



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002190 TIKKURILA HOTELLI VANTAA



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 24.2.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002190. Kaavoitus on tullut vireille 27.5.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

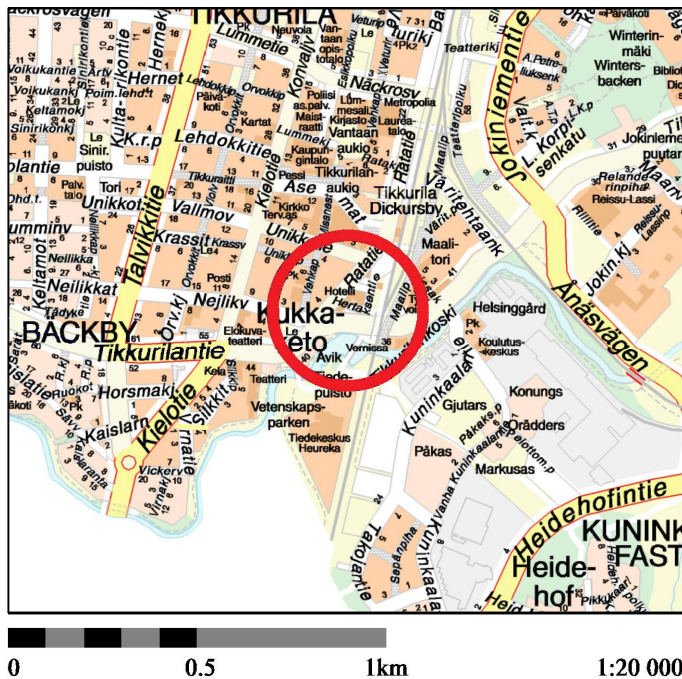
koskee korttelia 61113 sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 61113 sekä katu-, virkistys- ja vesialue kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijako:

koskee korttelia 61113 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Hotelli Vantaa sijaitsee Tikkurilan aseman eteläpuolella, Ratatien ja Tikkurilantien risteyksessä. Kaavamuutosalueena on hotellin kortteli sekä sen ja Keravanjoen väliin jäävät katu- ja puistoalueet sekä vesialue rannan tuntumasta.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksella tehdään mahdolliseksi Hotelli Vantaan laajeneminen nykyisen rakennuksen eteläpuolelle. Laajennus ylittää Tikkurilantien pilarein kannatettuna. Samalla rakennetaan yleiseen käyttöön tarkoitettu kävelysilta Hertaksentieltä Tikkurilantien yli joen rantaan. Rantaan suunnitellaan myös yleiseen käyttöön tulevaa laituria.

Uudisosa jatkaa vanhan hotellirakennuksen korkeuslinjaa, ja sen on suunniteltu olevan enintään kuusikerroksinen. Uudet autopaikat sijoittuvat sekä maan alle että maan päälle Hertaksentien varteen. Laajennuksen koko on noin 4500 kerrosneliömetriä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,7 ha, josta hotellirakennusten korttelialuetta on 0,5 ha. Hotellikorttelin rakennusoikeus on nykyisin 20 150 kerrosneliömetriä, uutta rakennusoikeutta tulee 4 500 kerrosneliömetriä. Korttelin tehokkuusluku ei nouse 4,0:aan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Haukipurontien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.10.2012. Kaavamuutos oli kevään 2013 työohjelmassa numerolla 002190.
- Kaavoitus tuli vireille 27.5.2013.
- Mielipiteet pyydettiin 28.6.2013 mennessä (MRL 62 §).

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksella täydennetään kaupunkirakennetta Tikkurilan keskustassa, aseman läheisyydessä. Muutoksella hotellirakennusten korttelin (KLH) rakennusoikeus kasvaa 4 500 kerrosneliömetrillä 20 150 kerrosneliömetriin. Hotellin laajennus sijoittuu rakennuksen radan puoleisen siiven jatkeeksi, Tikkurilantien yli. Ulokeosa kannatetaan pilarein Tikkurilantien katualueelta ja Tikkurilanrannan puolesta. Rakennukseen liittyy Tikkurilantien ylittävä kävelysilta, josta on portaat rantapuistoon. Silta ja joen rantaan rakennettava laiturit tulevat yleiseen käyttöön.

Laajennus saa olla enintään kuusikerroksinen ja sen räystäskorko on sama kuin vanhalla hotelliosalla.

Hotellin ja Tikkurilantien välissä on voimassa olevassa asemakaavassa pieni Hertaksenpuisto, joka muutetaan osaksi hotellirakennusten korttelia. Alue säilyy silti edelleen pääosin istutettavana alueen osana. Tikkurilanranta-niminen puisto tien ja joen välissä säilyy puistona (VP), mutta sille saa sijoittaa hotellin tukirakenteita ja portaat. Vesialueelle saa sijoittaa laiturin.

Sijainti joen rannalla, pääradan ja Heureka naapurissa asettaa erityisiä vaatimuksia rakennuksen arkkitehtuurille, mikä on otettu kaavamääräyksissä huomioon.

Laajennusosa sijoittuu Vantaan kaupungin omistamalle tontille. Kaupunki myy tontin rakennusoikeuksineen hotellikiinteistön omistajalle ennen rakennushankkeen käynnistymistä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Tikkurilaan, pääradan ja Keravanjoen varteen. Paikka on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Naapurissa on Tikkurilankoski patoineen, Vernissa, Heureka, Kaupunginmuseum sekä Silkkitehdas.

3.1.2 Luonnon ympäristö

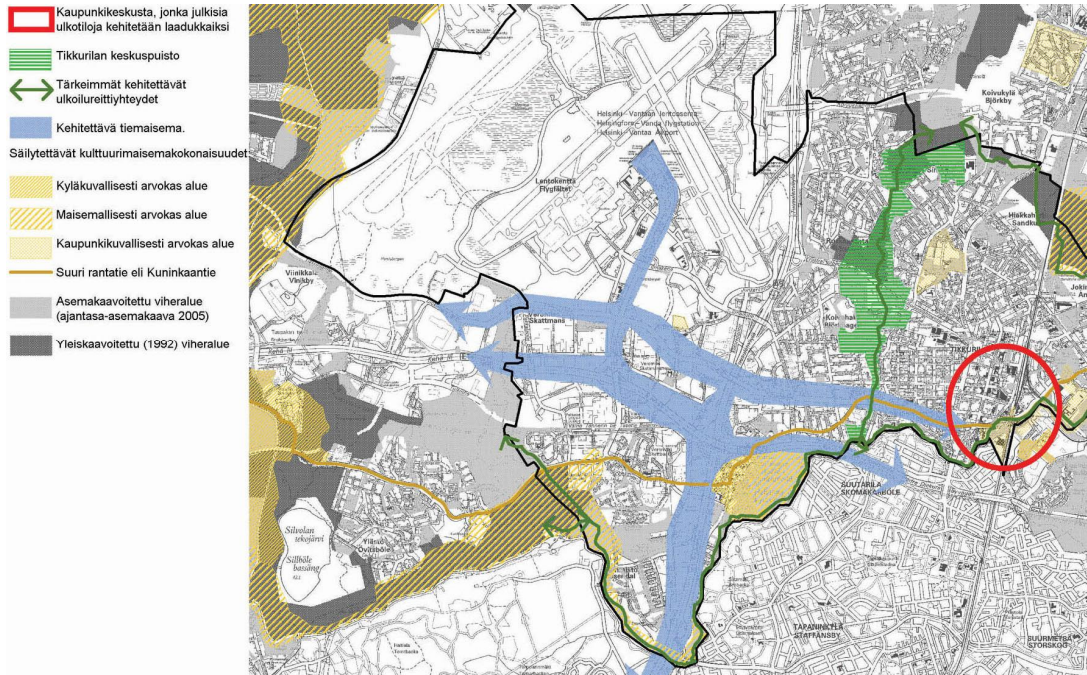
Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa, johon joki on uurtanut uomansa. Kalliokynnykseen syntynyt koski ja Suuri rantatie (tällä kohtaa Tikkurilantie) sen vierellä ovat kulttuurimaiseman kehityksen lähtökohtia. Kuninkaan kyläkeskus sijaitsi joen eteläpuolen kumpareilla ja Tikkurilan kyläkeskus nykyisessä Viertolassa Kylmäojan suulla. Koski mahdollisti vesimyllyjen rakentamisen, ja kylien myllyt olivatkin Tikkurilankosken molemmin puolin. Myöhemmin, 1800-luvun lopulla, rautatien rakentaminen teki nykyisestä Tikkurilan keskustasta liikenteellisen solmukohdan, johon alkoi syntyä teollisuutta ja asuinrakentamista. Juna alkoi kulkea vuonna 1862.

Tikkurilan keskustan savitasanko raivattiin avoimiksi niityiksi ja sittemmin pelloiksi alkaen etelästä Keravanjoen varresta. Keravanjoen pohjoispuolella on niittyä 1600-luvun kartoissa. Raivaaminen jatkui

kohti pohjoista 1700- ja 1800-lukujen kuluessa. Nykyinen keskusta on rakennettu näille pelloille, eikä alkuperäistä luonnonmaisemaa ole enää juuri havaittavissa.

Aseman eteläpuolinen alue näkyy puistoksi istutettuna vuoden 1872 senaatin kartassa. Kartassa on esitetty myös Hertaksen puutarha.



Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on Keravanjoen rannassa. FCG Oy on tehnyt Vantaan kaupungille tulvaselvityksen Joki-niemen alueesta 1.9.2010. Siitä ilmenee, että joki voi tulla ainakin hulevesiverkoston kautta Tikkurilantielle radan alikulkuun ja radan itäpuolelle. Tällainen tulva on harvinainen, sen esiintyvyys on noin kerran sadassa vuodessa. Pöyry Oy on tehnyt keuhällä 2013 Vantaan kaupungille Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen. Tikkurilan alueen hulevesiverkoston kapasiteetit ovat pääsääntöisesti riittäviä keskimäärin kerran viidessä vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Merkittävät tulva-alueita muodostuu vasta keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Tulva-alueet eivät sijoitu kaavoitettavalle alueelle.

Kasvillisuus ja eläimistö

Hertaksenpuistossa on muutama jo reippaaseen kasvuun yltänyt tammi. Joen rantapenikka on tuolta kohdalta kapea, eikä sille sijoitu merkittävää kasvillisuutta. Sen sijaan kaavaillun laajennuksen länsipuolella on kyläkurjenpolviesiintymä, joka on mahdollista siirtää muualle, jos hankkeella on siihen vaikutusta.

Maaperä ja pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu täyttökerrosten peittämälle savialueelle.

Maanpinta viettää etelään kohti Keravanjokea. Päälimmäisenä maakerroksena on vaihtelevan paksuinen täyttö. Täytön alla on noin 3-5 m paksu savikerros. Alueella savikerroksen alapinta on Tikkurilantien alueella tasolla noin +10 ja nykyisen hotellirakennuksen eteläreunalla tasolla noin +12. Joki-luiskassa ja rannassa savikerros on huuhtoutunut pois. Saven alla on vaihtelevan paksuinen silttikerros ja tämän alla moreeni. Maakerrosten kokonaispaksuus vaihtelee noin 2...9 m:n välillä, ohentuen kohti Keravanjokea.

Pohjavedenpintaa ei alueella ole tutkittu. Pohjavedenpinta laskee kohti Keravanjokea. Pohjavedenpinnan voidaan arvioida noudattavan loivasti luonnollista maanpintaa, nousten kohti pohjoista.

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Rakennukset perustetaan paaluilla. Paalutyypiksi suositellaan järeää suurpaalua (esim. teräsputki- tai kaivinpaalu), joka ulotetaan kallioon. Lähellä Keravanjokea voi tulla kysymykseen myös maanvarainen

perustus hienorakeisten maakerrosten alapuolisen kantavan moreenikerroksen tai luonnontilaisen tai louhitun kallion varaan.

Savikerroksen ja maatyttöjen kokonaisvakavuus Keravanjoen suuntaan tulee olla riittävä. Maapohjaa tulee tarvittaessa lujittaa esim. massavaihdolla, pysyvällä tukiseinällä tai saven stabiloinnilla.

Ajoneuvoliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutuksia suositellaan tutkittavaksi erityisesti lähelle Tikkurilantietä rakennettavia perustuksia

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

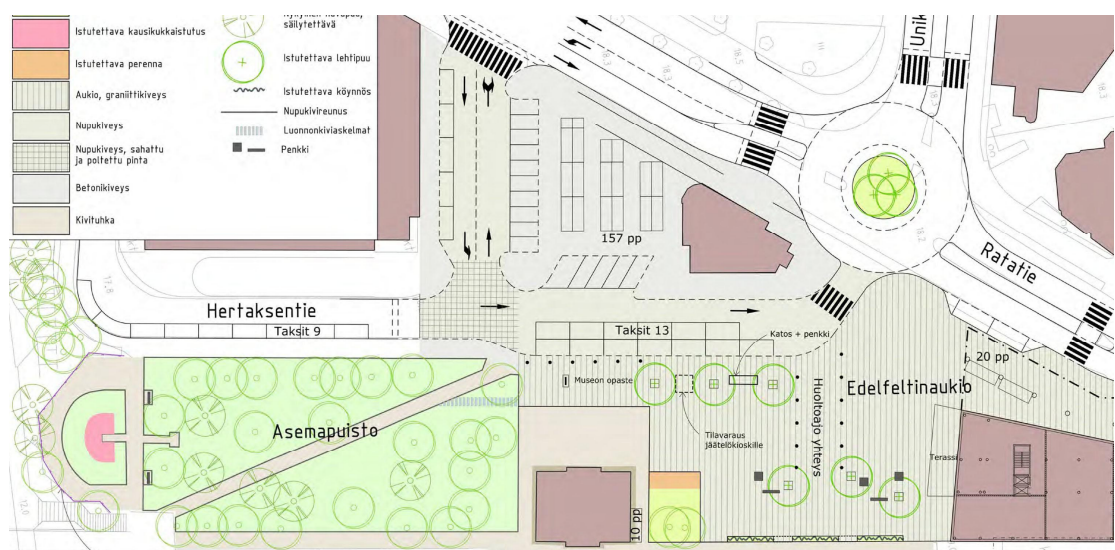
Tikkurilassa asui vuoden 2013 alussa 4927 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 38 662 henkeä, missä on kasvua noin 2 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on hallinnon, palvelujen, kaupan ja asumisen aluetta. Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset.

Kaavamuutos sijoittuu Tikkurilan näkyvimmälle paikalle, pääradan ja joen risteykseen. Hotelli on jatkeena pohjoisemmaksi radan viereen nousevan aseman toimisto- ja liikekeskus, Dixin julkisivulinjalle. Dixi on valmistuttuaan yli 400 metriä pitkä rakennus, joka on korkeimmalta kohdaltaan 12 kerrosta korkea. Keskukseen viimeisessä vaiheessa rakennetaan sen eteläisin pääty, kahdeksankerroksinen hotelliosa.

Hotelli Vantaan vanhempi osa on kuusikerroksinen, vaalean klinkkeripintainen. Hotellin ja radan väliin jää Veteraanipuistoksi nimetty vanha asemapuisto jaloine lehtipuineen ja veteraanimuistomerkkeineen. Vanha punatiilinen rautatieasema vuodelta 1862 on kaupunginmuseon käytössä. Museon edusta uusiutuu lähivuosina, kun linja-autolaiturit siirtyvät rakenteilla olevaan matkakeskukseen. Uuden hotellin, nykyisen Hotelli Vantaan ja kaupunginmuseon rajaamalle alueelle rakennetaan urbaani, kivetty aukio alla olevan lähiympäristösuunnitelman mukaisesti.



Tikkurilan asemakeskuksen lähiympäristösuunnitelma, Ramboll, 2012.

Vilkasliikenteinen Tikkurilantie kaartaa hotellin ja joen välissä radan alikulkuun. Radan toisella puolella on vanha punatiilinen vernissatehdas, sekä Tikkurilankosken pato. Tikkurilantien pohjoispuolella on korkea 7-9-kerroksinen toimistorakennus 1990-luvulta.

Hotelli Vantaasta länteen, toisella puolella Ratatietä on Kukkakedon asuinkeuhkoalue 1970-luvulta. Punatiiliset rakennukset ovat seitsemänkerroksisia. Tikkurilantien eteläpuoli on jokeen rajautuvaa puistoa nimeltään Tikkurilanranta. Kesällä 2013 puistosta purettiin kaupungin edustushuvila, Villa Åvik, jonka perustukset olivat pettäneet. Joen yli Heurekaan johtaa kaksi kevyen liikenteen siltaa. Tiedekeskus on merkittävä matkailukohde, josta tulee olla selkeät yhteydet asemakeskukseen. Kera- vanjoki rantapuistoinen ja rakennuksineen on arvokas kulttuuriympäristö.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tikkurilantie on osa Suurta rantatietä eli Kuninkaantietä. Se ei radan alituksen kohdalla noudata tien historiallista linjausta, alun perin tie kulki ylempänä ja ylitti radan raiteiden tasossa. Hotelli Vantaan länsipuolella oli Hertaksen tila rakennuksineen ja puutarhoineen. Tilan historia näkyy enää kadun- ja yökerhon nimissä.

Tikkurilankoski ja siitä saatava vesivoima kehittivät alueen elinkeinorakennetta jo 1700-luvulla. Ensin koskessa oli mylly, 1862 sen yhteyteen perustettiin öljynpuristamo ja vernissakeittämö viisi vuotta myöhemmin. Muut Tikkurilan maali- ja tekstiilitehtaan rakennukset purettiin 1980-luvun lopussa, mutta vernis- satehdas jäi ja se kunnostettiin kaupungin kulttuuritiloiksi. Tehdas ja pieni paloasemarakennus on suojeltu asemakaavalla, koskessa oleva pato on suojeltu historiallisen ajan kiinteänä muinaismuisto- na.¹

Tikkurilan vanha asema on ainoa alkuperäisessä asussaan säilynyt esimerkki tiilisestä asema- arkkitehtuurista Helsinki-Hämeenlinna -radalla. Lääninarkkitehti Carl Albert Edelfeltin suunnittelema rakennus valmistui vuonna 1862. Rakennus toimi asemana vuoteen 1977 ja siirtyi kaupungin museon käyttöön v. 1987. Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja se on Rautatieasemien suojelutyöryhmän mietinnössä arvotettu tärkeäksi kohteeksi. Se sisältyy puistoinen valtakunnallisesti merkittävien ra- kennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin, jonka on laatinut Museovirasto.

Vanha silkkitehdas etäämpänä joen alajuoksulla muodostaa harvinaisen ehjän ja yhtenäisen tehdas miljöön. Tehtaan ensimmäinen osa valmistui vuonna 1934 ja uusin osa on vuodelta 1964. Tekstiilite- lisuus loppui vuonna 1979, jonka jälkeen siitä on vuokrattu tiloja eri yrityksille, kaupoille, teatterille mm. päiväkodille. Silkkitehtaan asemakaavaa on muutettu useaan otteeseen viime vuosina, mutta toistaiseksi se ei ole lähtenyt kehittymään toivottuun suuntaan.

Silkin edustalla oleva veden pumppaamo, Söderlingin mylly ja Villa Söderbo ovat modernin rakennu- kulttuurin kohteita, jotka on suojeltu asemakaavalla. Tiedekeskus Heureka ja lähempänä rataa olev- vinoköysisiltä ovat molemmat modernin rakennuskulttuurin kohteita, jotka on luokiteltu A1-luokka ja ne suojellaan tulevaisuuden asemakaavoissa.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Noin 90 prose- tia 6 300 työpaikasta liittyy palveluihin. Kaupunki ja valtio ovat merkittävimmät työnantajat.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paik- lishallinnon virastot, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakun- tayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppiastavaratalo Tik- kuriin sekä myöhemmin rakenteilla olevaan toimisto- ja liikekeskus Dixiin.

Hotelli Vantaa tarjoaa majoitus-, ravitsemus- ja viihdepalveluita.

Virkistys

Keravanjoki rantoinen on Tikkurilan merkittävin viheryhteys. Tikkurilan urheilupuisto uimahalleineen sekä keila- ja jäähalleineen sijaitsee parin kilometrin päässä Valkoisenlähteentien varressa. Julkisten ulkotilojen puute ja keskeneräisyys vaikeuttaa mm. erilaisten tapahtumien järjestämistä. Toisaalta Helsingin monipuolinen virkistys- ja kulttuuritarjonta on lyhyen junamatkan päässä.

Liikenne

Kaavamuutosalue liittyy Hertaksentien ja Ratatien kautta muuhun liikenneverkkoon.

¹ Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Vantaan kaupunki, Asemakaavaosasto, A3/1993.

Tikkurilan puolelle katuverkon kapasiteetti on rajallisempi kuin Jokiniemen puolella. Jokiniementieltä ja Valkoisenlähteentieltä on sujuvat yhteydet seudulliseen ja valtakunnalliseen päätieverkkoon, mm. Kehä III:lle, Lahdenväylälle ja Tuusulanväylälle.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit kulkevat Tikkurilantien ja Ratatien molemmissa reunoissa. Reitti asemalta Heurekaan kulkee Veteraanipuiston kautta ja radan vieritse siltaa pitkin Tikkurilantien yli. Sillalta on portaat maantasoon ja Tikkurilantielle, kadun molemmille puolille. Esteetön reitti asemalta Heurekaan kulkee pitempää reittiä Ratatien kautta.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueen naapurissa on Tikkurilan asema, jolta on yhteydet Pendolinoilla, pika- ja taajamajunilla päärataa pitkin eri puolille Suomea sekä Venäjälle, Pietariin ja Moskovaan. Yhteydet paranevat entisestään, kun kehärata valmistuu liikennöitäväksi kesällä 2015.

Tikkurilan aseman bussilaiturit sijaitsevat vielä kaupunginmuseon edustalla ja taksit väliaikaisella paikallaan Asematiellä. Tikkurilan asemalla on yhteensä 23 bussilinjaa. Ne siirtyvät käyttämään uuden matkakeskuksen laitureita lokakuussa 2014. Dixin viimeisen vaiheen valmistuttua taksit siirtyvät kaupunginmuseon edustalle ja niiden jonotus siirtyy Hertaksentielle, hotelli Vantaan viereen.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on pääasiassa rakennettu. Vesijohdot (Vj150) ja jätevesiviemärit (Jv300) sijaitsevat Ratatiellä. Suunnittelualueen eteläpuolella virtaa Keravanjoki, joka vastaanottaa Tikkurilan alueen hulevedet.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

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

Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, joka laskee Keravanjokeen ja edelleen Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkon liittymä on hotellitontin luoteisnurkasta. Tikkurilantien joen puoleisen pyörätien alla on kaukolämpöputki, mikä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Mahdollisista siirtokustannuksista maksaa kaavamuutoksen hakija.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita sekä kaukolämpöputkia sijoittuu ympäröiville katualueille. Vantaan Energialla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemeluo

Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Arkkitehtitoimisto Alpo Halme suoritti huhtikuussa 2011 kaikkiaan 26 mittausjaksoa ilmaäänä etenevän raideliikennemelun selvittämiseksi. Päiväajan ekvivalenttitasoksi saatiin 8 m:n etäisyydellä lähimmän radan keskilinjasta LAeq=68dB ja yöajan ekvivalenttitasoksi LAeq=63dB. Sen perusteella asunto-

jen ja majoitustilojen ulkovaipan eristysvaatimus tulisi olla vähintään 33 dB, mutta yksittäisten meluhiippujen perusteella päädyttiin suosittelemaan 38 dB:a, joka vastaa myös Vantaan rakennusvalvonnan omaa ohjetta, jossa asunnoille käytetään 5 dB vähimmäiseristävyttä parempaa eristysvaatimusta.

