kerrosneliömetriä.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ratikka



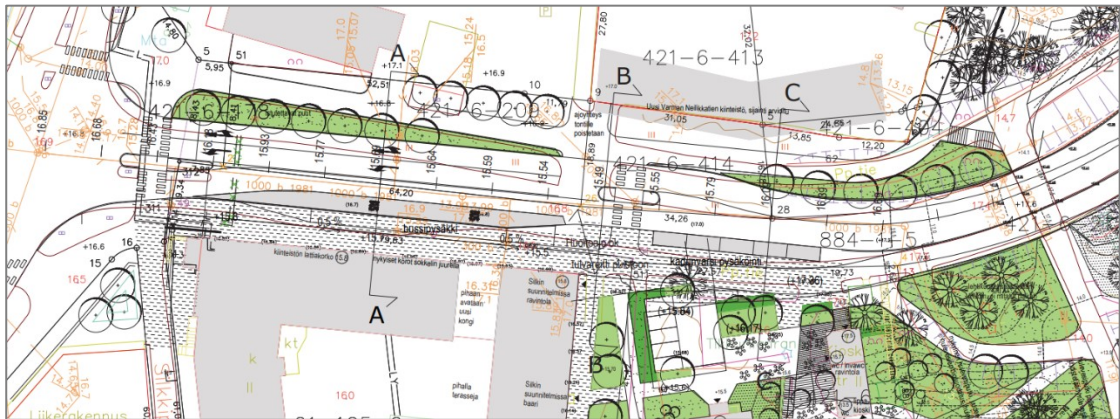
Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan yleissuunnitelman pohjalta, edellyttäen että valtio sitoutuu 30 prosentilla ratikan suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin. Ratikalle haetaan vielä erikseen investointipäätöstä kaupunginvaltuustolta noin vuonna 2023. Raitiotien rakennustyöt voitaisiin aloittaa vuonna 2024, jolloin se voisi olla käytössä aikaisintaan vuonna 2028.

Ratikka kulkee Tikkurilantien ja Kielotien kautta. Lähimmät pysäkit sijoittuvat Horsmapolun kohdalle.

Tikkurilan jokirannan suunnittelukilpailu

Tikkurilan jokirantaan järjestettiin 2015 maisema-arkkitehtuurikilpailu vuonna 2015. Sen voitti Loci-maisema-arkkitehdit Oy:n ehdotus Keidas. Siinä kaupunkiluonnosta kehitetään vastapari Tikkurilan urbaanille keskustalle. Ehdotuksen kantavana ideana on Tikkurilan keskustan kaavarungon mukaisesti luonnon monimuotoisuuden ja kestävän ympäristörakentamisen kohtaaminen.

Ehdotuksen merkittävin muutos Silkkitehtaan alueella on uuden sillan rakentaminen Silkistä Heurekaan. Suunnitelmaan sisältyy myös ajatus Tikkurilantien koron laskemisesta. Historiallisen tien korko on aiempien kadunrakennustöiden ansiosta noussut tasolle, jossa se ylittää lähes Silkkitehtaan ikkunapenkkin tasalle. Siitä aiheutuu myös ongelmia tehdasrakennusten perustuksille, joita maamassojen tuottama paine työntää kohti jokea.



Luonnos Tikkurilantien katukoron laskemisesta ja yleissuunnitelma Tikkurilan jokirannasta, Loci-maisema-arkkitehdit, 2017.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavoitus tuli vireille 10.1.2020. Mielenpitoet pyydettiin 14.2.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 25 kappaletta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 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.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavasta saatiin 25 kirjallista mielipidettä. Mielenpiteissä tuli ilmi, kuinka arvokkaana alueen asukkaat pitävät vanhaa silkkitehdasta. Uudisrakentamisen haluttiin tapahtuvan tehdasrakennukseen sopeutuen käyttämällä julkisivuissa paikallamuurattua punatiiltä. Luonnosten esittämää ratkaisua pidettiin yleisesti liian tehokkaana ja korkeana. Silkkitehtaan nykyistä korkeutta (2-5 kerrosta) ei monen mielestä saisi ylittää. Osassa mielenpiteitä ehdotettiin korkeamman rakentamisen paikaksi alueen pohjoisosaa, jolloin etäisyys naapurikorttelin asuinkerrostaloista kasvaisi. Uudisrakennuksen ja Silkin väliin haluttiin jätettäväksi pientä aukiota, jolloin Silkin pääty näkyisi jatkossakin länteen Tikkurilantielle. Osassa mielenpiteitä pidettiin alueen lisääntyvää asukasmäärää ja uusia palveluja, etenkin ruokakauppaa toivottavana. Myös kulkujen järjestäminen korttelin läpi sai kannatusta.

Kaupunginmuseo ilmaisi mielenpiteessään, että vaikutusten arvioinnissa tulisi tutkia korttelin suhdetta vanhaan silkkitehtaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. HSY:n vesi-huolto oli puolestaan huolissaan havainnekuissa Kielotielle osoitetuista puista, jotka sijoittuvat johtoverkoston päälle.

Saadut mielenpiteet on otettu huomioon, silloin kuin se on ollut mahdollista. Suhde viereiseen Silkkitehtaaseen on määrittänyt rakennuskorkeuksia Silkkitehtaantien puolella. Myös Kielotien puolella on korkeimpia rakennusmassoja siirretty pohjoisemmaksi kuulemisessa saadun palautteen mukaisesti. Myös Silkkitehtaan näkyvyyttä parannetaan, kun lähinnä tehdasta olevaa rakennusta vedetään kauemmas, jolloin uuden korttelin ja tehtaan väliin syntyy pieni aukio. Katutason liiketiloista pidetään kiinni. Muurattua ja poltettua punatiiltä vaaditaan kaavamääräyksissä.

Hanketta on esitelty lyhyesti yleisötilaisuudessa 26.5.2021, joka järjestettiin koronapandemian takia TeamsLive-tilaisuutena. Lisäksi hankkeen soveltuvuutta kaupunkikuvaan on

tarkasteltu 3D-mallista tuotetussa videossa, joka on katsottavissa Vantaan asemakaavoituksen nettisivuilla.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.8.2021 esittää kaupunginhallitukselle (6.9.2021), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot. Nähtävillä oloaikana 15.9.- 14.10.2021 ei saatu yhtään muistutusta.

Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kolmelta lausunnonantajalta. Vantaan Energia halusi varmistaa tilat kiinteistömuuntamolle ja Vantaan kaupunginmuseo esitti, että selostusta täydennetään nykyisten rakennusten ja kulttuuriympäristön vaikutusten osalta. Uudenmaan ELY-keskus halusi tiukennuksia melua koskeviin kaavamääräyksiin ja ratikan aiheuttaman tärinän- ja runkomelun huomioon ottamista. Lausunnot on otettu huomioon vastineissa.

Kaavaan on lisätty jalankulkuyhteys korttelin läpi ja rakennuspaikkakohtaisen stabiliteetin huomioimista koskeva määräys ja melumääräyksiä on tarkennettu. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käytäen, samalla huomioidaan hulevesien hallinta.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Resurssiivisuus, vihreä ympäristö ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään maankäytön mukainen vihertehokkuustaso.

Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle viihtyisää kaupunkiympäristöä ja lisää terveysvaikutuksia.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavan perusratkaisu on pysynyt suhteellisen samana koko suunnitteluprosessin ajan. Kortteli on kapea ja pitkänomainen. Asuinkerrostalot rajautuvat katualueisiin ja muodostavat umpikorttelin. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat Kielotien puolelle, mikä on kaupunkikuvallisesti ja ilmansuuntien suhteen perusteltua. Pysäköinti sijoittuu kansipihan alle.

Kielotien puoleista massoitteita muutettiin alkuvaiheen suunnitelmista siten, että kerrosluku laskee etelää ja Silkkitehtaantien risteystä kohti.



Näkymä kortteliin kaakosta. Lundén Architecture Company 7.5.2019.

