

Vantaa
Aviapolis

002260 VEROMIES

KORTTELI 52125



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002260 ja tonttijaon muutosta. Kaavoitus on tullut vireille 17.8.2015.

SISÄLLYS

KORTTELI 52125, VEROMIES 52	1
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU	1
1 Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	5
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	22
4 Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet	25
4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve	25
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	31
4.5 Asemakaavamuutosratkaisun valinta	31
5 Asemakaavamuutoksen kuvaus	33
5.1 Kaavan rakenne	33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
5.3 Aluevaraukset	35
5.4 Kaavan vaikutukset	36
5.5 Ympäristön häiriötekijät	41
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	43
5.7 Nimistö	43
6 Asemakaavan toteutus	43
7 Asemakaavatyöhön osallistuneet	43

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos: kaupunginosa 52, Veromies
koskee kortteleita 52125 ja 52129 ja katualueita
(Kumoutuva asemakaava koskee kortteliä 52125 ja katualueita)
Tonttijaon muutos koskee kortteliä 52125 ja kortteliä 52129

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

Minna Koskinen, p. 09 839 23440, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

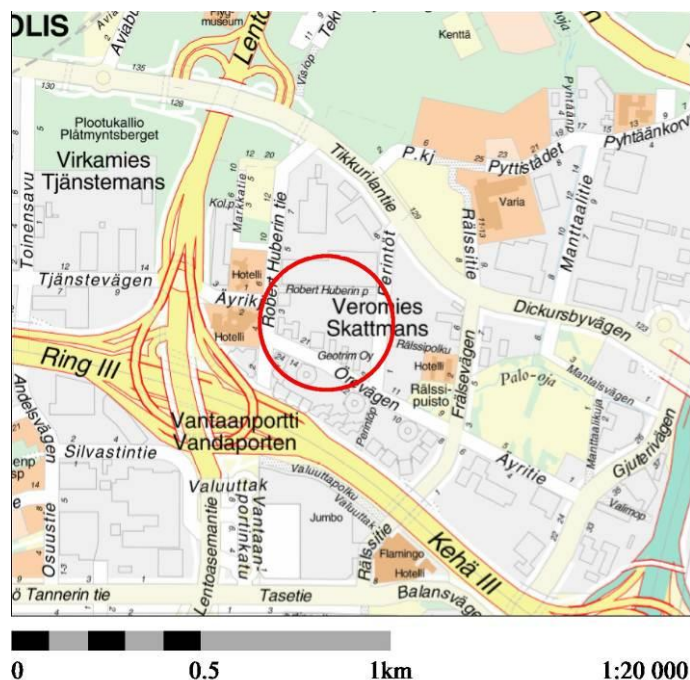
Ilmoitus vireille tulosta annettiin 17.8.2014. Kaavamuutostyön alkamisesta kerrottiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.8.2015.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Veromies -kaupunginosassa, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välissä, Kehä III:n pohjoispuolella. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Robert Huberin polkuun, idässä Perintötiehen, etelässä Äyritiehen ja lännessä Robert Huberin tiehen. Alue on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä uudesta Aviapolis asemasta.

Kaava-alueen sijainti
kartalla



1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Vesihuollon esisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Kaavamääräykset
- Asemakaavakartta

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Robert Huberin tie 3 a:n toimistotalon rakennushistoriallisten arvojen selvitys (arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy 3.8.2016)
- Kaava-alueen katukartta (Vantaan liikennesuunnittelu, heinäkuu 2016)
- Korttelin 52125 meluselvitys (Helimäki akustikot Oy 18.5.2016)
- Hulevesien hallintasuunnitelma (WSP 31.5.2016)
- Aviapolis kaavarunko nro 052200 (Vantaan kaupunkisuunnittelu, kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavarungon 18.4.2016)
- Aviapolis kaavarungon liikenneselvitys (Ramboll, maaliskuu 2016)
- Aviapolis kaavarungon meluselvitys (Ramboll, huhtikuu 2016)
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja – suunnitelma 2040 (Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 17.8.2015)
- Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Vero-miehen ja Pakkalan alueella (Gaia Consulting Oy 1.6.2015)
- Vesijohtoliike Huber Oy:n varastohallien A ja B rakennushistoriaselvitys (Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy 27.6.2012)
- Asko Talja & Ari Saarinen, 2009: Maaliikenteen aiheuttaman runkome-lun arviointi, esiselvitys, VTT tiedotteita 2468

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky. Kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneiksi 31.10.2014 ja 13.5.2016. Kaavamuutoshakemuksissa esitettiin, että osa korttelista 52125 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja osa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).
- Korttelin 52125 asemakaavamuutostyö käynnistyi 17.8.2015 työnume-rollla 002260. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 14.9.2014 mennessä (MRL 62 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 8 kirjallista mielipi-dettä.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien edustajien kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy:n ja arkki-tehtitoimisto Antti Heikkilä Oy:n ja laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 22.8.2016 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaupunginhallitus oikeutti 29.8.2016 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl. Kaa-vamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos nro 002260, Kortteli 52125

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osa toimistorakennusten (KT) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA) asuinkerrostalojen (AK), palvelurakennusten (P) ja liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueeksi. Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee alueen suunnittelua ohjaavan Aviapolis kaavarungon mukaisesti kaupunkimainen, umpikorttelimaisesti järjestetty korttelialue. Suurin sallittu kerroskorkeus asuinkerrostalojen korttelialueella on seitsemän kerrosta. Asuinkortteleiden sisäpihoilta varataan runsaasti tilaa istutuksille ja rauhallisille, yhteisille oleskelualueille. Palvelurakennusten korttelialueelle saa sijoittaa tavanomaista sekä hoiva- ja palveluasumista ja päiväkodin. Toimistorakennusten korttelialueena säilyvä alue pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja mahdollistaa hotelli- ja hostellitoimintojen sijoittamisen alueelle.

Alueen pysäköinti järjestetään kaavamuutoksessa uudelleen keskitetysti maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin ja katumaisille pysäköintialueille. Alueen läpi rakennetaan uusi katu. Uudelle kadulle annetaan nimi kaavamuutoksessa. Lisäksi parannetaan alueen kävelyedellytyksiä jakamalla kortteli pienempiin osakokonaisuuksiin uusilla, julkisilla kävely-yhteyksillä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,40 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee noin 58 400 k-m². Toimistorakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 46 000 kerrosneliömetristä 18 400 kerrosneliömetriin. Asuinkerrostalojen kokonaisrakennusoikeus on 27 000 k-m². Palvelurakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 5000 k-m². Uusia asukkaita tulee alueelle arviolta 700. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 8000 k-m². Suunniteltu aluetehokkuus on noin $e=1,0$.



Asemapiirrosluonnos kaavamuutoksen mahdollistamasta täydennysrakentamisesta, uudisrakennukset on merkitty ruskealla (arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy)

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Lentoaseman-tien ja Tuusulanväylän välissä, Kehä III:n pohjoispuolella. Alue sijoittuu noin ki-lometrin kävely- tai pyöräilymatkan päähän Aviapolis asemalta. Alueella sijait-see yksi 1980-luvulla valmistunut toimistotalo, neljä 2000-luvun toimistora-kennusta ja uudempien toimistorakennusten käytössä oleva pysäköintitalo. Osa alueen toimistorakennusoikeudesta on nykyisellään toteuttamatta. Vesi-johtoliike Huberin 1960-luvulla rakennetut kaarihallit sijoittuvat kaavamuutos-alueen pohjoispuolelle.

Kaavamuutosalueen itäpuolella on käynnissä toinen kaavamuutostyö työnu-merolla 002204/Rälssipuisto. Aviapolis aseman eteläisen sisäänkäynnin tuntu-massa on käynnissä kaavamuutostyö nro 002304/Aviapolis Studios.



Ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2013: Veromiehen kaupunginosan entisille peltoalueil-le on rakentunut suuria työpaikka- ja varastorakennuksia. Alueen katuverkko on harva ja kortteli koko suuri. Maisemakuva hallitsevat suurimittakaavaisten rakennusten ja tyhjen tonttien li-säksi kaupunginosaa halkovat väylät ja tielinjaukset.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Veromiehen alueella kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hiekkakerrostumat sekä hedelmälliset savikot. Alueelle on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupun-ginosaa halkovat tielinjaukset ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet

maisemaa hallitseviksi elementeiksi sekä äänimaailmaltaan että tilavaraukseltaan. Kaupunginosan ennen peltoalueina hyödynnetyt savikot ovat vuosien varrella täyttyneet suurimittakaavaisista työpaikka- ja varistorakennuksista ja rakennusten vaatimista maanpäällisistä pysäköintitaloista ja -alueista. Alueen suurten rakennusyksiköiden mukaisesti katuverkko on harva ja korttelikoko suuri. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä.

Kasvillisuus ja virkistysalueet

Veromiehen kaupunginosa on nykypäivänä ennen kaikkea yritysalue, jossa luonnonlelle on varattu tilaa varsin vähän. Kaupunginosa on ainut rakennettu puistoalue on toistaiseksi Karhumäenkallio, joka sijoittuu Aviapolis juna-aseman pohjoisen sisäänkäynnin itäpuolelle. Alueen nykyinen, ilmakuvasa näkyvä vehreys muodostuu pääosin toistaiseksi rakentamattomiksi jääneistä, luonnonvaraisista maa-alueista ja metsittyneistä pelloista. Kaavamuutosalueen itäpuolelle sijoittuvassa korttelissa on ajantasa-asemakaavassa puistoalue Rälssipuisto, jonka läpi virtaa Palo-oja. Rälssipuistoon on tehty viherrakentamissuunnitelma, joka sisältää mm. tulva-altaan, mutta suunnitelmaa ei ole toistaiseksi toteutettu.

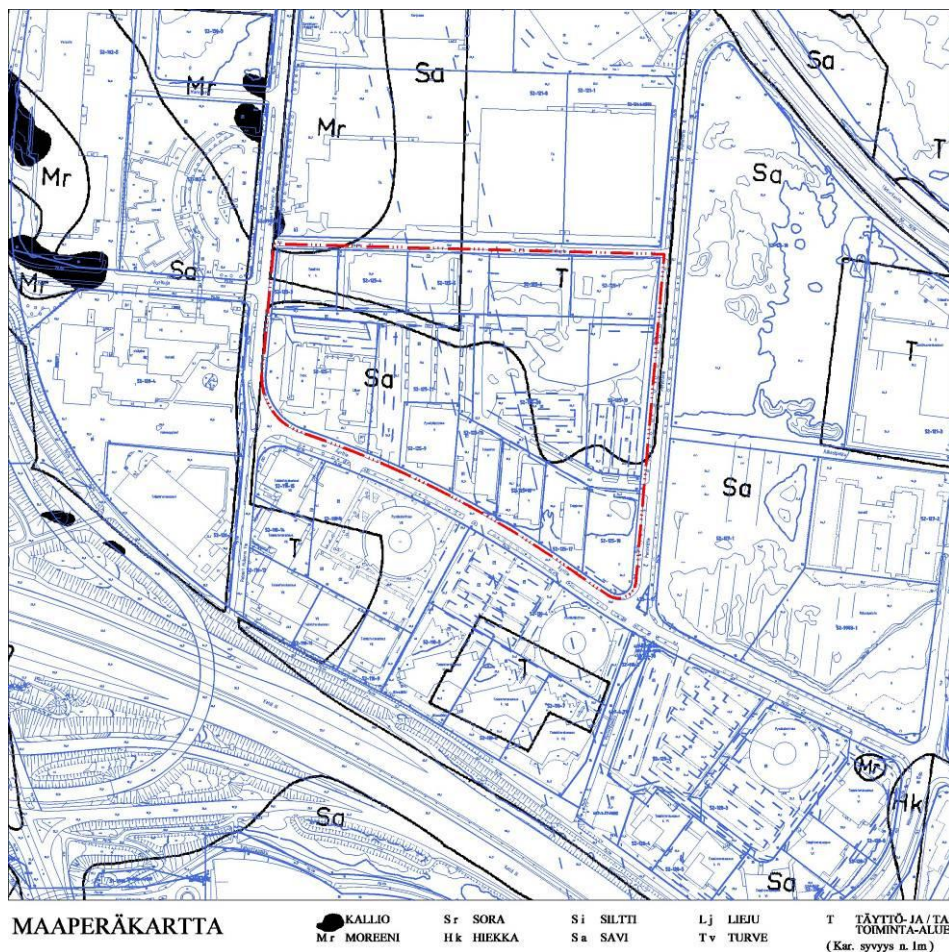
Kaavamuutosalueella ei ole merkittävää kasvillisuutta. Alue on pääosin rakentamattomaksi jäänyttä hiekkakenttää ja asfalttipintaista maanpäällistä pysäköintialuetta. 1980-luvulla rakennetun toimistotalon läheisyydessä kasvaa muutama kookkaampi koivu ja pensasistutuksia.

Topografia

Kaavamuutosalueen maasto on kokonaisuudessaan varsin tasaista. Maaston korot vaihtelevat kaavamuutosalueella +24,0 ja + 27,5 välillä. Maasto on korkeimmillaan alueen pohjoisreunalla Robert Huberin polun tuntumassa ja alimmillaan alueen kaakkoiskulmassa, Äyritien ja Perintötien risteyksessä.

Maaperä

Alue sijoittuu pintamaalajikartan mukaan savi- ja täytemaa-alueelle. Alueella on osin maan pinnassa vanha täytemaakerros sekä rakennettuja alueita. Luoteisosassa Robert Huberintien alueella kallionpinta tai kova pohja on lähellä maanpintaa. Maapeite muuttuu paksummaksi etelään päin mentäessä. Äyritien ja Perintötien alueella pehmeän maakerroksen paksuus vaihtelee välillä 3-7 metriä. Alueella pohjavesi on arviolta noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Alueen luoteisosassa voi tulla kysymykseen myös maanvarainen perustaminen. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Piakkoin lentokentän avajaisten jälkeen, vuosina 1953–1955, Veromiehen alueelle rakennettiin Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle tarkoitettu asuinalue, Aerola. Kahden rivitalon ja niiden väliin sijoittuvan saunapesutuparakennuksen on suunnitellut Alvar Aallon arkkitehtitoimisto. Veromiehen väestömäärä kasvoi seuraavaksi 1970-luvulla, kun Aerolan länsi- ja pohjoispuolelle valmistui viisi asuinkerrostaloa. 1970-luvun lopulla alueella asui lähes 500 asukasta.

2010-luvulle saakka alueen asukasmäärät ovat olleet laskusuuntaisia. Vuoden 2011 alussa alueen asukasluku oli alimmillaan (169 asukasta). Vuonna 2011 Aerolan lähistölle valmistui, vuonna 2008 hyväksytyn kaavamutoksen mukaisesti, yhdeksän uutta asuinrakennusta. Uudet asuinrakennukset nostivat Veromiehen asukasmäärän nykyiselle tasolle. Vuoden 2015 alussa alueella asui

562 asukasta. Syksyllä 2015 kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden kaavamuutoksen Aerolan länsipuolelle (työ nro 002191). Uusimmassa kaavamuutoksessa 70-luvulla rakennettuja kerrostaloja esitetään purettavaksi. Tilalle on tulossa kolme seitsemän tai kahdeksan kerroksista, pistemäistä asuinkerrostaloa ja yksi matalampi kolmikerroksinen lamelliasuinkerrostalo. Uuden kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteuduttua alueen asukasmäärä kasvaa hie-
man.

