

Vantaa
Aviapolis

002420, VEROMIES

GRAND WING



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002420. Kaavoitus on tullut vireille 21.5.2019.

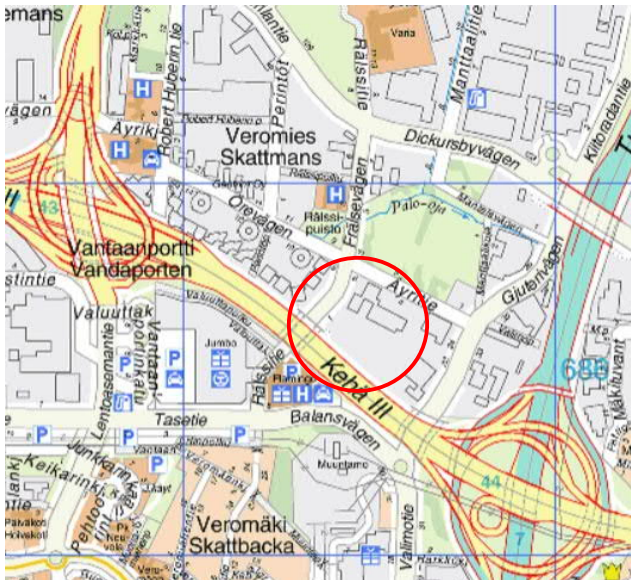
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52300 ja katualuetta kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52300.

Alueelle rakennetaan toimistoja, elämyskeskus ja hotelli sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaa-
vamuutosehdotus on osa tekeillä olevaa koko korttelia koskevaa kaavamuutosluonnosta, johon
suunnitellaan myös asumista. Kaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta.
Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

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

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Aluetta rajaa etelässä Kehä III, län-
nessä Rälssitie ja pohjoisessa Äyritie.
Kehä III:sen toisella puolella sijaistee
Flamingo ja Jumbo. Aviapoliksen rauta-
tieasemalle on matkaa n. 1,6 km ja len-
toasemalle n. 2,5 km.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.4.2019. Kaa-
vamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 002420.
- Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.
- Mielenpitoet pyydettiin 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

<u>1.</u>	<u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>	<u>1</u>
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	1
1.3	SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
<u>2.</u>	<u>TIIVISTELMÄ</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>LÄHTÖKOHDAT</u>	<u>5</u>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	15
<u>4.</u>	<u>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>	<u>19</u>
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	19
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	20
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	21
<u>5.</u>	<u>ASEMAKAAVAN KUVAUS</u>	<u>29</u>
5.1	KAAVAN RAKENNE	29
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3	ALUEVARAUKSET	30
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	31
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	34
5.6	NIMISTÖ	34
<u>6.</u>	<u>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</u>	<u>35</u>
<u>7.</u>	<u>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET</u>	<u>35</u>

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Meluselvitys, Promethor, 2020.
- Hulevesi- ja pihasuunnitelma, Destia, 2019.
- Vihertehokkuuslaskelma, Destia, 2019
- KOY Auramo Rakennushistoriaselvitys, 2019
- Vantaan Ratikka-selvitys, WSP Oy, 2019
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018
- Liikenneselvitys, Ramboll 2018
- Aviapolis Urban Blocks Draft Masterplan, Mandaworks AB & MASSLab LDA, 2018
- Aviapolis, Veromiehen verkot, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto, 2018.
- Aviapoliksen kaavarunko, KV. 18.4.2016

2. TIIVISTELMÄ

Grand Wing kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaavamuutosehdotus on osa tekeillä olevaa koko korttelia koskevaa kaavamuutosluonnosta, johon suunnitellaan myös asumista.

Kaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaavassa annettu kerroskorkeus on 8 kerrosta, osa rakennuksista rakentuu luultavasti tätä matalammiksi. Käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta KT, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K.

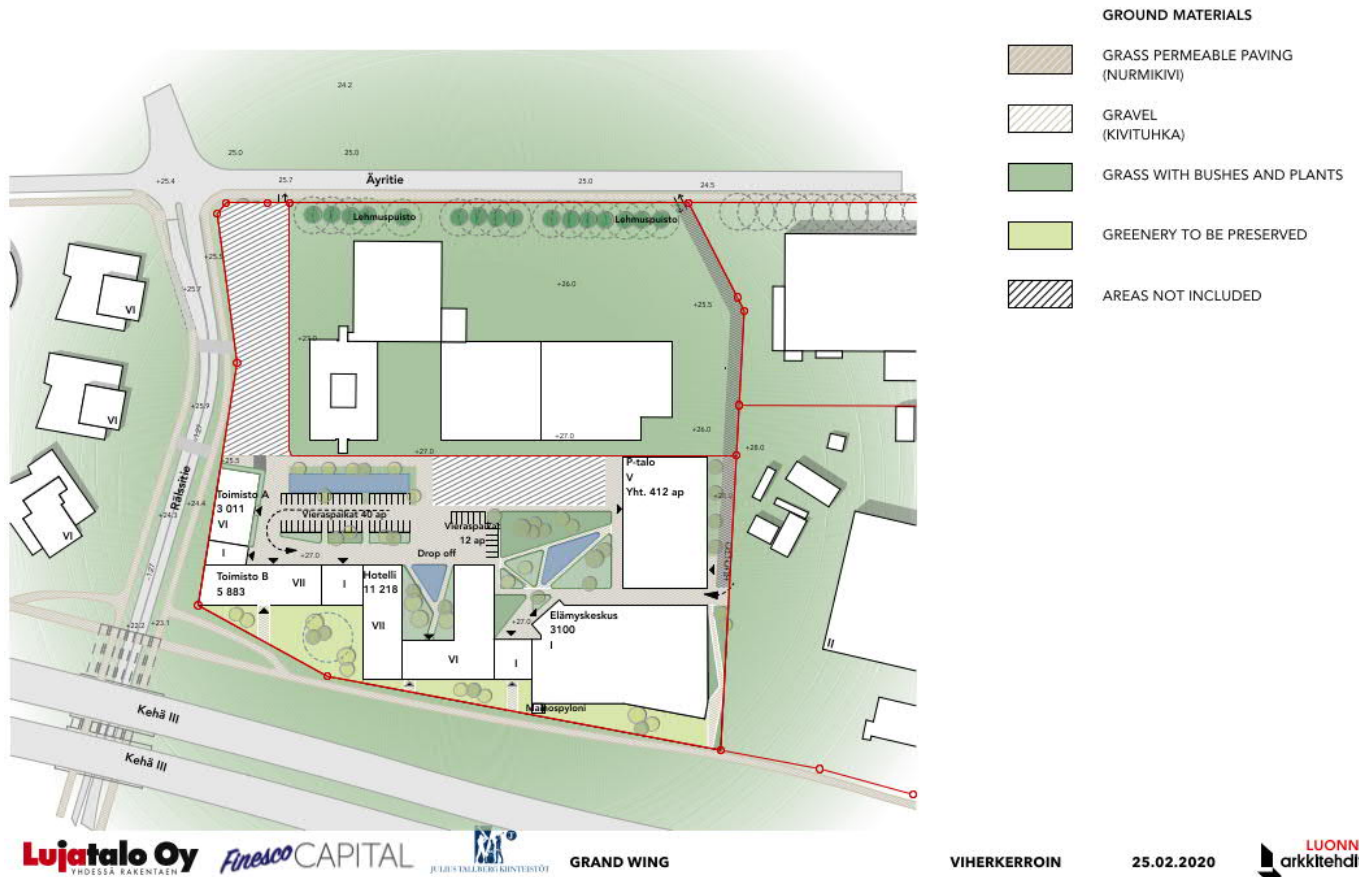
Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti.

Kaava-alueen piha esitetään tori-alueena, joka tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Torille tulee myös istutettavia alueita ja säilytettävä puu.

Rälssitie on osa Veromiehen Kiinnostavuuden kehää, jonka varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

Kaavassa esitetään kaksi väliaikaisesti maisemoitavaa aluetta, joille tulevaisuudessa seuraavien kaavojen yhteydessä kehitetään asuinrakentamista. Nämä alueet ovat mukana kaavassa kaavateknisistä syistä.

Alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkaa ja puustoa.



Piha- ja hulevesisuunnitelma, Destia

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Itäpuolella sijaitsee Auramon rakennukset.

Kehä III:sen toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo.

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

Kaava-alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkaa ja puustoa.

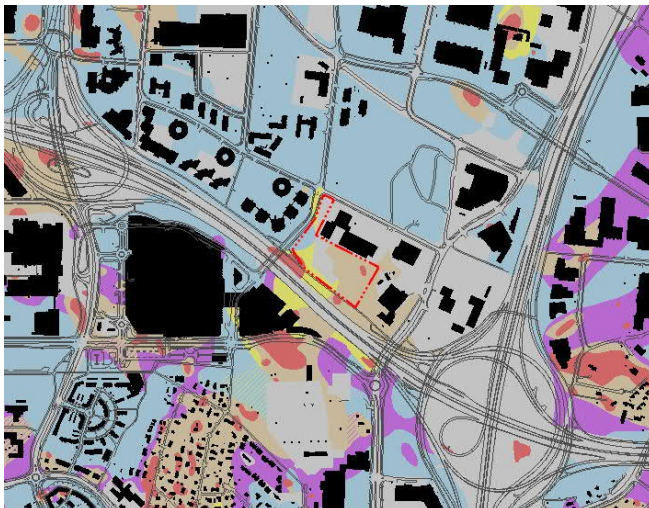
3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkaa ja puustoa.



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

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



Kaava-alueella esiintyy hiekkaa, moreenia saviea ja täyttömaata.

