



Vantaan kaupunki  
Maankäyttötoimi  
Kaupunkisuunnittelu

# 002194 PAKKALA HOTELLI FLAMINGO



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002194. Kaavoitus on tullut vireille 7.11.2013.

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

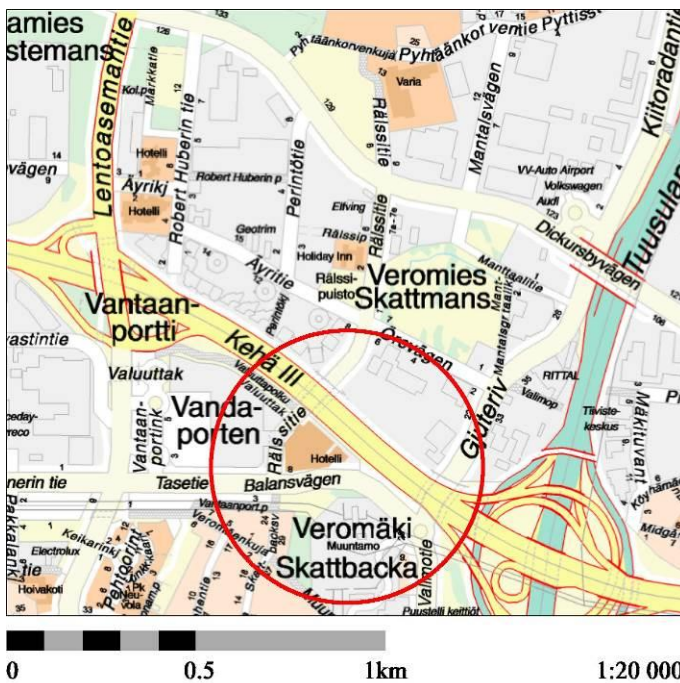
koskee korttelia 51320 sekä katu- ja erityisaluetta kaupunginosassa 51, Pakkala.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 51320 sekä katu- ja erityisalue kaupunginosassa 51, Pakkala).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee korttelia 51320 kaupunginosassa 51, Pakkala.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Hotelli- ja kylpyläkeskus Flamingo on kauppakeskus Jumbon itäpuolella, Kehä III:n varrella. Suunnittelualue jää Kehä III:n ja Tasetien väliin. Lännessä rajana on Rälssitie ja idässä Valimotien alikulku.

## 1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavalla tehdään mahdolliseksi hotelli Flamingon laajeneminen pysäköinti- ja huoltopihan päälle. Laajennus rakennetaan pitkänä, kuusikerroksisena rakennuksena nykyisen hotellirakennuksen itäpuolelle. Se on maantasostaan avoin rakennus, johon sijoittuu 219 hotellihuonetta. Laajennus kannatetaan pilarein. Sisäänkäynti laajennusosaan tapahtuu nykyisen pääsisäänkäynnin kautta, sillä hotellin vastaanottotilat sijoittuvat "vanhaan" osaan.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 49 000 kerrosneliömetristä 9 600 kerrosneliömetriin 58 600 kerrosneliömetriin. Korttelitehokkuus ei nouse 1,78:aan.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2013. Kaavamuutos oli syksyn 2013 työohjelmassa numerolla 002194.
- Kaavoitus tuli vireille 7.11.2013.
- Mielenpitoet pyydettiin 9.12.2013 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014.
- Kaupunginhallitus 15.12.2014.
- Nähtävilläaolo 21.1.–19.2.2015. Muistutuksia ei saatu.
- Lausuntoja pyydettiin 27.2.2015 mennessä 2 kpl ja saatiin molemmat.
- Kaavamääräyksiin lausuntojen pohjalta tehty tarkennus ei edellytä uutta nähtäville asettamista.

### 2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutos täydentää Kehä III:n varren yhdyskuntarakennetta. Muutoksella liike- ja toimistorakennusten korttelin (K) rakennusoikeus kasvaa 9 600 kerrosneliömetrillä 58 600 kerrosneliömetriin. Hotellin laajennus sijoittuu olemassa olevan hotellirakennuksen itäpuolelle. Maantasostaan avoin uudisosa kannatetaan pilarein sisäänajon ja huoltopihan päälle. Laajennus saa olla enintään kuusikerroksinen.

Osa Kehä III:n ja Tasetien väliin jäävästä suojaviheralueesta EV, muutetaan osaksi hotellin korttelia. EV-alue on kaupungin omistamaa, joten se myydään hotelliikiinteistölle.

Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle Kehä III:n varteen, mikä asettaa erityisiä vaatimuksia julkisivujen arkkitehtuurille. Liikennemelu on otettu huomioon rakennuksen ulkokuorta koskevissa ääneneristysvaatimuksissa.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltava alue sijaitsee Aviapoliksen alueella pari kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentän eteläpuolella. Kortteli sijoittuu Kehä III:n varteen, Lentoasemantien eritasoliittymän läheisyyteen. Se on osa Kehä III:n varteen nopealla tahdilla kohonnutta liike- ja toimistorakennusten sarjaa.

Suunniteltava hotellin laajennus sijoittuu Jumbon kauppakeskuksen ja kylpylä-hotelli Flamingon muodostaman kokonaisuuden itäpuolelle Kehä III:n varteen.

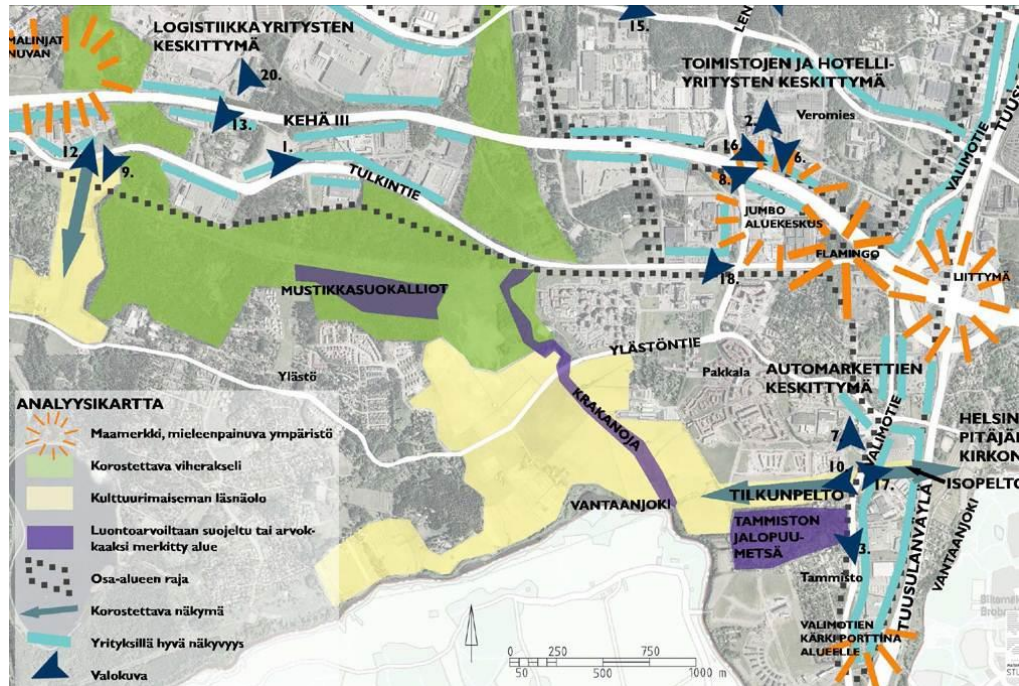
#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suurin osa Pakkalasta on Vantaanjoen viljeltyä savilaaksoa. Laakson reunalta pohjoisessa alkavat nousta Vantaan laajimpiin kuuluvat hiekkaselänteet, joille sijoittuu Helsinki-Vantaan lentokentän alue.

Suunnittelualueella maisema on rakennettua liikennemaisemaa. Kaava-alueen pohjoispuolella on Kehä III ja eteläpuolella Tasetie. Samaan näkymään yhdistyy vielä Tasetien eteläpuolinen voimalinja-alue.

Studio Terra on Aviapoliksen maisemanhoitosuunnitelman yhteydessä tehnyt analyysin alueen maisemasta. Jumbo ja Flamingo ovat alueen keskeiset maamerkit. Ympäristö on mieleenpainuva ja ohjaa Kehä III:lla liikkujaa. Tunnettavuudestaan huolimatta aluekeskuksen ympäristörakentamisen laatu ei ole kaikin osin riittävä. Alueen vahvuutena on yritysten hyvä näkyvyys väylille.<sup>1</sup>



### Vesistöt ja vesitalous

Alue on rakennettua ja vettä läpäisevää maan pintaa on vähän.

