

Vantaa
Aviapolis

053000, VEROMIES

GRAND WING AURAMO ASEMAKAAVALUONNOS



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, joka koskee 11.8.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 053000. Kaavoitus on tullut vireille 21.5.2019.

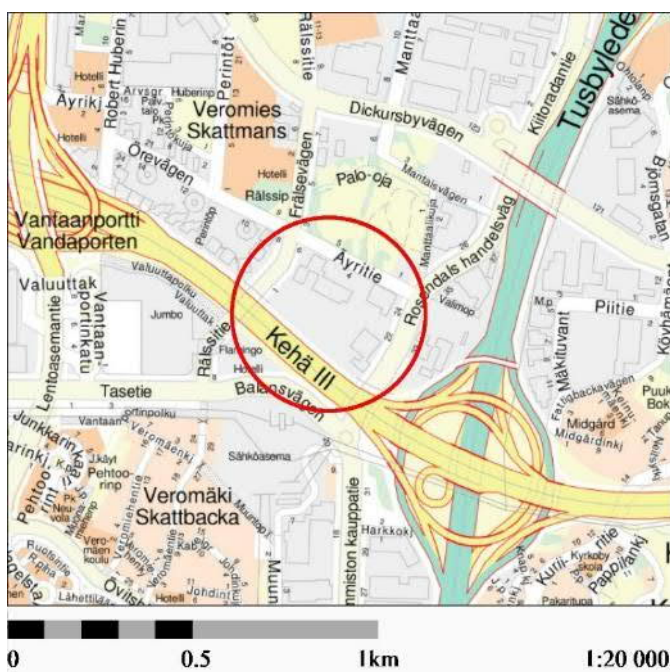
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutosluonnos koskee kortteleita 52300 ja 52319 sekä katualuetta ja puistoaluetta kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52300.

Grand Wing kaavaluonnosalueesta rakennetaan kaupunkimainen, monipuolisten toimintojen alue. Alueella tulee olemaan asumista, toimistoja, hotelli, elämyskeskus ja salibandyhalli sekä näitä palvelevia pysäköintitaloja. Kaavaan tulee yhteensä 95 700 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta, joista 62 400 asuinkerrosneliömetriä.

Kaavan laatija: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sukunimi.etu-nimi@vantaa.fi, puh +358 438267039.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Aluetta rajaa etelässä Kehä III, lännessä Rälssitie, pohjoisessa Äyritie ja idässä Tammiston kauppatie. Kehä III:een toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo. Aviapoliksen rautatie-asemalle on matkaa n. 1,6 km ja lento-asemalle n. 2,5 km.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.4.2019.
- Akiva Kiinteistöt Ky:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.5.2020.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 053000.
- Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.
- Mielenpitoet pyydettiin 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

<u>1.</u>	<u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>	<u>1</u>
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	1
1.3	SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
<u>2.</u>	<u>TIIVISTELMÄ</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>LÄHTÖKOHDAT</u>	<u>4</u>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	12
<u>4.</u>	<u>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>	<u>16</u>
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	16
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	19
<u>5.</u>	<u>ASEMAKAAVAN KUVAUS</u>	<u>25</u>
5.1	KAAVAN RAKENNE	25
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	26
5.3	ALUEVARAUKSET	29
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	32
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	35
5.6	NIMISTÖ	35
<u>6.</u>	<u>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</u>	<u>35</u>
<u>7.</u>	<u>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET</u>	<u>36</u>

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- KOY Auramo Rakennushistoriaselvitys, 2019
- Vantaan Ratikka-selvitys, WSP Oy, 2019
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018
- Liikenneselvitys, Ramboll 2018
- Aviapolis Urban Blocks Draft Masterplan, Mandaworks AB & MASSLab LDA, 2018
- Aviapolis, Veromiehen verkot, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto, 2018.
- Aviapoliksen kaavarunko, KV. 18.4.2016

2. TIIVISTELMÄ

Grand Wing kaavaluonnosalueesta rakennetaan kaupunkimainen, monipuolisten toimintojen alue. Alueella tulee olemaan asumista jopa 1200:lle uudelle asukkaalle, toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palvelevia pysäköintitaloja.

Asuminen sijoittuu korttelin pohjoisosiin, Äyritien varteen. Toimistot, hotelli ja elämyskeskus sijoittuvat korttelin eteläosiin, Kehä III:n varteen. Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetyt ulkoilureitit. Kaavaan tulee yhteensä 95 700 kerrosneliometriä rakennusoikeutta, joista 62 400 asuinkerrosneliometriä. Kaavassa kerroskorkeudet vaihtelevat IV-VIII. Rälssitie on osa Veromiehen Kiinnostavuuden kehää, jonka varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalkenkulkualan syntymistä. Äyritien varrella olevat lehmukset suojellaan suurilta osin.

Kaava-alueella sijaitsee nykyisellään Auramon rakennukset vuosilta 1964 ja 1970, joille kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennushistoriaselvitys ja Tallbergin tuotantorakennus vuodelta 1974. Osa kaava-alueesta on matalaa puustoa ja pensaikkoa.

Nyt laadittava kaavaluonnos tulee rakentumaan vaiheittain, alueelle laadittavien kaavaehdotusten myötä. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan asemakaavaehdotus Äyritie 6:n alueelle, Kehä III:n ja Rälssitien risteykseen.



Arkkitehdin näkemys näkymästä Tammiston kauppapientien suunnasta, Arkkitehdit Soini&Horto.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Suunniteltava alue on kortteli 52300 kokonaisuudessaan. Aluetta rajaa etelässä Kehä III, lännessä Rälssitie, pohjoisessa Äyritie ja idässä Tammiston kauppatie. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,6 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

Kehä III:een toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo.

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Alue on täyttynyt suurimittakaavaisista rakennuksista sekä asfaltoiduista pinnoista. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa.

Kaava-alueella sijaitsee nykyisellään Auramon rakennukset vuosilta 1964 ja 1970, joille kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennushistoriaselvitys ja Tallbergin tuotantorakennus vuodelta 1974. Osa kaava-alueesta on matalaa puustoa ja pensaikkoa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Osalla kaava-aluetta on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkoa ja puustoa.



Alueen puusto on inventoitu Kaupunkisuunnittelun toimesta vuonna 2019. Alla olevassa kuvassa näkyy alueella kasvavat esitetyt puut lajeittain.

Puuinventointi. punainen=mänty, lila=haapa, oranssi = lehmus.



Kaava-alueella esiintyy hiekkaa, moreenia savea ja täyttömaata.

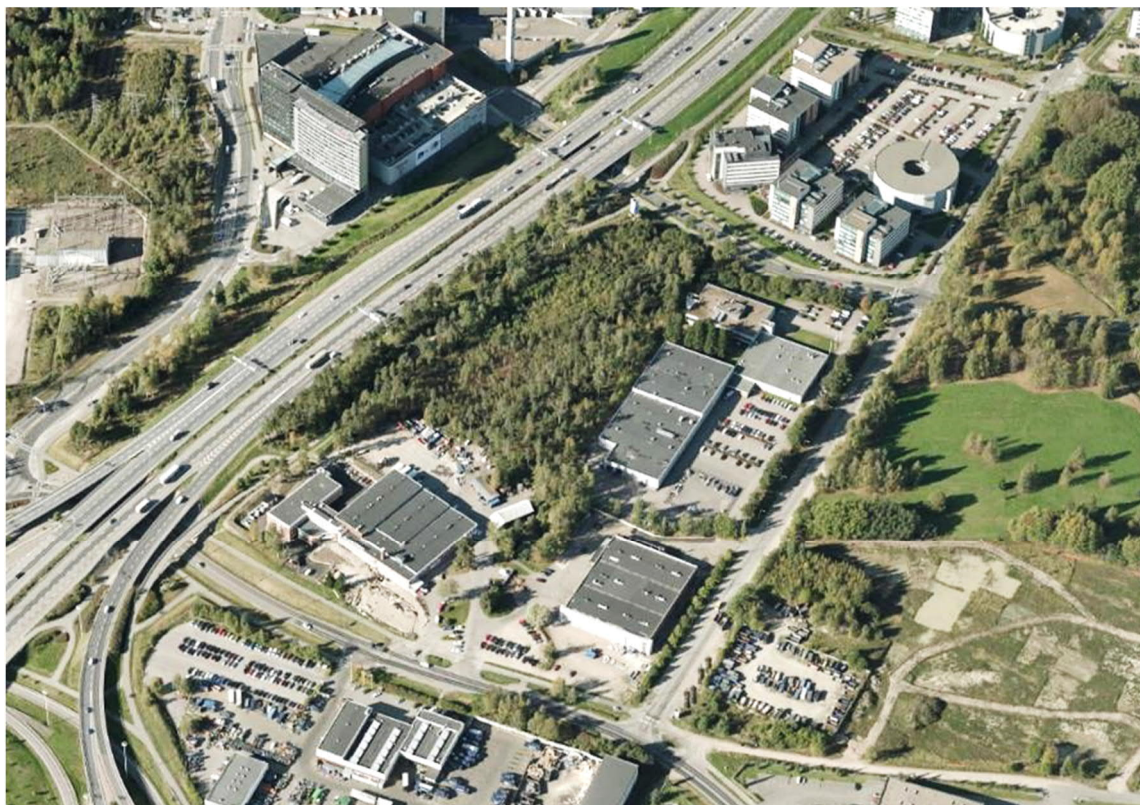
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa osittain rakentamatonta pensaista ja puustoista aluetta eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu läpäisemätöntä pintaa nykyisen pysäköintialueen sekä rakennusten osalta.

Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osa vesistä ohjautuu tontin länsipuolella sijaitsevaan avo-ojaan, josta vedet johtuvat Rälssitien hulevesiviemäriin sekä Äyritien varressa olevan kiinteistön hulevedet johtuvat Äyritien nykyiseen hulevesiviemäriin ja siitä Tammiston kauppatie sivuojiin.

Kaava-alueeseen kuuluu Palo-ojan (ent. Kirkonkylänoja) valuma-alueeseen. Kaava-alueen hulevedet johtuvat ojien ja hulevesiviemäreiden kautta Palo-ojaan, josta vedet laskevat edelleen Keravan jokeen Helsingin pitäjän kirkonkylässä.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asutokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuuksena. 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.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-aluetta lähin palvelukeskittymä on Jumbo ja Flamingo, suoraan kaava-aluetta vastapäätä. Aviapoliksen keskustaan, reilun puolentoista kilometrin päähän suunnitellaan myös palvelukeskittymää. Aviapoliksen kaavarungossa esitetty kiinnostavuuden kehä, jolle suunnitellaan kaupallisia palveluita kadunvarteen, kulkee Rälssitietä pitkin.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2015 lähes 36 500 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Lentoasema on houkuttellut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä suuri määrä toimitilahankkeita.

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 ilmailuammatteihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

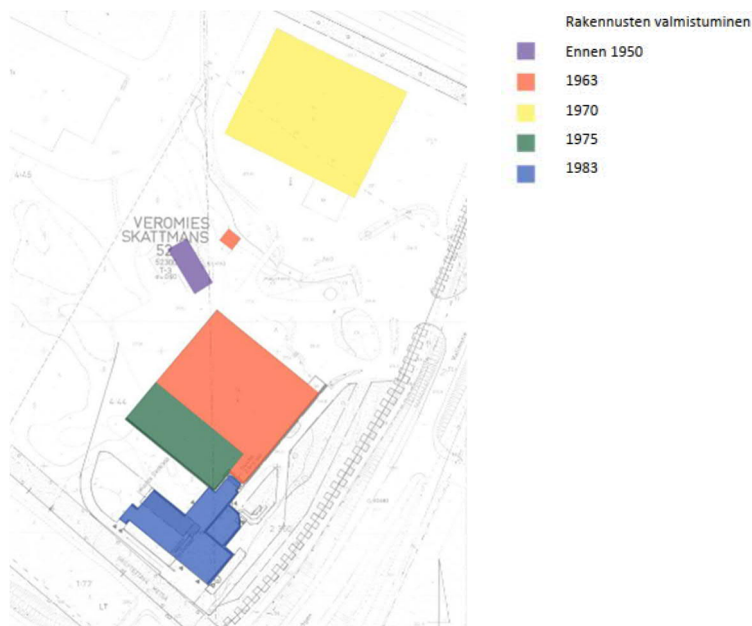
Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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 kaupunkikuvassa näkyvästi. 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

Osoitteessa Tammiston Kauppatie 22 ja 24, sijaitsee suojellut Auramon rakennukset. Rakennuksista on teetetty rakennushistoriaselvitys jonka on laatinut Mona Schalin/ Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy.



