

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunginosat 52 ja 53

AVIAPOLIKSEN ASEMAN ALOITUSKORTTELI



Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002151.
Kaavoitus on tullut vireille 12.4.2012

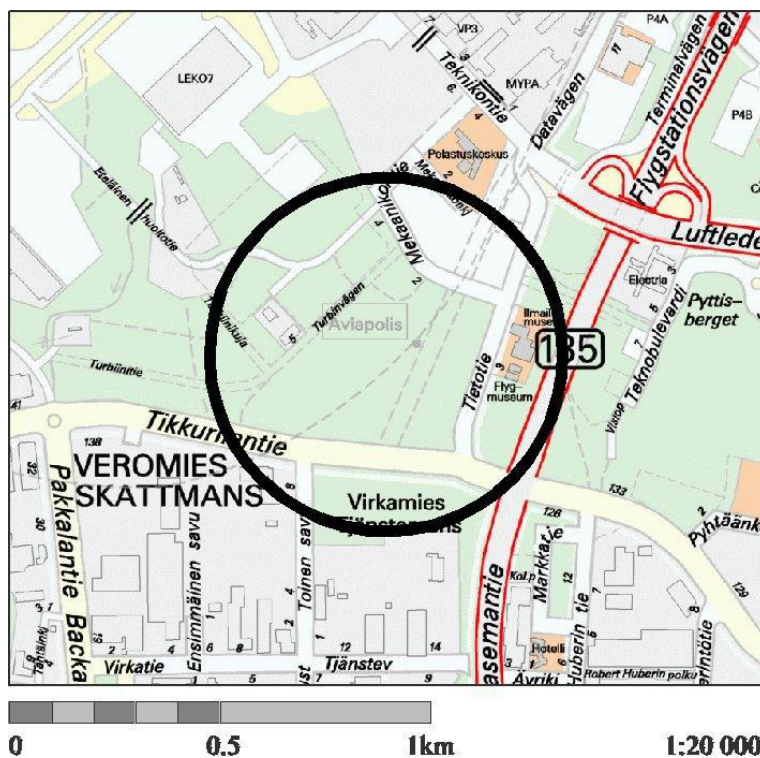
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosehdotus: Kaupunginosa 52, Veromies ja Kaupunginosa 53, Lentokenttä

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee pääosin lentokenttäalueella Tikkurilantien pohjoispuolella, rajautuen lännessä rakentamattomaan Turbiinitiehen ja idässä Aviabulevardiin. Muutosalueeseen liittyy myös osa Karhumäentietä sekä Karhumäenportin katualue.



1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002151.

Vuona 2015 avattavan Kehäradan Aviapoliksen aseman ympärille kehitetään elävä ja urbaani kaupunkikeskus, joka tukeutuu Aviapoliksen aseman erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin. Tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan eteläisemmän Aviapoliksen aseman sisäänkäynnin ympäristön rakentaminen.

Alueelle sijoittuva liike- ja palvelutoiminta tulee palvelemaan myös Veromieheen muuttavia uusia asukkaita sekä alueen läheisyydessä sijaitsevien yritysten työntekijöitä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	20
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	24
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 KAAVAN RAKENNE	25
5.1.1 Mitoitus	25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	26
5.3 ALUEVARAUKSET	26
5.3.1 Korttelialueet	26
5.3.2 Katualueet	27
5.3.3 Virkistysalueet	30
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4.3 Yhteenveto	33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	34
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	34
5.7 NIMISTÖ	34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	34
7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Tilastolomake
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 002151 ja poistuvat kaavamerkinnot
- 3 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- 4 Vesihuollon yleissuunnitelma
- 5 Hulevesisuunnitelma
- 6 Pelastusreitit
- 7 Ympäristön yleissuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Konsepti ja taustaraportti Arkkitehtitoimisto, Helsinki- Zürich Oy (2011)
 Maisemaselvitys, Eduarch Oy / Vahanen yhtiöt Oy (2012)
 Nykytilanteen ilmanlaatuselvitys asemakaavan muutosta varten, Enwin (2012)
 Pysäköintiliiketoiminnan kehittäminen Aviapolis-alueella, FIRA (2012)
 Ekotehokas Aviapolis, Vahanen Oy (2012)
 Hulevesitarkastelu / Aviapoliksen alue, Vahanen Oy (2012)
 Aviapolis aseman suunnittelukäsikirja, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy (2013)
 Aviapolis -kaavarunko, Lähtökohdat ja tavoitteet, Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.
 Aviapolis ympäristöselvitys, Akukon (2013), päivitetty 14.11.2014
 Aviapolis -katualueiden yleissuunnitelma 1.7.2014, WSP
 Vantaa alueittain (2014)



Helsinki-Zürich Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutoksen hakija, LAK Lentoasemakiinteistöt Oy haki kaavamuutosta 6.3.2012.

Kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on asemakaavamuutos, joka mahdollistaa kaupunginosakeskuksen rakentamisen.

MRL 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 12.4.2012. Osallisten MRL 62§:n mukainen kuuleminen oli 27.4.2012 ja kirjalliset mielipiteet pyydettiin 7.5.2012 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 23.9.2014. Kaavamuutosalueen rajasta on täydennetty koskemaan myös Karhumäenportin ja osittain Karhumäentien katualuetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (23.2.2015)
Kaupunginhallitus (2.3.2015) hyväksyi asemakaavamuutoksen
Nähtävilläoloaika 25.3.-23.4.2015.
Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä 7 kpl ja saatiin 3 kpl.
Kaavamääräyksiin ja kaavakarttaan on nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista.

Kaavamuutoksen suunnittelu käynnistettiin jo vuonna 2011. Luonnossuunnitelmat laadittiin yhteistyössä hakijan sekä hakijan konsulttien Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy:n, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy:n, Trafix Oy:n ja Vahanen Oy:n kanssa.
Kaavamuutoksen suunnittelua on jatkettu mm. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:n ja Skansa Oy:n kanssa vuosien 2013-14 aikana.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lentokenttäaluetta, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Osittain alue on kaavallisesti katualuetta, joiden rajauksia korjataan vastaamaan olemassa olevia katusuunnitelmia.

Toiminnot ja rakenne

Aviapoliksen aseman ympäristön aloituskortteliin sisältyy koko asemanseudun alueen kannalta tärkeitä toimintoja. Kaava-alueelle sijoittuu Kehäradan maanalaisen aseman eteläinen sisäänkäynti. Maanalaisen juna-aseman yläpuolelle maantasoon rakennetaan Aviabulevardin varteen sijoittuva bussiterminaali. Asema ja terminaali yhdessä muodostavat joukkoliikenteen solmukohdan. Aloituskorttelista rakennetaan eri toimintojen alue, johon suunnitellaan liike-, palvelu- ja toimitiloja sekä asuntoja.

Mitoitus

Rakentamisen yhteen laskettu rakennusoikeus on 38 000 k-m² ja rakennukset ovat kahdesta kuuteentoista kerroksisia.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat toimitiloille ja palveluille 1 ap/50 k-m² sekä asumiselle 1 ap/130 k-m². Pysäköinti voidaan sijoittaa korttelien maanalaisiin tiloihin ja pysäköintitabon. Polkupyöränormion asumiselle 1pp/30 k-m² ja muille toiminnoille 1 pp/100 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaa-lentokentän ja Veromiehen työpaikka-alueiden välissä, rajautuen etelässä Tikkurilantiehen, lännessä rakentamattomaan suunnitellaan olevaan Turbiinitiehen ja idässä Aviabulevardiin. Alueelta on noin puolen kilometrin matka lentoaseman terminaalille. Alue on tällä hetkellä suurelta osin havumetsää. Suunnittelualueeseen kuuluu myös pohjoisempaan pieni katualueen osa, joka käsittää Karhumäenportin ja osan Karhumäentietä.

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n ja Lentoasemantien läheisyydessä. Rakenteilla oleva Kehäradan asema sijaitsee kaava-alueella.

Vilkas lentokenttä tuo runsaasti lentomatkustajia aivan kaava-alueen läheisyyteen.



Ilmakuva alueelta

Veromiehen alueella on noin 4000 työpaikkaa. Kaupunginosassa sijaitsee toimistoja, varastoja, kolme hotellia, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Iltaisin Veromies on hiljaista aluetta. Veromiehen alueelle on tavoitteena lisätä asumista työpaikkojen lo-
maan, jolloin kaupunginosassa syntyy mahdollisuudet ympärivuorokautiseen kau-
punkielämään.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Tuleva Aviapoliksen keskus sijaitsee selänteellä, vedenjakaja-alueella Vantaanjoen ja Keravanjoen valuma-alueiden välissä. Alueella on kallioisia kumpareita, joiden välissä on ohuita irtainten maalajien kerroksia, lähinnä moreenia. Aloituskorttelin maaperä on lähes kokonaan kalliota ja kallio on laajalti näkyvissä.

Alueelle on laadittu maisemaselvitys, johon liittyvät maastokäynnit on tehty marras-
kuussa 2011. Suunnittelualueen puuston valtalajeina ovat mänty ja kuusi. Alueella
esiintyy kahdenlaista metsätyyppiä. Asemarakennuksen länsipuolella on tuoretta
kangasmetsää ja ns. ylätasanteella esiintyy kuivaa kangasmetsää ja karua kallio-
maastoa. Puusto on harvaa ja pensaskerros puuttuu lähes täysin.

Aviabilevardia sekä asemaa ja aseman ilmanvaihtorakennelmaa rakennettaessa on
tehty kalliolouhintaa. Maisemaselvityksen mukaan tarkasteltavalla alueella ei ole
luonnonsuojelualueita eikä muitakaan kasvistollisesti tai eläimistöltään arvokkaiksi
määriteltyjä alueita.

Mäntyvaltainen metsä, jossa on paljon avokallioita, on maisemakuvaltaan puistomai-
nen ja kaunis. Aviabilevardi ja Aviapoliksen asema ja aseman huoltokuilu on jo ra-
kennettu.