Tieliikennemelun suhteen asemakeskuksen länsireuna sijaitsee lähes kokonaan meluvyöhykkeellä 60–64 dB (Vantaan meluennuste vuodelle 2030), jolloin asuin- ja majoitustilojen ulkovaipan äänen eristysvaatimus tulisi olla vähintään 35 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa käytetään samaa ulkovaipan eristysvaatimusta kuin majoitustiloissa. Liike- ja toimistohuoneissa se voi olla 5 dB alempi.

Runkomelu

Tikkurilan ydinkeskustan runkomeluserelvityksen (2006) mukaan Suomessa ei toistaiseksi ole olemassa virallisia suositusarvoja raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta. Avoradalla ja paikoissa, missä on suhteellisen paljon muuta liikennettä, voidaan pitää rajaa $L_{A_{\text{max}}} \leq 35\text{dBA}$ asunnoille riittävänä, koska liikenteestä aiheutuu runkomelun lisäksi myös ilmaääntä. Raja-arvo soveltuu liikenteelle, joka aiheuttaa toistuvia runkomeluhuippuja.

Mikäli huiput ovat hyvin satunnaisia, perustellumpi raja on asuinhuoneiden yöaikaisen melun enimmäistasojen osalta suoranaisen terveyshaitan raja $L_{A_{\text{max}}} \leq 45\text{dB}$, joka juna-liikenteelle sovellettuna olisi $L_{A_{\text{max}}} \leq 43\text{dB}$.

Lähes kaikki junat pysähtyvät Tikkurilan asemalla. Pysähtyvien junien nopeudet ovat niin alhaiset, ettei junista aiheudu missään kohdassa aluetta yli 35dBA runkomelua. Pahimmat ohiajavat junat ovat tavarajunia. Maaperätietojen perusteella on arvioitu, että niistä välittyy kalliopohjan kautta hieman yli 35dBA:n runkomelua pienellä osalla aluetta. Asuntojen sijoittamisella vasta toisesta kerroksesta alkaen enintään 35dBA:n vaatimus täytyisi myös näissä kohdissa. Kovettunut maanpinta, asfaltti ja talvella routakerros voivat muodostaa suoraan sivusuunnassa merkittävämmän runkomelureitin, joka pitää katkaista rakennusten radan puoleisten perustusten kylkiin sijoitettavalla joustavalla eristämateriaalilla.

Vuosaaren sataman valmistumisen jälkeen tavarajunaliikenne on vähentynyt pääradalla niin, että runkomeluhuiput voidaan sen jälkeen luonnehtia satunnaisiksi ja soveltaa rajaa $L_{A_{\text{max}}} \leq 43\text{dB}$. Tämä alitetaan kaikilla junilla, mutta sekin edellyttää esitettyä pystyeristystä perusmuureja vasten.²

Arkkitehtitoimisto Alpo Halme suoritti huhtikuussa 2011 runkoäänen ja tärinän mittauksia Tikkurilan nykyisen asemarakennuksen kellarikerroksesta perusanturan päältä. Runkomelun johtumista rakennuksessa ja sen rakenteissa arvioitiin laskennallisesti kolmanteen kerrokseen sijoittuvan esimerkkihuoneen avulla. Mittausarvojen ja laskelmien perusteella todettiin, että huoneeseen syntyy junan lyhytkestoisesta liikkeestä äänitaso 28 dB(A), joka alittaa Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeen mukaisen normin 30 dB(A). Tulosten perusteella kolmanteen ja sitä ylempiin kerroksiin voidaan sijoittaa asumista vastaavia tiloja.³

Tärinä

Vantaan kaupungin toimeksiannosta Ramboll Finland Oy on tehnyt selvityksen rautatieliikenteen aiheuttamista tärinähaitoista Tikkurilan keskustan ja Jokiniemen alueella 9.9.2005.

Tikkurilan keskustan puolella ei ole lainkaan aluetta, jolla tärinän heilahdusnopeus $v_{w,95}$ voi ylittää 0,6 mm/s ja jota ei suositella asuinrakentamiselle. Värähtelyluokan D (tärinän heilahdusnopeus 0,3–0,6 mm/s) alue sijoittuu 0...11 m leveänä vyöhykkeenä rakennettavan asemasillan pohjoispuolelle. Alueelle ei tulisi rakentaa uusia asuinalueita eikä mielellään myöskään toimistotaloja. Siitä etelään tärinä ei aiheuta ongelmaa Tikkurilan puolella. Myös rakenteiden vaurioriski radan Tikkurilan puolella on merkityksellinen.⁴

Huhtikuussa 2011 Tikkurilan nykyisen asemarakennuksen kellarikerroksesta perusanturan päältä tehtyjen tärinän mittausten perusteella voidaan päätellä, että jo ensimmäisen kerroksen lattian kohdalla tärinän kiihtyvyys jää selvästi alle asunnoissa yöaikana sallittavan arvon. Tärinän voimakkuus vähennee siirryttäessä rakennusrungossa ylöspäin eikä se siten aiheuta ongelmia ylemmissäkään kerroksissa.⁵

² Tikkurilan ydinkeskustan runkomeluserelvitys, Vibkon Oy, 8.12.2006.

³ Raideliikenteen aiheuttama ääni ja tärinä, Arkkitehtitoimisto Alpo Halme Oy, 13.4.2011.

⁴ Raportti junatärinän vaikutuksesta, Ramboll Finland Oy, 9.9.2005.

⁵ Raideliikenteen aiheuttama ääni ja tärinä, Arkkitehtitoimisto Alpo Halme Oy, 13.4.2011

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typpidioksidin (NO₂), hengitettävien hiukkasten (PM₁₀), pienhiukkasten (PM_{2.5}), hiilimonoksidin ja otsonin (O₃) pitoisuuksia.

Tikkurilan toinen mittausasema sijaitsee Tiedekeskus Heurekassa noin puolen kilometrin päässä Tikkurilan keskustasta. Siellä seurataan laajemman alueen yleistä otsonipitoisuutta.

Typpidioksidipitoisuuden vuosikeskiarvo alitti vuosiraja-arvon (40 µg/m³) ja pitoisuudet olivat Tikkurilassa selvästi edellisvuotta alemmat. Tuntiraja-arvo (200 µg/m³) ei ylittynyt kertaakaan. Pitoisuuksiin vaikuttaa lähialueen liikenne.

Pienhiukkasten pitoisuuksiin vaikuttaa eniten kaukokulkeuma. EU:n raja-arvo (25 µg/m³) tai tiukempi WHO:n vuosiohjearvo (10 µg/m³) eivät ylittyneet, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi Tikkurilassa v. 2012 neljänä päivänä. Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä tehokkaita EU7 eli F7-luokan suodattimia.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan palvelualue on myös muuttoliikenteen aluetta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

3.1.4 Maanomistus

Hotelli kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Haukipuro, katu- ja virkistysalueet kuuluvat Vantaan kaupungille.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

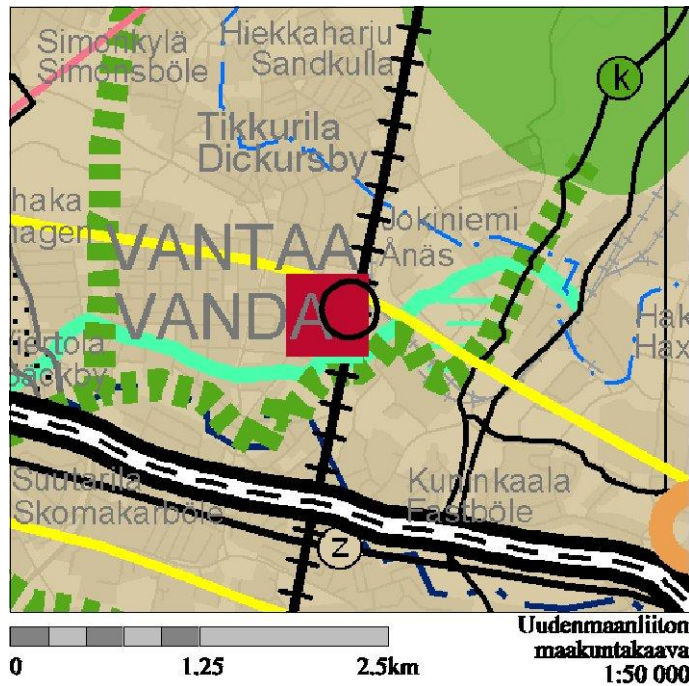
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallenen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja 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

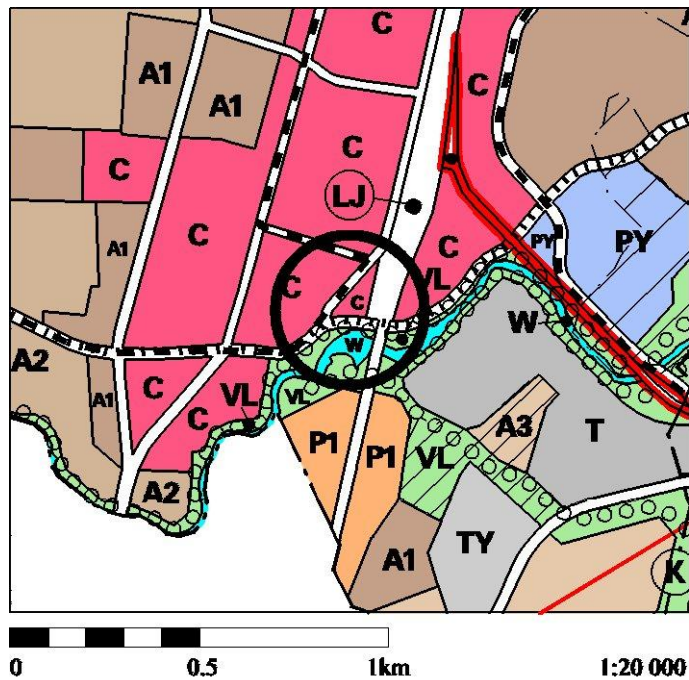


Uudenmaan maakuntakaavassa Tikkurila on osoitettu keskusta-toimintojen alueeksi, joka sijoittuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Suunnitelma on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on merkitty keskusta-toimintojen alueeksi C, joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Ratatielle ja Unikkotielle on osoitettu pikaraitiotievaraus. Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi.