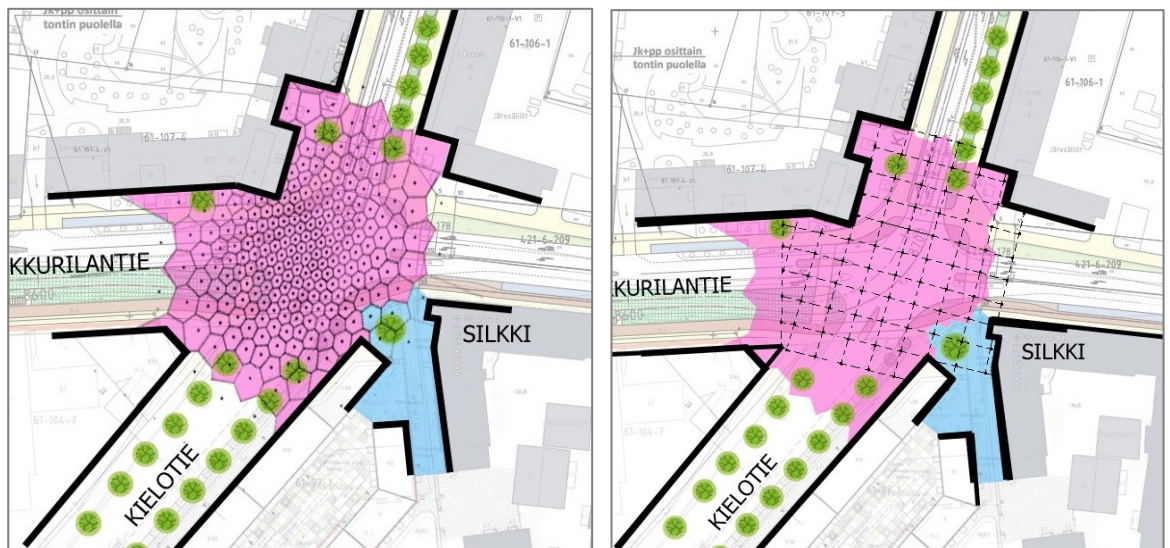
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteissä tuli ilmi, ettei uudisrakennusten tulisi nousta korkeammalle kuin Silkkitehtaan rakennukset nyt ovat. Tehtaan vanhimmat ja Tikkurilantielle näkyvimvät osat ovat kaksikerroksisia, nekin sijoittuvat katuun nähden alemmas. Tehdas on Tikkurilalle merkittävä identiteetin luoja, joka näkyy jokivarsimaisemaan ja Tikkurilantielle. Se on selkeästi tiedostettava ”paikka”, kunnostettuna ja arvoissaan käytössä siitä voi kehittyä Tikkurilan kulttuurikeidas.

Se koostuu useista suhteellisen matalista rakennuksista, jotka näkyvät kokonaisuutena parhaiten radan ja Heureka-suunnasta. Kielotien suuntaan ne näkyvät parhaiten pohjoisesta lähestyttäessä Tikkurilantien risteystä. Etelämpänä Silkki jää nykyisten rakennusten taakse. Silkkitehdas on useiden rakennusten ja niiden väliin jäävien tilojen muodostama kokonaisuus, joka säilyy yhtenäisenä, vaikka sen naapurikortteliin rakennetaan selvästi korkeampaa.

Silkkitehtaantien varren neljä-kuusi-kerroksiset rakennukset noudattavat viereisten viisikerroksisten rakennusten mittakaavaa. Kielotien varressa mittakaava on kuitenkin jo selvästi toinen. Katutila on leveä ja kadun vastakkaisella puolella on 16-kerroksisia rakennuksia. Matalimmillaankin rakennukset ovat seitsemästä yhdeksään kerroksisia. Myös Tikkurilantien pohjoispuolelle, vastapäätä Silkkitehdasta, on rakenteilla kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo.

Kielotien ja Tikkurilantien risteys on merkittävä solmukohta Tikkurilan kaupunkirakenteessa. Kaavoitettavan korttelin rakennukset näkyvät katupäättienä kauas viivasuoraa Kielotietä pitkin. Vilkaasti liikennöidyssä risteyksessä kulkee tulevaisuudessa pikaraitiotie ja pyöräilyn laatuikästä, joten kadunpinnan tasossa ei ole paljoakaan tehtävissä yhtenäisen aukiotilan saavuttamiseksi. Myös ympäröivien kortteleiden antamat mahdollisuudet jäävät vähiin, koska aukio on kolmelta kulmaltaan jo rakennettu ja katulinjojen leveydet suhteessa aukion kokoon estävät selkeän kaupunkitilan muodostumisen.



Tikkurilantien ja Kielotien risteys: valoverkko tarjoaa mahdollisuuden "koota" muutoin hajanaisen kaupunkitilan.

Ratkaisuksi esitetään tilan päälle sijoitettavaa "valoverkkoa", joka riittävän tiiviillä jaolla rajaa tilaa myös päiväsaikaan.

Kaava-alue jaettiin kahtia keväällä 2021 eteläisemmän korttelin maanomistajan toiveesta. Korttelissa on pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, jolloin alueen rakentaminen ei olisi ollut mahdollista kaavan valmistuttua. Alue on kuitenkin kaavamuuoksessa mukana, jotta sen autopaikkavaatimukset saatiin päivitettyä nykyisille normeille, jolloin ne mahtuvat myös omalle tontilleen.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuuoksessa liike- ja toimistotalojen korttelialueet sekä pysäköinnille varatut alueet yhdistetään yhdeksi asuinkerrostalojen kortteliksi, AK. Pysäköinti sijoittuu kokonaan

pihakannen alle ja sinne ajetaan Silkkitehtaantien puolelta. Etelä osa säilyy liikerakennusten korttelialueena (AL-> KL) tehokkuusluvulla $e=1,0$.



Asemapiirros koko korttelin suunnitelmasta, Lundén Architecture Company, 27.5.2020.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,45 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta tulee yhteensä 13 260 k-m², josta kivijalkaliikkeiden osuus on 710 k-m². Tehokkuusluku $e=2,94$. Asuntoja tulee yhteensä 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliometriä. Yksioita on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Autopaikkoja tulee 103 kpl.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m², 1 ap/ 120 liiketilak-m². Lisäksi vieraspysäköintiä varten varataan 1 ap/1500 k-m² ja huoltopysäköinnille 1 ap/5000 k-m².
- Pyöräpaikkoja 1 pp/30 asuntok-m² ja 1 pp/30 liiketilak-m².

Liikerakennusten korttelialue, KL on 0,33 hehtaarin alue, jonka kaava muuttuu käytännössä vain pysäköintinormien osalta. Autopaikkoja vaaditaan 1 ap/ 120 liiketilak-m² ja 1 ap/100 toimitusm².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa on huomioitu uudisrakentamisen suhde ympäristöönsä. Korkeampi, suurimittakaavainen rakenne sijoittuu Kielotien varteen. Matalampi, pienimittakaavaisempi puolestaan asettuu Silkkitehtaantien ja vanhan tehdasalueen naapuriin. Lisäksi rakentamistapa, muuratut tiilijulkisivut liittyvät alueen kunniakkaaseen arkkitehtuuriin. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon.

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinkerrostalot rakennetaan Kielotien ja Silkkitehtaantien väliin jäävää kapeahkoa korttelia reunustaen. Lopputuloksena on lähes umpikorttelimainen kokonaisuus perinteisen kaupunkirakenteen tyyliin. Rakennusten väliin jää kuitenkin aukkoja, jotka mahdollistavat kävely-yhteyden lähes 200 m pitkän korttelin läpi. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella.

Kielotien varteen sijoittuu rakennusrivi, joka on jaettu pienempiin osiin rakennusaloittain. Rakennusosien korkeus ja julkisivumuurausten väri vaihtelevat, mikä tuo vaihtelua katuvarren näkyymiin. Rakennusten korkeus elää kahdeksasta kerroksesta korkeimmillaan kahteentoista. Korkein osa sijoittuu harkitusti siten, että se muodostaa Kielotielle pohjoisen suunnasta tarkasteltuna katupäätteen.

Kielotien katutasoon edellytetään liiketilaa, jonka kerroskorkeus on vähintään 5 metriä ja jonka katujulkisivu tulee olla näyteikkunajulkisivua. Korkea liiketila muodostaa rakennuksille visuaalisen ”kohottavan” jalustan, kivijalkakerroksen, johon tukeutua. Kivijalkaan on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppa, jonka sijainti on osoitettu kaavakartalla myymälämerkinnällä. Kaavassa yli yhdeksänkerroksiset rakennukset määrätään jaettavaksi myös vaaka-suuntaisesti, siten että ne antavat vaikutelman kahdesta päällekkäin olevasta rakennuksesta.