Alueen puustoa, Maisemaselvitys

Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuuotosalue sijoittuu pääosin kallioiselle maaperälle. Osa alueesta on moreenia. Alueella on tehty kalliolouhintatöitä ja tämänhetkinen maapinnan taso vaihtelee noin +41.000:n ja +51.000:n välillä mpy.

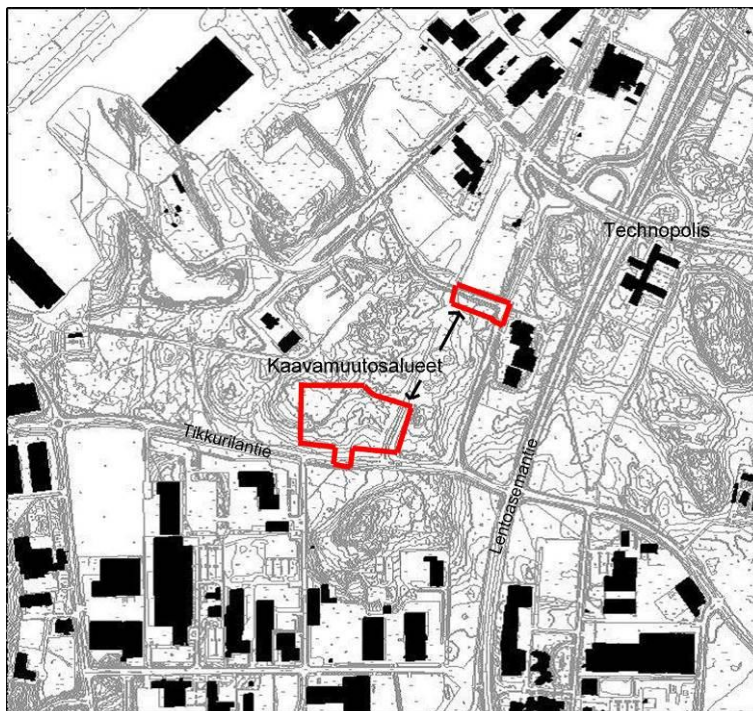
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön kehitys kaava-alueella
Asemakaavamuutosalueella ei ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaa-lentokentän ja Veromiehen työpaikka-alueen välissä. Alueen läheisyydessä on lentoasema palveluineen ja työpaikkoineen, Technopoliksen työpaikka-alue sekä ilmailumuseo. Joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan alottaessa toimintansa (kesällä 2015) erinomaiset.

Veromiehen alueen rakenne on hiljalleen muuttumassa työpaikkapainotteisesta kohti kaupunkimaisempaa erityyppisten toimintojen aluetta. Asumista ja erilaisia palveluja suunnitellaan Veromieheen monelle alueelle.



Nykyinen kaupunkirakenne

Kaupunkikuva

Kaava-alue on pääosin rakentamaton metsää. Alueella sijaitsee Aviapoliksen aseman eteläisin sisäänkäyntirakennus. Alueelle on lisäksi rakennettu huolto- ja iv-kuitu.



Aviapolis-aseman eteläisin sisäänkäynti



Huolto- ja iv-kuilu

Suunnittelualueen ympäristö on rakentunut suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista. Alueen pohjoispuolelta hallitsevat lentokenttäalueen terminaalit ja logistiikkarakennukset. Lentoasemantien itäpuolella on Technopoliksen alkuvaiheen rakennusryhmä, joka laajenee tulevaisuudessa etelään päin.

Asuminen

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei tällä hetkellä ole asutusta. Veromiehen ainoa asuinalue on noin kilometrin päässä Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan varrella.

Aviapoliksen suuralueen asuntokannan asunnoista yli puolet on rakennettu 2000-luvulla.

Vuoden 2011 alussa suuralueen väkiluku oli hieman yli 16 400. Väestö on lisääntynyt vuodesta 2001 vuoteen 2011 mennessä yli 11 000 asukkaalla ja väestömäärän uskotaan kasvavan vielä monen vuoden ajan.

Alueella asuu suhteellisesti enemmän alle kouluikäisiä ja vähemmän 65 vuotta täytäneitä kuin Vantaan muilla suuralueilla. Koulutus- ja tulotaso on korkeampi ja työttömyysaste alhaisempi kuin muualla Vantaalla (Vantaa alueittain).

Palvelut

Veromiehen alue on ollut työpaikka-aluetta, jossa palvelujen osuus toiminnasta on ollut melko vähäistä. Kaupalliset toiminnot painottuvat Kehä III:n eteläpuolelle Pakkan alueelle, jossa sijaitsee mm. kauppakeskus Jumbo sekä kylpylähotelli ja viihdekeskus Flamingo.

Veromiehen alueella on tavoitteena nostaa palvelujen osuutta, osa alueesta on yleiskaavan tarkistuksessa osoitettu erityisesti palvelutyöpaikoille.

Alueen poikkeuksellisen hyvät liikenneyhteydet, olemassa olevat työpaikat, lähialueen runsaat palvelut kaupan ja majoituksen osalta sekä suunniteltavan rakennuskannan volyymiantavat mahdollisuuden uudenlaiseen kokonaisvaltaiseen ratkaisuun, joka on onnistuessaan myös taloudellisesti toteutuskelpoinen. Alueelle toteutettava palvelurakenne ja asuminen tukevat myös ympäröivän alueen kilpailukykyä ja kehittymistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä työpaikkoja.

Aviapoliksen suuralueen työpaikkamäärä on omaa luokkaansa verrattuna muuhun Vantaaseen. Aviapoliksen suuralueella on ollut vuonna 2008 liki 35 000 työpaikkaa, joka on noin kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Eniten työpaikkoja on kuljetuksen ja varastoinnin parissa (Vantaa alueittain).

Virkistys

Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti kulkee alueen halki etelä-pohjoissuunnassa. Alue on pääosin harvaa metsää, joten kasvillisuuden osalta alue soveltuu virkistyskäyttöön hyvin. Lentomelu kuitenkin ulottuu osalle suunnittelualueesta heikentäen hieman alueen virkistyskäytön laatua.



Maasto ulkoilureitin alueella, Maisemaselvitys

Liikenne

Kaavamuutosalue tulee liittymään Turbiinitien ja Aviakujan-Aviabulevardin kautta Tikkurilantielle ja Lentoasemantielle, joiden kautta alueelta on yhteys seudulliseen päätieverkkoon, mm. Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle. Lähiympäristön katuverkossa ajoneuvo- ja jalankulkuliikenne on osittain eroteltu toisistaan.

Julkisen liikenteen yhteydet alueella ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiella ja nykyisellä Aviabulevardilla. Kehäradan sekä bussiterminaalien rakentamisen myötä joukkoliikennenyhteydet tulevat olemaan erinomaiset, muodostaen joukkoliikenteen vaihtoalueen, jossa liikennemuodosta toiseen siirtyminen tulee olemaan sujuvaa. Aviapoliksen aseman eteläinen uloskäynti ja bussiliikenteen paikallinen terminaalit tulevat asemakaavan muutosalueelle. Yleiskaavan pikaraitiotievaraus kulkee Aviabulevardia pitkin. Sen pysäkit sijoittuvat kaavamuutosalueen kohdalle. Lisäksi Aviabulevardille tulee bussipysäkit lentoasemalle kulkeville bussilinjoille.

Alueen läpi suunnitellaan seudullinen kevyen liikenteen yhteys joka tulee lännestä Tikkurilantien vartta pitkin ja jatkuu kaavamuutosalueen pohjoisreunassa kohti Tiiranpuistoa ja edelleen Technopolis-alueelle Lentoasemantien yli.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaava-alueelle on rakennettu vesihuoltoverkostoa Aviabulevardin yhteyteen. Johdot on liitetty kunnalliseen verkostoon etelän suunnassa Toisen savun pohjoispäässä.

Vedenjakelu

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkälän veden-

puhdistus-laitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan Toisen savun viemäriin, jonka kautta ne johtuvat Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Valtaosa alueen hulevesistä johdetaan Aviabulevardin hulevesiviemäriin, josta vedet johtuvat itään laskevan Tikkurilantien hulevesiviemäriin kautta Kirkonkylänojaan. Osa alueen hulevesistä johtuu Tikkurilantien länteen laskevaan hulevesiviemäriin, josta vedet päätyvät lopulta Krakanojaan.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys. Alueelle kohdistuu liikennemelua Tikkurilantieltä.

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva Helsinki-Vantaan lentoaseman Finavian ylläpitämä lentokoneiden koekäyttöpaikka on suunniteltu siirtää nykyistä sijaintiaan kauemmaksi. Se olisi käytössä mahdollisesti jo vuonna 2016 (Akukon meluselvitys 28.11.2014).

Tällä hetkellä koekäyttöalue on noin 450 metrin päässä tulevasta asuinrakentamisesta. Koekäyttöalueen aiheuttamat hetkelliset keskiäänitasot L_{Aeq} korttelin pohjoisosan asuinrakennusten julkisivuilla voivat olla laskennan mukaan noin 80 dB.

Jos halutaan välttää unenhäirinnän esiintymistä asuintiloissa, on käytettävä $\Delta L_A \geq 45$ dB julkisivuilla, joilla koekäyttöalueen aiheuttamat hetkelliset keskiäänitasot ylittävät 75 dB.

Kaavamuuotosalue sijaitsee osittain myös lentomelualueella, pääosin yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (50-55 dB), pohjoisin kulma lentomeluvyöhykkeellä m2 55-60 dB).

Hiukkaset

Kaavaa varten on laadittu selvitys alueen ilmanlaadusta (Envin 2012). Aviapolis suunnittelualueen ilmanlaatuun vaikuttavat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen ja lentokentälle suuntautuvan ajoneuvoliikenteen päästöt sekä lähialueen tieliikenteen päästöt sekä mm. kaukokulkeuma erityisesti pienhiukkasissa. Myös kauempana sijaitsevien isojen teiden mm. Kehä III:n ja Tuusulanväylän liikenne vaikuttavat kokonaisuutena alueelliseen ilmanlaatuun.