POHJAMAALAJI, PINTAMAALA	PINTAMAALAJI
Hiekka, Savi	Tuntematon
Hiekka, Silti	Hiekka
Hiekka, Sora	Kallioinen alue
Hiekka, Turve	Lieju
Lieju, Turve	Moreeni
Moreeni, Hiekka	Savi
Moreeni, Savi	Silti
Moreeni, Silti	Sora
Moreeni, Sora	Turve
Moreeni, Turve	Täyttömaa
Savi, Hiekka	Vesi
Savi, Lieju	
Savi, Silti	
Savi, Turve	
Silti, Hiekka	
Silti, Savi	
Silti, Turve	
Sora, Silti	

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin rakentamatonta pensaista ja puustoista aluetta eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu läpäisemätöntä pintaa nykyisen pysäköintialueen osalta.

Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osa vesistä ohjautuu tontin länsipuolella sijaitsevaan avo-ojaan, josta vedet johtuvat Rälssitien hulevesiviemäriin.

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



Viistoilmakuva

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuuksena. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokraasuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 4,5 %:stä 26,3 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

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

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

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

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

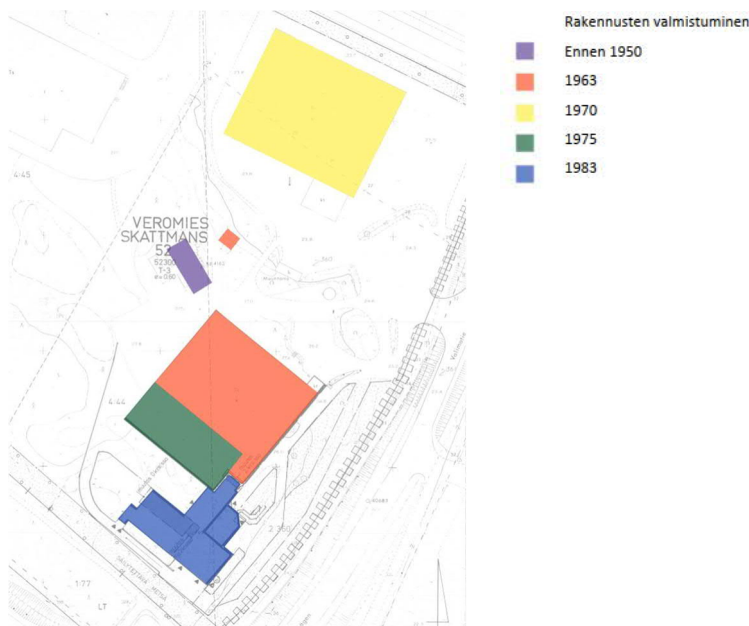
Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen itäpuolella, osoitteessa Tammiston Kauppatie 22 ja 24, sijaitsee suojellut Auramon rakennukset. Rakennuksista on teetetty Rakennushistoriaselvitys jonka on laatinut Mona Schalin/Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy.



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

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

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

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

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



Auramon talot KehäIII:lta päin katsottuna



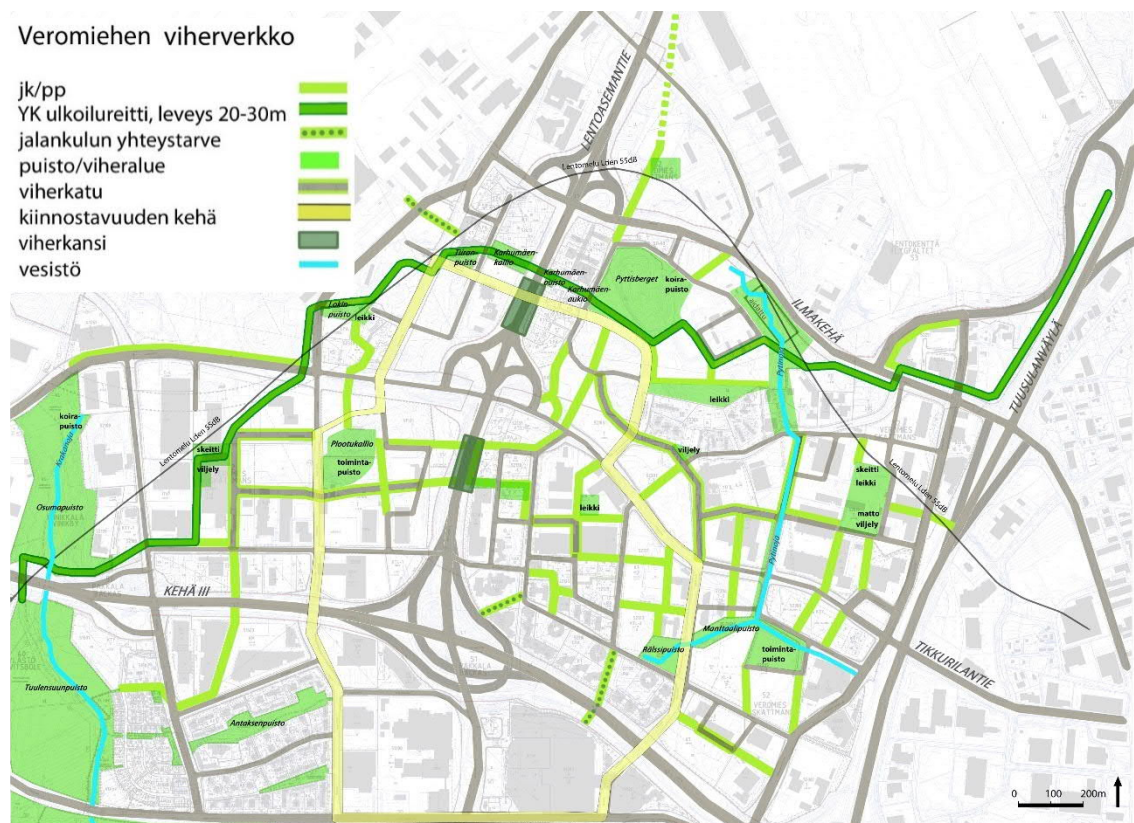
Teollisuushalli on muutettu salibandytilaksi, kuvassa keskimäinen halli pilaririveineen.



Julkisivu itään Tammiston kauppapien suuntaan. Julkisivua hallitsee näyttävä logo.

Virkistys

Alueella on Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, joita ei ole rakennettu. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat olemattomat.



Veromiehen viherverkko, Veromiehen verkot -raportista

Liikenne

Autoliikenne

Alueen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu viimeksi v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiella n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta

liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuoden 2040 ja 2055 arvioituilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016).

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä johdosta todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a Virkatie - Äyrikujan alkukulkua. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

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

Joukkoliikenne

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

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Pysäkkejä on nykyisin Tikkurilantiella, Rälssitiellä ja Tammiston kauppantiellä. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali.

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



Ajoneuvoliikenneverkko, Veromiehen verkot -raportista

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Rälssitiellä sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen vesijohto (VJ 300 V 1972), johon kaavoitettava tontti voidaan liittää.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66.00 ... +83.00 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Rälssitiellä sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen jätevesiviemäri (JV 300 B 1972), johon kaavoitettava tontti voidaan liittää.

Jätevedet johdetaan vuonna 1964 rakennetun 500 mm runkoviemärin kautta Tuusulanväylän alitse köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesien-suojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue on rakennetun hulevesiviemäroinnin piirissä. Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Äyritiellä (HV 400 B 1987) sekä Rälssitiellä (HV 315 M 2005). Lisäksi Rälssitien ja Kehä III:n risteyksessä sijaitsee Rälssitien sadevedenpumppaamo, jonka kautta Rälssitien kuivatusvedet johdetaan Palo-ojaan.

Lisäksi kaavoitettavalla Äyritie 6:n tontilla kulkee nykytilanteessa naapurikiinteistön (Äyritie 4) yksityiset tonttijohdot, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

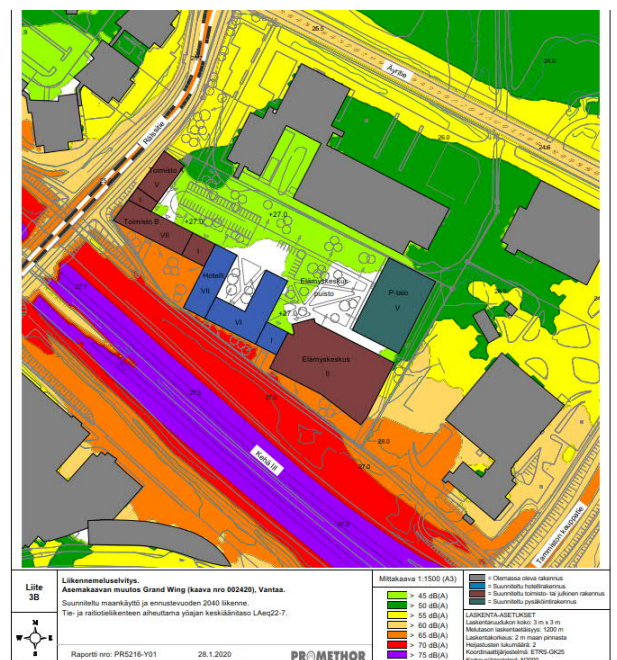
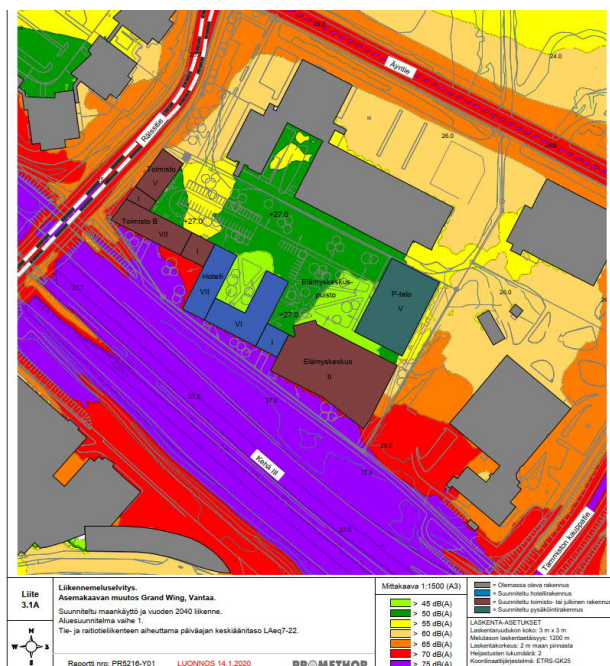
Lentomelu