Silkkipolun ja Tikkurilantien kulmaan syntyy kaupunkitila, joka rajautuu idässä Silkkitehtaaseen. Aukio tuo tehdasrakennuksen esille, tehtaan tunnistettava pääty näkyy kauas länteen Tikkurilantien varteen. Aukiota tulee käyttää kuten julkista kaupunkitilaa ja se tulee toteuttaa yhtenäisenä ja luonnonkivipintaisena. Viereisiin rakennuksiin tulee varata ravintolalle sopivat tilat ja ulkotarjoilualue voi puolestaan ulottua aukiolle.



Näkymä Tikkurilantien suunnasta Silkkipolulle. Vanha silkkitehdas vasemmalla. Lundén Architecture Company.

Silkkitehtaantien puolella rakennusten korkeus pysyy maltillisena 4–6 -kerroksisena. Ne noudattavat kadun toisella puolella olevien asunto-osakeyhtiön Silkinkaaren ja Silkinkulman korkeusmaailmaa.

Arkkituurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivut tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muuraten. Myös puuta saa käyttää. Näkyvää betonisokkelia ei sallita, eikä sandwich-rakennetta saa käyttää muualla kuin parvekkeiden taustaseinissä tai muissa piiloon jäävissä julkisivupinnoissa. Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasoon. Myös julkisivujen valaistuksessa ja mainoslaitteiden sijoituksessa tulee ottaa huomioon kaupunkikuva.

Kielotien keskustabulevardiajatuksista viedään kaavalla johdonmukaisesti eteenpäin. Kadun varteen tulee istuttaa puurivi ja kadunvarsipysäköinti sallitaan. Alkuvaiheessa kadun ajokaistoja vähennetään ja tilalle tehdään liiketilojen vaatimaa kadunvarsipysäköintiä. Puurivi saa kuitenkin vielä odottaa, sillä katu on peruskorjattu muutama vuosi sitten ja puut sijoittuisivat mm. nykyisten viemäri- ja vesijohtojen päälle. Siinä vaiheessa, kun katu peruskorjataan ja johtoja voidaan siirtää, voidaan myös puurivi istuttaa paikalleen.

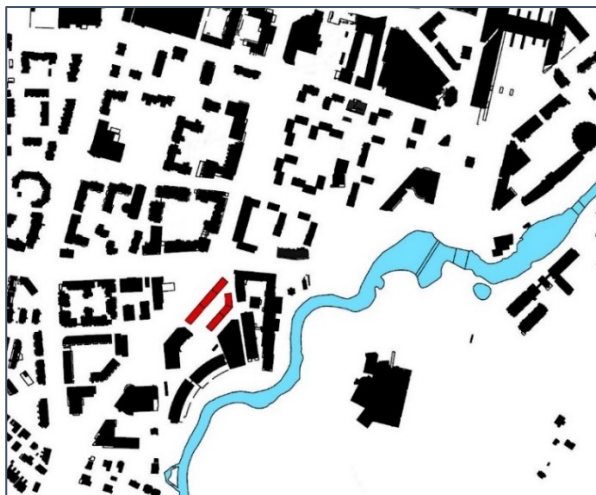
KL, liikerakennusten korttelialue

Korttelialueen pysäköintinormi saatetaan vastaamaan nykyistä liiketilanormia Tikkurilan alueella eli 1 ap/ 120 liiketilak-m² ja 1 ap/100 toimistok-m². Samalla vanha AL (=liikerakennusten korttelialue) merkintä saatetaan vastaamaan nykyisiä käytössä olevia merkintöjä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisena.



Rakeisuuskartta, jossa uudet rakennukset esitetty punaisella.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen jämäköittää Tikkurilan kaupunkikuvaa ja luo keskustan eteläiseen osaan korkean ja näyttävän sisääntulon. Nykytilassaan leveä ja paikoin hahmoton Kielotie jäsentyy selkeäksi katutilaksi, ja siitä muodostuu keskustabulevardi kadun varren liiketiloinen. Korttelin toinen, Silkkitehtaantien puoli edustaa huomattavasti pienempää mittakaavaa. Maltilliset kerrosluvut peilaavat kadun toisella puolella olevien asuintalojen korkeutta.

Silkin edustalle syntyy intiimi aukio, jonka käyttöön kahvilan tai ravintolan terassina kaava rohkaisee. Rakennusten julkisivumateriaalina on poltettu ja paikalla muurattu tiili, joka tuntuu Silkin arvokkaan teollisuusympäristön rinnalla ainoalta vaihtoehdolta. Pysäköinti sijoitetaan huolto- tai kadunvarsipysäköintiä lukuun ottamatta kokonaan maan alle.



Näkymä Silkkitehtaantieltä, Tikkurilan Silkki suoraan edessä. Lundén Architecture Company.

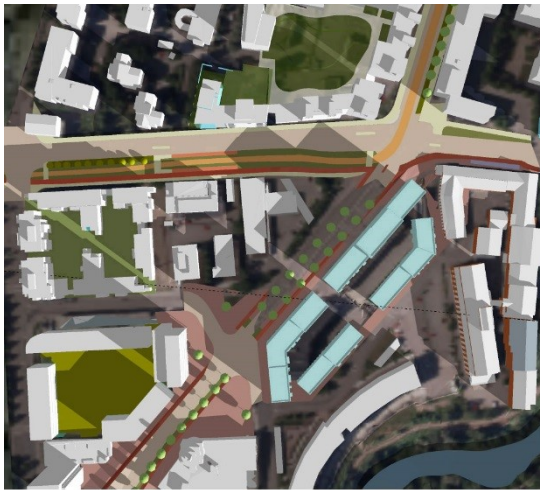
Elementtirakenteinen Kelan rakennus puretaan ja luonnollisesti palanen alueen historiaa katoaa. Toisaalta näin merkittävä sijainti ansaitsee nykytilaan verrattuna parempaa kaupunkikuvallista laatua. Paikallamuurattavat tiilirakennukset istuvat alueen kulttuuriympäristöön 1980-luvulle tyypillisiä sandwich-elementtirakennuksia paremmin.



Jalankulun reitit johtavat korttelin läpi. Lundén Architecture Company, 2019.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Uusi kortteli on kohtuullisen kokoinen, asuntoja on tulossa yhteensä 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliometriä. Yksiöitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Asunnoista vähintään 50 % vapaarahoitteisia ja vähintään 20 % Ara-rahoitteisia, osa mahdollisesti opiskelija-asuntoja. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.



21.3. klo 9:00



21.6. klo 9:00



21.3. klo 12:00



21.6. klo 13:00



21.3. klo 16:00



21.6. klo 18:00

Varjotarkastelu alkuperäisen, koko korttelia käsittäneen suunnitelman mukaisena.

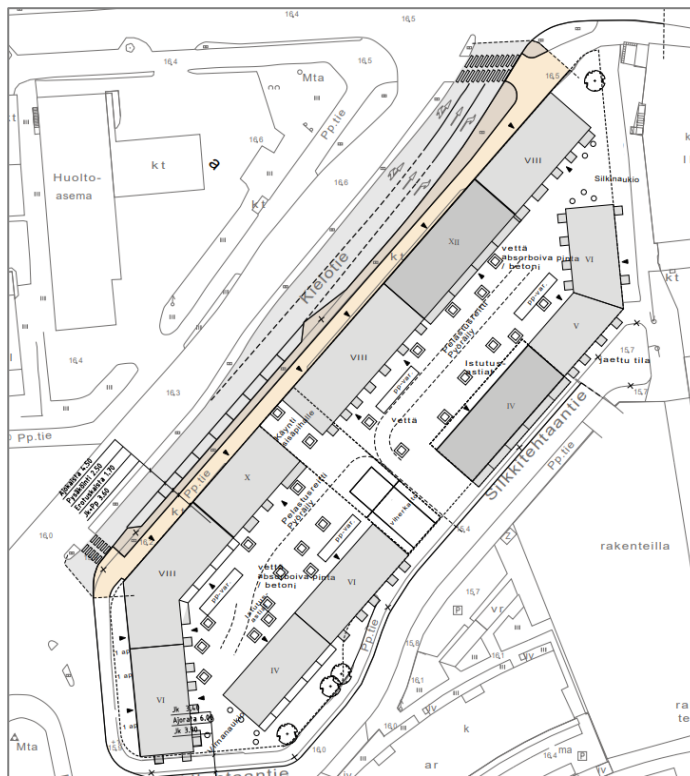
Palvelut ja työpaikat

Alue on nykyisellään työpaikkakäytössä, joten kaava vähentää työpaikkojen määrää paikallisesti. Myöskään kuntosalin tapaiset, laajaa yhtenäistä tilaa vaativat palvelut eivät pelkän kivi-jalkaliiketilän puitteissa ole mahdollisia. Toisaalta alueen kasvava asukasmäärä lisää palvelujen kysyntää laajemmalla alueella ja luo sikäli uusia palveluja ja työpaikkoja koko Tikkurilan keskusta-alueella. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikennedyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan matkakeskuksesta ja Vantaan Ratikan suunniteltu pysäkki sijoittuu naapurikortteliin. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä, toisaalta liikenteestä poistuu nykyisen toimistotilansynnyttämä liikenne. Yhteydet Kielotien ja Talvikkitien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat.