Hannu Auramon perustaman yrityksen tuotanto- ja toimistorakennukset rakennettiin nykyiselle paikalle Tammiston kauppatorin varrelle kahdenkymmenen vuoden kuluessa, vuodesta 1963 vuoteen 1983.

Eteläinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus koostuu kolmesta erilaisesta osasta. Vanhiman osan näkyvin julkisivuaihe on tiilipintainen, tasakattoinen toimisto-osa, jonka ikkunat muodostavat tasaisen, horisontaalisen nauhan kahdessa kerroksessa. Toimisto-osan takana kohoaa kolme rinnakkaista, betonipilarirunkoista hallia, joiden loivaa satulakattoa kannattavat teräsbetonipalkit. Toisin kuin toimisto-osassa, julkisivumateriaalit ovat pääosin betonielementtejä, lisäksi pohjoispuolella on tiilipintaa ja aaltopeltiä. Vanhemman rakennuksen eteläsiivun kiinnittyä 1983 valmistunut, kaksikerroksinen toimistosiipi, joka on varustettu maanpäällisellä kellarilla. 1980-luvulla rakennettu toimisto-osa edustaa aikansa uudenlaista combi-konttoriratkaisua.

Vanhan ja uuden toimisto-osan liitoskohdassa on viistokulmainen, matalampi sisäänkäyntiosa. Toimistosiiven ulkoseinä koostuu kantavista, tiilipintaisista betonielementeistä. Pienehköiden, erillisten ikkuna-aukkojen sijoitus julkisivussa on määräytyneet huonejaon mukaan. Etelä- ja itäsiivulla, osittain pohjoispuolellakin käytetty lämpimän sävyinen punatiili luo kokonaisuuteen yhtenäisen leiman.

Pohjoinen, suorakaiteen muotoinen, mittasuhteiltaan leveä ja matala hallirakennus vuodelta 1970 edustaa aikansa lähes ikkunatonta teollisuushallityyppiä, jonka suuret, sittemmin ummistetut nostoportit ovat samalla olleet julkisivuun harvakseen sijoitettuja valoaukkoja. Julkisivun juoksulimitetty punatiilimuuraus jatkuu yhtenäisenä kolmella ulospäin näkyvällä sivulla, mikä korostaa selkeää, kappalemaista rakennushahmoa.

Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-tietokannassa todetaan, että 1964 valmistunut tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on paikallisesti arvokas, luokitustunnus R1. 1970 valmistunut hallirakennus (pysyvä numero 3616) on paikallisesti arvokas, luokitustunnus R2. (kirsti.vantaa.fi). Inventointiraportissa Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979 Auramon alue on arvioitu luokkaan A 1.



Auramon talot Kehä III:lta päin katsottuna



Teollisuushalli on muutettu salibandytilaksi, kuvassa keskimäinen halli pilaririveineen.



Veromiehen viherverkko

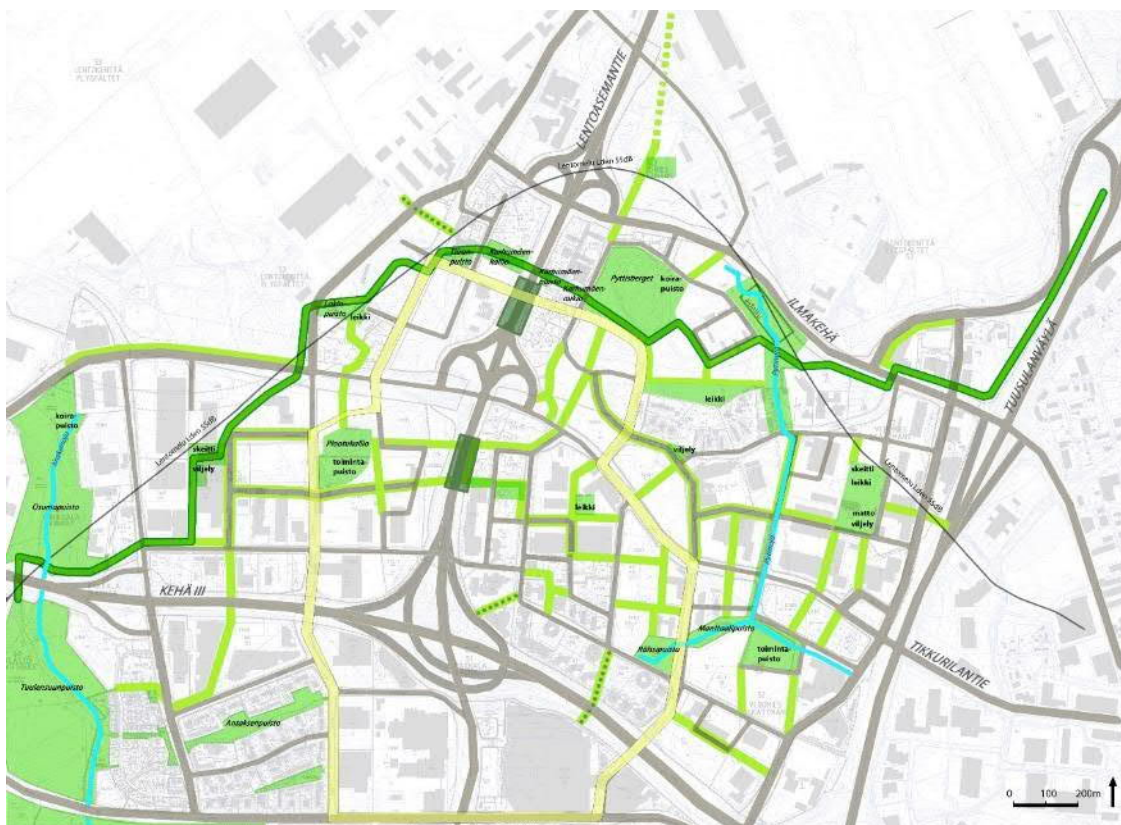
- jk/pp
- YK ulkoilureitti, leveys 20-30m
- jalankulun yhteystarve
- puisto/viheralue
- viherkatu
- kiinnostavuuden kehä
- viherkansi
- vesistö



Julkisivu itään ammiston kauppapientien suuntaan. Julkisivua hallitsee näyttävä logo.

Virkistys

Alueen läheisyydessä on Rällsipuisto ja Manttaalipuisto, joita ei ole rakennettu. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöinen ja ravintoloinen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat olemattomat.



Veromiehen viherverkko, Veromiehen verkot -raportista

Liikenne

Autoliikenne

Alueen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu viimeksi v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikurilantiella n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin

liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuoden 2040 ja 2055 arvioituilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016).

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä takia todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten 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 - Äyrिकujan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

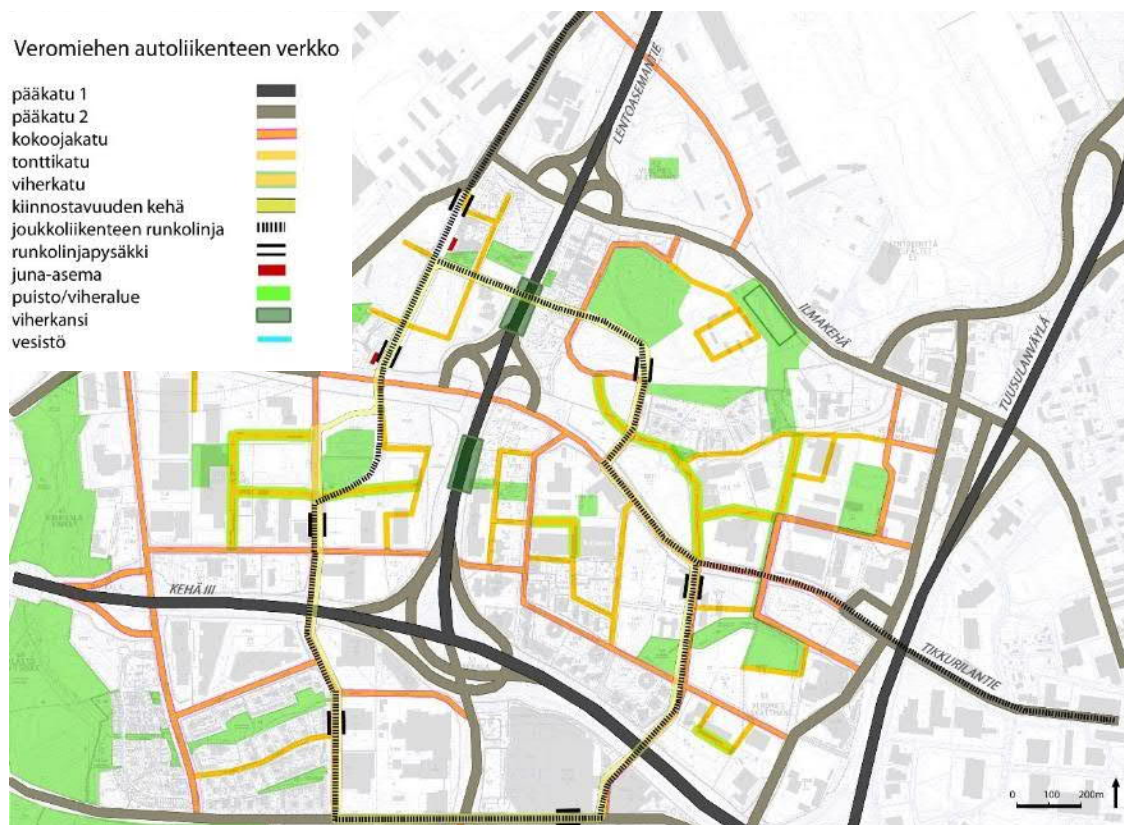
Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tikkurilantiellä se on paikoin tien molemmiin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö).

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 puolen-toista 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 hyvät bussiyhteydet. Pysäkkejä on nykyisin Tikkurilantiellä, Rälssitiellä ja Tammiston kauppatiellä. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali.

Suunnitteilla on myös Vantaan raitiotie, jonka linjaukseen varaudutaan Tikkurilantiellä ja Rälssitiellä ja pysäkkiin Rälssitiellä. Ratikan runkomelua ja sen vaikutusta kaava-alueeseen selvitetään tulevien kaavaehdotusten tai rakennuslupavaiheiden yhteydessä.



Ajoneuvoliikenneverkko, Veromiehen verkot -raportista

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue voidaan liittää Äyritielle rakennettavaan uuteen VJ 400 vesijohtoon.

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. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66.00 ... +83.00 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alue voidaan liittää Äyritielle rakennettavaan uuteen JV 315 jätevesiviemäriin.

Jätevedet johdetaan vuonna 1964 rakennetun 500 mm runkoviemärin (myöhemmin DN1000) kautta Tuusulan väylän alitse köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue voidaan liittää Äyritielle rakennettavaan uuteen hulevesiviemäriin. Äyritien hulevedet johdetaan Tammiston kauppätien sivuojen kautta Tuusulantien alitse menevään hulevesiviemäriin, josta hulevedet johtuvat lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

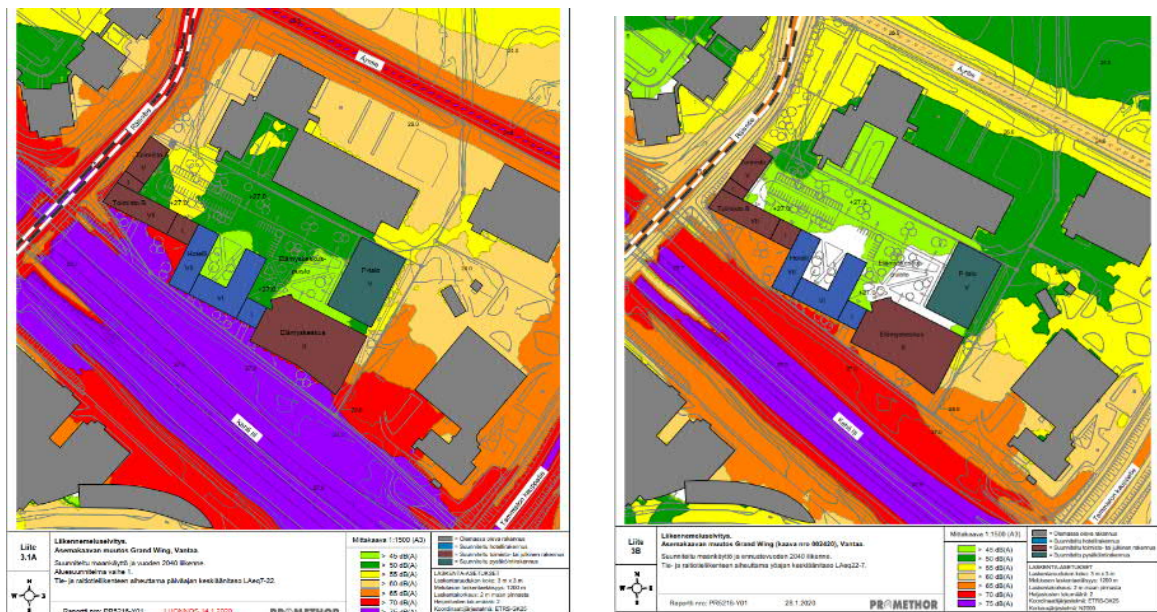
Lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB. Toimistotilojen ulko-kuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 28$ dB ja asuinhuoneiden $\Delta L \geq 32$ dB.