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

Tieliikennemelu

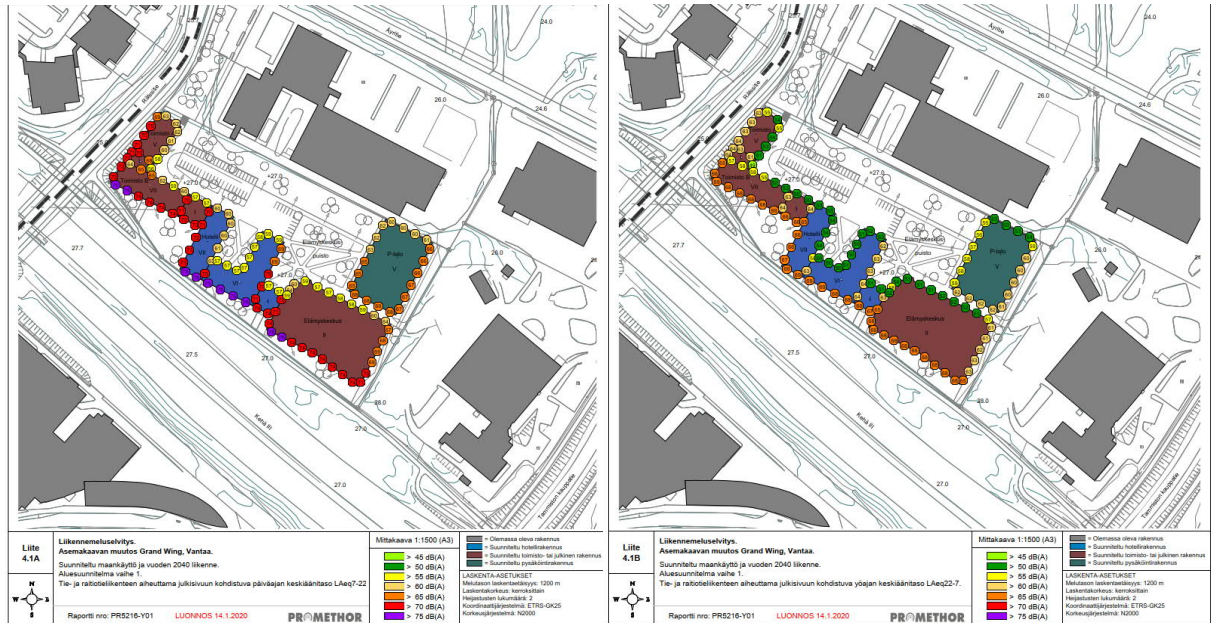
Promethor Oy teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen.

Alla olevissa melukartoissa on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso alueella suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Suunniteltujen rakennusmassojen tuoman suojan vuoksi sekä päivä- että yöajan ohjearvo alittuu kokonaan suunnitellun elämyskeskuspuiston alueella.



Kaava-alueen melutaso korttelipihoilla, päivä ja yö, Promethor Oy

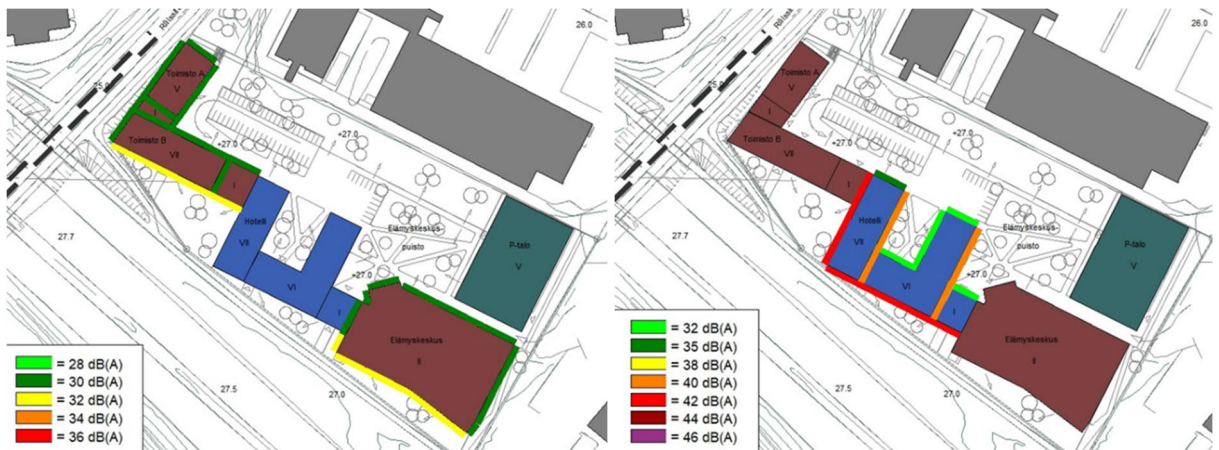
Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Kehä III:n myötäisillä lähimmillä julkisivuilla 75 dB(A). Eri kerrosten välillä päiväajan keskiäänitasossa ei juuri ole eroa rakennusten melulähteiden puoleisilla julkisivuilla. Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen mukaan.



Kaava-alueen melutaso julkisivuilla, päivä ja yö, Promethor Oy

Alavassammassa kuvassa on esitetty toimistotilojen äänitasoero vaatimukset tie-, raitiotie- ja lentoliikenteen melua vastaan. Vaatimukset määräytyvät yksinomaan tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamasta päiväajan keskiäänitasosta. Toimistotiloille ei ole olemassa ohjearvoa hetkellisille maksimiäänitasoille. Kohteessa toimistotilojen ulkovaipan äänitasoero vaatimus on suurimmillaan 32 dB(A). Vaatimus on korkea tasoa, joka tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa. Vaikka toimistotiloille ei ole olemassa ohjearvoa hetkellisille maksimiäänitasoille, suositellaan etenkin Rälssitien myötäisille julkisivuille kohdistuvien verrattain korkeiden raitiotieliikenteen aiheuttamien maksimiäänitasojen vuoksi, että ne huomioidaan jatkosuunnittelussa, jotta mm. tilojen viihtyisyys taa-taan.

Alaoikeassa kuvassa on esitetty asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen äänitasoero vaatimukset tie-, raitiotie- ja lentoliikenteen melua vastaan. Vaatimukset määräytyvät yksinomaan tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamasta päiväajan keskiäänitasosta. Kohteessa hotellin ulkovaipan äänitasoero vaatimus on suurimmillaan 42 dB(A). Vaatimus on erittäin korkea tasoa, joka tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa.



Äänieristävyyshaatimukset julkisivuille

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistaja on Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

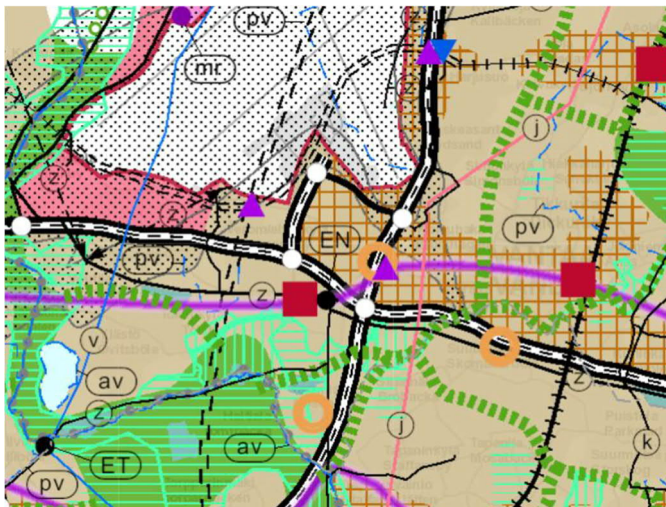
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

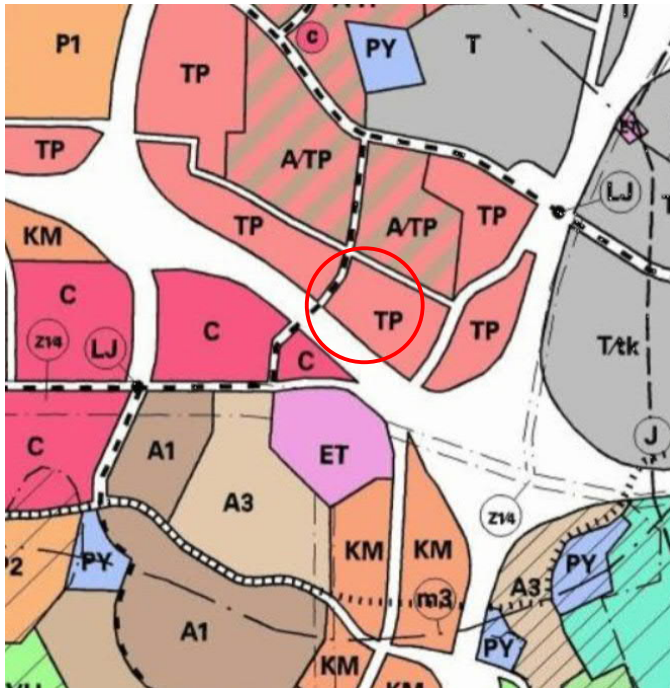
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä.

Yleiskaava



Suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukko liikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 55-60 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneristystarpeeseen.

Valmisteilla oleva yleiskaava 2020



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

Kaava-alueen läpi kulkee virkistysalueyhteys.

