

Vantaa
Aviapolis

002204 VEROMIES

RÄLSSIPUISTON KORTTELI



Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 24.10.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002204. Kaavoitus on tullut vireille 2.11.2015.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: Osa korttelista 52121 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 52, Veromies. (Kumoutuvan asemakaavan osia kortteleista 52121 ja 52127 sekä katu- ja virkistysalueet, kaupunginosassa 52, Veromies).

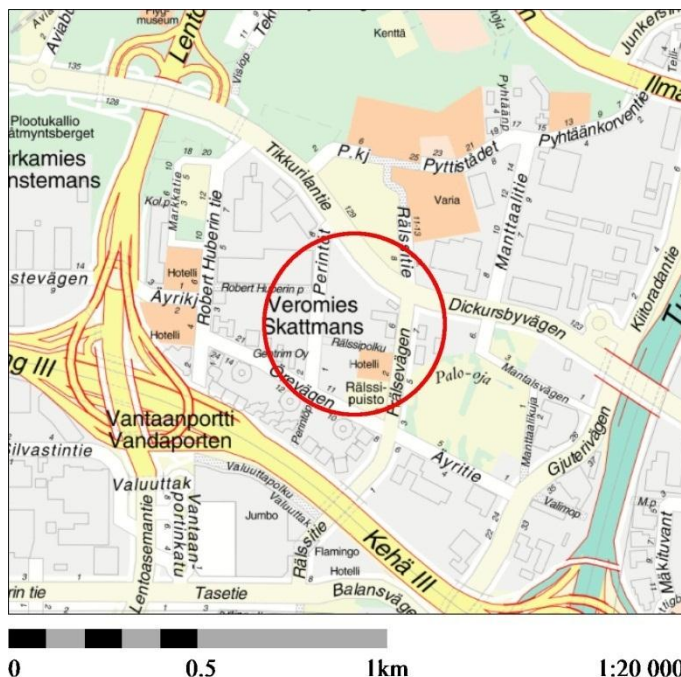
Tonttijako ja tonttijaon muutos: osa korttelista 52121 kaupunginosassa 52, Veromies.

Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään myös asemakaavan muutos nro 002205.

Asemakaavan muutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarungon tavoitteita toiminnoiltaan sekoittuneesta kaupunkirakenteesta. Alueelle rakennetaan asuinkerrostaloja, jotka rajaavat kolmea suojaista pihapiiriä. Alueelle sijoittuu myös toimisto- ja liiketiloja sekä päiväkotia. Autopaikat sijoittuvat pysäköintitaloihin ja katumaisille pysäköintialueille. Ympäröiville katualueille varataan lisätilaa erillisiä jalkakäytäviä ja pyöräteitä varten.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Aviapoliksen asemalta noin 1 - 1,2 kilometrin päässä. Aluetta rajaa pohjoisessa Tikkurilantie, lännessä Perintötie ja etelässä Äyritie. Idässä alue rajautuu Rälssitiehen ja naapuritontteihin.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Lemminkäinen Talo Oy jätti kaksi kaavamuutoshakemusta, jotka kirjattiin saapuneiksi 27.5.2013. Kortteliin 121 tontille 10 kirjattiin kaavamuutoshakemus, joka sai työohjelmassa numeron 002204, ja kortteliin 127 tontille 1 kaavamuutos numero 002205. Molemmat kaavamuutokset tehtiin numerolla 002204.
- Kaavoitus tuli vireille 2.11.2015.
- Mielenpitoa pyydettiin 11.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien edustajien kanssa. Viitesuunnitelman konsulttina on ollut Vuorelma Arkkitehdit Oy, piha- ja hulevesisuunnitelman konsulttina Sito Oy ja meluasiantuntijana Helimäki Akustikot Oy.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2	TIIVISTELMÄ	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS.....	18
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS.....	28
7	ASEMAKAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	28

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavamuutoksen seurantalomake
- Asemakaavamuutoksen kartta
- Kaavamääräykset
- Vesihuollon yleissuunnitelma

1.5 LUETTELO MUISTA ASEMAKAAVAMUUTOSTA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapolis-kaavarunko, KV 18.4.2016.
- Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, maaliskuu 2016.
- Aviapolis-kaavarungon nro 052200, Veromies, tie- ja katuliikenteen meluselvitys, Ramboll, huhtikuu 2016.
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015.
- Meluselvitys. Rälssipuisto, 01510 Vantaa, Korttelialueet: 52121 (KT), 52127 (KTL-2). Helimäki Akustikot Oy, 26.5.2016.
- Rälssipuiston hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Sito Oy, 13.5.2016.
- Rälssipuiston pihat -pihasuunnitelma, Sito Oy, 13.5.2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.11.2015.
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaiden suunnittelu, rakennussuunnitelma, asema-piirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 18.5.2012.
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaat, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 28.3.2013.
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma, 2015, KV 11.5.2015.
- http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosta on käytetty Aviapoliksenkaavarungon ajatusten testialustana kaavarunkoa laadittaessa. Kun rakennukset rajaavat katuja ja katumaisia pysäköintialueita, saadaan kaupunkimaista ympäristöä ja päästään kohtalaisen suuriin tonttitehokkuuksiin rakennusten kerroslukujen pysyessä silti maltillisina ja pihojen vehreinä. Asemakaavamuutoksen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 1,79 - 2,07$. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton. Sen koko on yhteensä 5,86 ha.

Asemakaavan muutosalueelle tulee neljästä kahdeksaan kerroksisia asuinkerrostaloja kivijalkaliikkeen sekä liike- ja toimistorakennuksia. Umpikortteliratkaisu kätkee sisälleen rauhalliset pihat ja sulkee ulkopuolelle liikenteen ja ympärillä tapahtuvan rakentamisen melut. Asuinrakentamisen määrä on 58 000 $k-m^2$ ja liike- ja toimistorakentamisen 8 000 $k-m^2$. Lisäksi päiväkodille varataan vähintään 800 $k-m^2$ ja Tikkurilantien ja Äyritien varteen toteutetaan liike- ja toimitiloja. Alueelle tulee n. 1 450 asukasta.

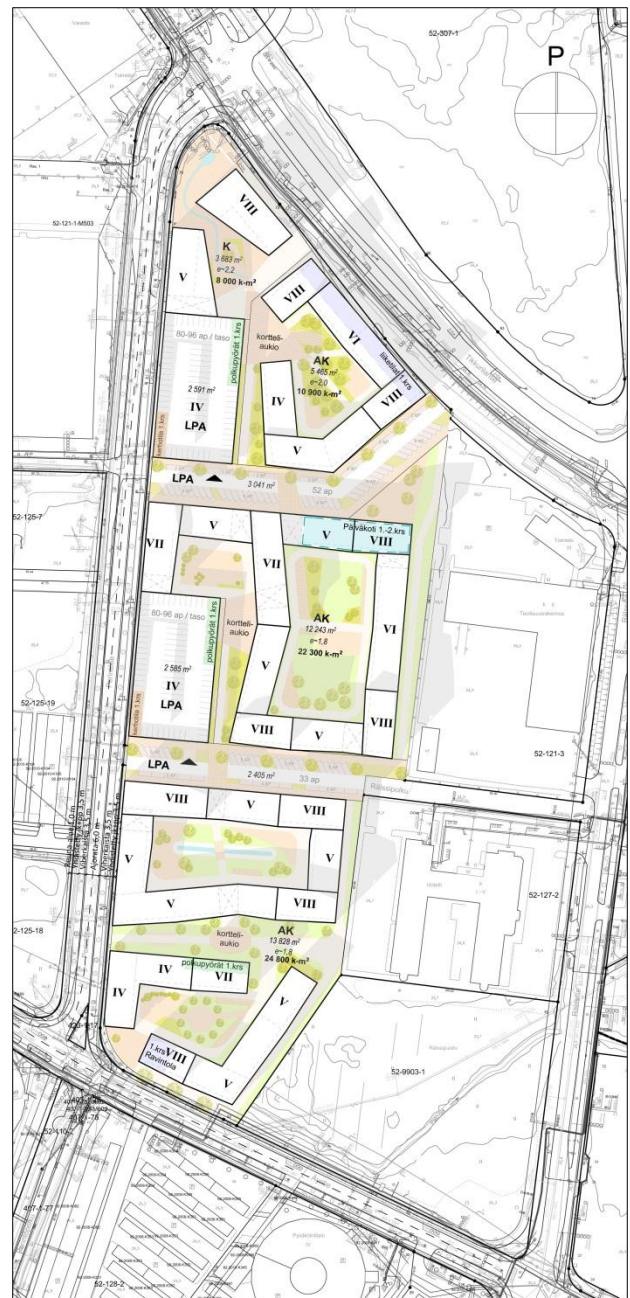
Koska kaavarungon kantavana ajatuksena on käveltävä korttelikaupunki, jalankulun reittejä järjestetään osoittamalla uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue nykyisen suuren korttelin halki Tikkurilantieltä Rälssipuistoon sekä yleisen jalankulun reittejä asuin kortteleiden halki. Ympäröiviä katualueita on levennetty erillisten jalkakäytävien ja pyöriteiden rakentamiseksi. Asemakaavamuutoksella määrätään, että kadunkulmien toteutuksessa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Autopaikat sijoittuvat pysäköintitaloihin ja katumaisille pysäköintialueille, joiden laidoilla ovat jalkakäytävät ja puuistutukset. Kaupunki voi lisäksi osoittaa vieras- ja asiakaspysäköintiä katujen varsille, missä ne parhaiten palvelisivat kivijalkatilojen asiakkaita.

Kaavamuutosalueen käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä toimistorakennusten (KT) ja toimisto- ja/tai hotellirakennusten korttelialueesta (KTL-2) sekä jalankululle varatusta katualueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi sekä katualueeksi. Rälssipuiston pinta-ala hieman pienenee.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Viitesuunnitelma /Vuorelma Arkkitehdit



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välissä, Kehä III:n pohjoispuolella osoitteissa Perintötie 3 ja 5. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Rälssipuisto ja Rälssipolku. Alue sijoittuu reilun kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päähän Aviapolis-asemalta. Alue on rakentamaton.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

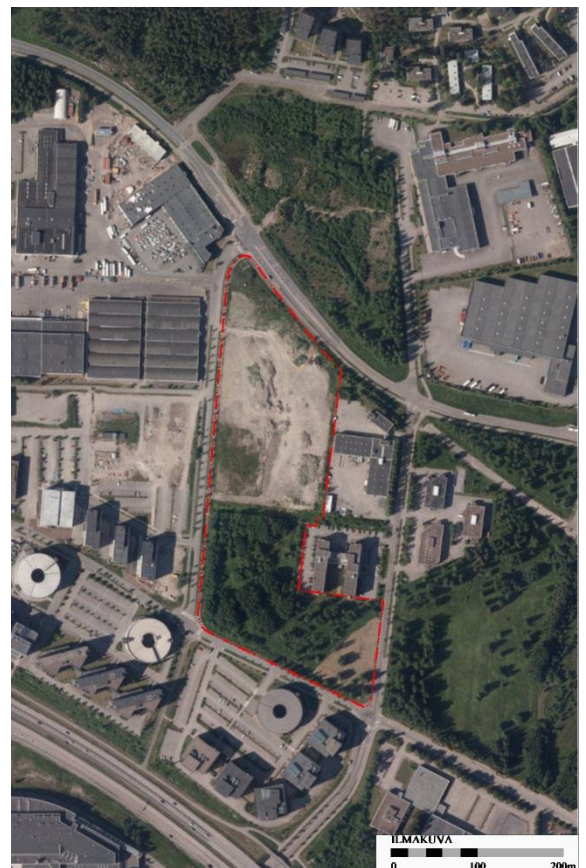
Suunnittelualue sijoittuu laajan reunamuodostumaselänteen eteläpuolelle, laajalle savitasangolle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, joista kaava-alueen eteläreunassa sijaitseva jyrkkäreunainen Kirkonkylänoja virtaa itään ja kääntyy Rälssipuistossa koilliseen.

Alueelle on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat tielinjaukset ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi sekä äänimaailmaltaan että tilavaraukseltaan. Kaupunginosan ennen peltoalueina hyödynnetyt savikot ovat vuosien varrella täyttyneet suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista sekä maanpäällisistä pysäköintitaloista ja -alueista. Huonojen perustamisolosuhteiden vuoksi tonteilla on tehty paljon maantäyttöjä. Alueen katuverkko on harva ja kortteliko-ko suuri. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä.

Kasvillisuus ja virkistysalueet

Veromiehen kaupunginosa on nykyisin ennen kaikkea yritysalue, jossa luonnolle on jäänyt tilaa varsin vähän. Kaupunginosan ainoa rakennettu puistoalue on toistaiseksi Karhumäenkallio Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäynnin itäpuolella. Alueen nykyinen vehreys muodostuu pääosin rakentamattomiksi jääneistä, luonnonvaraisista maa-alueista ja metsittyneistä pelloista. Rälssipuistoon on tehty puiston rakennussuunnitelma, joka sisältää mm. Kirkonkylänojan tulvimista tasaavan altaan, mutta suunnitelmaa ei ole toistaiseksi toteutettu. Muutoin suunnittelualue on tällä hetkellä pääasiassa hiekkakenttää, jonka maaperää on puhdistettu, sekä vesakoitunutta, entistä peltoa.

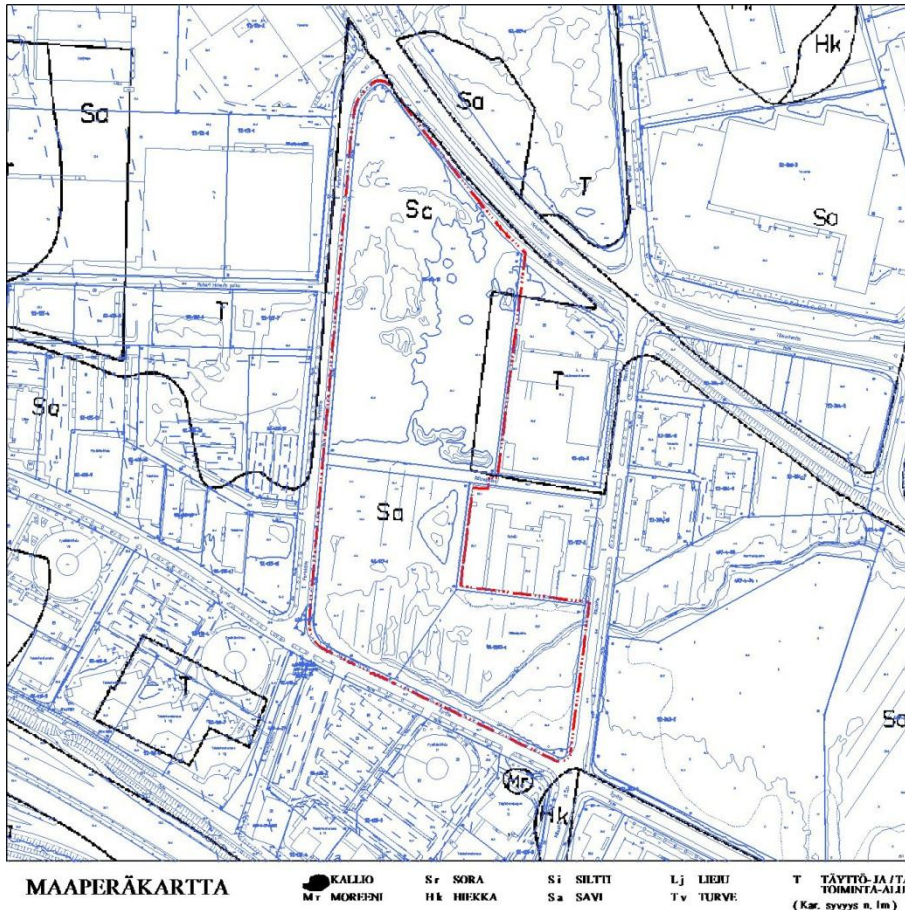
Alue ei ole pohjavesialuetta.