Tulevaisuudessa Veromiehen asukasluku saavuttanee uudet huippulukemat: alueen tulevaisuuden suunnittelua ohjaavassa, vasta valmistuneessa Aviapolis kaavarunkotyössä alueelle kaavaillaan asuntoja yhteensä 20 000 asukkaalle. Alueen nykyinen ikärakenne painottuu työssäkäyviin aikuisiin ja alle kouluikäisiin lapsiin. Lapsiperheiden osuus kaupunginosan kaikista perheistä on lähes 50 %.

Veromiehen arava- tai korkotukivuokra-asuntojen osuus, lähes 63 prosenttia, on Vantaan suurin. Asunnoista valtaosa sijaitsee kerrostaloissa ja pääosa asunnoista on melko pieniä. Asuntojen keskikoko on noin 55 m².

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalueen lähistöllä ei sijaitse tällä hetkellä pysyviä asuntoja. Robert Huberin tie 3 a:n kiinteistöön on sijoitettu tilapäinen vastaanottokeskus. Alueen sosiaalinen ympäristö muodostuu pääosin työntekijöistä ja hotellien asukkaista.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille. Alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelirakenne on laaja, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinnillä on näkyvä rooli kaupunkikuvassa. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat pääosin arkkitehtuuriltaan vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on sekava ja jäsentymätön. Kaupunkikuvaan kiinne-
kohtia tuovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja järjestystä luova Kehä III:n toimistorakennusten rivi.

Veromiehen kaupunginosa on kooltaan noin 3,5 km², mikä vastaa Tikkurilan keskustaa reuna-alueineen, neljäsosaa Helsingin kantakaupungista tai lähes koko Leppävaaran aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

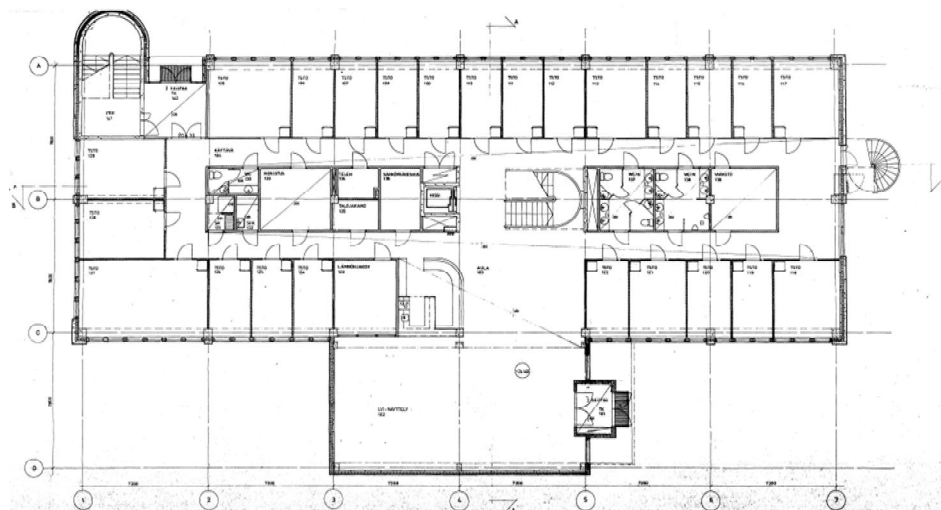
Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen rakennusperintökohteista. Uudessa inventoinnissa aikaisempien inventointien kohteita tarkasteltiin yksityiskohtaisemmalla tasolla. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä (R1) kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä (R2) kohteita neljä. Muiden aikaisemmissa inventoinneissa mukana olleiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi (V).

Yksi luokitelluista kohteista, Huberin hallit, sijoittuu kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen, Robert Huberin polun pohjoispuolelle. Huberin kaksi kookasta kaarikattoista varastohallia ja konepajarakennus, saivat uudessa inventoinnissa luokituksen R1: ne ovat kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä.

Kaavamuutosalueen vanhimpaa rakennuskantaa edustaa Robert Huberin tie 3 a:ssa sijaitseva toimistotalo, joka on rakennettu 1980-luvulla ja Huberin hallien kokonaisuuteen kuuluva portinvartijarakennus. 1980-luvun toimistorakennus ei kuulu Vantaan kaupungin inventoitujen rakennusperintökohteiden joukkoon. 1980-luvun toimistorakennuksen sekä portinvartijarakennuksen rakennushistoriallisia arvoja tutkittiin osana kaavamuutosta.

Robert Huberin tie 3 a:n toimistorakennus

Toimistorakennuksen on suunnitellut arkkitehti Jorma Salmenkivi (Arkkitehti-toimisto Jorma Salmenkivi Oy). Rakennuksen ensimmäiset pääpiirustukset on päivätty 23.4.1982. Rakennuksen länsisiipi on rakennettu ensin, itäsiipeen ja siipien keskiosa on haettu rakennuslupaa neljä vuotta myöhemmin. Itäsiipi on sijoitettu länsisiipeä hieman etelämmäksi. Länsisiipeen on sijoitettu pääosin tavanomaisia toimistotiloja keskikäytäväratkaisulla. Siipien yksikerroksiseen keskiosaan on sijoitettu neuvottelu- ja koulutustiloja. Itäsiiven ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu henkilökunnan ruokala keittiötiloihin ja toimistotiloihin ja ylempiin kerroksiin. Rakennuksen tilajäsentely on tavanomaista ja rationaalista, elementtitekniikkaan perustuvaa.



Ote Robert Huberin tie 3 a:n toimistorakennuksen länsisiiven pääpiirustuksista, 1. kerroksen pohjapiirustus (Vantaan rakennusvalvonta)

Rakennus on aikakaudelleen tyypillinen betonipilarirunkoinen rakennus. Väli-pohjat on toteutettu ontelolaatoilla, ulkoseinät ovat mosaiikkilaatalla verhoiltuja betonielementtejä sekä kevytrakenteisiä poimulevytettyjä seiniä. Rakennuksen merkittävimmät sisätilat ovat sisääntuloaula, ruokala sekä porrashuoneet.



Sisääntuloaula, kuva Taneli Heikkilä 3.8.2016 (Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy)

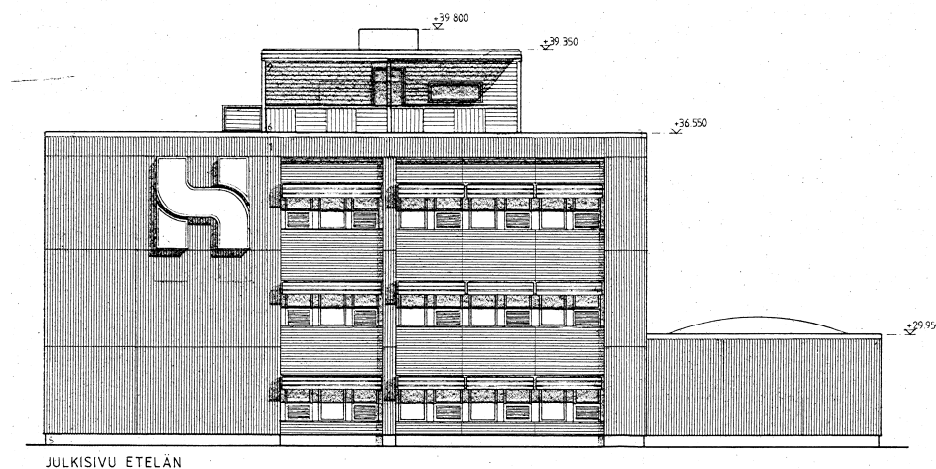
Rakennuksen ulkoarkkitehtuurin pääaiheet ovat nauhaikkunat sekä rakennuksen päätyihin sijoittuvat puolipyöreät porraskäytävät. Kaariaihe toistuu myös sisääntulo-osan kattomuodossa. Pääjulkisivumateriaalit ovat vaaleankeltainen julkisivumosaiikki sekä tummanruskea muovipinnoitettu profiilipelti.



Rakennuksen pääsisäänkäynti, kuva Taneli Heikkilä 3.8.2016 (Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy)

Pääsisäänkäynti on pohjoisesta toimistosiipien välistä. Sisääntuloa korostavat katos ja istutukset. Piha-alueet ovat Äyritien ja Robert Huberin tien puolella pääosin nurmipintaisia. Toimistosiivet rajaavat väliinsä suojaisan sisäpihan. Rakennuskokonaisuus sijoittuu Äyritien ja Robert Huberin tien risteykseen. Kaupunkikuvallisesti merkittävimpään kohtaan on sijoitettu rakennuksessa toistu-

va puolipyöreä porrasaihe. Robert Huberin tien puoleisen rakennuksen kerros-luku on neljä. Rakennusmassan ylin kerros on sisäänvedetty ja häivytetty tum-malla värillä.



Ote Robert Huberin tie 3 a:n länsisiiven pääpiirustuksista, julkisivu etelään (Vantaan rakennus-valvonta)

Kohteen kulttuurihistoriallinen merkitys liittyy kohteen rakennuttaneeseen yh-tiöön. Yhtiöllä oli aikanaan merkittävä rooli vesiverkon rakentamisessa Suo-messa. Myöhemmin yritys kasvoi markkinajohtajaksi LVI-alalla. Kohteen merki-tys kulttuuriperinnön kannalta on vähäinen.



Näkymä ruokalaan liittyvästä toimistosiipeen väliin jäävästä sisäpihasta, kuva Taneli Heikkilä 3.8.2016 (Arkkitetoimisto Antti Heikkilä Oy)

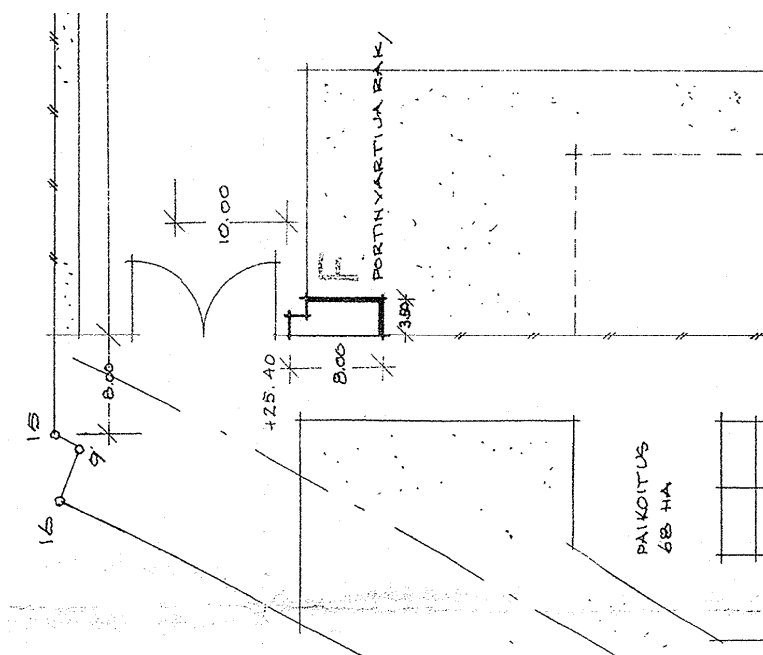
Kohde on tyypillinen 1980-luvun toimistorakennus. Sisääntulo-osan kaarikatto ja julkisivujen väriytyvät muodostavat yhteyden rakennuksen läheisyyteen sijoit-tuviin Huberin kaarihalleihin. Kokonaisuutena rakennuksen merkitys kaupunki-kuvassa on vähäinen. Nykyään toimistorakennus toimii väliaikaisena vastaan-

ottokeskuksena. Rakennuksen tilajäsentelyihin ja alkuperäisiin rakenteisiin on tehty muutoksia. Rakennuksen arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot jäävät edellä mainittujen seikkojen valossa vähäisiksi. Rakennusta ei esitetä suojeltavaksi.

Portinvartijarakennus

Huberin kaarihalleista on tehty rakennushistoriaselvitys 27.6.2012. Selvitys on insinööritoimisto Lauri Mehto Oy:n laatima. Portinvartijarakennusta ei ole käsitelty selvityksessä. Rakennus näkyy kuitenkin varastohallien asemapiirroksessa ja siitä on löydettävissä samoja rakenteellisia ominaispiirteitä kuin vesijohtoliike Huber Oy:n kaarikattoisista varastohalleista.

Vesijohtoliike Huber Oy:n varasto- ja toimistotilakokonaisuus on rakennettu vuosien 1965–66 aikana. Kokonaisuuden suunnittelusta on vastannut arkkitehtitoimisto Kurt Simberg & Co sekä insinööritoimisto Erkki Juva. Portinvartijarakennus on nimensä mukaisesti toiminut porttina varasto- ja toimistotilojen alueelle. Portinvartijarakennus, ja siihen kiinteästi liittynyt aita ovat rajanneet rakennuskokonaisuuden eteläisiä piha-alueita. Ajoportti alueelle on sijoittunut portinvartijarakennuksen länsipuolelle.



Ote Huberin hallien asemapiirroksesta (Huberin hallien rakennushistoriaselvitys, Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy 27.6.2012)



ilmakuva vuodelta 1976: portinvartijarakennus ja siihen kiinteästi liittyvä aita ovat näkyvissä. (Vantaan karttapalvelu)

Portinvartijarakennus edustaa aikakautensa järkipäistä, vähäeleistä sekä materiaaleja ja rakenteita korostavaa arkkitehtuuria. Vaatimattomaksi apurakennukseksi se on yllättävän arkkitehtoninen. Rakenteena on käytetty pilari-laatta järjestelmää. Kuusi pilaria kannattelee tasakattoa, joka kattaa rakennuksen lisäksi länsipuolelle sijoittuvan pienen sisäänkäynti- ja ulkotilan. Rakennusta ympäröi katon rajaan sijoitettu kapea nauhaikkuna. Länsisivulla, ajoportin puolella on suuremmat ikkunat ja tummaksi käsitelty puinen käyntiovi rakennukseen. Rakennuksen länsipuolen, suurempia ikkunoita kannattelevat seinät ovat ulkopinnaltaan betonivalupintaisia. Länsipuolen seinät koostuvat ulkopinnaltaan pystysuuntaisista elementeistä. Ulkonäköisesti ne muistuttavat A-kaarihallin t-elementtejä ja B-hallin Siporex-elementtejä.