Tieliikennemelu

Promethor Oy teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen, joka koski pääosin Äyritie 6:n aluetta mutta se osoittaa melutilanteen koko korttelin alueella. Selvitys osoittaa, että muurimainen rakentaminen Kehä III:n suuntaan suojaa pihoja melulta.

Alla olevissa melukartoissa on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso alueella. Rakennusmassojen avulla korttelialueen pihoja voidaan suojata Kehä III:n melulta. Julkisivuihin kohdistuu kova melu, joka on huomioitava kaavaehdotusvaiheessa.



Äyritie 6 -alueen melutaso korttelipihoilla, päivä ja yö, Promethor Oy

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistajat ovat Julius Tallberg Kiinteistöt Oy ja Akiva Oy.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle

Valmisteilla oleva yleiskaava 2020



Tekeillä olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osittain työpaikka-alue (TP) ja osittain asuntovaltaista keskusta-alue (AC). Rälssitiellä on raitiotieyhteys.

Kaava-alueen läpi kulkee virkistysalueyhteyksiä.

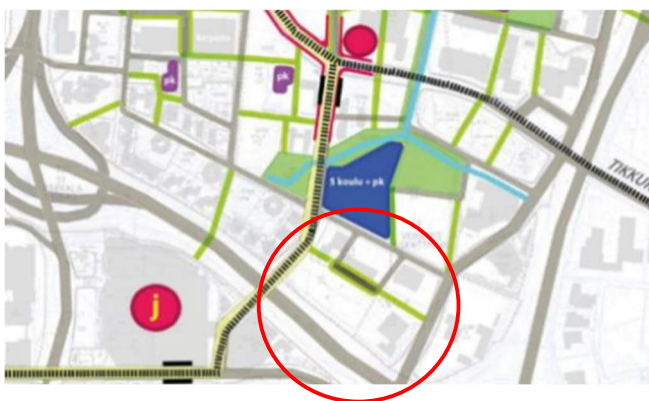
Koko kaava-alue on kestävä kasvun vyöhykettä.

Aviapoliksen kaavarunko



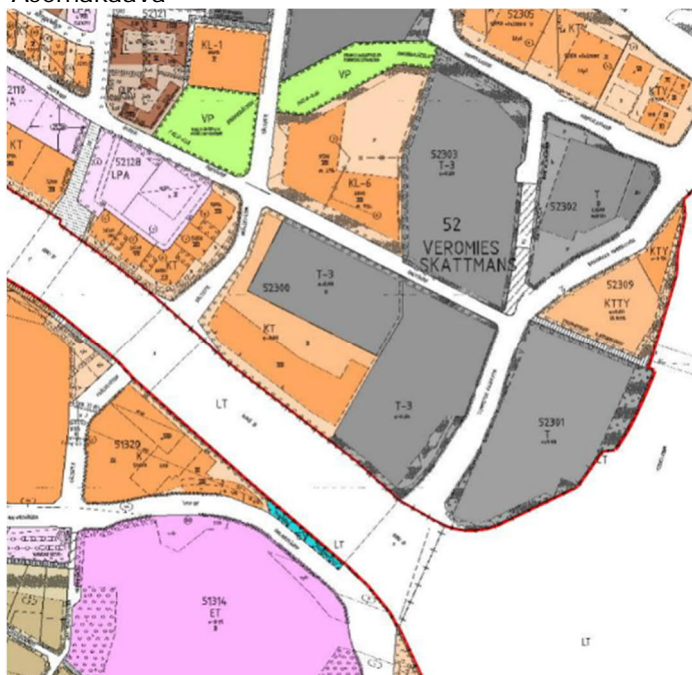
Suunnittelualueen pohjoisosa on sekoituneiden kaupunkitoimintojen aluetta. Eteläosa on intensiivistä työpaikka-alue ja työpaikka-alue. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja Rälssitien/Äyritien risteykseen on osoitettu laadun paikka. Kaava-alueen läpi kulkee viheryhteys.

Veromiehen verkot



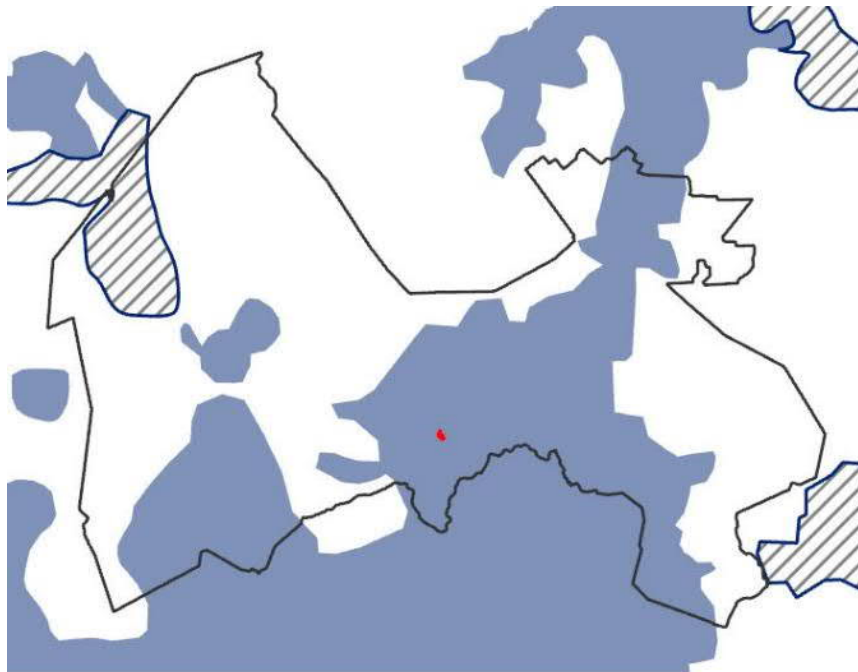
Veromiehen verkot -työ (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) tarkentaa kaavarunkoa. Veromiehen verkot työssä kaava-alueen läpi on osoitettu jk/pp, joka osittain voisi toteutua viherkatuna. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T3 (e=0,6) sekä Toimistorakennusten korttelialuetta KT (e=0,9). Korttelia ympäröi istutettava puurivi ja/tai istutettava alue.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



- Kaupunginraja
 - MAL ensisijainen vyöhyke
 - MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke
- km

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.4.2019. Akiva Kiinteistöt Ky:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.5.2020. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 053000.

Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (KIAS, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

-Vantaan energia kertoi, että Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Sähkönjakeluverkkoon joudutaan alueella tekemään muutoksia kaavamuutoksen toteutuessa. Nykyistä verkkoa saneerataan ja uutta verkkoa ja muuntamoita rakennetaan alueen tehokkuuden mukaan. Sähköverkon tarpeita tarkennetaan kaavatyön edetessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee runsaasti Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

-HSY ilmoitti, että kaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon lisärakentamista Äyritielle ja kaavamuutosalueen uusille katualueille. Johtosiirtojen tekemiseen ei alustavasti ole tarvetta. Aviapoliksen vesihuollon yleissuunnitelmaa (2016) on syytä päivittää. Lisäksi tekeillä on HSY:n toimesta

alueellinen vesihuollon esisuunnitelma, johon suunnittelualue myös sisältyy. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma, joka esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

-HSL ilmoitti, että Vantaan ratikan linjaus kulkee Rälssitien kautta, ja tämä tulee huomioida suunnittelussa siten, että kaavoituksella mahdollistetaan laadukkaan ja tehokkaan raitiotien toteuttaminen. Rälssitiellä Vantaan ratikan linjaus kulkee poikkeuksellisesti osittain ajoneuvoliikenteen kanssa jaetulla kaistalla. Tämä asettaa vaatimuksen korkeatasoiselle liikenteenohjaukselle Rälssitiellä sekä tiehen liittyvillä katuyhteyksillä. Pikaraitiotie tulee ottaa keskeiseksi lähtökohdaksi Rälssitietä suunniteltaessa.

-Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että kaava-alueella sijaitsee Auramon teollisuusrakennusten kokonaisuus, joka on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa 2006 ja saanut luokakseen A1. Kahden rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä on tutkittu tarkemmin Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy:n laatimassa rakennushistoriaselvityksessä (10.5.2019).

Museon näkökulmasta rakennuskokonaisuuden eteläpuoleisesta konttori- ja teollisuusrakennuksesta tulisi suojella sen 1960-luvulla ja 1980-luvulla rakennetut osiot. Sen sijaan entisestä konepajarakennuksesta on uusittu lähes kaikki julkisivupinnat.

Auramon jo maamerkiksi muodostuneen logon näkyminen rakennuspaikalla olisi kulttuurihistorian kannalta alueen luonnetta syventävää. Auramon konttorirakennuksen länsipuolelle mahdollisesti tuleva uudisrakentaminen tulee myös sopeuttaa arvokkaan kiinteistön mittakaavaan laadullisin tavoin.

- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

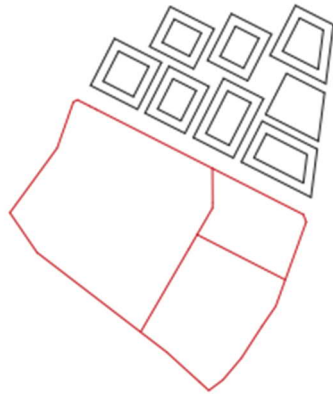
Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

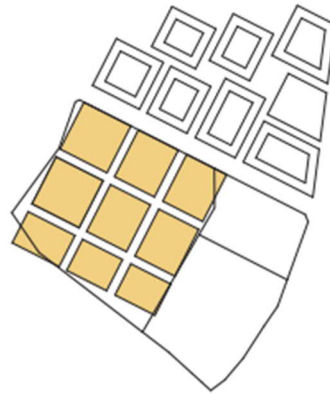
- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

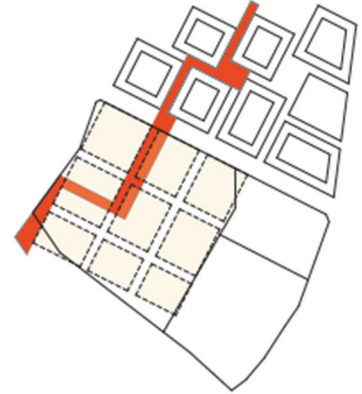
Kaavatyön alkuun laadittiin kaupunkirakennanalyysi, jossa huomioitiin viereisen kaavahankkeen, AUB:n korttelikoko ja ulkoilureitin jatkuvuus. Kaavaluonnosalueella halutaan noudattaa uuden suunniteltavan ympäristön inhimillistä mittakaavaa.



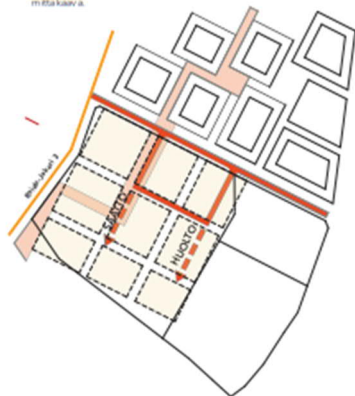
Alueen pohjoisosan rakentuu asuinalue pienien alueilla laadittuun kaavarunkoon. Kaavarungossa haetaan pienimittakaavaista, tiivistä ja urbaania kaupunkirakennetta. Nykyiselläin alustaa leimaa väljyytensä ja teollisuusrakentamisen mittakaava.