Koko kaava-alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Aviapoliksen kaavarunko



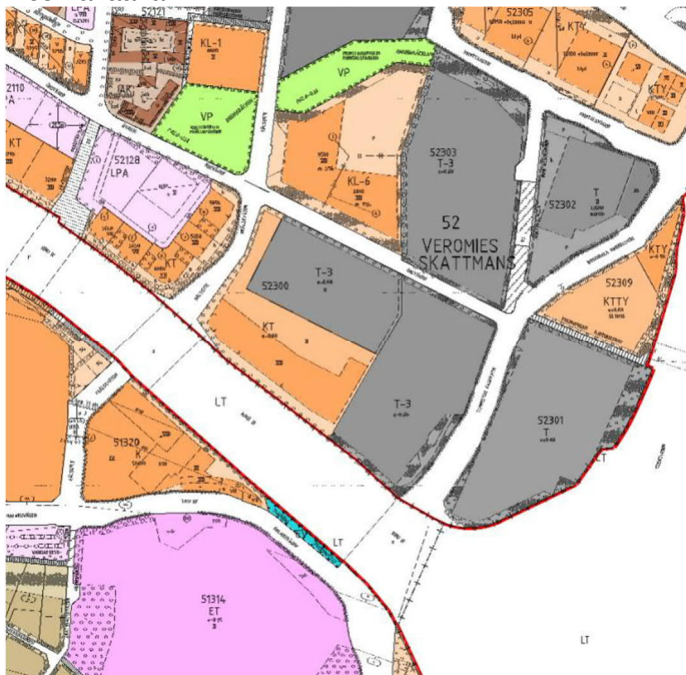
Suunnittelualueen pohjoisosa on sekoituneiden kaupunkitoimintojen aluetta. Eteläosa on intensiivistä työpaikka- aluetta ja työpaikka- aluetta. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja Rälssitien/Äyritien risteykseen on osoitettu laadun paikka. Kaava- alueen läpi kulkee viheryhteys.

Veromiehen verkot



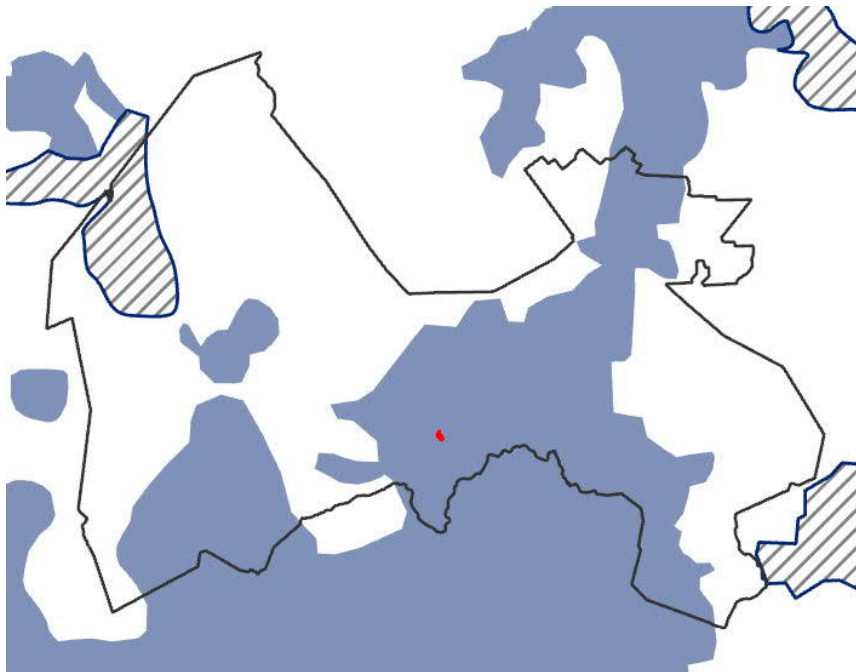
Veromiehen verkot -työ (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) tarkentaa kaavarunkoa. Veromiehen verkot työssä kaava- alueen läpi on osoitettu jk/pp joka osittain voisi toteutua viherkatuna. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaava



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

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.4.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 002420.

Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

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

myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma, joka esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

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

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

- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

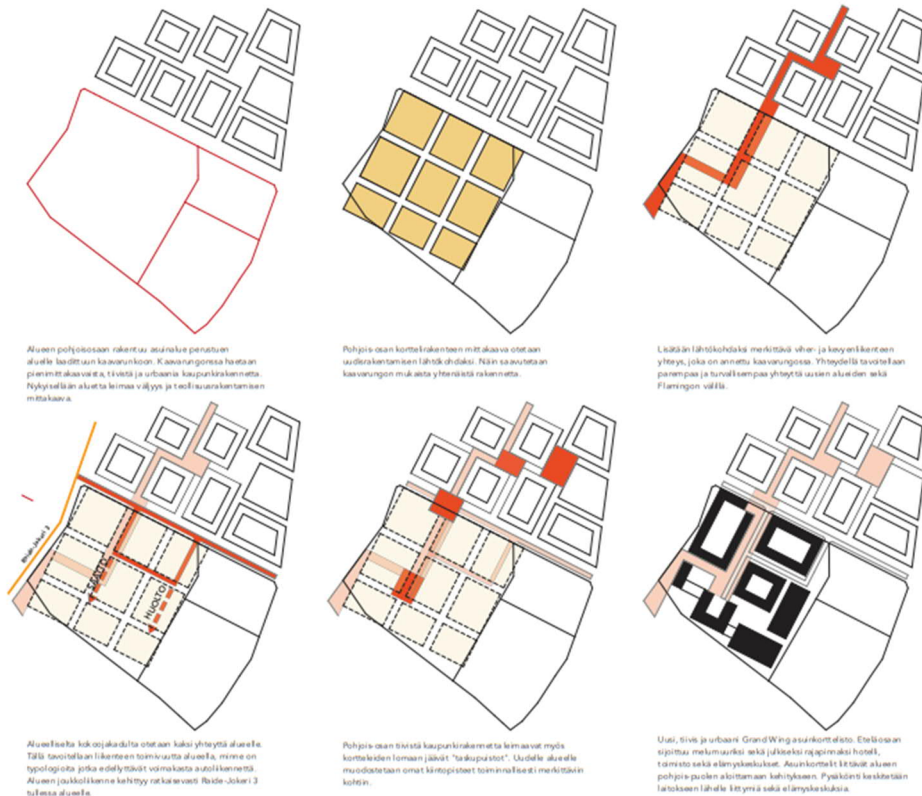
4.4.2 Muut tavoitteet

Kaupunkisuunnittelun laatutavoitteet:

- Kaava-alueen suunnittelu osana koko korttelia ja kokonaissuunnitelman laatiminen koko korttelin alueelle kaavaluonnoksena osana kaavamuutosta.
- Rälssitien jalankulkuympäristön huomioiminen osana kiinnostavuuden kehää.
- Yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin tuominen kaava-alueen läpi
- Viihtyisä ja ihmisystävällinen piha-alue.
- Vantaan ratikan vaatiman tilavarauksen huomioiminen Rälssitiellä.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön alkuun laadittiin kaupunkirakennanalyyysi, jossa huomioitiin viereisen kaavahankkeen, AUB:n korttelikoko ja ulkoilureitin jatkuvuus.



Lujatalo Oy
YHDISTÄ PÄÄTÄMÄ

Finesco CAPITAL

GRAND WING

KONSEPTIKAAVIO

16.11.2018

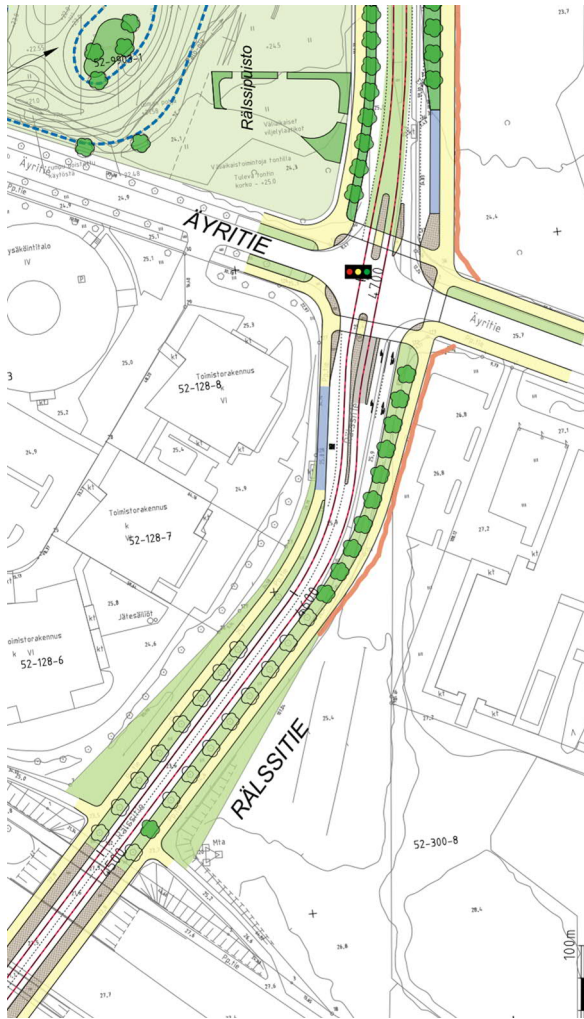
LUON
arkkiteht

L-arkkitehdit

Suunnittelu aloitettiin laatimalla viitesuunnitelma Äyritie 4 ja 6-alueille. Suunnittelualueen eteläosassa on toimisto, hotelli ja elämyskeskus, sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Alueen pohjoisosassa on asuntoja umpikortteleina.