### Maaperä ja pohjavesi

Kortteli sijoittuu pääosin moreenialueelle, missä on paikoin myös kalliopaljastumia. Pohjois- ja itäosassa kortteliä, lähellä Kehä III:a pintamaalaji on silttiä ja hiekkaa. Kevyillä kairauksilla on päästy tunkeutumaan maahan yleensä alle 5 m. Siltti- ja savialueella maakerroksen paksuus voi olla jopa 10 m.

### Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Moreenialueella rakennukset perustetaan, alimmista lattiatasoista riippuen, maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Savi- ja silttialueella voi perustamisessa tulla kysymykseen myös rakennusten perustaminen paaluille.

Perustamistaparatkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin.

## 3.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vielä vuonna 1990 Pakkalan kaupunginosassa asui vain 416 henkeä. Kartanonkosken rakennuttua 2000-luvun puolella väkiluku nousi nopeasti ja on tasaantunut noin 9 000 asukkaaseen (v. 2013). Alle kouluikäisten osuus on suurempi kuin missään muualla Vantaalla. Vastaavasti yli 65-vuotiaiden osuus on pieni. Alueen asukkaat ovat koulutettumia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin.

Pakkalan asuntokanta on kerrostalovaltaista. Puolet asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on paljon.

<sup>1</sup> AVIAPOLIS-Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.

## Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunniteltava alue sijaitsee pari kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentän eteläpuolella Aviapoliksen työpaikka-alueella. Kortteli sijoittuu Kehä III:n varteen, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän väliselle osuudelle. Kehän pohjoispuolella on Aviapoliksen liike- ja toimistorakennusten sarja.

13-kerroksinen hotelli Flamingo kohoaa näkyvästi silhuetin yläpuolelle. Vuonna 2008 valmistunut kylpylä-hotelli liittyy Rälssitien ylittävällä sillalla Jumbon kauppakeskukseen. Jumbon julkisivut ovat pääasiallisesti harmaata metallikasettia ja luonnonkiveä, Flamingon julkisivuissa on käytetty harmaata ja punaista ke-raamista julkisivulaattaa. Kehän puolelle sijoittuvat pysäköintitilat on verhottu harmaalla metallisäleiköllä.

Tasetien toisella puolella on voimalinjoille ja suurjännitemuuntamolle varattu aidattu alue. Etäämpänä lounaassa on Pakkalan ja Kartanonkosken asuinalueet.

## Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2008 lähes 35 000 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen suuralueen työpaikkamäärä kasvoi vuodesta 2005 vuoteen 2008 noin 7 000 työpaikalla. Selvästi suurin työpaikkalisäys oli kuljetuksen, varastoinnin ja tietoliikenteen toimialalla. Selkeää kasvua oli myös tukku- ja vähittäiskaupan, teollisuuden sekä kiinteistö- ja liike-elämän palveluissa. Millään toimialalla työpaikkamäärä ei vähentynyt.

Pakkalan sijainti Kehä III:n ja Valimotien kupeessa on houkutelut alueelle runsaasti yritystoimintaa. Vuonna 2008 alueella oli lähes 5 600 työpaikkaa. Joka viides työpaikka on teollisuuden parissa, mutta ylivoimaisesti isoin osa, lähes puolet, on kaupan alalla. Suurin osa kaupan työpaikoista sijoittuu Jumboon. Alueella on monenmoista yritystoimintaa aina elintarviketeollisuuden laitoksista rakentamisen ja autoalan liikkeisiin. Myös usea hotelli on löytänyt alueelta hyvän sijaintipaikan. Yrityspuistossa sijaitsee yrityspalvelukeskus Leija, jonka tiloissa toimii lähes 30 yritystä ja yhteisöä.

Väestön lisääntymisen myötä Pakkalan palvelutkin ovat lisääntyneet. Lapsia varten alueella on Kartanonkosken neuvola sekä useita päiväkotia ja kouluja. Lisäksi Veromiehessä on Vantaan ammattiopisto Varian toimipiste.<sup>2</sup>

## Liikenne

### Autoliikenne

Vantaan kaupungin tekemässä liikennemääräkartassa "Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2012" Lentoasemantien liikennemäärä oli yli 17 000, Valimotien yli 21 000 ja Kehä III:n lähes 70 000 ajon./vrk. Strafica Oy on laatinut Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennustetarkastelun vuodelle 2030. Yleiskaavan mukaisen liikenneverkon toteutuessa Tuusulanväylä vetää, eikä Tikkurilantiellä tule ongelmia. Veromiehen alueen liikenneselvityksessä (2012) on päädytty samaan johtopäätökseen, liikenneverkko ei vaadi suuria muutoksia, mutta liittymien toimivuutta pitää parantaa mm. liikennevaloja rakentamalla.

Tikkurilantien ja Lentoasemantien eritasoliittymän rakennustyöt ovat käynnistyneen syksyllä 2013 Kehä III:n parannustöiden ohessa. Tikkurilantie nousee sillalle ja samalla tien linjaus siirtyy pohjoisemmaksi. Muutostyöt valmistuvat vuodenvaihteessa 2015-16. Viimeistelytyöt tehdään 2016

### Joukkoliikenne

Sekä Vantaan sisäiset että seutuliiikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Sisäiset bussilinjat mahdollistavat vaihdolliset yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Lähimmät pysäkit ovat Flamingon edustalla Tasetiellä ja Rälssitiellä.

Rakennettavan Kehäradan lähin asema, Aviapolis tulee alueen pohjoispuolelle reilun kilometrin päähän. Yleiskaavassa on esitetty joukkoliikenteen runkoreitti Tikkurilantien, Tasetien ja Rälssitien kautta. Mahdollisesti pikaraitiotienä järjestettävä yhteys yhdistäisi Aviapoliksen alueen Tikkurilan kautta Hakunilaan ja Länsimäkeen sekä Länsi-Vantaalle Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen.

---

<sup>2</sup> Vantaa alueittain, 2010.

### Jalankulku ja pyöräily

Tasetiellä ja Rälssitiellä on Flamingon puolella yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Rälssitie toimii merkittävänä Kehä III:n etelä- ja pohjoispuolen yhdistävänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä. Vantaalle on kaavailtu seudullisia pyöräilyn laatukäytäviä, joista Helsingin ja Lentoaseman välinen yhteys kulkisi Veromiehen kautta ja Vantaan keskuksia yhdistävä poikittainen laatukäytävä Tikkurilantietä.

### Vesihuolto

#### Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m<sup>3</sup>, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +88.00 mvp (merenpinnasta).

#### Jätevesiviemäröinti

Kaava-aluetta palveleva jätevesiviemäriverkko on rakennettu. Jätevedet johdetaan Kehä III:n ali Veromiehen pääviemäriin, josta edelleen Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle. Puhdistetut jätevedet päästetään mereen.

#### Sadevesiviemäröinti

Sadevesiverkko on rakennettu. Osa vesistä johdetaan hulevesiviemärissä Kartanokosken Illenpuiston hulevesialtisiin ja sieltä Krakanojan suulle ja edelleen Vantaanjokeen. Osa vesistä johdetaan hulevesiviemärissä itään ja etelään Tuusulanväylän alitse Keravanjokeen.

### Kaukolämpö

Kaukolämpöputki kulkee Rälssitien katualueella.

### Sähköverkko

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

### Ympäristöhäiriöt

#### Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Kehä III:n autoliikenteen päästöillä on ratkaiseva vaikutus ilmanlaatuun, koska päästöt vapautuvat hengityskorkeudelle. Liikenteestä aiheutuvia tärkeimpiä päästöjä ovat hiukkaset, hiilimonoksidi, hiilivety ja typenoksidit.<sup>3</sup>

Terveysvaikutusten kannalta merkittävin typenoksideista on typpidioksidi (NO<sub>2</sub>), joka aiheuttaa keuhkoputkien supistumista sekä terveillä että erityisesti astmaatikoilla. Se lisää hengitysteiden reaktiivisuutta muille ärsykeille, kuten kylmälle ilmalle, farmakologisille aineille ja allergeeneille. Typpidioksidipitoisuudet ylittävät ohjearvot toistuvasti suurten väylien varsilla, mutta raja-arvoja (eli suurimpia hyväksytyjä pitoisuuksia) ei ole viime vuosina ylitetty pääkaupunkiseudulla.