Kaava-aluetta sivuavan Tikkurilantien reunaan on tulossa itä-länsisuuntainen baanatasoinen pyöräily-yhteys.



Suunnitelma Kielotien kadunvarsipysäköinnistä alkuvaiheessa. Suunnitelma tehty myös korttelin eteläosalle. Sitowise.

Kielotien ajokaistoja vähennetään kaava-alueen kohdalla, jolloin kadun reunaan voidaan sijoittaa kivi-jalkaliikkeen vaatimaa pysäköintiä. Alkuvaiheessa koko kadun rakenteita ei vielä uusia, joten maanalaiset johdot pysyvät vielä nykyisillä paikoillaan, eikä kadunvarsipuita istuteta kadun itäreunaan, johtojen päälle. Kun Kielotie tulevaisuudessa peruskorjataan, suunnitellaan katu siten, että johdot voidaan siirtää ja istuttaa kadunvarsipuut.

Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuololle lisäkustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA, silloin kun rakennuksiin tehdään julkisivukorjauksia. Ääneneristävyysvaatimukset tulee kuitenkin toteuttaa niin, ettei niistä ole haittaa rakennusten suojeluarvoille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo nykytilassaan kokonaan rakennettu, joten hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Tonttien vehreys varmistetaan vihertehokkuusmääräyksillä.

Vesistöt ja vesitalous

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalle viherrakentamisella.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tontilta tulee suunnitella hallittu tulvareitti yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Korttelien hulevedet tulee hallita kaavavaiheessa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakennuslupan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesien määrä lasketaan rakennuslupavaiheessakin Vantaan IWater vihertehokkuuslaskurilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Asemakaavamuutoksen korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösäarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on otettu huomioon sekä rakennusten sijoittelussa, että asuinhuoneiden ulkokuorelle asetetuilla ääneneristävyysvaatimuksilla. Asuntoja ei myöskään saa avata pelkästään suuntaan, jossa tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Liikenteen pienhiukasten haittoja torjutaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jossa tuloilma otetaan mahdollisimman kaukaa suhteessa päästölähteisiin ja laitteisto varustetaan riittävän tehokkailla suodattimilla. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti (31.12.2020)
	Seppo Niva	arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kaupunkiympäristö:	Janne Juntunen	projektipäällikkö
Kadut ja puistot:	Paula Luomala	vesihuolto, suunnitteluins.
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Mikko Vanhanen	projekti-insinööri
Rakennusvalvonta:	Leena Jaskanen	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Wilma Toljander	asumisen erityisasiantuntija
Museopalvelut:	Anne Silanto	rakennustutkija
Lundén Architecture Co:	Petri Herrala	arkkitehti
	Sirkku Huisko	maisema-arkkitehti
Kiint.Oy Kielotie 1–3:	Anne Tiainen	Julius Tallberg Kiint. Oyj
	Jouni Nylund	Julius Tallberg Kiint. Oyj
Kiint.Oy Silkinkulma:	Vesa Kaivola	
	Jari Pölönen	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä marraskuuta 2021

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

Seppo Niva
arkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	26.01.2022
Kaavan nimi	002435 Tikkurila 61, Silkkitehtaantie		
Hyväksymispvm	13.12.2021	Ehdotuspvm	05.09.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.01.2020
Hyväksymispykälä	5	Kunnan kaavatunnus	092002435
Generoitu kaavatunnus	092V131221A5		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3396	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3396

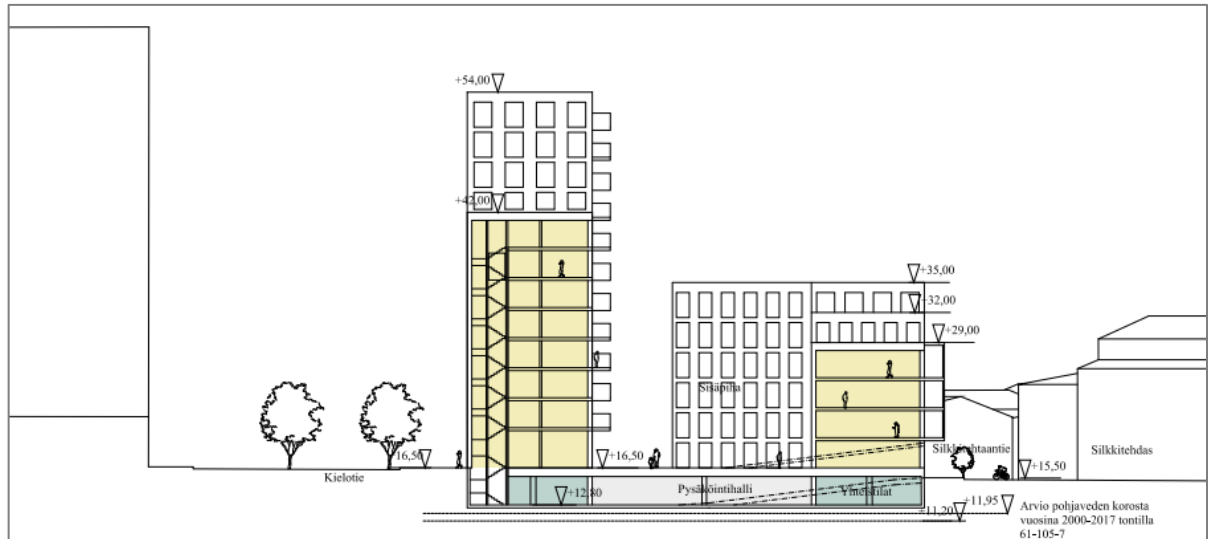
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3396	100,0	16581	1,24	0,0000	8460
A yhteensä	0,4517	33,7	13260	2,94	0,4517	13260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3321	24,8	3321	1,00	-0,3551	-4800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5558	41,5	0		-0,0966	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