Mittausten ja mallinnusten perusteella ilmanlaatu nykytilanteessa Aviapoliksen asemanseudun alueella vastannee epäpuhtauspitoisuuksien osalta likimain Tikkurilan tai pääkaupunkiseudun Kehä I eteläpuoleisten asuinalueiden ilmanlaatua.

Typpidioksidin ohje- ja raja-arvoihin verrannolliset tuntipitoisuudet olivat pääkaupunkiseudun mallinnusten mukaan samaa tasoa kuin vilkasliikenteisten kehäteiden tai vastaavien väylien ympäristössä. Bioindikaattoritutkimuksen mukaan alueella on ilmanlaatuindeksin mukaan lievästi köyhtynyt lajisto, mutta selvästi parempi tilanne kuin itäisen Vantaan osissa.

Tulevaisuudessa sekä autoliikenteen että lentoliikenteen yksikköpäästöjen (NOx) arvioidaan vähenevän suhteellisen voimakkaasti päästö määräysten kiristyessä, mutta lentoliikenteen ja autoliikenteen kasvuennusteet tulevaisuudessa Helsinki-Vantaan lentoaseman seudulla toisaalta kompensoivat vähennystä.

Ilmanlaatua kaava-alueella voidaan parantaa seuraavilla toimenpiteillä:

- Jättämällä riittävän suuri etäisyys Tikkurilantien ja kiinteistöjen väliin
- suuntaamalla kiinteistöjen raittiin ilmanotto mahdollisimman ylös ja pihan puolelle
- sijoittamalla lasten leikkipaikat ja pihojen virkistysalueet sisäpihoille ja mahdollisimman kauas vilkasliikenteisistä teistä
- sijoittamalla parkkihallien ilmanvaihdon purkupaikat kauas lasten leikkipaikoista
- suunnittelemalla alueelle runsaasti kasvillisuutta

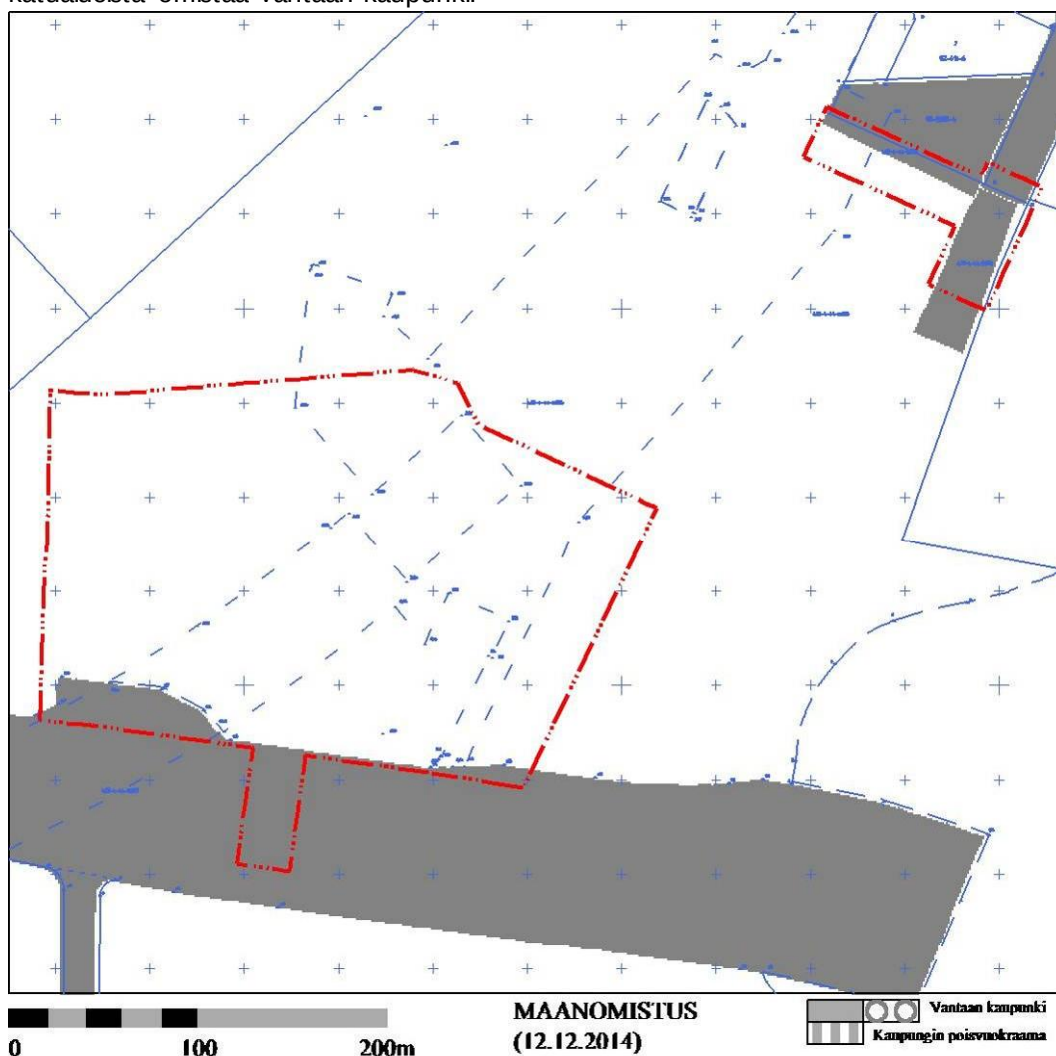
Vaara-alueet

Asemakaavamuutosalue kuuluu usean lentokentällä olevan sevesodirektiivin mukaisen laitoksen tai lupalaitoksen konsultaatiovyöhykkeisiin. Laitosten riskianalysien perusteella vaaravyöhykkeet eivät ulotu asemakaavamuutosalueelle. Osan laitosten toiminta on myös supistunut huomattavasti rekisteriin merkinnän jälkeen, jonka johdosta esim. räjähdysvaara on pienentynyt huomattavasti ja toiminta muuttunut direktiivin mukaisesta lupalaitokseksi.

Vain Vantaan Energian varavoimalasta saattaa suuronnettomuustilanteessa kohdistua alueelle paineaalto.

3.1.4 Maanomistus

Suurimman osan kaavamuutosalueesta omistaa LAK Lentoasemakiinteistöt Oy. Osan katualueista omistaa Vantaan kaupunki.



Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

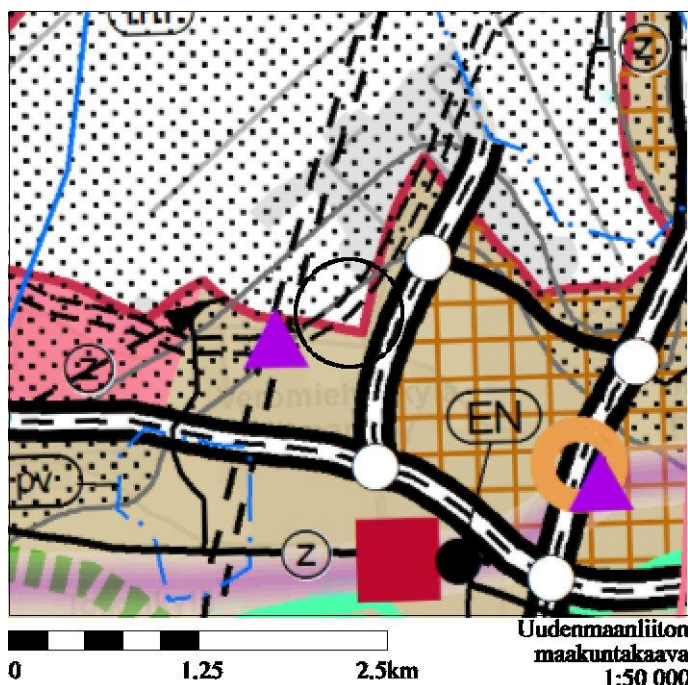
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (1.3.2009. tarkistettu 30.11.2014) erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, kun huomioidaan koko Aviapolisalueen kehityssuunnitelmat. Tavoitteiden mukaisuus on esitetty tarkemmin kohdassa 5.1.

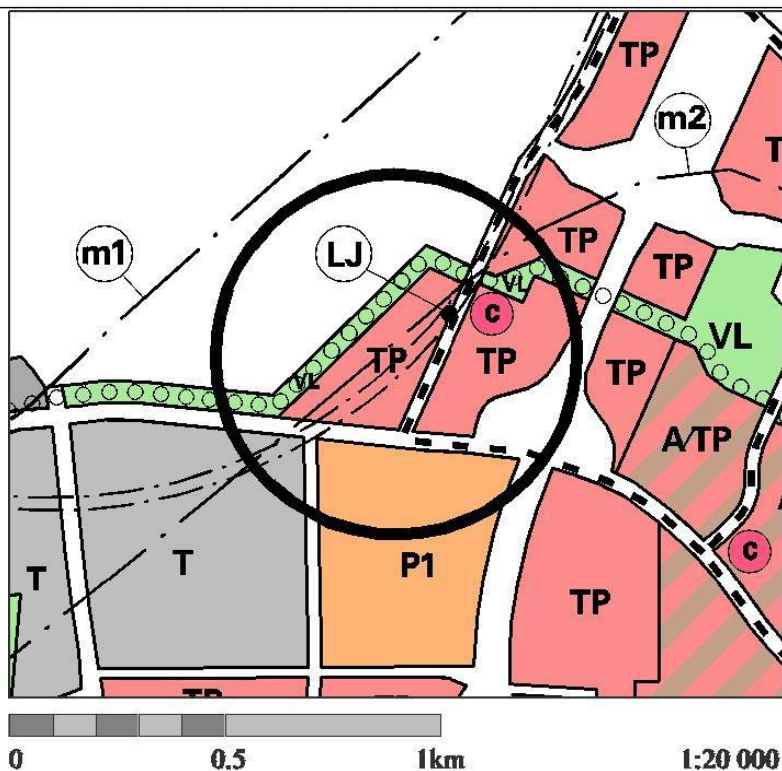
Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja liikennealuetta (lentokenttä). Alueen halki kulkee Kehäradan tunnelivaraus. Alue on osoitettu maakuntakaavan lentomelualueella. Alueen itäpuolella sijaitsee kehittämisperiaatmerkintä. Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on osoitettu keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten, seudullisesti merkittävien joukkoliikenteen vaihtopaikkojen yleispiirteinen sijainti. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (LJ). Alueen pohjoispuolella kulkee yleiskaavan ohjeellinen ulkoilureitti. Tikkurilantietä ja Aviabulevardia pitkin kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Osa alueesta kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen m3. Alueen halki kulkee Kehäradan linjaus. Alueen läheisyydessä on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