Hiukkasia joutuu ilmaan sekä auton moottorin polttoprosessista että välillisesti tienpinnasta ja hiekoitus-hiekasta autojen renkaiden jauhaessa asfalttia. Terveydelliseltä kannalta pienhiukkaset eli alle 10 µm:n hiukkaset ovat merkityksellisempiä. Ne kulkeutuvat syvemmälle hengitysteihin ja alle 2,5 µm:n kokoiset keuhkorakkuloihin asti. Lapset, vanhukset sekä erityisesti astmaa, kroonista keuhkoputkentulehdusta tai sydäntauteja sairastavat ovat alttiita hiukkasten aiheuttamille terveyshaitoille. Hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) ohjearvot ylittyvät toistuvasti suurten väylien varsilla ja myös tuleva raja-arvo ylittyy vilkasliikenteisessä ympäristössä.<sup>4</sup> Kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättää tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia. Pidättyminen suojavyöhykemetsikköön on kaikkein voimakkainta aivan tien vieressä suunnilleen 10 - 15 metrin matkalla.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2001, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:17

<sup>4</sup> Maankäytön ja liikenteen keinoja ilmansuojelun ja meluntorjunnan edistämiseksi, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2002:9

<sup>5</sup> Kasvillisuuden vaikutus tienvarsien ilmanlaatuun, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:2

HSY:n mukaan kaikki liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Karkeasti voidaan sanoa pienhiukkasmittausten ja mm. typpidioksidin passiivimittausten (Kehä I) perusteella, että tien reunalla (5 - 10 m tiestä) raja-arvot hyvin todennäköisesti ylittyvät pää- ja kehäväylien varsilla, mutta jo niin lähellä kuin 20 m päässä tilanne on parempi. Mikäli joitain toimintoja sijoittuu pihalle, ne on syytä sijoittaa rakennuksen taakse suojaisan pihan puolelle. Toisaalta, jos ei ole mitään mahdollisuutta jättää suojaetäisyyttä, tulisi vilkkaissa liikenneympäristöissä - kuten Kehä III:n reunalla - määrätä käytettäväksi koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotaso (+ suuntaus puhtaammalta alueelta) sekä tehokkaat EU7 eli F7-luokan suodattimet.

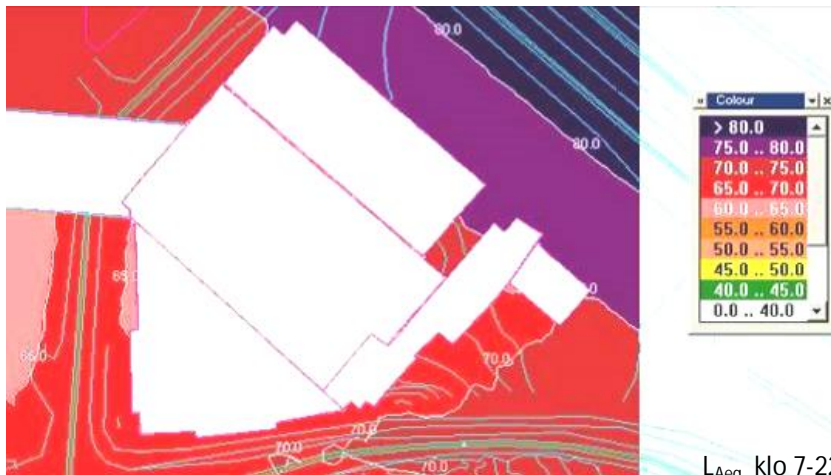
### Lentomelu

Ilmailulaitoksen selvitysten mukaan lentomelu oli vuonna 2003 alueella päivällä selvästi alle 55 dBA ja yöllä selvästi alle 45 dBA, sillä alue sijaitsee eri kiitoteiden lasku- ja noususektoreiden välissä. Suunnitelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3, mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle.

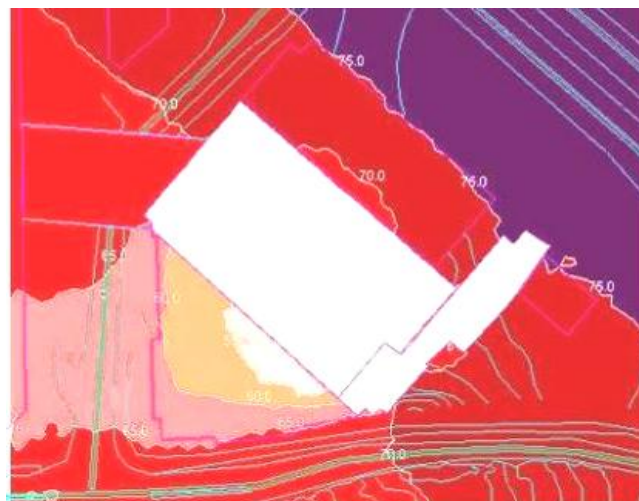
### Liikennemelu

Flamingo sijaitsee Kehä III:n melualueella. Liikennemelusta on tehty Flamingon kaavatyön yhteydessä laskennallinen mallinnus, jonka lähtötietoina on käytetty vuorokausiliikenne-ennusteita vuodelle 2020. Liikennemäärän kasvun johdosta keskiäänitaso on vuoden 2020 liikennemäärillä noin 2 dB nykyistä liikennemäärää vastaavaa tulosta suurempi. Laskennassa äänilähteinä ovat Kehä III:n, Tasetien ja Rälssitien tieliikenne.

Melualuekarttoja arvioitaessa tulee muistaa, että ulkoseinien edustalla laskennallinen melutaso on 2...3 dB suurempi, kuin ulkoseinään kohdistuva melutaso. Tämä aiheutuu siitä, että osa melusta heijastuu ulkoseinästä takaisinpäin.<sup>6</sup>

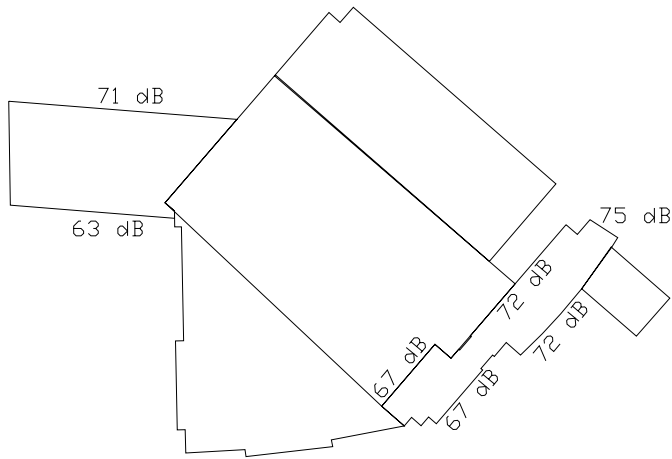


L<sub>Aeq</sub> klo 7-22, laskentakorkeus + 10 m



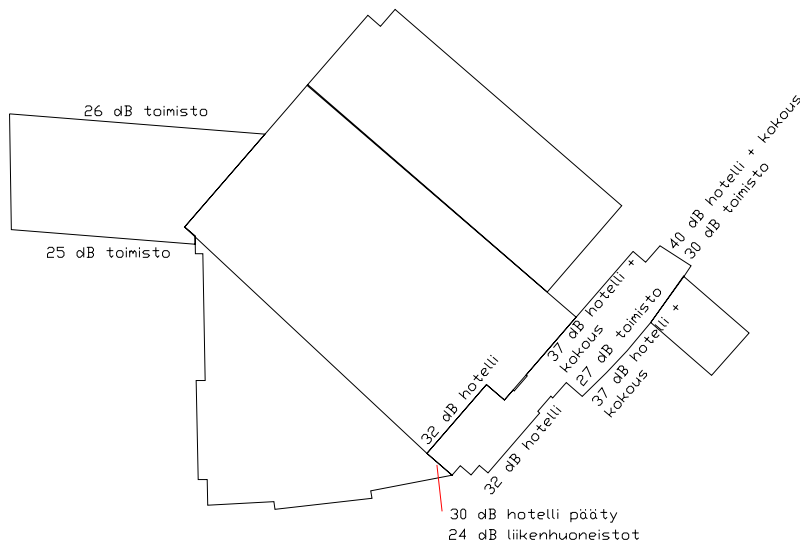
L<sub>Aeq</sub> klo 7-22, laskentakorkeus + 30 m

<sup>6</sup> Liikennemelun laskennallinen mallinnus ulkoseinän ääneneristävyysvaatimuksen mitoittamiseksi, 1.2.2005 Promethor



Eri ulkoseinäpinnoille kohdistuva päiväajan keskiäänitaso. Yöaikaan olevan vähäisemmän liikennemäärän johdosta havaittavat keskiäänitasot ovat noin 7 dB pienempiä kuin päiväaikaan.

Majoitushuoneissa yöaikaan sallittu sisämelutaso on 5 dB pienempi kuin päiväaikaan (35 dB → 30 dB). Yöajan vähäisemmästä liikennemäärästä johtuen siitä aiheutuva melutaso on 7 dB pienempi yöaikaan kuin päiväaikaan. Näin ollen päiväaikaisen ohjearvon täyttyessä täyttyy myös yöaikainen.