Ensimmäinen viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



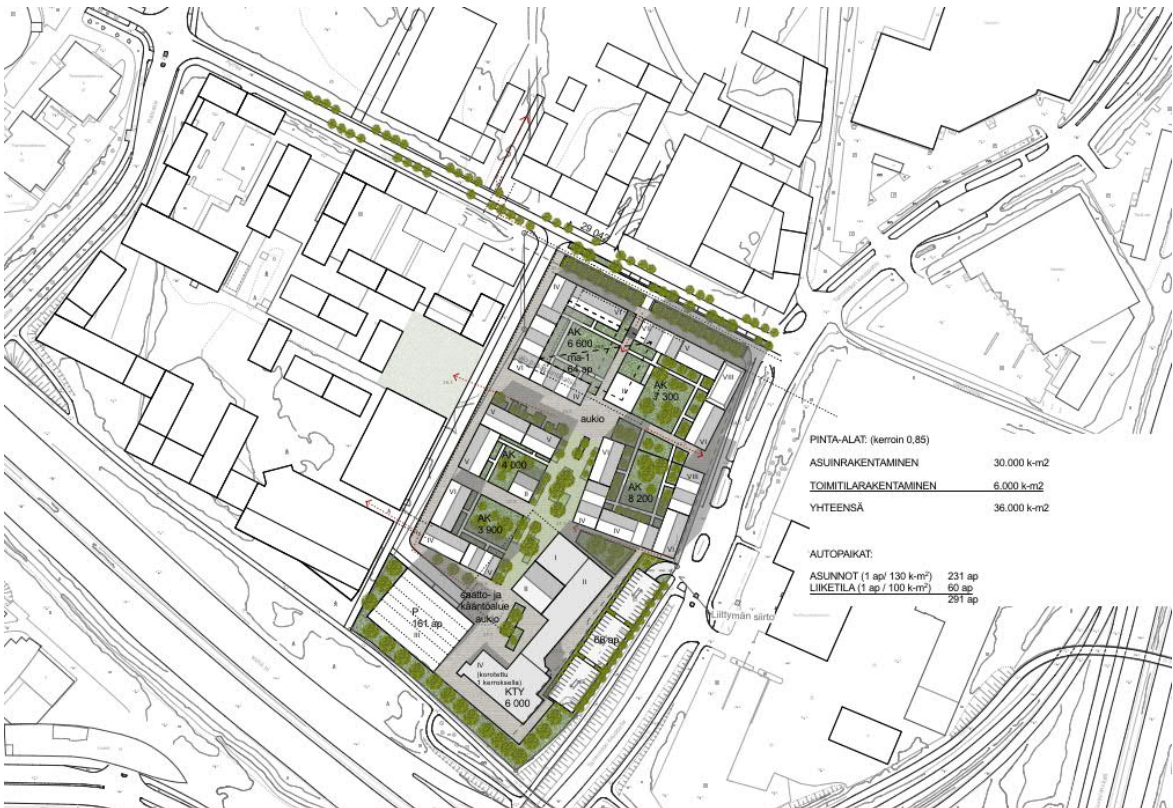
Vantaan ratikan suunnitelma Rälssitielle toimi lähtötietona ja tilavarauksena, kun kaava-alueen ja korttelialueen rajan paikat päätettiin. Rälssitien suunnitelmassa on rinnakkain paljon eri liikennemuotoja ja lisäksi puuistutukset. Rälssitie on myös osa Aviapoliksen kiinnostavuuden kehää, jonka varrella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

Vantaan Ratikka selvitys, Rälssitien suunnitelma

Kaava-muutoksen yhteydessä haluttiin tutkia kaavaluonnostasoisesti koko korttelia. Auramon puolelle, osoitteisiin Tammiston kauppatie 22 ja 24, laadittiin ensin rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksestä lisää kappaleessa 3.1.3. Korttelin itäpuolelle laadittiin viitesuunnitelma, jossa Kehä III:n ja Tammiston kaupatien kulmassa sijaitsevasta Auramon alkuperäisestä toimistorakennuksesta säilytetään suurin osa. Lisäksi alueen eteläosaan tulisi pysäköintilaitoksen ja liikuntahallin hybridirakennus. Alueen pohjoisosaan esitetään asumista. Kortteleita yhdistää pihakadut ja korttelipihat ovat vehreitä.



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



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

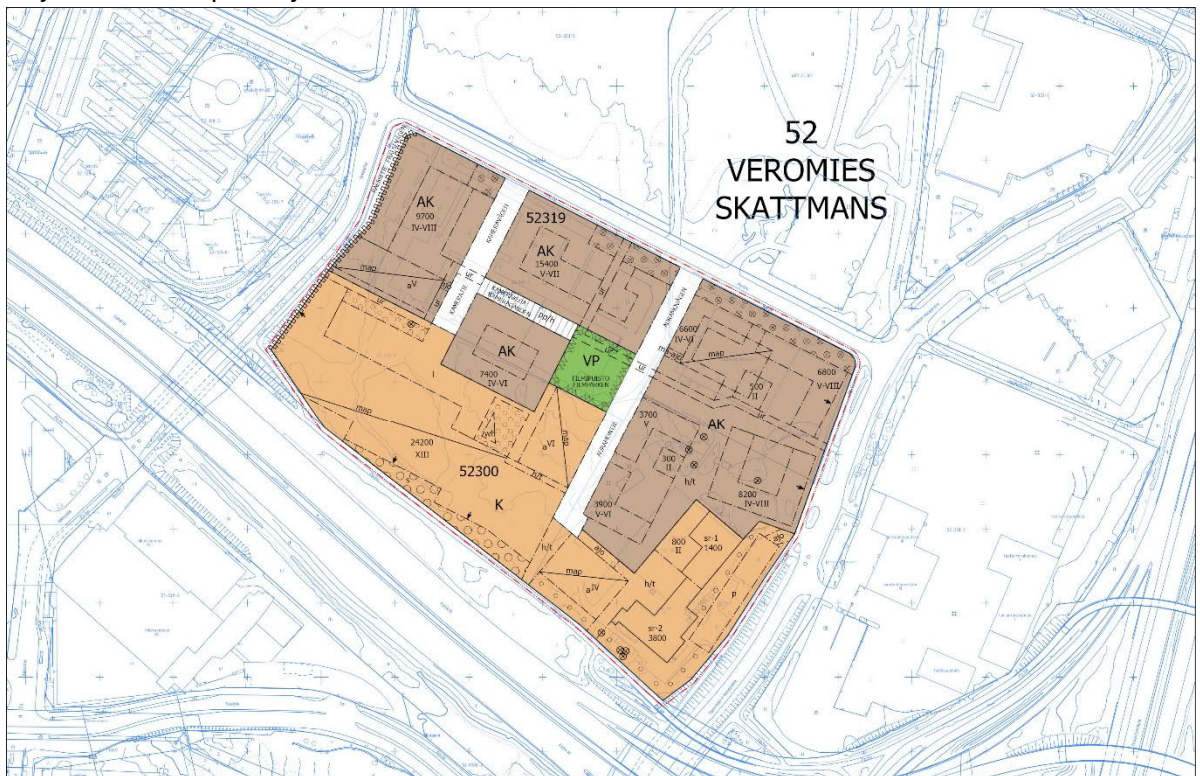
Äyritie 4 ja 6:n viitesuunnitelmaa muokattiin siten että Äyritien varressa olevista lehmuksista voidaan säilyttää suurin osa. Ulkoilureitin varrella, sekä katujen läheisyydessä sijaitsevia lehmuksia priorisoitiin. Lehmusten säilyttämistä hankaloittaa se, että osalla Äyritietä katu on eri korkotasossa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





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

Koko korttelin alueelle laadittiin asemakaavaaluonnos. Kaavaaluonnoksessa Kehä III:n varsi on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), ja Äyritien varsi asuinkerrostalojen aluetta (AK). Korttelia yhdistää taskupuisto ja sen halki kulkee ulkoilureitit.



ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOSEHDOTUS

Koko korttelia koskeva asemakaavaaluonnos

Ensimmäisessä vaiheessa viedään tällä kaavalla kuitenkin eteenpäin Äyritie 6:n aluetta. Tätä kaavaehdotusta varten tarkennettiin Äyritie 6-alueen suunnitelmaa. Rakennusmassojen muodot tarkentuivat ja pysäköintioaikoja jaettiin siten että alueen itäosassa olevan laitoksen paikkojen määrää vähennettiin. Suunnitelman kerrosneliömäärät tarkentuivat.



ALUSTAVAT PINTA-ALAT

HOTELLI	N. 11 218 K-M2
ELÄMYSKESKUKSET	N. 3 100 K-M2
TOIMISTO	N. 8 894 K-M2

YHTEENSÄ N. 23 212 K-M2

ALUETEHOIKKUUS $E_a=0,9$

AUTOPAIKKANORMIT:

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

TARVE

HOTELLI	N. 57 AP
ELÄMYSKESKUS	N. 62 AP
TOIMISTO	N. 178 AP
YLEINEN PYSÄKÖINTI	N. 16 AP
HUOLTO	N. 5 AP

YHTEENSÄ N. 318 AP

AUTOPAIKAT SUUNNITELMASSA

PARKKITALO	N. 412 AP
KADUN VARSILLA	N. 52 AP
YHTEENSÄ	N. 464 AP

Lujatalo Oy
YHDESSÄ RAKENTAJA

Finesco CAPITAL

JULIUS IMAGING KONSULTIT

GRAND WING

ALUESUUNNITELMA (vaihe I) 1:1500

23.01.2020

LUONN
arkkitehdit

Äyritie 6 viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



Rälssitien varsi, L-arkkitehdit

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

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullinen viitesuunnitelma asemakaavamuutokselle, on L-arkkitehtien laatima suunnitelma Äyritie 6-alueelle. Suunnitelma nivoutuu saumattomasti koko korttelin viitesuunnitelmaan ja toteuttaa kaupunkisuunnittelun tavoitteita alueelle.