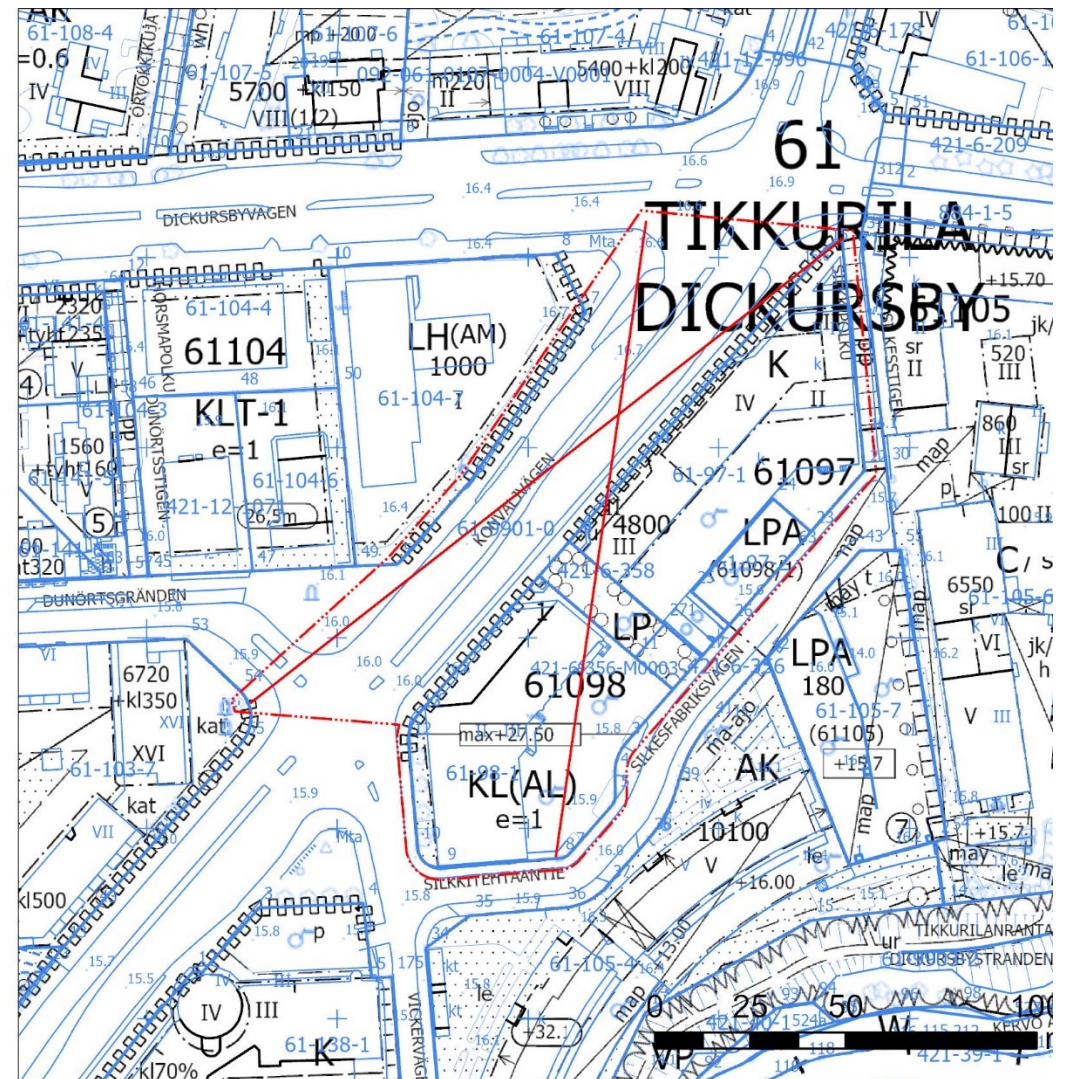
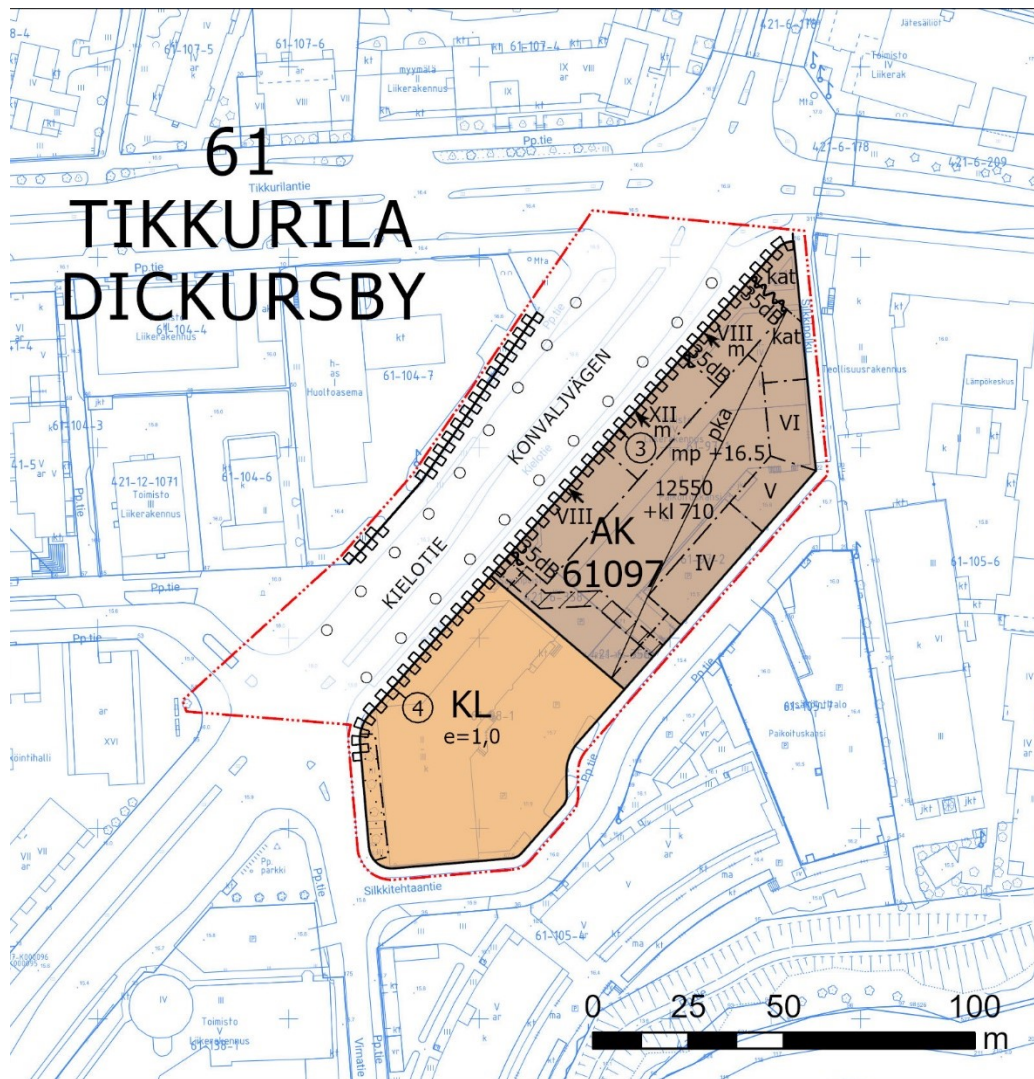
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3396	100,0	16581	1,24	0,0000	8460
A yhteensä	0,4517	33,7	13260	2,94	0,4517	13260
AK	0,4517	100,0	13260	2,94	0,4517	13260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3321	24,8	3321	1,00	-0,3551	-4800
AL2(_3)	0,0000		0		-0,3321	-3321
K					-0,3551	-4800
KL	0,3321	100,0	3321	1,00	0,3321	3321
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5558	41,5	0		-0,0966	0
Kadut	0,5558	100,0	0		0,0000	0
LP	0,0000		0		-0,0538	0
LPA	0,0000		0		-0,0428	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Leikkaus, jossa Kielotie vasemmalla ja Silkkitehdas oikealla. Lundén Architecture Company.

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄKSET



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002435

Päiväys
Datum

9.11.2021

Vantaan kaupunki

SILKKITEHTAANTIE

Kaupunginosa 61, TIKKURILA

Asemakaavan muutos

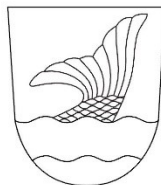
Kortteli 61097 sekä katualuetta.

Tonttijako

Osa korttelia 61097.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 61097.



Vanda stad

SILKESFABRIKSVÄGEN

Stadsdel 61, DICKURSBY

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 61097 samt gatuområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 61097.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 61097.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Liikerakennusten korttelialue.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeusasema on +27.50.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat: 1 ap/120 k-m²; toimistotilat: 1 ap/100 k-m²



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Silkkitehtaantien varteen tulee varata tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi ja sen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

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

Alueellinen stabiiliuteetti Keravanjoen suuntaan tulee huomioida rakennuspaikkakohtaisesti.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Största tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnads fasadyta och yttertak är +27.50.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler: 1 bp/120 m²-vy; kontorslokaler: 1 bp/100 m²-

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser eller skyddsrum.

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

Utöver byggrätten får byggas grönrut som ersätter balkongerna.

Våningstalen räknas från gatunivån.

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

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hind.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Vid Silkesfabriksvägen ska reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan och den ska ha en koppling till husens arkitektur och stadsbilden.

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

Områdets stabilitet i riktning mot Kervo å ska beaktas på respektive byggplats.

Rakennukset:

Korttelin rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta.

Rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin rakennusaloittain. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivuväriä ja rakennusosan korkeutta.

Yli IX-kerroksiset rakennukset tulee jakaa vaakasuuhteisesti siten, että ne antavat vaikutelman kahdesta päällekkäin olevasta rakennuksesta.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatuasoa vastaavasti.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Parvekkeiden peltiä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Kivijalkakerros:

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien ja Silkkipolun puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Liiketiloihin 30 %:a voi väliaikaisesti käyttää asukkaiden yhteistiloina.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 5 metriä.

Liiketilat tulee suunnitella siten, että niitä voidaan tarvittaessa yhdistää ja jakaa.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kat-alueeseen rajautuville rakennusaloille tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuva tila, joka on yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin.

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

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden, ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Kielotien suuntaan ja erikseen merkityissä julkisivun osissa. Muualla ääneneristävyys ΔL tulee olla vähintään 30 dB.

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

Sisämelutaso ei saa liiketiloihin ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylitä parvekkeilla.