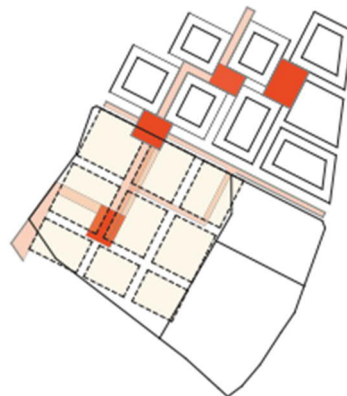
Pohjois-osan korttelirakenteen mittakaava otetaan uudelleenrakentamisen lähtökohdaksi. Näin saavutetaan kaavarungon mukainen yhtenäinen rakennetta.



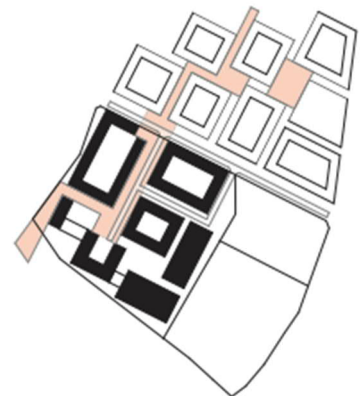
Lisäksi lähtökohdaksi merkitäviä viher- ja leikkikenttien yhteyksiä, joka on annettu kaavarungossa. Yhteydellä tavoitellaan parempaa ja turvallisempaa yhteyttä uusien alueiden sekä Flamingon välillä.



Alueella kaksikokoisista otetaan kaksi yhteyttä alueelle. Tämä toimittelen liikenteen toimivasta alueesta, missä on tyypillisiä järkeviä ja tiivistä oimakaavaa autiluonnetta. Alueen joukkoliikenne kehittyi ratkaisuiksi: Raxin-Jokeri 3 tulessa alueella.

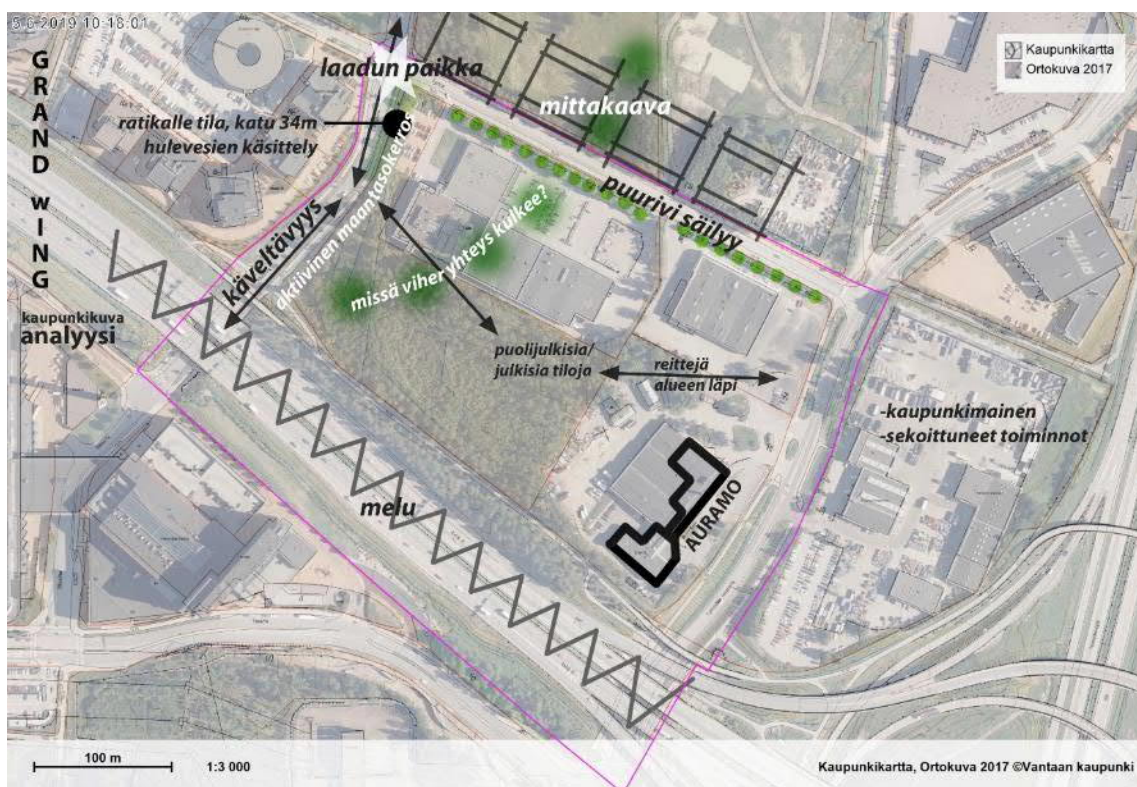


Pohjois-osan tiivistä kaupunkirakennetta leimaavat myös korttelien lomaan jäävät "takapustot". Uudelle alueelle muodostetaan omat kiertopisteet toiminnallisesti merkittävien kohtein.



Uusi, tiivis ja urbaani Grand Wing asuinrakennelma. Eteläosan sijainti melunaukiksi sekä järkeväksi rakennaksi hotellit, toimisto sekä elämyskeskukset. Asuinrakennelma alustaa pohjois-puolen aloittamaan kehityksen. Pyrkimys keskittää laatuksen lähelle liittymä ja elämyskeskuksia.

Suunnittelu aloitettiin esittämällä konseptitasoisesti kaavaa koskevat tavoitteet kaupunkikuva-analyyseissä.

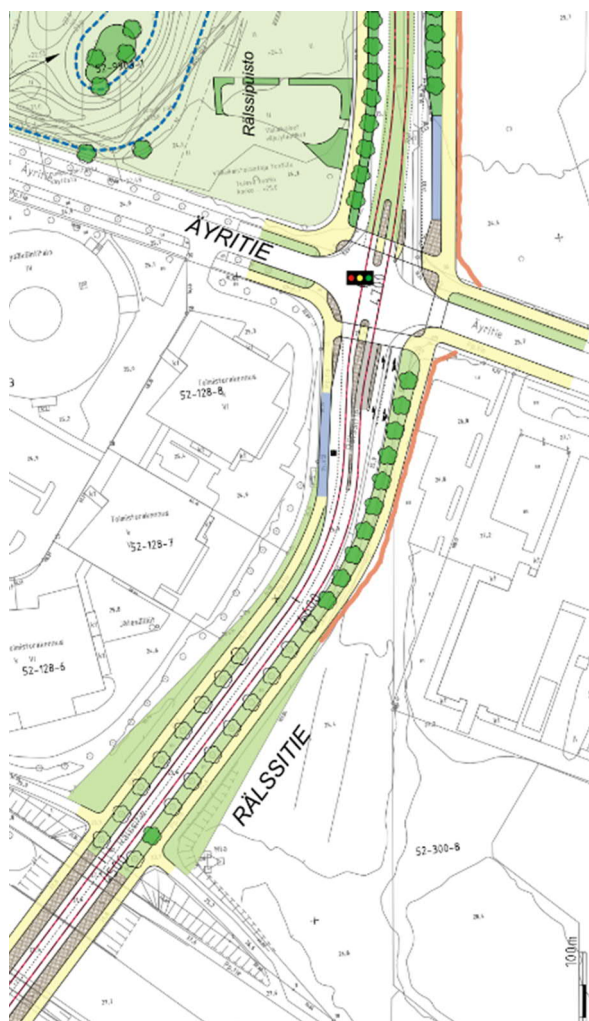


Kaupunkikuva-analyysi, Vantaan kaupunkisuunnittelu.

Äyritie 4 ja 6-alueille laadittiin ensin viitesuunnitelma. Suunnittelualueen eteläosassa on toimisto, hotelli ja elämyskeskus, sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Alueen pohjoisosassa on asuntoja ympäröivinä.



Ensimmäinen viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



Vantaan ratikan suunnitelma Rälssitielle toimi lähtötietona ja tilavarauksena, kun kaava-alueen ja korttelialueen rajan paikat päätettiin. Rälssitien suunnitelmassa on rinnakkain paljon eri liikennemuotoja ja lisäksi puuistutukset. Rälssitie on myös osa Aviapoliksen kiinnostavuuden kehää, jonka varrella tavoitteena on viihtyisä ja monipuolinen jalankulkuympäristö.

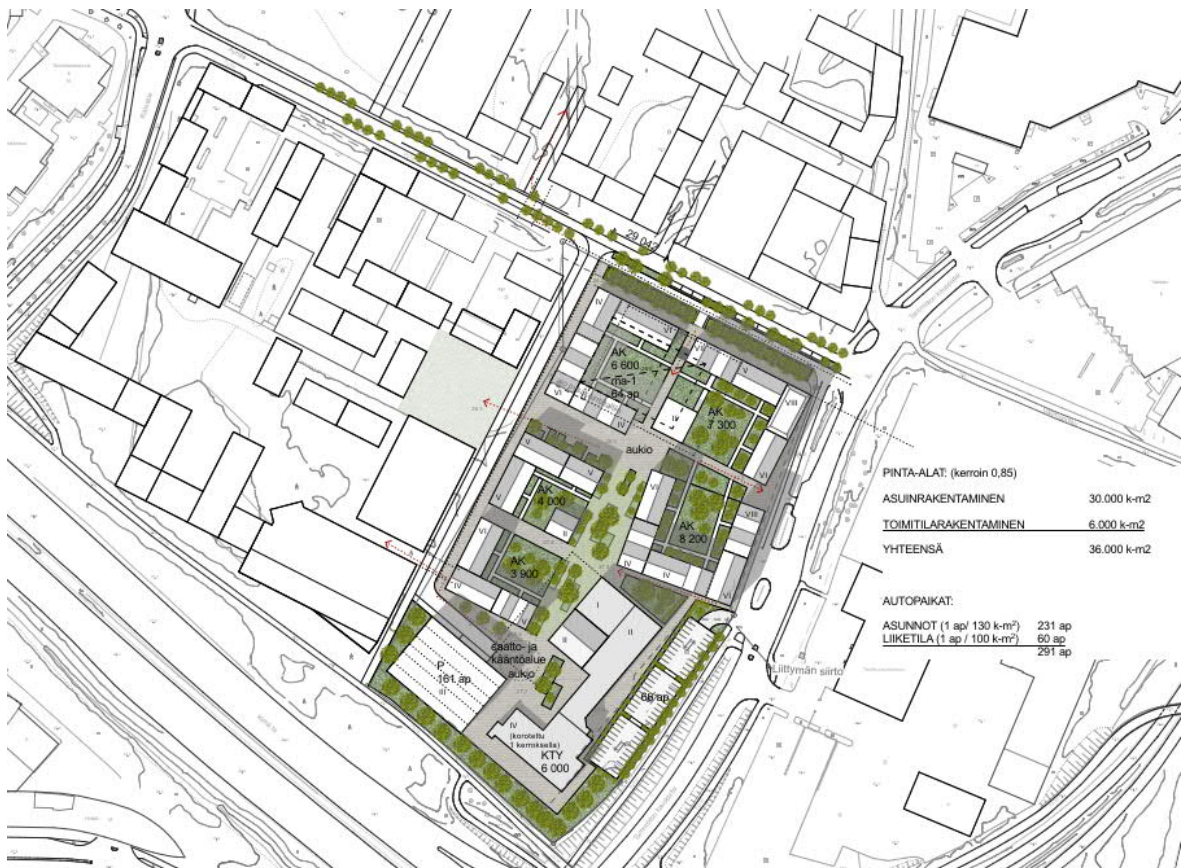
Rälssitien suunnitelma, Vantaan Ratikka selvitys

Auramon puolelle, osoitteisiin Tammiston kauppatie 22 ja 24, tutkittiin ensin rakennushistoriallisella selvityksellä, mikäli lisärakentaminen on mahdollista. Selvityksestä lisää kappaleessa 3.1.3. Korttelin itäpuolelle laadittiin viitesuunnitelma, jossa Kehä III:n ja Tammiston kauppätien kulmassa sijaitsevasta Auramon alkuperäisestä rakennuksesta säilytetään suurin osa. Lisäksi alueen eteläosaan tulisi pysäköintilaitoksen ja liikuntahallin hybridirakennus. Alueen pohjoisosaan esitetään asumista. Kortteleita yhdistää pihakadut ja korttelipihat ovat vehreitä.

Pysäköinti on esitetty laitokseen alueen eteläosaan ja Äyritien läheisyydessä osittain pihakannen alle. Suojeltavan rakennuksen eteen jää jonkin verran maantasopaikkoja.