Maaperä

Kaava-alue sijoittuu pintamaalajikartan mukaan savi- ja täytemaa-alueelle. Rakentamattomalla alueella on paikoin maan pinnassa täytemaakerros. Pintamaakerroksen alapuolella on noin 2-7 metriä paksu savi- ja silttimaakerros. Hienorakeisten maakerrosten alla on hiekkaa ja moreenia. Alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet noin 5-10 metrin syvyydellä maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen.

Pohjavesi on arviolta noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Veromiehessä on vähemmän 0-6-vuotiaita (8 %), 7-15-vuotiaita (4 %) sekä yli 65-vuotiaita (4 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16-64-vuotiaiden) osuus on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 84 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuuksena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät,

vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokra-asuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 4,5 %:stä 26,3 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Rälssitien, Kehä III:n ja Lentoasemantien rajaamalle alueelle sijoittuisi n. 3 500.

Palvelut ja työpaikat

Vaikka vuoden 2013 aikana Vantaalla sijaitsevien työpaikkojen määrä väheni 180:lla, Aviapoliksen ja Hakunilan suuralueilla työpaikkamäärä kasvoi. Vantaan työpaikkakasvu on kuluneen vuosikymmenen aikana keskittynyt Vantaan keskiosiin, etenkin Aviapoliksen suuralueelle, mikä tekee siitä Vantaan suurimman työpaikkakeskittymän. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut vuodesta 2003 vuoden 2013 loppuun 78 %.

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuuden, liike- ja varastoalan työpaikkoja, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu asunto- ja työpaikka-alueeksi. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä noin 20 000 työpaikkaa. Veromiehen vajaan 9 200 työpaikasta lähes 40 % on kaupan alalla. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja uusissa toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma asemansa.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Finavian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmaluammatteihin. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnalliseen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Rälssitien, Kehä III:n ja Lentoasemantien rajaamalle alueelle sijoittuisi n. 7 000.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on näkyvästi kaupunkikuvassa. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on mieltänsanomaton. Kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta, joista suurin osa on inventoitu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa (2006), ja kaksi kohdetta Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnissa, mm. Alvar Aallon suunnittelema Aerolan asuinrakennukset.

Kaupunginmuseo teki vuosina 2014 – 2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi. Yksi luokitelluista kohteista, Huberin hallit, sijoittuu kaavamuutoksen läheisyyteen, Perintötietä vastapäätä. Huberin kolme kookasta kaarikattoista varastohallia (1964 – 66) arvioitiin uudessa inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviksi.

Liikenne

Autoliikenne

Alueen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiellä n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Vuodelle 2055 arvioitujen liikennemäärien ovat Kehä III:lla n. 90 000 ajon./vrk, Tikkurilantiellä oli n. 11 800 ajon./vrk ja Perintötiellä n. 3 400 ajon./vrk. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii hyvin vuoden 2040 ja 2055 arvioituilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016).

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, joten todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi linnuntie-etäisyyksiin nähden. Valtaosa alueen toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a Virkatie-Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräilyyhteyksiä suurten väylien yli tai ali on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

Äyritiellä yhdistetty kevyenliikenteen väylä on rakennettu vain kadun eteläpuolelle, Tikkurilantiellä ja Perintötiellä yhdistetyt kevyen liikenteen väylät on rakennettu katujen molemmin puolin.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee reilun kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Alueella on myös hyvät bussiyhteydet.

Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiellä kaavamuutosalueen vieressä ja Rälssitiellä noin 150 metrin päästä.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Perintötiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2001 rakennettu vesijohto DN225 ja Äyritiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 2001 rakennettu vesijohto DN315.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Perintötiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2001 rakennettu jätevesiviemäri DN315 ja Äyritiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 2001 rakennettu jätevesiviemäri DN500.

Jätevedet johdetaan Manttaalipuiston sekä -tien kautta Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Perintötiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN800. Äyritiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN1200. Kaava-alueen pohjoisreunalla Tikkurilantien ja kaava-alueen välissä kulkee avo-oja, johon laskee Tikkurilantieltä DN1000 hulevesiviemäri.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Kirkonkylänojaan, josta vedet laskevat edelleen Keravanjokeen Helsingin pitäjän kirkonkylässä.

Kaukolämpö

Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Johdot kulkevat Tikkurilantien ja Äyritien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on ympäröivien katualueiden varressa.

Ympäristöhäiriöt

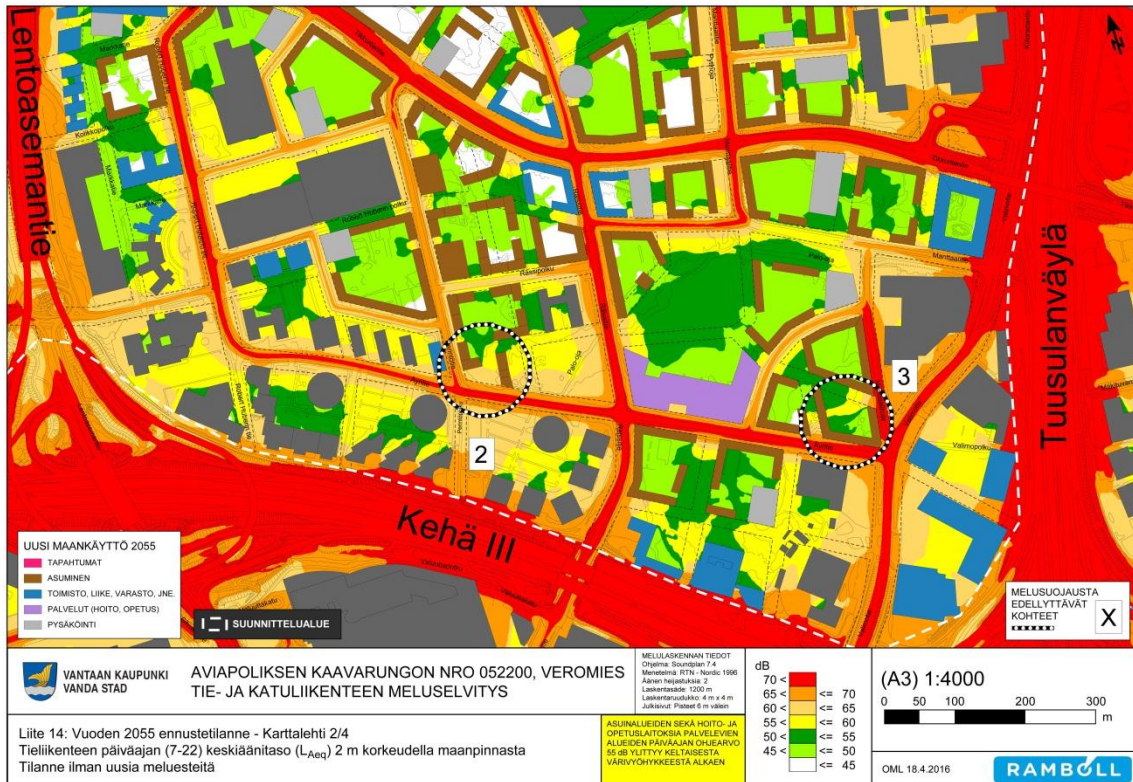
Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Vuoden 2055 ennusteella liikennemäärät olisivat Tikkurilantiellä n. 11 800, Äyritiellä n. 9 100 ja Perintötiellä n. 3 400 ajon./vrk (kavl). Asuinrakennusten minimietäisyys ajoradan reunasta Tikkurilantien ja Äyritien varressa on 7 metriä, suositusetäisyys 20 m. Herkkien kohteiden minimietäisyydet Tikkurilantiestä ja Äyritiestä ovat vähintään 20 metriä (suositus 40 m). Perintötien liikennemäärät ovat suhteellisen vähäisiä.

Liikenne- ja lentomelu

Vantaan karttapalvelun tiemeluennuste 2030 -kartassa Tikkurilantien ja Äyritien varressa kaava-muutosalueelle kohdistuu ylimmillään 64 dB:n tieliikennemelu, kun alueen sisäosassa melu jää alle 55 dB:n. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 35$ dB ja toimistotilojen $\Delta L \geq 30$ dB. Tiemeluennuste 2030 -kartassa ei ole huomioitu Lentoasemantien ja Kehä III:n viimeisimpiä parannustöitä ja muutoksia. Asemakaavan muutosalue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 L_{den} 50-55 dB. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 32$ dB ja toimistotilojen $\Delta L \geq 28$ dB.

Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin koko kaavarunkotyön suunnittelualueen kattava meluselvitys (Ramboll, 2016). Meluselvityksessä tutkittiin tavoiteltavan asukasmäärän ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta alueen liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin melutasoihin. Lisäksi selvityksessä arvioitiin tulevien uudisrakennusten heijastusvaikutuksia melutasoihin siinä määrin, kun se on ollut mahdollista. Meluselvitys pohjautuu kaavarungon liikenneselvityksen liikenne-ennustemääriin. Se osoittaa yleispiirteisesti melun leviämisen ja tarkempaa suunnittelua asemakaavoitusvaiheessa vaativat kipupisteet Aviapolis-kaavarunkoalueella. Tällainen kipupiste sijoittui mm. Äyritien ja Perintötien kulmaan. Melun mallinnuksessa on käytetty asemakaavatyön nro 002204 aikaisempaa viitesuunnitelmaversiota.



Tieliikenteen päiväajan meluennuste 2055, Aviapolksen kaavarungon meluselvitys /Ramboll

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta. Kaavamuutosalueella on ollut asfalttiasema vuosina 1960 - 84 ja maaperä on osittain puhdistettu. Puolen kilometrin päässä (suunnilleen nyk. Etolan tontilla, Valimotie 26) on ollut Beran lyijysulatamo, josta on voinut tulla lyijylaskeumaa alueelle. Sen vuoksi pintamaa tulisi tutkia koko asemakaavamuutoksen alueella, koska alueelle tulee asuinrakentamista. Tammikuussa 2016 suunnittelualueella tapahtui öljyvahinko, kun varkaat kaatoivat öljysäiliön.

Seveso-laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia), joita Tukes valvoo. Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia. Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella nekään eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen eivätkä näin myöskään kaavamuutoksen maankäyttömahdollisuuksiin.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 52-127-1 ja 52-121-10 omistaa Lemminkäinen Talo Oy. Rälssipuisto ja Rälssipolun katu-alue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Asemakaavan muutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

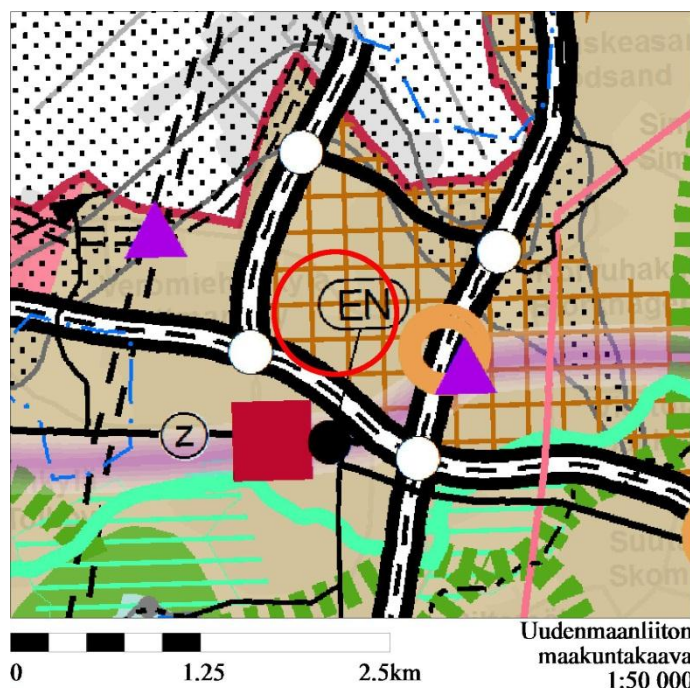
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämien (30.10.2000, tark. 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten varataan riittävät alueet ja edistetään 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. Seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

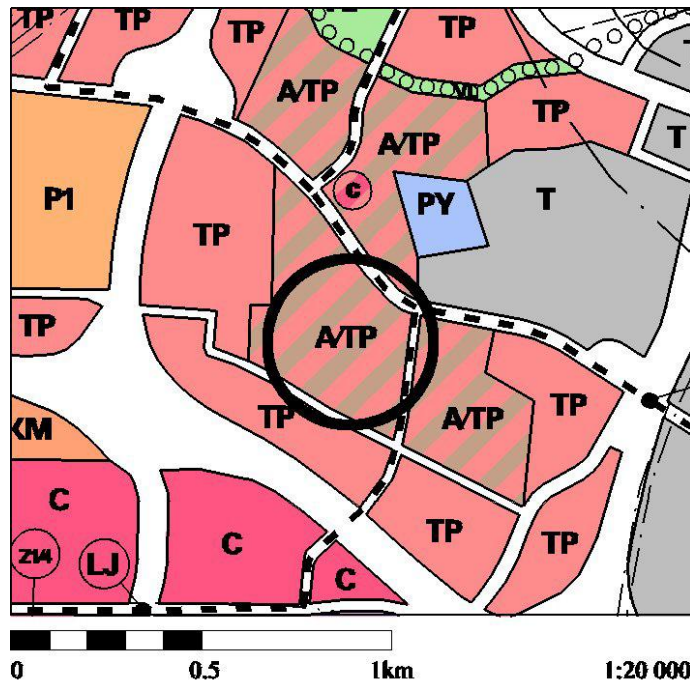
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavaa täydentää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, johon alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

Kaavahanke on maakuntakaavan mu-

Yleiskaava

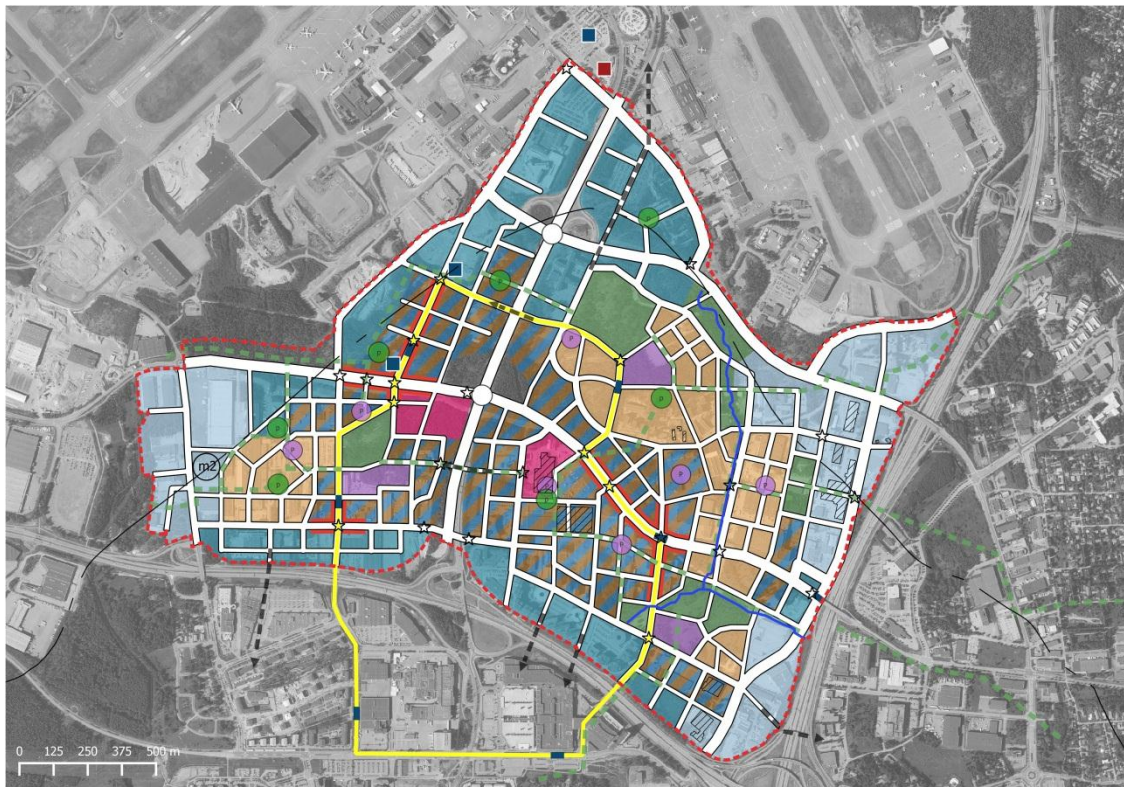


Alue on yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP). Tikkurilantielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomelu-vyöhykkeellä m3 ($L_{den} 50-55$ dB).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Aviapoliksen kaavarunko



Kaavarungossa alue on *sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta ja virkistysaluetta*. Aluetta kehitetään keskusta-asumisen sekä toimisto-, liike-, palvelu- ja toimitilojen alueena. Rakennetusta kerrosalasta vähintään 20 % tulee olla muuta kuin asumista. Tarkastelualueena voidaan tällöin käyttää laajempaa yksikköä kuin julkisten alueiden rajaamaa kortteliä. Alueella sallitaan korkein-

taan 2 500 k-m² suuruiset päivittäistavarakaupat. Liike-, palvelu- ja toimitilat sekä asukastilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

Korttelitehokkuuden tulee pääsääntöisesti olla vähintään 1,5 ja rakennusten korkeuden pääasias-
sa viidestä kuuteen kerrosta. Korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Rakennus-
ten tulee rajata katutilaa. Asuntokortteleiden tulee pääsääntöisesti olla umpikortteleita.