Ulkoseinien ääneneristävyysvaatimukset tasoerona  $\Delta L$  ilmoitettuna.

### 3.1.4 Maanomistus

Hotelli kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8, suojaviheralue kuuluu Vantaan kaupungille.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

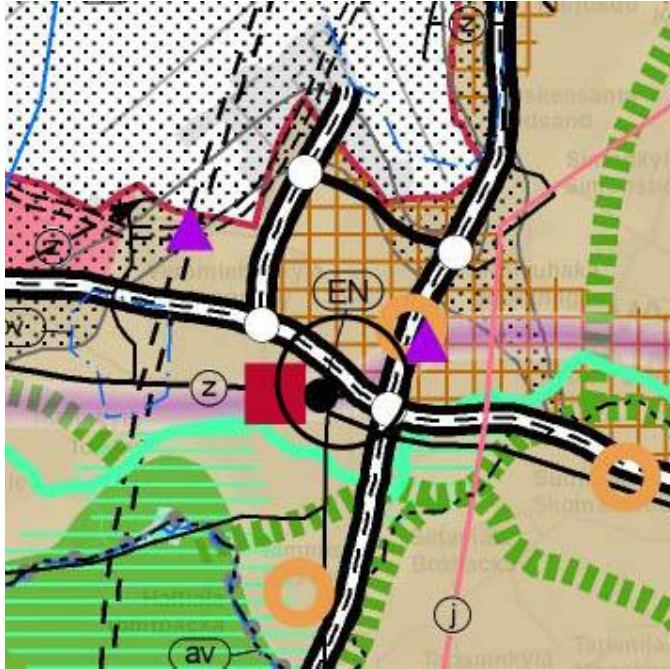
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallisiin 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 liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

#### Maakuntakaava

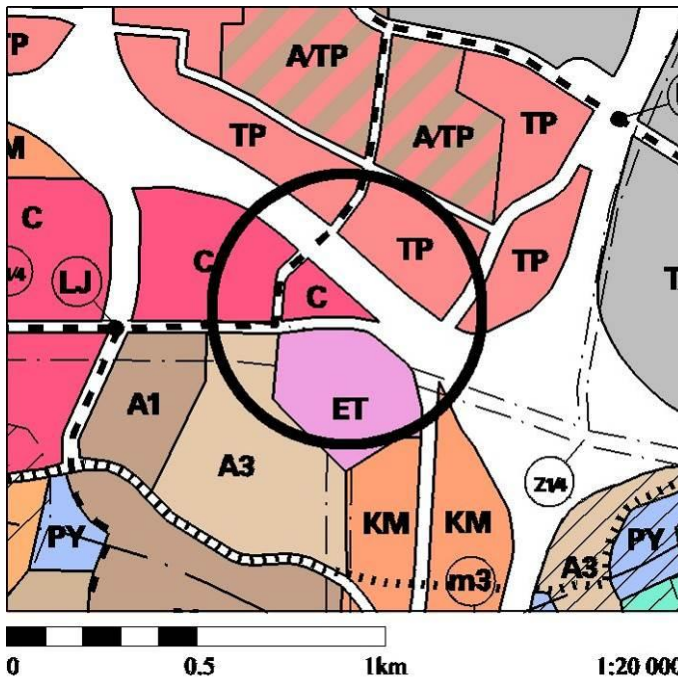


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Moottoriväylien lisäksi alueelle on osoitettu energiahuollon alue ja 400 KV:n voimalinja.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Suunnitelma on maakuntakaavan mukainen.

#### Yleiskaava



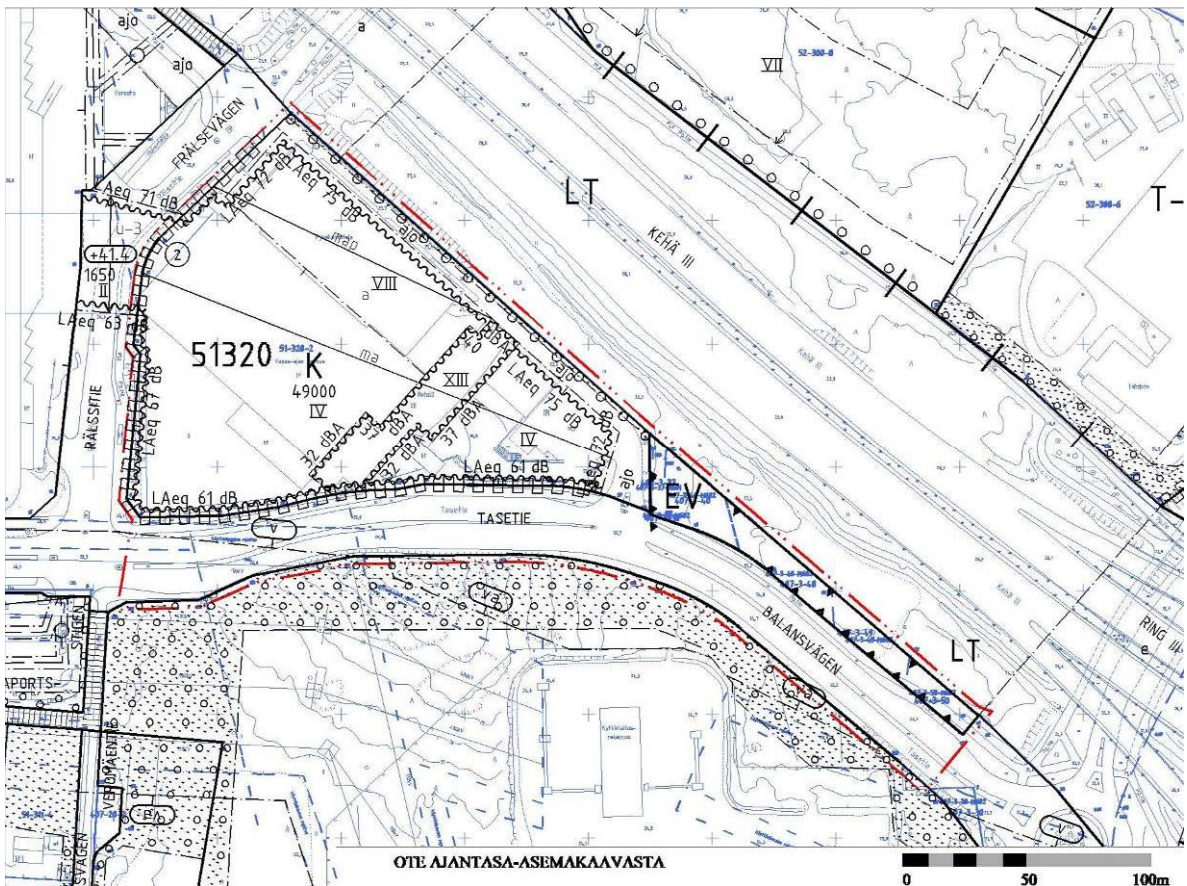
Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuvilla työpaikkatoiminnoilla. Tasetien eteläpuoli on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Rälssielle on osoitettu pikaraitiotievaraus.

Suunnitelma on yleiskaavan mukainen.

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

#### Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



### Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava 510800, Pakkala 4B (YM 6.1.1984) on voimassa Kehä III:n liikennealueella. Tasetiellä on voimassa asemakaavan muutos nro 001051 (Kv 23.3.1998) ja hotelliin korttelissa asemakaavan muutos nro 001857 (Kv 18.4.2005). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on yhteensä 49 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeus, josta enintään 8 000 kerrosneliometriä on saanut olla myymälätilaa. Rakentaminen on sallittu korkeintaan 13 kerrokseen ja enintään 84 metriä merenpinnan yläpuolelle.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjeet

Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys: Lentoasemantien sadevesiviemäri on tulvimiselle altis Väinö Tannerin tien ja Elannontien kohdalla. Yläpuolinen valuma-alue ei ole laaja ja koostuu pääosin teollisuus-alueesta. Sadevesiviemäriässä ei ole varsinaista välityskyvyn kapeikkoa vaan kysymys on kuormituksen ja yleisen mitoituksen välisen eron aiheuttamista ongelmista. Välityskyky ylitetään ja tulvimista esiintyy kerran kymmenessä vuodessa toistuvassa mitoitustilanteessa. Tulviminen on lähellä kerran kahdessa vuodessa toistuvassa mitoitustilanteessa. (Pöyry Environment Oy, 19.5.2008).

