

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus ote pöytäkirjasta 07.10.2019

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje	1
33 § Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 Veromiehen kaupunginosassa / NREP Oy	2
- Voittanut kilpailuehdotus: NREP / Mark of Huber 14.5.2019	6
- Liitekartta	29
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	30



Vastaanottaja: Pekka Virkamäki

Osoite:

Oheinen päätös tiedokseen.

Pöytäkirjanotteen lähettää

30.10.2019

Patrik Aaltonen, Kirjaamon koordinaattori _____
nimi ja nimike

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi 30.10.2019
2. luovutettu asianosaiselle __.__.____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy 14.11.2019



33 §

Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 Veromiehen kaupunginosassa / NREP Oy

VD/1949/10.00.02.00/2019

HP/AK/AVP/JOR/LL

Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 on järjestetty julkinen haku 11.3.-14.5.2019. Tonttihaun tuloksena esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 NREP Oy:lle toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Tonteille on alustavien suunnitelmien pohjalta suunniteltu rakennettavan yhteensä noin 18 100 k-m², jolloin myyntihinta olisi yksikköhinnalla 465 €/k-m² noin 8 416 500 €.

Vantaan kaupunki omistaa Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9, jotka sijaitsevat Lentoasemantien itäpuolella ja Tikkurilantie eteläpuolella Aviapolis alueen ytimessä osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 8 ja 9 ovat toimitilarakennusten (KTY) korttelialuetta. Em. tonttien paikoitus on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle tontille 7. Tonttien alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 8889 m².

Vantaan kaupunki on julkaissut julkisen haun Markkatien 12, 14 ja 16 tonteille 11.3.-14.5.2019. Asemakaavasuunnittelun yhteydessä määritellään uudestaan myös tontille sallittavan rakentamisen määrä ja laatu. Alueelle tavoitellaan toimivaa toimitila- ja palvelukokonaisuutta, joka tuo näkyvälle paikalle eloa ja tunnistettavuutta.

Hakuilmoituksessa on todettu mm.: Kaupunki varaa tontit valituille toimijoille mahdollisen asemakaavasuunnittelun ajaksi, jolloin toimijoilla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin. Tontit ensisijaisesti myydään toimijalle asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Kaikki halukkaat toimijat voivat osallistua tonttihakuihin. Kaikkien tonttien suunnitteluvaraukset voidaan antaa yhdelle toimijalle tai vaihtoehtoisesti tontit voidaan antaa eri toimijoille, mikäli eri toimijat sitoutuvat kehittämään yhteisen toiminnallisen kokonaisuuden. Asemakaavamuutos on tulossa vuoden 2020 kaavoituksen työohjelmaan.

Hakemuksien valintaperusteet ja vertailukriteerit olivat seuraavat:

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen (20%, max. 20 pistettä)

- Alueen kaupunkikuvaa parantava yhtenäinen toteutus alueen identiteetti huomioiden
- Rakennuksen luonne alueen maamerkinä
- Liittyminen kaupunkirakenteeseen
- Työpaikkakorttelin pihojen laatu, viihtyisyys ja toiminnallisuus

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus (20%, max. 20 pistettä)

- Kuinka paljon hanke alueelle liike- ja palvelutiloja?
- Mitä uusi kortteli tarjoaa alueen nykyisille ja tuleville toimijoille ja asukkaille?
- Toiminnot sovitettu luontevasti yhteen
- Liike- ja palvelutilojen sijainti ja toiminnallisuus
- Uusien konsepti- ja toimitilaratkaisuiden esittäminen
- Eri liikennemuotojen ja pysäköinnin ratkaisujen yhteensovittaminen ja toimivuus

Hiilineutraalisuus (20%, max. 20 pistettä)



- Selvitys siitä, millä tavoin hanke on energiatehokkaampi, hiilineutraalimpi ja/tai muulla tavoin ympäristöystävällisempi kuin samantyyppiset hankkeet keskimäärin.
- Hankkeelta vaaditaan innovatiivisuutta asian tiimoilta.

Myyntihinta (40%, max. 40 pistettä)

- Rakennusoikeuden vähimmäishinta on 350 euroa/k-m², jonka yli hakijat tarjoavat.
- Suurin tarjoushinta saa täydet 40 pistettä

Hakuaikana saapui alustavia suunnitelmia ja hakemuksia kuudelta eri ryhmittymältä:

CRE Property Development Oy, A. Ahlström kiinteistöt Oy, Cederqvist & Jäntti Architects: **Elwood**

Toivo Group Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy: **Square 9**

Lapti Oy, L Arkkitehdit Oy: **FOR(e) GREEN AVIAPOLIS**

S SA Group Oy: **Valo**

Lehto Tilat Oy, PES-Arkkitehdit Oy: **Lehto**

NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy, WSP Oy: **Mark of Huber**

Ehdotukset Elwood ja Mark of Huber olivat vahvimmat hakijat, joiden piste-ero oli 2 pistettä. Heiltä molemmilta pyydettiin elokuussa lisäselvityksiä hankkeen toteutusaikataulusta ja -varmuudesta.

Mark of Huber, joka sai täydet pisteet 1. kierroksen pisteytyksessä arvioitiin myös lisäselvitysten jälkeen Markkatie 12, 14 ja 16 tonttien parhaaksi toteuttajaksi mm. seuraavin perustein:

Kaupunkikuva: Vaihteleva, eloisa, kontrastinen ja kaupunkimainen korttelikokonaisuus, joka huipentuu maamerkkimäiseen hotellitorniin. Korttelille muodostuu tunnistettava identiteetti. Viihtyisä ja vihreä sisäpiha.

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus: Monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelut on huomioitu hyvin myös eri käyttäjäryhmien näkökulmasta. Toiminnot liittyvät luontevasti sisäpihaan ja katutiloihin.

Kerrosala: yhteensä 18 100 k-m² (hotelli 10 200 k-m², toimisto 7 900 k-m²)

Tarjoajan hinta 465 €/ k-m² eli kiinteistön arvo 8 416 500 €

Hiilineutraalisuus: maalämpö ja -kylmä, aurinkoenergia, muuntojoustavuus, jakamistalous, viherkatot ym.

- Hanke vaikuttaa kokoonsa, resursseihinsa, toimijoihinsa ja aikatauluunsa perustuen uskottavalta
- Alustava aikataulu: hotelli 1/2023, toimisto ja pysäköinti 4/2023
- Toteuttaa hankkeen hallinnoimansa rahaston taseeseen ja hakee lisäksi pankkirahoitusta.
- Esittää laajan joukon potentiaalisia käyttäjiä ja vuokralaisia sekä hotelli- että toimisto-osille,
- Varavaihtoehtona hotellille on, muiden neuvottelujen kariutuessa, NREPin oma hotellikonsepti.

Kiinteistöjohtaja esittää varattavaksi NREP Oy:lle Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9 on alustavien suunnitelmien pohjalta suunniteltu rakennettavan yhteensä noin 18 100 k-m².

Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä. Vantaalla on vireillä oman pysäköintiyhtiön perustaminen. Hankkeen vaikutuksen alueella olevan LPA-alueen toteutukseen tutkitaan myöhemmin. Varauksen kohdealue on esitetty oheisessa kartassa (liite 1). Varauksen laajuutta voidaan muuttaa yhteisellä päätöksellä.



Tonttien kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 465 €/k-m² NREP Oy:n tarjouksen mukaisesti. Kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta noin 8 416 000 €. Hakuasiakirjojen perusteella tonttien alin hyväksyttävä myyntihinta on 350 €/k-m².

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.10.2020 asti. Varausta jatketaan 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa.

NREP Oy:n tulee toimittaa Vantaan kiinteistöt ja tilat palvelualueelle selvitys hankkeen etenemisestä 31.10.2020 mennessä. Tarkoituksena on, että asemakaavatyön rinnalla laaditaan esisopimus tonteista siten, että joko kiinteistökauppa tai rakennusaikainen vuokrasopimus osto-optiolla voidaan tehdä välittömästi kaavan voimaan tultua. Kauppakirja ja mahdollinen vuokrasopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

kaupunki antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 7.10.2019 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään että kaupunki antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa.

Liitteet:

1. Kartta varattavasta alueesta



2. Voittanut kilpailuehdotus: NREP / Mark of Huber 14.5.2019

Kilpailuohjelma löytyy kaupungin nettisivuilta:

https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tyo_ja_elinkeinot/yritystontit/paattynyt_haut/julkinen_haku_markkatien_tonteille_12_14_ja_16

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh 050 3028975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

projektijohtaja Arja Lukin, puh 043 8253621, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MARK OF HUBER

MARKKATIE 12, 14, JA 16
TONTINHAKUKILPAILU
14.5.2019

AVARRUS
ARKKITEHDIT

NREP

MARKKATIE 12, 14 JA 16 TONTINHAKUKILPAILU

HANKETIIMI

NREP OY



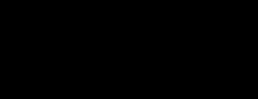
hankejohtaja (hankkeen vetovastuu)
hankkeen rakennuttajapäällikkö
toimiston ja hotellin hankevastaava
asuinkorttelin hankevastaava
energiaratkaisut ja hiilineutraalius

COLLIERS INTERNATIONAL



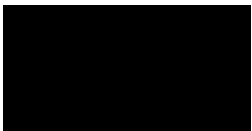
hotelliasiantuntija (hotellioperaattorin valinta)

AVARRUS ARKKITEHDIT OY



arkkitehti, pääsuunnittelija
arkkitehti, projektipäällikkö

WSP OY



liikennesuunnittelu
liikennesuunnittelu

SELOSTUKSEN MERKINNÄT

Jokaisen sivun alareunassa on merkintä, jossa esitellään keskeiset ratkaisut hiilineutraaliuden, toiminnallisuuden ja toteutettavuuden sekä kaupunkikuvan näkökulmista.



HIILINEUTRAALIUS JA KESTÄVYYS



TOIMINNALLISUUS JA TOTEUTETTAVUUS



KAUPUNKIKUVA

SISÄLLYSLUETTELO

1. HANKETIIMI, SISÄLLYSLUETTELO	2
2. KORTTELISUUNNITELMA	3
2.1 ASEMAPIIRROS	5
2.2 KORTTELIJULKISIVUT	6-7
2.3 PALVELUT	9
2.4 KÄYTTÄJÄT	10
2.5 1. KERROKSEN PALVELUT	11
2.5 LIIKENNESUUNNITELMA	12
2.6 PYSÄKÖINTI	13
3. HUBERILAN HOTELLI	14
4. HUBERILAN TOIMISTO	16
5. HIILINEUTRAALIUS	19
6. PROJEKTISUUNNITELMA	22
7. YHTEYSTIEDOT	23

LIITTEET

LIITE 1 HAKIJAN TIEDOT JA TODISTUKSET
LIITE 2 NREP YRITYSESITTELY
LIITE 3 TARJOUS
LIITE 4 HOTELLIN OPERAATTORIT (yrittäjäsalaisuuden piirissä)
LIITE 5 TOIMISTON KÄYTTÄJÄT (yrittäjäsalaisuuden piirissä)
LIITE 6 HANKETIIMIN CV:T
LIITE 7 QHEAT MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄ
LIITE 8 ASEMAPIIRROS 1:500 (A2)

2. KORTTELISUUNNITELMA

Huberilan luoteiskulman toimitila- ja asuntokorttelien suunnitelma muodostaa kiintopisteen Lentoasemantien varteen.

Kortteli toimii maamerkinä matkalla Aviapoliksen läpi, ja lisäksi porttina Huberilan kävelykeskustaan. Laadukas arkkitehtuuri, hiilineutraalit ratkaisut sekä innokkaat toimijat monilta aloilta luovat Markkatien korttelista aidosti elävän ja toiminnallisesti monipuolisen kokonaisuuden.

Suunnitelmassa esitetään korttelin alueelle hotellia (10 200 k-m²), toimistorakennusta (7 900 k-m²) sekä pysäköintilaitosta. Lisäksi suunnitelmassa esitetään NREPin omistamalle naapuritontille asuinrakentamista (17 000 k-m²). Viereiselle tontille on NREPin toimesta rakenteilla jo toimistorakennus (8700 k-m²). Kilpailualue ja viereinen tontti muodostavat suunnitelmassa yhtenäisen ja toimivan kokonaisuuden.

HUBERILAN KAUPUNKIKUVA

Markkatien kortteli on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä. Kortteli on viite siitä, miltä moderni

kävelykaupunki näyttää uudistuvalla Huberilan keskusta-alueella.

Korttelin julkisivu Lentoasemantielle ja Tikkurilantielle näyttää materiaaleillaan alueen historiallisen luonteen tuotannon ja teollisuuden erityisalueena. Rakennusten julkisivuissa on käytetty tiiltä, lasia ja metallia. Rakennusten sisältä kajastavat lämpimät puupinnat, jotka muodostavat rakennusten sydämen. Korttelin rakennusmassa on jaettu visuaalisesti erikokoisiin osiin, jotka muodostavat rytmikkään korttelijulkisivun. Pysäköintilaitoksen kaaret heijastavat Huberilan hallien muotoja. Matalan korttelin ylle kohoaa alueen maamerkiksi 16-kerroksinen hotellitorni.