Korttelijulkisivun tulee olla suunniteltu niin, että syntyy vaikutelma useista, mahdollisesti toisis-
saan kiinni olevista rakennuksista. Rakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit kadun puolelta,
asuinrakennuksiin myös pihan puolelta. Katutason tulee olla aukotettu riittävän tiuhaan ovin, ik-
kunoin ja pihalle johtavin porttikäytävin, jotta jalankulkijan maisemasta saadaan vaihteleva. Kat-
tomaiseman tulee olla vaihteleva.

Tikkurilantien varrella olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava ra-
kenne. Pysäköintitalojen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Alueelta varataan tilaa *paikallisille palveluille*.

Rälssipuistoa kehitetään kaupunkimaisena *virkestysalueena*. Sen tulee nivoutua osaksi virkestysver-
kostoa, julkisia kaupunkitiloja ja ulkoilureitistöä. *Viheryhteys* on pienten puistikoiden sekä kävely-
lle ja pyöräilylle tarkoitettujen, puistomaisten reittien ketju, joka yhdistää korttelipuistoja ja virkis-
tysalueita. Viheryhteys voi kulkea kortteleiden läpi.

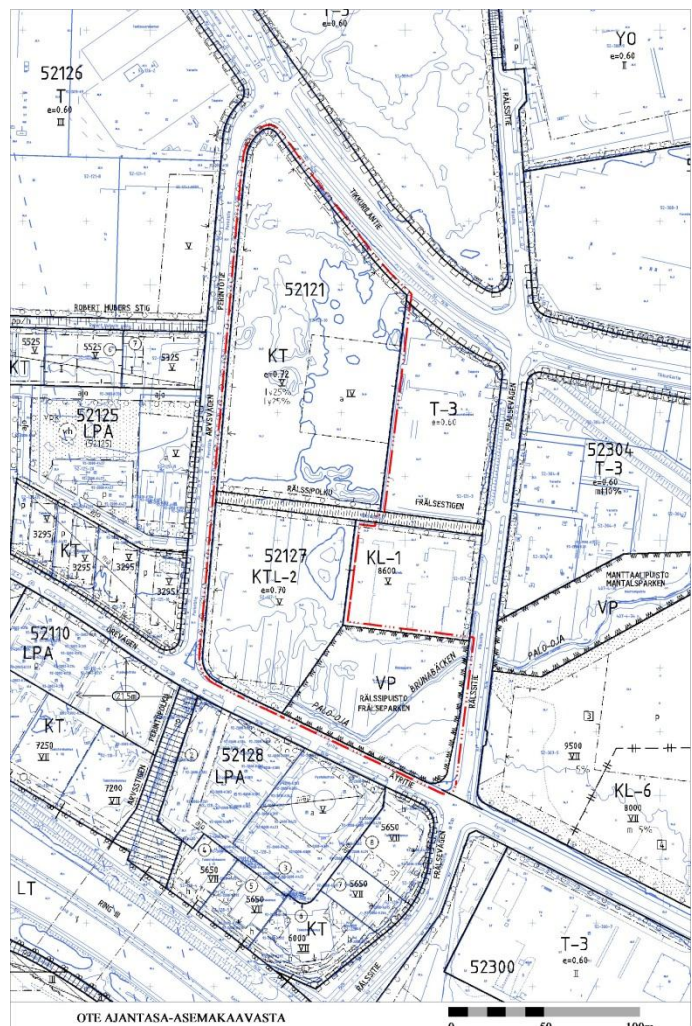
Kiinnostavuudenkehä sivuaa kaavamuutosaluetta idässä ja pohjoisessa (Rälssitie ja Tikkurilantie).
Sen varrella on ns. *vahvaa kaupallista julkisivua*, kaupalliseksi paikalliskeskustaksi kehitettävää ka-
dunvartta. Kadutason julkisivusta vähintään 50 % on oltava liike- ja toimitilaa. Tiloihin on oltava
käynti kadun tai yleisen jalankulkurei-
tin puolelta.

Tikkurilantien ja Perintötien sekä Rälssitien ja Äyritien risteyksissä on *laadun
paikat*, joissa ympäristön ja arkkiteh-
tuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä
huomiota. Rakennuksen maantasoker-
roksessa, arkkitehtonisessa massoitte-
lussa ja/tai julkisivukäsittelyssä tulee
olla jotakin erityistä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Aviapo-
liksen kaavarungon 18.4.2016 jatko-
suunnittelun pohjaksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat nro
520300 ja 001427. Asemakaava
520300 on vahvistunut ympäristömi-
nisteriön päätöksellä 13.8.1985. Ase-
makaava 001427 on vahvistunut kau-
punginvaltuuston päätöksellä
30.8.1999. Alue on osoitettu voimassa
olevissa asemakaavoissa toimistora-
kennusten korttelialueeksi (KT), toimis-
to- ja/tai hotellirakennusten kortteli-
alueeksi (KTL-2) ja puistikoksi (VP).
Asemakaavaa ei ole toteutettu.



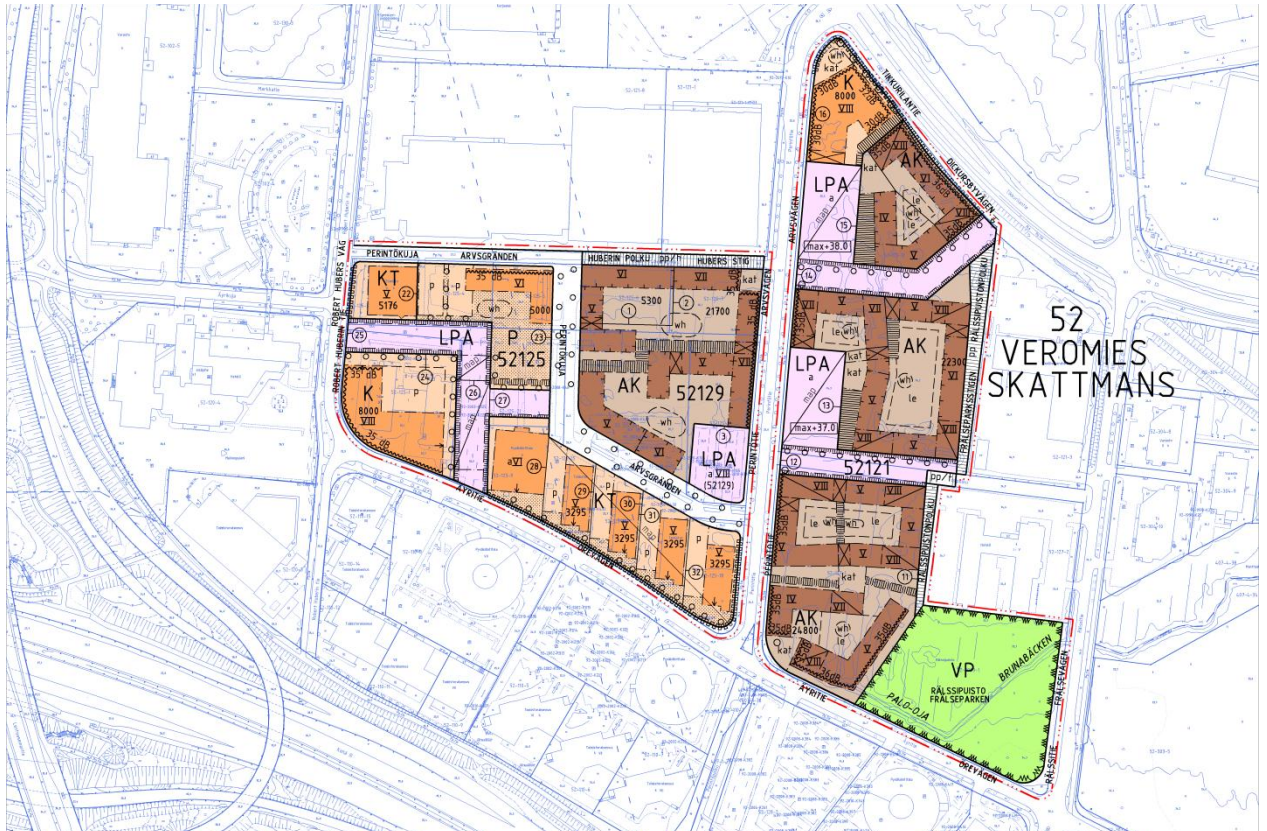
Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavamuutos 002260

Perintötien länsipuolella on ollut tekeillä samaan aikaan kaavamuutostyö numero 002260, jossa toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueita muutetaan mm. asuinkäyttöön.



Kuva vierekkäisistä asemakaavan muutoksista nrot 002204 ja 002260 kaavojen laatimisen ajalta.

Rälssipuisto ja Manttaalipuisto

Rälssipuistoon ja Manttaalipuistoon on laadittu hulevesialtaiden rakennussuunnitelmat ja asemapiirrokset (Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi, Vantaan kaupunki) 18.5.2012 ja 28.3.2013. Suunnitelmia ei ole toteutettu.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Lemminkäinen Talo Oy jätti kaksi kaavamuutoshakemusta, jotka kirjattiin saapuneiksi 27.5.2013. Kortteliin 121 tontille 10 kirjattiin kaavamuutoshakemus, joka sai työohjelmassa numeron 002204, ja kortteliin 127 tontille 1 kaavamuutos nro 002205, joka yhdistettiin työhön nro 002204.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, Finavia, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 2.11.2015 työnumerolla 002204. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 11.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

- *Keski-Uudenmaan pelastuslaitos* muistutti paloturvallisuudesta, pelastusteistä ja nostopaikkojen rakentamisessa huomioon otettavista asioista. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.
- *Vantaan kaupunginmuseolla* ei ollut huomautettavaa.
- *Museovirasto* on delegoinut lausumisvastuun Vantaan kaupunginmuseolle.
- *HSY* muistutti, että Äyritien pohjoisreunassa sijaitsevat johdot vj 315 M ja jv 500 M (rak. 2001 on otettava huomioon, sillä ne sijaitsevat niin lähellä suunnittelualuetta.
- *HSL* pitää hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle rakentamista hyvänä. Raitiotievaraukset on otettava huomioon katusuunnittelussa.
- *Vantaan Energia Oy*: Vantaan Energia Sähköverkot Oy huomautti, että alueelle tarvitaan kaksi kiinteistömuuntamotilaa. Kaukolämpöverkolla ei ollut huomautettavaa.
- *Elisa Oyj*:n kaapeleita Perintötiellä jouduttaneen siirtämään ennen rakentamistöiden aloituksia. Siirtokustannuskorvauksista neuvotellaan Vantaan kaupungin kanssa.
- *Carunalla* ei ole huomautettavaa asemakaava muutokseen.

Asemakaavan muutoshanketta esiteltiin Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kuu-kausitapaamisessa 11.5.2016.

4.4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia:

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015:

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään, kiinnostavaan ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuutta.
- Uudistamme keskustan pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

4.5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

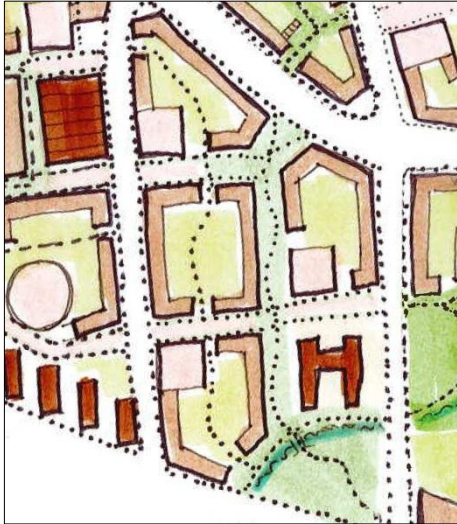
Asemakaavan muutosta on käytetty Aviapoliksen kaavarungon ajatusten ja mitoitusavoitteiden testialustana kaavarunkoa laadittaessa.

Ensimmäiset luonnokset (kuva vieressä) on päivätty 5.2.2013, kun kaavamuu-
tokseen ryhtymistä harkittiin.

Ratkaisuna oli umpikorttelimainen suurtortteli, jonka itälaidalla Perintötien varrella oli pitkät pysäköintilaitokset. Korttelin keskiosassa oli pistetaloja, hulevesireitti ja oleskelu-, leikki- ja jalankulkualueet. Kerrosluku vaihteli neljän ja kahdeksan kerroksen välillä. Rakennusoikeutta oli 44 800 k-m².

Suunnitelmaa ei tässä vaiheessa lähdetty viemään eteenpäin, koska Aviapoliksen kaavarunkotyön tavoiteosa oli vielä alkuvaiheessa.