Tammiston kauppatie 22 ja 24 viitesuunnitelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy

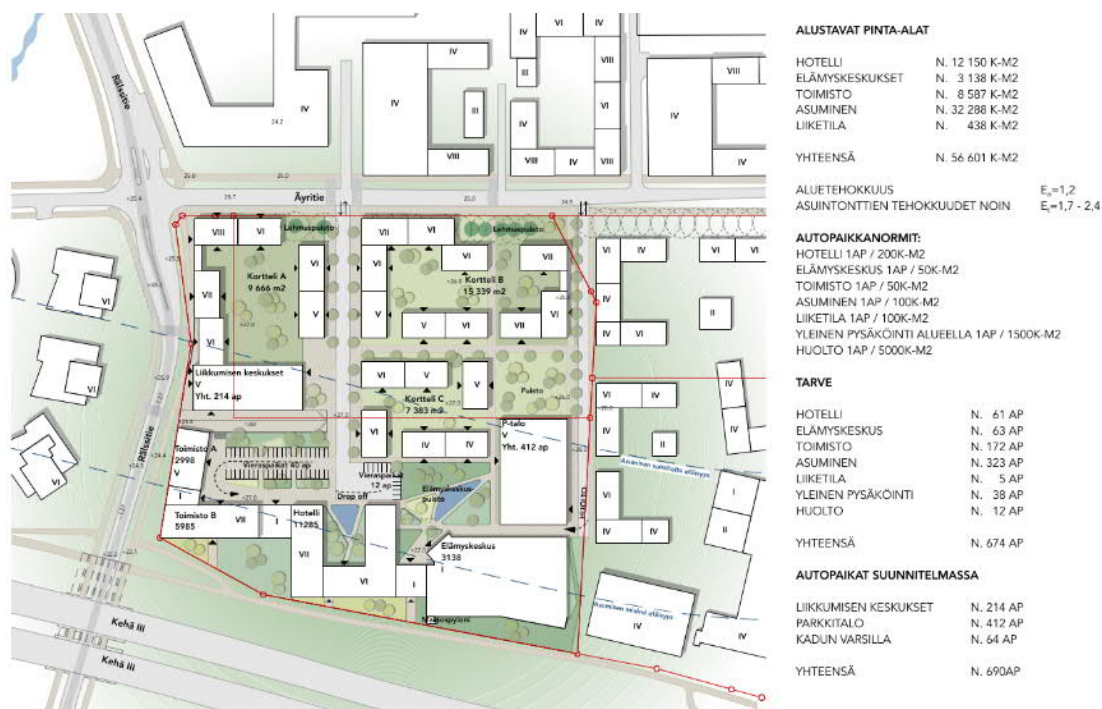


Tammiston kauppatie 22 ja 24 viitesuunnitelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy

Äyritie 4 ja 6:n viitesuunnitelmaa muokattiin siten että Äyritien varressa olevista lehmuksista voidaan säilyttää suurin osa. Ulkoilureitin varrella, sekä katujen läheisyydessä sijaitsevia lehmuksia priorisoitiin. Lehmusten säilyttämistä hankaloittaa se, että osalla Äyritietä katu on eri korkotasossa kuin lehmukset jotka kasvavat tontin puolella. Auramon puolella lehmukset ovat samassa korkotasossa kadun kanssa ja siksi helpompi säilyttää.

Lisäksi viitesuunnitelman itäosaa muokattiin siten, että se olisi paremmin yhteensopiva Auramon puolen viitesuunnitelman kanssa. Tämä tarkoitti sitä, että suunnitelmat laadittiin tonttirajoista huolimatta, kaupunkimaisesti ja ilman ylimääräisiä välitiloja.

Pysäköintilaitosten kokoeroja tasoitettiin siten, että idemmän puoleista hieman pienennettiin ja Rälssitien varren laitosta hieman laajennettiin.





Valmis Äyrite 4 ja 6-alueiden viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



Rälssitien varsi, L-arkkitehdit

Suunnitelmissa on erityisen huolella tutkittu Rälssitien varsi. Rälssitien eteläosassa on jalankulun ja tontin välillä suuri tasoero, johtuen siitä että Rälssitie menee alikulkuun Kehä III:n ali. Korttelin puolestavälistä pohjoiseen, jalankulku ja tontti saadaan samalle tasolle. Sillä alueella on mahdollista luoda aktiivista julkisivua erilaisilla liiketiloilla ja kahviloilla jotka aukeavat suoraan Rälssitien kävely-ympäristöön.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullinen viitesuunnitelma kaavamuutoksen luonnokselle on Arkkitehtitoimisto Soini&Horton ja L-arkkitehtien yhteensovitetut suunnitelmat koko korttelin alueelle. Suunnitelmassa yhdistyy alkuvaiheessa määritellyt tavoitteet. Toiminnallisesti viitesuunnitelmista muodostuu monipuolinen, sekoittuneiden toimintojen alue.

Nyt laadittava kaavaluonnos tulee rakentumaan vaiheittain, alueelle laadittavien kaavaehdotusten myötä. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan asemakaavaehdotus Äyritie 6:n alueelle, Kehä III:n ja Rälssitien risteykseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Grand Wing kaavaluonnosalueesta rakennetaan kaupunkimainen, monipuolisten toimintojen alue. Alueella tulee olemaan asumista, toimistoja, hotelli, elämyskeskus ja salibandyhalli sekä näitä palvelevia pysäköintitaloja.

Asuminen sijoittuu alueen pohjoisosiin, Äyritien varteen. Asuinkortteleilla on suojaisat sisäpihat. Toimistot, hotelli ja elämyskeskus sijoittuvat alueen eteläosiin, Kehä III:n varteen. Auramon rakennuksista eteläisempi suojellaan pääosin. Lisäksi alueelle rakennetaan kolme pysäköintitaloa. Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetyt ulkoilureitit. Alueen keskelle muodostuu taskupuisto, Filmipuisto.

Alueelle kulkee kaksi katua, Auramontie ja Kameratie. Niitä yhdistää kevyen liikenteen reitti, Kamerakuja, ja Filmipuisto.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen alue, AK 3,97 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 62 400 k-m². Tehokkuusluku e=1,57.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen:	vähintään 2 pp/asunto
Toimistot:	1 pp/80 k-m ²
Liiketilat:	1 pp/50 k-m ²

Polkupyörien tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalveluiden pysäköintiä varten 1ap/5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Liiketilat:	1 ap/100 k-m ²
Toimistotilat:	1 ap/60 k-m ²

Muiden tilojen autopaikkamääriä tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K 3,33 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 30 200 k-m². Tehokkuusluku e=0,91.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot:	1 pp/80 k-m ²
Hotelli:	1 pp/60 k-m ²
Elämyskeskus:	1 pp/60 k-m ²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot:	1 ap/ 60 k-m ²
Hotelli:	1 ap/ 200 k-m ² (?)
Elämyskeskus:	1 ap/ 65 k-m ²

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa materiaalia.

Vp, puisto, 0,19 hehtaarin alue.

Katualue 0,66 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu julkisivuja ja kattoja koskevia määräyksiä. Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, korttelia kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros. Alueen sisäisin reitin on huolehdittu siitä, että yhteydet alueen läpi ovat miellyttäviä.

Sisäänkäynneissä on soveltuvissa paikoissa oltava siirtymä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityiseen tilaan. Tällä tarkoitetaan pientä siirtymää, joka ohjaa kadun julkisesta tilasta rakennuksen yksityiseen tilaan. Siirtymä voidaan toteuttaa monella tavalla. Se voi olla pieni istutuskaistale julkisivun edessä, tai sisäänkäynti, joka on sisäänvedetty. Se voi olla visuaalinen, tai myös toiminnallinen. Kaupan edessä markiisi ja pari pöytää ajaa tätä asiaa. Siirtymätila tuo jalkakäytävän syvyyttä ja monipuolisuutta ja muodostaa jalankulkijalle kiinnostavamman katutilan.



Ideakuvia siirtymästä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityiseen tilaan.



Ideakuvia siirtymästä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityisen tilaan.

Kaavamääräyksissä on edellytetty piha-alueille korkealaatuisia ja runsaita istutuksia, joissa käytetään eri vuodenaikoina kukkivia kasveja ja istutusten yhteyteen istumapaikkoja. Olemassa olevaa puustoa on suojeltu Äyritien varressa ja Kehä III:n varressa. Alueen keskellä on pieni taskupuisto.



Arkkitehdin näkemys korttelin sisäosan kaupunkikuvasta Auramon puolella, Arkkitehdit Soini&Horto.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, Asuinkerrostalojen alue

Asuinkerrostalojen korttelit rakentuvat Äyritien, Rälssitien ja Tammiston kauppaticien varsille. Aluetta jakaa neljään osaan Auramontie, Kameratie ja Kamerakuja. Asuinrakennukset muodostavat suojaisia sisäpihoja. Alueen itäosassa asuinrakennuksia yhdistää pihamainen alue, jossa huoltoajo on sallittu ja jonka läpi kulkee kävely- ja pyöräilyreitit.

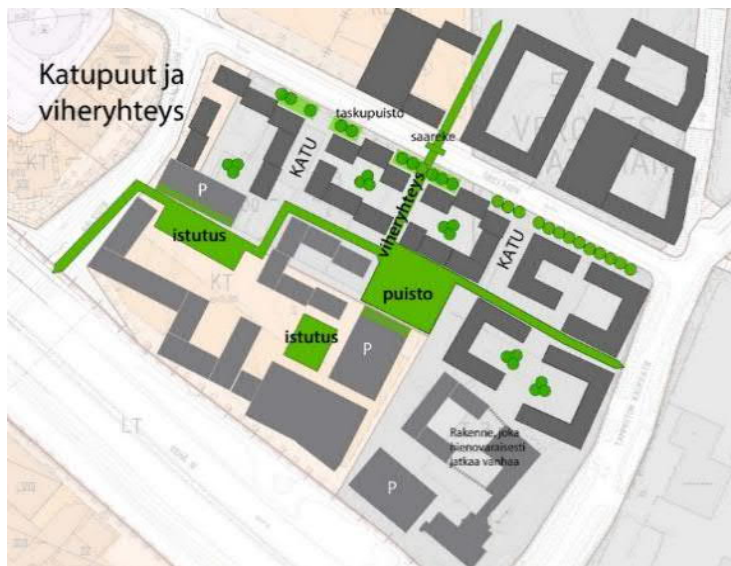
Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, korttelia kiertävä yhtenäinen, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisäänkäynneissä kadun ja h/t-alueen puolella on soveltuvissa paikoissa oltava siirtymä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityisen tilaan.

Tasakattoja ei sallita, paitsi jos ne ovat viherkattoja, käytössä kattoterasseina tai katolla on aurinkopaneeleita. Kattomuotojen tulee olla vaihtelevia, esimerkiksi eri suuntaisia ja tyyliä harjakattoja ja pulpettikattoja.

Pysäköinti on sijoitettu pääosin laitoksiin. Yhden korttelin osalta pysäköinti on pihakannen alla ja muutama pysäköintipaikka on maantasossa. Osa pysäköintipaikoista sijaitsee liike- ja

toimistorakennusten korttelialueella.

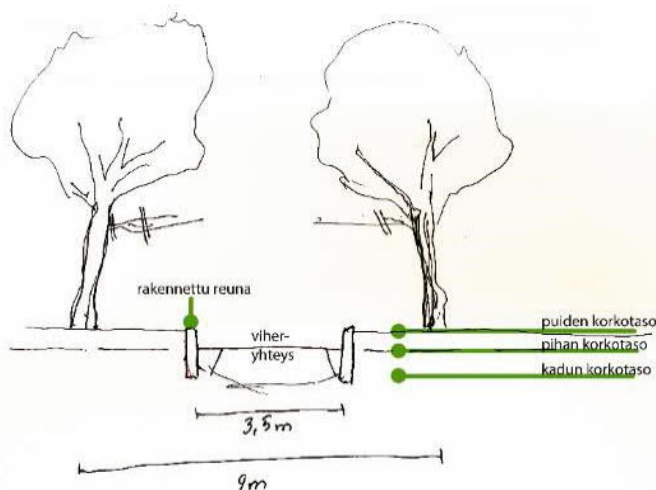
Korttelialueella on suojeltu lehmuksia Äyritien varressa sekä muutama mänty piha-alueella. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena. Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.



Yleiskaavan ulkoilureitit kulkevat korttelialueen läpi Äyritieltä alueen keskelle, ja itään Tammoston kauppatiele sekä länteen Rälssitiele.

Viheryhteyden varteen on sijoitettu istutettavia alueita ja taskupuisto. Viheryhteyden suuntaan avautuvien pihojen tulee olla vihreitä. Pysäköintilaitosten julkisivut viheryhteyden suuntaan tulee olla pääosin köynnösseiniä. Viheryhteyden varrella ja risteysten varsilla Äyritiellä on lehmukset osoitettu suojeltaviksi.