Vantaan kaupunki on syksyllä 2013 käynnistänyt Veromiehen kaavarunko nro 052200 – suunnittelutyön Veromiehen alueen kehittämiseksi. Työn tarkoituksena on kehittää Veromiehestä Vantaan ja koko pääkaupunkiseudun muuhun fyysiseen kaupunkirakenteeseen saumattomasti liittyvä, kansainvälinen lentokenttäkaupunki, joka on viihtyisä asuinpaikka ja haluttu työpaikka-alue. Työssä tutkitaan mm. asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sijoittumista ja määrää. Alustavan tarkastelun perusteella alueelle "lentomelun kainaloon" voisi sijoittua n. 10 000 asukasta. Työ ottaa huomioon alueen kaksi vahvaa keskustaa, Aviapolis-aseman ja Jumbon.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8:n tekemä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2013. Kaavamuutos oli syksyn 2013 työohjelmassa numerolla 002194.

### 4.3 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 (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 7.11.2013 työnnumerolla 002194. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62S) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten mielipiteet pyydettiin 9.12.2013 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi.

Museovirastolla ja Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuuтокseen.

HSL: Tasetiellä oleva bussien ja taksien yhteisesti käyttämä syvennysalue tulisi tehdä nykyistä pitemmäksi. Syvennyksen ja uuden rakennuksen väliin tulee jättää tila kävely- ja pyöräilytielle.

Fingrid: Alueen eteläpuolella on johtoalue. Kaavan rakentaminen sijoittuu voimajohtoalueen ulkopuolelle, mutta esim. liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään. Rakentamisrajoitus ulottuu 32 m:n etäisyydelle Fingridin 400 KV:n voimajohdon keskilinjasta. Kaavassa voimajohtoalueen koko leveys tulisi osoittaa johtoalueen kaavamerkinnällä. Läheisyyteen sijoittuvan rakentamisen suunnitelmat tulee hyvissä ajoin lähettää lausunnolle Fingrid Oyj:lle. Fingrid pyytää tiedot kaavan etenemisestä.

HSY, vesihuolto: laajennusosa lisää merkittävästi korttelin alueella syntyvien hulevesien määrää. Asia on syytä huomioida Vantaan hulevesiohjelmassa määriteltyjen suuntaviivojen mukaisesti. Lisäksi on syytä tutkia lisärakentamisen vaikutus olemassa olevan jätevesiviemäroinnin ja vedenjakelun kapasiteettiin.

Nähtävälle asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.–19.2.2015. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoja pyydettiin 27.2.2015 kahdelta lausunnonantajalta. Fingridin lausunnossa haluttiin muuttaa Tasetien katualueella olevien voimajohtojen merkintää ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa haluttiin täsmentää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa koskevaa kaavamääräystä. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja tarkistusesityksessä. Kaavamääräyksiä koskeva muutos ei ole oleellinen, eikä uusi nähtävilläolo ole tarpeen.

## 4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on tehostaa maankäyttöä rakennetun infrastruktuurin alueella. Hankkeen avulla on mahdollisuus parantaa Kehä III:n kaupunkikuvaa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin maapoliittiset linjaukset maankäytön suunnittelulle ja maanhankinnalle 2013 – 2016

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

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

Vantaan arkkitehtuuristrategian mukaan uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunki-ympäristön syntymistä.

## 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on tehty maanomistajan aloitteesta yhteistyössä heidän palkkaamansa suunnittelukonsultin, Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:n kanssa.

Ensimmäiset luonnokset esiteltiin kaupunkisuunnittelulle kesällä 2012. Laajenemismahdollisuudet olivat varsin rajatut; korttelin itäosa ja viereinen suojavihervyöhyke puristuvat ahtaasti Kehä III:n ja Tasetien väliin.

### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Uudisosan pitkä, kaareva ja itään päin suippeneva muoto juontuu suoraan tontin muodosta. Sisäänajon ja huollon vaatimat pihajärjestelyt johtivat rakennuksen nostamiseen pilareiden varaan, jolloin maantasoo jää vapaaksi. Sisäänkäynti uudisosaan tapahtuu vanhan hotelliosan kautta, sillä hotellin vas-

taanotto sijaitsee vanhassa osassa. Sisäänkäyntijärjestelyt eivät ole selkeimmät mahdolliset. Pysäköinti mahtuu Flamingon olemassa olevaan pysäköintitaloon, jossa on vapaata kapasiteettia.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan pohjana on voimassa oleva Flamingon asemakaava, jossa korttelialue kaavoitettiin liike- ja toimistorakennusten käyttöön. Toiminta on kylpylöineen ja elokuvateattereineen pelkkää hotellitoimintaa laajempaa. Nyt korttelialue kasvaa Kehä III:n ja Tasetien väliin jäävälle suojaviheralueelle. Kaavamuuotos sallii hotellin laajenemisen pilareiden varaan rakennettavana ulokkeena sisäänajon ja huoltopihan päälle.

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Liikerakennusten korttelialue, K laajenee Kehä III:n ja Tasetien väliin jäävälle suojaviheralueelle. Uuden enintään 9 600 kerrosneliömetrin laajennuksen saa tehdä ulokkeena sisäänajon ja nykyisen huoltopihan päälle. Pysäköinti sijoittuu jo rakennettuun pysäköintitaloon, jonka kapasiteetti riittää kasvavalle hotelliasiakkaiden määrälle. Muutama paikka sijoittuu maantasoon tontin itäreunaan.

Ajoliittymä säilyy Tasetiellä. Taksien jättöpaikat sijoittuvat pihakannen ylätasolle, pääsisäänkäynnin viereen.

#### 5.1.1 Mitoitus

– Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K 3,3 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus nousee aiemmasta 9 600 kerrosneliometriä 58 600 kerrosneliometriin. Tehokkuusluku  $e=1,78$ .

- 219 uutta hotellihuonetta, korttelin autopaikkamäärä pysyy 880:ssä.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudisrakennus sijoittuu näkyvälle paikalle Kehä III:n varrelle. Liikenneväylän ympäristö sallii suurimitakaavaisen rakentamisen ja pitkänomainen kappale korkean hotelliosan parina tasapainottaa kokonaisuutta.

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

### 5.3 ALUEVARAUKSET

#### 5.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa hotellin, mutta ei päivittäistavarakauppaa eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Myymälätiloja oheistiloineen saa tehdä 20 % käytetystä rakennusoikeudesta, kuitenkin enintään 8 000 kerrosneliometriä. Lisäksi on mahdollistettu urheilutilojen (enintään 30 % kerrosalasta) ja julkisten palvelujen (enint. 10 % kerrosalasta) sijoittaminen kortteliin. Kahteen sallittuun kellari-kerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 2 500 kerrosneliometriä.

Uuden 9 600 kerrosneliömetrin hotellilaajennuksen saa rakentaa enintään kuusikerroksisena ulokkeena pihan yläpuolelle. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja lennokasta. Ulkoseinien tulee olla kaarevia, väriltään raikkaan punaisia. Julkisivumateriaalin tulee jatkua myös ulokkeen alapohjassa. Alapohjaa tulee valaista ja hyödyntää hajavalon ohjaamisessa piha-alueelle. Uudisosan katto tulee tehdä viherkattona.

Vaaditut 880 autopaikkaa sijoittuu lähes kokonaan nykyiseen pysäköintitaloon. Muutama lisäpaikka on mahdollista tehdä maantasoon. Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 100 kpl.

### 5.3.1 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Teiden väliin jäävä maakaistale on liian kapea rakentamiseen, joten se jää visuaalisesti osaksi Kehä III:n reunaistutusvyöhykettä.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kehä III:n varteen kaupakeskus Jumbon ja viihde- ja hotellikeskus Flamingon jatkeeksi.

Rakentaminen kokoaa hajanaista yhdyskuntarakennetta ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Kaupunkikuva

Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle Kehä III:n varteen. Väylämaisema sallii suurimittakaavaisen rakentamisen hyvin. Uudisosa on massoitteeltaan poikkeuksellinen: se on maantasostaan avoin pilarein kannatettu kappale, jonka näkyvyyttä lisää vahva julkisivuväriyty. Alapohjan käsittely julkisivua vastaavalla tavalla korostaa kappalemaista muotoa. Kaavamääräyksissä on erikseen kiinnitetty huomiota valaistuksen huomioimiseen osana rakennuksen ulkoarkkitehtuuria.

Palvelut ja työpaikat

Hotellin majoituskapasiteetti kasvaa 219:llä huoneella ja työpaikkamäärä kasvaa jonkin verran. Hotelli on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Liikenne

Uusia katuja ei rakenneta, vaan ratkaisu hyödyntää jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Katujen kapasiteetti riittää välittämään laajennuksen aiheuttaman autoliikenteen lisäyksen. Linja-autoliikenteen pysäkin ja taksiaseman välisiä ongelmakohtia parannetaan varaamalla takseille odotustilaa tontilta. Pyöräilyn ja kävelyn oloja parannetaan kiinnittämällä huomiota asiakkaiden ja työntekijöiden pyöräpysäköintiin sekä kulkureittien selkeyteen. Liikennratkaisut ovat VAT:n hengen mukaisia.