PUISTOT JA AUKIOT

Kilpailualueelle sijoittuu kaksi aukiota; toimiston ja hotellin korttelipuisto sekä Markkatien kulmassa oleva aukio. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty asuinkorttelin puistomainen, yhtenäinen sisäpiha.

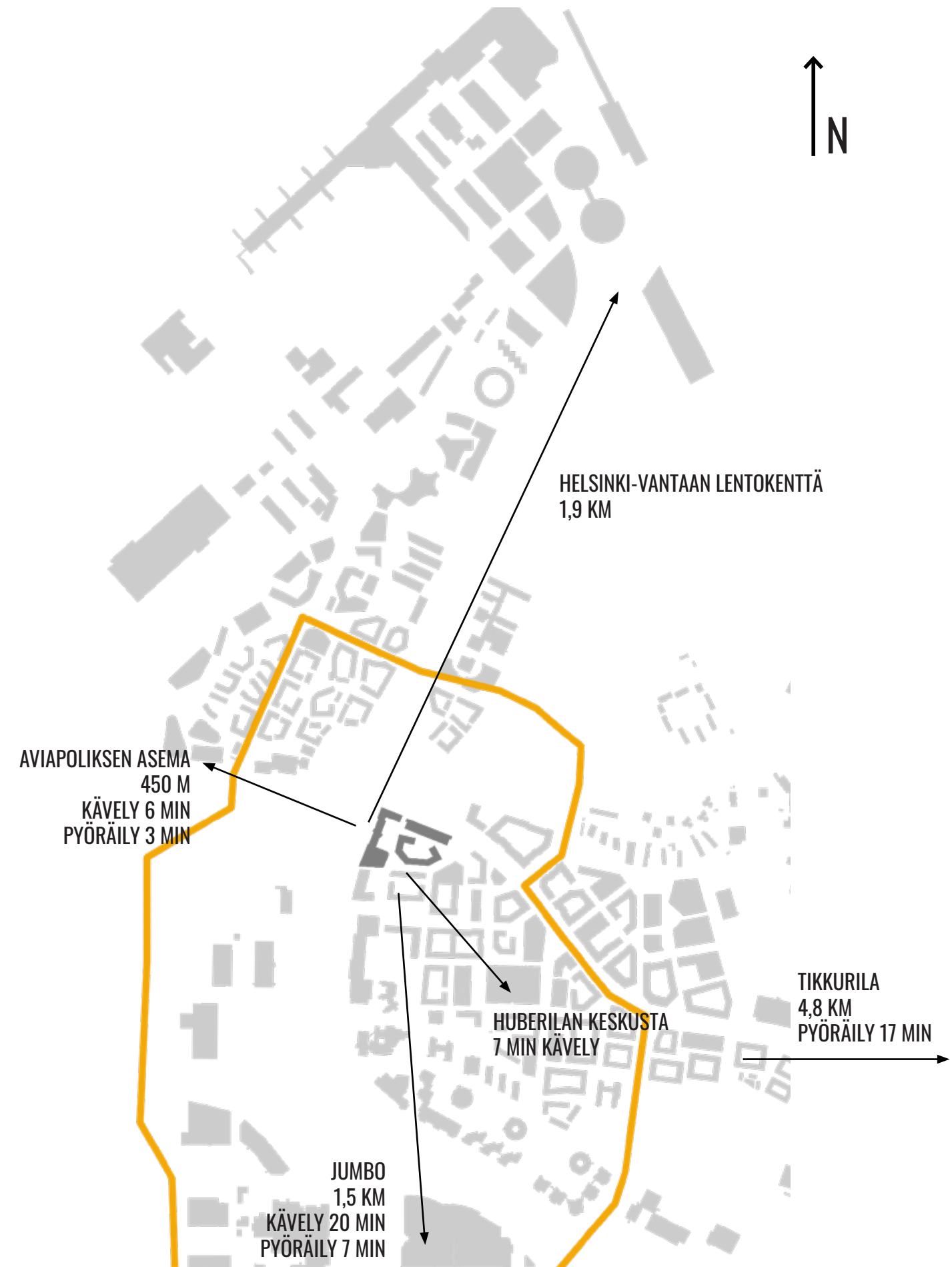
Toimiston ja hotellin korttelipuisto on kaikille avoin, vihreä ja tunnelmallinen. Puiston maastonmuoto laskee etelään päin, mikä

antaa luonnollisen mahdollisuuden huleveden viivytysalustoille, jotka luovat puistomaista tunnelmaa. Altaiden poikki kulkee laiturimaisia kävelyreittejä, ja muu puistoala on istutettu tiiviisti.

Puistoon sijoittuu monipuolisia aktiviteetti- ja oleskelupaikkoja. Puiston keskivaiheilla on reilusti polkupyöräpysäköintipaikkoja sekä kiinteitä pöytäryhmiä, jotka sopivat esimerkiksi toimistokäyttäjien lounaspaikoiksi. Puiston pohjoispäässä toisen altaan rannalla on avoin puistopaviljonki. Hotellin ja toimiston ravintoloiden terassit aukeavat myös puistoon päin.

Puiston kasvillisuus on monipuolista, ja mahdollistaa rikkaan biodiversiteetin kaupunkikorttelin keskelläkin.

Puiston eteläpäästä pääsee kiipeämään kuntoiluportaita parkkilaitoksen päällä sijaitsevalle ulkokuntosalille, joka palvelee kaikkia korttelin käyttäjiä.



Kuva 3. Suunnittelualan saavutettavuus.



TIIVIS MUTTA VEHRÄÄ
KOKONAISRAKENNE
JA HYVÄT YHTEYDET



TOIMIVA KOKONAISUUS
YMPÄRISTÖN KORTTELEIDEN
KANSSA



KAUPUNKIMAISET KATUTILAT JA
VAIhtelevat rakennusmassat





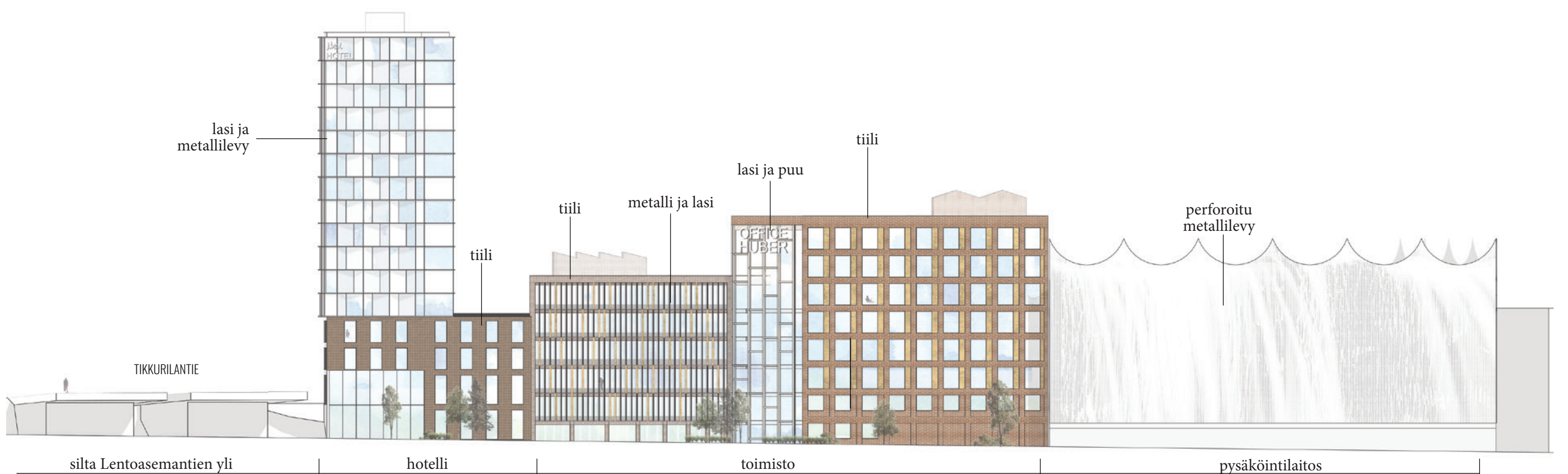
Lentoasemantie

Tikkurilantie

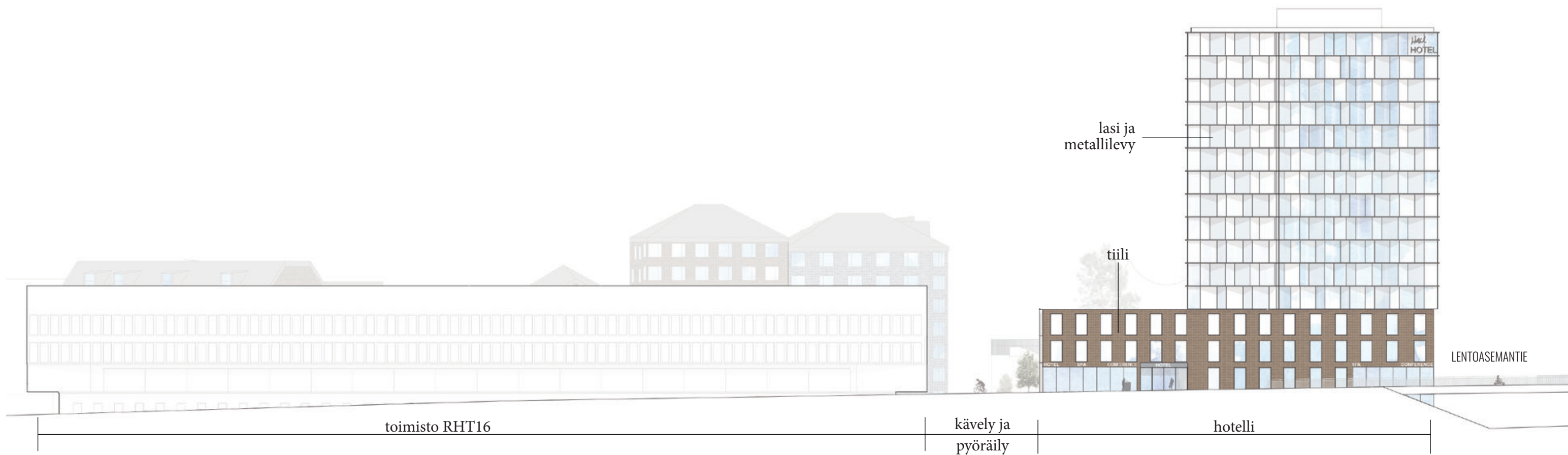
Markkatie

Robert Huberin tie

ASEMAPIIRROS 1: 750



Kuva 6a. Korttelijulkisivu Lentoasemantielle, 1: 500.



Kuva 6b. Korttelijulkisivu Tikkurilantielle, 1: 500.

KORTTELIJULKISIVUT



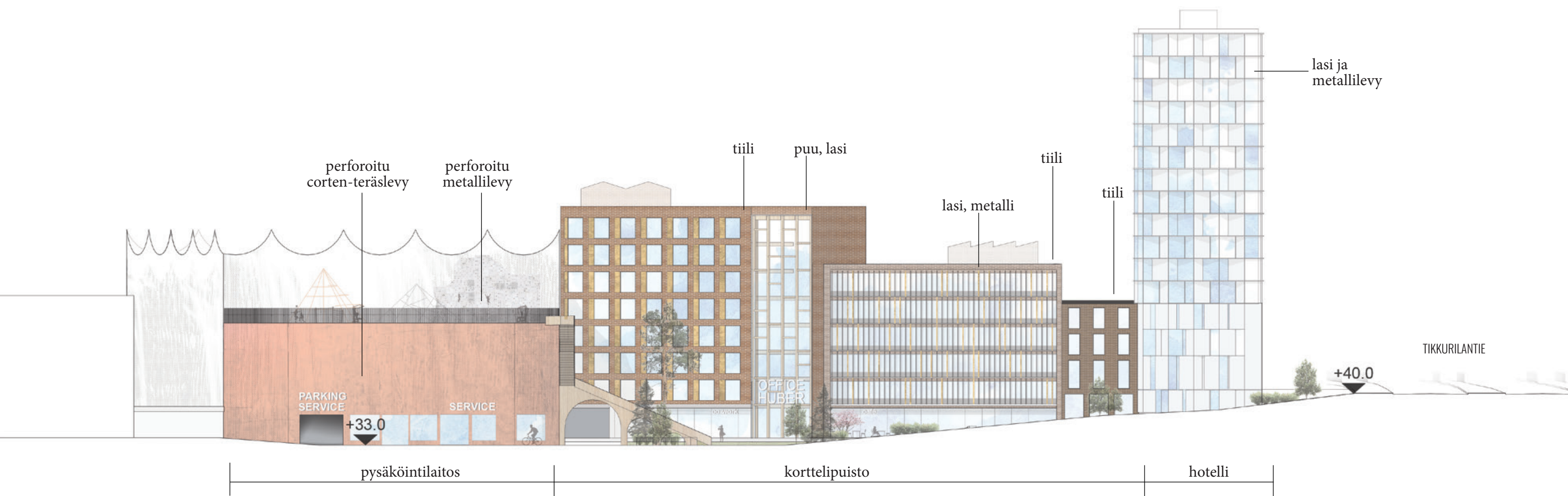
KESTÄVÄT MATERIAALIT JA
TOIMITILOJA VIHENTÄVÄT
JULKISIVURATKAISUT



KÄYTTÄJILLE HOUKUTTELE-
VAT, TUNNISTETTAVAT JUL-
KISIVUT, RAKENTEELISESTI
YKSINKERTAISET RATKAISUT



NÄYTTÄVÄ MAAMERKKI JA
PÄÄJULKISIVU LENTOASEMANTIELLE.
HUBERILAN IDENTITEETIN MUKAINEN
ILME.