Portinvartijarakennus etelästä kuvattuna (Minna Koskinen, syksyllä 2015)



Portinvartijarakennuksen takaosa koillisesta kuvattuna (Minna Koskinen, syksyllä 2015)

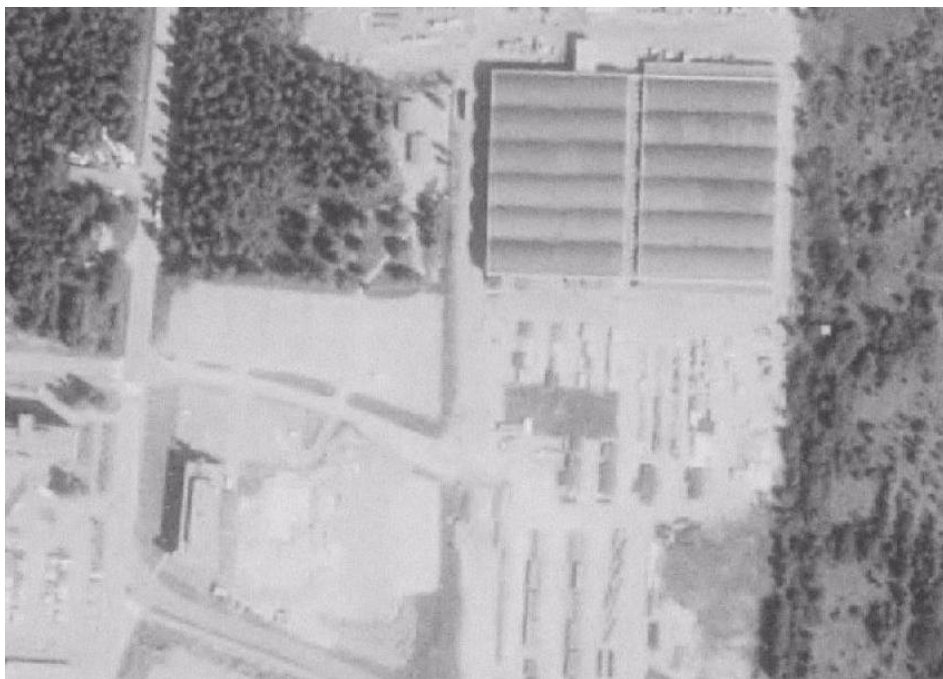


Yksityiskohta rakennusta kiertävästä nauhaikkunasta ja ulkoseinän pystysuuntaisista elementeistä (Minna Koskinen, syksyllä 2015)



Portinvartijarakennuksen sisäänkäynti luoteesta kuvattuna (Minna Koskinen, syksyllä 2015)

Vanhoista ilmakuvista on huomattavissa, että eteläpihaa rajaava aita on poistettu käytöstä jo ennen vuotta 1986. Aidan poistuttua ja varastopihan laajennettua portinvartijarakennuksen eteläpuolelle on rakennuksen asema pihan porttina poistunut. Pitkään käyttämättömänä ollut rakennus on päässyt huonoon kuntoon ja on kokonsa puolesta kustannustehoton kunnostettavaksi. Rakennuksen historialliset ja kulttuurihistorialliset arvot jäävät vaatimattomiksi. Rakennusta ei esitetä suojeltavaksi.



Ilmakuva vuodelta 1986: Huberin hallien varastopiha on levittäytynyt portinvartijarakennuksen eteläpuolelle. Robert Huberin tie 3 a:n toimistorakennuksen länsisiipi on valmistunut alueen lounaiskulmaan. (Vantaan karttapalvelu)

Palvelut

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse merkittäviä kaupallisia palveluita. Ne sijoittuvat Kehä III:n eteläpuolelle paria paljon tilaa vaativan kaupan myymälää lukuun ottamatta. Alueen asukkaat hankkivat päivittäistavaraostoksensa alueen ulkopuolelta. Kehä III:n eteläpuolelle sijoittuva Jumbo on myynnillä mitattuna maamme suurin kauppakeskus ja Valimotien ”kauppakatu” Tammistossa yksi maamme suurimpia erikoiskaupan keskittymiä. Lentoaseman lähialueella on useita hotelleja ja Veromiehen majoituskapasiteetti kasvaa edelleen uusien hankkeiden myötä.

Johtuen Veromiehen vähäisestä asukasmäärästä alueella ei juuri ole julkisia palveluita. Alueella sijaitsee Vantaan ammattiopisto Varian liikenteen alan toimipiste. Lisäksi alueelle on suunnitteilla Veromiehen ala-aste ja useampi päiväkotit. Veromiehen ala-asteen on arvioitu valmistuvan vuonna 2020. Aviapolis kaavarungossa alueelle on esitetty kaikkiaan kuusi päiväkodin ja neljä päiväkotit-koulu yhdistelmän sijoituspaikkaa.

Työpaikat

Veromiehen kaupunginosa on yksi seudun voimakkaimmin kasvavista työpaikka-alueista. Kaupunginosa työpaikkamäärä on kasvanut viimeisen vuosikymmenen aikana yli 5000 työpaikalla ja nykyisin alueella työskentelee noin 10 000 työntekijää. Työntekijät saapuvat Veromieheen ympäri Helsingin seutua.

Työpaikkoja on erityisesti teollisuuden, liikenteen ja varastoinnin alalta. Viime vuosina alueen maankäyttö on tehostunut merkittävästi ja etenkin Kehä III:n varrelle on rakennettu runsaasti toimistotilaa.

Liikenne

Alueen pääkatu- ja tieverkko on täydennetty ja parannettu v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Osana Aviapolis kaavarunkotyötä alueelle laadittiin koko suunnittelualueen kattava liikenneselvitys. Liikenneselvityksessä on tutkittu kaavarungossa tavoiteltavan asukasmäärän ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta alueen liikennemääriin ja olemassa olevan katuverkon kapasiteetin riittävyyttä. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuosien 2040 ja 2055 liikennemääräennusteilla.

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä johdosta todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut vähäistä. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki, mikä on parantanut verkon yhdistettävyyttä huomattavasti. Pohjoisemmaksi on rakennettu Karhumäen silta Aviapolis aseman pohjoisen sisäänkäynnin yhteyteen ja etelämmäs Virkatie-Äyrikujan alikulku Virkamiehen

ja Veromiehen välille. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on keskimäärin noin 500 metrin välein.

Kaavamuutosalueen lähistöllä on kattavat, mutta heikkolaatuiset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Äyritiellä yhdistetty kevyenliikenteen väylä on rakennettu kadun eteläpuolelle, Perintötiellä ja Robert Huberin tiellä yhdistetyt kevyen liikenteen väylät on rakennettu katujen molemmin puolin. Robert Huberin polku on kävelylle ja pyöräilylle varattu katu, jossa huoltoajo on sallittu.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon. Kaupunginosaa palvelee sekä Aviapoliksen että Lentoaseman maanalaiset rautatieasemat. Aviapolis aseman sisäänkäynnit sijaitsevat Tikkurilantien ja Aviabulevardin varsilla, reilun kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä kaavamuutosalueesta. Lähinnä kaavamuutosaluetta on Aviapolis aseman eteläinen sisäänkäynti. Kehärata mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntaan ruuhka-aikana 10 minuutin vuorovälillä. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Junaliikenteen lisäksi alueella on hyvät bussiliikenneyhteydet. Kaavamuutosalueen lähimmät bussipysäkit löytyvät Tikkurilantieltä ja Rälssitieltä noin 300 metrin ja noin 400 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Robert Huberin polulla ja Perintötiellä on vuonna 2001 rakennettu vesijohto DN225. Robert Huberin tiellä on vuonna 1996 rakennettu vesijohto DN225.

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

Jätevesiviemärointi

Perintötiellä on vuonna 2001 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Robert Huberin polulla on vuonna 2001 rakennettu jätevesiviemäri DN200. Robert Huberin tiellä on vuonna 1971 rakennettu jätevesiviemäri DN300.

Alueen jätevedet johtuvat Manttaalipuiston sekä -tien kautta Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johtuvat Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikimäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Perintötiellä on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN800. Äyritiellä on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN500. Robert Huberin polulla on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN600. Robert Huberin tiellä on vuonna 1996 rakennettu hulevesiviemäri DN300.

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

Kaukolämpö

Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Ympäristöhäiriöt

Tie- ja lentoliikennemelu

Osana Aviapolis kaavarunkotyötä alueelle laadittiin koko suunnittelualueen kattava meluselvitys. Meluselvitys pohjautuu kaavarunkotyön liikenneselvitykseen. Meluselvityksessä on tutkittu liikenne-ennusteiden vaikutusta alueen melutasoihin ja arvioitu tulevien uudisrakennusten heijastusvaikutuksia melutasoihin siinä määrin, kun se on ollut mahdollista. Selvitys osoittaa yleispiirteisesti melun leviämisen alueella ja tarkempaa suunnittelua asemakaavotusvaiheessa vaativat kipupisteet. Kyseenomaiselle asemakaavamuutosalueelle ei sijoittunut näitä kipupisteitä.

Kaavamuutostyön yhteydessä alueelle laadittiin lisäksi asemakaavatasoinen meluselvitys. Selvityksen laati Helimäki Akustikot Oy toukokuussa 2016. Selvitys pohjautuu vuoden 2055 liikenne-ennustemääriin. Selvityksen mukaan suunniteltujen uudisrakennusten kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuu päiväsaikaan pääosin 55–60 dB tieliikennemelu. Osaan julkisivuista kohdistuu yli 60 dB:n tieliikennemelu. Enimmillään julkisivuihin kohdistuu 62 dB:n tieliikennemelu. Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan. Lento-, tie- ja raideliikennemeluvyöhykkeittäin vaadittava eri tilojen äänitasoero on esitetty alla olevassa taulukossa.

LENTOMELU			
Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	Lentomeluvyöhyke	Äänitasoero Asuin- potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa	Äänitasoero Toimistotiloissa yleensä
	L_{DEN}^* (dB)	ΔL^{**} (dB)	ΔL^{**} (dB)
m1	> 60	-	35
m2	55 ... 60	35	32
m3	50 ... 55	32	28
Muut alueet	-	28	25
TIE- JA RAIDELIIKENNELU			
	L_{Aeq}^{***} (dB)	ΔL^{**} (dB)	ΔL^{**} (dB)
Liikennemeluvyöhyke	65 ... 100	erillinen selvitys	
	60 ... 64,9	35	30
	55 ... 59,9	30	25
	50 ... 54,9	-	

* Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.

**Ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.

***Keskiäänitaso, ekvivalentti A-äänitaso, sen jatkuvan tasaisen äänen A-painotetun äänenpainetason arvo, jolla on määritellyllä aikavälillä sama äänenpaineen tehollisarvo kuin tarkasteltavalla äänellä, jonka taso vaihtelee.

Ote Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksestä: rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä ja voimassa 1.1.2011 alkaen.

Kaavamuutosalue sijoittuu voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukaan lentomelualueelle m3, L_{DEN} 50 – 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuin-alueita, jos melun suojaus otetaan huomioon asianmukaisesti. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ulkokuoren ääneneristävyys lentoliikennemelua vastaan on lentomelualueella m3 oltava $\Delta L \geq 32$ dB. Toimistotiloissa ulkokuoren ääneneristävyys lentoliikennemelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 28$. Suuremman ääneneristävyysvaatimuksen aiheuttava liikennemelu (tie tai lento) on mitoittava tekijä.

Tärinä

Kaavamuutosalueen lähistön keskeinen tärinälähde on Kehä III:n tieliikenne. Paikalliskatujen raskaan liikenteen osuus on kaavamuutosalueen lähistöllä 10 % tai alle. Tärinä on potentiaalinen ongelma savikolle tai vastaavalle pehmeälle maalle rakennetun väylän ympäristössä. Tärinähaitoilta voidaan suojautua käyttämällä riittäviä suojaetäisyyksiä tärinälähteen ja siitä kärsivän kohteen välillä. Koko kaavamuutosalue sijoittuu yli 100 metrin turvaetäisyydelle alueen keskeisimmästä tärinälähteestä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman oppaan ”Melun ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” mukaan yli 100 metrin etäisyydelle raskaasta maantieliikenteestä (100 km/h), pehmeälle maaperälle sijoittuva uusi asuinalue ei vaadi tarkempaa värähtelyselvitystä. Turvaetäisyytenä voidaan käyttää puolta yllä mainitusta ar-

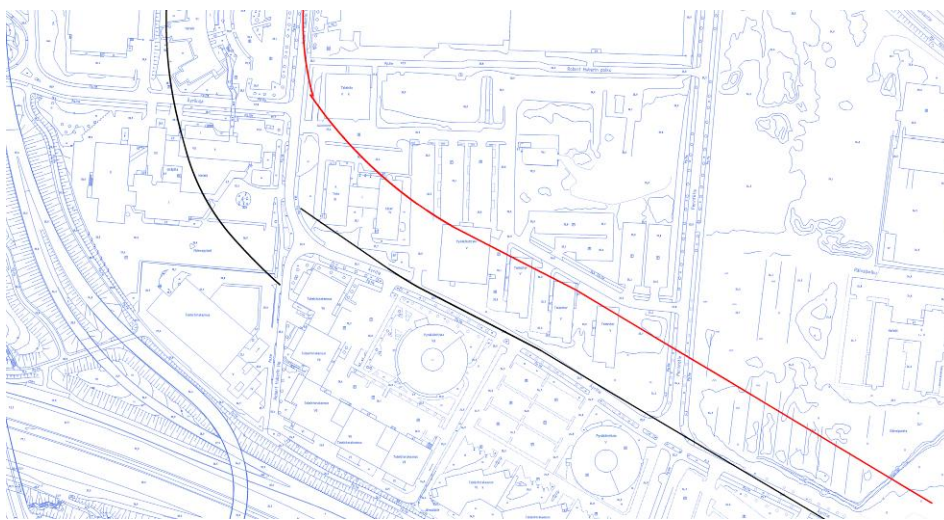
voista, kun maaperän värähtelyn ei arvioida vahvistuvan voimakkaasti rungon tai lattian resonanssi-ilmiön vuoksi. Tällaisia tapauksia ovat mm. pehmeälle maalle rakennetut 1-kerroksiset tai vähintään 5-kerroksiset talot.

Runkomelu

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman oppaan ”Melun ja värähtäntötorjunta maankäytön suunnittelussa” mukaan yli viiden metrin etäisyydelle tieliikenteestä (100 km/h) sijoittuva uusi asuinalue, pehmeällä tai kovalla maalla, ei yleensä vaadi tarkempaa runkomelun värähtelytarkastelua. Tieliikenteestä ei yleensä aiheudu häiritsevää runkoääntä (Talja & Saarinen 2009, VTT:n tiedote 2468).

Ilmanlaatu

Liikennemääriltään suurien väylien (Kehä III ja Lentoasemantie) läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan vähintään 150 metrin etäisyydelle edellä mainituista, vilkkaimmin liikennöidyistä väylistä. Asuinrakennusten suosituksetäisyydet täyttyvät koko alueella. Herkkien kohteiden suosituksetäisyydet päästöjen lähteestä täyttyvät pääosalla alueesta. Kuvassa 1 on esitetty Kehä III:n ja Lentoasemantien vuoden 2055 liikennemääräennusteen mukaiset suosituksetäisyydet herkille toiminnoille ja asumiselle.