Kaavaehdotukseen otettiin mukaan koko tontti eli koko Rälssitien varsi Äyritielle asti, vaikka rakentamista osoitetaan vain tontin eteläosalle. Tämä tehtiin kaavateknisistä syistä kun haluttiin siirtää tontin pohjoisosassa sijaitseva rakennusoikeus tontin eteläosaan. Rälssitien varrelle kehitettiin kaavamerkintä väliaikaisesti maisemoitava alue (vma), korttelin osa varataan tulevaisuudessa asuinrakentamiselle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen toimistorakennusten korttelialue liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle rakentuu toimistoja, hotelli ja elämyskeskus. Rakennusmassa on muurimainen Kehä III:n suuntaan ja muodostaa suojaisen pihan. Lisäksi rakennetaan pysäköintitalo.

5.1.1 Mitoitus

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K, 2,64 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 24 195 k-m². Tehokkuusluku $e=0,92$.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

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

Katualue, L, 0,05 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivuja koskevia määräyksiä. Korttelien sisäin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet alueen läpi ovat miellyttäviä.

Kaavaratkaisu perustuu laajempaan suunnitelmaan, joka on laadittu koko korttelin alueelle, ja josta tämän kaavan myötä toteutuu ensimmäinen osa.

Kaavamääräyksissä on edellytetty piha-alueille korkealaatuisia ja runsaita istutuksia, joissa käytetään eri vuodenaikoina kukkivia kasveja ja istutusten yhteyteen istumapaikkoja. Ulkoilureitin tulee liittyä luontevasti istutettavan alueeseen. Olemassa olevaa puustoa on suojeltu rakennuksen eteläpuolella, Kehä III:n varressa.



Konsultin näkemys näkymästä Kehä III:n varressa, L-arkkitehdit.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennustenkorttelialue

Kaavaratkaisu perustuu laajempaan suunnitelmaan, joka on laadittu koko korttelin alueelle, ja josta tämän kaavan myötä toteutuu ensimmäinen osa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue koostuu yhdestä rakennusalueesta sekä pysäköintialueesta. Rakennus suojaa piha-alueita Kehä III:n melulta.

Kaava-alueeseen on otettu mukaan väliaikaisesti maisemoitava alue (vma) -merkinnällä alueita, jotka kuuluivat samalle maanomistajalle ja jotka tulevaisuudessa kaavoissa tullaan osoittamaan asuin- ja liiketoimintakorttelialueeksi. Liittämällä alueet kaavaan, saadaan alueiden rakennusoikeus siirrettyä uudelle rakennusalueelle.

Yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti kulkee kaava-alueen läpi.

Pihalle on esitetty kaksi istutettavaa aluetta ja Kehä III:n varren alueesta osalle on annettu määräys, jonka mukaan puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Rakennusoikeus on yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä.

Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen. Lisäksi pihalle saa sijoittaa jäsennelty maantaso-pysäköinti enintään 54:lle autolle.

Olemassa olevaa puustoa on suojeltu rakennuksen eteläpuolella, Kehä III:n varressa. Pihalle on osoitettu kaksi istutettavaa aluetta ja yksi säilytettävä mänty.

Kaava-alueen julkisivuista on annettu seuraavat määräykset:

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

Rälssitien varrella olevat maantaso julkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen varsinkin itään ja pohjoiseen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi asuinkortteleita ja puistoaluetta.

Kaikkien maantaso julkisivujen tulee olla runsaasti aukoitettuja.

Melumääräys:

Toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Julkisivulla Kehä III:n suuntaan toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

Hotellin majoitushuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A). Julkisivuilla Kehä III:n suuntaan ja Rälssitielle hotellin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 42 dB(A). Hotellin itään päin avautuvilla julkisivuilla ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB(A). Hotellissa, muiden kuin majoitushuoneiden osalta, voidaan noudattaa toimistotilojen äänieristävyyksivaatimuksia.

Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta.

Katualue

Rälssitien katualuetta laajennettiin kaavan yhteydessä siten että kadun toiminnoille jää riittävästi tilaa Vantaan ratikka -suunnitelmassa tehdyn katusuunnitelman mukaisesti. Laajennetulle alueelle sijoittuu kevyen liikenteen reitti.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavamuutosalueelle ei tule uusia asuntoja.

Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Kehä III:n varteen ja tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden lähistölle. Palvelut, kuten Jumbo ja Flamingo ovat kävelymatkan päähän.

Kaupunkikuva

Alueella on paljon teollisia halleja ja varastoja, jotka mittakaavaltaan ovat huomattavasti asuinrakennuksia suurempia. Uudella rakentamisella halutaan luoda Rälssitien varteen ihmiselle sopivaa, käveltyävää mittakaavaa. Näistä julkisivuista on seuraava määräys: Rälssitien varrella olevat maantaso-julkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin. Kuitenkin tasoero jalankulkijan ja rakennuksen välillä on asemakaavamuutoksen kohdalla suuri, johtuen Kehä III:n alikulusta. Aidosti kaupunkimaista ympäristöä on mahdollista toteuttaa Rälssitien tältä kaava-alueesta pohjoiseen. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Arkkitehdin näkemys julkisivuista Rälssitielle. Rälssitiellä tulee kulkemaan myös Vantaan ratikka.

Palvelut ja työpaikat

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

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosalue liittyy kokonaisuuteen, joka on tärkeä tulevaisuuden kannalta. Ensimmäisen vaiheen toteuttaminen muodostaa kilpailevan kohteen Kehä III:n toisella puolella sijaitsevalle Flamingon elämyskeskukselle.

On erittäin hyvä, että toteutumaton tontti saataisiin rakennettua, vaikka rakennustehokkuus ei nousekaan ja käyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi noin kolmasosaltaan. Kaavamuutos antaa kuitenkin valmiuden ympäröivien tonttien uudistamiseen siten, että tehokkuus lisääntyy ja asuinrakentaminen mahdollistuu.

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

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

Sosiaalinen ympäristö

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

Virkistys

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita.

Liikenne

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on lähes kokonaan matalan puuston ja penasikon peittämä. Valtaosa tästä joudutaan kaatamaan kaavan toteutuessa. Kaavakartalla on esitetty suojattaviksi sellaisia puita jotka oletetaan voivan säilyä rakentamisen yhteydessä ja jotka ovat arvokkaita puuyksilöitä. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavan tontin poikki kulkee nykytilanteessa avo-oja, johon mahdollisesti johtuvat vedet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaavamuutoksen myötä kaavamuutosalueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää 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. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sadetilanteelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Uusilla toimistoalueilla vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,7. Vihertehokkuuslaskelmassa on todettu, että kaava-alueella saavutetaan 0,8 vihertehokkuus.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle laadittu meluselvitys on esitelty luvussa 3.1.3. Meluselvityksen perusteella, kaavamääräyksissä on annettu tarvittavat rajat julkisivujen äänieristävyydelle.

Kaava-alue rakentuu muurimaisena Kehä III:n suuntaan, jotta piha-alue olisi mahdollisimman hyvin melulta suojassa.

5.6 NIMISTÖ

Kaava-alueelle ei tule uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

L-arkkitehdit:	Jari Lonka Kristin Ekkerhaugen	
Destia:	Malin Törnroos-Penttilä	
Tallberg:	Anne Tiainen Timo Valtonen Jouni Nylund	
Finesco:	Jukka Pitkänen Kari Järvenpää	
Lujatalo:	Niila Aunio	
Vantaan kaupunki:	Johanna Rajala Carina Ölander Elina Ekroos Vuokko Rova Anna-Liisa Vanhala Paula Luomala Jarmo Pajunen Juuso Kauppinen Ari Pietilä	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti maisema-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori kaavoitusteknikko vesihuollon suunn. liikennesuunnittelu liikennesuunnittelu ympäristösuunnittelu

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla 29. päivänä syyskuuta 2020.

Carina Ölander
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	15.05.2020
Kaavan nimi	002420 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	21.05.2019	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09002420	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6883	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6883

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	2,6883	100,0	24195	0,90	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,6400	98,2	24195	0,92	-0,0483	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0483	1,8	0		0,0483	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