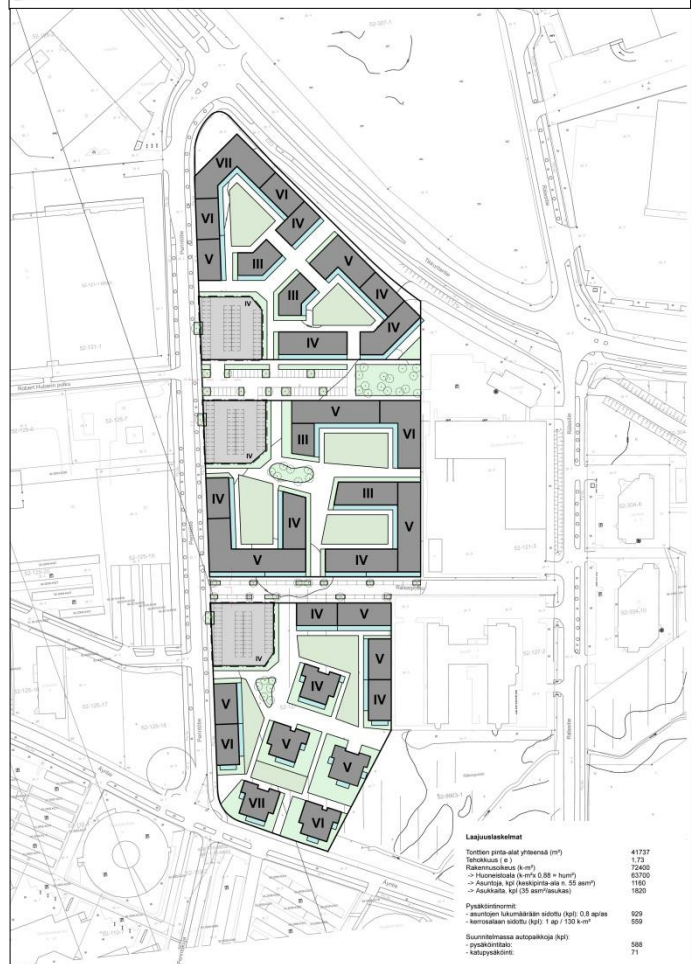
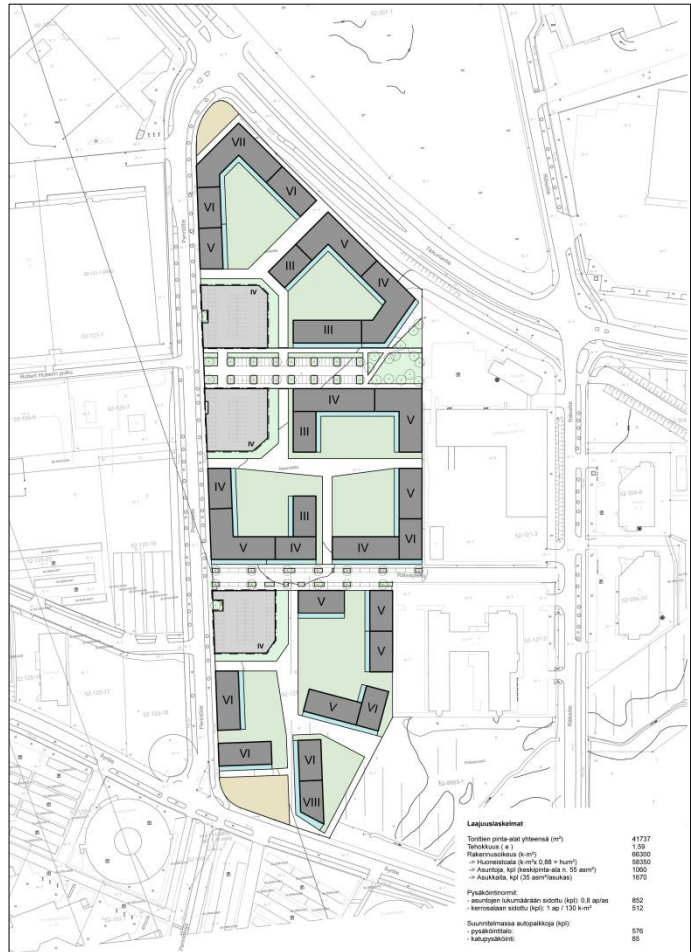




Kesäkuussa 2015 kaavarunkotyössä kokeiltiin kolmea suurkortteliä (*kuva yllä*). Pysäköinti olisi kahdessa pysäköintitalossa ja kortteleiden välissä. Monet jalankulkureitit halkoisivat nykyistä kortteliä. Lähtökohta todettiin hyväksi, mutta korttelipihat olivat ”jalakapallokentän kokoisia”.

Seuraavat luonnokset (*kuva vieressä*) ovat elokuulta 2015. Korttelit olivat umpikortteleita ja pysäköintiratkaisu kaavarunkoaikahion mukainen. Kortteleiden halki kulki jalankulun reitti Äyrieltä Tikkurilantielle. Kerrosluku vaihteli kolmesta kahdeksaan, rakennusoikeus oli 66 300 k-m². Malli todettiin kaavarungon aihioiden mukaiseksi ja sitä lähdettiin kehittämään edelleen.

Elokuussa 2015 kokeiltiin myös mallia, jossa suurpihoja oli pilkottu pienemmiksi lisäämällä rakennusoikeutta, ja jossa eteläisimmässä korttelissa oli pistetaloja (*kuva vieressä*). Rakennusoikeus kasvoi 72 400 k-m²:iin. Pysäköintilaitokset olivat Perintötien varrella. Yleiset jalankulun reitit lävistivät kortteleita häiritsemättä pihojen rauhaa. Jalankulkureitit todettiin toimiviksi, mutta pihat liian pieniksi. Pistetaloja ei pidetty tässä oikeana ratkaisuna liikennemelun leviämisen takia.



4.5.1 Asemakaavamuutoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Korttelikoko

[Tässä korttelilla tarkoitetaan asemakaavamuutoksen ratkaisun mukaista, yhden tontin pihapiiriä.]

Asemakaavaratkaisu tehtiin Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti siten, että kaikki korttelit ovat umpikortteleita ja korttelikoko on ”kantakaupunkimainen”, ts. noin 100 metriä sivultaan. Korttelien kerrosluku on vaihtelevuudessaan kaavarungon mukainen, viitesuunnitelmassa keskimäärin 5,9 kerrosta (brm^2 / kerrostasoala). Sisäpihat ovat kooltaan ja tunnelmaltaan vaihtelevia.

Tehokkuus

Aviapoliksen kaavarungossa määriteltiin ns. *sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella* korttelitehokkuudeksi vähintään $e = 1,5$. Suunnitelmassa rakentamistehokkuus vaihtelee kortteleittain $e = 1,79:n$ ja $e = 2,07:n$ välillä. Kortteleissa on monipuolisia toimintoja, ei vain asumista. Ympäristössä on kuitenkin runsaasti vehreyttä ja hulevesiä käytetään hyväksi ympäristörakentamisessa.

Jalankulkijan yhteydet ja maisema

Jalankulkijan liikkumismahdollisuudet paranevat ja monipuolistuvat, kun korttelikoko pienenee ja kulkuyhteyksiä tulee lisää. Asuinkorttelien halki sekä itäpuolitse kulkevat yleisen jalankulun reitit siten, että reiteiltä tarjoutuu vaihtelevia ja kiinnostavia näkymiä. Sisäpihoja halkovat reitit sijoittuvat kokonaisuuteen siten, että pihojen puoliyksityinen luonne säilyy. Reittien varrelle sijoittuu mm. pyörävarastoja ja asukastiloja. Jalankulun reittejä kulkee myös katumaisten pysäköintialueiden kautta. Tikkurilantien ja Äyritien varteen tulee liiketiloja sekä ns. laadun paikat kaavarungon mukaisesti.

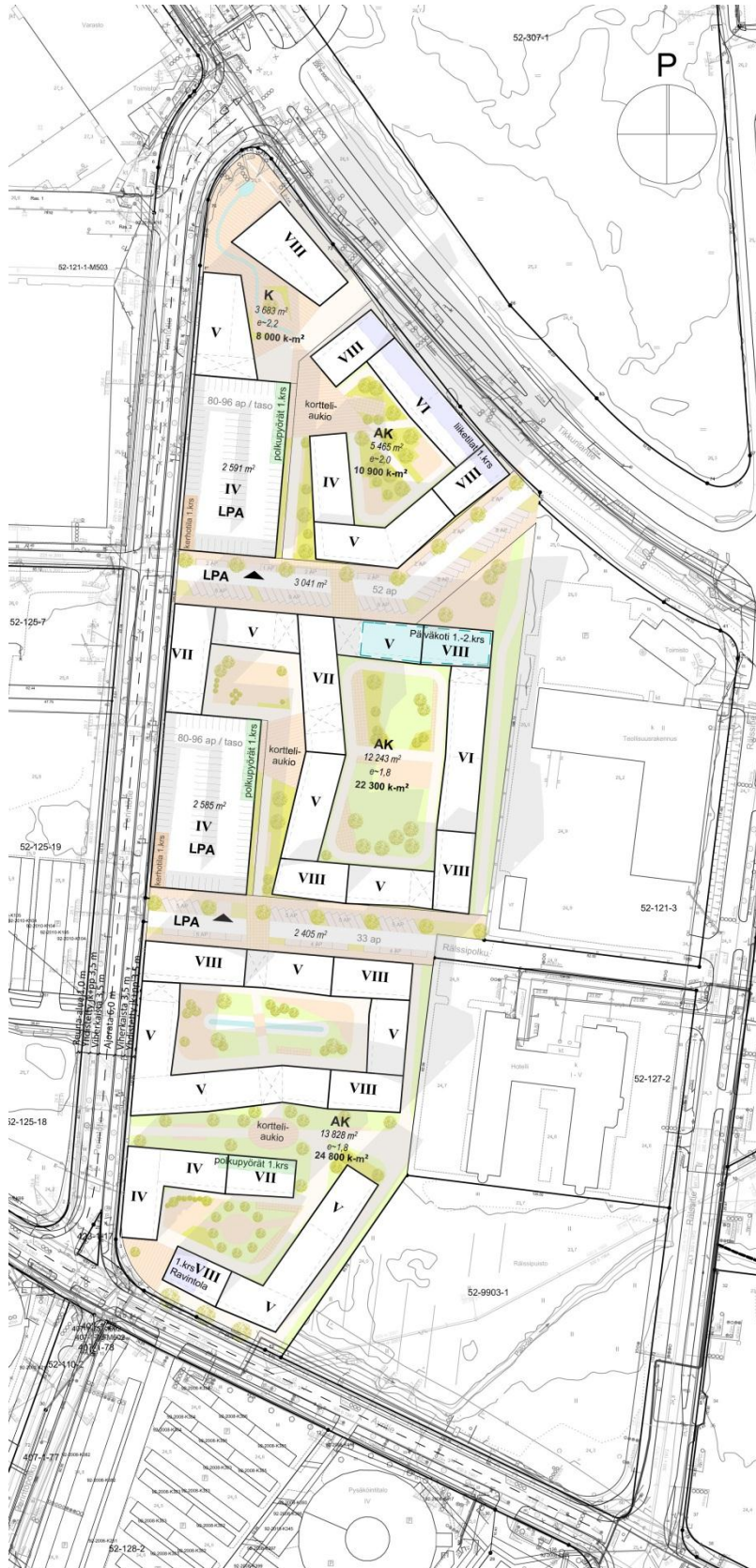
Kaupunkimainen pysäköintiratkaisu

Perintötien varrella on kaksi pysäköintitaloa, joiden ensimmäisessä kerroksessa on myös liike- tai asukastiloja elävöittämässä jalankulkijan katu ympäristöä. Asukaspysäköintiä on myös katumaisilla pysäköintialueilla korttelien välissä. Perintötien ja Tikkurilantien varrella voi olla asiakas ja vieraspysäköintiä.



Näkymä Tikkurilantien ja Perintötien risteyksestä / Vuorelma Arkkitehdit

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS



Laajuuslaskelmat

Pohjoiskortteli (K)	
Tontin pinta-ala (m ²)	3683
Tavoitetontitehokkuus (e ≈)	2,17
Rakennusoikeus (k-m ²)	8000
Bruttoala viitesuunnitelmassa (brm ²)	9440
Autopaikkatarve (1 ap / 60 k-m ²)	133

Pohjoiskortteli (AK)	
Tontin pinta-ala (m ²)	5465
Tavoitetontitehokkuus (e ≈)	2,01
Rakennusoikeus (brm ² x 0,77=k-m ²)	10900
Bruttoala viitesuunnitelmassa (brm ²)	14240
-> Huoneistoala (k-m ² x 0,86 = htm ²)	9410
-> Asuntoja, kpl (keskipinta-ala n. 55 asm ²)	171
-> Asukkaita, kpl (35 asm ² /asukas)	269
Autopaikkatarve (1 ap / 100 k-m ²)	110
Autopaikkatarve (0,8 ap / asunto)	137

Keskikortteli (AK)	
Tontin pinta-ala (m ²)	12243
Tavoitetontitehokkuus (e ≈)	1,81
Rakennusoikeus (brm ² x 0,77=k-m ²)	22300
Bruttoala viitesuunnitelmassa (brm ²)	28800
-> Huoneistoala (k-m ² x 0,86 = htm ²)	19030
-> Asuntoja, kpl (keskipinta-ala n. 55 asm ²)	346
-> Asukkaita, kpl (35 asm ² /asukas)	544
Autopaikkatarve (1 ap / 100 k-m ²)	222
Autopaikkatarve (0,8 ap / asunto)	277

Eteläkortteli (AK)	
Tontin pinta-ala (m ²)	13828
Tavoitetontitehokkuus (e ≈)	1,79
Rakennusoikeus (brm ² x 0,77=k-m ²)	24800
Bruttoala viitesuunnitelmassa (brm ²)	32140
-> Huoneistoala (k-m ² x 0,86 = htm ²)	21240
-> Asuntoja, kpl (keskipinta-ala n. 55 asm ²)	386
-> Asukkaita, kpl (35 asm ² /asukas)	607
Autopaikkatarve (1 ap / 100 k-m ²)	248
Autopaikkatarve (0,8 ap / asunto)	309

Pysäköintipaikat yht.

Rakennusoikeus liike- ja toimistorak. (k-m ²)	8000
Rakennusoikeus yht. asuinrakennukset (k-m ²)	58000
, joista vapaarahotteisia asuntoja 70%	40600
, ja joista tuettua asuntotuotantoa 30%	17400

Asuntoja yht. ~ (kpl)	900
, joista vapaarahotteisia asuntoja 70%	630
, ja joista tuettua asuntotuotantoa 30%	270

Autopaikkatarve (/k-m ²)	
, vapaarahotteisille asunnoille (1 ap / 100 k-m ²)	406
, tuetuille asunnoille (1 ap / 100 k-m ²) -15%	148
K-korttelissa (1 ap / 60 k-m ²)	133
yht.	687

Autopaikkatarve (/as.)	
, vapaarahotteisille asunnoille (0,8 ap / asunto)	504
, tuetuille asunnoille (0,8 ap / asunto) -15%	184
K-korttelissa (1 ap / 60 k-m ²)	133
yht.	821

Suunnitelmassa LPA-alueilla, Pysäköintialueissa katumaiset pysäköintialueet	736
yht.	85
yht.	821

Kerrosalan laskentaperiaatteet

Yhteistilat, varastot, tekniset tilat ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi

Esimerkkirakennus

(6.krs / US ~400 mm / 12,4 m runkosyvyys / suora porras)

Huoneistoala	1225 htm ²
Kerrosala	1430 k-m ²
Bruttoala	1854 brm ²
Asuntoalatehokkuus (brm ² /htm ²)	1,51

-> Kertoimet

Huoneistoala (htm²) = k-m² x 0,86
Huoneistoala (htm²) = brm² x 0,66
kerrosala (k-m²) = brm² x 0,77

Kerrosaluku	kerrostasoala	% (koko alueesta)
IV	1170	8,1
V	6363	44,3
VI	1452	10,1
VII	1513	10,5
VIII	3876	27,0
yht.	14374	100,0

Bruttoala yht. 84620

Keskimääräinen kerrosaluku brm ² / kerrostasoala	5,9
--	------------

5.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RAKENNE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen rakentamaton ja osin varastokäytössä ollut alue monipuolisten, keskustamaisten toimintojen käyttöön: asumiseen, toimisto- ja liiketiloille, päiväkodille, pysäköinnille sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Aluetta ympäröivien katualueiden rajoja tarkistetaan siten, että riittävät jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä Rälssitien muut liikennejärjestelyt voidaan rakentaa. Umpikorttelirakenne estää hyvin liikennemelun leviämisen pihaille.

5.1.1 Mitoitus

Kaavoitettavana olevan alueen koko on yhteensä n. 5,86 hehtaaria.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK, on yhteensä 2,95 ha. Rakennusoikeutta on 58 000 k-m². Tehokkuusluku vaihtelee pihapiireittäin $e = 1,79:n$ ja $e = 1,99:n$ välillä ja on keskimäärin $e = 1,96$. Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot: 1 ap/100 k-m², vähintään 0,8 ap/asunto,
- toimistot: 1 ap/ 50 k- m²,
- liiketilat: 1 ap/ 60 k- m²,
- päiväkotit: 1 ap/ 120 k- m².

Pyöräpaikkoja tulee liiketiloille olla 1 kpl/50 k-m² ja asunnoille 1 kpl/ 30 k-m².

Toimisto- ja liikerakennusten korttelialue, K, on kooltaan 0,36 ha. Rakennusoikeutta on 8 000 k-m² tehokkuudella $e = 2,23$.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- toimistot: 1 ap/ 50 k- m²,
- liiketilat: 1 ap/ 60 k- m²,

Pyöräpaikkoja tulee liiketiloille olla 1 kpl/50 k-m² ja toimistoille 1 kpl/ 80 k-m².