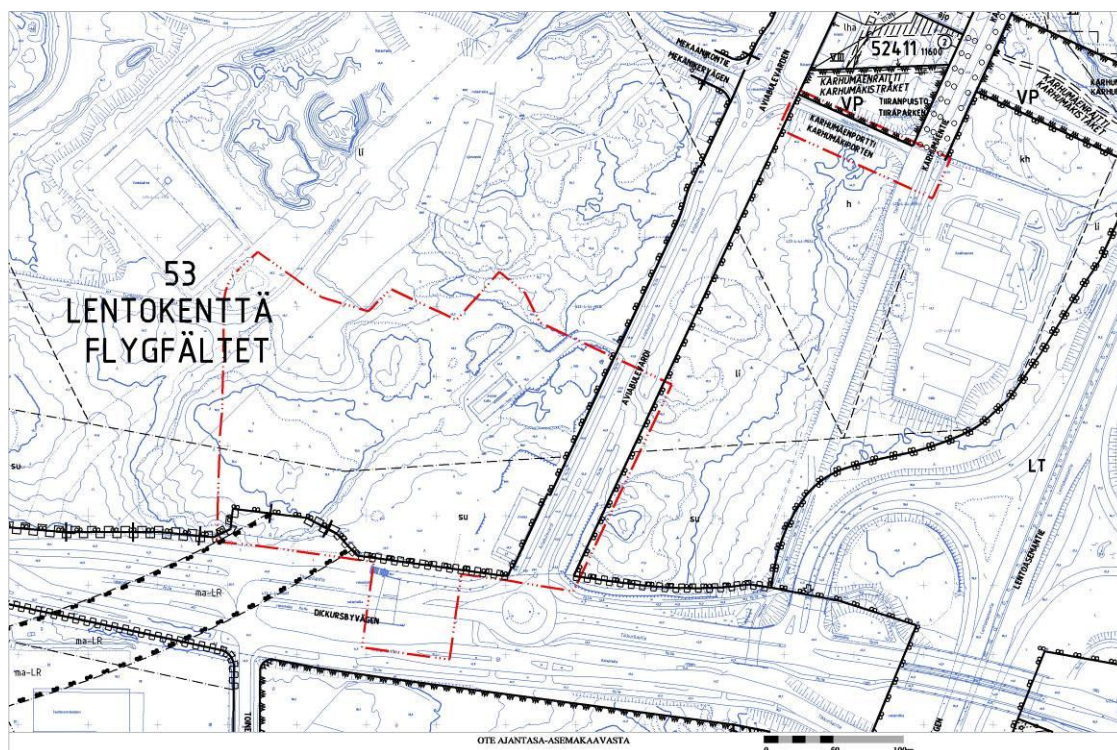


Asemakaava

Asemakaava 530100 (SM 5.3.1981) käsittää koko suunnittelualueen. Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 701100ma (KV 15.12.2008).

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa lentokenttäaluetta (LL). Maanalaisessa asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR), maanalaiselle rautatieasemalle varattu alueen osa (ma-LRas), alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (ma-ajo), sekä ohjeellisia maanalaisia tiloja hätä-poistumista ja yhteyksiä varten (maph) ja (mai).

Alueella on myös voimassa kolme erillistä kaavamuutosta; kaavamuutos nro 001134 (YM) 18.1.1995, muutos nro 002060 (kv) 12.12.2011 sekä kaava nro 530800m (Kv) 18.6.2012.



Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelialue on merkitty tilana kiinteistörekisteriin Kiinteistö (92-423-4-44).

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Vantaan kaupungin strategiat

Vantaan tasapainotettu strategia 2012-2015:

Metropolialueen kilpailukykystrategiaa toteutetaan Vantaan kilpailukykyohjelmalla.

Kaupungin palvelut rakentavat kilpailukykyä ja luovat vetovoimaa, joka houkuttelee niin asukkaita kuin yrityksiäkin.

Vantaan kilpailukykyä parannetaan erityisesti kehittämällä Aviapolis-aluetta.

Arkkitehtuuristrategia

- Voimistetaan alueiden identiteettiä
- Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella.

Suunnitelmat ja selvitykset

Aviapolis-kaavarunko. Lähtökohdat ja tavoitteet (kala 18.8.2014)

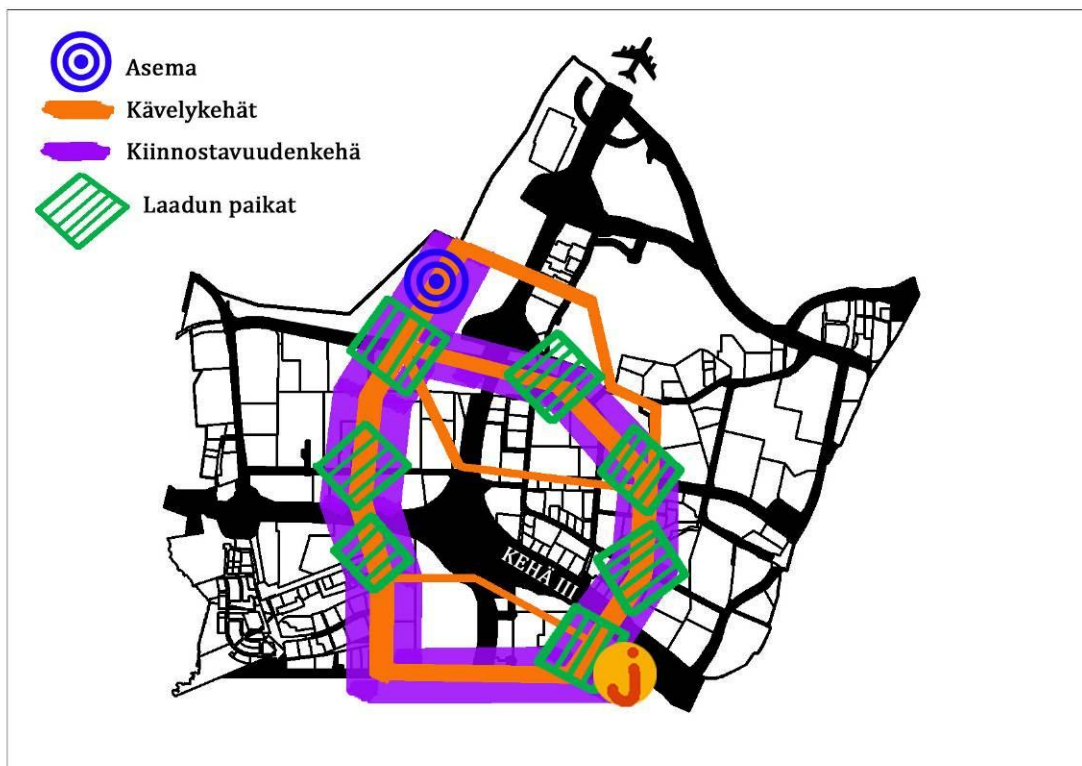
Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 hyväksynyt Aviapoliksen kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet kaavarunkotyön pohjaksi. Kaavarunkoalue käsittää koko Veromiehen kaupunginosan.

Aviapolis on kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevana vuosikymmeninä lentoaseman viereen, uuden Aviapoliksen aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko.

Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet:

- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipä.
- o Tuleva suunnittelu tähtää toiminnoiltaan nykyistä monipuolisemman, kaupunkikuvaltaan laadukkaamman sekä mittakaavaltaan ihmisen kokoisuuden alueen kehittämiseen.
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävästä kaupunkia.
 - o Koska alue rakentuu ja uudistuu vähitellen, on laadun varmistaminen varsinkin kaikkein näkyvimmillä paikoilla tärkeää.
 - o Ilmastonmuutoksen hillintä on Vantaan keskeisempiä tavoitteita, mikä on innoituksena rakentaa Aviapoliksesta ekologisen lentokenttäkaupungin esikuva.
- Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikumisratkaisuja.
 - o Alueen kehityksessä suositetaan ja edistetään jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
 - o Moni toimija haluaa Aviapolikseen, josta maailman metropolit ovat vain parin tunnin päässä.

- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
 - o Muodostetaan identiteetiltään erilaisia ja omailmeisia kaupunginosia ja tuodaan asuntorakentamiseen yhteisöllisyyttä ja leikkimielisyyttä.
- Rakennetaan Aviapoliksesta haluttu kohde, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.
 - o Houkutellaan alueelle suurten ihmisvirtojen hankkeita ja tehdään Aviapolis-asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi.
 - o Yhdistetään Aviapoliksen aseman alue sekä Jumbon ja Flamingon palvelut pääkatujen nauhallä



Aviapolis, alustava kuva "kiinnostavuuden kehästä".