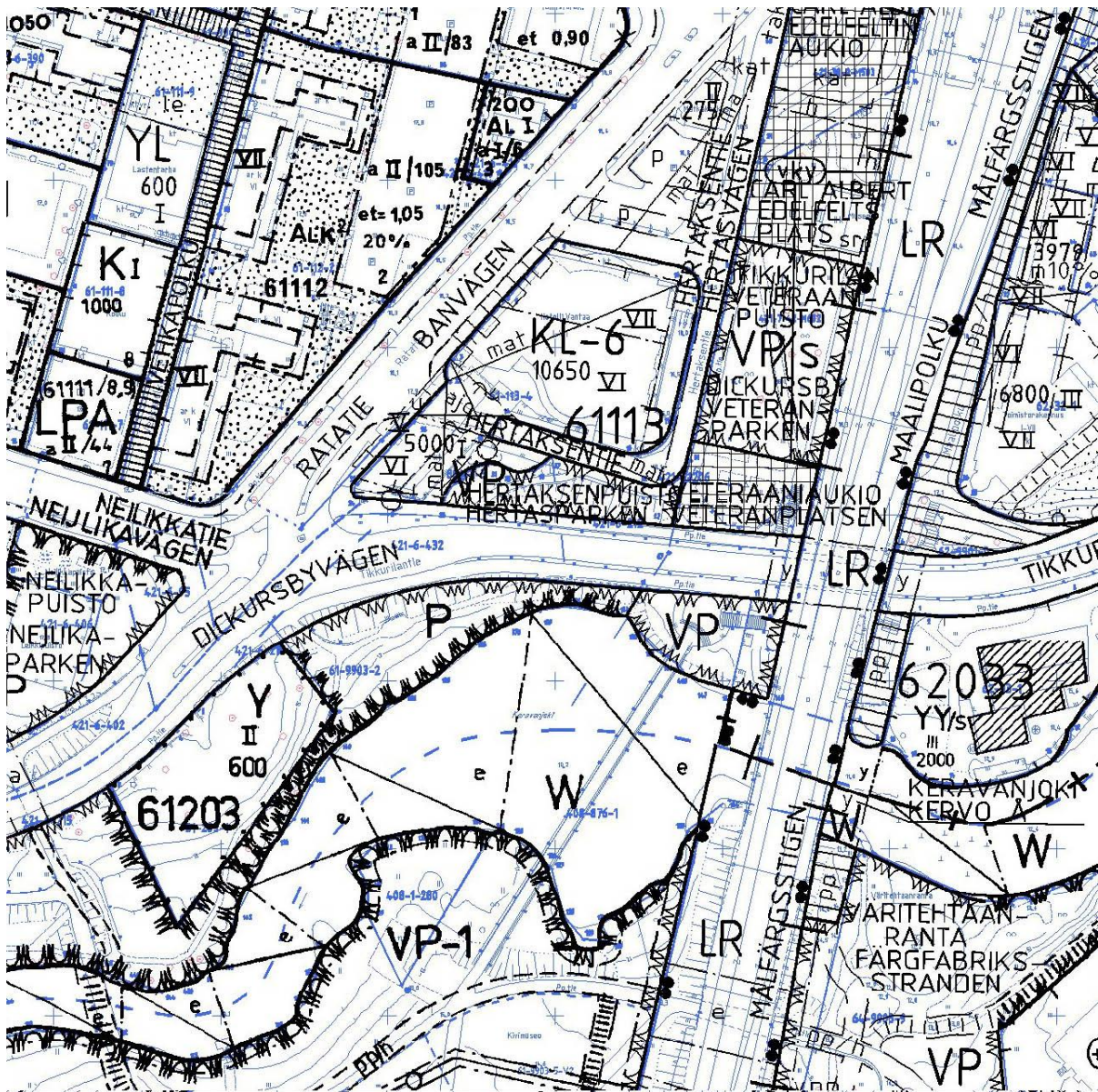
Keravanjoen ranta on lähivirkistys- aluetta. Joen molemmille rannoille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Suunnitelma on yleiskaavan mukainen.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007 ja se on astunut voimaan 25.2.2009.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 50 100m

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Sisäministeriön 5.3.1981 vahvistama Tikkurilan Keskusta A (610800), joka on edelleen voimassa rantapuistossa. Hotellikortteliin on tehty kaavamuutos nro 001522 (Kv 22.5.2000) ja Tikkurilantien katualueelle kaavamuutos nro 001334 (Kh 21.9.1998).

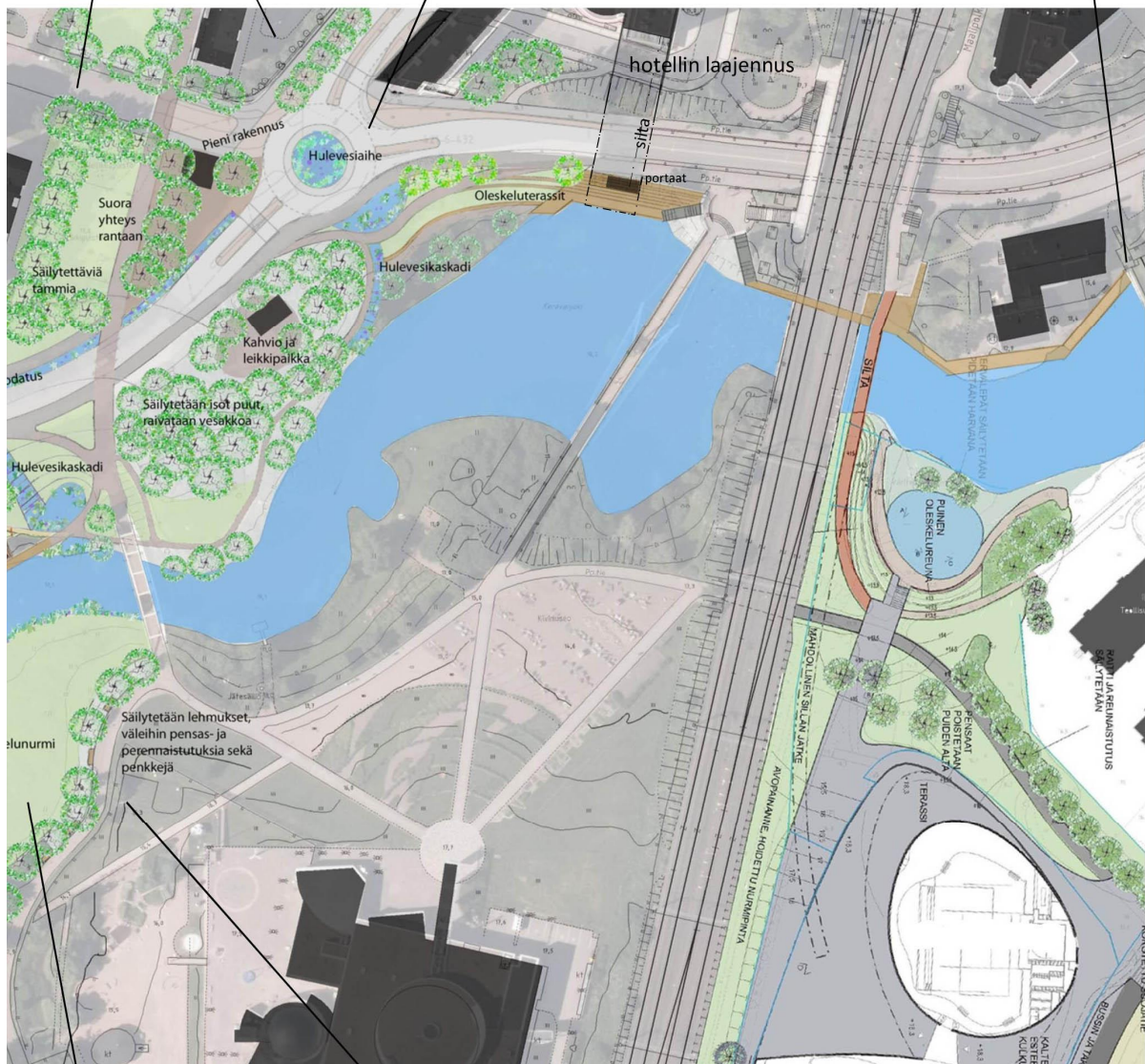
Hotellikorttelin rakennusoikeus on yhteensä 15 650 kerrosneliömetriä, jonka on saanut rakentaa enintään kuuteen kerrokseen. Hertaaksentien kohdalle on määrätty jätettäväksi kulkuaukko.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjeet

Tikkurilan keskustan kaavarunko

Tikkurilan keskustaan on kaava-alue mukaan lukien valmisteilla kaavarunko, jolla ohjataan alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Työn osana on tehty joen rannan yleissuunnitelmaa, jossa esitetään hotellin uudisosa, rantaan tulevat kulkuyhteydet ja laituri. Ranta säilyy kauttaaltaan kaupungin omistuksessa ja julkisessa käytössä.

Tikkurilankosken padon ja kalatien kunnostusta suunnitellaan. Jos nykyinen kalatie puretaan, voidaan rantaa ottaa oleskelukäyttöön.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kiinteistö Oy Haukipuron tekemä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.10.2012. Vantaan kaupunki on hakenut kaavamuutosta katu- ja puistoalueen osalta 13.6.2013. Kaavamuutos oli kevään 2013 työohjelmassa numerolla 002190.

- 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 27.5.2013 työnumerolla 002190. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten mielipiteet pyydettiin 28.6.2013 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteitä saatiin yhteensä seitsemän.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

HSL: haluaa osallistua suunnitteluun joukkoliikenteen näkökulmasta ja pyytää saada lausua ehdotusvaiheessa.

Vantaan kaupunginmuseo: Tikkurilantie noudattaa Suuren Rantatien linjausta, jolloin sen ja sen ympäristön suunnittelussa tulee huomioida historiallinen linjaus ja luonne.

Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputken sijainti. Sähköverkon suhteen ei ole huomioitavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

HSY, vesihuolto: vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Lisäsiiven edellyttämiä pilareita sijoituu rakennetun vesihuollon välittömään läheisyyteen.

Tikkurilan aluetoimikunta, kaavamuutos ja Hotelli Vantaan laajentuminen Tikkurilantien yli ovat hyväksyttäviä, mutta kaavamuutoksen valmistelussa on otettava huomioon, että joenranta säilyy yleisenä ja julkisena alueena.

Kiint Oy Tiedepuisto: alueen ympäristöarvot on otettava huomioon siten, että mm. roskaamisen ja likaantumisen estämiseksi on oltava riittävät suunnitelmat. Rannan käyttöönotto ei saa merkitä rannan luonnontilan merkittävää muuttamista. Heurekaalle johtavien kulkuteiden ja -väylien tulee säilyä esteettöminä myös rakennusaikana. Tärkeimpänä toiveena yhtiöllä on esteettisyys, turvallisuus ja nykyiseen ympäristöön mahdollisimman luontevasti sopiva rakentaminen.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on tehdä Tikkurilasta tiiviisti rakennettua kaupunkikeskustaa, jossa kuitenkin otetaan huomioon alueen historia ja joen rannan maisema- ja virkistysarvot. Kortteli sijoittuu luontevasti Tikkurilan asemakeskuksen ja Tiedekeskus Heureka väliselle akselille. Hotellin laajentaminen ei saa haitata joenvarren virkistyskäyttöä. Sen ei saa tukkia edes rakennusaikana kulkuyhteyksiä asemalta Heurekaan.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin maapoliittiset linjaukset maankäytön suunnittelulle ja maanhankinnalle 2013 – 2016

Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Hanke noudattaa linjausta, koska uusi rakennusoikeus sijoittuu kokonaan kaupungin omistamalle maalle.

Vantaan elinvoimastrategia:

Tikkurilan jokirannasta tehdään Vantaan helmi.

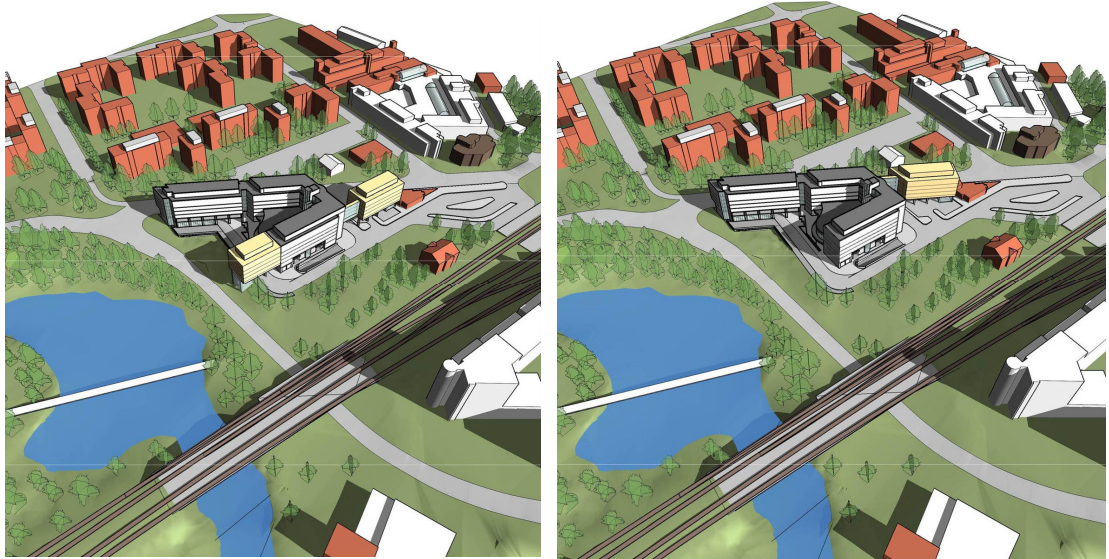
Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita
- korjataan, hoidetaan ja suojellaan rakennuskantaa

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on tehty maanomistajan aloitteesta yhteistyössä heidän palkkaamansa suunnittelukonsultin, Parviainen Arkkitehdit Oy:n kanssa.