Piha-alueiden oleskelu tulee sijoittaa siten, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylitä.

Byggnader:

Kvarterets byggnader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen bestå av bränt tegel som murats på platsen eller trä.

Byggnaderna ska delas in i mindre delar enligt byggnadsytorna. Intelligande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom variationer i fasadmateriell och -färger och byggnadsdelarnas höjder.

Byggnader med över IX-våningar ska avdelas horisontellt så att de ger ett intryck av två byggnader som ligger ovanpå varandra.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

Synlig betongsöcket tillåts inte.

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

På gatuområdet skall den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

Gatufasadernas, arkadernas och stenfotsvåningens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaaspekter tas.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Stenfotsvåningen:

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen och Silkesstigen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

30 % av lokalerna får temporärt användas som lokaler som betjänar invånarna.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är 5 m.

Affärslokalerna ska planeras så att de kan slås ihop och delas upp efter behov.

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

I byggnadsytor som gränsar mot kat-områden ska en lokal som lämpar sig för restaurangbruk planeras. Lokalen ska kunna anslutas till uterummet med stora dörrar och fönster.

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

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Konvaljvägen och i separat markerade fasadpartier. I övrigt ska ljudisoleringen ΔL vara minst 30 dB.

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

I affärslokaler får inte bullernivån inomhus överstiga dagsrikthöjdet (kl. 7-22) 45 dB för den A-vägd ekvivalentnivån (LAeq).

Genom tekniska lösningar skall sörjas för att den genomsnittliga ljudnivån dagtid, 55 dB inte överskrider på balkongerna.

Gårdområdenas vistelseplatser bör placeras så att riktvärdet för den genomsnittliga dagtid 55 dB inte överskrider.

Pihat:

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Silkkitehtaantien varren rakennuksiin tulee tehdä riittävä määrä viherkattoa, ellei vihertehokkuusluku muuten saavuteta.

Tontteja ei saa aidata.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä. Kulkua- ja huoltoajoreiteissa voidaan käyttää betoni- tai hulevesikiveystä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteilla.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/ 130 k-m², väh. 1 ap/3 as.

Liiketilat: 1 ap/ 120 k-m²

Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 pp/ 30 k-m²

Liiketilat: 1 pp/ 30 k-m²

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.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.

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

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän

Gärden:

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Byggnaderna längs Silkesfabriksvägen ska förses med tillräckligt med gröna tak om gröneffektivitetstalet annars inte uppnås.

Tomterna får inte inhägnas.

Gården ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan betongbeläggning eller stenläggning som släpper igenom dagvatten användas. Asfalt får användas endast på körvägar.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/130 m²-vy, minst 1 bp/3 bostäder

Affärslokaler 1 bp/120 m²-vy

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomtens ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 1 cp/30 m²-vy

Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy

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.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens / byggnadsplatsens yta.

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

Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Byggnadsyta där butik får placeras

_____ 3 _____

_____ x x _____

61

TIKK

61097

KIELOTIE

12550

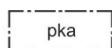
e=1,0

iv

mp +16.5

_____ ↓ _____

_____ m _____



Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



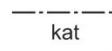
Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

För allmän gångtrafik reserverad del av område

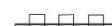


Yhtenäiseksi kaupunkilaksi rakennettava alue.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.

Aluetta tulee käyttää kuten julkista kaupunkitilaa.
Pintamateriaalina on käytettävä pääosin luonnonkiveä.
Alueelle saa sijoittaa ravintoloihin tai kahviloihin tms. liittyviä ulkotarjailutiloja.

Området ska användas som ett offentligt stadsrum.
Som ytmaterial ska i huvudsak användas natursten.
På området får placeras uteserveringar i anslutning till restauranger, kaféer eller motsvarande.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden



Katu.

Gata.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Marjaana Yläjääski
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

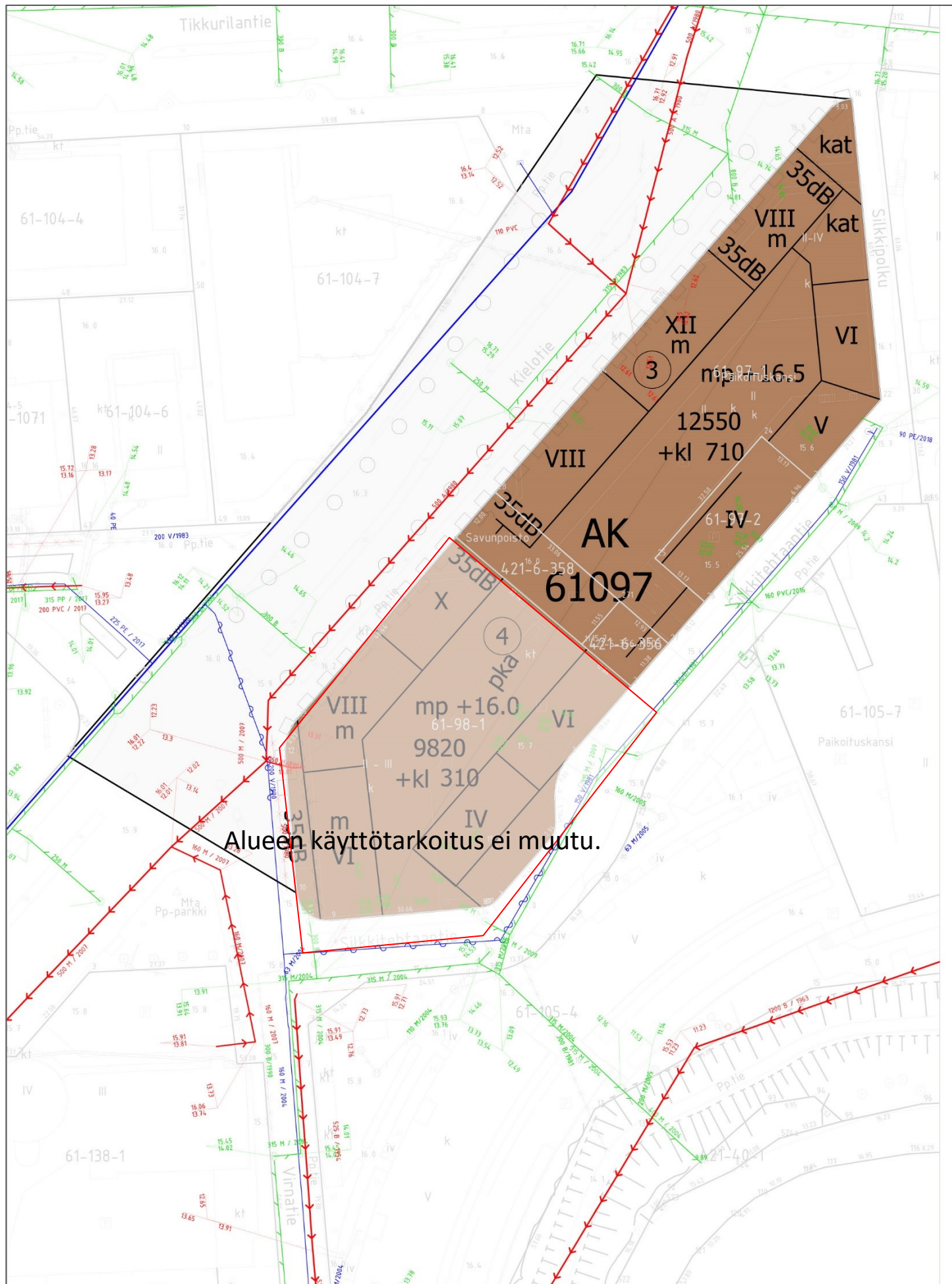
Vantaalla / Vanda ____ . ____ . 20 ____

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ . ____ . 20 ____

Godkänd av stadsfullmäktige ____ . ____ . 20 ____



Alueen käyttötarkoitus ei muutu.