Kuva 1: Kehä III:n ja Lentoasemantien vuoden 2055 ennustetilanteen mukaisten liikennemäärien pohjalta piirretyt suosituksetäisyydet kartalla: herkkien kohteiden suosituksetäisyydet täyttyvät punaisen viivan pohjois- ja itäpuolella ja asumisen suosituksetäisyys täyttyvät mustan viivan pohjois- ja itäpuolella. (Suunnitteluavustaja Kimmo Kangas)

Vaarallisia aineita käsittelevät laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse Turvallisuus- ja kemikaaliviraston valvonnassa olevia, vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. SEVESO-laitoksia). Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampi Tukesin valvonnassa oleva lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitos.

Aviapolis kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella Tukesin valvonnassa olevat laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan maankäyttömahdollisuuksiin. Tutkittujen laitosten vaikutusvyöhykkeet eivät ulotu kyseenomaiselle kaavamuutosalueelle. Tukesin valvonnassa olevat laitokset eivät näin ollen vaikuta kaavamuutoksen maankäyttömahdollisuuksiin.

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, jotka johtuvat alueen teollisuushistoriasta. Kaavamuutosalueelle sijoittuva pilaantunut maa-alue on Vantaan ympäristökeskuksen mukaan puhdistettu ja maaperä on kunnostettu.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa. Katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

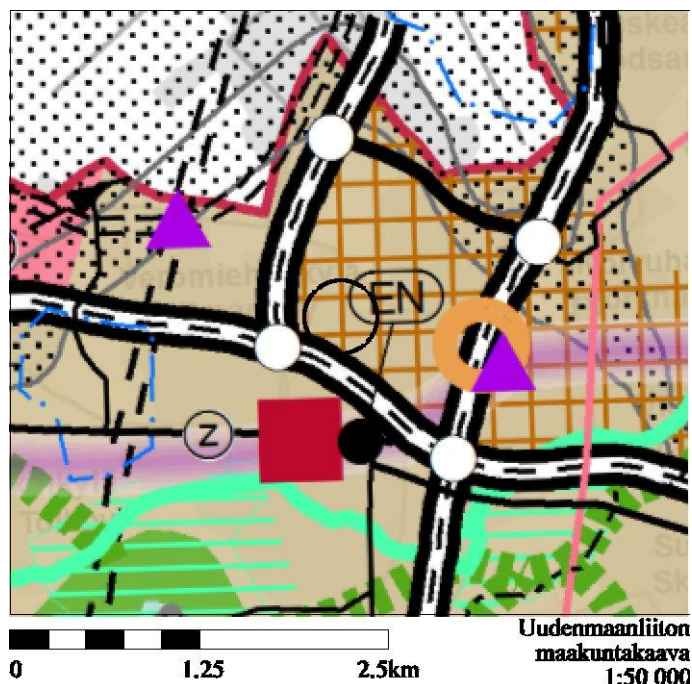
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavamuutoksessa erityisesti siten, että täydennysrakennetaan raideliikenteeseen tukeutuvaa, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lisäksi parannetaan kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä alueella.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihe-maakuntakaava. 2. vaihe-maakuntakaavaan alue on merkitty kehittämisperiaatemerkinä tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyys. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihe-maakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

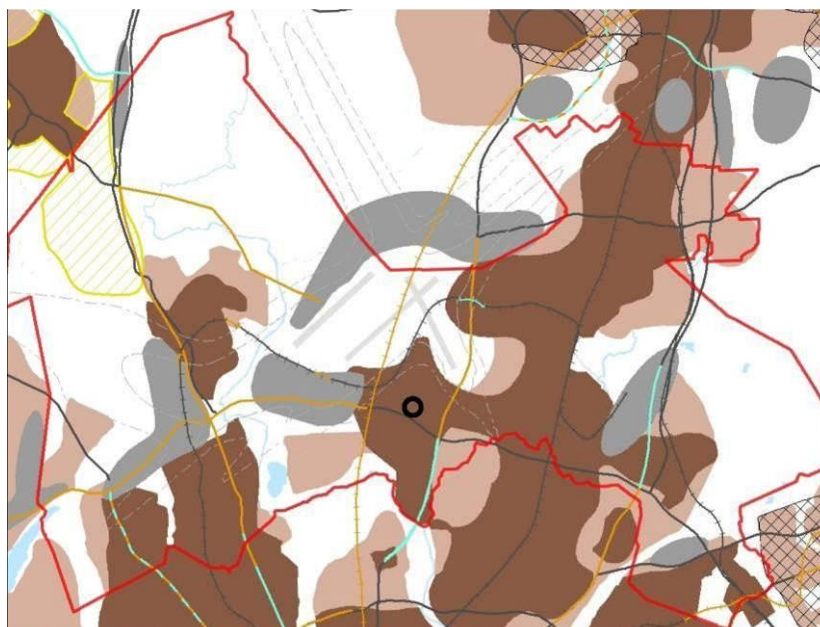
Ote kaavayhdistelmästä



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (KV 11.5.2015)

Alue on merkitty Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaan ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma toimii tausta-aineistona seudun liikennejärjestelmälle sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Ote MASU 2050 kartasta

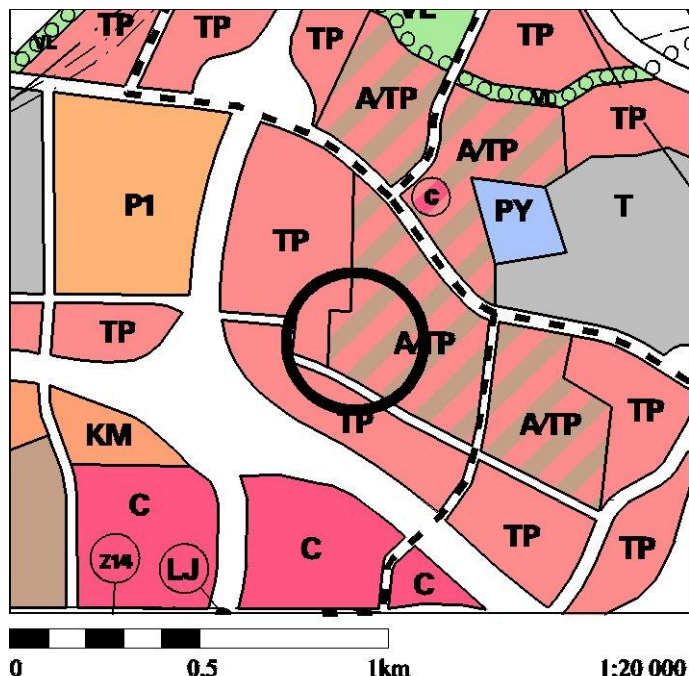


Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on työpaikka-alue (TP) ja asunto- ja työpaikka-alue (A/TP). Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Ote yleiskaavasta



Aviapolis kaavarunko "Tulin. Näin. Jäin." (KV 18.4.2016)

Veromiehen kaupunginosaan on vuosien 2014–2016 aikana laadittu yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa tämentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko. Kaavarungon hyväksyi kaupunginvaltuusto 18.4.2016.

Aviapolis kaavarungon visiona on houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien kaupunki. Hyvällä suunnittelulla teemme Aviapoliksesta lentokenttäkaupungin, joka elää ympäri vuorokauden.

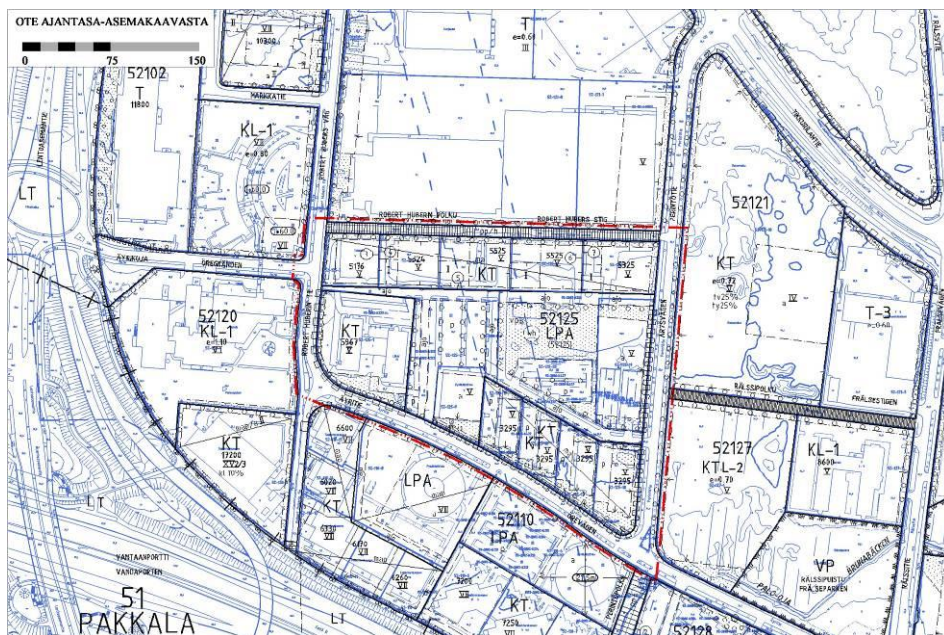
Aviapolis kaavarungon asettamat tavoitteet edellyttävät tarkemmassa, asemakaavatasoisessa suunnittelussa toimenpiteinä erityisesti korttelikoon pienentämistä, tehokkuuden kasvattamista, kortteleittain sekoittunutta käyttötarkoitusta ja liiketilan, palveluiden ja virkistysalueiden määrän kasvattamista. Tämän lisäksi tulee tulevaisuudessa asemakaavamuutoksissa pitää erityistä huolta siitä, että alueelle syntyvä uusi arkkitehtuuri on laadultaan korkealuokkaista ja kaupunkimaista.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Asemakaava (Kh 10.8.1975 ja SM 8.7.1981)

Alueella on voimassa asemakaavamuutokset nro 002025 ja 001730. Asemakaavamuutos 002025 on vahvistunut kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2009. Asemakaavamuutos 001730 on vahvistunut kaupunginvaltuuston päätöksellä 30.9.2002. Alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Robert Huberin polku on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Ote voimassa olevasta
asemakaavasta

4 Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Alueen maanomistajat ovat hakeneet alueen asemakaavan muutosta, koska osa alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta on nykyisellään käyttämättä ja koska alueen rakentumista ohjaavat tavoitteet ovat maaomistajien tarpeiden ja Aviapolis kaavarunkotyön myötä muuttuneet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet YIT Rakennus Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3a/Fisso Real Estate Ky. Kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneiksi 31.10.2014 ja 13.5.2016.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.8.2015 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002260 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 17.8.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 14.9.2015 mennessä jätettiin 8 kirjallista mielipidettä. Kirjalliset mielipiteet antoivat Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu, Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä, Fortum ja Vantaan Energia.

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu muistutti mielipiteessään, että alueelle on tehtävä meluselvitys.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa mielipiteessään, että suunnittelualueella sijaitsee toimistorakennuksia, joista suurin osa on rakennettu 2000-luvulla. Vanhempaa rakennuskantaa edustaa Robert Huberin tie 3:ssa sijaitseva toimistotalo. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee Huberin varastohalleihin liittyvä, käytöstä poistunut portinvartija rakennus. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Huberin varastohallit, jotka on todettu rakennusperintöarvoltaan erittäin merkittäviksi. Huberin 80-luvulla rakennettu toimistorakennus ei kuulu Vantaan kaupungin inventoitujen rakennusperintökohteiden joukkoon. Kaavatyön yhteydessä tulisi selvittää kyseisen rakennuksen kuin myös portinvartija rakennuksen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot niin itsenäisinä rakennuksina kuin osana alueen teollisuushistoriallista ja muuttuvaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Museovirasto toteaa, että alueella ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos lausuu mielipiteessään, että alueen uudet asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös kansirakenteet ja mahdolliset istutettavat puut. Suuret ja / tai korkeat rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa.

Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Vaihtoehtoisesti varatie voidaan korvata kahdella erillisellä porrashuoneella, jotka on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

Mikäli asuinrakennuksen kerrosluku ylittää kahdeksan kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä. Myös ullakko, mikäli sinne sijoitetaan pääkäyttötarkoitukseen kuuluvia tiloja, katsotaan paloteknisesti kerrokseksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä, toteaa, että alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alueen pohjoispuolella kulkevaa Tikkurilantietä liikennöivät linjat 575, 561 ja 621. Länsipuolella kulkevalla Lentoasemantiellä palvelevat linjat 415, 572, 537, 540 ja 632. Kehäradan Aviapolis-asema on noin puolen toista kilometrin päässä. Alueen ympäristössä on myös hyvät kevyen liikenteen yhteydet. HSL esittää, että nyt suunniteltavalla alueella huolehditaan toimivista kulkuyhteyksistä joukkoliikennepysäkeille.

Fortum / Caruna toteaa, että olemassa olevat tai uusien johtojemme linjaukset eivät osu kaavamuutosalueelle, joten Fortumilla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Vantaan Energia esittää, että Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M2447 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat mielipiteen liitteenä esitetyn kartan mukaisesti. Muuntamo jää suunnittelun rakentamisen alle. Sopiva paikka muuntamolle voisi olla rakennettavassa pysäköintitalossa. Mikäli muuntamo ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toi-

mitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosta esiteltiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 11.5.2016.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan edustajien ja heidän konsulttinsa (arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy ja arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaupunginhallitus päätti 29.8.2016 asettaa kaavamuutoksen nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavamuutos oli nähtävillä 21.9.-20.10.2016 MRL 27 §:n mukaisesti. Nähtävillä olo aikana ei saatu muistutuksia kaavamuutosehdotuksesta.

Lausunnot

Kaupunginhallitus oikeutti 29.8.2016 kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutoksesta. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Finavialta. Finavialta ei saatu lausuntoa. Vantaan Energia antoi lausunnon kaavamuutosehdotuksesta, vaikka lausuntoa ei Vantaan Energialta erikseen pyydetty.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti lausunnossaan, että sujuvista ja turvallisista kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin tulee huolehtia. Pilaantunut maaperä tulee merkitä kaavakarttaan ja maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjeet tulee toteuttaa koko kaavamuutosalueella niin sisätiloissa kuin ulko-oleskelualueilla sekä eri rakentamisvaiheissa. Mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat on määrättävä tarkistamaan. Lähistöllä sijaitsevan laitoksen, joka varastoi ja käsittelee kemikaaleja, onnettomuusriskit on huomioitava asuntojen ilmastointisuunnittelussa.

Vantaan Energia lausui mielipiteessään kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että alueelle tarvitaan yksi muuntamo. Kaavamuutosalueelle suunniteltu lisärakentamisen määrä on kasvanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen niin merkittävästi, että alueelle tarvitaan yhden sijaan kaksi muuntamoa. Toinen muuntamo tulee sijoittaa kiinteistömuuntamona asuinkortteleita palvelevaan pysäköintitaloon, autopaikkojen korttelialueelle.