Ensimmäiset luonnokset laadittiin jo vuonna 2011, jolloin konsultti tutki laajennusosan rakentamista nykyisen hotellin pohjoispuolelle. Tila vapautuu vuoden 2014 lopulla, kun bussilaiturit siirtyvät uuteen valmistuvaan matkakeskukseen. Vaihtoehtojen huonona puolena pidettiin sitä, että uusi rakennus työntyy suoraan Kaupunginmuseon eli historiallisen asemarakennuksen edustalle. Rakennus asema-
puistoineen on merkitty Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen inventointiin. Kaupunkisuunnittelullisena lähtökohtana on pidetty, että rakennuksen pääjulkisivun edustaa ei rakenneta umpeen.



Vaihtoehdot, jossa rakentaminen sijoittuu hotellin pohjoispuolelle, Parviainen Arkkitehdit Oy, 16.8.2011.



Vaihtoehdot, jossa rakentaminen sijoittuu hotellin eteläpuolelle, Parviainen Arkkitehdit Oy, 16.8.2011.

Vaihtoehtoissa, joissa uudisosa sijoittuu vanhan hotellin eteläpuolelle, on kaksi toteutustapaa: hotel-lisiipi kääntyy Tikkurilantien suuntaisesti siten, että kaikki rakentaminen pysyy tien pohjoispuolella, tai rohkeampi tapa, jossa rakennusmassa jatkuu suorana Tikkurilantien yli jokirantaan. Molemmissa vaihtoehtoissa paikka on hyvin näkyvä ja määrittelee jokirannan maisemaa. Pitkä julkisivu tien suuntaise-na pysyy kauempana rannasta, mutta rajaa vastaavasti joen maisemaa pitemmältä osuudelta. Pitkä julkisivu lisäksi heijastaa Tikkurilantien liikennemelua kohti jokirantaa

Kaupunkisuunnittelussa nähtiin tien ylitse kurottava rakennus lennokkaan wow-arkkitehtuurin paik-kana, joka jatkaa samaa radan suuntaista linjaa rakennettavan uuden Dixin liike- ja toimistokeskuksen sekä Heurekan tiedekeskuksen kanssa. Vesirajaan työntyvä pääty voisi valaistuksineen olla uusi helmi Tikkurilan joki- ja ratamiljöössä. Kun hankkeeseen vielä suunniteltiin uutta kevyen liikenteen siltaa Tikkurilantien yli rantaan ja kapealle rantakaistaleelle kaupunkilaisten käyttöön tulevaa laituria, alkoi vaakakuppi kallistua tien ylittävään vaihtoehtoon. Hotelliasukkaalle se tarjoaa myös miellyttävämpää kuvaa Tikkurilasta, kun huoneet eivät avaudu pienelle korttelipihalle.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Hotellikapasiteetin lisäämiseen Tikkurilassa on tarvetta ja paras sijainti on luonnollisesti lähellä ase-maa. Valmistuva kehärata aloittaa junaliikenteen lentoasemalle vuonna 2015. Silloin Tikkurilan kes-kustasta tulee houkutteleva yöpymiskohde niille lentomatkustajille, jotka tähän asti ovat yöpyneet lentokentän tuntumassa.



Kuvaparissa on näkymä Heurekan sillalta ja uuden rakennuksen vaikutus näkymään.

Valittu laajenemissuunta jättää kaupunginmuseon edustan ja sen viereisen, suojellun asemapuiston rauhaan. Uusi rakennus työntyy pilareiden varassa kohti jokirantaa. Se on vastaparina Jokiniemen toimistorakennuksille ja muodostaa portin saavuttaessa etelästä. Rakennuksesta tulee kaupunkikuval-linen merkkipaalu, eteläpääty näkyy kauas joen ja radan avoimessa maisemassa. Korkealla vedenpin-nan tasosta olevalla rakennuksella on mahdollisuudet olla sijaintinsa veroinen ja arkkitehtuuriltaan poikkeuksellinen kohde, jossa valaistuksen rooli korostuu.

Ratkaisu on maankäytöllisesti taloudellinen ja tehokas. Se sijoittuu suurimmaksi osaksi Tikkurilantien katualueen päälle, eikä lisää päällystetyn maanpinnan osuutta kohtuuttomasti. Rakennuksen alapuo-lella on kevytrakenteinen, Tikkurilantien ylittävä kävelysilta, joka kannatetaan yläpuolisen rakennuk-sen alapohjasta. Julkiseen käyttöön tulevasta sillasta on portaat joen rantaan ja rantaan rakennetta-valle laiturille, joka on sekin kokonaan vantaalaisten käytössä. Itse hotelli ei yhteyttä tai laituria tarvit-se.

Sitä miten rakennus peittää arvokkaita jokinäkymiä tai näkymiä Silkille on tutkittu valokuvauspotuksin eri suunnista. Rakennuksen pääty näkyy hyvin jokimaisemassa Heurekan läntisemmälle sillalle. Koska se on korkealla, pilareiden varassa se tuo mielikuvan modernista merenrantarakentamisesta. Kun korkeatasoisesta arkkitehtuurista pidetään kiinni rakennuslupavaiheessa, on rakennus uusi helmi joen varren teollisessa kulttuurimaisemassa. Rakennuksen pitkä julkisivu on radan suuntaisena merkittävä maisematilan rajaaja. Se ei kuitenkaan tuki näkymiä joelle tai Silkille, kuten on pelätty. Toki se estää hotellin länsisiiven ja Kukkakedon näkymisen radalle, kuten alla oleva kuvapari osoittaa



Näkymä Tikkurilantien ylittävältä sillalta ennen ja jälkeen hotellilaajennuksen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava muuttaa Hertaksentien ja Tikkurilantien väliin jäävän pienen puistoalueen osaksi hotellin korttelia. Lisäksi kaava sallii hotellin laajenemisen pilareiden varaan rakennettavana ulokkeena Tikkurilantien yli joen rantaan. Tikkurilanrannan puistoalue säilyy edelleen puistona, mutta uuden rakennuksen sallitaan sijoittavan kantavia pilareitaan puiston alueelle. Vesialueelle sallitaan kevytrakenteisen, rannan suuntaisen laiturin sijoittaminen.

5.1 KAAVAN RAKENNE

Hotellirakennusten korttelialue, KLH laajenee katujen väliin jäävän Hertaksenpuiston alueelle. Uuden enintään 4500 kerrosneliömetrin laajennuksen saa tehdä ulokkeena Hertaksentien, istutettavan korttelinosan ja Tikkurilantien ylitse niin, että rakennuksen kantavat pilarit voivat sijaita katualueella ja osin Tikkurilanrannan puistoalueella. Ulokkeen alapuolitse saa rakentaa kävelysillan joka johtaa Hertaksentieltä joen rantaan laskeutuville portaille. Silta ja ranta ovat julkisessa käytössä.

5.1.1 Mitoitus

- Hotellirakennusten korttelialue, KLH 0,5 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus nousee aiemmasta 15 650 kerrosneliömetriä 20 150 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku $e=4,0$.

- 129 uutta hotellihuonetta, 13 uutta autopaikkaa nykyisten 157 autopaikan lisäksi.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudisrakennus sijoittuu keskeiselle paikalle Tikkurilassa. Radan ja joen risteykseen tulevasta rakennuksesta tulee kaupunkikuvallinen merkkirakennus, nivel jossa joen rannan teollinen historia ja radan varren modernien rakennusten (Heureka ja Dixi) virtaviivaisuus kohtaavat. Siksi arkkitehtuurilta tul- laan vaatimaan paljon.

Rakennus sijoittuu enimmäkseen katualueen päälle, joten sen vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

KLH, hotellirakennusten korttelialue

Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toisella on nykyinen hotellirakennus ja toisella ulokkeelle rakennettava uudisrakennus. Uusi 4 500 kerrosneliömetrin rakennusoikeus sijoittuu siis kokonaan kaupungin omistamalle maalle. Ulokkeen saa rakentaa Hertaksentien, Tikkurilantien, kapean Tikkurilanrannan puistoalueen sekä pieneltä osaltaan vesialueen päälle. Rakennuksen tulee liittyä olemassa olevaan rakennukseen arkkitehtuuriltaan ja massoitteeltaan. Kerrosluku on enintään kuusi.

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla modernilla tavalla ilmavaa. Sen tulee olla yleissävyltään vaaleaa ja noudattaa julkisivukoroiltaan nykyistä hotellisiipeä. Rakennuksen näkyviin jäävä alapuoli tulee sekin verhota korkealaatuisin materiaalein, joita ovat esim. puu tai sama metallipinta kuin julkisivujen puolella. Näkyvä alapinta pitää lisäksi valaista siten, että se antaa hajavaloa alleen jäävälle katualueelle. Tarkemmassa suunnittelussa tutkitaan myös voidaanko joen välkehtivää vesipintaa heijastaa rakennuksen alapintaan.

Autopaikat sijoittuvat entiseen tapaan pääosin kahteen kellaritasoon. Kellaritason laajennuksella saadaan 7 lisäpaikkaa. Pihalle sijoitetaan kuusi autopaikkaa, jolloin kokonaispaikkaluku nousee 170:een, mikä riittää hotellin tarpeisiin.

5.3.1 Muut alueet

VP, puisto

Hotellirakennus ulottuu pilareiden varassa kannatettuna ulokkeena Tikkurilantien yli Tikkurilanrannan puistoon. Puistoalueelle saa sijoittaa hotellia kantavat rakenteet, portaat ja hissin, jonka rakentaminen on epätodennäköistä. Puisto säilyy julkisessa käytössä ja kaupunki rakentaa sen kautta joen rantaan mukailevan reitin.

W, vesialue

Hotellirakennuksen pääty ulottuu vesialueen yläpuolelle. Korkeus vedenpinnasta rakennuksen alapohjaan on noin 12 metriä. Rantaan saa tehdä kevytrakenteisen laiturin, joka pidetään julkisessa käytössä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

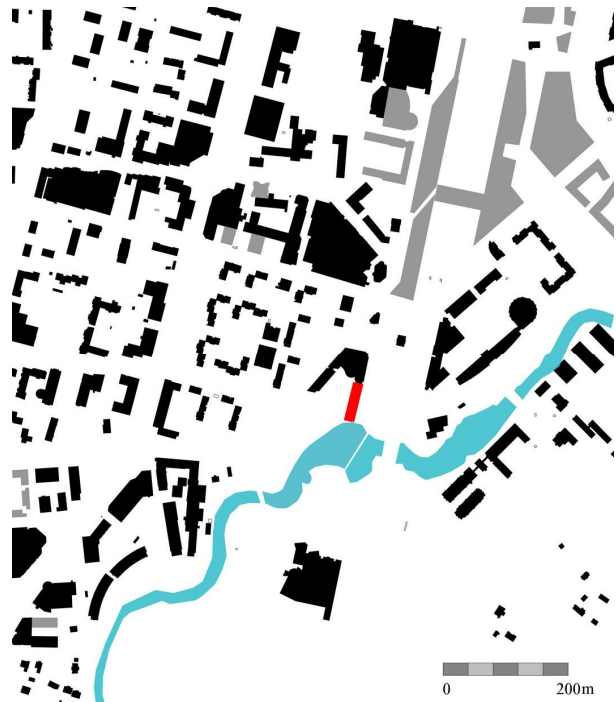
Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta ja on osa keskustan täydennysrakentamista.