Tontin puolella kasvavien lehmusten ja kadun välillä on paikoin tasoeroa jopa hieman yli metrin. Viheryhteyden kohdalla tasoero on noin metrin. Haastavasta korkotilanteesta johtuen viheryhteyden kulku lehmusten välissä on suunniteltava hienovaraisesti ja tarkkaan. Hyvin suunniteltuna, reitistä voi tulla todella vihreä ja laadukas.



K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Alueella toimivalle salibandyhallille voidaan rakentaa uudet tilat Kehä III:n varressa sijaitsevan pysäköintitalon yhteyteen.

Yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti kulkee kaava-alueen läpi.

Kaava-alueen julkisivuista on annettu seuraavat määräykset:

Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti.

Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualan synty-
mistä.

Pysäköintilaitosten julkisivujen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy
osaksi myös asuinkortteleita ja puistoaluetta. Pysäköintilaitoksen julkisivujen ulkoilureitin varrella
on oltava pääosin köynnösseinä.

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukotettuja.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla,
varsinkin pihan puolella. Kattomaisen tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides
julkisivu.

Auramon suojeltavalle rakennukselle on annettu seuraavat määräykset:

Sr 1 – Suojeltava rakennus

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Raken-
nusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamis-
töitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Rakennus suojellaan ulkopuolisilta
osiltaan. AURAMO -teksti suojellaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä. Korjaus-
muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Sr 2 – Suojeltava rakennus

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Raken-
nusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamis-
töitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Sisätiloista suojellaan aulan ja ruo-
kalan lattiat. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen
lausunto.

Pihojen istutettavien alueiden tulee olla korkeatasoisia ja runsaasti istutettuja. Istutuksissa tulee
käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tulee rakentaa istuma-
paikkoja. Asfalttia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.

Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitoksiin. Lisäksi pihan I-alueelle saa sijoittaa jäsenelty maantaso-
pysäköinti enintään 54:lle autolle. Auramon suojeltavan rakennuksen edessä on maantaso-
pysäköintiä.

VP, puisto

Kaava-alueen keskelle muodostuu Filmipuisto. Puisto yhdistää toisiinsa Auramontien, Kameraku-
jan, ulkoilureitin ja länsimmäisen liike- ja toimistorakennuskorttelialueen piha-alueen. Puistolla
on tärkeä merkitys aluetta yhdistävänä paikkana ja hengähdys ja taukopaikkana.

Puistossa tulee olla runsaasti isoksi kasvavia puita sekä eri vuodenaikoina kukkivia istutuksia.
Puistossa on oltava runsaasti hyviin ilmansuuntiin avautuvia istumapaikkoja.

Katualue

Kaava-alueella sijaitsee neljä katualuetta. Auramontie ja Kameratie ovat alueen sisääntulokatuja. Niitä yhdistää kevyen liikenteen väylä, Kamerakuja. Rälssitietä on kaava-alueen luoteiskulmassa laajennettu, jotta tulevan Vantaan ratikan sekä muut katutoiminnot mahtuvat katualueelle.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu tulevien hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavamuutosalueelle ei tule uusia asuntoja.

Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Kehä III:n varteen ja tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden lähiselle. Palvelut, kuten Jumbo ja Flamingo ovat kävelyetäisyydellä.

Kaupunkikuva

Alueella on paljon teollisia halleja ja varastoja, jotka mittakaavaltaan ovat huomattavasti asuinrakennuksia suurempia. Uudella rakentamisella halutaan luoda käveltävästä kaupunkia ja ihmiselle sopivaa mittakaavaa koko alueelle. Aluetta halkoo lukuisat kävelyreitit ja sitä yhdistää keskellä oleva Filmipuisto. Julkisivuja koskien ja kivijalkatilaan on määräyksissä annettu paljon ohjeita. Siellä missä Rälssitiellä tavoitellaan hyvin urbaania ilmettä, on Äyritien varrella haluttu säilyttää paljon olemassa olevista lehmuksista, jolloin Äyritien varren tunnelma on vehreämpi. Uusi suunnitelma vie alueen kaupunkikuvaa selvästi parempaan suuntaan. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää kuitenkin kaavaehdotusvaiheeseen ja rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin tavoitteet saavutetaan.



Arkkitehdin näkemys näkymästä Tammiston kauppatie ja Äyritien kulmassa, Arkkitehdit Soini&Horto.



Arkkitehdin näkemys julkisivuista Rälssitielle. Rälssitiellä tulee kulkemaan myös Vantaan ratikka. L-arkkitehdit.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa erilaisten uusien työpaikkojen muodostumisen alueelle. Kaava-alueella on tarkoitus toimia hotelli, elämyskeskus ja toimistoja. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle melko monipuolisesti erilaisia uusia työpaikkoja.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavaluonnoksessa on tarkasteltu koko nykyistä korttelia kokonaisuutena, joka on tärkeä tulevaisuuden kannalta. Ensimmäisen vaiheen toteuttaminen muodostaa kilpailevan kohteen Kehä III:n toisella puolella sijaitsevalle Flamingon elämyskeskukselle.

Kaavamuutos antaa valmiuden korttelin uudistamiseen siten, että tehokkuus lisääntyy ja asuinrakentaminen mahdollistuu.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaavatalouden kannalta järkevästi valmiin kunnallistekniikan läheisyyteen ja tulevan ratikan varrelle. Joukkoliikenneyhteys on jo nykyisellään hyvä, koska tiheän vuorovälin linja 562 kulkee viereistä Rälssitietä pitkin. Tontin maaperä on monipuolista, mutta suurelta osin rakentamisen kannalta edullista moreenimaata. Täyttömaan osalta sen koostumus tulee selvittää ja varautua siihen, että sitä joudutaan vaihtamaan.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Vesihuolto

Kaavaluonnosalueetta varten uutta vesihuoltoa tulisi rakentaa Kamerakujalle, Kameratielle sekä Auramontielle. Myös hulevesiviemäroinnin kapasiteettia Äyritiellä tulee kasvattaa. Uutta vesihuoltoverkostoa rakennettaisiin n. 380 metrin matkalle.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla halutaan parantaa jalankulkuympäristöä Rälssitiellä, joka on Aviapoliksen kiinnostavuuden kehää ja jolla tulevaisuudessa uskotaan olevan runsaasti jalankulkijoita. Kaava-alueen sisäpiha pyritään suunnittelemaan viihtyisäksi alueeksi, jossa voi viettää aikaa. Pihalle on kaavassa esitetty istutettavia alueita, hulevesialueita ja yleiskaavan ulkoilureitti kulkee pihan läpi.

Virkistys

Kaava-alueelle tulee uusi taskupuisto, Filmipuisto, joka toimii yhdistävänä elementtinä korttelirakenteessa. Puiston on tarkoitus tarjota myös runsaasti istutuksia ja istumapaikkoja ja olla paikka, jonne tulla hengähtämään, ulos istumaan ja viihtymään.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin puolentoista kilometrin päässä Aviapolis-asemasta. Lähimmälle pikaraitiotiepysäkille on vain muutama sata metriä. Alueen työntekijät voivat tulevaisuudessa hyvin käyttää julkista liikennettä työmatkoihin. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Autolla alue on helposti saavutettavissa Kehä III:lta ja Tuusulanväylältä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella kasvava matala puusto ja pensaikko joudutaan kaatamaan kaavan toteutuessa. Kaavakartalla on esitetty suojeltaviksi Äyritien varren lehmuksia sekä sellaisia puita, jotka oletetaan voivan säilyä rakentamisen yhteydessä ja jotka ovat arvokkaita puuyksilöitä. Hanke

hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Hulevesiä tonteilla tulee viivyttää ja kaavaehdotusvaiheessa tulee tehdä korttelikohtaiset suunnitelmat hulevesien hallinnasta.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ne tukeutuvat ja tukevat joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaavaehdotusvaiheessa on tehtävä vihertehokkuuslaskenta.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava-alue rakentuu muurimaisena Kehä III:n suuntaan, jotta piha-alueet olisivat mahdollisimman hyvin melulta suojassa. Kaavaehdotusvaiheessa on tehtävä liikennemeluselvytys.

5.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmän kokouksessa 21.4.2020 on päätetty seuraavasta uudesta nimistöstä kaava-alueelle.

Auramontie, Auramovägen

Filmipuisto, Filmparken

Kamerakuja, Kameragränden

Kameratie, Kameravägen

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Toteuttaminen tapahtuu yksitellen laadittavien asemakaavaehdotusten perusteella. Näistä ensimmäinen on kaavamuutosehdotus 002420.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehdit Soini&Horto:	Arno Stenbäck	
L-arkkitehdit:	Jari Lonka	
	Kristin Ekkerhaugen	
Akiva Oy:	Jyrki Merjamaa	
	Jamie Lindh	
Tallberg:	Anne Tiainen	
	Timo Valtonen	
	Jouni Nylund	
Finesco:	Jukka Pitkänen	
	Kari Järvenpää	
Lujatalo:	Niila Aunio	
Vantaan kaupunki:	Johanna Rajala	alue-arkkitehti
	Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Paula Luomala	vesihuollon suunn.
	Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu
	Juuso Kauppinen	liikennesuunnittelu
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelu

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla 11. päivänä elokuuta 2020.

Carina Ölander
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	01.06.2020
Kaavan nimi	053000 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	21.05.2019	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092053000	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,1568	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,8782	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,1568

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	8,1568	100,0	92600	1,14	0,0000	35594
A yhteensä	3,9702	48,7	62400	1,57	3,9702	62400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,3284	40,8	30200	0,91	0,6401	6005
T yhteensä	0,0000		0		-5,4685	-32811
V yhteensä	0,1936	2,4	0		0,1936	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6646	8,1	0		0,6646	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

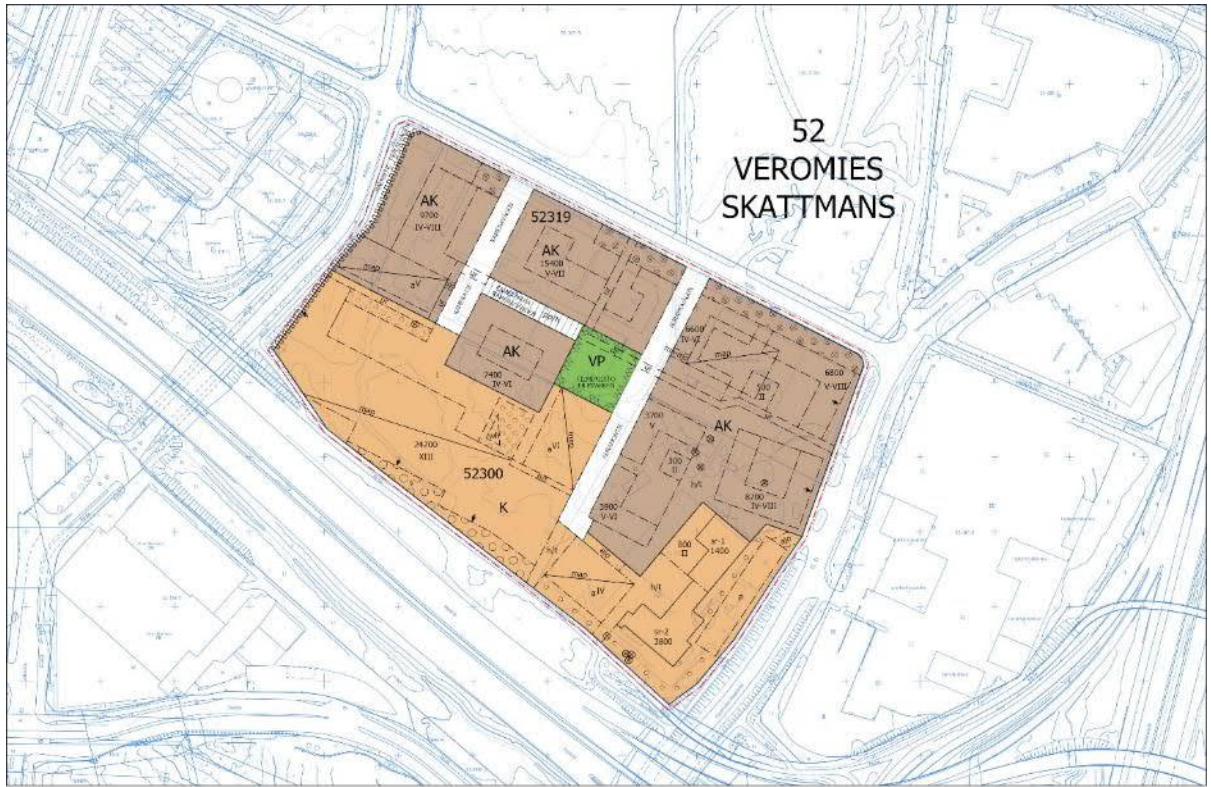
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8782	23,0	0	1,8782	0