Aviapolis-asemanseudun suunnittelukäsikirja

Tämän asemakaavamuutoksen kanssa on samanaikaisesti valmisteltu koko Aviapolis asemanseudun alueelle suunnittelukäsikirjaa. Suunnittelukäsikirja toimii alueen asemakaavaluonnosten rinnalla työkaluna ohjaamassa alueen kehitystä yhdessä alueen eri toimijoiden kanssa.

Suunnittelukäsikirja mahdollistaa joustavan asemakaavan. Se on tehty kaavoituksen ja toteutuksen tueksi varmistamaan tavoitteiden toteutumisen ja korkean laadun syntymisen.

Selvitys vaarallisia aineita käyttävistä tai varastoivista laitoksista

Gaia Consulting Oy on tehnyt riskisen arvioinnin selvitystyötä talven 2015 aikana, jossa tarkastellaan vaaratilanteen aiheuttamien laitosten toiminnan edellyttämiä suojavyöhykkeitä sekä selvitetään niitä toimenpiteitä, joilla suojavyöhykkeen laajuuteen voidaan vaikuttaa.

Selvityksen tavoitteina on tuottaa Aviapoliksen kaavarunkotyöhön riittävän arviointipohjan antava perusteltu näkemys alueen Seveso-laitosten ja mahdollisten muiden vaaraa aiheuttavien toimintojen onnettomuusriskien ulottuvuuksista ja vaikutuksista kyseessä olevalle suunnittelualueelle sekä esittää, miten nykyinen toiminta ja tuleva maankäyttö alueella sovitetaan yhteen.

Onnettomuusriskin huomioon ottaminen kaavoituksessa yleisesti sisältyy valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksiin.

Tätä kaavatyötä varten laaditut selvitykset ja taustaraportit on esitetty sivulla 4.

Aluetta koskevat myös seuraavat Vantaan kaupungille laaditut selvitykset:

- Kai Wartiaisen "K2 Vantaa 2025" -visio (2002) Tikkurilantien kaupunkibulevardista
- Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy:n "Aviavillat" (2006)
- Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy:n "Veromiehen ideasuunnitelma" (2009) Veromiehen alueen kaupunkirakenteen eheyttämiseksi.
- Aviapolis-alueen kävely ja pyöräily selvityksessä (28.2.2012, Kuntatekniikan keskus, WSP Finland Oy)
- Vantaa alueittain (2012)
- Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän nykytilan toiminnallinen selvitys (2007)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuona 2015 avattavan Kehäradan Aviapoliksen aseman ympärille on tarkoitus kehittää urbaani kaupunkikeskus, joka tukeutuu Aviapoliksen aseman erinomaisiin joukko-liikenneyhteyksiin. Lentokentän läheisyys tuo myös monia mahdollisuuksia alueen toiminnoille ja erilaisille toimijoille. Tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan Aviapoliksen aseman ympäristön eteläisimmän korttelin rakentaminen, jonka alueelle sijoittuu myös Kehäradan maanalaisen aseman eteläinen sisäänkäynti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lentoasemakiinteistöt Oy on hakenut kaavamuutosta 6.3.2012 päivätyllä hakemuksella. Maanomistaja on teettänyt luonnoksia alueen käytöstä asemakaavan pohjaksi arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich:illä sekä arkkitehtitoimisto Helamaa-Pulkkisella ja arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:llä. Asemakaavan muutos nro 002151 on otettu kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan keväällä 2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 15.4.2012, sähköpostilla Vantaan kaupungin asiantuntijoille sekä kirjeellä maanomistajille, naa-

pureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä mielipidettä.

Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä LAK:in, Skanskan edustajien, konsulttien ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 23.9.2014 lisäämällä kaavamuu-alueeseen myös Karhumäenportti ja osa Karhumäentien katualuetta. Päivitetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavamuuoksen nro 002151 käynnistyessä saatiin neljä mielipidettä.

1. HSL

HSL pitää tärkeänä Aviapoliksen asuin- ja työpaikka-alueen sekä palvelujen kehittämistä. Junaradan liikennöinnin alkaessa 2015 alueen saavutettavuus paranee huomattavasti. HSL katsoo, että sekoitettu kaupunkirakenne sopii hyvin Aviapoliksen ympäristöön.

Aviapoliksen asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen. Alueen ja- lankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta liikkuminen olisi miellyttävää.

Tulevaisuuden joukko-liikennetarkaisujen kannalta on tärkeää, että asemakaavoituksessa huomioidaan myös raitiotievaraukset.

2. HSY

Kaavamuuos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Vesihuoltomuu- toksista, kuten johtosiirtojen kustannuksista, vastaa hankkeen toteuttaja.

3. Vantaan Energia

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n rakenteilla olevat puistomuuntamo ja keskijänni- tekaapelit sijaitsevat Aviabulevardilla. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huo- mioida muuntamon ja maakaapeleiden sijainnit.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputken sijainti.

Mikäli muuntamoa, maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokus- tannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa olla mukana alueen kaavoituksessa sähkö- verkon komponenttien osalta.

4. Museovirasto

Alueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjään- nöksiä. Museovirastolla ei näin ollen ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huo- mautettavaa.

Kaavamuuos oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 23.2.2015 ja nähtävillä 25.3.- 23.4.2015. Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä 7 kpl ja saatiin 3 kpl.

Saadut lausunnot

1. Tukesin lausunto:

Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksen laitokselle tehdyissä onnetto- muusvaikutusten arvioinneissa on selvitetty säiliöautopalon ja kattilaräjähdyksen vai- kutuksia. Arvioitu onnettomuusvaikutusten alue ei yllä muutosehdotuksessa esitetylle keskustatoimintojen korttelialueelle.

2. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto:

Kaavamuuotos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia kehittyä monipuolisten palvelujen ja asumisen alueena.

ELY-keskus toivoo selvennystä kaupallisten toimintojen mitoitukselta selostuksen kohtaan "5.1.1 Mitoitus". Selvennys on lisätty selostuksen kohtaan 5.1.1

Alueen liikennejärjestelyt on lausunnon mukaan syytä suunnitella tiiviissä yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen kanssa (HSL).

Liikennejärjestelyt tullaan jatkossakin suunnittelemaan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

Kaavamääräyksiin toivottiin normitus polkupyöräpaikkojen varaamiselle.

Kaavamääräyksiin on tehty lisäys.

Polkupyöräpaikat:

Asunnot 1pp/30 k-m²

Muut toiminnot 1pp/100 k-m²

3. HSL:n lausunto:

Bussien lähtö- ja tulolaitureita sekä bussien pikapysäköintipaikkoja toivottiin lausunossa suunniteltavan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa, kun terminaalia lähdetään toteuttamaan.

Bussiterminaalin tarkempi suunnittelu tehdään jatkossakin yhteistyössä Vantaan kaupungin ja HSL:n kanssa. Kaavamuutoksessa Aviabulevardille on varattu riittävä tila bussien lähtö- ja tulolaitureille, bussien pikapysäköinnille sekä raitiotievaraukselle tämänhetkisten suunnitelmien mukaisesti.

Terminaalin tarkemmissa suunnitelmissa toivottiin varattavan tila kuljettajien sosiaali-tiloille.

Joukkoliikenteen kuljettajien taukotila on merkitty määräykseen kohdan C keskusta-toimintojen korttelialueen alle.

"Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaali-tila. Sosiaali-tilan on oltava kooltaan noin 40 k-m²."

Aviapolis asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen.

Avia-aukiolle merkityn katoksen määräystä tarkennetaan koskemaan polkupyöriä.

Kaavamääräyksiin kohtaan ka on lisätty lause;

Polkupyörille varattu katos

Lausunnon mukaan latauspisteitä tulisi sijaita pysäköintipaikoilla sähkökäyttöisille yksityisautoille sekä terminaali-alueella myös sähköbusseille.

Kaavamääräyksissä ei määritellä kulkuneuvojen tyyppijä eikä näin ollen latauspisteitä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö on hoidettu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettävien kuukausikokousten yhteydessä sekä lausuntomenettelyllä asiaan liittyviltä viranomaisilta.

Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin eri toimialojen viranomaisten kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on muodostaa korkeatasoinen kaupunkikeskus, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat. Lisäksi tavoitteena on muodostaa joukkoliikenteen solmukohta, jossa matkaketjujen vaihdot ovat sujuvat ja kevyen liikenteen yhteydet ovat toimivat ja kaupunkimaiset.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutoksen pohjoispuolella on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijainti lentokentän läheisyydessä asettaa erityiset vaatimukset rakennettavan alueen kaupunkikuvalle. Alueelle on tarkoitus muodostaa palveluita, joita myös lentokentän käyttäjät voivat hyödyntää.

Aviabilevardin ja Tikkurilantien aiheuttamat meluhäiriöt ja pienhiukkaset, sekä lentomelu on otettava huomioon suunnittelussa. Tikkurilantien varteen sijoittuva asuminen ja asumiseen liittyvät pihat on suunniteltava huolella niin, että melusta ja pienhiukkasista ei aiheudu häiriötä.

Suuronnettomuusriskit ja selvitys vaarallisia aineita käyttävistä tai varastoivista laitoksista

Vantaan kaupunkisuunnittelu on tilannut Seveso-selvityksen suuronnettomuusriskien arvioimiseksi Gaia Consulting Oy:ltä. Tämän selvityksen tavoitteina on

- 1) tuottaa Aviapolisalueen kaavarunkotyöhön riittävän arviointipohjan antava perusteltu näkemys alueen Seveso-laitosten ja mahdollisten muiden vaaraa aiheuttavien toimintojen onnettomuusriskien ulottuvuuksista ja vaikutuksista kyseessä olevalle suunnittelualueelle.
- 2) esittää, miten nykyinen toiminta ja tuleva maankäyttö alueella sovitetaan yhteen selvittämällä, mille etäisyyksille ja millä edellytyksillä erilaiset toiminnot voivat sijoittua vaaraa aiheuttavien kohteiden lähelle.