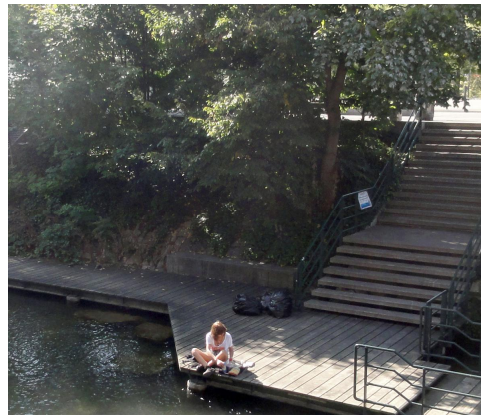
Rakentaminen kokoo hajanaista yhdyskuntarakennetta ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Kaupunkikuva

Sijainti pääradan ja joen risteyksessä on, kaupunkirakenteellinen solmukohta. Jokiranta on Tikkurilan teollisen historian ydin - alue, joka määrittelee koko kaupunginosaa, Tikkurilan kasvot. Siksi uudelta rakentamiselta vaaditaan jotain poikkeuksellista. Siihen Tikkurilantien ylittävä pilarein kannatettu uudisrakennus pyrkii. Korkealle veden yläpuolelle sijoittuva rakennus ei sulje rantaa visuaalisesti, eikä sinne kaavailtua kulkuyhteyttä. Rakennus on myös riittävän korkealla, jolloin se ei varjosta allaan olevaa laituria. Rakennuksesta pyritään saamaan kevyt ja ilmava. Se ei ehkä ole vielä saavuttanut lopullista julkisivumuotoaan, työstäminen jatkuu rakennussuunnitteluvaiheessa ja käsitellään varmasti kaupungin kaupunkikuvaneuvottelukunnassa perusteellisesti.

Hotellirakennuksen tulee toimia "välittävänä" elementtinä historiallisen aseman ja Heureka muodostamalla akselilla. Moderni, tulevaisuuteen pyrkivä ote on samalla kurkotus kohti tiedekeskus Heurekaa. Kaavamääräyksissä on erikseen kiinnitetty huomiota valaistuksen huomioimiseen osana rakennuksen ulkoarkkitehtuuria.



Esimerkki Tukholmasta, jossa pilareiden varaan kannatettu rakennus kurottuu rantaan. Oikealla rantalaituri portaitteen mallina siitä, miten kapea kadun ja veden välinen kaistale voidaan ottaa virkistyskäyttöön.

Palvelut ja työpaikat

Hotellin työpaikkamäärä kasvaa jonkin verran. Kun kehärata valmistuu, yhteydet lentoasemalle paranevat ja Tikkurila kilpailee lentomatkustajien yöpymisistä perinteisten lentokenttähotellien kanssa. Hotellikapasiteetin kasvattamiselle on tarvetta. Tikkurilassa yöpyjät käyttävät hotellin lisäksi kaupunginosan muita palveluja.

Hotelli on erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Joen ja kadun väliin jäävä puistokaistale on kapea ja kärsii liikenteen melusta, joten sen virkistysmerkitys on nykyisellään vähäinen. Kaavaan on osoitettu paikka laiturille, jonka avulla muutoin kapeaan ja kaltevaan rantaan saadaan rakennettua kävely-yhteys ja oleskelumahdollisuus veden äärelle.

Liikenne

Hanke ei juuri lisää Tikkurilan liikennettä. Hotelli on Tikkurilan aseman tuntumassa ja erinomaisten raideliikenneyhteyksien ulottuvilla. Liikennetarkaisu on VAT:n hengen mukainen.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on viivytettävä alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Asemakaava-aluetta palveleva vesijohto sekä jätevesi- ja hulevesiviemäriverkko on rakennettu. Tonteilla on tehtävä hulevesien viivyttämiseksi tarvittavat toimenpiteet erityissuunnitelmien mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on otettu huomioon Tikkurilantien liikennemelu sekä raideliikenteen aiheuttama liikennemelu, tärinä ja runkomelu. Joen varren maaperän epävakaus on otettu huomioon. Rakennus perustetaan paalujen varaan. Paalutyypiksi suositellaan järeää suurpaalua (esim. teräsputki- tai kaivinpaalu), joka ulotetaan kallioon.

Sosiaalinen ympäristö

Hotelli Vantaan laajennus lisää Tikkurilan hotellikapasiteettia ja matkailun merkitystä kaupunginosalle. Kasvava matkustajamäärä lisää osaltaan myös Tikkurilan muiden kaupallisten palveluiden kysyntää ja on positiivinen viesti kaupunginosan uudistumiselle.

Tikkurila on ollut radan varren "biletyskeskus", jonne on tultu etäämmältä radan varresta viettämään viikonloppua. Hotellin laajennus ehkä lisää bilettäjien määrää. Toisaalta poliisin kirjaamat järjestyshäiriöt viikonloppuöisin ovat useimmiten taksijonoissa ja nakkikioskilla sattunutta kähmää, jossa hotelliasiakkaat eivät ole osallisina. Lisäksi kehäradan valmistuttua suuri osa matkailijoista on lento-matkustajia. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Suora työpaikkojen lisäys on vähäistä, mutta välillisesti matkailijoiden määrän kasvu tuo lisää asiakkaita myös Tikkurilan muille yrityksille.

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

Hotelli Vantaan laajennus säilyttää Keravanjoen vesistön hydraulisen toiminnan rakentamista edeltävässä tilassa. Keravanjoen nykyisiin virtaamavaihteluihin ei aiheuteta muutoksia. Tulvatilanteisiin on varauduttu estämällä rakentaminen alle tulvakorkeuden + 12.40 korkeusjärjestelmässä N2000. Alin lattiataso tulee olla vähintään +13,40.

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Hotelli tarjoaa raideliikenteeseen perustuvan vaihtoehdon matkailijoille.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, tie- ja raideliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, toimisto ja työtilojen vähintään 30 dB. Radan aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioon ottaminen tulee osoittaa selvityksin rakennuslupavaiheessa. Rakennuksen tuloilma otetaan kattotasolta ja puhdistetaan riittävän tehokkailla suodattimilla.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uusi rakennusoikeus sijoittuu kaupungin omistamalle tontille. Kaupunki myy tonttinsa hotellikiinteistölle, kun laajennus tulee ajankohtaiseksi. Rakentaminen alkanee muutaman vuoden kuluttua.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

KiintOy Haukipurontie / Keva: Kari Kumpulainen

Parviainen Arkkitehdit Oy: Paula Jaatinen

Vantaan kaupunki:

<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Tirkkonen Asta Niva Seppo Muukka Laura Topra Kaija Vanhala Anna-Liisa	aluearkkitehti arkkitehti maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Auvinen Antti Kangas Heikki Pajunen Jarmo	" geot.suunn. ins. liikenneins.
<u>Rakennusvalvonta</u>	Teerikangas Päivi	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Höglund Krister Rantalainen Sinikka	ympäristöinsinööri ympäristösuunnitt.
<u>Yrityspalvelut</u>	Hurme Tuula Vähä-Piikkiö Armi	asumisas.pääll. maankehitt.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

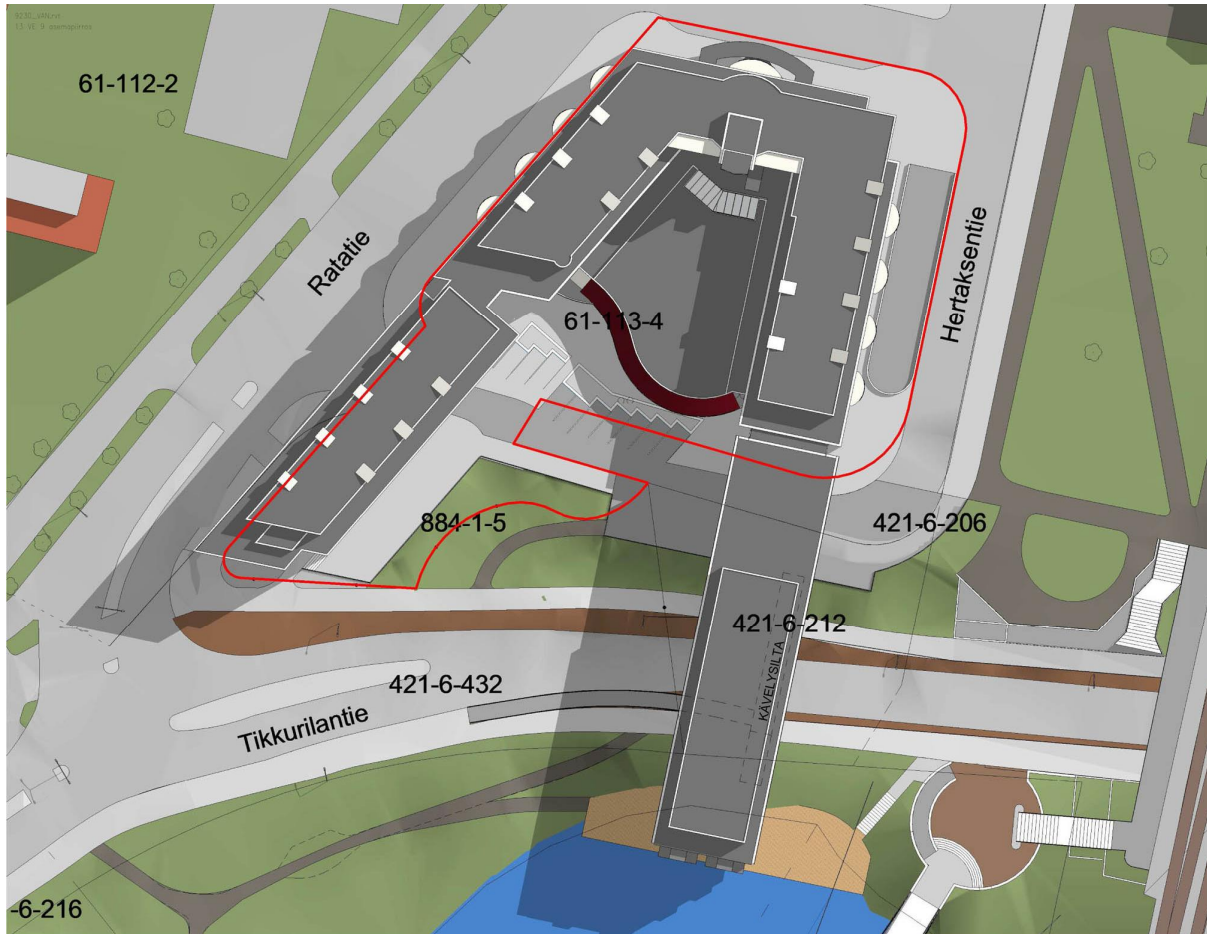
Vantaalla, 24. päivänä helmikuuta 2014.



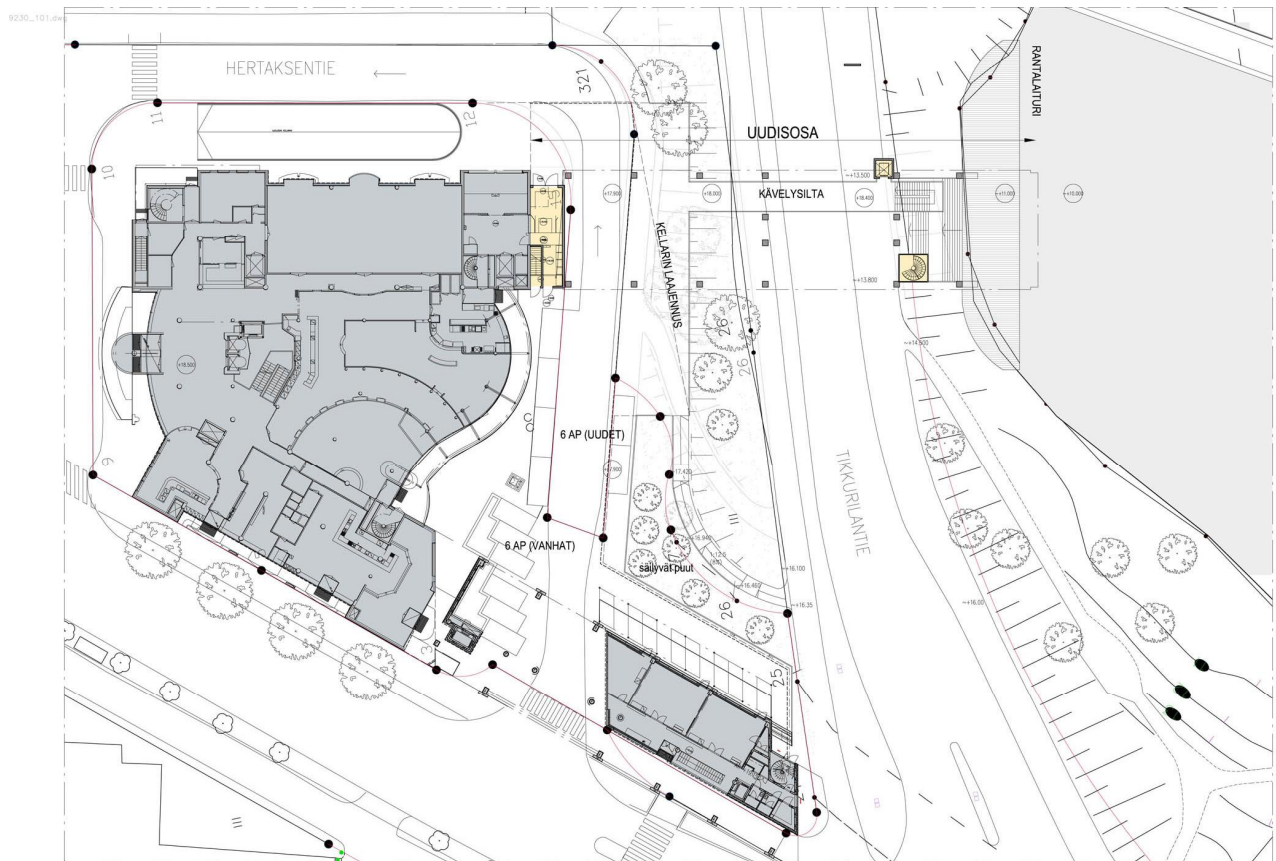
Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Asemapiirros, 8.1.2014, Parviainen Arkkitehdit Oy.