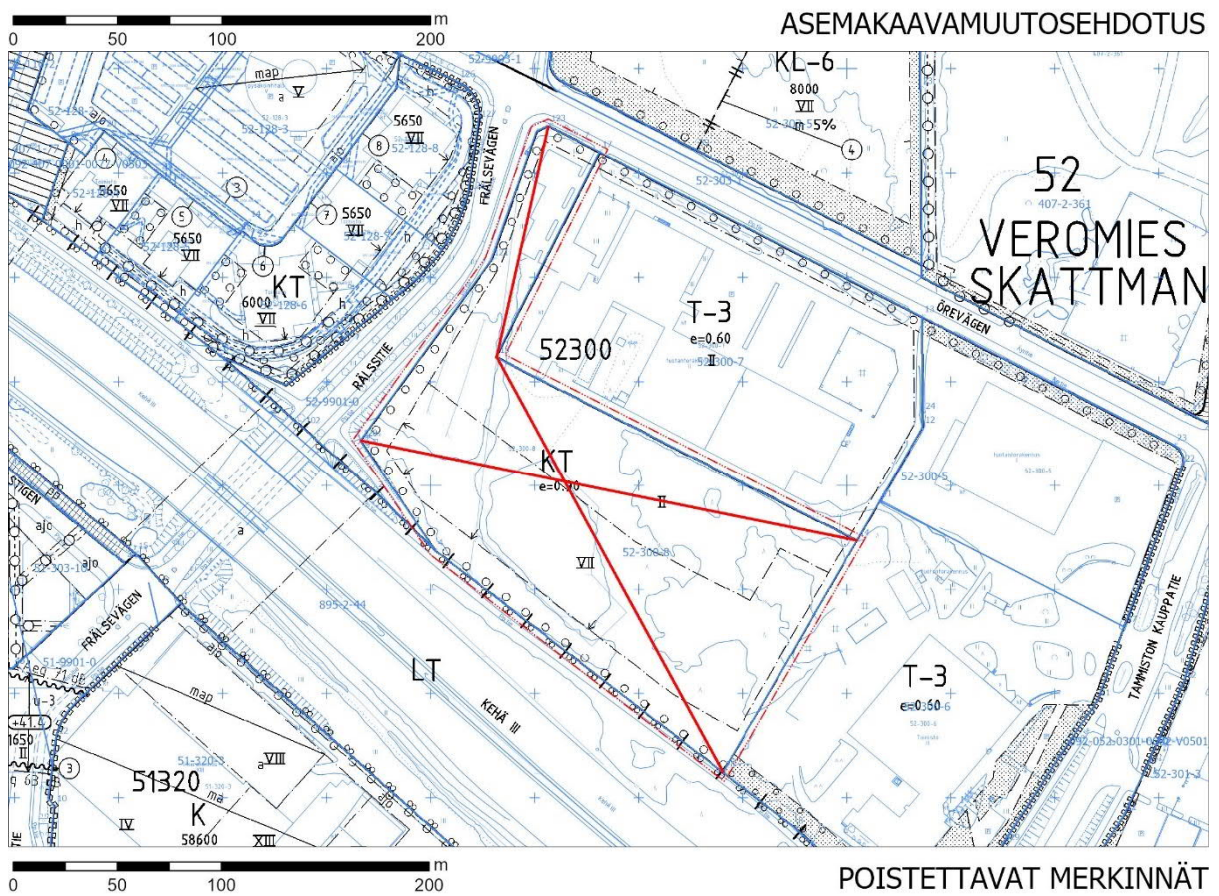
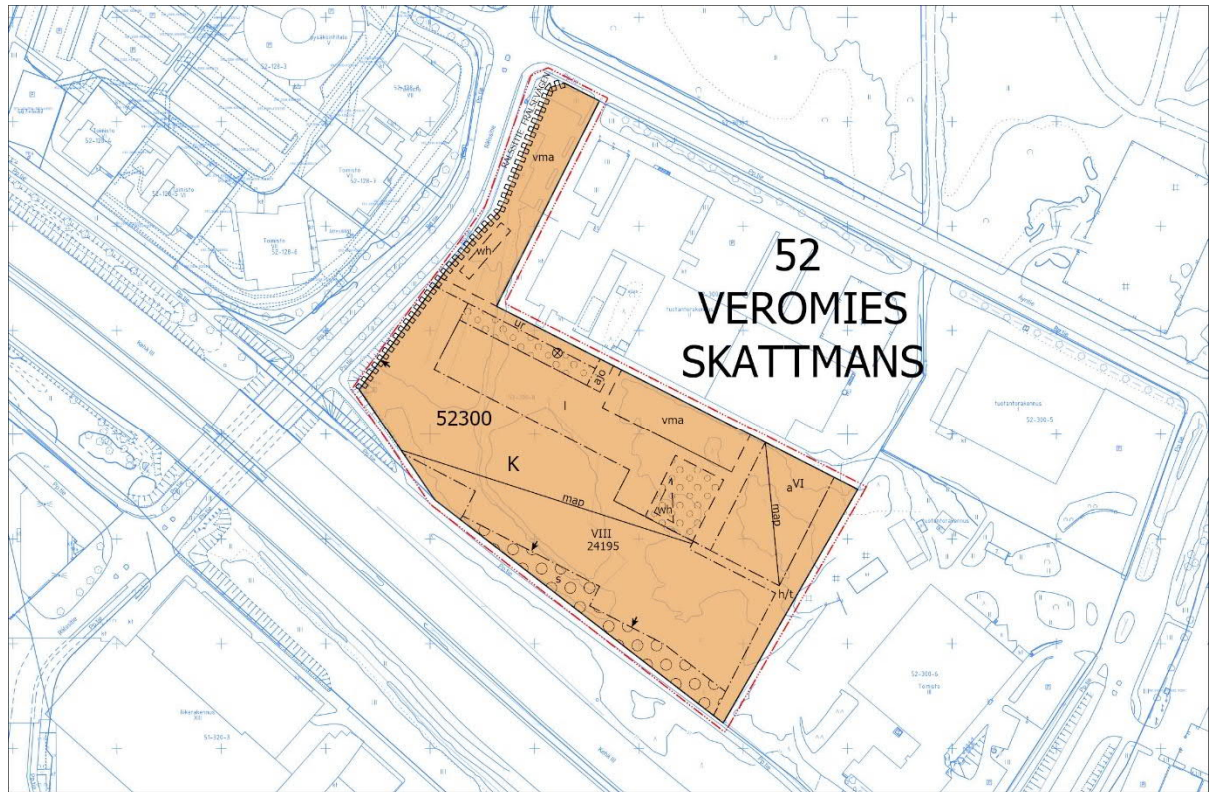
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3312	49,5	0	1,3312	0

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	2,6883	100,0	24195	0,90	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,6400	98,2	24195	0,92	-0,0483	0
K	2,6400	100,0	24195	0,92	2,6400	24195
KT	0,0000		0		-2,6883	-24195
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0483	1,8	0		0,0483	0
Kadut	0,0483	100,0	0		0,0483	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3312	49,5	0	1,3312	0
map	1,3312	100,0	0	1,3312	0



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002420	Päiväys Datum 29.9.2020 1/4
Vantaan kaupunki GRAND WING Kaupunginosa 52, Veromies Asemakaavan muutos Osa korttelia 52300 ja katualuetta. 1:2000	Vanda stad GRAND WING Stadsdel 52, Skattmans Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 52300 och gatuumråde. 1:2000
 ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Yleistä Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakennusoikeus Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja. Majoitustiloja saa olla enintään 16000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja. Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot. Rakennukset Rälssien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä. Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla, varsinkin pihan puolella. Kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle. Pysäköintitalon tulee arkkitehtuuriltaan liittyä korttelin arkkitehtuuriin.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Allmänt Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden bildar en mångsidig och högklassig helhet. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material. Byggrätt I området är det tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, evenemangslokaler, utrymmen för uppträdanden, samlingar, motion, smäfförädd, publikutrymmen och utställningslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar, lagerutrymmen som hör samman med det huvudsakliga användningsändamålet samt parkeringsutrymmen. Inkvarteringsutrymmena får uppgå till högst 16000 m²-vy. Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området. Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får man i byggnadernas alla våningsplan bygga sådana trapphus, hissar, ljus- och teknischakt samt tekniska utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser. I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatörer placeras. Byggnader Utmed Frälsevägen ska man med byggnadernas arkitektur bidra till att skapa ett trivsamt område för gångtrafik. Byggnadernas entréer ska tydligt gå att urskilja med hjälp av takkonstruktioner, indragningar och belysning, särskilt på gårdssidan. Taklandskapet ska utgöra en arkitektonisk helhet, en femte fasad. Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anläggningar ska integreras i byggnadens arkitektur. Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnaderna eller under jord. Parkeringshuset ska till sin arkitektur anknyta till kvarterets arkitektur.

Julkisivut

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

Rälssitien varrella olevat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukoitettuja.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen varsinkin itään ja pohjoiseen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi asuinkortteleita ja puisto-alueita.

Julkisivujen ja pihan valaistuksesta tulee esittää erillisen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.

Pihat

Ensimmäisen hankkeen yhteydessä on korttelialueelle laadittava yhtenäinen korttelisuunnitelma, jota tarvittaessa päivitetään toteuttamisen jokaisessa vaiheessa.

Kortteliin tulee laatia pihasuunnitelma, jossa viher-
tehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,8.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

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

Ulkoilureitin tulee liittyä luontevasti istutettavan alueeseen.

Asfalttia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Auto- ja pyöräpaikat

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastavaa puoliläpäisevää materiaalia.

Melu

Toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Julkisivulla Kehä III:n suuntaan toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

Fasader

2/4

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

Markplansfasaderna utmed Frälsevägen får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Frälsevägens nordligaste byggnad ska öppnas upp med fönster över hela hörnet.

Alla markplansfasader ska ha ett stort antal öppningar.

Parkeringsanläggningens fasader, särskilt österut och norrut, ska skapa en högklassig stadsbild som på ett naturligt sätt bildar en del av bostadskvarteren och parkområdet.

En separat plan ska presenteras över fasadernas och gårdens belysning i anslutning till bygglovet.

Elementfogarna ska döljas med arkitektoniska medel.

Gårdar

I samband med det första projektet ska en enhetlig kvartersplan göras upp för kvartersområdet som uppdateras vid behov vid varje byggnadsskede.

För kvarteret ska en plan över gården utarbetas där grönteffektiviteten ska ha minimivärdet 0,8.

Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur.

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

Friluftsleden ska på ett naturligt sätt anknyta till det planterade området.

Asfalt får användas endast på körvägar.

Dagvatten

Fördrojning av dagvattnet ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet.

Bil- och cykelplatser

Minimiantalet cykelplatser:

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

Minimiantalet bilplatser:

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

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

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

Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande halvgenomsläppligt material.

Buller

Ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i kontorslokaler ska vara minst 30 dB(A). I fasaden mot Ring III ska ljudisoleringen mot vägspårvägs- och flygtrafikbuller i kontorslokaler vara minst 32 dB(A).

	Hotellin majoitushuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A). Julkisivuilla Kehä III:n suuntaan ja Rälssitie hotellin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 42 dB(A). Hotellin itään päin avautuvilla julkisivuilla ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB(A). Hotellissa, muiden kun majoitushuoneiden osalta, voidaan noudattaa toimistotilojen äänieristävyyksivaatimuksia.	Ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i ytterhöljet hos hotellets inkvarteringsrum ska vara minst 32 dB(A). I fasaderna mot Ring III och Frälsevägen ska ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i hotellets ytterhölje vara minst 42 dB(A). I hotellets fasader som öppnar upp österut ska ytterhöljets ljudisolering mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller vara minst 40 dB(A). I hotellet kan ljudisoleringskravet för kontorslokaler iakttas när det gäller andra rum än inkvarteringsrum.
	Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta.	Ersättningsluften ska tas från innergårdens sida.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52300	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RÄLSSITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
24195	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Maanalainen pysäköintitila	Underjordiskt parkeringsutrymme
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa. Alue on suunniteltava torimaisena alueena, joka yhdistää sitä ympäröiviä toimintoja. Alue tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi lopputilanteessa. Alueella sallitaan jäsenneilty maantasopysäköinti enintään 54:lle vierasautopaikalle sekä huolto- ja saatto-liikenne.	Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten. Området ska planeras som ett område med torprägel som förenar de omkringliggande funktionerna. Området ska i slutändan byggas som en helhet som håller hög kvalitet med tanke på stadsbilden. I området tillåts strukturerad markparkering för högst 54 gästplatser samt service-, avlämnings- och hämtningstrafik.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.