Vastineet

Kaavamuutoksen yhteydessä ympäröivän kaupunkirakenteen katualueille on varattu nykyistä enemmän tilaa, jotta katualueen molemmille sivuille on tule-

vaisuudessa mahdollista rakentaa sujuvat, yhtenäiset ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Aviapolis kaavarunkotyössä on tarkasteltu koko Veromiehen kaupunginosaa ja varmistettu että alueelle rakentuu sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin. Kaavamuutos noudattaa Aviapolis kaavarunkotyössä asetettuja tavoitteita.

Vantaan karttapalvelun tietojen mukaan kaavamuutosalueella on sijainnut pilaantuneita maa-alueita kiinteistöjen 52-125-16, 52-125-17 ja 52-125-18 alueilla. Karttapalvelun mukaan kyseiset maa-alueet on kunnostettu. Vantaan ympäristökeskukselta on kaavamuutostyön aikana saatu lausunto, jossa todetaan, että alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, jotka johtuvat alueen teollisuushistoriasta. Tämän vuoksi kaikkien korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: *Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.*

Parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: "Parvekkeet tulee lasittaa." täydennetään lauseella: *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.*

Ulko-oleskelualueiden ohjearvot (55 dB tai alle) eivät täyty osalla kaavamuutosalueesta. Tämän vuoksi kaavamuutosalueen rakentaminen on järjestetty umpikorttelimaisesti ja varmistettu, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen sekä hoitolaitosten pihoilla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Erilaisin julkisivun ääneneristysvaatimuksin on varmistettu, että sisätilojen ohjearvot alitetaan koko kaavamuutosalueella.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyn meluselvityksen (Helimäki akustikot Oy 18.5.2016) mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen sisäpiha alittaa kokonaisuudessaan ohjearvojen mukaiset ulko-oleskelualueiden meluohjearvovaatimukset. Tämän vuoksi leikki- ja oleskelupaikan tarkka sijainti on jätetty merkitsemättä kaavakartalle. Leikki- ja oleskelupaikan voi sijoittaa mihin kohtaan sisäpihaa tahansa.

Alueen rakentamisen vaihteellisuus ei ollut tiedossa kaavamuutostyön aikana. Kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: *Rakennusluvan yhteydessä on vaihteellain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.*

Kaavamuutosalueen lähistön keskeinen tärinälähde on Kehä III:n liikenne. Paikalliskatujen raskaan liikenteen osuus on kaavamuutosalueen lähistöllä 10 % tai alle. Tärinä on potentiaalinen ongelma savikolle tai vastaavalle pehmeälle maalle rakennetun väylän ympäristössä. Tärinähaitoilta voidaan suojautua käyttämällä riittäviä suojaetäisyyksiä tärinälähteen ja siitä kärsivän kohteen välillä. Koko kaavamuutosalue sijoittuu yli 100 metrin turvaetäisyydelle alueen keskeisimmästä tärinälähteestä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäris-

tökeskuksen laatiman oppaan ”Melun ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” mukaan yli 100 metrin etäisyydelle raskaasta maantieliikenteestä (100 km/h), pehmeälle maaperälle sijoittuva uusi asuinalue ei vaadi tarkempaa värähtelyselvitystä. Saman oppaan mukaan yli 5 metrin etäisyydelle tieliikenteestä (100 km/h) sijoittuva uusi asuinalue, pehmeällä tai kovalla maalla, ei yleensä vaadi tarkempaa runkomelun värähtelytarkastelua. Kaikki kaavamuuotosalueen uudisrakennukset on suunniteltu vähintään viisikerroksisiksi. Tämä edesauttaa sitä, että maaperän värähtelyn ei arvioida vahvistuvan voimakkaasti rungon tai lattia resonanssi-ilmiön vuoksi. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa B3 pohjarakenteet määrätään, että: ennen rakentamista on tarvittaessa selvitettävä liikennetärinä. Edellä mainitut kohdat huomioon ottaen, kaavamääräyksiin ei nähdä tarpeelliseksi kirjata tärinän selvitystarvetta.

Kaavamuuotosalueen lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Kaavamuuotosalue sijaitsee kyseisen laitoksen onnettomuusriskisuojavaikkeen ulkopuolella. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa D2 rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto määrätään, että ilmanvaihtojärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen toiminta voidaan hälytystilanteissa kokonaisuudessaan pysäyttää selvästi merkityllä pysäytyskytkimellä. Laitoksen onnettomuusriskien huomioimista ei nähdä tarpeelliseksi kirjata kaavamääräyksiin.

Kaavamuuotosehdotukseen on Vantaan Energian mielipiteen mukaisesti kirjattu yhden muuntamon sijoitustarve palvelurakennusten korttelialueelle. Autopaikkojen korttelialueelle lisätään kaavamääräys yhden kiinteistömuuntamon sijoitustarpeesta.

Tarkistukset

Kaikkien korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräykset:

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialueiden parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: ”Parvekkeet tulee lasittaa”, täydennetään lauseella: *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.*

Autopaikkojen korttelialueelle lisätään kaavamääräys: *Tontilta nro 3 on varattava tila muuntamoa varten.*

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Aviapolis kaavarunko

Kaavarunkoalueen suunnittelulle on asetettu kuusi tavoitetta:

- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävästä kaupunkia.
- Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumISRatkaisuja.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
- Rakennetaan Aviapoliksesta lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävän kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 (kv 11.5.2015) tavoitteita:

- Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.

4.5 Asemakaavamuutosratkaisun valinta

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisuun sisältyvän täydennysrakentamisen idea

Kaavamuutoksen täydennysrakentamisen idea toteuttaa Aviapolis kaavarungossa asetettuja tavoitteita: asuinkerrostalorakentaminen on järjestetty umpikorttelimaisesti, lähelle katualueita, jotta katualueesta muodostuu tiivis ja kaupunkimainen ja jotta sisäpihoista muodostuu suojaisia. Koska kyseessä on

suurehko kokonaisuus ja Aviapolis alueen ensimmäisiä kaavarungon mukaisia asuinrakentamiskohteita, on arkkitehtuurin ja kaupunkitilan laatuun ja vaihtelevuuteen kiinnitetty kaavamuutoksessa erityistä huomiota. Asuinrakennusten julkisivumateriaaleja, -jäsentelyä ja -värivalintoja ohjaavissa kaavamääräyksissä on pyritty siihen, että alueen arkkitehtuuri kestää aikaa ja erottuu edukseen olemassa olevasta vaaleasävyisestä ja paikoin vaatimattomasta toimistorakentamisesta. Alueen pysäköintitaloissa sallitaan vapaampi ja kokeilevampi arkkitehtuuri.

Alueen lounaisnurkkaan sijoittuvan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen uudisrakentamiselle on niin ikään jätetty enemmän vapauksia. Kehä III:lle ja Lentoasemantielle näkyvän lounaisnurkan rakentaminen saa olla kerrosluvultaan alueen korkeinta. Alueen arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja innovatiivista.



Viistoilmakuva asuin kerrostalojen korttelialueen kokonaisuudesta (arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy)



Havainnekuva Robert Huberin tien ja Äyritien kulmaan suunnitellusta uudisrakennuksesta (arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy)

Mielipiteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Pääosalla mielipiteitä esittäneistä tahoista ei ollut huomautettavaa kaavamuu-
toksen lähtökohtiin. Kattavin liikenne- ja meluselvityksin on varmistettu, että
valtioneuvoston päätöksessä nro 993/1992 esitetyt melutason ohjearvot täyt-
tyvät alueella. Asuinrakennusten ja herkkien kohteiden sijoittelussa on huomi-
oitettu lähistöllä olevien suurten väylien vaikutus alueen ilmanlaatuun. Lisäksi on
varmistettu, että kaupunginosan läheisyyteen sijoittuvien vaarallisia aineita kä-
sittelevien laitosten varoalueet eivät ulotu kaavamuu-
toksalueelle. Alueella si-
jaitsevalle, suunnitellun rakentamisen alle jäävälle muuntamorakennukselle on
varattu uusi paikka palvelurakennusten korttelialueelta. Alueella sijaitsevan
Huberin kaarihallien kokonaisuuteen kuuluvaa portinvartijarakennuksen sekä
Robert Huberin tie 3 a:n 1980-luvulla rakennetun toimistorakennuksen raken-
nushistoriallisia arvoja on tutkittu osana kaavamuu-
toksta.

Kaavaratkaisun valinnan perustelut

Valittu kaavaratkaisu on Aviapolis kaavarungon, Vantaan arkkitehtuuriohjel-
man ja Vantaan talousohjelman mukainen. Se tehostaa ja monipuolistaa jo ra-
kennettua aluetta, joka sijoittuu hyvien joukkoliikennelaitteiden varrelle. Va-
littu umpikortteliratkaisu luo suojaisia sisäpihoja kehittyvän alueen keskelle.
Pysäköinnin keskittäminen maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin mahdollistaa
alueen kasvillisuuden ja vehreyden lisäämisen. Lyhyt etäisyys lähistön kaupalli-
siin palveluihin lisää kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta kulkutapamuotona.

5 Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuu-
toksalue koostuu asuinrakennusten korttelialueesta (AK), palvelurak-
ennusten korttelialueesta (P), toimistorakennusten korttelialueesta (KT), liike-
ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) ja autopaikkojen korttelialueesta
(LPA). Toimistorakentamisen tyyli ja massoittelu säilyvät alueella voimassa ole-
van asemakaavan mukaisena. Alueen koilliskulma muuttuu kaavamuu-
toksessa umpikorttelimaiseksi ja urbaaniksi asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka
suurin sallittu kerroskorkeus on seitsemän kerrosta. Palvelurakennusten kort-
telialue sijoittuu alueen keskiosaan, uuden, alueen läpi kulkevan kadun länsi-
puolelle. Palvelurakennusten korttelialueelle on mahdollista sijoittaa tavan-
omaista asumista, hoiva- ja palveluasumista ja päiväkotia. Alueen lounaiskulma
muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonne on mahdollista
sijoittaa hotelli- ja/tai hotellitoimintaa. Alueelle ajetaan pääosin Perintötien ja
uuden katuyhteyden, Perintökujan kautta.

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeudet korttelialueittain ja kokonaisuutena:

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 53 671 m² ja kokonaisrakennusoikeus 58 356 k-m². Aluetehokkuus on noin $e=1,0$. Alueelle tulee arviolta 700 asukasta.

Asuinkerrostalojen korttelialue:

Alueen pinta-ala on 14 551 m², rakennusoikeus yhteensä 27 000 k-m² ja asukkaita tulee alueelle arviolta 600.

Palvelurakennusten korttelialue:

Alueen pinta-ala on 5483 m², rakennusoikeus 5000 k-m² ja asukkaita tulee arviolta 100.

Toimistorakennusten korttelialue:

Alueen pinta-ala on 12 368 m² ja rakennusoikeus 18 356 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue:

Alueen pinta-ala on 5451 m² ja rakennusoikeus 8000 k-m². Alueelle saa sijoittaa hotelli- tai hostellitiloja korkeintaan 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta.

Autopaikkojen korttelialue

Alueen pinta-ala on 6958 k-m².

Katualueet

Katualueiden pinta-ala on 7741 m² ja kevyenliikenteen katualueiden pinta-ala on 1119 m².

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen: 1 autopaikka / 100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto erityisasumisen kiinteistöissä, joissa on nuoriso-, seniori- tai muita erityisasuntoja ja asuntoloita voi tavanomaisen mitoituksen mukaisista autopaikoista jättää 40 % toteuttamatta.

tuettu asuntotuotanto: -15 %

nimeämättömät paikat -10 %, jos paikkoja vähintään 100 kpl

vuoroittaiskäytölle on mahdollista saada lievennys tarkemman suunnitelman perusteella

toimisto- ja työtilat: 1 autopaikka / 50 k-m²

liiketilat: 1 autopaikka / 60 k-m²

hotellitilat: 1 autopaikka / 50 k-m²

hostellitilat: 1 autopaikka / 100 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen: 1 polkupyöräpaikka / 30 k-m²

toimisto- ja työtilat: 1 polkupyöräpaikka / 80 k-m²

liiketilat: 1 polkupyöräpaikka / 50 k-m²

hotellitilat: 1 polkupyöräpaikka / 80 k-m²
hostellitilat: 1 polkupyöräpaikka / 50 k-m²
joista mitoituksella 1 polkupyöräpaikka / 160 k-m² on sijoitettava katettuun ja lukittuun tilaan kaikissa muissa paitsi asumisessa. Asumisen polkupyöräpaikoista puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkovälinevarastoon.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä varmistetaan rakentamisen korkea laatutaso.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakennusten maantasokerrokseen, Perintötien varteen tulee sijoittaa liike, toimi-, tai asukastiloja. Korttelialueen läpi tulee rakentaa julkisesti käytettävä kävely-yhteys, jonka varrelle sijoitetaan asukkaiden yhteistiloja.

Asuinkerrostalokortteliin on haluttu vaihtelevuutta ja elävyyttä määrämällä, että vierekkäisten rakennusten tai lamellien tulee olla julkisivuiltaan erilaisia värin, materiaalin, mittakaavan ja/tai ikkunajaon, koon tai sijoittelun suhteen. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellä mainituin keinoin vähintään 35 metrin välein.

Alueen autopaikat sijoitetaan keskitetysti maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Palvelurakennusten korttelialueesta tulee rakentaa asuinkerrostalojen korttelialueen tapaan ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Palvelurakennusten korttelialueelle saa sijoittaa tavanomaista sekä hoiva- ja palveluasumista ja päiväkodin. Maantasokerrokseen saa sijoittaa liiketiloja. Alueen kävely-yhteyksien tulee liittyä luontevasti ympäristön jalankulkureitteihin.

Alueen autopaikat sijoitetaan maantasoon. Korttelialueelta on varattava tila muuntamorakennusta varten. Piha-alue tulee rajata pysäköintialueesta kauniisti puuistutuksin. Rakennuksin ja/tai rakentein on huolehdittava siitä, että päiväkodin pihan melutaso on ohjearvojen mukainen.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Toimistorakennusten korttelialueen kaavamääräykset päivitetään osana kaavamuu-
tosta. AviaLine 4 toimistorakennukselle on myönnetty rakennuslupa
voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Asemakaavamuutos ei vaikuta myön-
nettyyn rakennuslupaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaa-
ni ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo
selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä. Liike-
ja toimistorakennusten korttelialue sijoittuu näkyvälle paikalle kaavamuu-
tosten lounaiskulmaan, joten alueen rakennusten ja rakenteiden tulee olla
arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakennusten maan-
tasokerroksiin saa sijoittaa liiketiloja. Kaikkiin kerroksiin saa sijoittaa hotelli-
ja/tai hostellitoimintaa. Hotelli- ja/tai hostellitiloja saa rakentaa yhteensä kor-
keintaan 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Pysäköintialue tulee rajata
korttelialueesta kauniisti puuistutuksin.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialueelle sijoittuvan pysäköintitalon tulee olla arkkiteh-
tuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen ja innovatiivinen. Pysäköintilai-
toksen ja kadun välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunki-
maista katutilaa.