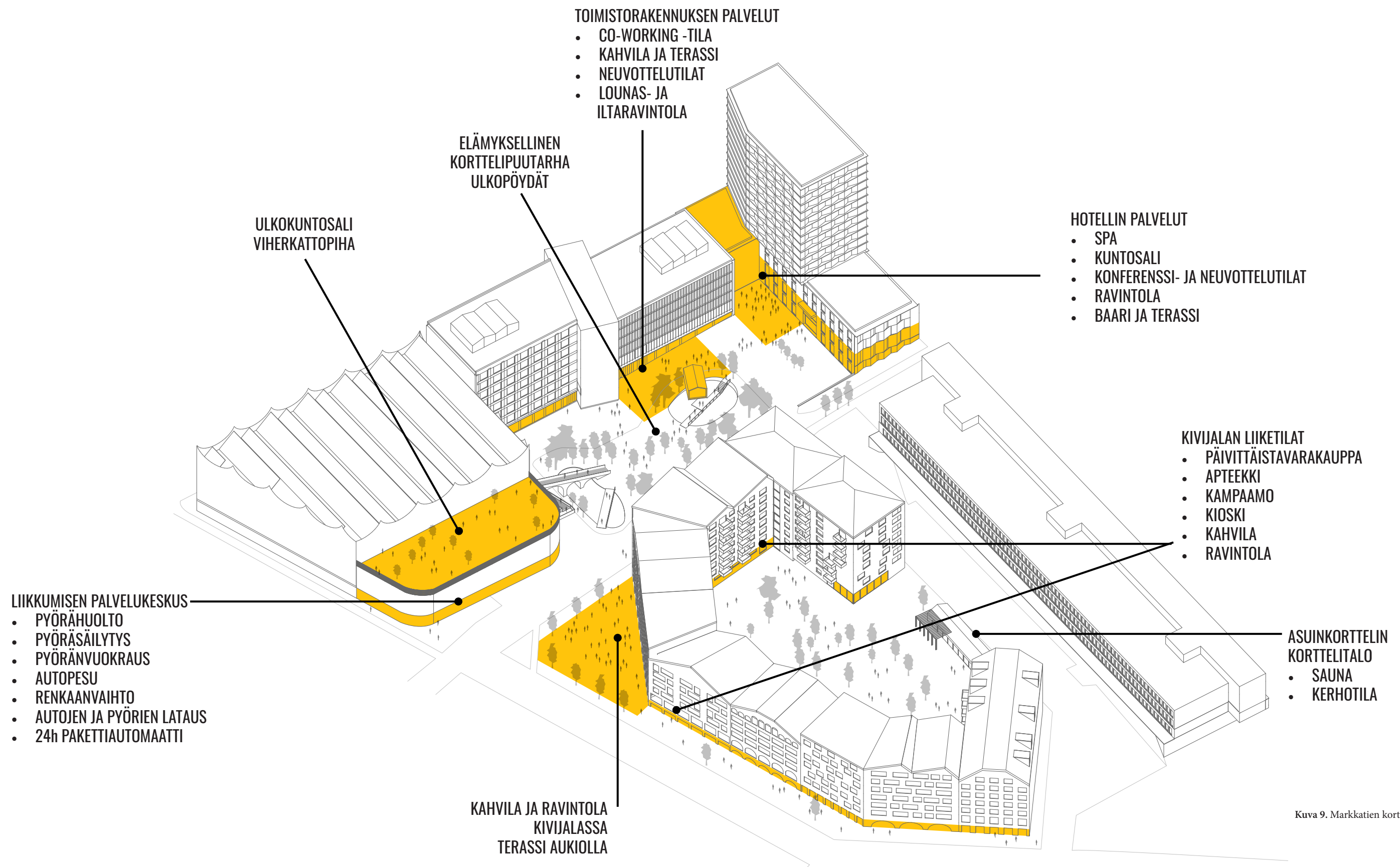
Kuva 7. Korttelijulkisivu sisäpihalle länteen, 1: 500.

KORTTELILEIKKAUS LÄNTEEN





NÄKYMÄ TIKKURILANTIEN SILLALTA



Kuva 9. Markkatien korttelin palvelut.

MARKKATIENTEN KORTTELEIDEN PALVELUT



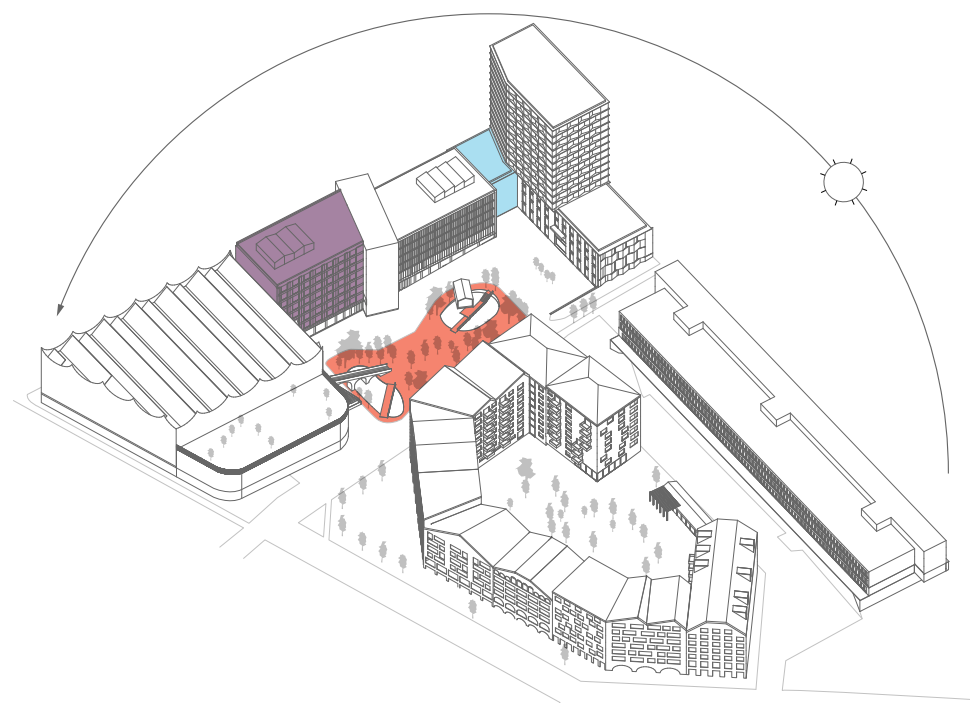
PALVELUT LÄHELLÄ
ASUNTOJA JA TYÖPAIKKOJA.
VIHERALUEET OSANA
ALUEEN TOIMINTOJA.



KARTOITETTUIJEN
TARPEIDEN MUKAISET
PALVELUT JA TOIMINNOT.



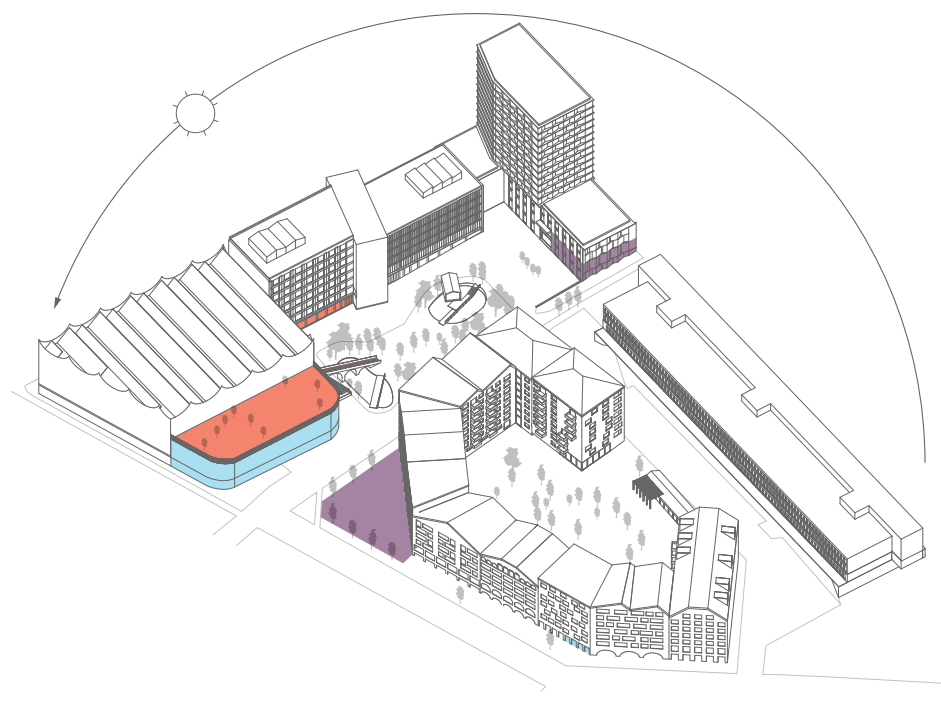
KATUTILAA ELÄVÖITTÄVÄT
LIIKETILAT.
KAUPUNKIYMPÄRISTÖSSÄ NÄKYVÄT
LIIKUNTAPAIKAT AKTIVOIVAT.



Kuva 10a. Markkatien korttelin palvelut klo 08–16.

KLO 8-16

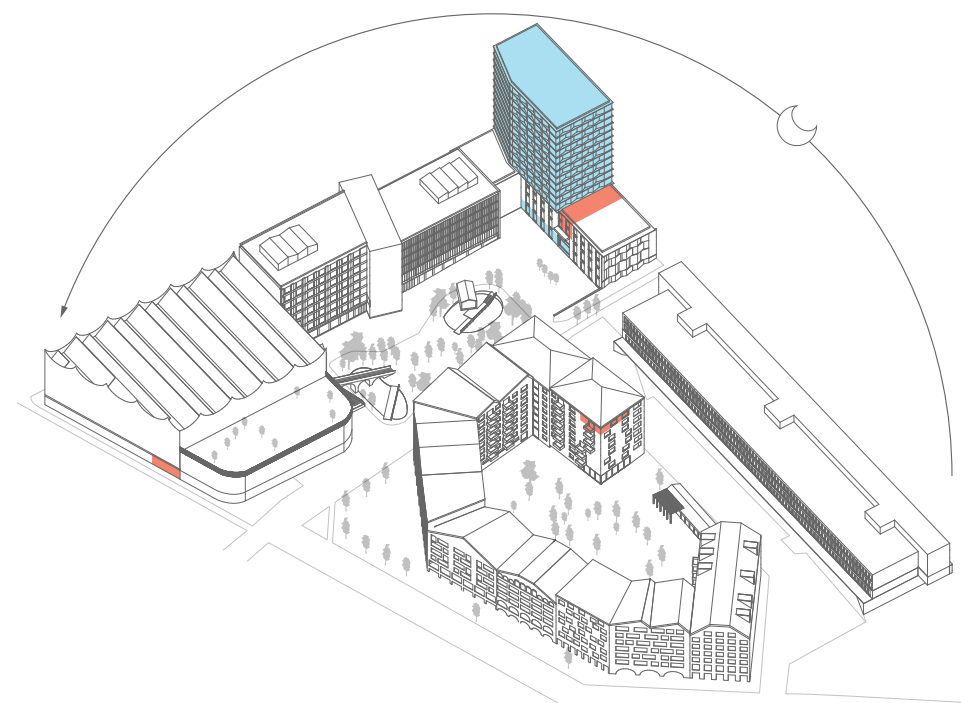
- TYÖSSÄ KÄYVÄT.** Projektikoordinaattori Erika käy töissä toimitoimisto-aikaan Markkatiellä. Hän tulee töihin sähköautolla, jota hän lataa työpäivän ajan pysäköintilaitoksessa.
- VIERAILIJAT.** Hotellin kongressitilassa järjestetään vuotuinen pienoislentokoneharrastajien tapaaminen. He valitsivat Markkatien kokouspaikaksi, sillä sinne on helppo saapua kaikkialta Suomesta erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ansiosta.
- ASUKKAAT.** Neljävuotias Lyyra on ulkoilemassa perheensä kanssa Markkatien puistossa. Lyyra leikkii mielellään niityllä, kun isä nukuttaa pikkuveljeä puiden varjossa.