Vantaan kaupunki
copyright

Paula Luomala
tulosten laatija

26.8.2020
päiväys

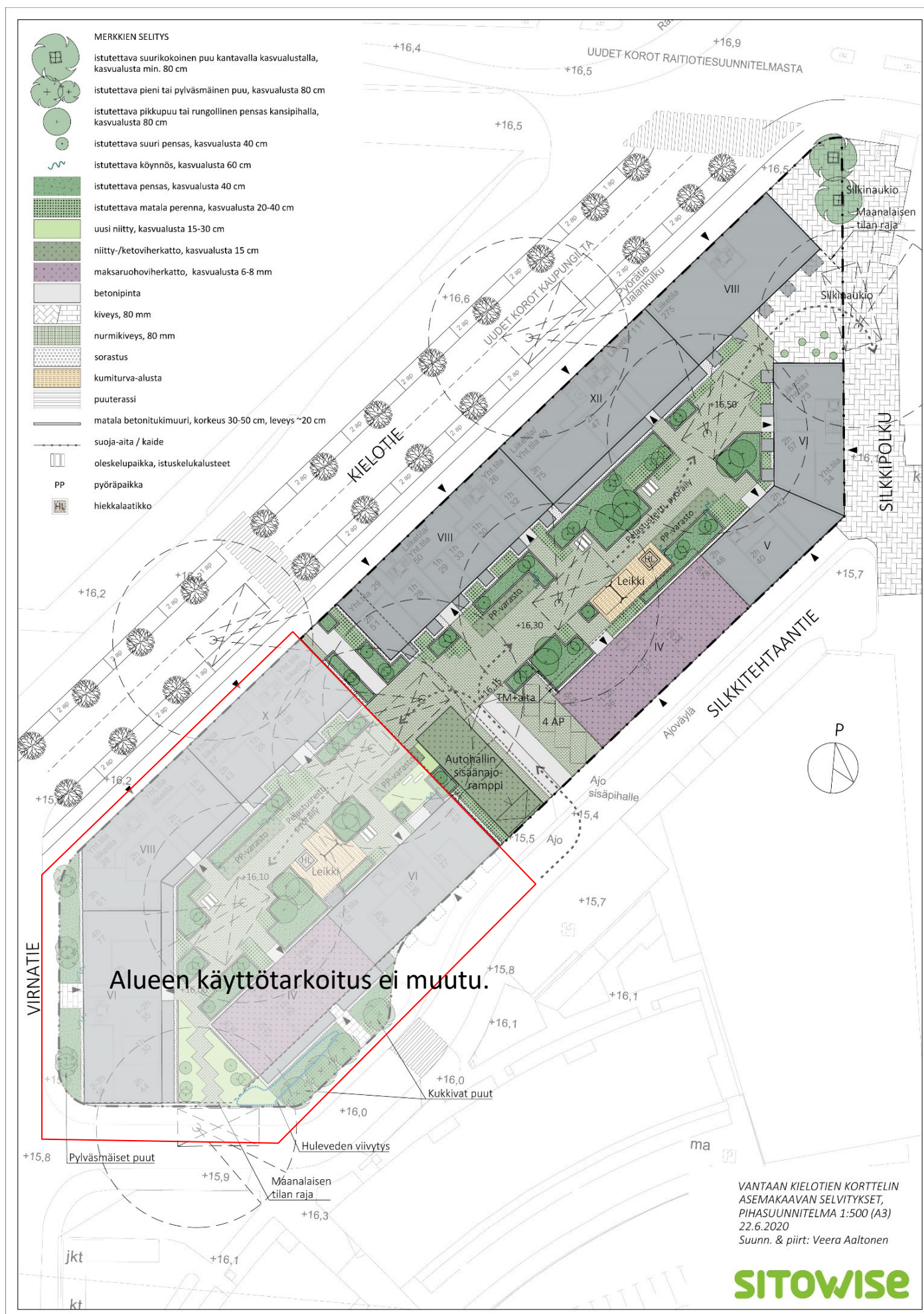
Vesihuollon esisuunnitelma
002435 Silkkitehtaantie

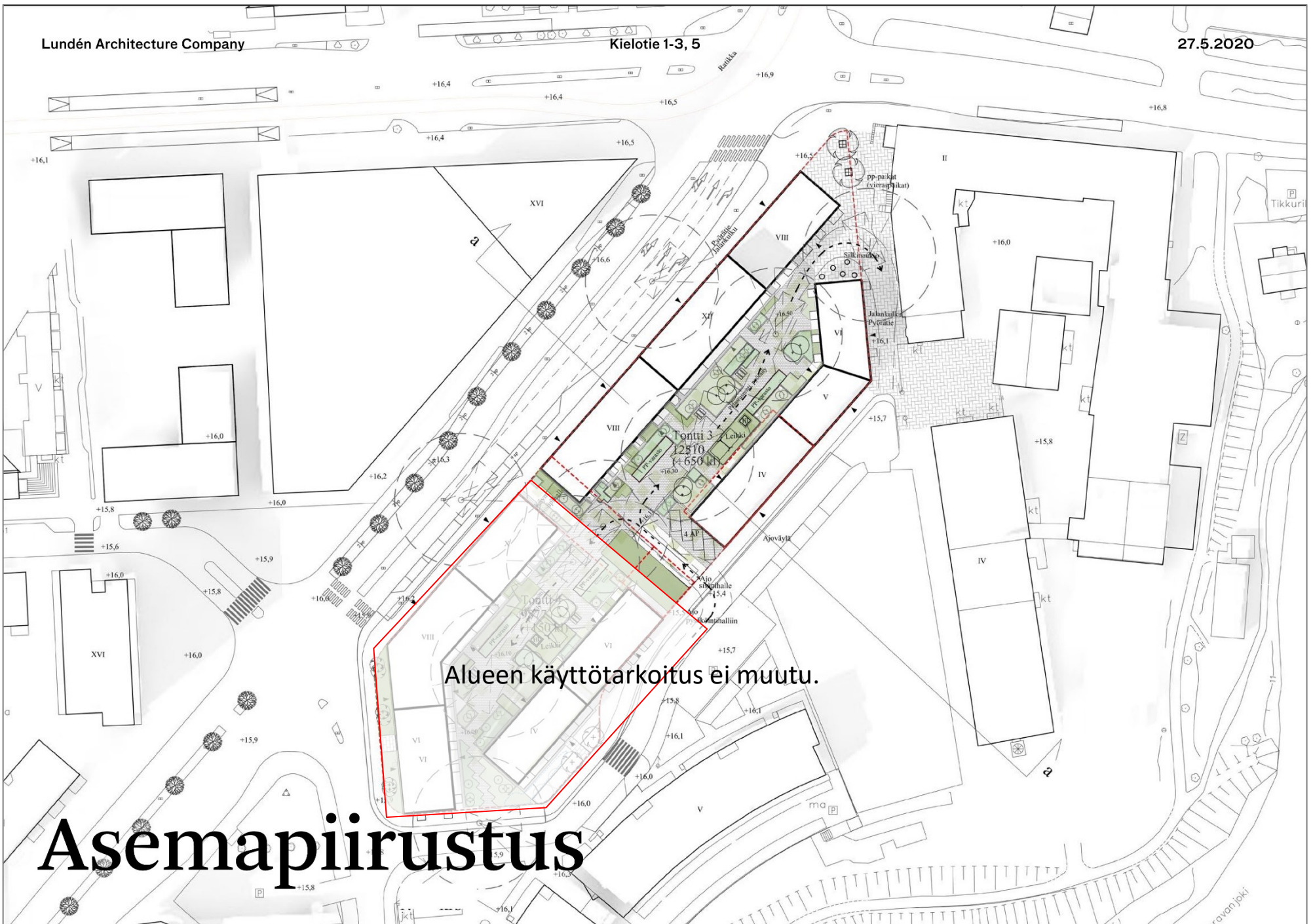


ETRS-GK25
Koord.järj.