Maantasoon rakennettavien pysäköintipaikkojen alue tulee rakentaa katumai-
sena siten, että alueen laidoilla on jalkakäytävät ja alueen keskellä on ajoväylä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.
Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja
kaavamuu-
toksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu
valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei tällä hetkellä ole vakituisia asukkaita. Voimassa oleva asemakaava ei
mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Kaavamuu-
tos lisää kaupungin-
osan väestön määrää noin 700 asukkaalla. Uudet asukkaat muuttavat alueen
luonnetta työpaikkapainotteisesta kaupunginosasta vuorokauden ympäri elä-
väksi, monipuoliseksi kaupunkiympäristöksi. Asuntorakentamisen tuotanto-
muotoihin tulee asemakaavamuutokseen liittyvissä sopimuksissa rajoitteita.
Osa asuinrakentamisen kokonaismäärästä tulee olla omistusasumista ja osa
ARA-tuotantoa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Nykyisin alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on laaja, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinnillä on näkyvä rooli kaupunkikuvassa. Rakennukset ovat pääosin arkkitehtuuriltaan vaatimattomia. Voimassa olevan asemakaavan täysimittainen toteuttaminen lisäisi alueen työpaikka- ja pysäköintilaitosrakennusten määrää nykyisellä tyylillä. Alueen korttelirakenne säilyisi nykyisessä muodossaan ja kävely- ja pyöräilyetäisyydet pysyisivät pitkinä.

Rakeisuuskartta Veromiehen rakennuskannan nykytilanteesta, ylimpänä luoteessa on Aviapolis aseman eteläinen sisäänkäynti

(Minna Koskinen)



Kaavamuuotos monipuolistaa toteutuessaan alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja palvelurakennuskantaa ja muuttamalla rakennusten sijoittelua kaupunkimaisemmaksi. Korttelikoko pienenee alueen sisäisen uuden katuyhteyden myötä. Kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytykset paranevat uusien yhteyksien ja parannettujen kulkuväylien rakentuessa. Asuin-kortteleiden vehreät sisäpihat lisäävät alueen kasvillisuuden määrää. Samalla alueen maankäyttö tehostuu. Kaavamuuotos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Luonnos alueen läpi rakennettavan uuden kadun poikkileikkauksesta (arkkitehti-toimisto Forma Futura Oy)



Rakeisuuskartta Veromiehen uudesta rakennuskannasta:

kaavamuutoksen nro 002260/Kortteli 52125 mahdollistamat uudisrakennukset on merkitty punaisella,

kaavamuutoksen nro 002204/Rälssipuisto mahdollistamat uudisrakennukset sinisellä ja

kaavamuutoksen nro 002304/Aviapolis Studios mahdollistamat uudisrakennukset vihreällä.

(Minna Koskinen)



Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Osa alueen toimistorakennusoikeudesta on nykyisellään rakentamatta. Voimassa olevan asemakaavan täysimittainen toteuttaminen lisäisi jonkin verran alueen toimistotyöpaikkojen määrää. Kaavamuutos vähentää alueen toimisto-

rakennusoikeutta, mutta monipuolistaa alueen palveluja ja työpaikkatarjontaa mahdollistamalla hoiva- ja palveluasuntojen sekä liike- ja hostellitilojen sijoittamisen alueelle. Asuinrakentaminen mahdollistaa työpaikan ja asunnon välisen etäisyyden lyhentämisen. Tulevaisuudessa alueen nykyiset työntekijät voivat valita asumismahdollisuuden myös aivan työpaikan lähistöltä. Kehä III:n eteläpuolelta, alle kilometrin etäisyydeltä löytyvät kattavat kaupalliset palvelut alueen uusille asukkaille.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä sijaitse virkistysalueita. Rakentamattomat alueen osat ovat pääosin asfaltti- ja hiekkapäälysteistä kenttää. Voimassa olevan asemakaavan toteuttaminen lisää hiukan alueen kasvillisuutta nurmi- ja puuistutuksin. Asemakaavamuutoksen umpikortteliratkaisu ja autopaikkojen keskittäminen pääosin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin mahdollistaa vehreiden sisäpihojen rakentumisen alueelle. Alueen suunnittelua ohjaavassa Aviapolis-kaavarungossa on varmistettu, että kaupunginosasta varataan riittävästi tilaa tulevien asukkaiden tarvitsemille virkistysalueille ja että kulkuetäisyydet uusilta asuinalueilta virkistysalueille säilyvät maltillisina. Väestön määrän kasvun myötä alueen rakennettujen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuudet paranevat.

Kaavamuutos ei vähennä alueen virkistysalueiden määrää. Kaavamuutos ei katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä yksityisautoilu. Autoilun sujuvuus, kaupunkikuvan vaatimattomuus, korttelikoon suuruus ja siitä muodostuvat pitkät välimatkat eivät kannusta alueen nykyisiä käyttäjiä vaihtamaan totuttua kulkumuotoa kestävämpiin valintoihin: kävelyyn, pyöräilyyn tai joukkoliikenteeseen. Voimassa oleva asemakaava vahvistaisi toteutuessaan nykyisiä liikkumistapoja: pysäköintipaikat lisääntyvät, suuri korttelikoko säilyy ja kaupunkikuvan vaatimattomuus täydentyy nykyisellä tyylillään. Asemakaavan muutos parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Lyhyt etäisyys kaupallisista palveluista lisää kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta kulkumuotoa valitessa. Samalla alueen lisääntyvä maankäyttö ja asuminen on edellyttää tonttikatuverkon ja raittiverkon täydentämistä. Myös olevien katujen standardia tullaan muuttamaan asuinalueiden kaduiksi soveltuviksi mm. lisäämällä ja leventämällä raitteja katujen varsilla.

Vesihuolto

Kaava-alueen halki rakennetaan uusi katuyhteys, jonka alle rakennetaan uutta vesijohtoa DN110 ja jätevesiviemäriä DN200 noin 110 metrin matkalle ja uutta hulevesiviemäriä DN400 noin 230 metrin matkalle.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee toimistorakennuksia, joista suurin osa on rakennettu 2000-luvulla. Vanhempaa rakennuskantaa edustaa Robert Huberin tie 3:ssa sijaitseva toimistotalo ja Huberin varastohalleihin liittyvä, käytöstä poistunut portinvartijarakennus. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Huberin varastohallit, jotka on todettu rakennusperintöarvoltaan erittäin merkittäviksi. Voimassa oleva asemakaava ei esitä rakennuksia suojeltaviksi. Asemakaavamuutoksen täysimittainen toteuttaminen tarkoittaisi sekä 1980-luvun toimistorakennuksen että portinvartijarakennuksen purkamista. Portinvartijarakennuksen ja Robert Huberin tien 3 a:n toimistorakennuksen rakennushistoriallisia arvoja on tutkittu osana kaavamuutoksen laatimista (katso kohta 3.1.1).

Kaavataloudellinen arviointi

Kaavamuutos mahdollistaa noin 700 uuden asukkaan muuttamisen alueelle, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kaupunki saa maankäyttösopimuksella korvausta maanomistajilta arvonnoususta rakennusoikeuden mukaisesti noin 3,75 miljoonaa euroa. Tästä kaupunki saa noin puolet kiinteistöomaisuutena, käytännössä tonttimaana. Kaupunki toteuttaa näin velvoitetaan toteuttaa tuettua asuntorakentamista.

Kaavamuutokseen kuuluu Perintötien leventäminen sekä Perintökujan rakentaminen. Perintökujalle rakennetaan myös vesihuolto. Tämä kunnallistekniikan rakentaminen maksaa arviolta alle 300 000 euroa. Kaupunki saa katualueet haltuunsa maankäyttösopimuksen mukaisesti.

Kaavamuutoksella toteutetaan MAL-aiesopimuksen mukaista asuntotuotannon lisäämistä sekä toimialan tulokortin mukaista kaupunkirakenteen eheytymistä. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Voimassa oleva asemakaava lisää täysimittaisesti toteutuessaan hieman alueen kasvillisuutta puuistutuksin ja nurmialuein. Kaavamuutoksen mahdollistama lisära-

kentaminen vähentää jossain määrin kasvillisuutta alueen lounaisosasta. Pysäköinnin keskittäminen pysäköintilaitoksiin ja asuinkerrostalokortteiden maavaraiset sisäpihat mahdollistavat alueen kasvillisuuden huomattavan lisäämisen tulevaisuudessa. Uuden katualueen mitoituksessa ja ympäröivien katualueiden levennystarpeissa on varauduttu katupuiden istuttamiseen ja tilatarpeisiin. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomioita kaavamuu-
tostyön aikana.

Kasvihuonepäästöt

Kaavamuutos parantaa kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, tukeutuu osittain olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin ja sijoittuu kattavien, olemassa olevien kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

5.4.3 Yhteenveto

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

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan pääosin hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja kunnallistekniikkaa. Hanke edistää kehäradan varren tiivistymistä.

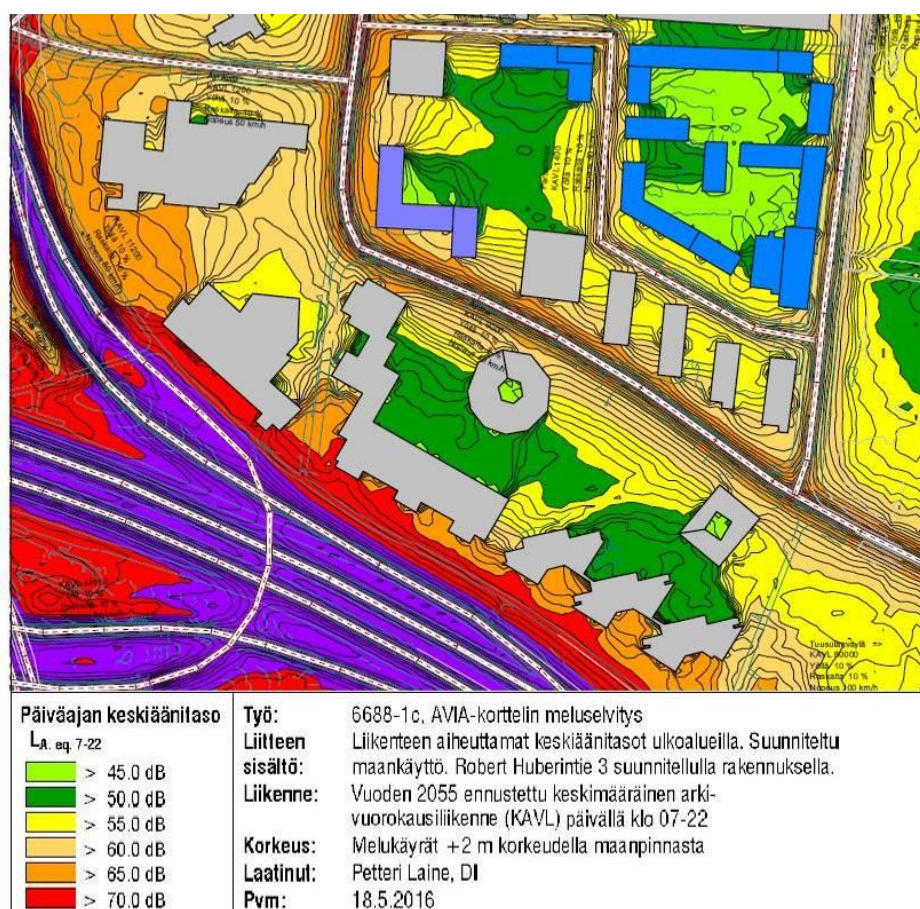
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksessa alueelle sijoitettujen toimintojen vaatimat ilmanlaatu-
vyöhykkeiden suositukset täyttyvät lähistön suurista liikenneväylistä täyttyvät koko kaavamuutosalueella. Kaavamuutos ei sijoitu Veromiehen kaupunginosan läheisyydessä sijaitsevien vaarallisia aineita käsittelevien laitosten (nk. Sevesolaitosten) vaikutusalueelle.

Suunniteltu umpikorttelirakenne antaa leikki- ja oleskelupihoille riittävästi suojaa tieliikenteen melulta, mutta osalla alueen parvekkeista ulko-
oleskelualueiden suositusarvot ylittyvät. Tämän vuoksi parvekkeet tulee lasittaa. Asemakaavatasoinen meluselvitys osoitti, että pääosaan alueen uudisrakennusten kadunpuoleisista julkisivuista kohdistuu 55–60 dB:n tieliikennemelu. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä kokoontumistiloissa ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus on tällöin oltava 30 dB, toimistotiloissa 25 dB. Osa julkisivuista kohdistuu 60–65 dB:n tieliikennemelu. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä kokoontumishuoneissa ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus on tällöin oltava 35 dB, toimistotiloissa 30 dB.

Kaavamuutosalue sijoittuu voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukaan lentomelualueelle m3. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 32$ dB. Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 28$ dB. Kun lentoliikennemelun aiheuttama ääneneristävyyssvaatimus on suurempi kuin tieliikennemelun ääneneristävyyssvaatimus, on lentoliikennemelu mitoittava tekijä. Asuin-, potilas-, majoitus- ja kokoontumistiloissa ulkokuoren ääneneristävyyssvaatimukseksi tie- ja lentoliikennemelua vastaan asetettiin $\Delta L \geq 32$ dB. Toimistotiloissa mitoittavana tekijänä käytettiin tieliikennemelua: toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyssvaatimukseksi tie- ja lentoliikennemelua vastaan asetettiin $\Delta L \geq 30$ dB. Asuin-, potilas-, majoitus- ja kokoontumistiloja sisältävien uudisrakennusten julkisivuilla, joihin kohdistuu meluselvityksen mukaan korkeampi tieliikenteen aiheuttama keskiäänitaso kuin 60 dB asetettiin lisäksi kaavakarttamerkintänä korkeampi ääneneristävyyssvaatimus tieliikennemelua vastaan $\Delta L \geq 35$ dB.

Asuinkerrostalojen korttelialueen sisäpiha alittaa kokonaisuudessaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulko-oleskelualueiden meluohjeavrot. Alueen yhteisen leikki- ja oleskelualueen voi sijoittaa mihin kohtaan sisäpihaa tahansa. Liike- ja toimistorakennusten ja palvelurakennusten korttelialueella leikki- ja oleskelualueen voi sijoittaa kohtaan, jossa ohjeavrot alittuvat.