Kuva 10b. Markkatien korttelin palvelut klo 16–24.

KLO 16-24

- TYÖSSÄ KÄYVÄT.** Anna ja Jaana menevät töiden jälkeen istumaan Markkatien aukion terassille. Tapaamisen jälkeen Jaana käväisee vielä korttelin ruokakaupassa.
- VIERAILIJAT.** Tikkurilalaiset Juhani ja hänen isänsä Kari rentoutuvat Juhaniin syntymäpäivän kunniaksi hotellin spassa, jonne he saapuivat Vantaan kaupunkipyörillä.
- ASUKKAAT.** Huberilan juoksuklubin jäsenet kerääntyvät illan sprinttitreeneihin Markkatien portaille. Spurttien jälkeen ohjelmassa on kuntopiiri viherkaton ulkokuntosalilla.



Kuva 10c. Markkatien korttelin palvelut klo 24-08.

KLO 24-08

- TYÖSSÄ KÄYVÄT.** Vuorotyötä IT-tukihenkilönä tekevä Niina treenaa usein öisin hotellin 24h-kuntosalilla.
- VIERAILIJAT.** Juuri Helsinki-Vantaalle laskeutunut aasialainen turistiryhmä saapuu hotellin vastaanottoon. He nauttivat hotellin baarissa myöhäisen yöpalan ja siirtyvät omiin huoneisiinsa.
- ASUKKAAT 1.** Kerttu on saanut saapumisilmoituksen seuraavana päivänä tarvitsemistaan uusista nappulakengistä. Hän käy hakemassa kengät liikkumisen palvelukeskuksen aulassa sijaitsevasta pakettiautomaatista.
- ASUKKAAT 2.** Marko nukkuu rauhallisesti asunnossaan asuin-korttelin luoteisosassa.

KÄYTTÄJÄT JA PALVELUT

Hotelli ja toimisto sekä asuinkortteli kutsuvat alueelle eri käyttäjäryhmiä. Pääkäyttäjäryhmiä on kolme: Markkatiellä työssä käyvät, Markkatien vierailijat ja Markkatien asukkaat. Suunnitelma tarjoaa kaikille käyttäjäryhmille elämää ja oleskelua helpottavia palveluja. Käyttäjäryhmien tarpeiden moninaisuus ja tarjottavat palvelut takaavat, että alueella on toimintaa vuorokauden ympäri. Yllä olevassa kaaviossa on esitetty tavallisen arkipäivän toimintoja Markkatiellä käyttäjäryhmäkohtaisesti.



TILOJEN KÄYTTÖASTE ON KORKEA. PALVELUT VÄHENTÄVÄT TARVETTA LIIKKUA POIS ALUELTA ASIOIMAAN.



HOTELLI JA TOIMISTOT TUOVAT SÄÄNNÖLLISTÄ ASIAKASVIRTAA.



PALVELUT ELÄVÖITTÄVÄT KATUTILAA AAMUSTA ILTAAN

KORTTELEIDEN KÄYTTÄJÄT JA PALVELUT



Kuva 11. Markkatien kortteli, 1. kerroksen pohjapiirrokset ja pihasuunnitelma.

1. KERROKSEN PALVELUT



KÄVELY JA PYÖRÄTILY OVAT
AINA HELPOIMMAT JA NO-
PEIMMAT KULKUTAVAT.



HOTELLI JA TOIMISTOT
TUOVAT SÄÄNNÖLLISTÄ
ASIAKASVIRTAA.



LIIKETILAT AVAUTUVAT KATUTILAAN.

SELITE

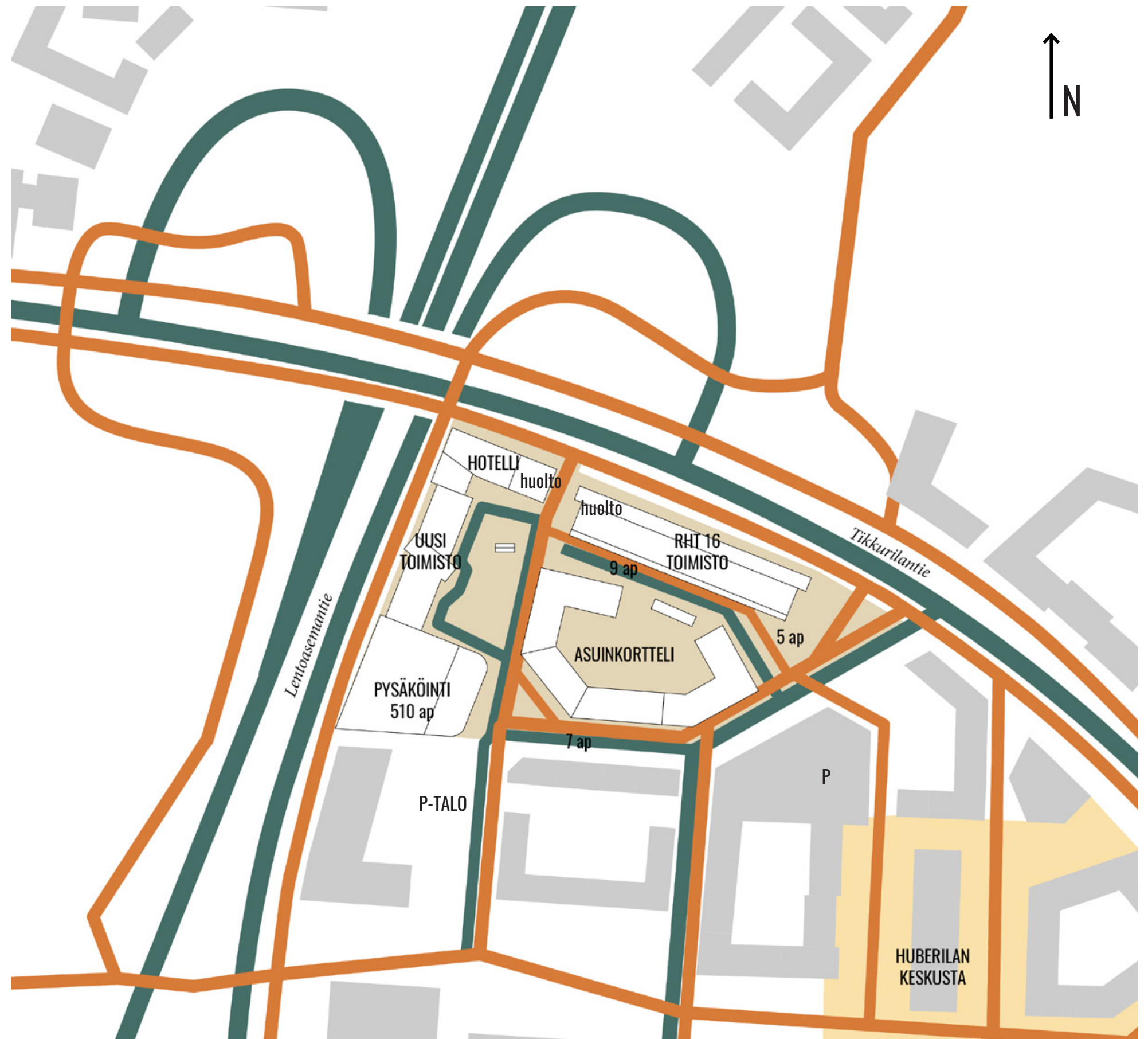
	KÄVELYALUE
	PYÖRÄILYN PÄÄREITIT
	HENKILÖAUTO JA -HUOLTOLIIKENNE

SUJUVA LIIKENNE

Markkatien korttelista on erinomaiset liikenneyhteydet kaikkialle Aviapolikseen, lentoasemalle ja pääkaupunkiseudulle. Kortteli on 500 metrin etäisyydellä Aviapoliksen juna-asemasta. Lisäksi Vantaan uuden raitiolinjan pysäkki rakentuu tulevalla vuosikymmenellä 600 metrin päähän korttelista. Kortteli on Tikkurilantietä pitkin kulkevan Vantaan pyöräilyn laatukäytävän varrella. Suunnitelmassa on korostettu erityisesti kulkuysteiksi pyöräillen sekä kävellen julkisen liikenteen pysäkeille. Uusi kävely- ja pyöräily-yhteys Markkatieltä korttelin halki luo suoran reitin Tikkurilantielle ilman alikulkua. Yhteys palvelee korttelin käyttäjiä sekä parantaa merkittävästi Aviapoliksen aseman saavutettavuutta Huberilasta.

Markkatien korttelissa panostetaan erityisesti kävelyn ja pyöräilyn. Katujen pinnoitteet ja reittien linjaukset tehdään kävelijöiden ja pyöräilijöiden ehdoilla. Rakennukset muodostavat viihtyisää ja mielenkiintoista jalankulkuympäristöä. Korttelissa on tarjolla lukuisia lyhyeen pyöräpysäköintiin tarkoitettuja pyörätelineitä. Korttelin käyttäjille tarjotaan turvallisia ja helppokäyttöisiä pidempiaikaiseen pyöräpysäköintiin tarkoitettuja tiloja sekä pyörän huoltopisteitä.

Henkilöautoliikenne kortteliin järjestetään edelleen Robert Huberin tien kautta. Rakennusten pysäköintipaikat sijoitetaan yhteen pysäköintilaitokseen. Hotellin ja toimiston saattoliikenne ja pelastus järjestetään yhden ajoväylän kautta. Samaa väylää käyttäen myös huoltoliikenne. Näin korttelin keskiosaan jää tilaa yhtenäiselle korttelipuutarhalle.



Kuva 12. Liikennekaavio.

LIIKENNESUUNNITELMA



KÄVELY JA PYÖRÄILY
ETUSIJALLA



PYSÄKÖINTI JA HUOLTO
LUONTEVILLA
PAIKOILLAAN



VEHREÄT KATUTILAT JA SELKEÄT YHTEYDET
ALUEELLA. UUSI PYÖRÄYHTEYS PARANTAA
MERKITTÄVÄSTI HUBERILAN ALUEEN
SAAVUTETTAVUUTTA AVIAPOLIKSEN ASEMALTA.

AUTO- JA PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Kaikki kaavan vaatimat hotellin, toimistojen ja asuintalojen henkilöautojen pysäköintipaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen, mikä mahdollistaa osittaisen vuorottaispysäköinnin.

Lentoasemantielle päin pysäköintilaitos muodostaa tunnistettavan kaupunkikuvallisen elementin, joka heijastaa Huberin teollisuushallien kaarikattoja. Markkatien puolella pysäköintilaitos on matalampi, muodostaen miellyttävän mittakaavan pienelle aukiolle. Laitoksen näkyvimvät elementit ovat maantasokerroksen liikkumisen palvelukeskus sekä neljännen kerroksen vehreä ulkokuntosali, johon pääsee kiipeämään näyttäviä kuntoiluportaita korttelipuutarhasta.

Pysäköintilaitos rakennetaan pilari-laattajärjestelmällä ja suoralla rampilla mahdollistaen tulevaisuudessa myös muun käyttötarkoituksen. Tasaiset kerrokset luovat puitteet tulevaisuudessa esimerkiksi varastoille, liikuntatiloille tai huoltopalveluille.

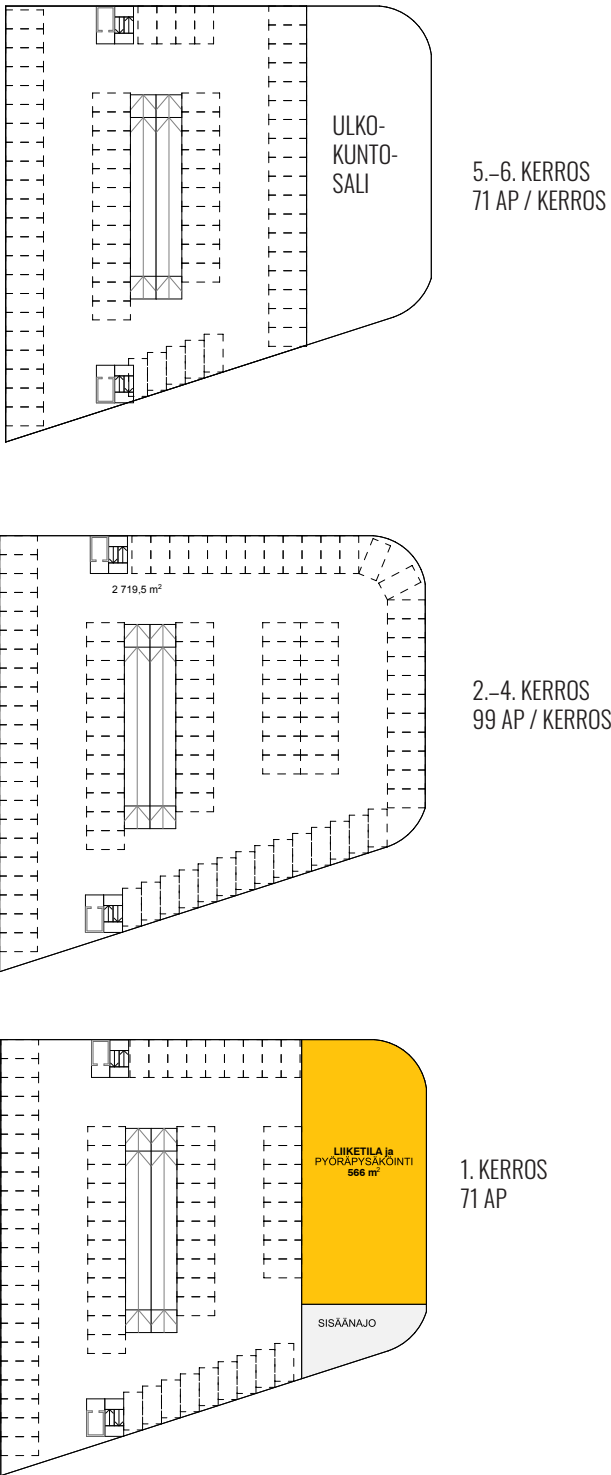
Pysäköintilaitoksen korkeamman osan katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita, joiden keräämää sähköä käytetään pysäköintilaitoksessa esimerkiksi valaistuksen ja sähköpyörien ja -autojen latauspaikkojen energiana sekä toimistorakennuksessa.