HOTELLI VANTAA, LAAJENNUS



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.01.2014
Kaavan nimi	002190 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	27.05.2013	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002190	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7375	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4746	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7375

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	0,7375	100,0	20150	2,73	0,0000	4500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5079	68,9	20150	3,97	0,0796	4500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0301	4,1	0		-0,0890	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1720	23,3	0		0,0094	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0275	3,7	0		0,0000	0

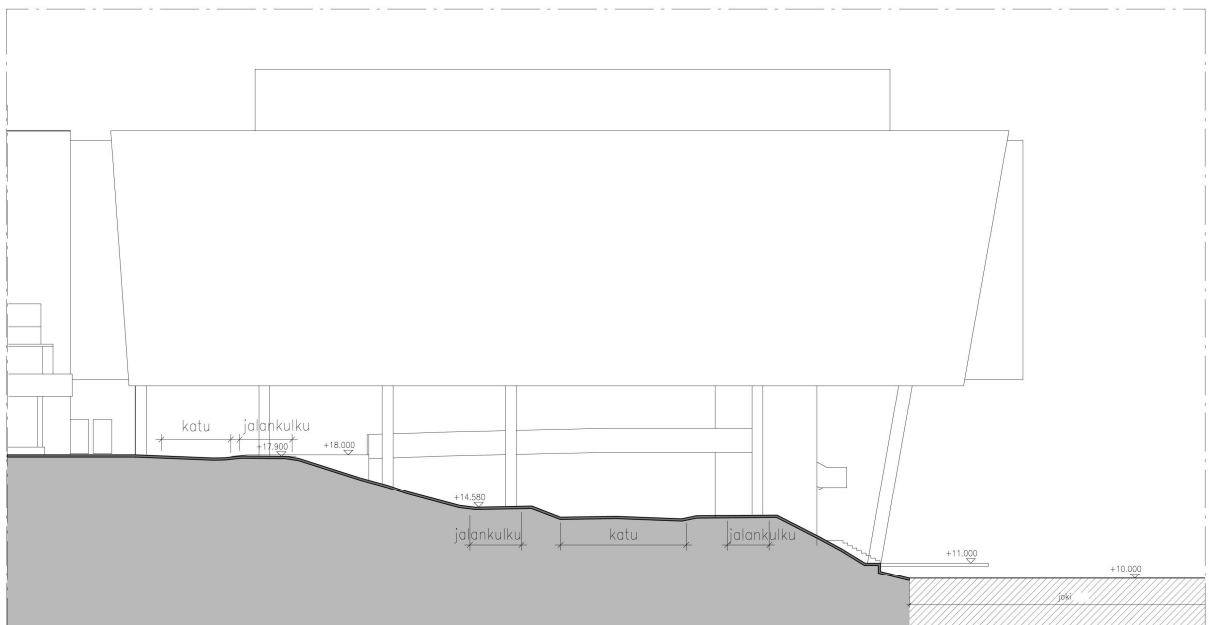
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4746		0	-0,0052	0

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

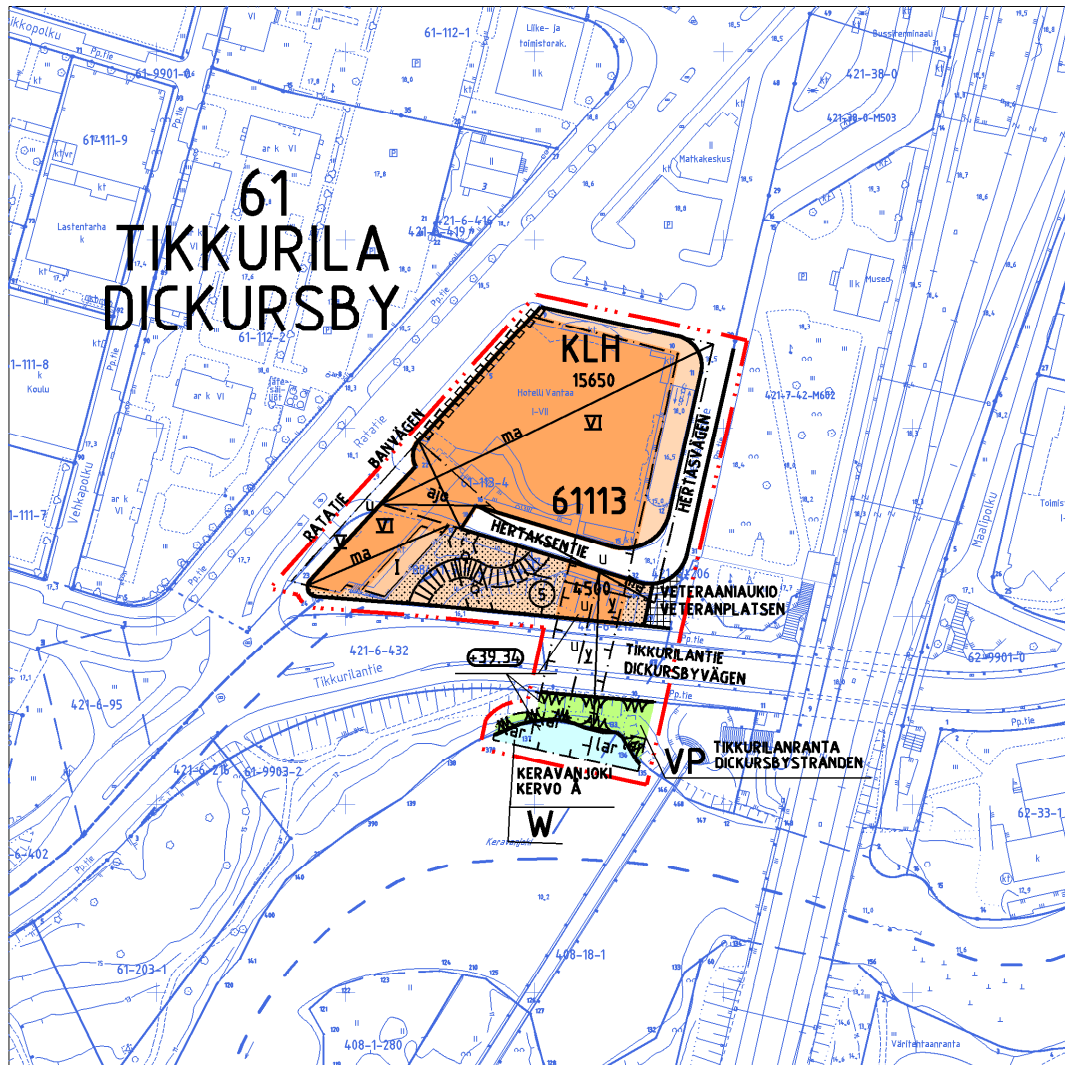
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7375	100,0	20150	2,73	0,0000	4500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5079	68,9	20150	3,97	0,0796	4500
KL	0,0000		0		-0,4283	-15650
KLH	0,5079	100,0	20150	3,97	0,5079	20150
T yhteensä						
V yhteensä	0,0301	4,1	0		-0,0890	0
VP	0,0301	100,0	0		-0,0890	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1720	23,3	0		0,0094	0
Kadut	0,1627	94,6	0		0,0001	0
Katuauk./torit	0,0093	5,4	0		0,0093	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0275	3,7	0		0,0000	0
W	0,0275	100,0	0		0,0000	0

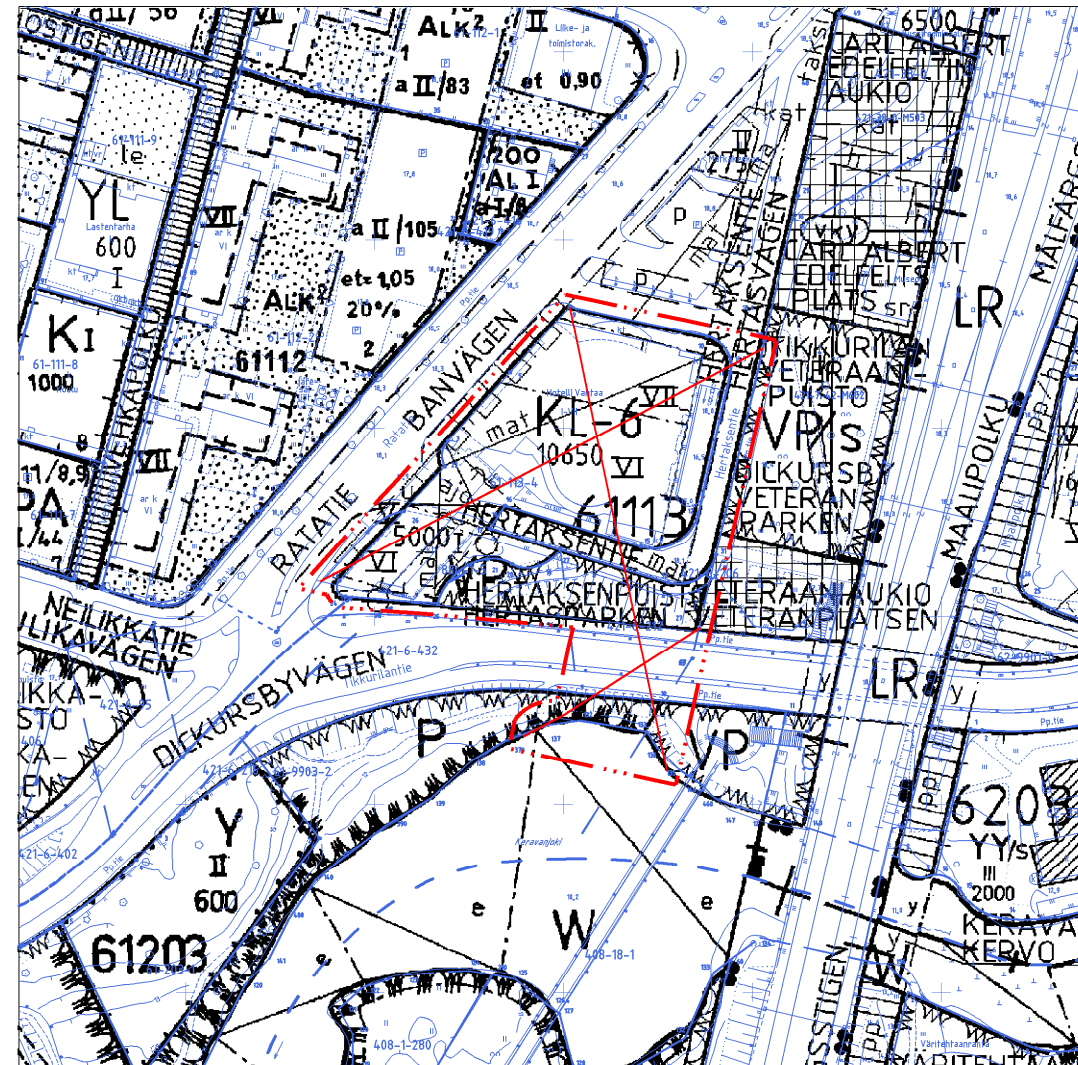
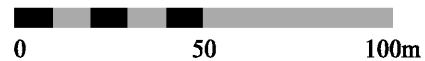
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4746	64,4	0	-0,0052	0
ma	0,4746	100,0	0	-0,0052	0