Vesihuolto

Asemakaavan muutoksen johdosta nykyiseen vesihuoltoverkkoon ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisellään (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennettu vettä läpäisemätön pinta tulee lisääntymään jonkin verran. Toisaalta uudisosaan tulevalla viherkatolla voidaan viivyttää ja sitä kautta pienentää äkillisten rankkasateiden aiheuttamia hulevesihuippuja, jolloin hulevesimäärät eivät tule lisääntymään nykytilanteesta. Tontilla on tehtävä hulevesien hallintaan tarvittavat toimenpiteet erityissuunnitelmiin mukaisesti.

#### Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on otettu huomioon liikenteen pienhiukkaset, Kehä III:n ja Tasetien liikennemelu sekä lentomelu.

#### Sosiaalinen ympäristö

Hotelli Flamingon laajennus lisää Aviapoliksen hotellikapasiteettia ja matkailun merkitystä Vantaalle. Kasvava matkustajamäärä lisää osaltaan Flamingon muiden palvelujen, kuten kylpylän käyttöä. Hanke on VAT:n mukainen.

#### Taloudellisia vaikutuksia

Suora työpaikkojen lisäys on vähäistä, mutta välillisesti matkailijoiden määrän kasvu tuo lisäasiakkaita myös Aviapoliksen muille yrityksille.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnovaroja koskevia tavoitteita.

#### Vesistöt ja vesitalous

Hotellin laajennuksella ei ole merkittävää vaikutusta nykytilanteeseen

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset.

### 5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

## 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava sekä Kehä III:n että Tasetien puolella vähintään 40 dB, toimisto ja työtilojen vähintään 35 dB. Rakennuksen tuloilma otetaan kattotasolta ja puhdistetaan riittävän tehokkailla suodattimilla.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

## 7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

KOy Vantaan Tasetie 8/ Varma: Jari Toikka

Arkkitehti Haroma & Partners: Kari Haroma

Vantaan kaupunki:

<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Tirkkonen Asta Niva Seppo Topra Kaija Vanhala Anna-Liisa	aluearkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Auvinen Antti Keinänen Harri Kangas Heikki Pasanen Teppo Jääskeläinen Paula	vesihuollon suunn. " geot.suunn. ins. liikenneins. sopimusasiat
<u>Rakennusvalvonta</u>	Rekonen Iikka	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
<u>Yrittäjäpalvelut</u>	Vähä-Piikkiö Armi	maankehitt.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä maaliskuuta 2015.



Seppo Niva  
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen  
aluearkkitehti





## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.01.2015
Kaavan nimi	002194 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.11.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002194
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3127	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,9415	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3127

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,3127</b>	<b>100,0</b>	<b>58600</b>	<b>1,77</b>	<b>0,0000</b>	<b>9600</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	<b>2,1932</b>	<b>66,2</b>	<b>58600</b>	<b>2,67</b>	<b>0,0807</b>	<b>9600</b>
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9829	29,7	0		0,0007	0
E yhteensä	0,1366	4,1	0		-0,0814	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

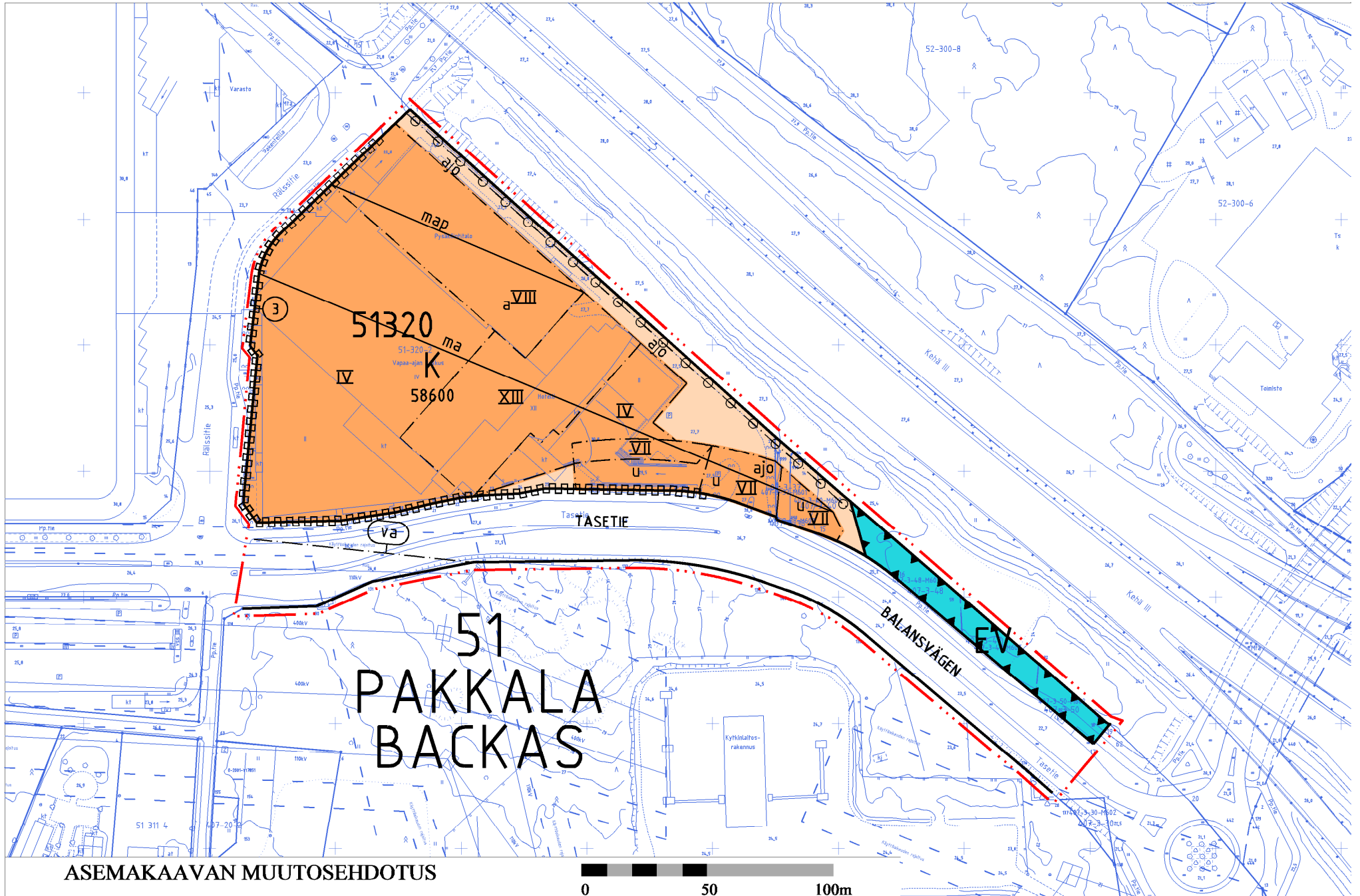
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9415</b>	<b>58,6</b>	<b>0</b>	<b>0,0295</b>	<b>0</b>