Suunnittelualueella on sijoitettu pysäköintipaikkoja pysäköintilaitoksen lisäksi myös kadulle. Kadulla sijaitsevat paikat toimivat lyhytaikaisena asiointipysäköintinä.

PYSÄKÖINTILAITOKSESSA AUTOPAIKKOJA 510 KPL.

PYSÄKÖINTILAITOKSEEN SIJOITETAAN TOIMISTON JA HOTELLIN PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN LISÄKSI RHT16-TOIMISTORAKENNUKSEN SEKÄ ASUINKORTTELIN PYSÄKÖINTIPAIKAT. LISÄKSI SUUNNITELMASSA ON ULKOPYSÄKÖINTIPAIKKOJA RHT16-TOIMISTON EDESSÄ 15 KPL SEKÄ ASIOINTIPYSÄKÖINTIPAIKAT 7 KPL MARKKATIENTÄN VARRESSA.

PYSÄKÖINTILAITOKSEN POHJAPIIRUSTUKSET



Kuva 13a. Pysäköintilaitoksen pohjapiirustukset, 1: 500.

PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN TARVE

RAKENNUS	KERROSALA (K-M²)	PYSÄKÖINTINORMI	PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN LKM (KPL)
HOTELLI	10 219	1 ap/100 k-m²	103
TOIMISTO, UUSI	7 871	1 ap/60 k-m²	132
ASUINKORTTELI	17 000	1 ap/130 k-m²	117
TOIMISTO, RHT 16	8 704	1 ap/60 k-m²	146
YHTEENSÄ			498

Taulukko 13b. Pysäköintipaikkalaskelma.

PYSÄKÖINTILASKELMASSA KÄYTETYT TEKIJÄT:

Lähtökohtana ON ollut Aviapoliksen alueella voimassa olevat kaavat ja niiden autopaikkamääräykset sekä mahdollisten toimijoiden tarpeet. Pysäköintilaitoksen iso koko ja käyttäjien eriaikainen paikkojen tarve mahdollistavat osittaisen vuorottaispysäköinnin. Paikkamäärässä on otettu huomioon vuorottaispysäköinnin mahdollistama 10 % vähennys. Pysäköintilaitoksen paikat ovat nimeämättömiä.

PYÖRÄPAIKKALASKELMA

RAKENNUS	KERROSALA (K-M²)	POLKUPYÖRÄPAIKKA-NORMI	PYÖRÄPAIKKOJEN LKM (KPL)
HOTELLI	10 219	1 pp/80 k-m²	128
TOIMISTO, UUSI	7 871	1 pp/80 k-m²	99
ASUINKORTTELI	17 000	1 pp/30 k-m²	567
TOIMISTO, RHT 16	8 704	1 pp/80 k-m²	109
YHTEENSÄ			903

Taulukko 13c. Pyöräpysäköintilaskelma.

PYSÄKÖINTILASKELMA JA PYSÄKÖINTILAITOS



AURINKOPANEELIKATTO JA VIHHERKATTO. SÄHKÖ-PYÖRIEN JA -AUTOJEN LATAUSMAHDOLLISUUS.



TALOUDELLINEN JA MUUNTOJOUSTAVA RUNKORATKAISU. KESKITETTY PYSÄKÖINTI ASUINKORTTELIN KANSSA.

LIITE: Kaupunginhallitus 07.10.2019 / 33 §



TUNNISTETTAVA JULKISIVU LENTO-ASEMANTIELLE. MUKAVA MITTAKAAVA MARKKATIELLE.

3. HUBERILAN HOTELLI

Tikkurilantien reunaan, kilpailualueen pohjoispäähän esitetään tornimaista hotellirakennusta.

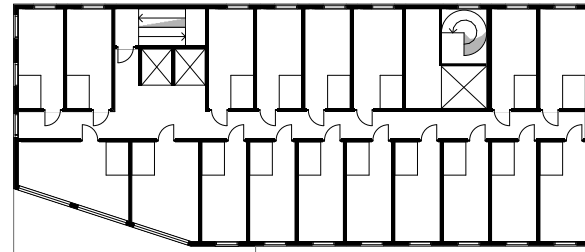
Hotelli koostuu nelikerroksisesta rouhean tiilisestä podiumtasosta, jonka päälle rakentuu Huberilan maamerkiksi kauniisti kimalteleva torni. Lasilla ja metallilevyillä verhoillun tornin harkittu viiste tekee siitä mielenkiintoisesti eri näköisen eri kulmista tarkasteltuna.

Hotelliin on sisäänkäynti sekä korttelipihan puolelta että suoraan Tikkurilantieltä. Nelikerroksinen podiumtaso muodostaa miellyttävää, kaupunkimaista katutilaa Tikkurilantielle. Tikkurilantien sisäänkäynti on suoraan jalankulku- ja pyöräilykäytävältä, ja rakennuksen eteen sijoittuu myös kaista saattoliikenteelle. Tikkurilantien sisäänkäynnin ansiosta kävely- ja pyöräilymatka Aviapoliksen asemalta hotellille on mahdollisimman sujuva. Tikkurilantielle avautuvat tilat ovat aktiivisia, kaikille avoimia tiloja kuten konferenssikeskus ja kuntosali. Näin Tikkurilantien katukuva elävöittyy uuden hotellin myötä.

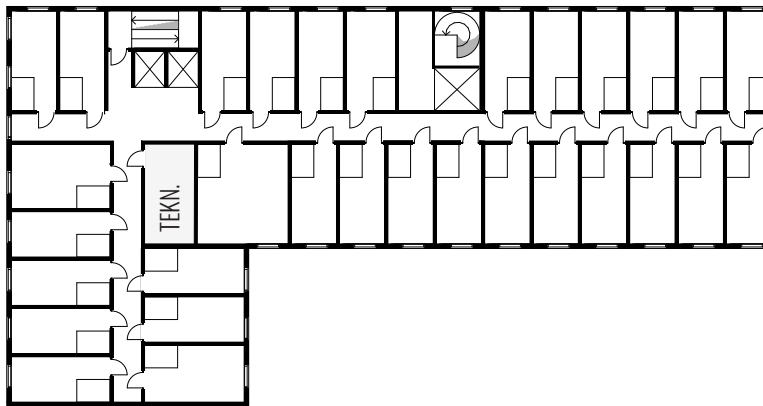
Hotellin korttelipihan puoleiseen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu ravintola sekä hotellin vastaanotto, lounge ja muita hotelliasiakkaiden yhteistiloja. Hotellin ravintola ja muut palvelut ovat auki myös muille kuin hotellissa majoituville, elävöittäen koko korttelia ja Huberilaa.

Hotellissa on konseptista riippuen noin 250-300 huonetta ja se palvelee niin lomailijoita kuin työmatkajia.

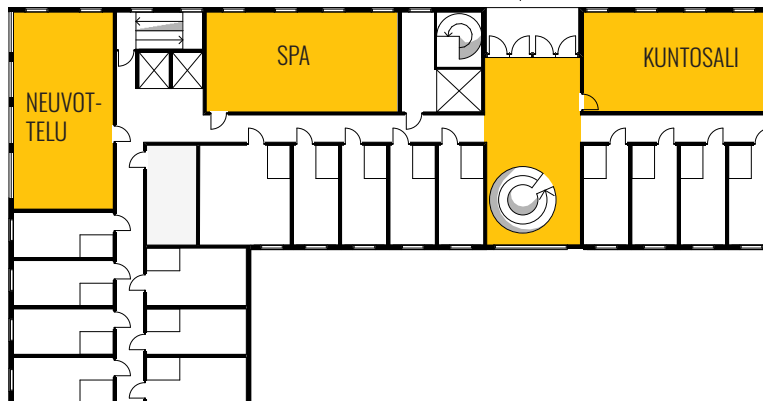
5.-16. KERROS



3.-4. KERROS



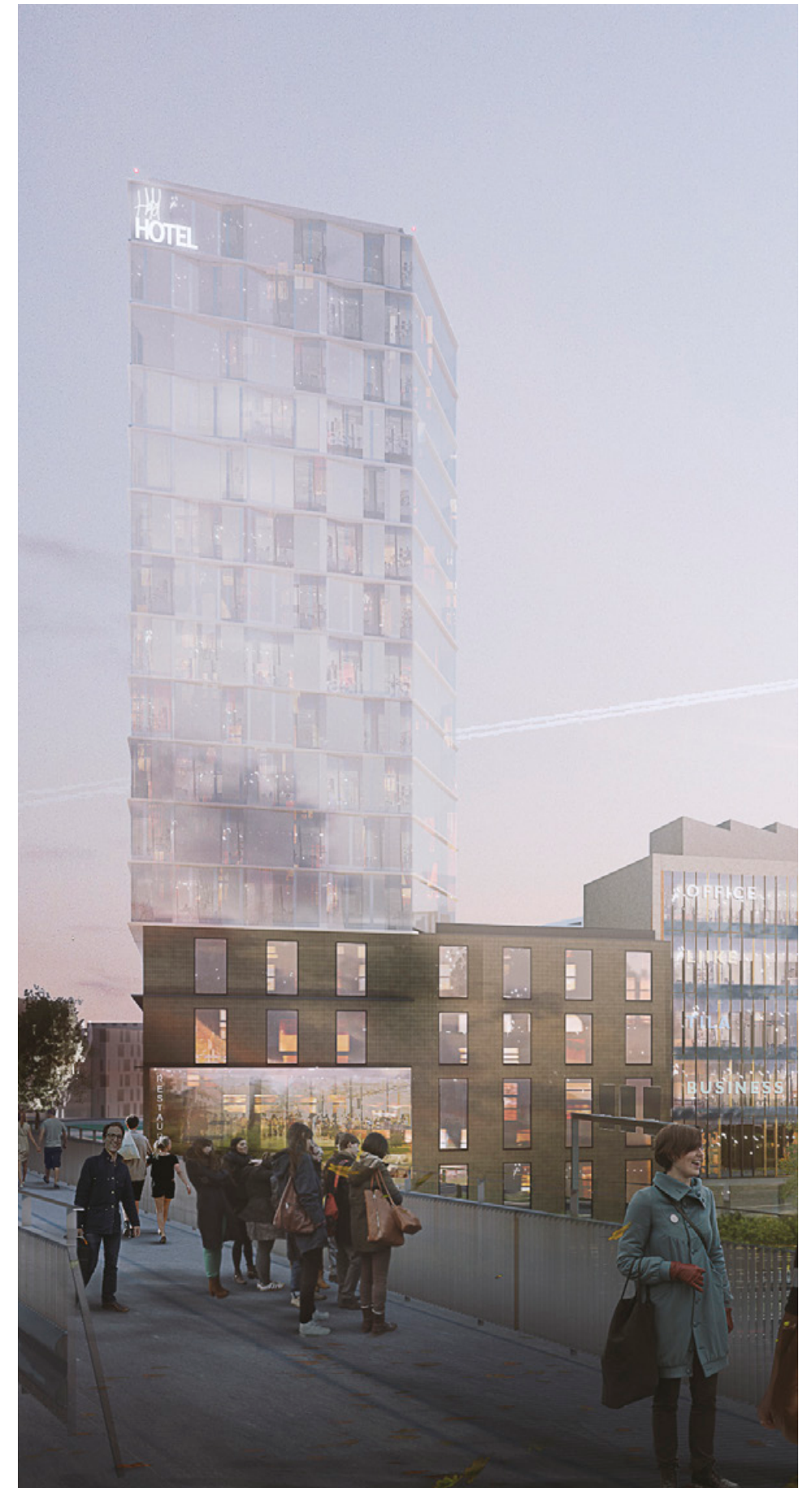
2. KERROS



1. KERROS



Kaavio 14a. Hotellin pohjapiirustukset, 1: 500.



Kuva 14b. Näkymä hotellille Tikkurilantien sillalta.