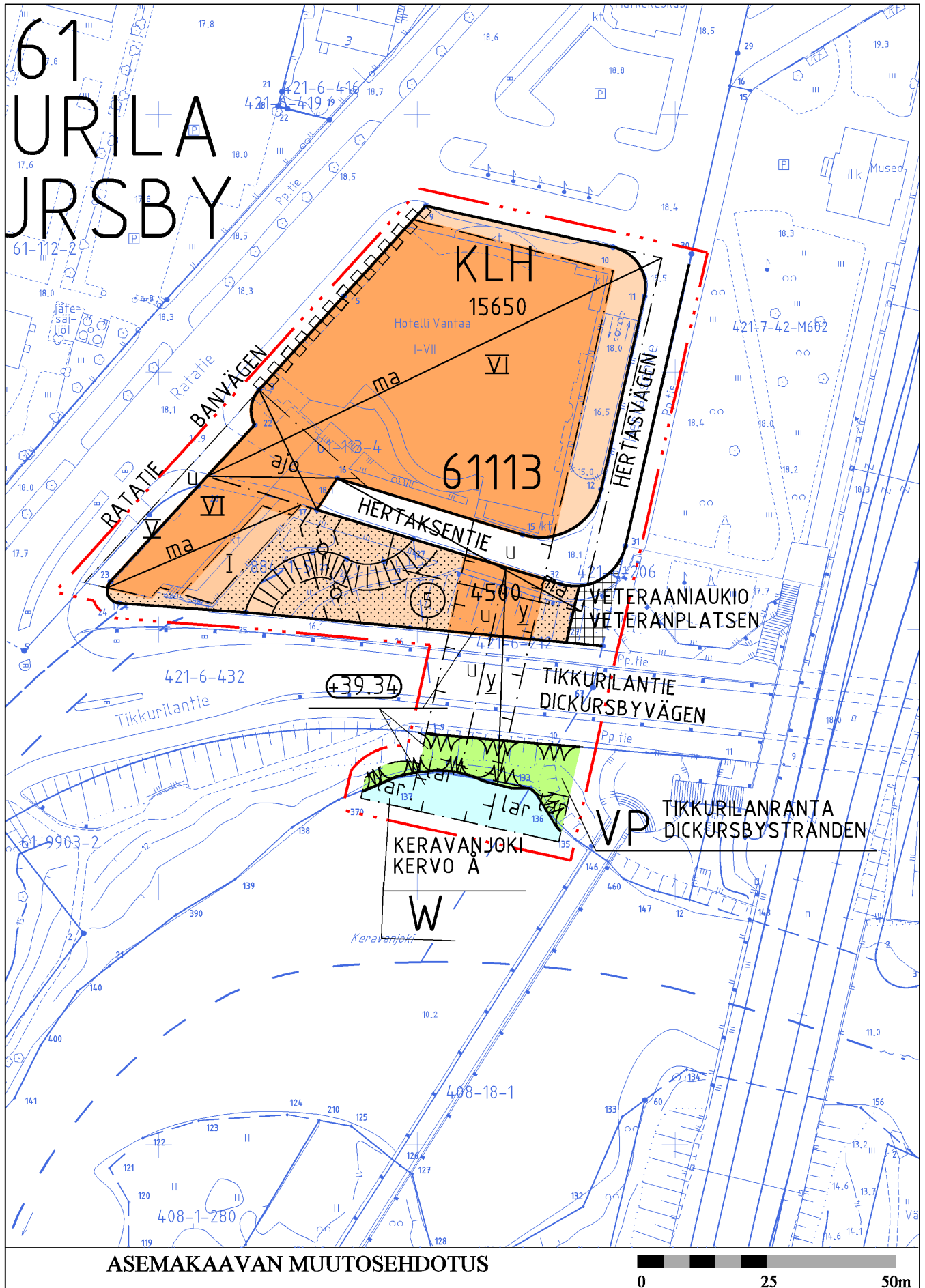
LEIKKAUS C-C



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

002190

24.2.2014

686502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61**TIKKURILA**

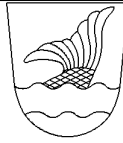
Asemakaavan muutos

Kortteli 61113 sekä katu-, virkistys ja
vesialueet.

Tonttijako

Osa korttelia 61113.

1:1000

Vanda stad
Stadsdel 61**DICKURSBY**

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 61113 samt gatu-, rekreations-
och vattenområdena.

Tomtindelning

Del av kvarteret 61113.

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Hotellirakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Uudisrakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan liittyä olemassa olevaan rakennukseen modernilla otteella.

Arkkitehtuurin tulee olla kauttaaltaan korkeatasoista ja lennokasta. Erityisen vaikuttavaa arkkitehtuurin tulee olla uudisrakennuksen eteläpäädyssä. Päätyä tulee korostaa valoarkkitehtuurin keinoin.

Arkkitehtuurin tulee antaa vaikutelma kepeydestä ja ilmavuudesta.

Mikäli rakennuksissa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinä-rakennetta.

Rakennuslupavaiheessa tulee tehdä selvitys rakennuksen kaupunkikuvallisesta vaikutuksesta myös pimeällä.

Kortteliin kuuluvan ulokkeen saa rakentaa katu-, puisto- ja vesialueen päälle, ulokkeelle osoitetulle rakennusosalalle. Ulokkeen kantavat rakenteet voidaan sijoittaa katu- ja puistoalueelle.

Ulokkeen alapohjan tulee täyttää korkeatasoisen arkkitehtuurin vaatimukset.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee ajoradan kohdalla olla vähintään 4,6 metriä.

Katuvalaisimet tulee rakennuksen kohdalla ripustaa rakennuksen alapohjasta.

Rakenteiden, aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Korttelia varten tulee rakentaa vähintään 170 ap.

Alueella olevat jalot lehtipuut tulee pyrkiä säilyttämään.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Majoitusluoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulko-kuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja toimisto- ja työtilojen vähintään 30 dB.Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{pm} enimmäistaso rajoitetaan rakennuslupakaisilla 35 dB:iin. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Ääneneristys vaatimukset koskevat myös ulokkeen alapohjaa.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för hotellbyggnader.

På kvartersområde får också uppföras affärs- och kontorslokaler.

På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänförs sig till dessa, skall anpassas till byggnadens arkitektur.

Nybyggnaden ska till sin arkitektur anknyta till den befintliga byggnaden, men med ett modernt grepp.

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ. Särskilt effektiv ska arkitekturen vara i den nya byggnadens södra gavel. Gaveln ska framhävas genom ljussättningsmetoder.

Arkitekturen ska ge ett intryck av lätthet och luftighet.

Om det i byggnaderna används fasadelement, skall en skalväggskonstruktion användas.

I bygglovsskedet måste man sammanställa en utredning över byggandens inverkan på stadsbilden även under dygnets mörka tider.

Det utskjutande partiet som hör till kvarteret får byggas ovanpå gatu-, park- och vattenområdet, på den byggnadsyta som anvisats för utskjutande parti. Det utskjutande partiets bärande konstruktioner kan placeras på gatu- och parkområdet.

Det utskjutande partiets bottenbjälklag ska uppfylla högklassiga arkitektoniska krav.

På gatuområdet skall den fria gånghöjden vara minst 4,6 meter.

Gatubelysningen ska vid denna byggnad fästas vid byggnadens bottenbjälklag.

Konstruktioner, staket och murar skall vara högklassiga till sin arkitektur.

I området får två källarvåningar byggas.

För kvarteret ska byggas minst 170 bp.

Man ska sträva efter att bevara de ädla lövträden i området.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanslagningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Ljudisoleringen ΔL mot flygt- och trafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och samlingslokaler yttre skal skall vara minst 35 dB och för kontors- och arbetslokaler minst 30 dB.Maximnivån för det buller i stommen, L_{pm} som spårtrafiken orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktionslösningar. I samband med bygglovsansökan skall företas en utredning över hur bullret i stommen beaktas.

Ljudisoleringskraven gäller också det utskjutande partiets bottenbjälklag.

I samband med bygglovsansökan ska företas en utredning över hur bullret i stommen beaktas.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från för-

etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Keravanjoen tulvakorkeus HW1/250 on hotellin edustalla +12,40 m (N2000).

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.



Puisto.

Puistoon saa sijoittaa hotellirakennuksen tukirakenteita ja poistumistien, sekä yleiseen käyttöön tulevat portaat ja hissit.



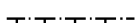
Vesialue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

RATATIE

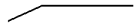
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

15650

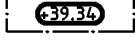
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

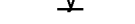
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.



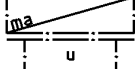
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.



Rakennusala.



Maanalainen tila.



Uloke.

Tikkurilantien ylittävälle ulokkeelle saa sijoittaa rakennusoikeutta enintään 4500 kerrosneliömetriä, joka sisältyy 61113 korttelin rakennusoikeuteen.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Kulkuaukon korkeus tulee olla vähintään 4,2 m.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa laiturin.

Laiturin tulee olla kevytrakenteinen ja sen yläpinnan tulee olla puuta. Sen suunnittelussa tulee ottaa huomioon vedenpinnan vaihtelu.

Laituri tulee pitää julkisessa käytössä.



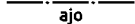
Istutettava alueen osa.



Katu.



Katuaukio/Tori.



Ajoyhteys.



Ylitys.

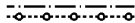
Yleiselle jalankululle varattu silta, joka kannatetaan yläpuolisesta rakennuksesta.

Sillan ja alapuolisen ajoradan välisen vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Silta tulee pitää julkisessa käytössä.

Silta tulee valaista rakennuksen alapohjaan kiinnitettävistä valaisimista.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliitymää.

oreningsskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste² / 3 utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Kervo ås översvåmningshöjd HW1/250 är +12,40 m (N2000) vid hotellet.

För området skall utarbetas en plan för dagvattenhanteringen. Påområdet skall ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Park.

I parken får hotellbyggnadens stödkonstruktioner och en utrymningsväg samt trappor och hiss för allmänt bruk placeras.

Vattenområde.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Utrymme under markplanet.

Utsprång.

Det utskjutande parti som går över Dickursbyvägen får omfatta en byggrätt på högst 4500 våningskvadratmeter, vilken ingår i byggrätten för kvarter 61113.

Genomfartsöppning i byggnad.

Genomfartsöppningens höjd ska vara minst 4,2 m.

Områdesdel på vilken får placeras ett brygga.

Bryggan ska vara av lätt konstruktion och dess ovansida ska vara av trä. När bryggan planeras ska växlingarna i vattenståndet beaktas.

Bryggan ska hållas i allmänt bruk.

Del av område som bör planteras.

Gata.

Öppen plats/Torg.

Körförbindelse.

Övergång.

Bro för allmän fotgängartrafik vars bärande konstruktioner utgår från den ovan liggande byggnaden.

Den fria höjden mellan bron och körbanan under bron ska vara minst 4,6 m. Bron ska hållas i allmänt bruk.

Bron ska lysas upp från de armaturer som fästs i byggnadens bottenbjälklag.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __. 20__

Mättningsavdelningen

Baskarten fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



HOTELLI VANTAA, LAAJENNUS

NÄKYMÄ IDÄSTÄ
1.10.2012

PARVAINEN ARKKITEHDIT