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

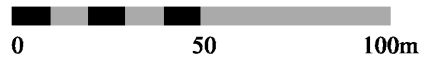
## Alamerkinät

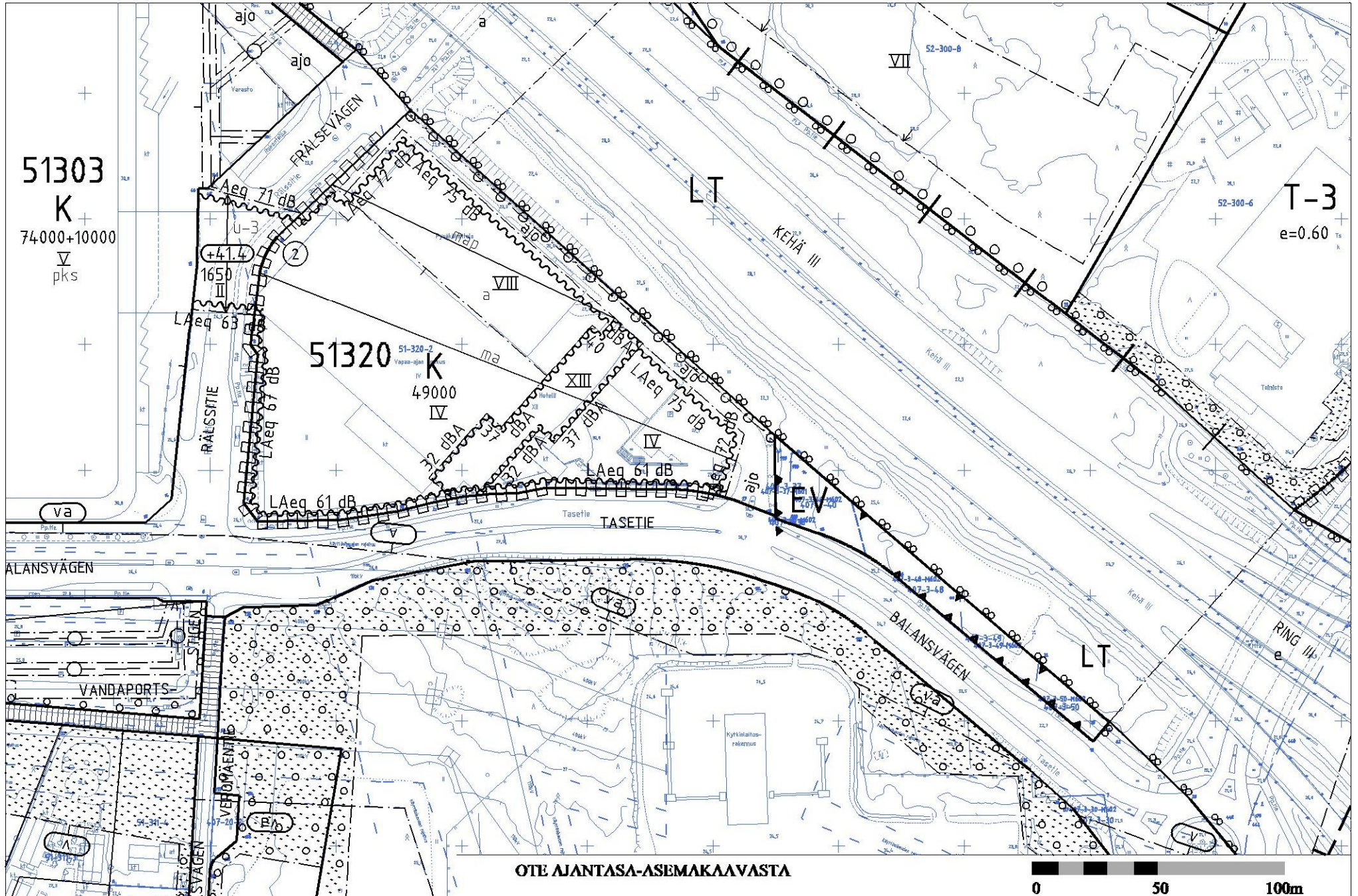
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,3127</b>	<b>100,0</b>	<b>58600</b>	<b>1,77</b>	<b>0,0000</b>	<b>9600</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	2,1932	66,2	58600	2,67	0,0807	9600
K	2,1932	100,0	58600	2,67	0,0807	9600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
<b>L yhteensä</b>	0,9829	29,7	0		0,0007	0
Kadut	0,9829	100,0	0		0,0007	0
<b>E yhteensä</b>	0,1366	4,1	0		-0,0814	0
EV	0,1366	100,0	0		-0,0814	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9415</b>	<b>58,6</b>	<b>0</b>	<b>0,0295</b>	<b>0</b>
ma	1,5845	81,6	0	0,0726	0
map	0,3570	18,4	0	-0,0431	0

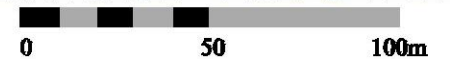


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



51303  
K  
74.000+10.000  
V  
pks

51320  
K  
49000  
IV

T-3  
e=0.60

Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002194

Päiväys  
Datum

16.3.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3  
Baskartbladens nummer

686498

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 51**PAKKALA**Asemakaavan muutos  
Kortteli 51320 sekä katu- ja erityis-  
alueet.Tonttijako ja tonttijaon muutos  
Kortteli 51320.

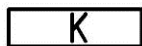
1:2000

Vanda stad  
Stadsdel 51**BACKAS**Ändring av detaljplanen  
Kvarteret 51320 samt gatu- och special-  
området.Tomtindelning och ändring av tomtindelningen  
Kvarteret 51320.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

- - - - - 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa hotellin.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Myymälätiloja oheistiloineen saa rakentaa enintään 20 % käytetystä kerrosalasta, kuitenkin enintään 8 000 kerrosneliometriä.

Myymälätilojen tarvitsemia aula- ja poistumistiloja saa rakentaa ilman, että niitä lasketaan myymälätilojen rakennusoikeuteen, kuitenkin enintään 1150 kerrosneliometriä.

Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää enintään 30 % urheilutiloja varten ja 10 % julkisia palveluja varten.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellarikerrokseen saa sijoittaa varastoja ja niihin johtavia kulkuteitä rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 2500 kerrosneliometriä.

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

Tontin rajalle rakennettava palomuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuurin tulee olla kauttaaltaan korkeatasoista ja lennokasta.

Uusi hotellirakennus tulee tehdä ulkoseiniltään kaarevaksi.

Uudisosan julkisivut tulee tehdä kuoriseinärakenteena. Väriin tulee olla raikkaan punainen.

Uudisosan katon tulee olla viherkatto.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

På området får placeras ett hotell.

Till området får man inte förlägga en dagligvaruhandel eller en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme, som t.ex. en bil-, järn-, möbel-, trädgårds- eller lantbruksaffär.

Butikslokaler med anknytande utrymmen får byggas på högst 20% av den använda våningsytan, dock högst 8000 kvadratmeter våningsyta.

Entréhall och utgång som behövs för butikslokalerna får byggas utan att de räknas till butikslokalernas byggnadsrätt, dock högst 1150 kvadratmeter våningsyta.

Högst 30 % av kvarterets våningsyta får användas för idrottslokaliteter och 10 % för offentlig service.

I området får två källarvåningar byggas. I källarvåningen får utöver byggrätten placeras förråd samt passager som leder till dem.

Till källarvåningarna får man förlägga utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet på högst 2500 kvadratmeter våningsyta.

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

Den brandmur som byggs på tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Arkitekturen ska genomgående vara högklassig och innovativ.

Den nya hotellbyggnaden ska byggas så att ytterväggarna har en svängd form.

Fasaderna på den nya delen ska byggas som en skalväggskonstruktion. Färgen ska vara klarröd.

Taket på den nya delen ska utgöras av ett gröntak.

Rakennuslupavaiheessa tulee tehdä selvitys rakennuksen kaupunkikuvallisesta vaikutuksesta myös pimeällä.

Maantasostaan avoimen rakennuksen alapohjan tulee täyttää korkeatasoisen arkkitehtuurin vaatimukset. Siinä tulee käyttää vastaavaa ulkoverhousmateriaalia ja -väriä kuin julkisivussa.

Alapohja tulee valaista ja sitä tulee hyödyntää hajavalon ohjaamisessa osana pihavalaistusta.

Rakennuksen ja siihen liittyvien rakenteiden, aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustaso + 84.0 (N 2000).

Tontilla olevan ajoyhteyden vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 m.

Pihamateriaalien tulee olla korkealuokkaisia. Tasetien ja Rälssitien puolella tulee pääosin käyttää luonnonkiveä.

Piha-alueen kevyen liikenteen yhteydet tulee tehdä selkeiksi.

Majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja toimisto- ja työtilojen vähintään 35 dB. Ääneneristävyys  $\Delta L$  lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 880 kpl. Autopaikat saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta. Tak sien odotuspaikat tulee osoittaa tontille.

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 100 kpl. Paikkojen tulee olla laadukkaita. Vähintään puolet paikoista tulee olla runkolukituksen mahdollistavia. Työntekijöille tulee varata säältä suojattuja pp-paikoja.



Suojaviheralue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

51  
PAK  
51320

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

TASETIE

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

58600

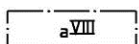
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



Maanalainen tila.



Maanalainen pysäköintitila.



Uloke.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



Katu.



Ajoyhteys.

I bygglovsskedet måste man sammanställa en utredning<sup>2/3</sup> över byggnadens inverkan på stadsbilden även under dygnets mörka tider.

Byggnadens bottenbjälklag som är öppet i markplanet ska uppfylla högklassiga arkitektoniska krav. I det ska användas motsvarande väggbeklädnadsmaterial och -färg som i fasaden.

Bottenbjälklaget ska belysas och genom styrning av återskenet utnyttjas som en del av gårdsbelysningen.

Byggnaden inklusive konstruktioner, staket och murar ska hålla hög arkitektonisk klass.

I området får två källarvåningar byggas.

Vid placeringen av reklamanklagningar och dessas konstruktioner ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån + 84.0 (N 2000).

Körförbindelsen på tomten ska ha en fri höjd på åtminstone 4,2 m.