HOTELLI



RAKENNUKSEN LÄMMITYS
JA VIILENNYS MAALÄM-
MÖLLÄ SEKÄ -KYLÄMÄLLÄ.



LAAJAMITTAINEN, KANSAIN-
VÄLINEN TOIMIJAHAKU,
JONKA TULOKSENA USEITA
TARJOUKSIA KOHTEESTA.



MAAMERKKI LENTOASEMANTIEN VARRESSA
JA HUBERILAN KÄYNTIKORTTI, JOKA KIINNIT-
TÄÄ OHIKULKIJOIDEN HUOMION.

HUBERILAN HOTELLIN KONSEPTI

NREP on toteuttanut laajamittaisen haun, jossa on kontaktoitu niin kotimaisia kuin ulkomaisia hotellioperaattoreja. Haun tuloksena kohteesta on saatu useita tarjouksia, jotka mahdollistavat aluetta monipuolisesti palvelevan laadukkaan hotellin toteuttamisen tontille. Tarjousten joukossa on konsepteiltaan erilaisia vaihtoehtoja, ja NREPin tarkoituksena on valita tontille sopiva suuri hotelli, joka palvelee korttelia parhaalla mahdollisella tavalla. Hotelli tuo Huberilaan merkittävästi kävijöitä sekä korkeatasoisia palveluita niin hotellivieraille kuin alueen työntekijöille ja asukkaillekin. Hotellihuoneiden määrä on konseptista riippuen 250-300.

Tarjousten perusteella vaihtoehtoisia konsepteja ovat esimerkiksi:

1. ELÄMYSHOTELLI

Elämyshotelli tarjoaa hotelliasiakkaille mahdollisuuden päästä lomatusnelmaan, rentoutua sekä nauttia elämyksistä heti Helsinki-Vantaan lentoasemalle laskeututtuaan. Hotellin laajamittaisiin palveluihin kuuluvat esimerkiksi spa-osasto, kuntosali, ravintola sekä kahvila, kongressikeskus sekä elokuvateatteri. Hotelli on laadultaan korkeatasoinen ja osassa huoneista on oma sauna suomalaiseen tyyliin.

2. JOUSTAVIEN PALVELUIDEN LIFESTYLE-HOTELLI

Hotelli tarjoaa asiakkailleen kaikki moderniin elämäntapaan sopivat palvelut sekä tyylikkäästi sisustetut huoneet ja yhteistilat. Hotellin yhteiset tilat ovat joustavia ja muotoutuvat vuorokaudenajasta riippuen erilaisiin tarpeisiin. Aamiaishuone toimii iltaisin ravintolana ja hotellin lounge-baarissa voi järjestää erilaisia tilaisuuksia.

Tarkempi kuvaus hotellioperaattoreista sekä kooste saaduista tarjouksista esitetty suunnitelman liitteinä (LIITE 4, yrityssalaisuuden piirissä olevaa tietoa).



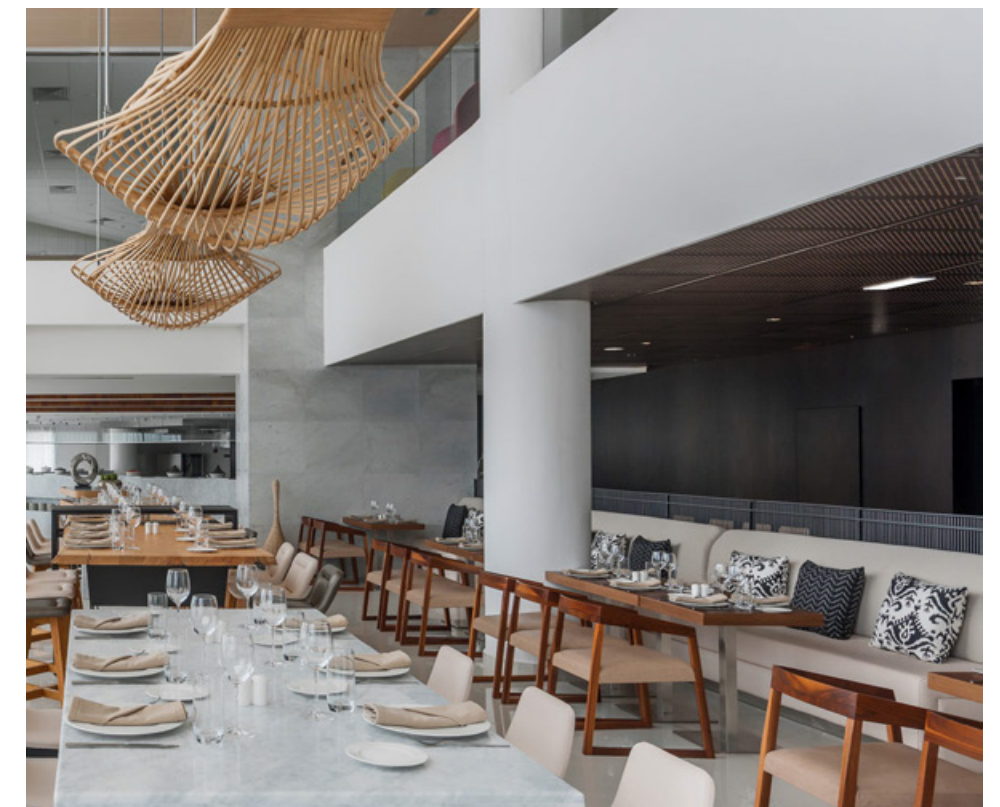
Kuva 15a.



Kuva 15b.



Kuva 15c.
Kuvat 15a, b, c ja d. Inspiraatiokuvia.



Kuva 15d.

HOTELLIN KONSEPTI



EKOTEHOKAS RAKENNUS-
MASSA.
MAALÄMPÖ JA ENERGIA-
TEHOKKAAT RATKAISUT.



HOTELLILLA VAIHTOEHTOISIA
KONSEPTEJA JA
TOIMIJOITA



HOTELLIN TORNI ON NÄKYVÄ MAAMERKKI.
PODIUM JA AKTIIVISET PALVELUTILAT
LUOVAT MIELIYTTÄVÄÄ KATUTILAA.

4. HUBERILAN TOIMISTO

Toimistorakennus koostuu kahdesta rakennuskappaleesta. Näitä yhdistää näyttävä, avoin aulatila. Toimistorakennuksen 8-kerroksinen osa on julkisivultaan tiiltä ja 6-kerroksinen osa luonnollista varjostusta tarjoavaa metallisäleikköä. Näin toimistorakennus muodostaa yhdessä hotellin ja pysäköintilaitoksen kanssa mielenkiintoisen, vaihtelevan rakennusmassan Huberilan viite-suunnitelman tavoitteiden mukaisesti.

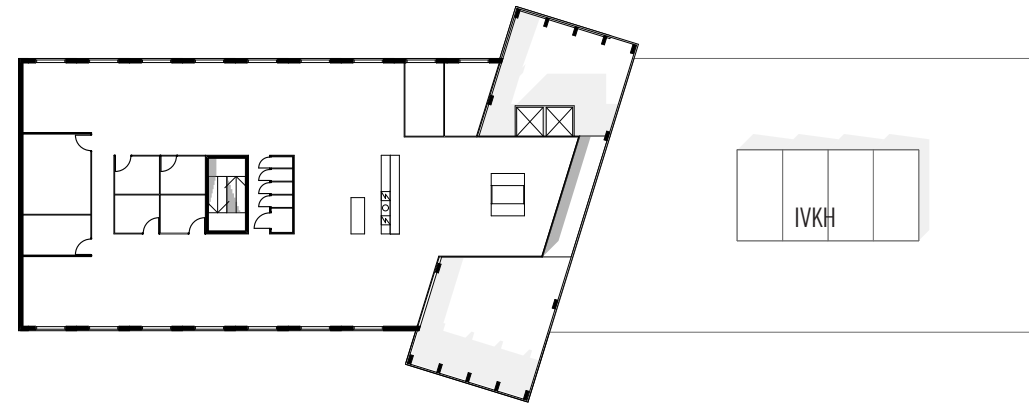
Läpinäkyvää, kahdeksankerroksista aulatilaa määrittelevät puuosat, jotka loistavat pimeän tullen Lentosemantielle ja sisäpihan puistoon. Aulatilaa sijoituu maisemahissi, joka palvelee rakennuksen molempia puolia.

Suunnittelussa on huomioitu tilojen muuntojoustavuus. Kahdesta osasta muodostuvat kerrokset toimivat yhtenäisenä kokonaisuutena yhdelle käyttäjälle, tai ovat jaettavissa jopa neljälle käyttäjälle. Peruserkerroksessa toimistopinta-ala on noin 1000 m².

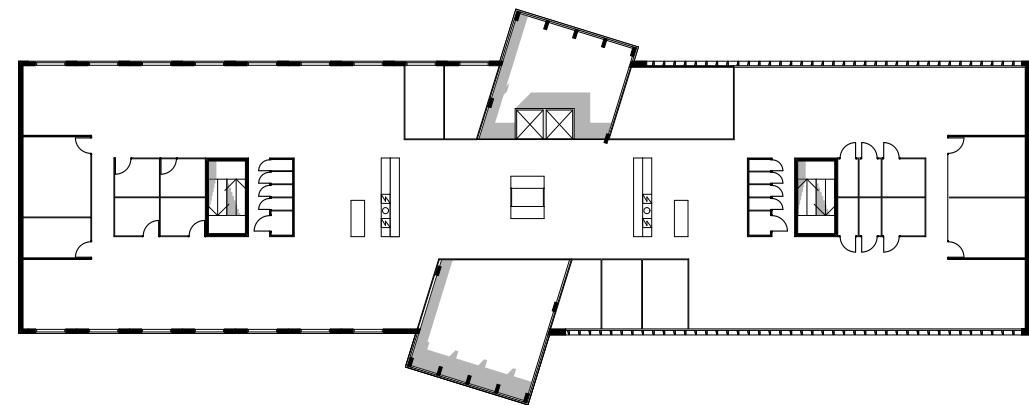
Toimistorakennuksen katutasokerrokseen on keskitetty sekä toimistotalon vuokralaisille että muille alueen käyttäjille sopivia palveluita. Katutason avarassa ja valoisassa aulatilassa toimii lounas- ja iltaravintola sekä aulapalvelu, jonka yhteydessä toimii myös kahvila. Tämän lisäksi ensimmäisessä kerroksessa on yhteisöllisiä coworking-tiloja, neuvottelukeskus, toimistojen sosiaalitilat sekä huoltotilat.

NREP on toteuttanut laajan käyttäjähaun ja tunnistanut useita potentiaalisia käyttäjiä toimistolle. Tiloista kiinnostuneiden käyttäjien joukossa on sekä pääkonttoritoimijoita, joiden tilatarve kattaa koko rakennuksen että toimijoita, jotka soveltuvat kohteeseen, mikäli se jaetaan useammalle käyttäjälle.

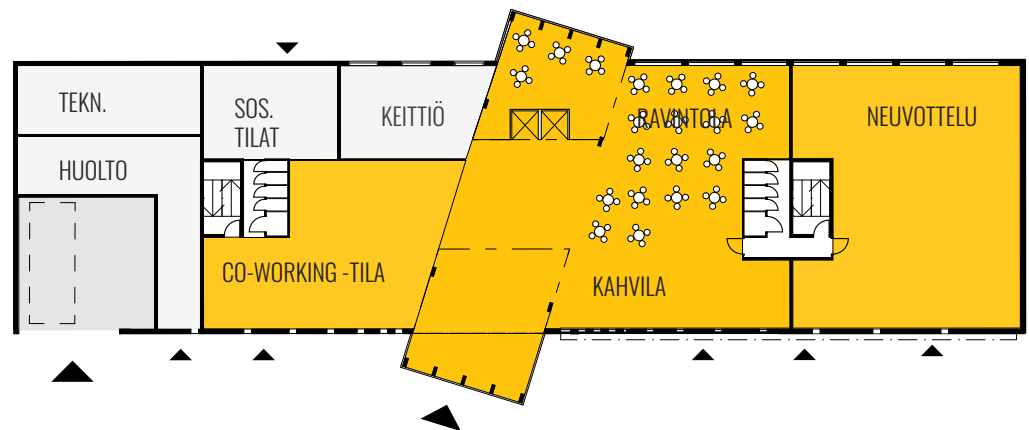
Kohteesta kiinnostuneet toimistokäyttäjät on esitetty liitteessä. (LIITE 5, yrityssalaisuuden piirissä olevaan tietoon).



TOIMISTO, 7.–8. KERROS



TOIMISTO, 2.–6. KERROS



TOIMISTO, 1. KERROS

Kaavio 16a. Toimistorakennuksen pohjapiirrokset, 1: 500.



Kuva 16b. Näkymä toimistorakennukselle Tikkurilantien sillalta.