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

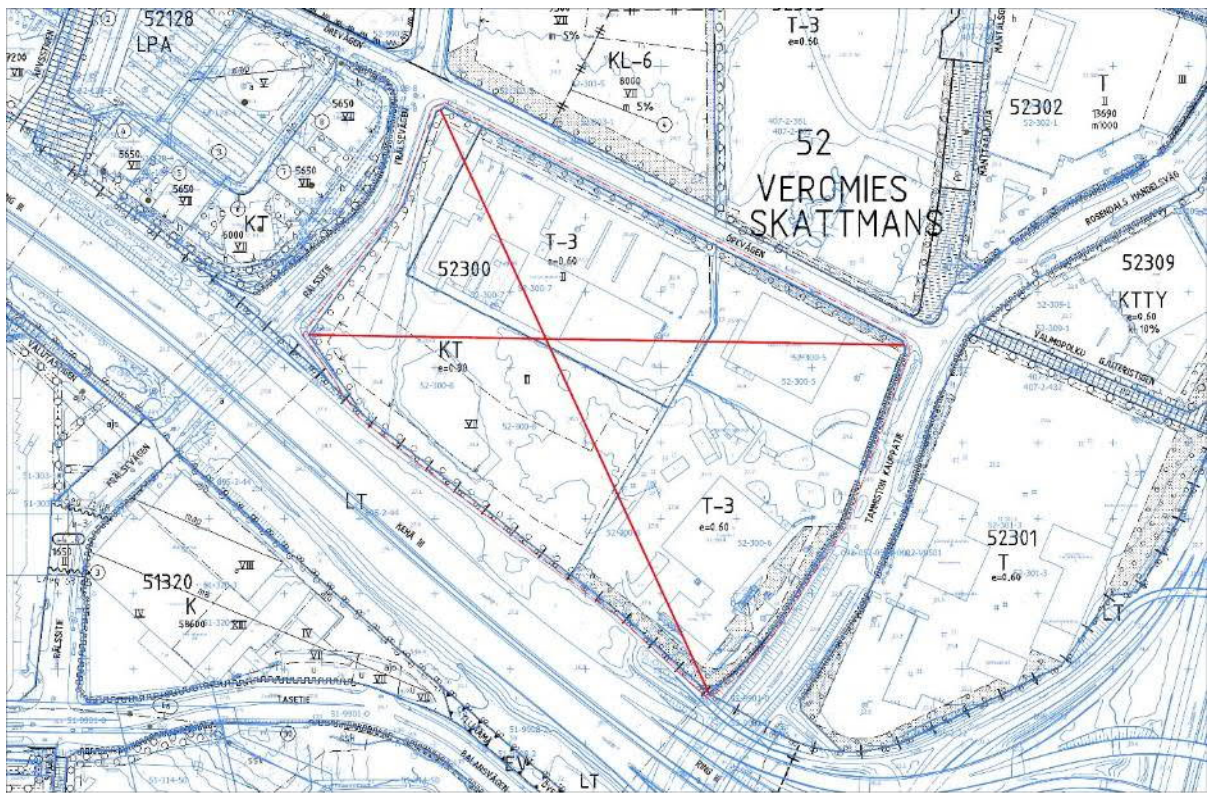
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,1568	100,0	92600	1,14	0,0000	35594
A yhteensä	3,9702	48,7	62400	1,57	3,9702	62400
AK	3,9702	100,0	62400	1,57	3,9702	62400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,3284	40,8	30200	0,91	0,6401	6005
K	3,3284	100,0	30200	0,91	3,3284	30200
KT	0,0000		0		-2,6883	-24195
T yhteensä	0,0000		0		-5,4685	-32811
T-3	0,0000		0		-5,4685	-32811
V yhteensä	0,1936	2,4	0		0,1936	0
VP	0,1936	100,0	0		0,1936	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6646	8,1	0		0,6646	0
Kadut	0,5794	87,2	0		0,5794	0
Kev.liik.kadut	0,0852	12,8	0		0,0852	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	1,8782	23,0	0	1,8782	0
ma-ajo	0,0073	0,4	0	0,0073	0
map	1,8709	99,6	0	1,8709	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	
053000	11.8.2020	
16.9.2019		
1/7		
<p>Vantaan kaupunki</p> <p>GRAND WING AURAMO</p> <p>Kaupunginosa 52, Veromies</p>		<p>Vanda stad</p> <p>GRAND WING AURAMO</p> <p>Stadsdel 52, Skattmans</p>
<p>Asemakaavan muutosluonnos</p> <p>Korttelit 52300 ja 52319 sekä katu- ja virkistysalueet.</p>	<p>Kvarteren 52300 och 52319 samt gatu- och rekreationsområden. Utkast till detaljplaneändring</p>	
1:2000	1:2000	
<p> ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p> Asuinkerrostalojen korttelialue.</p> <p>Yleistä Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.</p> <p>Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelem, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.</p> <p>Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma sekä taiteen ja valaistuksen suunnitelma.</p> <p>Rakennusoikeus Asuinkortteleihin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, palveluja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja maantasokerrokseen katujen, puiston, pihakatu- ja aukoiden varrelle.</p> <p>Rällsittien varren maantasojulkisivuihin tulee koko matkalta sijoittaa liiketiloja ja muita kaupunkimaisia palveluita. Liiketilojen tulee avautua suurin ikkunoin kadulle. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.</p> <p>2% korttelin kokonaiskerrosalasta tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi. Rakennuksen yhteiskäyttöiset tilat tulee saunatiloja lukuunottamatta sijoittaa maantasokerrokseen kadun, puiston tai h/t-alueen puolelle ja avata suurin ikkunoin kadulle, paitsi jos maantasokerrokseen sijoitetaan liiketiloja. Jokaiseen asuinrakennukseen on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat. Irtaimistovarastot sijoitetaan asuntojen yhteyteen.</p> <p>Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.</p> <p>Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitalon.</p>	<p>DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p> <p>Kvarteretsområde för flervåningshus.</p> <p>Allmänt Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.</p> <p>För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.</p> <p>För varje kvarter ska en plan över gården samt en plan över konst och belysning utarbetas.</p> <p>Byggrätt. I bostadskvarteren får man i markplansvåningen vid gator, parken, gårdsgator och öppna platser placera affärs- och kontorslokaler, tjänster och arbetslokaler som inte stör miljön.</p> <p>I markplansfasaderna utmed Fräisevägen ska affärslokaler och andra tjänster med urban prägel placeras längsmed hela fasaden. Affärslokalerna ska öppnas upp med stora fönster mot gatan. Dessa utrymmen får byggas utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen.</p> <p>2% av kvarterets totala våningsyta ska byggas som gemensamma utrymmen för invånarna. Byggnadens utrymmen som används gemensamt ska med undantag av bastuutrymmena placeras i markplansvåningen mot gatan, parken eller h/t-området och öppnas upp mot gatan med stora fönster, förutom i det fall att affärsutrymmen placeras i markplansvåningen. I varje bostadshus ska gemensamma bastuutrymmen byggas för de boende. Förråden för lös egendom placeras i anslutning till bostäderna.</p> <p>Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får man i byggnadernas alla våningsplan bygga sådana trapphus, hissar, ljus- och teknikschakt samt tekniska utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.</p> <p>Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får ett parkeringshus byggas.</p>	

Korttelit

Joka korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaoituksissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Kussakin korttelissa rakennusten kerroskorkeuksien on vaihdeltava kaavakartassa ilmoitettujen kerroskorkeuksien puitteissa siten, että korttelirakenteesta syntyy eloisa ja vaihteleva. Korttelissa on käytettävä sekä pienintä että suurinta sallittua kerroslukua.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle.

Pysäköintilaitosten julkisivujen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi kortteleita ja puistoaluetta.

Rakennukset ja julkisivut

Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, koko korttelin kiertävä yhtenäinen, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, jonka julkisivut ovat pääosin lasia. Rälssitien ja Äyrätien risteyksessä olevan rakennuksen maantasojulkisivun on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotettava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Sisäänkäynneissä kadun ja h/t-alueen puolella on soveltuviissa paikoissa oltava siirtymä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityisen tilaan.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Tasakattoja ei sallita, paitsi jos ne ovat viherkattoja, käytössä kattoterasseina tai katolla on aurinkopaneelleita. Kattomuotojen tulee olla vaihtelevia, esimerkiksi eri suuntaisia ja tyylisiä harjakattoja ja pulpettikattoja. Myös muut kattomuodot sallitaan. Jokaisessa korttelissa tulee rakennuksissa olla useita erilaisia kattomuotoja. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. Pysäköintilaitokset on oltava katettuja.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke tai viherhuone.

Puiston suuntaan, katujen varsilla ja h/t-alueen suuntaan parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita.

Maahan ulottuvia, levymäisiä parvekkeen kannattajia ei sallita.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen ulkoiureitin varrella on oltava pääosin köynnösseiniä.

Pihat

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 1,0.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Kvarter

Varje kvarter ska ha byggnadsvis variation vad gäller byggnadernas former och detaljer, grupperingen av fönster och de färger och material som används.

I varje kvarter ska byggnadernas våningshöjder variera inom ramen för de våningshöjder som anges i plankartan så att kvartersstrukturen blir levande och varierande. I kvarteret ska både det minsta och det största tillåtna våningstalet användas.

Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnaderna eller under jord.

Parkeringsanläggningens fasader ska bilda en högklassig stadsbild som på ett naturligt sätt anknäver till kvarteren och parkområdet.

Byggnader och fasader

På gatuområdets sida ska det skapas en öppen, sammanhängande, funktionell och visuell stenfotsvåning som går runt hela kvarteret och vars fasader huvudsakligen består av glas. Markplansfasaden i byggnaden i korsningen av Frälsevågen och Örevågen ska öppnas upp med fönster över hela hörnet.

Byggnadernas entréer ska tydligt urskiljas med hjälp av takkonstruktioner, indragningar och belysning.

Entréerna ska på lämpliga platser mot gatan och h/t-området ha en övergång från det offentliga rummet till det privata rummet via ett halvoffentligt rum.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen.

Plana tak tillåts inte, förutom i det fall att de utgörs av gröntak, används som takterrasser eller om det finns solpaneler på taket. Takformerna ska vara varierande, t.ex. sadeltak och pulpettak i olika riktningar och stilar. Också andra takformer tillåts. I varje kvarter ska byggnaderna ha flera olika takformer. Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anläggningar ska integreras i byggnadens arkitektur. Parkeringsanläggningarna ska vara övertäckta.

Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong eller ett grönrums.

Balkongerna mot parken, utmed gatorna och i h/t-områdets riktning ska vara indragna eller utgöras av franska balkonger.

Skivformade balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Parkeringsanläggningens fasader utmed friluftsleden ska huvudsakligen bestå av klätterväxtbeklädda väggar.

Gårdar

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där gröneffektiviteten ska ha minimivärdet 1,0.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävällä kasvuolustoilla.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennuksen ja katualueen tai h/t-alueen välinen tila tulee käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Hulevedet

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puiston hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Auto- ja pyöräpaikat

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen: vähintään 2 pp/asunto
Toimistot: 1 pp/80 k-m²

Polkupyörien tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalveluiden pysäköintiä varten 1ap/5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Liiketilat: 1 ap/100 k-m²
Toimistotilat: 1 ap/60 k-m²

Muiden tilojen autopaikkamääriä tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelem, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma.

Rakennusoikeus

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbeväringelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur.

Området mellan byggnaden och gatuområdet eller h/t-området ska behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Dagvatten

Fördämning av dagvatten ska ordnas kvartersvis. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas i parken, vilket kan ske genom offentliga områden.

Bil- och cykelplatser

Minimiantalet cykelplatser:
Boende: minst 2 cp/bostad
Kontor: 1 cp/80 m²-vy.

Cyklarna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Minimiantalet bilplatser:

Boende: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder. Det normala antalet bilplatser får minska med 15 % när bilplatserna är ommarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Affärslokaler: 1 bp/100 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 bp/60 m²-vy.

Antalet bilplatser för övriga lokaler granskas från fall till fall.