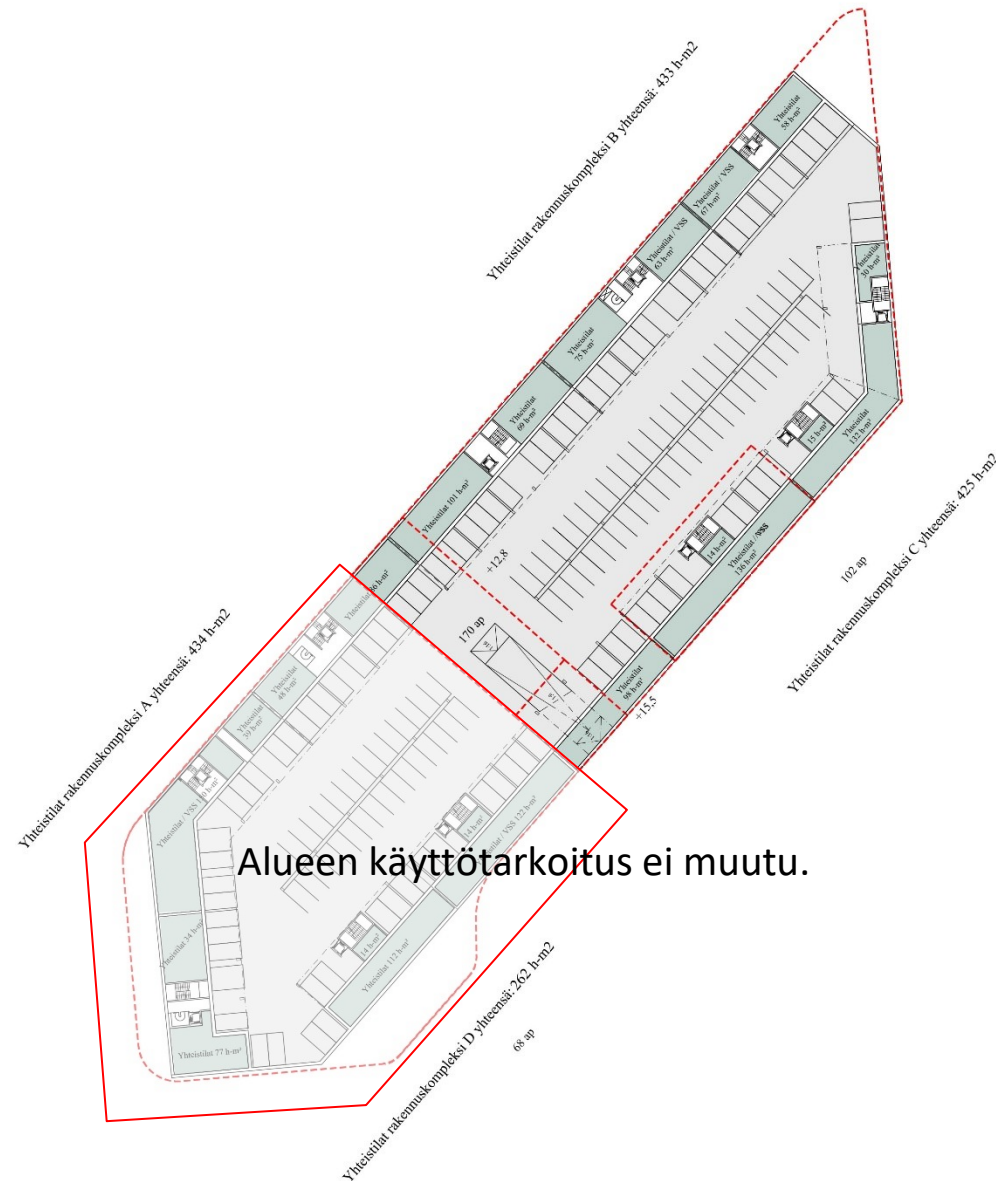
N2000
Korkeusjärj.

1:1000
Mittakaava





Lundén Architecture Company



Pysäköintihalli

Kerrosala 13 260 k-m2

Toteutuu pysäköintilaitoksessa: 103 ap

Autopaikkojen vähimmäistarve 1 ap / 3 as:
Autopaikkatarve tällä kaavalla on 68 ap.

Autopaikkatarve normilla 1 ap / 130 kem:
96 ap

**Kun nimeämättömät paikat, voi vähentää
15%: $0,85 \cdot 96 \text{ ap} = 82 \text{ ap}$.**

Vieraspaikkatarve $1/1500 \text{ kem} = 9 \text{ ap}$

Kotihoidon paikat 1/5000 kem = 3 ap,

Liiketilojen paikat (710 kem2): $1 / 120 \text{ kem2} = 6 \text{ ap}$

Yhteensä autopaikkatarve
82 + 9 + 3 + 6 = 100 ap

Kellari -1 +12,8 m



Cubic Houses, Adept/ DK



Thurøhus, Effekt / DK



Herttuankulma, LAC/ FI



Herttuankulma, LAC/ FI



Herttuankulma, Lundén Architecture Company/ FI





Vihertehokkuus (saavutettu taso)	Elementti- tyyppi	Elementti- tunnus	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (Viherker- roin)	Painotettu pinta-ala, m ²	Valuma- kerroin C
0,92	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen > 9m tai latvus 40 m ² / halkaisija 7,5m)	kpl		3,5	0,0	
Tavoitetaso		2	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl		3,5	0,0	
0,9		3	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 3 m ² / kpl)	kpl		2,3	0,0	0,15
Alueen pinta-ala, m ²		4	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m ²		3,2	0,0	0,1
7837		5	Säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus	m ²		3,0	0,0	0,3
Painotettu pinta-ala yht., m ²		6	Säilytettävä avokallio	m ²		2,8	0,0	0,7
7177		7	Säilytettävä purouma	m ²		3,0	0,0	0,1
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala m ²	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen > 9m tai latvus 40 m ² / halkaisija 7,5m). (Kasvualusta 80 cm)	kpl	2	3,0	240,0	
4906		9	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu. (Kasvualusta 60 cm)	kpl	6	3,0	360,0	
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m ²		10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuinen 15 m ² , halkaisija 4,4 m). (Kasvualusta 1m)	kpl	13	3,0	585,0	
2931		11	Isot pensaas, marjapensaas (à 1,5 m ²). (Kasvualusta 40 cm)	kpl	50	1,7	255,0	0,15
Valittujen maanpinnan elementtien pinta- ala, m ²		12	Muut pensaas. (Kasvualusta 40 cm)	m ²	679	1,5	1018,5	0,15
(ilman puita, lahopuita ja viherkattoja)		13	Perennat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m ²	348	1,5	522,0	0,2
3603		14	Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1 m ² /kpl). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	8	4,0	32,0	0,15
Käytetty alueen pinta-ala, m ²		15	Nurmikko. (Kasvualusta 20 cm)	m ²	0	1,1	0,0	0,25
7838	Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	16	Niitty, keto tai kunta. (Kasvualusta 15 - 30 cm)	m ²	142	1,8	255,6	0,2
1 m² käytetty liikaa!		17	Runsaasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	4	3,0	240,0	
Hulevesien viivytystarve m³		18	Viljelylaatikot tai kasvimaat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m ²		2,2	0,0	0,2
33,3		19	Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m ² / kpl, esim. 2m x 0,5m)	kpl	2	2,0	4,0	
Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min		20	Kattopuutarha (Kasvualusta 20 – 100 cm)	m ²		2,5	0,0	0,1
150		21	Heinäviherkatto (Kasvualusta 20-30 cm)	m ²		2,0	0,0	0,2
Alueen keskimääräinen valumakerroin C		22	Niitty/ketokatto (Kasvualusta 15 – 30 cm)	m ²	286	1,7	486,2	0,2
0,67		23	Maksaruohokatto (Kasvualusta 6-8 cm)	m ²	648	1,3	842,4	0,45
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Pinnoitteet	24	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikki, kivituhka, puuterassit)	m ²	1489	1,0	1489,0	0,45
13,3		25	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin asfaltti)	m ²	191	1,3	248,3	0,35
Sallittu tontilta poistuva virtaama, l/s		26	Vettä läpäisemätön pinta (ei rakennuksien katot)	m ²	671	0,1	67,1	1
23,511		27	Kosteikko, lampi, tulvaniitty tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m ²		2,6	0,0	0,1
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m ²		28	Sadepuutarha / biosuodatuspaine (ei pysyvää vesipintaa, monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta)	m ²		2,5	0,0	0,1
106,6		29	Kasvillisuuspintainen imeytyspaine	m ²		2,0	0,0	0,1
		30	Kasvillisuuspintainen viivytyspaine	m ²		2,0	0,0	0,1
		31	Kiviainespintainen imeytyspaine (esim. kivipesä)	m ²		1,3	0,0	0,1
	Hulevesien hallinta-rakenteet	32	Kiviainespintainen viivytyspaine	m ²		1,3	0,0	0,1
		33	Katualueilla: Hulevesien kerääminen läpäisemättömillä pinnoilla läpäisevälle kasvillisuudelle maassa (ko.läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkitään laskuriin)	m ²		0,7	0,0	
		34	Rakennettava / putkituksesta palautettava purouma	m ²		3,0	0,0	0,1
		35	Imeytyskaivanto (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³			0,0	-
		36	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³	20		0,0	-
				m ²	156	0,5	531,6	
		Bonus	Rivien 14, 16, 17 ja 19 toteutuessa lisäpisteet kerroksellisesta kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta	m ²				

Vihertehokkuuslaskelma on tehty alkuperäisen kaava-alueen perusteella ja kaavan jakamisesta huolimatta se kuvaa lopputilannetta.