Ote asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditusta meluselvityksestä (Helimäki Akustikot, Lausunto 6688-1c, 18.5.2016)

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamuutosalueella on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä, jotka pohjautuvat Aviapolis kaavarungossa asetettuihin tavoitteisiin.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueelle sijoittuvalle uudelle katualueelle on annettu kaavamuutoksessa nimi: Perintökuja. Robert Huberin polku on lyhennetty muotoon: Huberinpolku.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaavamuutos saanee lainvoiman aikaisintaan alkuvuodesta 2017. Kaavan vahvistuttua alueen rakentaminen voi alkaa.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

YIT Rakennus Oy
rakennuttajapäällikkö Kari Kuittinen
hankekehityspäällikkö Anne Suojoki
hankekehitysinsinööri Olli Haapio
projekti-insinööri Hanna Terho

Forenom
toimitusjohtaja Johannes Kangas

Arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy
arkkitehti Leila Tuominen

Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy
toimitusjohtaja, arkkitehti Antti Heikkilä

Vantaan kaupunki
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen
kaavasuunnittelija Saija Lauriala
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Ilari Heiska
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
suunnitteluinsinööri Krister Höglund
suunnitteluavustaja Kimmo Kangas

kaavoitusinsinööri Mikko Järvi

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

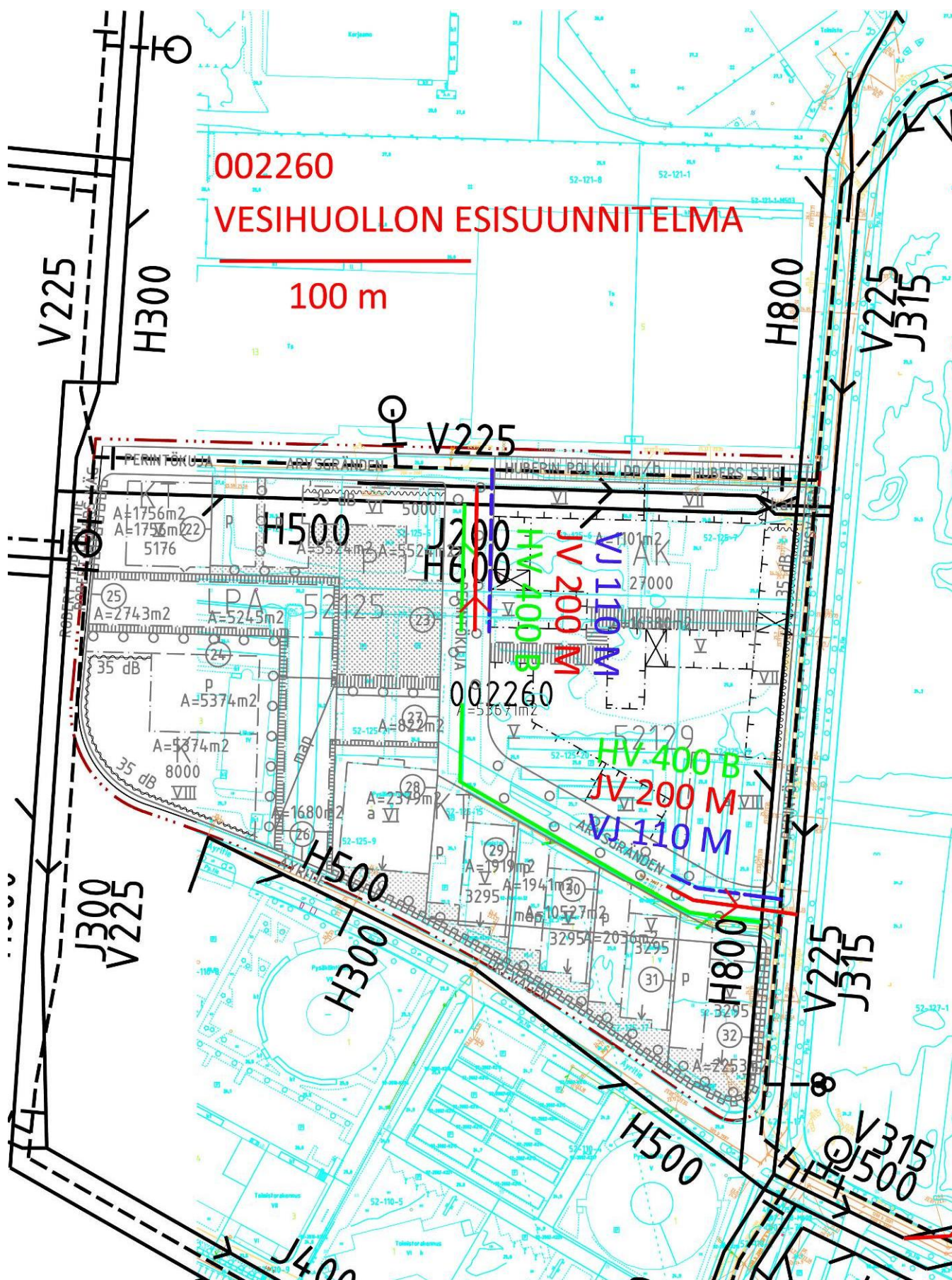
Vantaalla 21.11.2016



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	06.07.2016
Kaavan nimi	002260 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	17.08.2015	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002260	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3671	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,3671

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,3671	100,0	58356	1,09	0,0000	12334
A yhteensä	1,4551	27,1	27000	1,86	1,4551	27000
P yhteensä	0,5483	10,2	5000	0,91	0,5483	5000
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7819	33,2	26356	1,48	-1,0324	-19666
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,5818	29,5			-0,9710	
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	0,9948	18,5	0	-0,6499	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	5,3671	100,0	58356	1,09	0,0000	12334
A yhteensä	1,4551	27,1	27000	1,86	1,4551	27000
AK	1,4551	100,0	27000	1,86	1,4551	27000
P yhteensä	0,5483	10,2	5000	0,91	0,5483	5000
P	0,5483	100,0	5000	0,91	0,5483	5000
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7819	33,2	26356	1,48	-1,0324	-19666
K	0,5451	30,6	8000	1,47	0,5451	8000
KT	1,2368	69,4	18356	1,48	-1,5775	-27666
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,5818	29,5			-0,9710	
Kadut	0,7741	48,9			0,7741	
Kev.liik.kadut	0,1119	7,1			-0,1428	
LPA	0,6958	44,0			-1,6023	
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	0,9948	18,5	0	-0,6499	0
ma	0,0000		0	-1,6447	0
map	0,9948	100,0	0	0,9948	0

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 8 Baskartbladens nummer
002260	21.11.2016	686497, 686498, 687497, 686498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52, Veromies

KORTTELI 52125

Asemakaavan muutos
Korttelit 52125 ja 52129 sekä katu-
alueet.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
52125 sekä katualue.)

Tonttijaon muutos
Korttelit 52125 ja 52129.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 52, Skattmans

KVARTER 52125

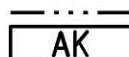
Ändring av detaljplanen
Kvarteren 52125 och 52129 samt gatu-
områden.

(Kvarter 52125 samt gatuområdena
i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Kvarteren 52125 och 52129.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



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

Yleistä

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

Perintötien ja Huberin polun kulmassa ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Perintötien varteen tulee sijoittaa liike-, toimi- tai asukastiloja. Liike-, toimi- tai asukastilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Perintötiele avautuvien liike-, toimi- tai asukastilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulee rakentaa kerho- tai harrastetilaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa sijoittaa kortteliin keskitetysti. Kerho- tai harrastetilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väestönsuojatiloja tonttijaosta riippumatta.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Melu

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjeet täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Asuin- ja kokoontumishuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 32 dB, ellei karttamerkinnoin muuta osoiteta.

Rakennukset

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja, valokuiluja ja teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Asukastilojen ja polkupyörävarastojen tulee sijoittua pääasiassa maantasokerroksiin ja avautua kadun tai jalankulkureitin puolelle. Nämä tilat

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

General

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

I hörnet av Arvsvägen och Hubers stig ska särskild uppmärksamhet fästas vid kvaliteten på miljön.

I byggnadernas markplan utmed Arvsvägen ska placeras affärs-, invånar- eller verksamhetslokaler. Affärs-, invånar- och verksamhetslokaler får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Affärs-, invånar- och verksamhetslokaler i byggnadernas markplan utmed Arvsvägen ska ha en våningshöjd på minst 3,6 m.

För invånarnas gemensamma bruk ska klubb- eller hobbylokaler byggas på minst 0,5 % av våningsytan. Klubb- eller hobbylokaler får placeras centraliserat inom kvarteret. Klubb- eller hobbylokaler får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Dessa utrymmen dimensioneras inte bilplatser.

Skyddsrum får placeras i parkeringsanläggningen oberoende av tomtindelningen.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Buller

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads- och mötesrummens ytterskikt ska vara minst 32 dB, om inte annat anges genom kartbeteckningar.

Byggnader

Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Byggnaderna i området ska vara enhetliga till sin massa.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar boendet, t.ex. förråd, underhålls- och hobbylokaler och bastur mm. samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Invånarlokaler och cykelförråden ska huvudsakligen vara placerade i markplan och öppnas

eivät mitoiteta autopaikkoja.

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

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kadun suuntaan avautuvien, maantasokerroksen asuntojen lattiatason tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutasan maanpintaa ylempänä.

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

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

Palomuri voidaan korvata palo-osastoinnin.

Ilmastointikonehuoneet tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja materiaaleja. Ilmastointikonehuoneet saa sijoittaa kerrosalun estämättä.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerroksiin tai pysäköintilaitokseen.

Julkisivut

Vierekkäisten rakennusten tai lamellien tulee olla julkisivuiltaan erilaisia värin, materiaalin, mittakaavan ja/tai ikkunavaihtoa koon tai sijoittelun suhteen. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellämainituin keinoin vähintään 35 metrin

Lamellikohtaisesti tulee pyrkiä yksinaisuusuteen ja -väri-syyteen. Lamellikohtaista julkisivujäsentelyä eri väri- tai materiaalikenttiin tulee välttää.

Katutasen julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti aukotettu. Katujen varrelle ja jalankulkureille sijoittuvat maan-tasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei saa olla näkyvissä ele-menttisaumoja.

Kadunpuoleisissa julkisivuissa julkisivumateriaaleina tulee käyttää muurattua tiiltä, rappautua tai puuta.

Julkisivuväreinä tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukai-sia ja aikaa kestäviä värisävyjä.

Parveketomeja tai koko julkisivun mittaisia parvekkeita ei sallita kadunpuoleisilla julkisivuilla.

Kadun suuntaan avautuvia parvekkeita ei saa tukea maasta. Pihan puolella maahan ulottuvia levyjäisiä parvekkeen kannattajia on vältettävä.

Maantasokerroksen asunnoissa kadun suuntaan avautu-vat parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä tai rans-kalaisina parvekkeina. Sisäpihan puolella maantasoker-roksen asuntojen tulee liittyä luontevasti pihatasoon.

Parvekkeet tulee lasittaa. Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjeet toteutuvat.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäisten käyttä-jien tarpeet ja riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmea. Rakentamattomat sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkutei-nä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunki-viljelyyn, on istutettava.

Pihalle sijoitettavien varastojen ja muiden rakenteiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Jalankulkualueet ja kulkureitit on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Rakennusten ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai kä-sitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys tulee ensisijaisesti järjestää maantasossa, pihaa ja oleskelualueita elävöittäen.

Korttelialueen hulevesien hallinta voidaan toteuttaa yhteis-järjestelyin.

upp mot gator eller gångstråk. Dessa utrymmen dimensiono- 2 / 8 nerar inga bilplatser.

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

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

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,5 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

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

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

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till att utgöra en del av byggnadens arkitektur och material. Ventilations-maskinrummen får placeras utan att våningstål utgör något hinder.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller i parkeringsanläggningen.

Fasader

Byggnader eller lameller som ligger intill varandra ska ha sinsemellan avvikande fasader vad gäller färg, material, dimensioner och/eller fönsterindelningens storlek eller placering. Fasadens stil ska varieras på ovan nämnda sätt med minst 35 meters mellanrum.

För varje lamell ska man sträva efter enhetliga material och enhetlig färgsättning. Lamellvis fasadartikulering i olika färg- eller materialfält ska undvikas.

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

I fasaderna mot gatan får inga elementfogar synas.

I fasaderna mot gatan som fasadmateriel ska användas murad tegel, puts eller trä.

Som fasadfärgsättning ska användas färgmättade och naturenliga färgnyanser som är åldersbeständiga.

Balkongtorn eller balkonger som sträcker sig över hela fasaden tillåts inte på fasaderna mot gatan.

Balkonger som öppnar sig mot gata får inte stödas från marken. På gårdssidan ska skivlika balkongs-töttor som når ända ner till marken undvikas.

De balkonger i bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska byggas indragna eller som franska balkonger. Mot innergården ska bostäderna i markplan plan anknyta på ett naturligt vis till gårdsnivån.

Balkonger skall inglasas. Balkongerna ska inglasas så att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls.

Gårderna

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplaner-na utarbetas. Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har, liksom tillräcklig enskildhet och gemenskap beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med många växtarter, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidsväxlingarna. De obebyggda delarna av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska för-ses med planteringar.

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

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Områden för gångtrafik och färdtrutter ska avgränsas från de planterade områdena med infällda kantstenar.

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

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Fördröjningen av dagvatten ska i första hand ordnas i markplan så att gårds-planen och vistelseområdena livas upp.

Kvartersområdets dagvattenhantering kan förverkligas genom samreglering.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

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

Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikka-vaatimukset tarkemman suunnitelman perusteella.

Jos korttelialueelle sijoitetaan tuettua asuntotuotantoa, voidaan normin mukaista autopaikkamäärää vähentää 15 %.

Liiketilat 1 ap/60 k-m².

Toimistot 1 ap/50 k-m²

Kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp/50 k-m².

Toimistot 1 pp/80 k-m²

Asunnot 1 pp/30 k-m², vähintään puolet paikoista on sijoitettava pihatossossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

P

Palvelurakennusten korttelialue.

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

Rakennusten maantasokerrokseen saa sijoittaa liiketiloja. Liiketilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m.

Alueelle saa sijoittaa palvelu- ja hoiva-asumista.

Alueelle saa sijoittaa päiväkodin.

Alueelle saa sijoittaa tavanomaista asumista alle 50 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta.

Korttelialueelta on varattava tila muuntamoa varten. Muuntamo on ensisijaisesti pyrittävä integroimaan rakennusten maantasokerrokseen. Mikäli muutamorakennus sijoitetaan pysäköintialueelle, tulee sen julkisivujen olla kaupunkikuvallisesti laadukkaat.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Melu

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Asuin-, potilas- ja kokoontumishuoneiden ulkokuoren äänen-eristävyyden lento- ja tieliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 32 dB, ellei karttamerkinnöin muuta osoiteta.

Rakennuksen ja/tai rakenteen on huolehdittava siitä, että päiväkodin pihan melutaso on ohjearvojen mukainen.

Rakennukset

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa hoiva-, palvelu- ja muuta asumista palvelevia asuntojen ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja, - ja valokuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

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

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kadun suuntaan avautuvien, maantasokerroksen asuntojen lattiatason tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutasen maanpintaa ylempänä.

Rakennusten sisäankäyntien on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Parkeriing

3 / 8

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad.

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

Lättnader i kraven på bilplatser kan utgående från en mer detaljerad plan ges för växelvis parkering.

Om det i kvartersområdet placeras stödd bostadsproduktion kan antalet bilplatser enligt normen minska med 15 %.

Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy

Kontor 1 bp/ 50 m²-vy

Staden kan utmed gatorna anvisa parkeringsplatser för gäster och affärslokalernas kundparkeringar.