Rälssipuisto, VP, kooltaan 1,13 ha, pienenee 0,6 hehtaarin verran.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudet asuinkorttelit luovat ihmisen mittakaavaista ja kaupunkimaista ympäristöä, jossa on monipuolista toimintaa. Korttelit ovat rauhallisia umpikortteleita, jotka sulkevat liikenteen melun ulkopuolelleen. Rakennusten keskimääräinen kerrosluku on Aviapoliksen kaavarungon mukainen. Rakennusten arkkitehtuurista ja etenkin maantasokerroksen ominaisuuksista on annettu laatua ja julkisivujen käsittelyä koskevia määräyksiä. Maantasokerrokseen sijoittuu lähipalveluja, mm. liike- ja työtiloja sekä asukastiloja ja päiväkotit.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota lähiympäristön ja pihojen estetiikkaan ja toimivuuteen. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamista ja hulevesiä tulee hyödyntää ympäristörakentamisessa. Myös hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

On huolehdittu siitä, että jalankululle ja pyöräilylle muodostetaan vaihtoehtoisia ja miellyttäviä reittejä: korttelien läpi kulkevat yleiselle jalankululle osoitetut reitit, pohjois-eteläsuunnassa Rälssipuistonpolku, katumaisiksi rakennettavat autopaikkojen korttelialueet sekä kadun varret, joissa jalankulku ja pyöräily ovat omilla kaistoillaan. Reitit johtavat viheryhteyksinä puistoihin ja joukkoliikenteen pysäkeille.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueesta tulee ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas. Katutila rajautuu selkeästi ja kävely-ympäristö on visuaalisesti monimuotoista. Rakennukset ja rakenteet ovat arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Piharakentaminen on korkeatasoista.

Asemakaavatyön yhteydessä kaavamuutoksen hakija teetti Sito Oy:llä hulevesiselvityksen ja -suunnitelman sekä pihasuunnitelman. Pihasuunnitelmassa on esitetty pihojen käytön ja tilavaruusten periaatteet. Hulevesi- ja pihasuunnitelman mukaiset hulevesialueet on esitetty asemakaavakartalla. Lisäksi määräyksiin on koottu piharakentamiseen liittyviä oleellisia piirteitä, kuten esimerkiksi hulevesiä hyödyntävien köynnösten istuttamisvelvollisuus pysäköintitalon seinää vasten.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Rakennukset muodostavat suojaisia umpikortteleita, jotka kätkevät sisäänsä viihtyisiä pihakeitaita. Umpikorttelirakenne muodostaa suojan liikenteen melua vastaan etenkin kaupunginosan muutoksen alkuvaiheessa, kun ympärillä liikkuu myös raskaita ajoneuvoja ja ympäristöä rakennetaan. Kortteleita yhdistää yleisen jalankulun reitit, joille avautuvat mm. asukastilat ja pyörävarastot.

Asumiseen varattua rakennusoikeutta on yhteensä 58 000 k-m², joka jakautuu kolmen pihapiirin kesken: 10 900 k-m², 22 300 k-m² ja 24 800 k-m². Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee neljästä kahdeksaan kerrokseen siten, että korkeimmat osat sijoittuvat korttelien kulmiin ja lisäksi poikkeavat ulkomuodoltaan muusta rakentamisesta, mikä tekee kokonaisuuden yleisilmeestä vaihtelevan. Kaavassa varaudutaan vähintään 800 k-m²:n suuruisen päiväkodin sijoittamiseen alueen keskiosaan. Alustavasti on ajateltu, että se voidaan toteuttaa yksityisenä päiväkotina. Asuinrakennusten alakerrokseen sijoittuu liike- ja toimitiloja mm. Tikkurilantien varteen.

Katujen ja katumaisten pysäköintialueiden puolesten julkisivujen tulee olla vaihtelevia siten, että vähintään 35 metrin välein julkisivussa tapahtuu muutos esimerkiksi värin tai materiaalin suhteen. Myös tällä tavoin varmistetaan, että jalankulkijan maisema pysyy mielenkiintoisena ja monimuotoisena.

Autopaikat sijoittuvat tonttijaosta riippumatta LPA-alueille kahteen pysäköintitaloon ja kahdelle katumaiselle pysäköintialueelle. Lisäksi kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Melumallinnuksen mukaan Tikkurilantien, Äyritien ja Perintötien puolella julkisivuilta edellytetään 35 - 36 dB:n äänitasoero vaatimuksia. Muilla julkisivuilla ääneneristävyysvaatimus lentomelu- vyöhykkeellä m3 on $\Delta L \geq 32$ dB. Koska päivääjän keskiäänitaso on Tikkurilantien ja Äyritien puoleilla julkisivuilla yli 65 dB, ei parvekkeita saa rakentaa, mutta ne voidaan korvata viherhuoneella.

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue sijoittuu Tikkurilantien ja Perintötien kulmaan. Rakennukset edustavat korkeatasoista laatua ja ne sijoittuvat katujen varsille kuten asuinkortteleissakin. Aviapoliksen kaavarunko määrittelee kyseisen kadunkulman *laadun paikaksi*, missä ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Viitesuunnitelmassa on esitetty hulevesien hyödyntämistä kulman aukiolla, mikä on muokattu asemakaavamääräyksen muotoon.

Liike- ja toimistorakentamiseen osoitettua rakennusoikeutta on 8 000 k-m². Alueelle voi sijoittaa myös korkeintaan 2 500 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan, mutta ei vähittäiskaupan suuryksikköä. Tikkurilantien varteen tulee sijoittaa liike- ja toimitiloja. Enimmäiskerrosluku on kahdeksan. Autopaikat sijoittuvat LPA-alueille tonttijaosta riippumatta.

Rälssipuiston pihat

Rälssipuiston pihojen yleissuunnitelmassa on asetettu tavoitteita pihojen toteutussuunnitteluun, määritelty huolto- ja pelastusreitit ja huleveden käsittelyn paikat (h). Pihoilte on osoitettu yksilöllinen teema, jotta alueesta muodostuu monipuolinen. Pihoja ei aidata ja alueen läpi kulkee kävelyreitit, jolloin vaihtelevuus näkyy. Erilaiset pihat luovat inhimillistä mittakaavaa suureen kokonaisuuteen. Yhteistä pihoilte on huoltoreittien periaate: reitit kiertävät sisäpihojen reunolla. Pelastusreiteissä pyritään hyödyntämään huoltoreittejä, mutta monessa paikassa joudutaan käyttämään pihan keskiosaa. Näille aukioille voidaan sijoittaa helposti siirrettäviä kalusteita ja varusteita.

Pohjoisaukio

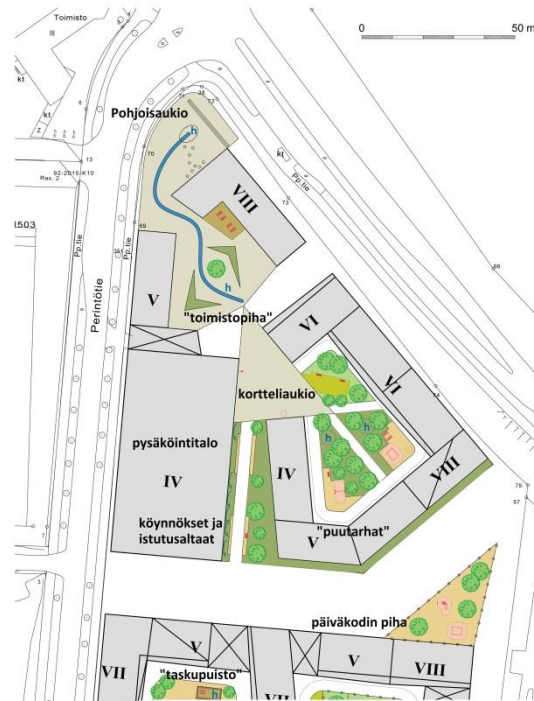
Aukio rakennetaan korkeatasoisesti, niin että se huomataan kaupunkikuvassa. Aukion elementteinä käytetään sinne johtavaa hulevesikourua ja sen päätöstä sekä kiveyksen sommittelmaa, joka voi jatkua rakennuksen julkisivussa. Aukion ja sitä reunustavien rakennusten ulkoasu suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tikkurilantien reunalle voidaan rakentaa portaat oleskelua varten.

Kortteliaukio ja pysäköintitalon ympäristö

Kortteliaukioille sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan istumia, skeittipaikkoja, koripallokoreja tai muita pelejä sekä jätettä. Aukioiden kiveykset erottavat ne pihosta.

Pysäköintitalon itäpuolelle rakennetaan istutusaltaita pysäköintitalon seinän köynnöksille ja kosteikkokasveille. Altaat toimivat hulevesien biosuodatuksessa. Niiden materiaalien ja muotojen tulee kiinteästi sopia pysäköintitalon arkkitehtuuriin.

Kulkuväylän ja asuinkerrostalojen välinen alue istutetaan monilajisesti.



Pohjoiskortteli (K) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue "toimistopiha"

Piha käsitellään aukiomaisesti ja se kivetään. Pihan suunnittelussa huomioidaan sen edustavuus liikerakennusten likunaisuudesta. Hulevedet johdetaan pihan keskellä olevaan kouruun, joka johtaa pihasta pohjoiselle aukiolle. Kouru suunnitellaan näytäväksi vesialueeksi. Pihalle istutettavat puut ja pensaat sijoitetaan aukiolle rakennettuihin istutuspaikkoihin tai ruukuihin. Pihan kalustus palvelee työpaikkojen taitoja ja esimerkiksi työpaikkaruokalaa. Huoltoajalle jätetään hyvin tilaa.

Pohjoiskortteli (AK) "Puutarhat"

Pihan istutetaan runsaasti erilaisia pensaita ja puita. Pelastuspaikkojen kohdalle jää avointa tilaa, joka hyödynnetään oleskelupaikkoina. Kiinteät kalusteet sijoitetaan pelastuspaikan reunan. Huoltoreitti sijoittuu pihan ulkokehälle. Sen lisäksi pihan keskelle tulee kävelyreitit asuunrakennuksista kortteliaukiolle. Sitten pihan jakaantuu osiin, joiden kasvilajit ja pintamateriaalit voivat poiketa toisistaan. Hulevedet viivytetään puutarhassa olevissa painanteissa.

Rälssipuisto	MITTAKAAVA 1:1000	SITO
Pihasuunnitelma		
Pohjoisosa	PVM 06/05/2016	
Iivo Vänskä		

Keskikortteli (AK) länsiosa "Taskupuisto"

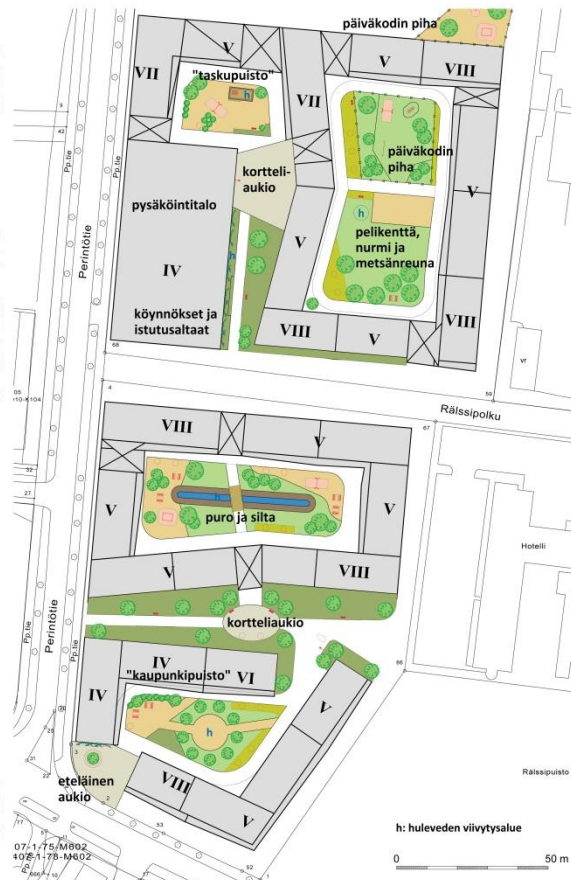
Piha rakennetaan oleskelupaikaksi, joka on kuin "olohuone ulkona". Matala muureja, katoksia, pergolia, terasseja, istutusaltaita ja muita rakenteita käytetään intiimin tilan rajaamiseen. Pelastuspaikkojen viereen rakennetaan upottu oleskelupaikka hulevesien viivytystä varten.

Kortteliaukio ja pysäköintitalon ympäristö

Kortteliaukioille sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan istumia, skeittipaikkoja, koripallokoreja tai muita pelejä sekä jätettä. Aukioiden kiveykset erottavat ne pihasta.

Pysäköintitalon itäpuolelle rakennetaan altaita, jotka toimivat hulevesien biosuodatuksen lisäksi myös kosteikkokasvien ja pysäköintitalon seinään asetettavien köynnösten kasvualustana. Altain koko voi vaihdella tarpeen mukaan. Niiden materiaalien ja muotojen tulee kiinteästi sopia pysäköintitalon arkkitehtuuriin.

Kulkuväylän ja asuinkerrostalojen välinen alue istutetaan monilajisesti.



Keskikortteli (AK) itäosa Päiväkodin piha

Päiväkodin piha jakaantuu päiväkodin etelä- ja pohjoispuolelle. Pohjoinen piha kalustetaan enemmän rauhalliseen leikkiin ja eteläinen sisäpiha liikuntaan. Päiväkodin alta rakennetaan pelastusreitien ulkopuolelle.

Keskikortteli (AK) eteläosa

Päiväkodin eteläpuolella sisäpihalla on pelastusreitien kohdalla kivituikkainen pelikenttä ja nurmea oleskeluun ja ulkopeleille. Pihan eteläreunaan istutetaan puita ja pensaita "metsänreunaksi". Hulevesien viivytteen muotoillaan painanne. Puiden suojaan asennetaan penkkejä.

Eteläkortteli (AK) pohjoisosa "Puro ja silta"

Pihan keskelle rakennetaan uoma, joka päällystetään kivillä. Tämä "puro" toimii hulevesien viivytysalueena. Puron yli rakennetaan silta. Pihan itä- ja länsipätyihin sijoittuvat oleskelupaikat aamu- ja iltaurinkoon. Puron ympärillä on leikkipaikat ja pensas- ja puuryhmiä.

Eteläkortteli (AK) keskiosa ja kortteliaukio

Alueen läpi menee kevyenliikenteen, huolto- ja pelastusreitit. Se käsitellään sisäpihoja julkisempaa ympäristönä, jossa kortteliaukioille voi sijoittaa skeittipaikka, koripalloa, pallolusina tms. Aukion ulkopuoliset alueet istutetaan monilajisesti ja voidaan käyttää kaupunkiviihelyyn.

Eteläkortteli (AK) eteläosa "kaupunkipuisto"

Pihan keskellä on puiden ympäröimä puistoaukio, joka voi toimia asukkaiden kokoontumispaikkana, nökön tai muiden pelien pelaamiseen sekä hieman muuta pihaa syvempänä hulevesien viivytysalueena. Pihan reunalla on rauhallinen oleskelupaikka penkkeineen ja istutuksineen. Pihan läpi on kävelyreitit.

Rälssipuisto	MITTAKAAVA 1:1000	SITO
Pihasuunnitelma		
Eteläosa	PVM 06/05/2016	
Iivo Vänskä		

Korttelialueille tehty pihasuunnitelma /Sito Oy

5.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Asuinkerrostalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueille pysäköintitaloihin ja katumaisiksi rakennettaville pysäköintialueille.

Koska pysäköintitalot rajaavat katutilaa ja asuinpihoja ja ovat siten hyvin näkyvillä, edellytetään niiden arkkitehtuurilta ja materiaaleilta korkeaa laatutasoa. Pihan suuntaan olevien seinien tulee olla osittain köynnösseiniä. Pysäköintitaloihin tulee sijoittaa kiinteistömuuntamot ja polkupyörien säilytyspaikkoja, ja niissä tulee varautua myös sähköautojen latauspisteisiin.