Maankäytön suunnittelun kannalta relevantit onnettomuusskenaariot on valittu ja mitoitettu yhteistyössä toiminnanharjoittajien kanssa toiminnanharjoittajien tietojen pohjalta. Skenaariot on tuotettu laitoksen ominaisuuksien perusteella. (Gaia Consulting Oy)

Lähin Kaavamuutosalueen mahdollisesti vaaraa aiheuttava kohde on Vantaan Energian lämpövoimala. Toiminnassa keskeisten onnettomuusskenaarioiden tunnistamisessa ja onnettomuuksien seurauksissa katsottiin, ettei mahdollisella onnettomuudella ole rajoituksia kaavamuutosalueen maankäytölle. Suurin vaaravyöhyke onnettomuustilanteessa aiheutuu mahdollisessa räjähdyksessä syntyvistä heitteistä, jotka voivat lentää n. 100 metrin päähän. Kaavamuutoksessa tällä alueella ei ole osoitettu rakentamista.

Muutkaan Tukesin tai pelastuslaitoksen valvonnassa olevat lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitokset eivät aiheuta vaaratekijää kaavamuutosalueelle. Loppuraportti ei ole vielä valmis, mutta tulokset laitosten turvallisuuden osalta ovat valmistuneet.

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on alueen tehokas ja omaleimainen toteuttaminen, jossa asuminen, palvelut ja liiketoiminta yhdistyvät hyvin ja laadukkaasti.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadullisena tavoitteena on saada edustava ja kaupunkimainen korttelialue Tikkurilantien varteen. Alueelle toivotaan kohtaamispaikkoina toimivia julkisia tiloja sekä viihtyisää kaupunkimaista jalankulkuympäristöä, asumista, palveluita sekä työpaikkoja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueelle on laadittu useampia maankäyttövaihtoehtoluonnoksia vuosien 2012-2014 aikana.

Konseptivaihe

Konseptivaiheessa korttelille esitettiin rakennetta, jossa korttelia ympäröivät sekoituneiden toimintojen rakennukset ja alueen keskellä sijaitsi matalampia kaupallisten toimintojen viherkattoisia rakennuksia. Rakennusten väliin jäi kaksi eri tasossa sijaitsevaa aukiota, joista alempi, lähempänä Tikkurilantietä oleva aukio, oli katettu. Pysäköinti oli keskitetty yhteen rakennukseen.

Linja-autoterminalista oli esillä kaksi vaihtoehtoa: perinteinen sisäterminali ja kuvassa näkyvä Aviabulevardin varren kadunvarsiterminali, jota pidettiin parempana vaihtoehtona.

Konseptivaiheessa päädyttiin rakenteeseen, jossa suurin osa ajoneuvoliikenteestä ohjataan alueen ohi Turbiinitietä pitkin. Näin Aviabulevardi bussiterminalin pohjoispuolella voidaan rauhoittaa joukkoliikenne ja shared space -kaduksi. Konsepti toteuttaa hyvin alueelle asetettuja tavoitteita.

Konseptivaihetta suunniteltiin yhdessä LAK:in, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy:n sekä kaupungin toimihenkilöiden kanssa.



Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich

Edellä mainittuja periaatteita on tuotu esiin Carina Ölanderin tekemässä kuvassa. Siinä kaupallisten palveluiden reitit ovat ympäri vuorokauden kuljettavissa olevaa julkista tilaa. Osa ympäröivistä rakennuksista on työpaikkarakennuksia, jotka yhdessä kaupallisten rakennusten kanssa muodostavat julkisen kaupunkiaukion myös alueen koillisosaan. Matalien rakennusten katot on käsitelty pihakattoina.

Huhtikuussa 2014 Innovarch Oy:n tekemässä luonnoksessa on tutkittu asumista Tikkurilantien varressa asuinpihojen rajautuessa matalin varastorakennuksin Tikkurilantiehen. Kauppakeskus sijoittuu alueen keskiosaan ja Aviakujan eteläpuolella sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa.



Innovarch Oy, 7.4.2014

Tämän suunnitelman ongelmana on kaupunkitilojen hajautuminen. Aviakujan eteläpuoli ei ole kaupunkimaista katutilaa.

Tikkurilantien varren rajaaminen varastoin ja asuinkerrostaloin ei myöskään anna positiivista kaupunkitilallista elämystä alueen ohi kulkeville, eikä riittävää meluestettä oleskelupihoille.

Kesällä 2014 kaupunkisuunnittelussa tutkittiin vielä ratkaisuja, jossa kaupallisia palveluja olisi jaettu pienempiin yksiköihin ja näin olisi saatu aikaiseksi useampia erityyppisiä jalankulkuympäristöjä.

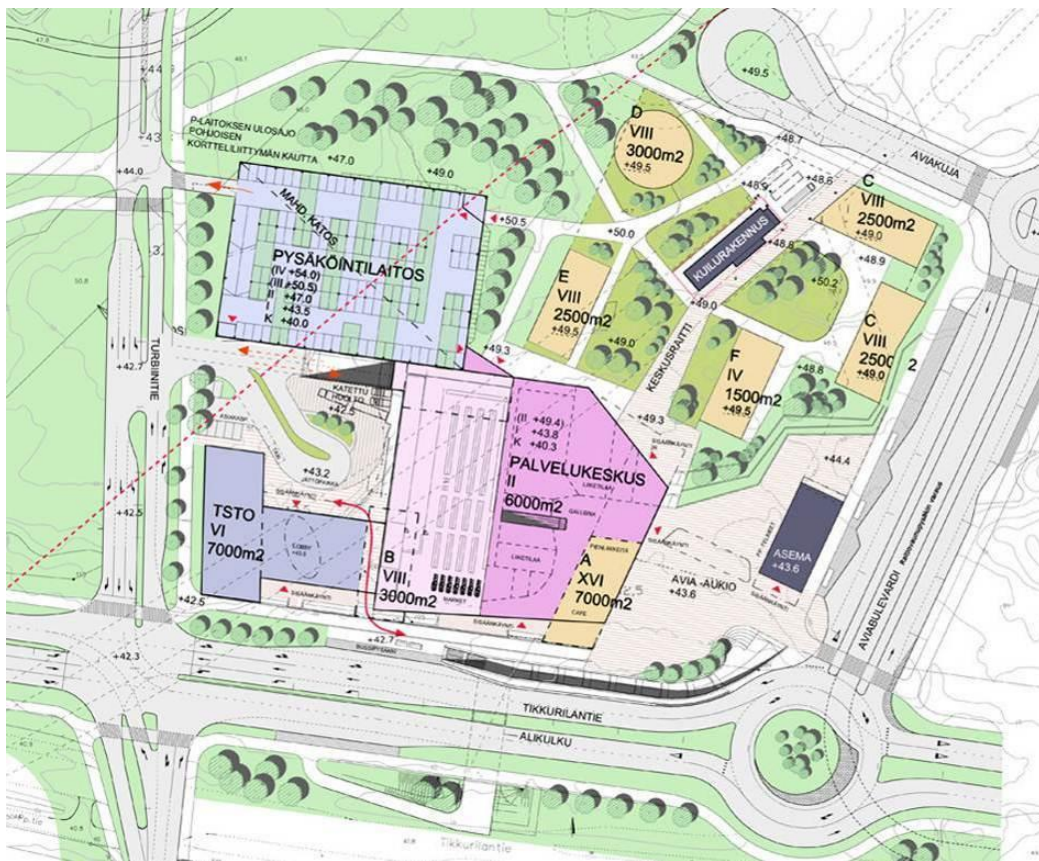
Tutkittaessa liike- ja kauppakeskuksen huolto liikenteen toimivuutta sekä pysäköintitalon sijoittumista tontille, suunnittelun jatkokehittämisen reunaehtojen yhdeksi määrääväksi tekijäksi tulivat maanalaisen aseman määrittelemät louhintarajat.

Liike- ja palvelurakennuksen toimivuuden kannalta maanalainen pysäköinti sekä toimiva huolto liikenne määrittivät reunaehdot niin, että liikekeskuksen sijainnin paras paikka oli Tikkurilantien reunassa.

Näin asemakaavan pohjaksi otettiin syksyllä 2014 valmistunut Innovarch Oy:n tekemä luonnos, jossa liike- ja palvelukeskus sekä kaksi asuinkerrostaloa/asuntohotellia sekä toimistotalo rajautuvat Tikkurilantiehen. Palvelukeskuksen katto toimii pihana Tikkurilantiehen rajautuvien asuinkerrostalojen asukkaille. Tikkurilantien varren asuintalot ja palvelukeskus muodostavat ns. hybridirakennuksen.

Asemarakennuksen ja liike-palvelukeskuksen välillä on Avia-aukio, joka on mahdollista jäsentää tilallisesti kasvein ja kadunkalustein.

Alueen pohjoisosaan muodostuu ns. yläpihan alue, joka on noin viisi metriä korkeammalla kuin Avia-aukio. Yläpihan aluetta reunustavat asuinkerrostalot, joiden keskelle jää suojaisa piha-alue, jonka hallitsevana elementtinä on tumma korkea maan-alaisen aseman ilmanvaihtokuilu.