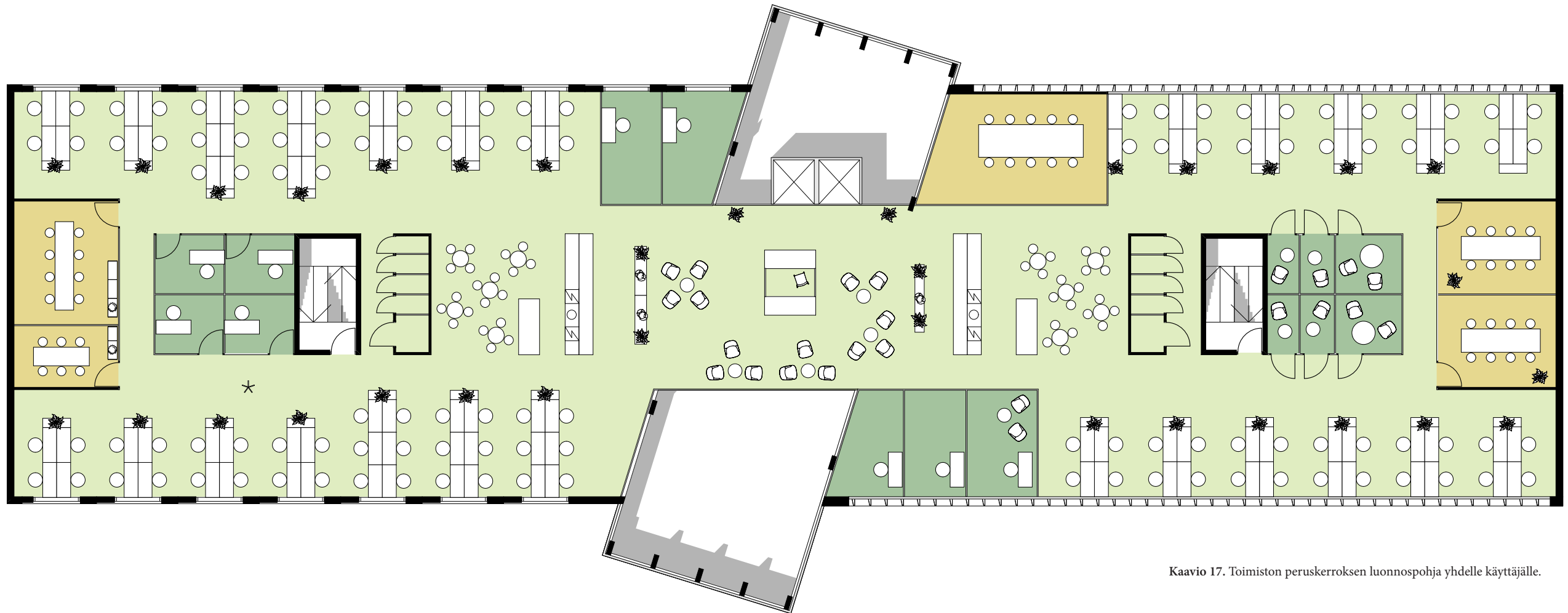
MAALÄMPÖ JA -JÄÄHDYTYS.
YMPÄRISTÖ KANNUSTAA
PYÖRÄILEMÄÄN JA
KÄVELEMÄÄN.



USEITA VUOKRALAISEH-
DOKKAITA. JOUSTAVA RUN-
KORATKAISU MAHDOLLIS-
TAA ERILAISIA KÄYTTÄJIÄ.



PÄÄKONTTORILLE SOPIVA
ULKOASU, JOKA ISTUU
LUONTEVASTI HUBERILAN
ALUEEN ARKKITEHTUURIIN



Kaavio 17. Toimiston peruskerroksen luonnospohja yhdelle käyttäjälle.

- AVOIN TOIMISTOTILA
- NEUVOTTELUTILA
- HILJAINEN TYÖSKENTELYTILA



MUOKATTAVA, HELPOSTI
USEALLE KÄYTTÄJÄLLE JA
TOIMINNOLLE JAETTAVA
AVOIN TILA.



TEHOKAS MUTTA NÄYTTÄVÄ
TOIMITILARATKAISU



VALOISAT, AVOIMET TOIMISTO-
TILAT. ENSIMMÄINEN KERROS
AKTIIVINEN



NÄKYMÄ KORTTELIPUUTARHAAN MÄRKKATIELTÄ



Kuva 19. Näkymä sisäpihalle.

5. HIILINEUTRAALIUS

HIILINEUTRAALIUDEN NELJÄ TEEMAA



ENERGIA

maalämpö ja -kylmä uudella innovatiivisella toteutustavalla (LIITE 7)

aurinkosähkön tuotanto

energiaa säästävät ratkaisut talotekniikassa

vihreän energian osto

laadukkaat pyöräily- ja kävely-yhteydet, lyhyet välimatkat joukkoliikennepysäkeille

vähäpäästöiset rakennusmateriaalit

sähköautojen ja -polkupyörien latauspaikat



MUUNTOJOUSTAVUUS

muuntojoustavat runkoratkaisut ja tilajärjestelyt

muuntojoustavat talotekniset laitteet ja asennukset

pysäköintilaitos suunnitellaan siten, että käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen



JAKAMISTALOUS

yhteiskäyttöautot ja -pyörät

laadukkaat, monipuoliset yhteistilat

tilojen monipuolinen yhteiskäyttö: neuvottelu- ja ravintolatilat, palvelutilat kaikkien käytettävissä

pyörälainajärjestelmä

tilavaraukset tavaralainaamoille

vuorottaispysäköinti



VESI JA VIHREÄ

vehreät korttelipihat

elämyksellinen ja avoin korttelipuutarha

ympäri vuotisesti laadukas viherympäristö

hulevesien viivytysaltaat osana kaupunkikuvaa

ulkokuntosali pysäköintilaitoksen katolla

viherkatot soveltuvissa paikoissa

HIILINEUTRAALIUS



RTS-YMPÄRISTÖLUOKITUS

Toimitiloja rakennettaessa hyödynnetään esimerkiksi RTS-työkalua.

SÄHKÖNTUOTANTO AURINKOPANEELILLA

Aurinkokeräimille on 2040 m² tilaa pysäköintilaitoksen katolla. 15-25 % koko kohteen sähköenergiatarpeesta tulee aurinkosähköstä. Loput sähköstä (ostettava) on vihersähköä.

SÄHKÖAUTOJEN JA -POLKUPYÖRIEN LATAUSPAIKAT

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 50 sähköauton latauspaikkaa sekä useita sähköpolkupyörien latauspaikkoja. Latauspaikat ovat helposti saavutettavissa.

JULKISIVURATKAISUT

Julkisivun metallisäleiköt viilentävät rakennuksia luonnollisesti vähentäen näin koneellisen viilennyksen tarvetta ja säästävät energiaa. Rakennusten aulatiloiissa käytetään puumateriaaleja.

LAITTEIDEN JA KONEIDEN ENERGIATEHOKKUUS JA VAIHDETTAVUUS

Rakennuksiin valitaan energiatehokkaat laitteet sekä LED-valaistus. Asennukset suunnitellaan siten, että laitteita on helppo huoltaa ja vaihtaa.

VIHERKATOT

Tasaisille kattopinnoille tehdään viherkatot. Katot vähentävät viilennyksen tarvetta ja säästävät näin energiaa.

RAKENNUSTEN MUUNTOJOUSTAVUUS

Rakennukset rakennetaan muuntojoustaviksi

- muuntojoustavat runkoratkaisut, kuten pilari-laatta-tekniikka
- talotekniset laitteet tehdään helposti muunneltaviksi
- pysäköintilaitoksen tasot ovat suoria ja rakennuksessa on vain yksi ramppi

MAALÄMPÖ JA -KYLÄ

Maalämpö ja -kylmä toteutetaan innovatiivisella Qheat-menetelmällä (LIITE 7)

RAKENNUSTEN YHTEISTILAT

Rakennuksissa on paljon monipuolisia yhteistiloja. Asukkaiden elämämpiiri laajenee asunnon ulkopuolelle luontevasti, ja esimerkiksi saunoja ei tarvitse rakentaa asuntoihin.

RAKENNUSJÄTTEEN VÄHENTÄMINEN

Rakennusjätettä vähennetään rakennusvaiheessa seuraavien asetusten mukaisesti:

- Rakentamisjätteen orgaanisten jakeiden kaatopaikallenvientikielto (biohajoavat materiaalit, kuten puu, paperi, tai biojäte), VnA kaatopaikoista 331/2013.
- Rakentamisjätteistä > 70 % tulee hyödyntää muuten kuin energiana tai polttoaineena (tähän ei lukeudu vaaralliset jätteet tai maa- ja kiviainesjätteet), VnA jätteistä 179/2012.

HULEVESIEN VIIVYTYS

Hulevesiä viivytetään puistoon sijoituissa hulevesialtaissa. Viivytysaltaat luovat paikalle monipuolisempaa mikroilmastoa ja vaikuttavat näin koko alueen biodiversiteettiin.



KOKONAISUUDESSA TOIMINNALLISESTI JA TEKNISET EKOLOGINEN OTE



REALISTISET JA TALOUDELLISET HIILINEUTRAALIT RATKAISUT, JOTKA ON TOTEUTETTAVISSA



EKOLOGISET RATKAISUT NÄKYVÄT ARKKITEHTUURISSA, VIHHER- JA VESIAIHEET KATUTILASSA

RAKENNUSTEN LÄMMÖNTUOTANNON JA JÄÄHDYTYKSEN MUODOKSI ON VALITTU INNOVATIIVINEN QHEAT-MAALÄMPÖ JA MAAKYLMÄ

Oheisissa taulukoissa on arviot rakennusten hiilidioksidipäästöistä verrattuna kaukolämpövaihtoehtoon rakennuksen elinkaaren aikana. Lisätietoja Qheat-järjestelmästä liitteenä (LIITE 7).

LÄMMITYS

Qheat-maalämpötekniikka mahdollistaa tehokkaan maalämpötuotannon pienelläkin tontilla. Tavoitteena on, että maalämpö kattaa 70% huipputehosta ja sähkökattila loput 30% huipputehosta. Osa sähköstä tuotetaan aurinkopaneeleilla.

JÄÄHDYTYS

Qheatin teknologia mahdollistaa maakyilmän käytön jäähdytysratkaisuna.

SÄHKÖ

Sähköstä noin 15-25% tuotetaan aurinkopaneeleilla rakennusten kattopinnoilla, ja ostettava sähkö on vihersähköä.

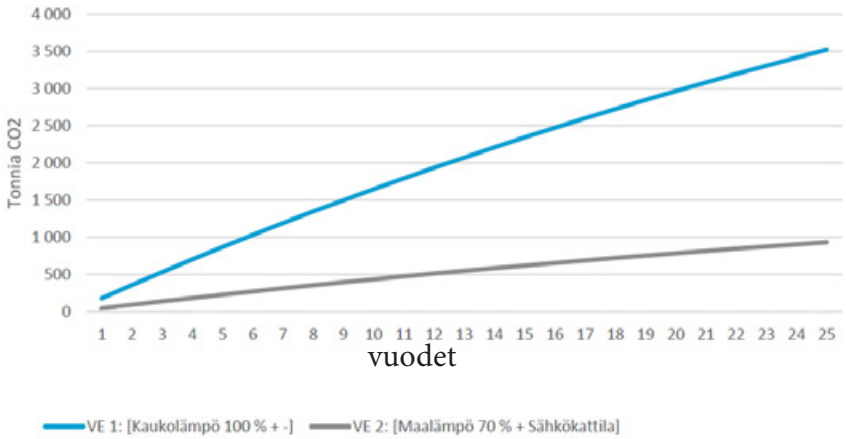
VERTAILULASKELMA

Vertailulaskelmat on laadittu NREPin Energiajärjestelmien Elinkaarikustannus- ja ympäristövaikutuslaskurilla suunnitelmien laajuustiedot huomioiden. Työkalu käyttää laskennassa uudiskohteille neliöpohjaista arviota rakennuksen lämmitys-/jäähdytysenergian- ja lämmitys-/jäähdytystehontarpeesta. Neliöpohjainen arvio perustuu tyyppillisten, vuonna 2019 valmistuneiden, uudiskohteiden toteutuneisiin kulutuksiin ja laskenta työkalun tulokset ovat suuntaa antavia.

ARVIO RAKENNUSTEN HIILIPÄÄSTÖISTÄ

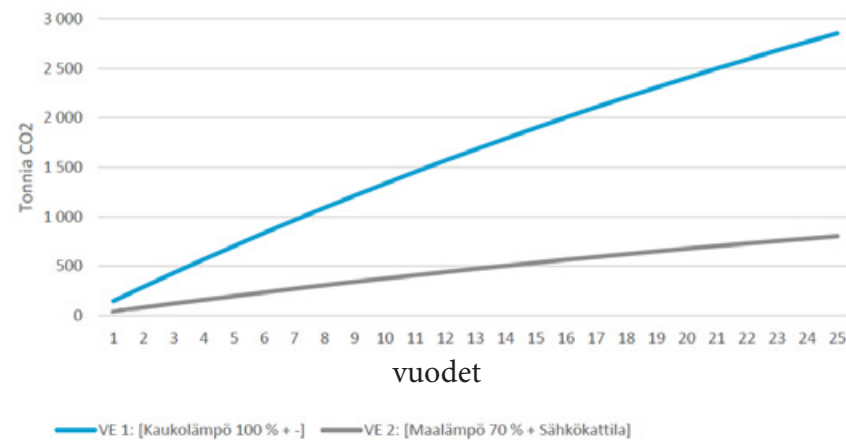
VERTAILU: KAUKOLÄMPÖ VS. MAALÄMPÖ JA SÄHKÖKATTILA

HOTELLI



Kaavio 21a. Arvio järjestelmävaihtoehtojen energiankulutuksen hiilipäästöistä hotellin osalta, kaukolämpö ja maalämpö sekä sähkökattila.