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minst 5 % av parkeringsplatserna ska förses med laddningsstationer för elbilar.

Kvartersområde för affärs- och

Allmänt

Områdets arkitektur och miljöbyggnad ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas.

Byggrätt.

I området är det tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, evenemanglokaler, utrymmen för uppträdanden, samlings-, motion, småförråd, publikutrymmen och utställningslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöskador, lagerutrymmen som hör samman med det huvudsakliga användningsändamålet samt parkeringsutrymmen.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kUILUJA sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämät tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitalon.

Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot.

Rakennukset ja julkisivut

Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä. Rälssitien varrella olevat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoita.

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukoitettuja.

Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvelojen ja valaistuksen avulla, varsinkin pihan puolella.

Kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. Pysäköintilaitokset on oltava katettuja.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle.

Pysäköintilaitosten julkisivujen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi myös asuinkortteleita ja puistoaluetta. Pysäköintilaitoksen julkisivujen ulkoilureitin varrella on oltava pääosin kbnynnösseinä.

Pihat

Korttelialueen pihalle on esitetty I ja h/t-merkinnät, joilla pihojen suunnittelulle on annettu suuntaviivat.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,7.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Pihojen istutettavien alueiden tulee olla korkeatasoisia ja runsaasti istutettuja. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tulee rakentaa istumapaikkoja.

Asfalttia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Auto- ja pyöräpaikat

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot: 1 pp/80 k-m²
Hotelli: 1 pp/60 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot: 1 ap/60 k-m²
Hotelli: 1 ap/200 k-m²

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får man i byggnadernas alla väningsplan bygga sådana trapphus, hissar, ljus- och teknikschant samt tekniska utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får ett parkeringshus byggas.

I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatorer placeras.

Byggnader och fasader

Utmed Frälsevägen ska man genom byggnadernas arkitektur bidra till att skapa ett trivsamt område för gångtrafik. Markplansfasaderna vid Frälsevägen får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Frälsevägens nordligaste byggnad ska öppnas upp med fönster över hela hörnet.

Alla markplansfasader ska ha ett stort antal öppningar.

Fasaderna mot Ring III ska vara särskilt effektfulla och hålla en arkitektoniskt hög nivå. De ska gestaltas så att de skiljer sig åt genom att skapa variation i fasadernas framtoning enligt respektive byggnadsmassa.

Byggnadernas entréer ska tydligt urskiljas genom takkonstruktioner, indragningar och belysning, särskilt på gårdssidan.

Taklandskapet ska bilda en arkitektonisk helhet, en femte fasad. Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur. Parkeringsanläggningarna ska vara övertäckta.

Utrymmena för sophertering ska placeras i byggnaderna eller under jord.

Parkeringsanläggningens fasader ska skapa en högklassig stadsbild som på ett naturligt sätt också bildar en del av bostadskvarteren och parkområdet. Parkeringsanläggningens fasader ska utmed friluftsleden huvudsakligen bestå av klättrväxtbeklädda väggar.

Gårdar

Beteckningarna I och h/t har föreslagits för kvartersområdets gårdar för att ge riktlinjer för planeringen av gårdarna.

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där minimivärdet för gröneffektivitet ska vara 0,7.

Konstruktioner som placeras på gårdssidan ska följa byggnadernas arkitektur.

De delar av gårdarna som förses med planteringar ska hålla en hög nivå och innehålla ett stort antal planteringar. Växter som blommar under olika årstider ska användas i planteringarna. I anslutning till de planterade områdena ska sittplatser byggas.

Asfalt får användas endast på körvägar.

Dagvatten

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Bil- och cykelplatser














Minimiantalet cykelplatser:

Kontor: 1 cp/80 m²-vy
Hotell: 1 cp/60 m²-vy.

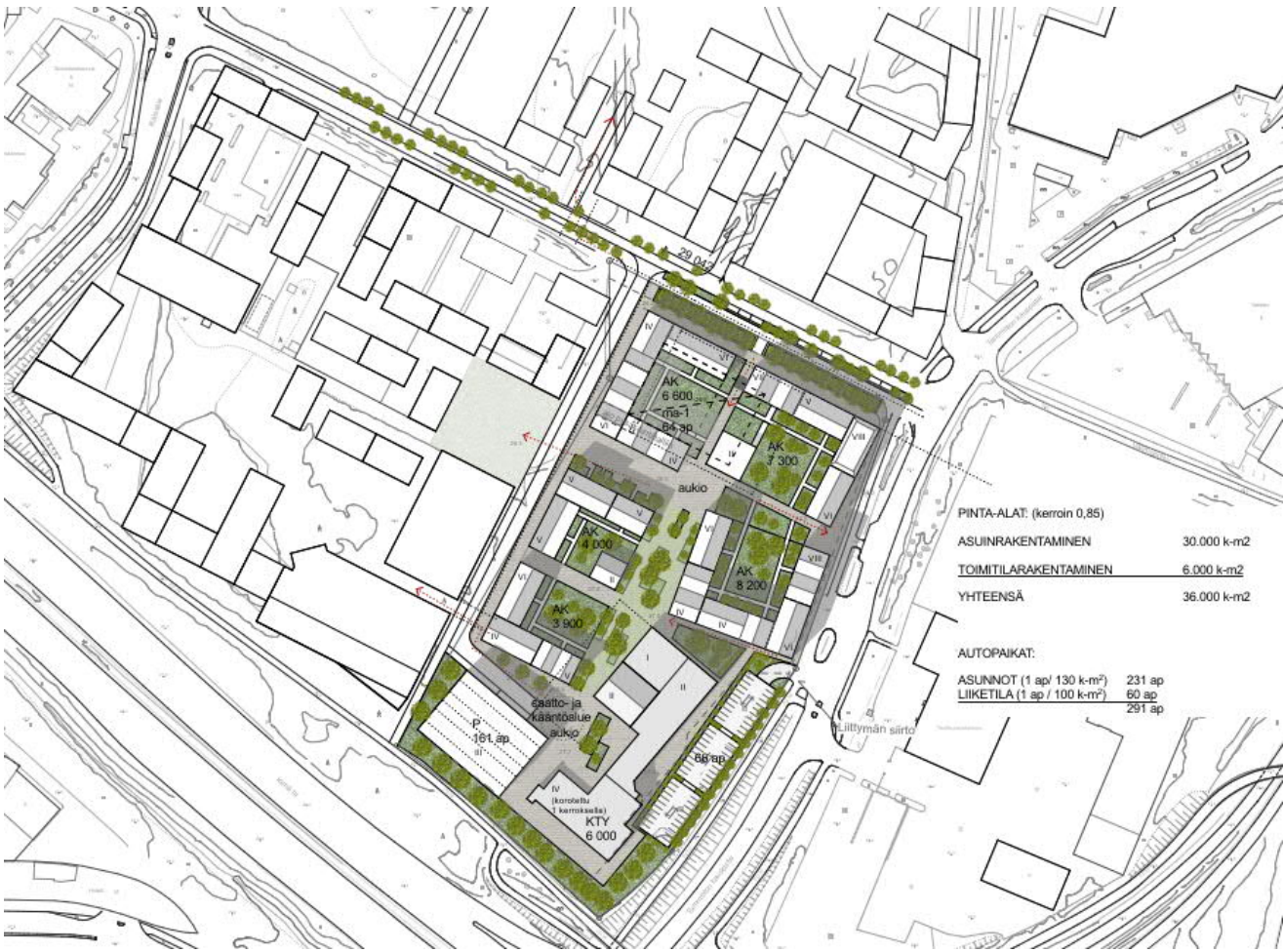
Minimiantalet bilplatser:

Kontor: 1 bp/60 m²-vy
Hotell: 1 bp/200 m²-vy

	Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.	Minst 5 % av parkeringsplatserna ska förses med laddningsstationer för elbilar.
	Maantasopysäköinnin on oltava numikiveä tai vastaavaa materiaalia.	Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande material.
	Puisto. Puistossa tulee olla runsaasti isoksi kasvavia puita sekä eri vuodenaikoina kukkivia istutuksia. Puistossa on oltava runsaasti hyvin ilmansuuntiin avautuvia istumapaikkoja.	Park. Parken ska ha en stor mängd träd som blir storvuxna samt planteringar som blommar under olika årstider. Parken ska ha ett stort antal sittplatser som öppnar sig mot bra väderstreck.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52300	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
AURAMONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
9700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.
16.9.2019	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän. Kehä III:n varressa sijaitsevaan pysäköintihalliin saa sijoittaa 3000 k-m ² liikuntatilaa.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillättna antal bitplan. I parkeringshuset invid Ring III får byggas 3000 m ² -vy sportutrymmen.
	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa. Alue on suunniteltava torimaisena alueena, joka yhdistää sitä ympäröiviä toimintoja. Alue tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi lopputilanteessa. Alueella sallitaan jäsenely maantasopysäköinti enintään 54:lle vierasautopaikalle sekä huolto- ja saattoliikenne.	Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten. Området ska planeras som område med torgprägel, vilket förenar de omkringliggande funktionerna. Området ska i slutändan byggas som en helhet som håller hög kvalitet med tanke på stadsbilden. I området tillåts strukturerad markparkering för högst 54 gästplatser samt service-, avlämnings- och hämtningstrafik.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras/planteras.

	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Alueen osa, jolle on istutettava puuta ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puuta ja pensaita.	Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puuta. Ainoastaan maisemahoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. Katualueen osana kulkee yleiskaavan ulkoilureitti.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten. Generalplanens friluftsdel bildar en del av
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.	Del av område på vilken får placeras körslynt till underjordiska utrymmen.
	Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu. Alue on suunniteltava pihamaisena alueena, jonka läpi kulkee kävely- ja pyöräilyreitit. Auramontien itäpuolella olevan h/t-alueen pohjoisosaan, on suunniteltava aukiomainen alue istutuksineen ja istuimineen. Alue on suunniteltava vehreäksi ja siinä on oltava runsaasti istutuksia; kuten erikokoisia puuta, pensaita ja kukkivia istutuksia. Alueella on oltava runsaasti istumapaikkoja hyvillä ilmansuunnilla.	Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten. Området ska planeras som ett gårdsartat område som genomkorsas av gång- och cykelleder. I h/t-områdets norra del öster om Auramovägen ska ett område planeras med karaktär av en öppen plats och det ska föräras med planteringar och sittplatser. Området ska planeras så att det är grönskande och det ska ha en stor mängd planteringar; som träd i olika storlekar, buskar och blommande planteringar. Området ska ha ett stort antal sittplatser i bra väderstreck.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Suojeltava rakennus. Sr-1 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Rakennus suojellaan ulkopuolisilta osiltaan. AURAMO -teksti suojellaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Sr-2 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Sisätiloista suojellaan aulan ja ruokalan lattiat. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. Sr 1 En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. Byggnaden skyddas till de yttre delarna. AURAMO-texten skyddas som historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefull. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. Sr 2 En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. Av interiören skyddas entréhallens och matsalens golv och ett tillräckligt stort område ska bevaras av. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

7/7	
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



ALUSTAVAT PINTA-ALAT

HOTELLI	N. 12 150 K-M2
ELÄMYSKESKUKSET	N. 3 138 K-M2
TOIMISTO	N. 8 587 K-M2
ASUMINEN	N. 32 288 K-M2
LIIKETILA	N. 438 K-M2
YHTEENSÄ	N. 56 601 K-M2

ALUETEHOIKKUUS	$E_a=1,2$
ASUINTONTTIEN TEHOIKKUUDET NOIN	$E_a=1,7 - 2,4$

AUTOPAIKKANORMIT:

HOTELLI 1AP / 200K-M2
ELÄMYSKESKUS 1AP / 50K-M2
TOIMISTO 1AP / 50K-M2
ASUMINEN 1AP / 100K-M2
LIIKETILA 1AP / 100K-M2
YLEINEN PYSÄKÖINTI ALUEELLA 1AP / 1500K-M2
HUOLTO 1AP / 5000K-M2

TARVE

HOTELLI	N. 61 AP
ELÄMYSKESKUS	N. 63 AP
TOIMISTO	N. 172 AP
ASUMINEN	N. 323 AP
LIIKETILA	N. 5 AP
YLEINEN PYSÄKÖINTI	N. 38 AP
HUOLTO	N. 12 AP
YHTEENSÄ	N. 674 AP

AUTOPAIKAT SUUNNITELMASSA

LIIKKUMISEN KESKUKSET	N. 214 AP
PARKKITALO	N. 412 AP
KADUN VARSILLA	N. 64 AP
YHTEENSÄ	N. 690 AP