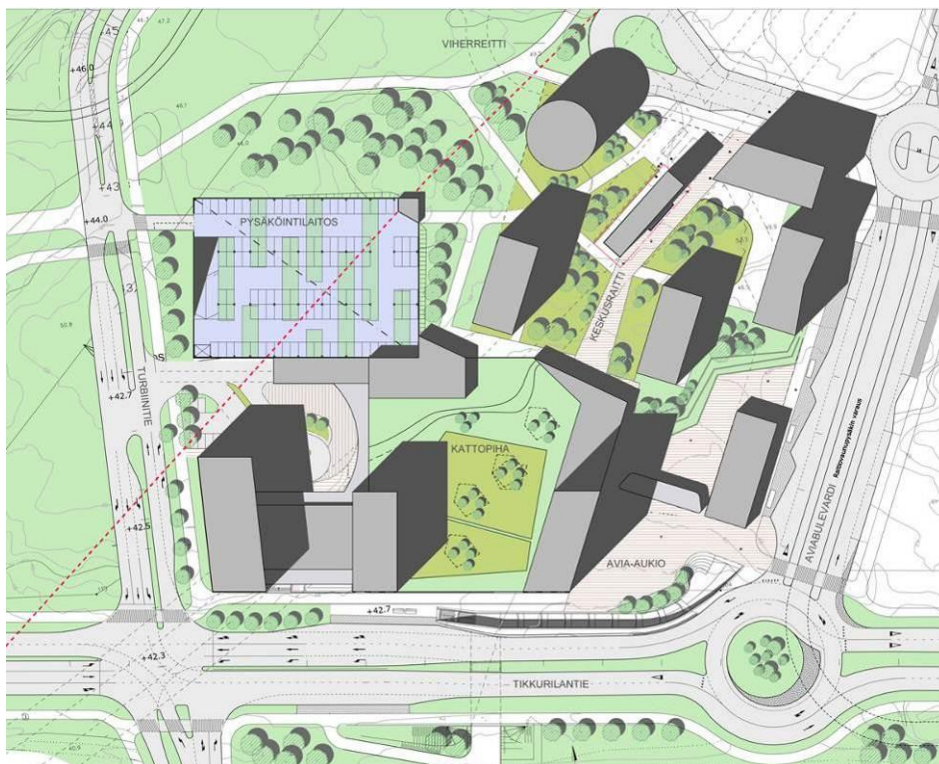
Innovarch Oy, 20.11.2014

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laadituista maankäytöllisistä vaihtoehtoista viimeisin suunnitelma toteuttaa parhaiten alueelle asetetut tavoitteet. Tämä vaihtoehto on myös kaupungin näkökulmasta toteuttamiskelpoinen.

Tikkurilantien varteen sijoittuva hybridirakennus; liike- ja palvelukeskus sekä asuin- ja toimistorakennukset sekä pohjoisosaan sijoittuvat asuinkerrostalojen ns. yläpihan alue muodostavat Aviapolis- asemanseudulle monipuolisen abituskorttelin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva, Innovarch Oy

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alueen rakentamisen Kehäradan Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen ympärille.

Suunnittelualueita reunustavat pääosin katualueet sekä pohjoisreunalla lähivirkistysalue ulkoilureitteineen. Suurin osa pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle (LPA) pysäköintilaitokseen. Osa autopaikoista on kellaritiloissa tai huoltopiha-kannen alla. Maanalaista rakentamista rajoittaa Kehäradan linjaus ja sen rajoittama alhaisin mahdollinen louhintasyvyys. Ajo korttelialueen pysäköintilaitokseen sekä huoltoajo on osoitettu Turbiinitieltä.

Rakentaminen sijoittuu keskustatoimintojen korttelialueelle C.

Asuinrakentamista ohjaavat kerroskorkeudet ovat kuudesta kuuteentoista kerrokseen. Tikkurilantiehen rajautuvien asuinrakennusten pihat on osoitettu 1-2 kerroksisen liike- ja palvelurakennuksen katolle. Seitsemänkerroksinen toimistorakennus sijoittuu Turbiinitien ja Tikkurilantien rajaamaan kulmaan.

Aviakujan eteläpuolelle sijoittuu lähinnä asumiseen tarkoitettu korttelialue. Asuinrakennusten kivijalkatiloihin on kaavoitettu asukas-, liike- ja työtiloja. Asuinpihan keskelle sijoittuu massiivinen maanalaisen aseman ilmanvaihtohormi, joka on omalla ET-yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialueella. Kehäradan maanalaisen rautatieaseman eteläinen sisäänvalo sijoittuu tori- ja aukio-alueelle.

Alueella on voimassa myös Kehäradan maanalainen asemakaava.

5.1.1 Mitoitus

Aviapoliis asemakeskuksen asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 5,7 ha. Siitä C-korttelialuetta on n. 2,0 ha, katu- ja LPA-alueita n. 2,9 ha, ET-alueita n. 0,08 ha ja virkistysalueita n. 0,6 ha.

Kaavamuutosalueen keskustatoimintojen korttelialueen (C) rakennusoikeus on 38 000 k-m², josta asuinrakentamista on enintään 25 000 k-m², toimistorakentamista vähintään 5 000 k-m² sekä liike- ja palvelurakentamista vähintään 5 000 k-m². Veromiehen uudet asukkaat muodostavat suuren osan tulevien liike- ja palvelutilojen käyttäjistä. Aviapolis kaavarungon tavoitteena on saada Veromiehen alueelle 20 000 uutta asukasta, alueen työpaikkamäärien tavoite on 60 000 työpaikkaa. Alue tulee siis tarvitsemaan paljon uusia palveluja, joita alueella ei tällä hetkellä ole. Alue tulee myös olemaan joukko liikenteen solmukohta, joka tuottaa tarvetta kaupalliselle toiminnalle.

Kaavamuutoksella halutaan varmistaa alueelle merkittävä palvelukeskus, jonka rakennusala on rajattu kaavakarttaan kl-merkinnällä.

Autopaikkoja tulee toteuttaa toimisto- liike- ja palvelutiloille 1/50 k-m² sekä asunnoille 1ap/130 k-m². Mikäli pysäköintilaitos toteutetaan vähintään 400 ap:n suuruisena, voidaan se toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin palvelu- ja toimistotilojen autopaikkainormi on 1ap/60 k-m².

Alueelle syntyy yhteensä n. 600-700 autojen pysäköintipaikkaa.

Asumisen polkupyöränormion 1pp/30 k-m². Muille toiminnoille helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa 1 pp/100 km².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön laatutaso. Koska kaavamääräyksillä ei ole haluttu sitoa tulevaa rakentamista liian tiukasti, on kaavamääräysten tueksi laadittu suunnittelukäsikirja. Suunnittelukäsikirja tarjoaa ohjeet ja laadulliset periaatteet tavoitellun kaupunkiympäristön ja –kuvan syntymiseen. Suunnittelukäsikirja on tehty yhteistyössä Vantaan kaupungin eri edustajien, LAK:in, Skanskan, Finavian sekä eri konsulttifirmojen yhteistyönä. Suunnittelukäsikirjan toteutuksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue (C)

Kaavamuutosalue on pääosin varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Alueelle saa rakentaa liiketilaa, palvelutilaa, asuntoja ja toimitiloja. Kaavassa on määriteltä asuinrakentamiselle enimmäismäärä sekä toimisto- ja liike / palvelurakentamiselle vähimmäismäärä. Koska alueen aloituskorttelissa on vaikea määritellä tarkkoja tarpeita tulevaisuudelle, on kaavassa ns. liikkumavaraa eri toimintojen kesken 3000 k-m².

Asema-aukion ympärille tulee muodostua kaupunkitila johon avautuu liiketiloja sekä kaupunkiin kuuluvaa tiivistä ja korkeaa rakentamista.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja näyttävää.

Jalankulkuympäristön tulee olla kaupunkien keskustoihin kuuluvaa kaupunkitilaa, jossa liiketilat avautuvat jalankulkureiteille ja asema-aukiolle. Asema-aukiolla on myös polkupyörien säilytykseen varattavia telineitä/katoksia, istutuksia sekä istuskelupaikkoja ja terasseja.

Liike- ja palvelurakennuksen katto toimii Tikkurilantiehen rajautuvien asuinrakennusten piha-alueena.

Lähivirkistysalue (VL) sijaitsee alueen pohjoisosassa.

Autopaikat sijoittuvat pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ja osittain liike- ja toimistotalon kellarin sekä huoltopihan kannen alle.

5.3.2 Katualueet

Kaava-aluetta ympäröi Aviabulevardi, Tikkurilantie, Turbiinitie ja Aviakuja. Aviabulevardin ja Tikkurilantien kulmassa sijaitsee Avia-aukio.

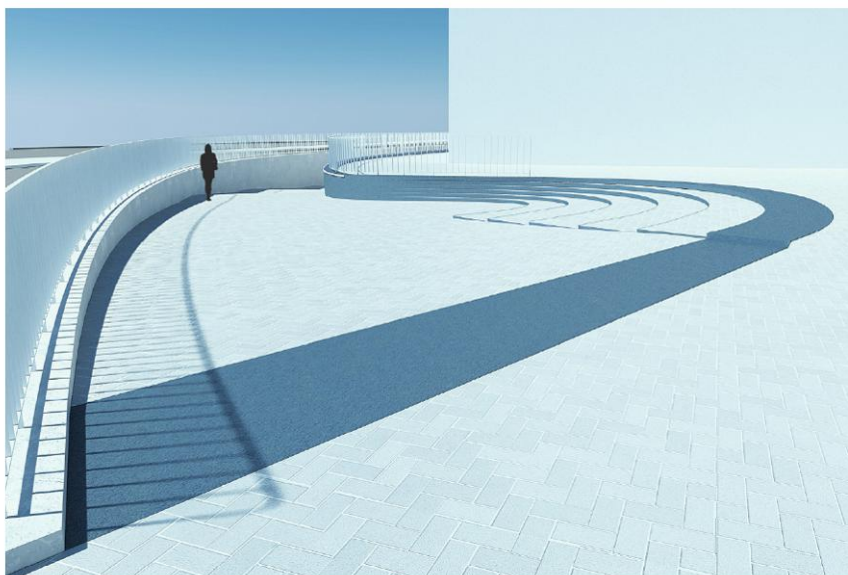
Kaava-alueeseen kuuluu myös pohjoisempaan sijaitseva Karhumäenportti sekä osa Karhumäentiestä.



Kuva Karhumäenportista (ent. Mekaanikontie) sekä Karhumäentiestä (ent. Tietotie).