TOIMISTO

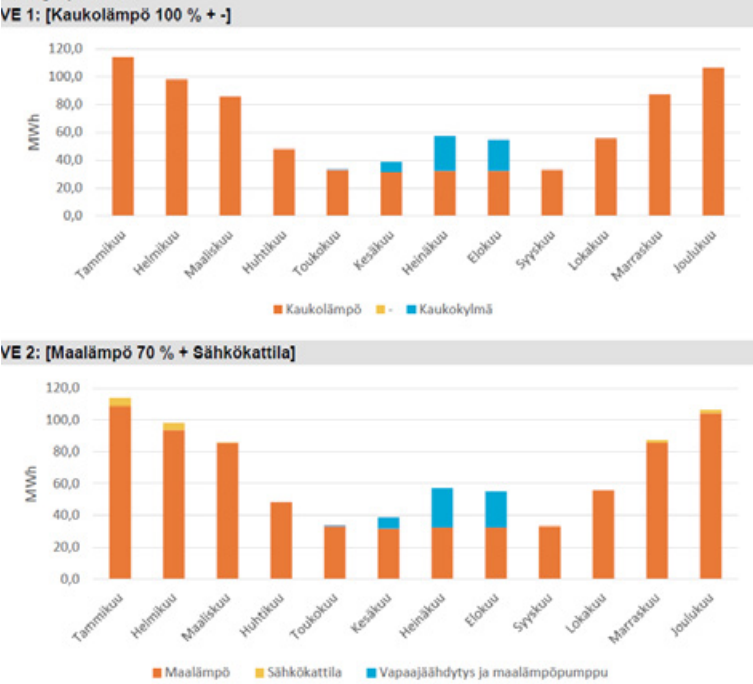


Kaavio 21b. Arvio järjestelmävaihtoehtojen energiankulutuksen hiilipäästöistä toimiston osalta, kaukolämpö ja maalämpö sekä sähkökattila.

RAKENNUSTEN VUOSITTAINEN ENERGIANKULUTUS

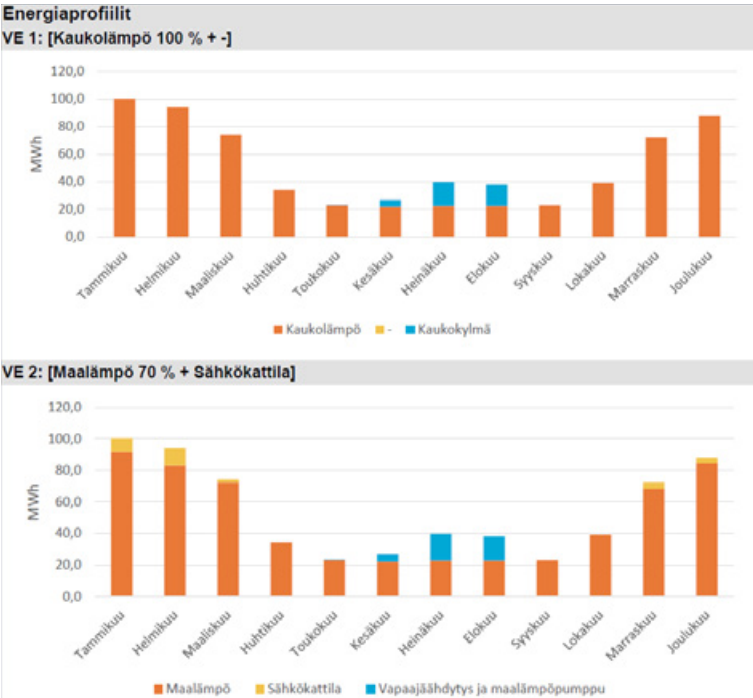
VERTAILU: KAUKOLÄMPÖ (VE1) VS. MAALÄMPÖ JA SÄHKÖKATTILA (VE2)

HOTELLI



Kaavio 21c. Hotellin energia-profiili vuosittain, kaukolämpö ja maalämpö/sähkökattila.

TOIMISTO



Kaavio 21d. Hotellin energia-profiili vuosittain, kaukolämpö ja maalämpö/sähkökattila.

RAKENNUSTEN HIILIJALANJALKI

5. PROJEKTISUUNNITELMA

NREPin tarkoituksena on rakentaa korttelin toimitila- ja asuinrakennukset mahdollisimman samanaikaisesti.

Jotta RHT 16 toimistorakennuksen pysäköinti voitaisiin järjestää asuinrakennuksen rakentamisen aikana, NREP ehdottaa, että tontti 52-130-1:ä voitaisiin käyttää väliaikaisena pysäköintinä, kunnes pysäköintilaitos tontille 51-131-7 valmistuu. Tämä mahdollistaisi asuntojen nopeamman valmistumisen alueelle.

Toimitilarakennusten rakentaminen aloitetaan pohjoiskulmassa sijaitsevasta hotellista. Toimistorakennus ja pysäköintilaitos rakentuvat osittain samanaikaisesti hotel-

lirakennuksen kanssa. Pysäköintilaitoksen valmistuttua RHT 16 -toimistorakennuksen autopaikat siirtyvät pysäköintilaitokseen.

NREPin tavoitteena on yhteistyössä kaupungin kanssa laatia korttelille koko hankkeen mahdollistava asemakaavamuutos ja käynnistää rakentaminen niin pian kuin mahdollista kaavan vahvistuttua. Hotelliope-
raattorin valinta on tarkoitus tehdä hyvissä ajoin ennen kaavan vahvistumista.

LAAJUUSTIEDOT

RAKENNUS	BRUTTOALA (BRM²)	HUONEALA (HUM²)	KERROSALA (RAK. OIK.K-M²)	MUUTA
HOTELLI	10 880	7 344	10 200	295 hh
TOIMISTO, UUSI	8 274	7 274	7 900	-
PYSÄKÖINTILAITOS	14 960	567	567	-
YHTEENSÄ	34 114	15 185	18 667	

LISÄKSI ESITETÄÄN

RAKENNUS	BRUTTOALA (BRM²)	HUONEALA (HUM²)	KERROSALA (AS.K-M²)	MUUTA
ASUINKORTTELI	19 860	13 695	17 000	+ liike- ja yhteistilat

Kaavio 22a. Suunnitelman laajuus.

VAIHEISTUSKAAVIO



Kaavio 22b. Rakentamisen vaiheistus.

PROJEKTISUUNNITELMA, VAIHEISTUS JA LAAJUUSTIEDOT

MARK OF HUBER

HANKEJOHTAJA

NREP Oy

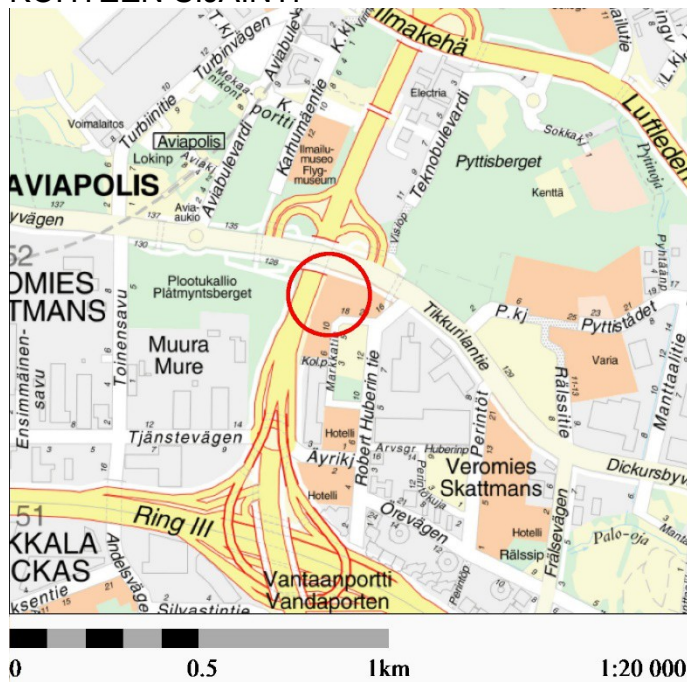
PÄÄSUUNNITTELIJA

Avarrus Arkkitehdit Oy

AVARRUS
ARKKITEHDIT

NREP

KOHTEEN SIJAINTI



SUUNNITTELUVARAUS / NREP Oy

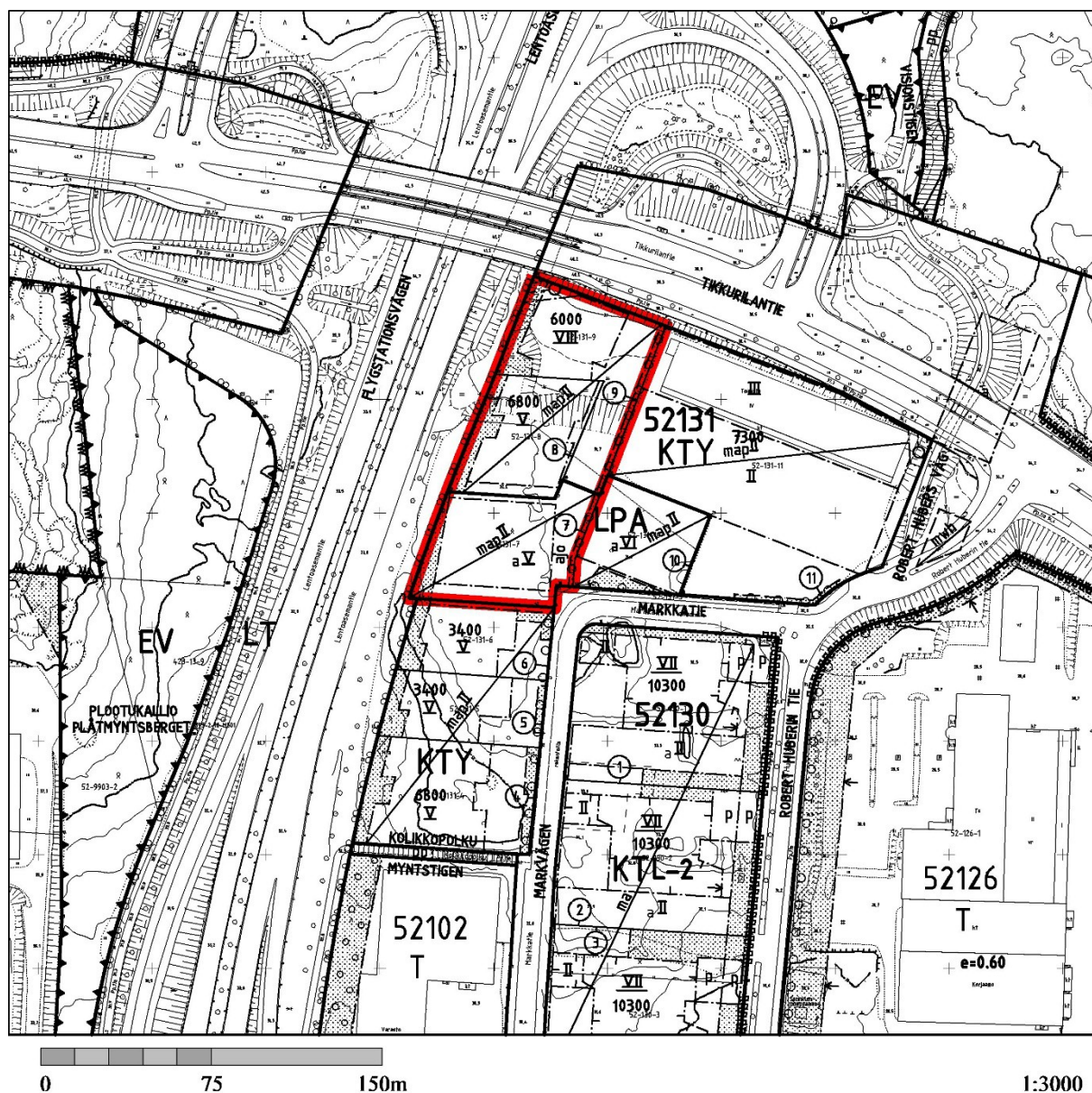
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kortteli 52131

Tontti: 7 (LPA)
Pinta-ala 3233 m²

Tontti: 8 (KTY)
Pinta-ala 2524 m²

Tontti: 9 (KTY)
Pinta-ala 3132 m²





Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00