Gårdsmaterialen skall vara högklassiga. Mot Balansvägen och Frälsevägen ska huvudsakligen användas natursten.

Gårdsområdets gång- och cykeltrafikförbindelser ska göras tydliga och klara.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot vägtrafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och mötesrummens ytterskikt ska vara minst 40 dB samt i kontors- och arbetslokaler nas ytterskikt minst 35 dB. Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot flygtrafikbuller ska vara minst 28 dB.

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

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

Minimiantalet bilplatser är 880 bp.

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtens gränser. På tomten ska anvisas väntplatser för taxibilar.

Minst 100 st. lättillgängliga cykelplatser ska reserveras. Platserna ska vara högklassiga. Minst hälften av platserna ska förses med möjlighet till ramlåsning. För de anställda ska reserveras väderskyddade cykelparkeringsplatser.

Skyddsgrönområde.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Utrymme under markplanet.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Utsprång.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

Körförbindelse.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Vaara-alue.

#### TONTTIJAKO

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

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.<sup>3/3</sup>

Faroområde.

#### TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_./\_\_20\_\_

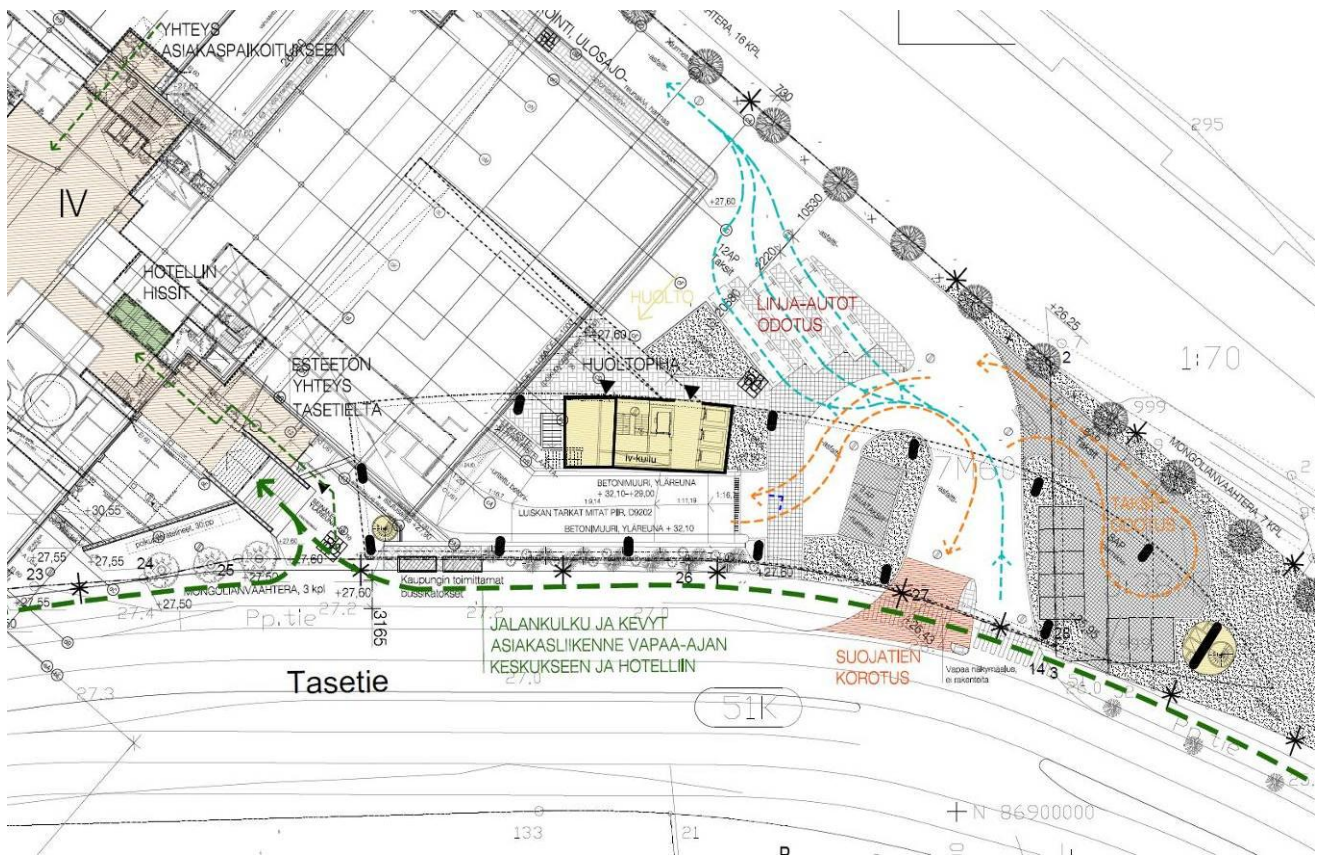
#### Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

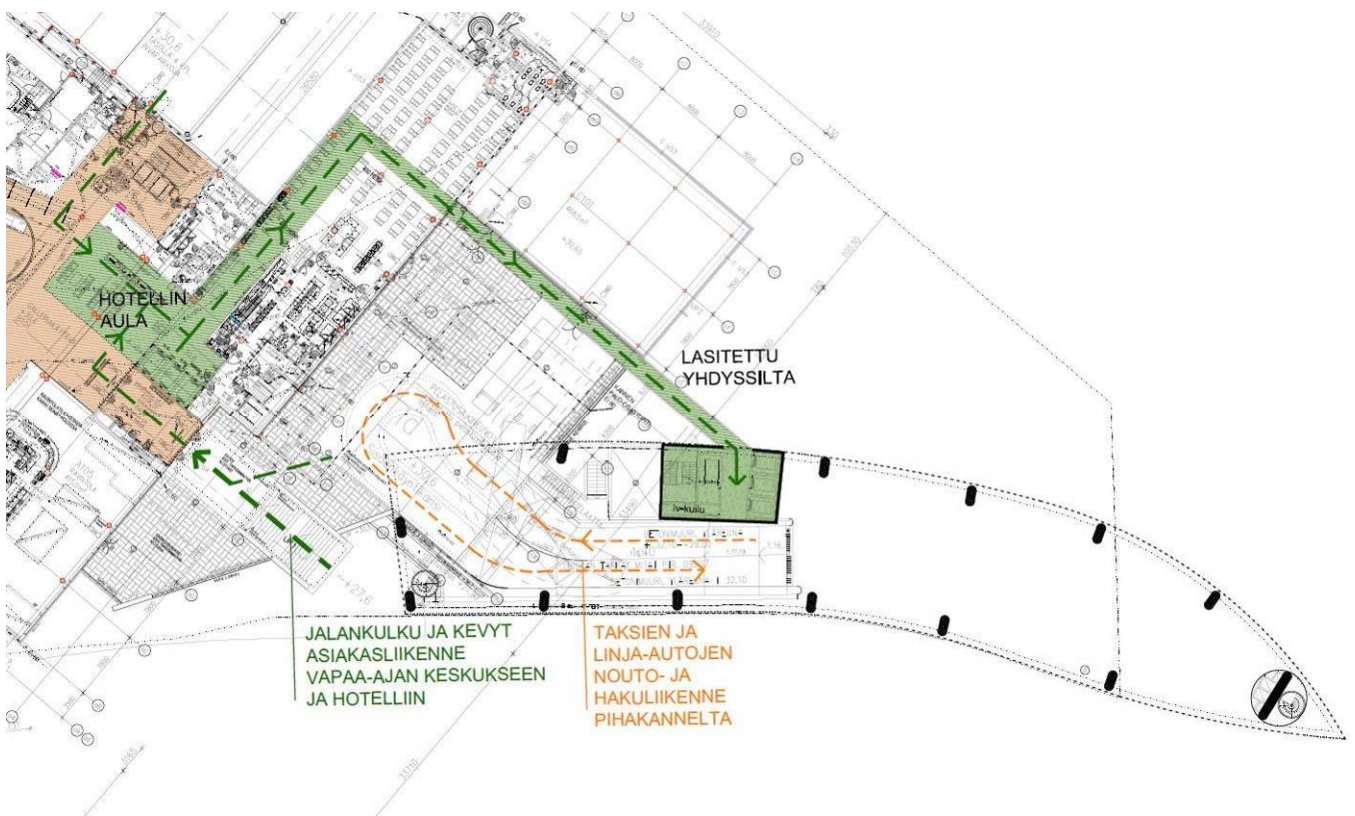
Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_./\_\_20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_./\_\_20\_\_



Liikenteen kulkukaaviot, taso +27.0 Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy.



Liikenne pihakannella, asiakasyhteydet hotelliulaan ja laajennukseen, taso +30.6. Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy.