Katumaiset pysäköintialueet ovat osa yleisiä jalankulun reittejä. Jalankulun reitit sijoittuvat alueen laidoille puurivin kanssa.

Periaateleikkaus katumaisesta pysäköintialueesta: pysäköintialueen leveys on jokseenkin sama kuin viereisten rakennusten korkeus.



VP, puisto

Asemakaavamuutoksella Rälssipuisto pienenee hieman nykyisestä koostaan, koska Äyritiellä ja Rälssitiellä varaudutaan erillisiin jalankulun ja pyöräilyn raitteihin ja muihin liikennejärjestelyihin. Rälssitien ja Äyritien kulmassa tulee ympäristön laatuun ja maisema-arkkitehtuuriin kiinnittää erityistä huomiota, koska se on ensimmäisiä näkymiä uudistuvasta kaupunginosasta Kehä III:n ja Jumbon suunnasta lähestyessä.

5.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Tuusulanväylän ja Lentoasemantien väliin.

Voimassa olevan asemakaavan täysimittainen toteuttaminen lisäisi alueen työpaikkarakentamisen, pysäköintilaitosten ja maantasopysäköinnin määrää. Alueen korttelirakenne säilyisi nykyisessä muodossaan laajana ja kävely- ja pyöräilyetäisyydet pysyisivät pitkinä. Rakennusten arkkitehtuuri ja lähiympäristö olisi vaatimatonta.

Toteutuessaan kaavamuutos monipuolistaa alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja palvelurakennuskantaa ja sijoittamalla rakennukset kaupunkimaisesti. Kun rakennukset muodostavat useita umpikorttelimaisia pihapiirejä, saadaan niiden välistä johdettua uusia ja laadukkaita jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Asuinkortteleiden vehreät sisäpihat lisäävät alueen kasvillisuuden määrää samalla, kun alueen maankäyttö tehostuu. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Rakeisuuskartat Veromiehen rakennuskannasta:

Vasemmalla nykytilanne. Oikealla kaavamuutoksen nro 002204/Rälssipuiston korttelit mukaiset uudisrakennukset on esitetty sinisellä, kaavamuutoksen nro 002260/Kortteli 52125 mukaiset punaisella ja kaavamuutoksen nro 002304/Aviapolis Studios mukaiset uudisrakennukset vihreällä. /Minna Koskinen

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Asemakaavan muutos jatkaa Veromiehen uudistumista toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, joka sisältää niin asumista, työpaikkoja kuin palvelujakin. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä ja on Aviapoliksen kaavarungon mukaista. Uusia asukkaita muuttaa noin 1 450 henkeä. Asuinrakentamisen kokonaismäärästä noin viidennes on vuokratuotantoa.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta ensiarvoisen tärkeää. Kaavamuutosalue on myös joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun alueen asukas pohja kasvaa, parantaa se myös Aviapoliksen mahdollisuuksia kehittyä aidosti kaupunkimaiseksi. Samalla Aviapoliksen asema kaupungin ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Keski-Vantaan kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Kaavamuutos ei juurikaan edellytä kunnallistekniikan rakentamista; kadut ja vesihuolto on pääosin valmiina. Kaava-alueen pohjoisosassa, Tikkurilantien varrella sijaitseva avo-oja putkitetaan. Muita johtoja ei tarvitse siirtää. Alueen itäosaan rakennetaan pohjois-etelä-suuntainen uusi kevyen liikenteen väylä ja Perintötietä levennetään.

Maanomistaja osallistuu kunnallistekniikan ja yhdyskuntarakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 7,6 miljoonaa euroa.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 900 uuden asunnon rakentamisen sekä 8 000 k-m² liike- ja toimitilaa, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Lisäksi asuinrakennusten kivijalkoihin sijoittuu jonkin verran liike- ja toimitilaa.

Yksityiselle päiväkodille varataan tilaa tämän asemakaavamuutoksen alueella ja myös Perintötien länsipuolella kaavamuutosalueella nro 002260. Päiväkodin lopullinen sijoituspaikka ja toteuttamisen aikataulu selviää myöhemmin.

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueella puistoa, jonka käyttötarkoitus säilyy, sekä noin 1 200 m² katualuetta, joka muutoksessa on osoitettu autojen pysäköintiin (LPA). Kaupungille luovutetaan noin 3 300 m² maata katualueiksi.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Asuminen

Uusia kerrostaloasuntoa tulee n. 900 ja asukkaita n. 1 450. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle.

Palvelut ja työpaikat

Voimassa olevan asemakaavan sallima työpaikkarakentamisen määrä on toteuttamatta. Kaavamuutos vähentää alueen toimistorakennusoikeutta, mutta monipuolistaa alueen palveluja ja työpaikkatarjontaa mahdollistamalla päiväkodin sekä liike- ja toimitilojen sijoittamisen alueelle. Tulevaisuudessa alueen nykyiset työntekijät voivat valita asuinpaikkansa myös aivan työpaikkansa läheltä. Kasvava asukasmäärä auttaa koko Aviapoliksen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista sekä lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Kehä III:n eteläpuolelta, alle kilometrin etäisyydeltä löytyvät kattavat kaupalliset palvelut alueen uusille asukkaille.

Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanke on VAT:n mukaisena.

Virkistys

Rälssipuisto on rakentamaton virkistysalue. Muutoin kaavamuutosalue on pääosin hiekaista joutomaata ja vesakoitunutta, entistä peltoa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan ainoat kasvillisuutta koskevat määräykset koskevat nurmi- ja puustutuksia kortteleiden reunoilla. Asemakaavamuutoksen umpikortteli- ja autopaikkaratkaisut mahdollistavat suojaisten ja vehreiden sisäpihojen rakentamisen. Jalankulun reitit yhdistävät pihat toisiinsa, lähipuistoihin ja laajempiin virkistysaluekokonaisuuksiin. Alueen suunnittelua ohjaavassa Aviapolis-kaavarungossa on varmistettu, että kaupunginosasta varataan riittävästi tilaa tulevien asukkaiden tarvitsemille virkistysalueille ja että kulkuetäisyydet uusilta asuinalueilta virkistysalueille ovat maltillisia. Väestön määrän kasvaessa Veromiehen rakennettujen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuudet paranevat.

Kaavamuutoksella Rälssipuiston koko hieman pienenee, mutta toisaalta uusien jalankulun ja pyöräilyn reittien avulla yhteydet muihin virkistys- ja piha-alueille lisääntyvät. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä autoilu. Voimassa oleva asemakaava suurine kortteleineen ja vaatimattomine kaupunkikuvineen vahvistaisi toteutuessaan nykyisiä liikku mistapoja. Asemakaavan muutos parantaa huomattavasti kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Lyhyet etäisyydet kaupallisiin palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta. Lähin joukkoliikennepysäkki on Tikkurilantiellä asemakaavan muutosalueen vieressä. Olemassa olevien katujen standardia tullaan muuttamaan asuinalueiden kaduiksi soveltuviksi mm. lisäämällä ja leventämällä raitteja katujen varsilla.

VAT:n mukaisesti kaavamuutoksella mm. edistetään jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Tikkurilantien avo-oja korvataan DN1000 hulevesiviemärillä kaava-alueen pohjoisreunalla noin 70 metrin matkalta.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa on omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä, osa vuokralla asuvia. Vaikka tällä hetkellä näyttää siltä, ettei tulevien asukkaiden sosio-ekonominen tilanne poikkeaisi esimerkiksi Vantaan keskimääräisestä vastaavasta, väittää yhdysvaltalainen professori John D. Kasarda, että menestyessään lentokentän lähialueet vetävät puoleensa nimenomaan hyvin toimeentulevaa väestöä.

Alueelle varataan tilat päiväkodille, mikä houkuttanee etenkin lapsiperheitä.

Hanke on VAT:n mukainen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pihoille sijoitetaan hulevesien viivytyksaltaita ja biosuodatuspainanteita, joita käytetään hyväksi pihojen viihtyisyyden luomisessa ja monipuolisen kasvillisuuden kehittämisessä. Alueen viherrakentamisella luonnon monimuotoisuus suunnittelualueella lisääntyy.

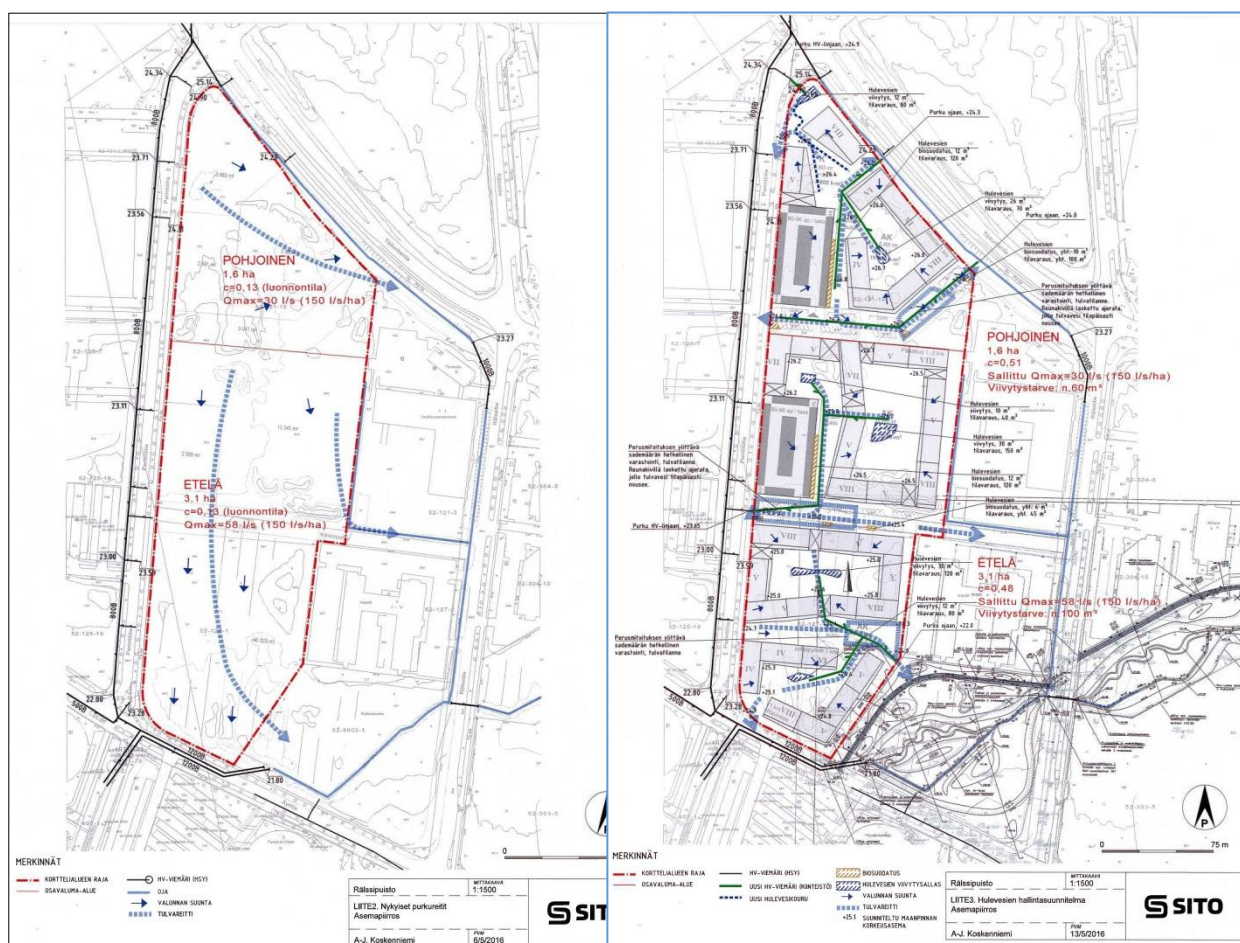
Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Ympäröivien katualueiden levennystarpeissa on varauduttu katupuiden istuttamisen tilatarpeisiin.

Rälssipuiston koon pieneneminen vaikuttaa vain vähän puistosta jo laadittuihin suunnitelmiin.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen lisää läpäisemättömien pintojen määrää ja siten myös hulevesien muodostumista. Suunnitelman mukainen rakentaminen ei kuormita juurikaan nykyistä viemäriverkostoa, vaan korttelialueilla muodostuvat hulevedet valuvat pintavaluntana ympäröivään ojaverkostoon. Pintavalunnan muodostuminen alueella on nykyisin hyvin vähäistä, sillä suurin osa sadevedestä pidättyy alueen painanteisiin ja kasvillisuuteen. Hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomioita ja siitä on annettu tarvittavia määräyksiä.



Sito Oy on laatinut asemakaavan muutosalueelle hulevesisuunnitelman.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Toteuttamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Vaikka rakentaminen samoin kuin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen osalta lisäävätkin kasvihuonekaasupäästöjä, kaavamuutos parantaa oleellisesti kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, tukeutuu osittain olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin ja joukko liikenteeseen sekä sijoittuu kattavien, olemassa olevien kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö.

Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja kunnallistekniikkaa, sekä olemassa olevia ja suunniteltuja joukkoliikenneyhteyksiä. Hanke edistää kehäradan varren tiivistymistä.

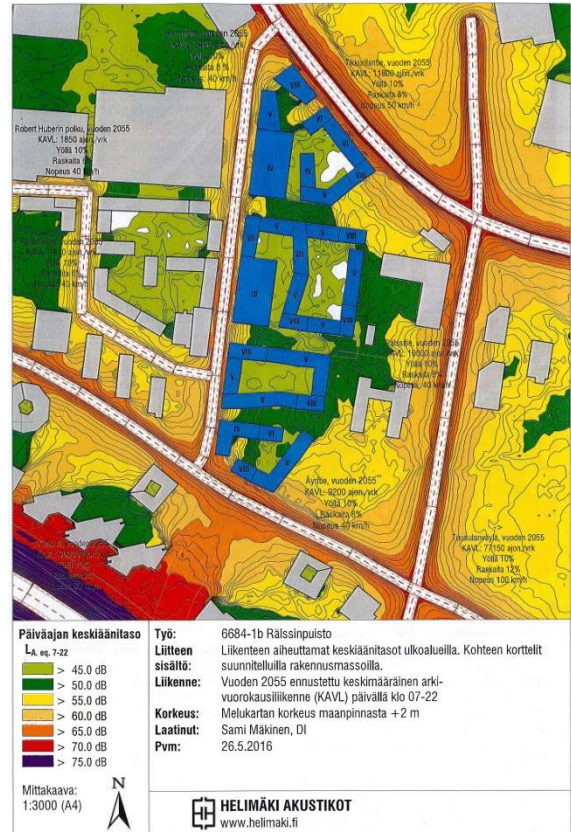
Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikenteen melu

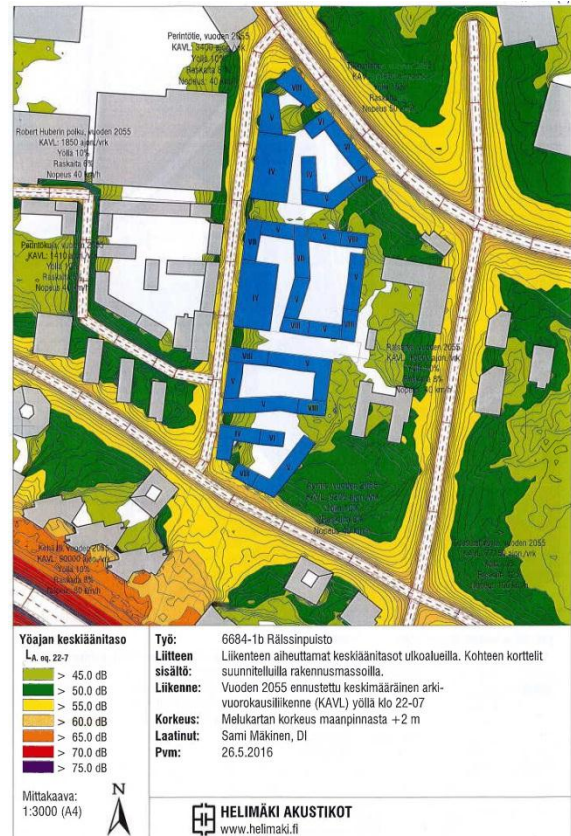
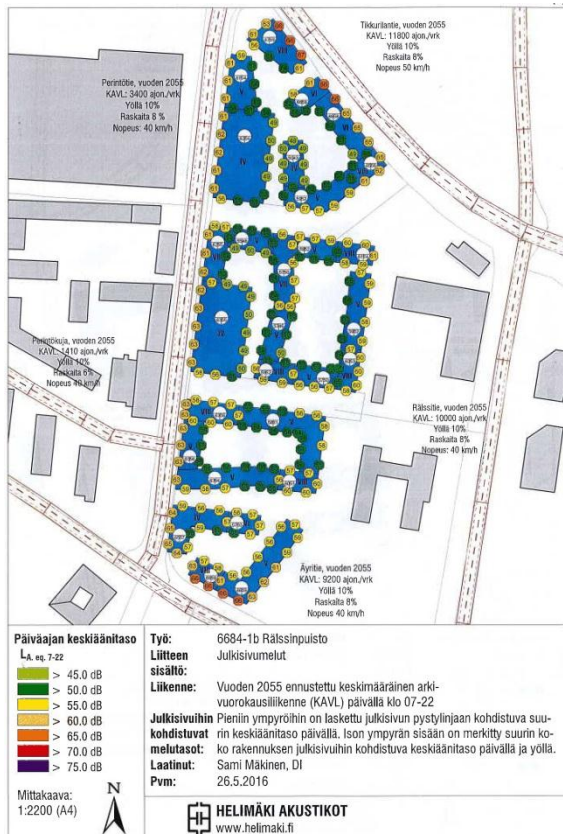
Asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan lento-meluvyöhykkeelle m3, L_{DEN} 50-55 dB, mikä ei aseta rajoitteita alueiden käytölle. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on rakennusjärjestyksen mukaan oltava $\Delta L \geq 32$ dB.