	Väliaikaisesti maisemoitava alue. Korttelin osa varataan tulevaisuudessa asuinrakentamiseksi.	Område som temporärt ska anpassas till landskapet. En del av kvarteret reserveras i framtiden för bostadsbyggnande.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu. Alue on suunniteltava pihamaisena alueena.	Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten. Området ska planeras som område med
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Lujatalo Oy
YHDESSÄ RAKENTAJEN

Finesco CAPITAL

JULIUS TALLBERG KIRJASTOT

GRAND WING

ALUESUUNNITELMA

ALUSTAVAT PINTA-ALAT

HOTELLI N. 11 218 K-M2
ELÄMYSKESKUKSET N. 3 100 K-M2
TOIMISTO N. 8 894 K-M2

YHTEENSÄ N. 23 212 K-M2

ALUETEHOIKKUUS $E_a=0,9$

AUTOPAIKKANORMIT:

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

TARVE

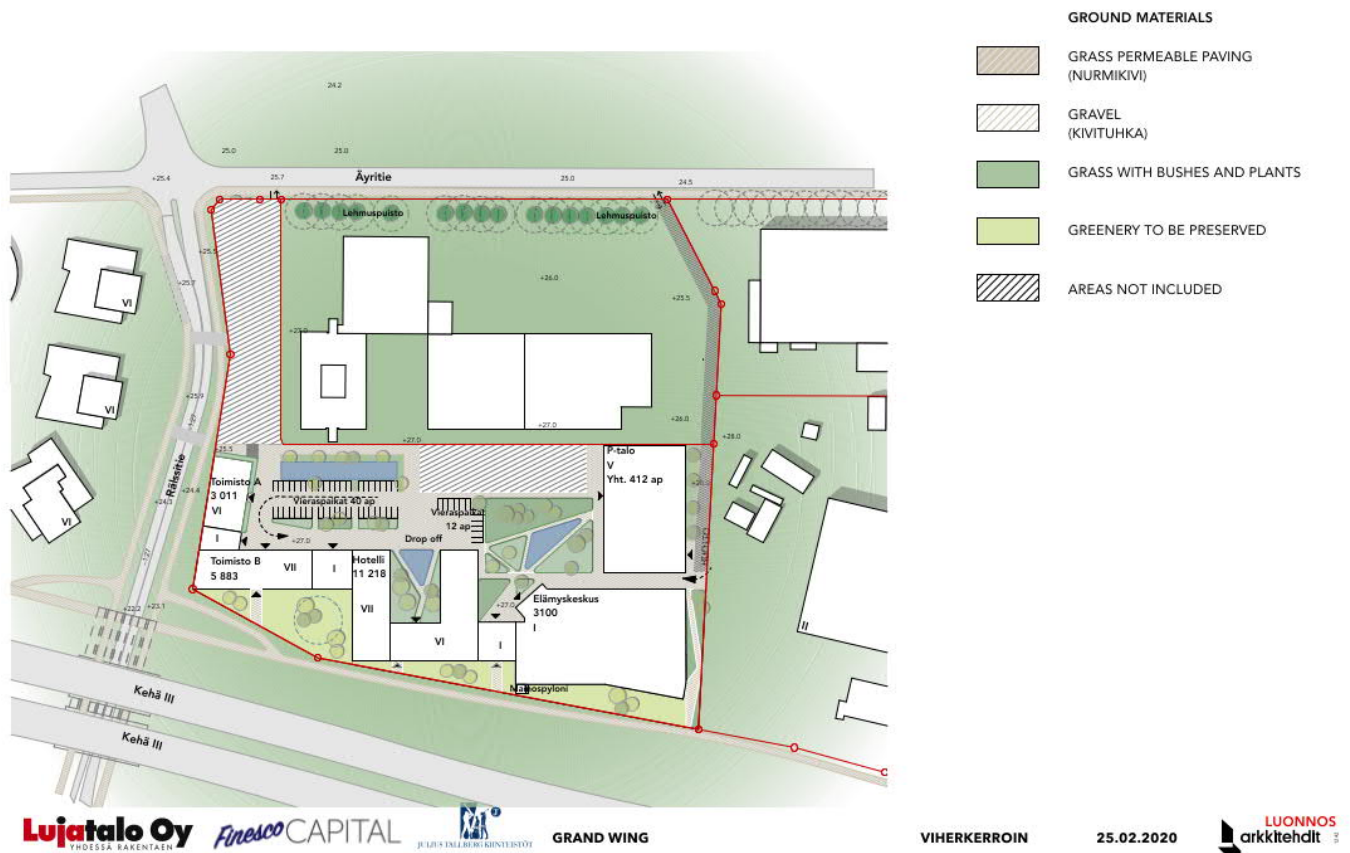
HOTELLI N. 57 AP
ELÄMYSKESKUS N. 62 AP
TOIMISTO N. 178 AP
YLEINEN PYSÄKÖINTI N. 16 AP
HUOLTO N. 5 AP

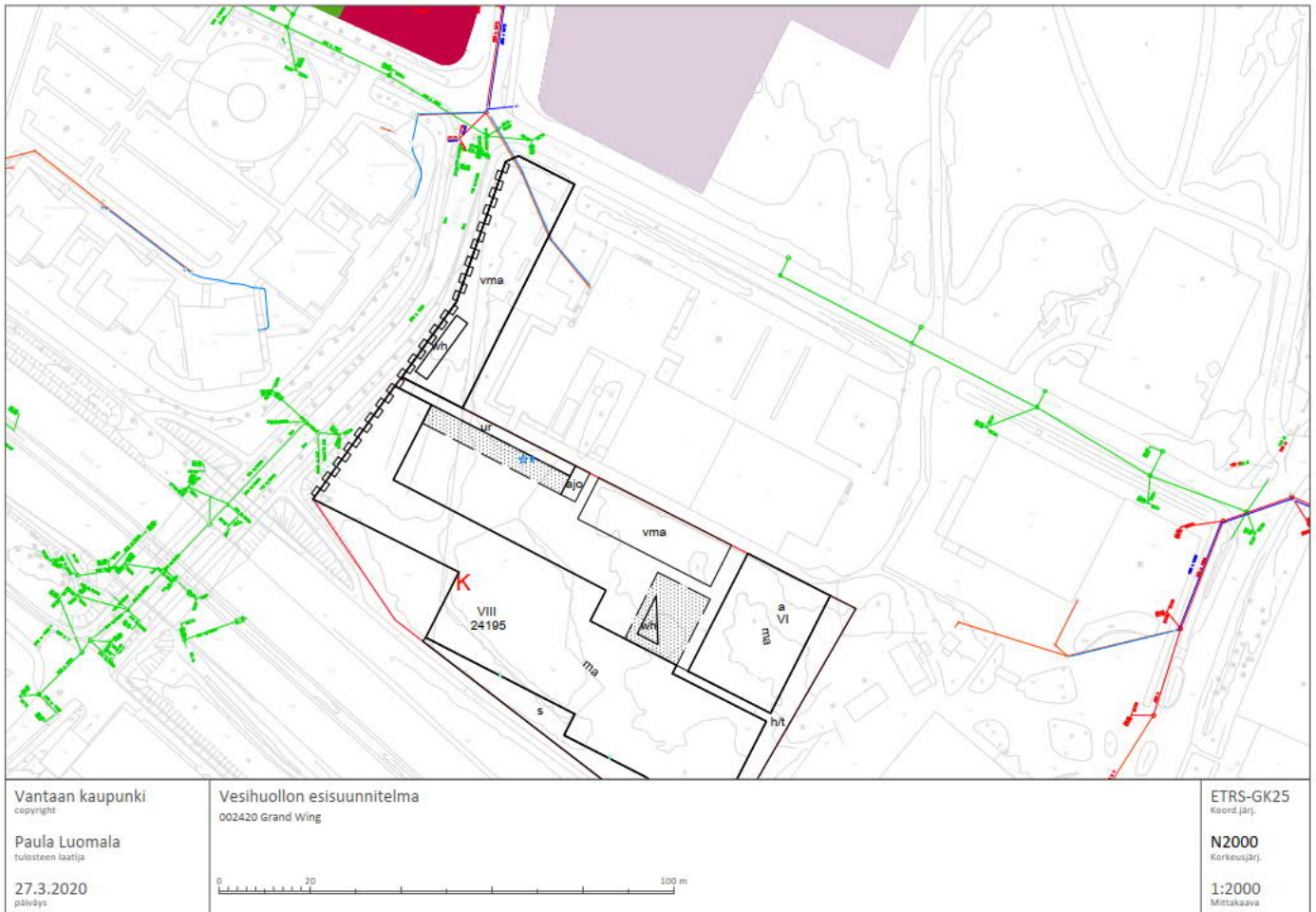
YHTEENSÄ N. 318 AP

AUTOPAIKAT SUUNNITELMASSA

PARKKITALO N. 412 AP
KADUN VARSILLA N. 52 AP

YHTEENSÄ N. 464AP





Tuloskortti

Päivämäärä: 20.5.2020

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Äyritie 4 ja 6

0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,7
Minimitaso
0,4

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	9	25