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy

Kontor 1 cp/80 m²-vy

Bostäder 1 cp/30 m²-vy, minst hälften av platserna måste placeras i ett förråd för friluftsskåp i gårdsnivå.

Kvartersområde för servicebyggnader.

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

I byggnadernas markplan får placeras affärslokaler. Affärslokaler får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Affärslokalerna ska ha en våningshöjd på minst 3,6 m.

I området får placeras service- och omsorgsboende.

I området får placeras ett daghem.

I området får placeras vanligt boende på högst 49 % av den totala byggrätten för området.

I kvartersområdet ska reserveras plats för en transformator. Man ska i första hand försöka integrera transformatorn i byggnadernas markplan. Om transformatorsbyggnaden placeras på ett parkeringsområde ska den ha högklassiga fasader med avseende på stadsbilden.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Buller

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utövande och inomhus.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller AL i bostads-, patient- och möteslokalernas ytterskikt ska vara minst 32 dB, om inte annat anges genom kartbeteckningar.

Med hjälp av byggnader och/eller konstruktioner ska man säkerställa att bullernivån på daghemmets gårdsgård följer riktvärdena.

Byggnader

Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Byggnaderna i området ska vara enhetliga till sin massa.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar omsorgs-, service- och övrigt boende, t.ex. förråd, underhålls- och hobbylokaler och bastur mm. samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

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

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,5 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Byggnadernas ingångar ska tydligt gå att urskilja i förhållande till byggnadens massa genom skärmtak, indragningar och belysning.

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

Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja materiaaleja. Ilmastointikonehuoneet saa sijoittaa kerrosluvun estämättä.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerukseen tai pysäköintialueelle jätekatokseen, jonka arkkitehtuuri noudattaa palvelurakennusten arkkitehtuuria.

Julkisivut

Julkisivuissa tulee pyrkiä pääsääntöisesti yksinaisuus-teen ja -värisyyteen. Julkisivujäsentelyä eri väri- tai materiaalikenttiin tulee välttää.

Maantasokeroksen julkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

Julkisivumateriaaleina tulee käyttää muurattua tiiltä, rapausta tai puuta.

Julkisivuväreinä tulee suosia värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä.

Oman massallisen aiheensa muodostamia ns. parveketor-nejä tai koko julkisivun mittaisia parvekkeita ei sallita.

Parvekkeiden maasta tukemista on vältettävä pääosalla alueesta.

Parvekkeet tulee lasittaa. Parvekelasitus tulee toteuttaa si-ten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjeavrot toteutuvat.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäisten käyttäjien tarpeet.

Pihalle sijoitettavien varastojen ja muiden rakenteiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Puustituksissa on käytettävä pääosin suuriksi kasvavia puu-lajikkeita.

Jalankulkualueet ja kulkureitit on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johta-mista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

Erityisasumisen kiinteistöissä, joissa on nuoriso-, seniori-tai muita erityisasuntoja ja asuntoloita voi jättää toteutta-matta 40 % tavanomaisen mitoituksen mukaisista auto-paikoista.

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

Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikka-vaatimukset tarkemman suunnitelman perusteella.

Jos korttelialueelle sijoitetaan tuettua asuntotuotantoa, voidaan normin mukaista autopaikkamäärää vähentää 15 %.

Toimistot 1 ap/50 k-m²

Liiketilat 1 ap/60 k-m².

Päiväkoti 1 ap/120 k-m²

Kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilöiden asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp/50 k-m²

Asunnot 1 pp/30 k-m², vähintään puolet paikoista on si-joitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Erityisasumisen kiinteistöissä, joissa on nuoriso-, seniori-tai muita erityisasuntoja ja asuntoloita voi jättää toteutta-matta 40 % tavanomaisen mitoituksen mukaisista polku-pyöräpaikoista.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kau-punkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonai-suus, joka luo visuaalisesti monimuotoista kävely-ympä-ristöä.

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

Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till att utgöra en del av byggnadens arkitektur och material. Ventilationsmaskinrummen får placeras utan att våningstål utgör något hinder.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller på parkeringsområdet i ett avfallsckjul, vars arkitektur följer servicebyggnadernas arkitektur.

Fasader

I fasaderna ska man i huvudsak eftersträva enhetliga mate-rial och enhetlig färgsättning. Fasadartikulering i olika färg-eller materialfält ska undvikas.

Fasaderna i markplan får inte vara slutna.

I fasaderna får inga elementfogar synas.

Som fasadmateriäl ska användas murad tegel, puts eller trä.

Som fasadfärgsättning ska färgmättade och naturenliga färgnyanser som är åldersbeständiga prioriteras.

S.k. balkongtorn som utgör en egen byggnadsmassa eller balkonger som sträcker sig över hela fasaden får inte användas.

På huvuddelen av området ska man undvika att stötta balkongerna från marken.

Balkonger skall inglasas. Balkongerna ska inglasas så att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets bes-lut 993/1992 uppfylls.

Gårdarna

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplaner-na utarbetas. Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har beaktas.

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

Vid planeringen av träd ska huvudsakligen träarter som blir högväxta användas.

Områden för gångtrafik och färdtrutter ska avgränsas från de planerade områdena med infällda kantstenar.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnetsystemet.

Parkering

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad.

I fastigheter med specialboende, där det finns ungdoms-bostäder, seniorbostäder eller andra specialbostäder och internat, kan 40 % av bilplatserna enligt den vanliga dimen-sioneringen lämnas oförverkligade.

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

Lättnader i kraven på bilplatser kan utgående från en mer detaljerad plan ges för växelvis parkering.

Om det i kvartersområdet placeras stödd bostadsproduktion kan antalet bilplatser enligt normen minskas med 15 %.

Kontor 1 bp/ 50 m²-vy

Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy

Daghemmet 1 bp/120 m²-vy

Staden kan utmed gatorna anvisa parkeringsplatser för gäster och affärslokaler kundparkeringar.

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy

Bostäder 1 cp/30 m²-vy,minst hälften av platserna måste placeras i ett förråd för friluftsskåp i gårdsnivå.

I fastigheter med specialboende, där det finns ungdoms-bostäder, seniorbostäder eller andra specialbostäder och internat, kan 40 % av bilplatserna enligt den vanliga dimensioneringen lämnas oförverkligade.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

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

Robert Huberin tien ja Äyritien kulmassa tulee ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen maantasokerroksessa, arkkitehtonisessa massoittelussa ja julkisivun käsittelyssä tulee olla jotain erityistä.

Alueelle saa sijoittaa hotelli- ja hostellitoimintaa korkeintaan 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa liiketiloja. Liiketilöiden kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Melu

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjeavrot täytyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Asuin-, majoitus- ja kokoontumishuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua LA vastaan on oltava vähintään 32 dB, ellei kartamerkinnoin muuta muuta osoiteta.

Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kartamerkinnoin muuta osoiteta.

Rakennukset

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja innovatiivisia.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa toimintaa palvelevia teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

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

Ilmastointikonehuoneet tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerroksiin.

Julkisivut

Katutason julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti aukoitettu. Katujen varrelle ja jalankulkureiteille sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

Äyritien ja Robert Huberin tien puoleisille julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita.

Pihat

Puustutuksissa on käytettävä suuriksi kasvavia puulajikkeita.

Jalankulkualueet ja kulkureitit on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Hotellitoiminta	1 ap/50 k-m ²
Hostellitoiminta	1 ap/100 k-m ²
Toimistot	1 ap/50 k-m ²
Liiketilät	1 ap/60 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Hotellitoiminta	1 pp/80 k-m ²
Hostellitoiminta	1 pp/50 k-m ²
Toimistot	1 pp/80 k-m ²
Liiketilät	1 pp/50 k-m ²

kaikkien edellä mainittujen toimintojen edellyttämistä polkupyöräpaikoista 1 pp/160 k-m² on sijoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

I hömet av Robert Hubers väg och Örevägen ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet och arkitektur. Byggnadens markplansvåning, byggnadens arkitektoniska artikulering och/eller fasadbehandling ska ha en extra knorr.

I området får hotell- och hostelverksamhet placeras på högst 75 % av områdets totala byggrätt.

I byggnadernas markplan får placeras affärslokaler. Affärslokalerna ska ha en våningshöjd på minst 3,6 m.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

I området får ingen dagligvaruaffär placeras.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Buller

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads-, inkvarterings- och mötesrummens yterskikt ska vara minst 32 dB, om inte annat anges genom kartbeteckningar.

Ljudisoleringen ΔL mot väg- och flygtrafikbuller ska i kontorslokaler uppgå till minst 30dB om inte annat anges genom kartbeteckningar.

Byggnader

Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga och innovativ till sin arkitektur och till sina material.

Byggnaderna i området ska vara enhetliga till sin massa.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får tekniska utrymmen som betjänar verksamheten byggas i samtliga våningar i byggnaderna. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Byggnadernas ingångar ska tydligt gå att urskilja i förhållande till byggnadens massa med hjälp av skärmtak, indragningar och belysning.

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

Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till att utgöra en del av byggnadens arkitektur och material.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan.

Fasader

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

I fasaderna får inga elementfogar synas.

Balkonger får inte placeras i de fasader som vetter mot Örevägen och Robert Hubers väg.

Gårdarna

Vid planteringen av träd ska träddarter som blir högväxta användas.

Områden för gångtrafik och färdtrutter ska avgränsas från de planterade områdena med infällda kantstenar.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Parkering

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Hotellverksamhet	1 bp/ 50 m ² -vy
Hostelverksamhet	1 bp/100 m ² -vy
Kontor	1 bp/ 50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/60 m ² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

Hotell	1 cp/80 m ² -vy
Vandrarhem	1 cp/50 m ² -vy
Kontor	1 cp/80 m ² -vy
Affärslokaler	1 cp/50 m ² -vy

1 cp/160 m²-vy av alla de cykelplatser som de ovan nämnda funktionerna kräver ska placeras i ett takförsatt och låst utrymme.

KT

Toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa liiketiloja. Tontille saa sijoittaa näyttelytiloja ja niihin liittyviä toimintoja enintään 16 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta.

Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten ullakkokerroksiin saa rakentaa henkilökuntaa palvelevia sauna- ja kuntosalitiloja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Pääsisäänkäynniltä tulee olla suora ja turvallinen yhteys kevyen liikenteen raiteille ja bussipysäkeille.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Toimistorakennusten väliset pysäköintialueet on päällystettävä nurmikivellä.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Melu

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjeavrot täytyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Toimistotilojen äänieristävyyden ΔL tie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Palvelu- ja myymälätilat 1 ap /35 k-m²
Toimistot 1 ap/50 k-m²
Liiketilat 1 ap/60 k-m²

Kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp/50 k-m²
Toimistot 1 pp/80 k-m²

kaikkien edellä mainittujen toimintojen edellyttämistä polkupyöräpaikoista 1 pp/160 k-m² on sijoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Tontti nro 26 on tarkoitettu pääosin tontin nro 24 käyttöön.

Tontilta nro 3 on varattava tila muuntamoa varten.

Tontit nro 25 ja 27 on tarkoitettu pääosin tontin nro 22 käyttöön.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa asuntoihin liittyviä varasto-, huolto-, jäte-, sauna-, väestönsuoja- ja asukastiloja sekä liike- ja toimistorakennusten jätehuollon tiloja. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintitalon tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen ja innovatiivinen.

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

Maantasoon rakennettavien pysäköintipaikkojen alue tulee rakentaa katumaisena siten, että alueen laidoilla on jalkakäytävät ja alueen keskellä on ajoväylä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Korttelialueen hulevesien hallinta voidaan toteuttaa yhteisjärjestelyin.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Kvartersområde för kontorsbyggnader.

I byggnadernas markplan får placeras affärslokaler.

På tomten får placeras utställningsutrymmen och funktioner i anslutning till dessa på högst 16 % av den byggrätt som tilläts för tomten.

Utöver byggrätten får man i källarvåningen placera utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet.

I byggnadernas vindsvåningar får byggas bastu- och gymutrymmen som betjänar personalen.

Byggnaderna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Från huvudingångarna ska finnas direkta och trygga förbindelser till gång- och cykelleder samt busshållplatser.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. Parkeringsområdena mellan kontorsbyggnaderna ska förses med gräsarmering.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Buller

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utestelse och inomhus.

Ljudisoleringen ΔL mot väg- och flygtrafikbuller ska i kontorslokaler uppgå till minst 30 dB.

Parkering

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Service- och butikslokaler 1 bp/35 m²-vy
Kontor 1 bp/ 50 m²-vy
Butikslokaler 1 bp/60 m²-vy

Staden kan utmed gatorna anvisa parkeringsplatser för gäster och affärslokalernas kundparkeringsplatser.

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy
Kontor 1 cp/80 m²-vy

1 cp/160 m²-vy av alla de cykelplatser som de ovan nämnda funktionerna kräver ska placeras i ett takförsatt och låst utrymme.

Kvartersområde för bilplatser.

Tomt nr 26 är huvudsakligen avsedd att nyttjas av tomt nr 24.

I tomt nr 3 ska reserveras plats för en transformator.

Tomterna nr 25 och 27 är huvudsakligen avsedda att nyttjas av tomt nr 22.

I parkeringsanläggningarna får placeras förräds-, service-, avfalls-, bastu-, skyddrum- och invånarlokaler i anslutning till bostäderna samt utrymmen för avfallshantering för affärs- och kontorsbyggnader. Dessa utrymmen dimensioneras inga bilplatser.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Parkeringsanläggningen ska vara högklassiga och innovativ till sin arkitektur och till sina material.

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

Området där det byggs parkeringsplatser i markplan ska byggas med gatukaraktär, så att trottoarer och en trädad finns utmed områdets kanter och en körbana i mitten av området.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Kvartersområdets dagvattenhantering kan förverkligas genom samreglering.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
	Ohjeellinen hulevesialue.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Katu.
	Katualueen ajorata on mitoitettava ja rakennettava sellaiseksi, että sitä voi käyttää pelastusajoneuvon nostopaikkana.
	Katualueen reuna-alueet tulee kivetä tai asfaltoida tontin reunaan asti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Raitin sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. Alue tulee rakentaa ja istuttaa viihtyisäksi aukioksi. Aluetta ei saa aidata.
	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

TONTTIAJO

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

	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Stadsdelsnummer.
	Stadsdelens namn.
	Kvartersnummer.
	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Genomfartsöppning i byggnad.
	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.
	Riktgivande dagvattenområde.
	Del av område som bör planteras.
	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Gata.
	Körbanan i gatuområdet ska dimensioneras och byggas, så att den kan användas som lyftplats för räddningsfordon.
	Gatuområdets kantområden ska stenläggas eller asfalteras ända fram till tomtens rand.
	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.
	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
	Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område. Placeringen av gång- och cykelvägen är riktgivande, men förbindelsebehovet är bindande.
	Parkeringsplats.
	Riktgivande parkeringsplats.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum. Området ska anläggas och planteras som en trivsamt, öppen plats. Området får inte inhägnas.
	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

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

8 / 8

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__