Asemakaavatyön yhteydessä teetetyn meluselvityksen (vuoden 2055 ennuste) mukaan suurimmat tieliikenteen melut, yli 65 dB, tulevat Kehä III:n ja Tikkurilantien suunnista. Umpikorttelirakenne estää hyvin tieliikenteen melun leviämisen pihoiille. Ainoastaan Äyritien varressa sisäänkäyntipihalle leviää yli 55 dB:n liikennemelua päiväaikaan. Sen voisi estää esim. täydentämällä rakennusriviä Äyritien eteläpuolella. Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat kuitenkin jokaisessa pihapiirissä pihojen hiljaisimpiin kohtiin, missä yöajan melutaso on enimmillään 45 dB. Rakennusten ulkovaippaa koskevilla ääneneristävyyssmääräyksillä varmistetaan sisätilojen ja parvekkeiden melunsuojaus.



Päiväajan keskiäänitaso vuonna 2055.

Päiväajan keskiäänitaso julkisivuilla vuonna 2055.



Yöajan keskiäänitaso vuonna 2055.

Pilaantuneet maat

Koska alueelle tulee asuinrakentamista ja alueen läheisyydessä on sijainnut lyijysulattamo, josta on voinut tulla lyijylaskeumaa alueelle, asemakaavan muutoksella määrätään, että maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa maaperä tulee kunnostaa.

Pienhiukkaset

Asemakaavamuutoksessa alueelle sijoitettujen toimintojen vaatimat ilmanlaatuvaatimukset suosituksetäisyydet Kehä III:n suunnasta täyttyvät. Tikkurilantien ja Äyritien puolella asuntojen minimietäisyyden on oltava vähintään 7 metriä, kun suosituksetäisyys on 20 metriä. Asuintalot sijoittuvat lähimmillään n. 13,5 metrin päähän Tikkurilantien ajoradan reunasta, kun Tikkurilantien eteläreunaan on rakennettu mm. erilliset pyöräilyn ja jalankulun väylät. Äyritien varressa asuinrakennusten etäisyys ajorataan on lähimmillään n. 10 metriä. Kortteliin 52121 sijoittuvaan päiväkotiin nähden herkän kohteen suosituksetäisyydet täyttyvät.

Vaarallisia aineita käsittelevät laitokset

Kaavamuutos ei sijoitu Veromiehen kaupunginosan läheisyydessä sijaitsevien vaarallisia aineita käsittelevien laitosten (nk. Seveso-laitosten) vaikutusalueelle.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.5 NIMISTÖ

Veromiehen kaupunginosan nimistö liittyy veroihin. Alueelle tulee yksi uusi nimi, Rälssipuistonpolku-niminen jalankulun ja pyöräilyn raitti, joka johtaa Tikkurilantieltä Rälssipuistoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uuden nimen 13.6.2016.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

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



Viitesuunnitelma: Julkisivut puistoon sekä jalankulun ja pyöräilyn raitille päin. /Vuorelma Arkkitehdit

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lemminkäinen Talo Oy:	Timo Ruuskanen	
Vuorelma Arkkitehdit Oy:	Markus Makkonen	
	Petteri Nieminen	
Sito Oy:	Antti-Jaakko Koskenniemi	
	Iivo Vänskä	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	alue-arkkitehti
	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti 30.9.2016 asti
	Merja Häsänen	arkkitehti
	Saija Lauriala	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	suunnitteluhortonomi
Rakennusvalvonta:	Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö, va.
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Tilakeskus:	Eija Kivineva	hankekehitysarkkitehti
Sivistystoimi:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 24. päivänä lokakuuta 2016.



Merja Häsänen
arkkitehti



Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 22.06.2016
Kaavan nimi 002204 Veromies 52 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 02.11.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002204
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,8966 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 5,8966

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

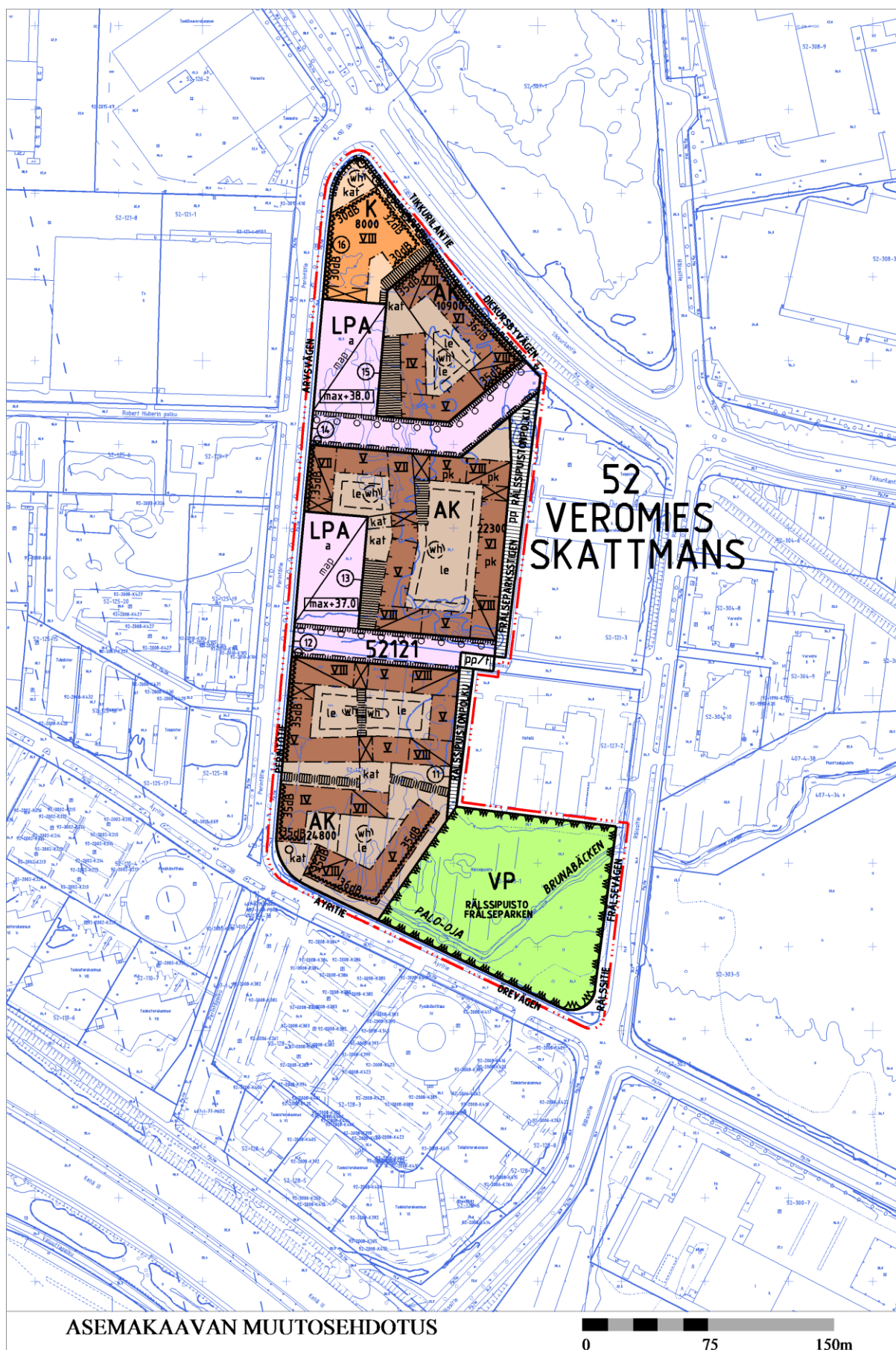
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8566	99,3	66000	1,13	0,0000	33256
A yhteensä	2,9554	50,5	58000	1,96	2,9554	58000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3585	6,1	8000	2,23	-4,2302	-24744
T yhteensä						
V yhteensä	1,1281	19,3	0		-0,0575	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,4146	24,2	0		1,3323	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

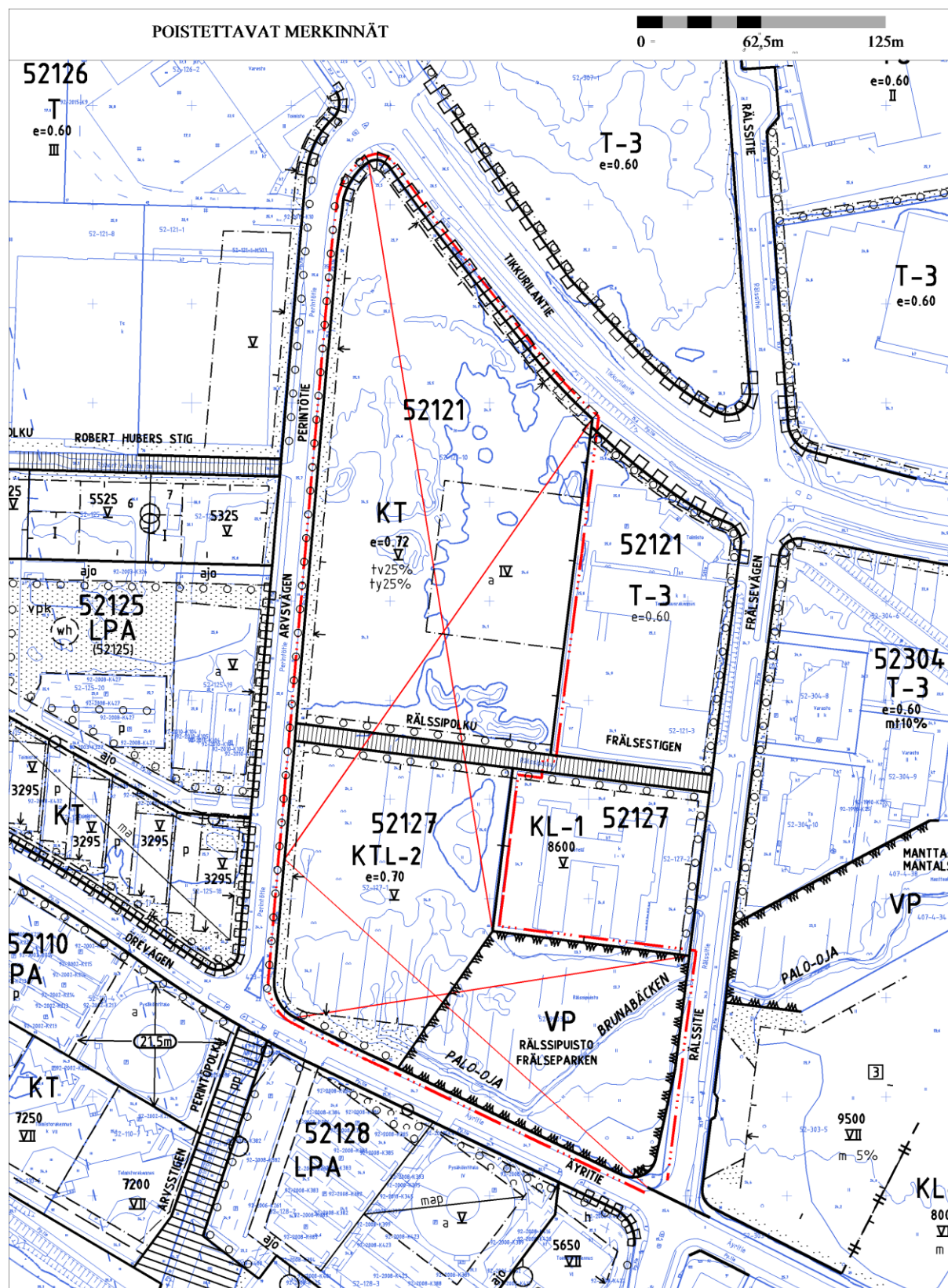
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8566	99,3	66000	1,13	0,0000	33256
A yhteensä	2,9554	50,5	58000	1,96	2,9554	58000
AK	2,9554	100,0	58000	1,96	2,9554	58000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3585	6,1	8000	2,23	-4,2302	-24744
K	0,3585	100,0	8000	2,23	0,3585	8000
KT	0,0000				-3,1153	-22430
CTL-2	0,0000				-1,4734	-10314
T yhteensä						
V yhteensä	1,1281	19,3	0		-0,0575	0
VP	1,1281	100,0	0		-0,0575	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,4146	24,2	0		1,3323	0
Kadut	0,3690	26,1	0		0,3471	0
Kev.liik.kadut	0,3380	23,9	0		0,2776	
LPA	0,7076	50,0	0		0,7076	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002204

Päiväys
Datum

24.10.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 6
Baskartbladens nummer

686498-99, 687498-99

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52, Veromies

RÄLSSIPUISTON KORTTELI



Asemakaavan muutos

Osa kortteliä 52121 sekä katu- ja virkistysalueet.

(Osa kumoutuvan asemakaavan kortteleista 52121 ja 52127 sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa kortteliä 52121.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 52, Skattmans

FRÄLSEPARKEN KVARTER

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 52121 samt gatu- och rekreationsområdena.

(Delar av kvarteren 52121 och 52127 samt gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 52121.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Perintöiden ja Äyritien kulmassa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja tarvittaessa kunnostaa maaperä.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi tulee kortteliin 52121 varata vähintään 800 k-m² lasten päiväkotia varten asuinrakennuksen alakerroksiin.

Liike- ja toimitiloja saa rakentaa maantasokerrokseen asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tikkurilantien varressa maantasokerroksen julkisivuisista vähintään 50 % tulee olla liike- ja toimitilojen julkisivua. Tilojen tulee avautua kadun tai autopaikkojen korttelialueen puolelle tai yleiselle jalankululle osoitetun alueen suuntaan. Tikkurilantien puoleisen maantasokerroksen julkisivun tulee liike- ja toimitilojen osalta olla pääosin lasia.

Äyritien varteen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja/tai asukastilaa.

Maantasokerroksen liike- ja toimitiloja voidaan tilapäisesti käyttää asuintoimintoihin tai asunnon osina tai asukkaita palvelevina tiloina.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sauna- ja asukastiloja, valokuiluja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Asukastiloja ja polkupyörävarastoja tulee sijoittaa pääasiassa maantasokerrokseen ja niiden tulee avautua kadun tai yhtenäisiksi kaupunkitiloiksi rakennettavien alueiden varrelle. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoiteta autopaikkoja.

DETALJPLANEKETTEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Kvartersområdet för flervåningshus ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden utgör en mångsidig och högklassig helhet, som ger upphov till ett klart avgränsat gaturum och en visuellt mångfacetterad promenadmiljö. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

I hörnet av Arnsvägen och Örevägen ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet och arkitekturen.

Innan byggnadsarbetena inleds ska det undersökas hur förorenad jordmånen är och vid behov ska jordmånen iståndsättas.

Byggrätt

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen ska i kvarteret 52121 reserveras minst 800 m²-vy för ett daghem i bostadsbyggnadens bottenplan.

Affärs- och kontorslokaler får byggas i markplan utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

Utmed Dickursbyvägen ska minst 50 % av fasaderna i markplan utgöras av affärs- och verksamhetslokaler. Lokaler ska öppnas upp i riktning mot gatan eller kvartersområdet för bilplatser, eller ett område som anvisats för allmän gångtrafik. Fasaden i markplan på Dickursbyvägens sida ska för affärs- och verksamhetslokaler del huvudsakligen utgöras av glas.

Utmed Örevägen ska placeras affärs- och/eller invånarlokaler i markplan.

Affärs- och verksamhetslokaler i markplan kan tillfälligt användas som bostäder eller bostadsdelar eller lokaler som betjänar invånarna.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man bygga den del av trapphusen som överskrider 15 m²/våningsplan. Detta utrymme dimensionerar inga bilplatser.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar boendet, t.ex. förråd, underhålls- och invånarlokaler och bastur, samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Invånarlokaler och cykelförråden ska huvudsakligen vara placerade i markplan och öppnas upp mot gator eller gångstråk. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får byggas grönrums. Dessa dimensionerar inga bilplatser.

Rakennukset

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero vaatimus lento-
liikennemelua AL vastaan on vähintään 32 dB, ellei kart-
tamerkinnoin muuta osoiteta.

Kadun tai autopaikkojen korttelialueen tonttien 12 ja 14
suuntaan avautuvien maantasokerroksen asuntojen lat-
tiatason tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen kadun
tai autopaikkojen korttelialueen maanpintaa ylempänä.

Maantasokerroksen liike- ja toimitilojen vapaan huonekor-
keuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katos-
ten, sisäänvetojen ja/tai valaistuksen avulla.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Rakennusten kattomaiseman tulee olla vaihteleva eri ker-
roskorkeuksien, materiaalein ja kattomuodoin. Rakennusten
katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tule-
lee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin käyttäen hyväk-
si vesikatun muotoa, eri kerroskorkeuksia ja materiaaleja.

Kahdeksaan kerrokseen yltävien rakennusosien tulee muo-
doltaan ja materiaaleiltaan poiketa rakennuskokonaisuuden
matalammasta rakentamisesta.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasoa-
kerrokseen tai pysäköintilaitoksiin LPA-tonteille 13 ja 15.

Julkisivut

Kadun tai autopaikkojen korttelialueen tonttien 12 ja 14
puoleisten korttelijulkisivujen tulee olla suunniteltu vaihte-
levaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu värin, materiaalin,
mittakaavan ja/tai ikkunajaoon koon tai sijoittelun suhteen
vähintään 35 m välein.

Katutason julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti auko-
tettu. Katujen ja jalankulkureittien varrelle sijoittuvat maan-
tasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa
avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei saa olla näkyvissä ele-
menttisaumoja.

Julkisivu- ja pihavalaistuksesta tulee esittää erillinen suun-
nitelma rakennusluvan yhteydessä.

Parvekkeet

Kaikki parvekkeet on lasitettava.

Tikkurilantien ja Äyritien varrella oleviin julkisivuihin ei saa
sijoittaa parvekkeita.

Parveketorneja ei sallita kadunpuoleisilla julkisivuilla.

Kadun, autopaikkojen korttelialueen tonttien 12 ja 14 sekä
jalankulkureitin varrella olevien parvekkeiden tulee pää-
asiassa olla sisäänvedettyjä tai niiden tulee muulla tavoin
muodostaa yhtenäistä seinän julkisivupintaa. Ripustettuja
parvekkeita sallitaan pieninä määrinä.

Pihan puolella maahan ulottuvia levyjäisiä parvekkeen
kannattajia on vältettävä.

Maantasokerroksen asunnoissa kadun suuntaan avau-
tuvat parvekkeet voidaan toteuttaa etupihaan liittyvinä
terasseina. Sisäpihan puolella maantasokerroksen asunto-
jen tulee liittyä luontevasti pihatasoon.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyt-
täjien tarpeet sekä riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys.

Rakentamattomat sisäpihan osat, joita ei käytetä kulku-
ja pelastustiestä tai leikki- ja oleskelualueina toteutetaan
kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, johon sisältyy
vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pen-
saita, perennoja ja nurmikkoa sekä mahdollisesti alueita
kaupunkiviljelyyn.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihalle sijoitettavien varastojen ja muiden rakenteiden tule-
lee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Byggnader

Kravet på skillnaden i ljudnivå mot flygbuller AL i bostads-
rummens ytterstskikt ska vara minst 32 dB, om inte annat
anges genom markeringar på kartan..

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig i rikt-
ning mot gatan eller tomterna 12 och 14 i kvartersområdet
för bilplatser ska ligga minst 0,5 meter högre än marknivån
på gatan intill eller kvartersområdet för bilplatser.

Den fria rumshöjden i affärs- och verksamhetslokalerna i
markplan ska vara minst 4 meter.

Byggnadernas ingångar ska tydligt urskiljas genom skärm-
tak, indragningar och/eller belysning.

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

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Byggnaderna ska ha ett omväxlande taklandskap med
olika våningshöjder, material och takformer. På byggnad-
ernas tak får solpaneler och gröntak anläggas.

Ventilationsmaskinrummen samt de övriga tekniska ut-
rymmena och anläggningarna ska integreras i byggnad-
ens arkitektur genom att yttertakets form, olika vånings-
höjder och material utnyttjas.

De byggnadspartier som är åtta våningar höga ska till
utformning och materialval avvika från byggnadskom-
plexets lägre byggnader.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnader-
nas markplan eller i parkeringsanläggningarna på LPA-
tomterna 13 och 15.

Fasader

Kvartersfasaderna mot gatan eller tomterna 12 och 14 i
kvartersområdet för bilplatser ska vara planerade på ett
 varierande sätt, så att fasadens stil växlar med minst 35
meters mellanrum vad gäller färg, material, dimensioner
och/eller fönsterindelningens storlek eller placering.

Fasaden i gatuplan ska vara varierad och ha rikligt med
öppningar. De fasader i gatuplan som ligger utmed gator
och gångstråk får inte vara slutna. De ska ge ett öppet
och funktionellt intryck.

I fasaderna mot gatan får inga elementfogar synas.

En separat plan ska presenteras över fasad- och gårdsbe-
lysningsplan i anslutning till bygglovet.

Balkonger

Alla balkonger ska inglasas.

På fasaderna utmed Dickursbyvägen och Örevägen får
inte placeras några balkonger.

På fasaderna mot gatan tillåts inga balkongtorn.

Balkongerna utmed gatan, tomterna 12 och 14 i kvarters-
området för bilplatser och gångstråket ska huvudsakligen
vara indragna eller så ska de på något annat sätt utgöra
en sammanhängande vågfasadyta. Hängbalkonger
tillåts i mindre omfattning.

På gårdssidan ska skivformade balkongstöttor som når
ända ner till marken undvikas.

De balkonger i bostäder i markplan som vänder sig mot
tan kan byggas som terrasser i anslutning till den främre
gården. Mot innergården ska bostäderna i markplan ank-
nyta på ett naturligt vis till gårdsnivån.

Gårdarna

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplaner-
na utarbetas.

Vid gårdarnas planering ska de behov som användare
i olika åldrar har, liksom tillräcklig enskildhet och gemens-
kap beaktas.

De obebyggda delarna av innergården som inte används
för färd- och räddningsvägar eller lek- och vistelse-
områden ska förverkligas vägar eller lek- och vistelse-
områden ska förverkligas som ett område med många
växter, där det planteras olika slag av träd, buskar,
perenner och gräs som beaktar årstidsväxlingarna
samt eventuellt områden för stadsodling.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Förråd och andra konstruktioner som placeras på gårds-
planen ska följa bostadsbyggnadernas arkitektur.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin käyttäen hyväksi vesikaton muotoa, eri kerroskorkeuksia ja materiaaleja.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerroksiin tai pysäköintilaitokseen LPA-tontille 15.

Julkisivut

Katutason julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti aukoitettu. Katujen ja jalankulkureittien varrelle sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumojia.

Julkisivu- ja pihavalaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Jalankulkualueilla ja kulkureiteillä tulee suosia vettä läpäiseviä kiveyksiä. Kivituha-alueet rajataan istutusalueista upotettavalla reunakivellä.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma ja alueen ympäristörakentamisessa tulee hyödyntää hulevesiä. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys tulee ensisijaisesti järjestää maantasossa, oleskelualueita elävöittäen.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot: 1 ap/50 k-m²

Liiketilat: 1 ap/60 k-m².

Sijoittamalla pysäköinti nimeämättömille autopaikoille, vähintään 100 autopaikan alueelle, voidaan normin mukaista autopaikkamäärää vähentää 10 %.

Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset tarkemman suunnitelman perusteella. Kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp/50 k-m².

Toimistot 1 pp/80 k-m²

Polkupyöräpaikoista 1 pp/160 k-m² on sijoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.



Puisto.

Rälssitien ja Äyritien kulmassa tulee ympäristön laatuun ja maisema-arkkitehtuuriin kiinnittää erityistä huomiota.



Autopaikkojen korttelialue.

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaisia katutilaa ja visuaalisesti monimuotomuuotoista kävely-ympäristöä.

Pysäköintilaitoksen arkkitehtuuriin ja materiaalien tulee olla korkeatasoisia.

Pysäköintilaitoksiin tonteilla 13 ja 15 tulee sijoittaa kiinteistömuuntamot, sekä polkupyörän säilytyspaikkoja. Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asuntoihin liittyviä varasto-, huolto-, jäte-, sauna- ja asukastiloja sekä liike- ja toimistorakennusten jätehuollon tiloja. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen ja katumaisen pysäköintialueen valaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä. Talviajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ventilationsmaskinrummen samt de övriga tekniska utrymmena och anläggningarna ska integreras i byggnadens arkitektur genom att yttertakets form, olika våningshöjder och material utnyttjas.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller i parkeringsanläggningen på LPA-tomt 15.

Fasader

Fasaden i gatuplan ska vara varierad och ha rikligt med öppningar. De fasader i gatuplan som ligger utmed gator och gångstråk får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

I fasaderna mot gatan får inga elementfogar synas.

En separat plan ska presenteras över fasad- och gårdsbelysningen i anslutning till bygglovet.

Gårdarna

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. Gränserna mellan tomtarna får inte inhägnas.

Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur.

Utrymmet mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

På områdena för gångtrafik och färdvägarna ska stenläggningar som släpper igenom vatten favoriseras. Områdena med stenmjöl avgränsas från planteringsområdena med infäld kantsten.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan och dagvattnet ska utnyttjas i områdets miljöbyggande.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnetsystemet. Fördröjningen av dagvatten ska i första hand ordnas i markplan så att visteisområdena livas upp.

Parkering

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Kontor: 1 bp/ 50 m²-vy

Affärslokaler: 1 bp/60 m²-vy

Genom att förlägga parkeringen till icke namngivna bilplatser på ett område med minst 100 bilplatser, kan antalet bilplatser enligt normen minska med 10 %.

Lättnader i kraven på bilplatser kan utgående från en mer detaljerad plan ges för växelvis parkering. Staden kan utmed gatorna anvisa parkeringsplatser för gäster och affärslokalernas kundparkeringar.

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy

Kontor 1 cp/ 80 m²-vy

Av cykelplatserna ska 1 cp/160 m²-vy placeras i ett takförsatt och låst utrymme.

Park.

I hörnet av Frälsevägen och Örevägen ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet och landskapsarkitekturen.

Kvartersområde för bilplatser.

Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden utgör en mångsidig och högklassig helhet, som ger upphov till ett klart avgränsat gaturum och en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

Parkeringsanläggningens arkitektur och material ska vara högklassiga.

I parkeringsanläggningarna på tomtarna 13 och 16 ska placeras fastighetstransformatorer och förvaringsplatser för cyklar. I parkeringsanläggningarna får placeras förräds-, service-, avfalls-, bastu- och invånarlokaler i anslutning till bostäderna samt utrymmen för avfallshandling för affärs- och kontorsbyggnader. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

I anslutning till bygglovet ska en separat plan presenteras för den belysning som gäller parkeringsanläggningens fasader och parkeringsområdet med gatukaraktär. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid belysningen vintertid.

Pihan suuntaan olevien pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla osittain köynnösseiniä. Köynnökset voidaan istuttaa yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle.

Kadun ja katumaisten pysäköintialueiden puoleisissa pysäköintilaitoksen julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

Pysäköintilaitoksen ylimmän pysäköintitason saa kattaa.

Pysäköintilaitoksen ja kadun välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Maantasoon rakennettavien pysäköintipaikkojen alue tulee rakentaa katumaisena siten, että alueen laidoilla on jalkakäytävät ja puurivi ja alueen keskellä on ajoväylä. Puulle tulee varata Infra RYL -laatuvaatimusten mukaiset kasvu- alustat. Alueen laidoille tulee varata vähintään 2,7 metriä leveät tilat yleiselle jalankululle.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja tarvittaessa kunnostaa maaperä.

Parkeringsanläggningarnas fasader mot gårdsplanen ska delvis utgöras av väggar med klångväxter. Klångväxter kan planteras i den områdesdel som reserverats för allmän gångtrafik.

I parkeringsanläggningens fasader mot gatan och parkeringsområdena med gatukaraktär får inga elementfogar synas.

Parkeringsanläggningens översta parkeringsnivå får förses med tak.

Utrymmet mellan parkeringsanläggningen och gatan ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Området där det byggs parkeringsplatser i markplan ska byggas med gatukaraktär, så att trottoarer och en trädrad finns utmed områdets kanter och en körbana i mitten av området. För träden ska reserveras växtunderlag enligt kvalitetskraven Infra RYL. Utmed områdets kanter ska minst 2,7 meter breda ytor för allmän gångtrafik reserveras.

Innan byggnadsarbetena inleds ska det undersökas hur förorenad jordmånen är och vid behov ska jordmånen istandsättas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Högsta tillåtna höjd för parkeringsanläggningens översta plan.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta där daghem får placeras.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Linjen anger takåsens riktning.

Genomfartsöppning i byggnad.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.

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

Riktgivande dagvattenområde.

Trädad som skall bevaras / planteras.

Träd som skall planteras.

Gata.

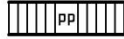
Gatuområdets randområden ska stenläggas eller asfalteras fram till tomtgränsen.

För gångtrafik reserverad gata.

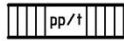
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Pysäköintilaitoksen ylimmän tason ylin sallittu korkeus-asema.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
	Ohjeellinen hulevesialue.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Istutettava puu.
	Katu.
	Katualueen reuna-alueet tulee kivetä tai asfaltoida tontin reunaan asti.
	Jalankululle varattu katu.



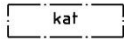
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Alue on rakennettava ja istutettava korkealaatuisesti ja vaihtelevaksi.



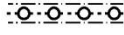
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



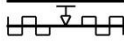
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.
Alue tulee rakentaa ja istuttaa viihtyäkseksi aukioksi. Aluetta ei saa aidata.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Suuntaisliittymä.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
Området ska anläggas och planteras på ett högklassigt och omväxlande sätt.

6 / 6

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.
Området ska anläggas och planteras som en trivsamt, öppen plats. Området får inte inhägnas.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Riktad anslutning.

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