Tikkurilantie

Kaava-alueen eteläpuolella olevaa Tikkurilantietä on siirretty ja rakennettu entistä sijaintia pohjoisemmaksi. Kaava-aluetta ja Tikkurilantien eteläpuolista aluetta yhdistää Tikkurilantien jalankululle ja paikalliselle pyöräliikenteelle tarkoitettuna aikulku, joka jatkuu luiskana avautuen viuhkamaisesti Avia-aukiolle. Kaava mahdollistaa sen, että aikulusta rakennetaan myös suora yhteys maan alta korttelin kaupalliselle alueelle kellarikerroksen pysäköintitason kautta.



Kävelyramppi avautuu viuhkamaisesti Avia-aukiolle, muodostaen osan aukiosta. WSP.

Avia-aukio

Avia-aukio on asemaseudun keskus, joka yhdistää aseman eteläisen sisäänkäynnin, bussiterminaalin ja alueen liikekeskuksen palvelut toisiinsa. Aukio tulee toteuttaa koko aukion alueelle laadukkaasta yhtenäisestä materiaalista.



Aviapoliksen juna-asema. Kehärata projekti, PES arkkitehdit

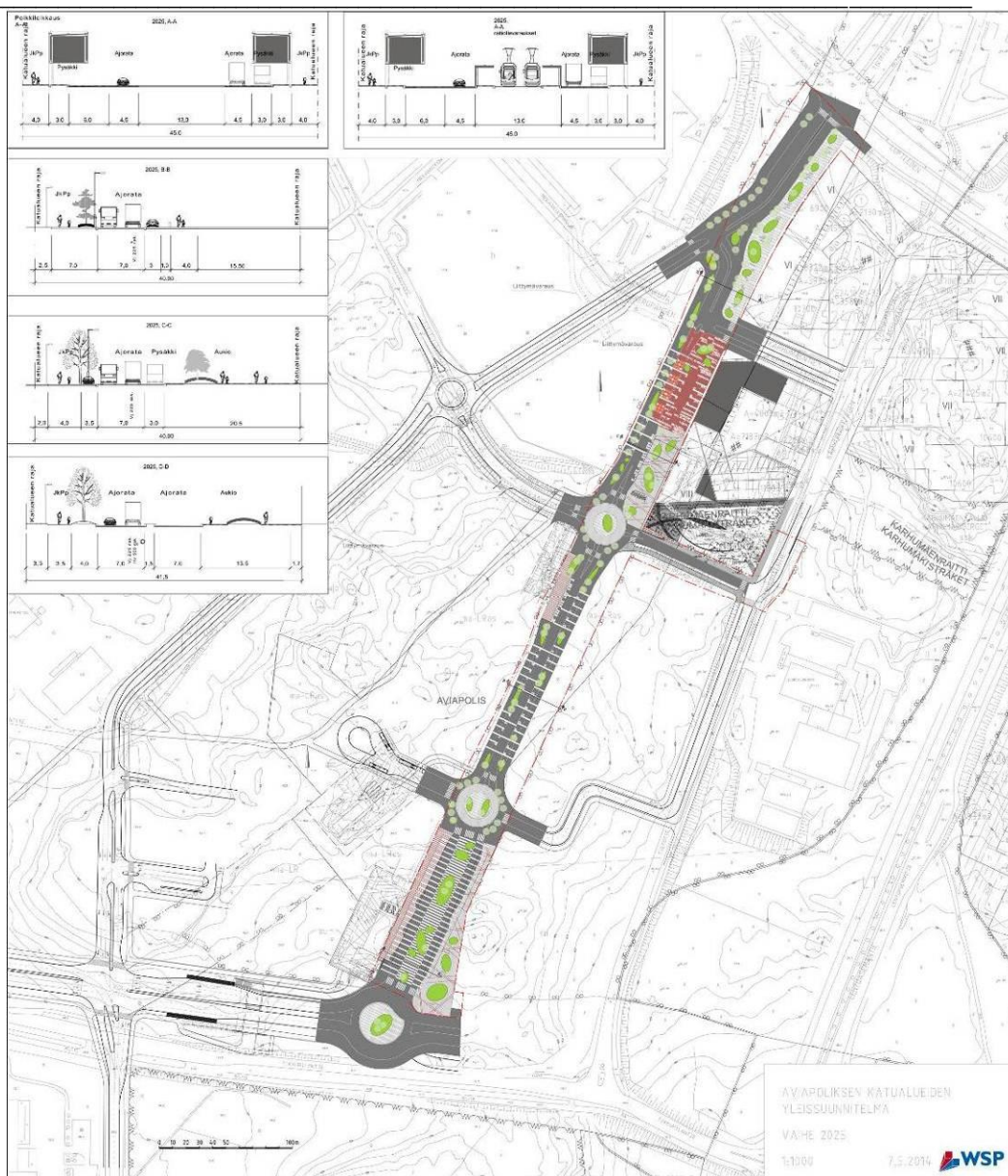
Aviabulevardi ja Aviabulevardin katutermiinaali

Aviabulevardi on koko asemanympäristön yhdistävä katu. Se yhdistää mm. pohjoisen ja eteläisen asemarakennuksen. Aloituskorttelin kohdalla Aviabulevardi on myös katutermiinaali, jonka varrella bussipysäkit sijaitsevat. Keskellä katua on varaus joukko liikenteen pikaraitiovaunujen runkolinjaa varten. Alueelle on ollut suunnitteilla korkeat katosrakennelmat (Arkkitetoimisto Helsinki-Zürich Oy), jotka reunustavat katutietä ja muodostavat yhtenevän ilmeen alueelle.

Aviabulevardi jatkuu katutermiinaalista pohjoiseen asemanseudun pääkatuna. Aviabulevardi kokonaisuudessaan on tarkoitus rakentaa kolmessa vaiheessa siten, että lopputilanteessa se on luonteeltaan Shared Space -katu jonka keskellä kulkee pikaraitiotie ja reunoja aktivoivat kivijalkaliikkeet.



Bussitermiinaali, Arkkitetoimisto Helsinki-Zürich Oy



Aviabulevardi, shared space katusuunnitelma, WSP, 2014

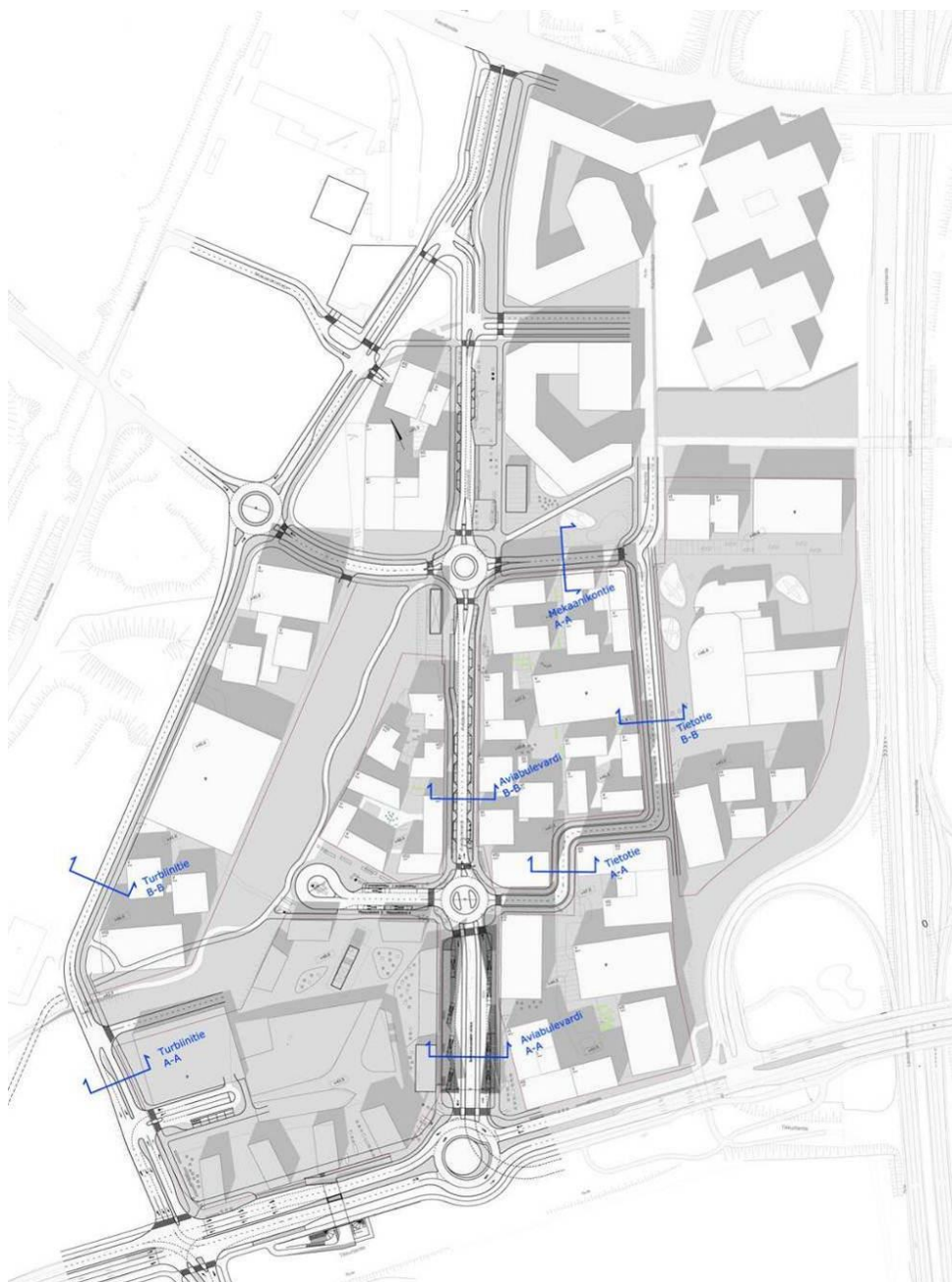
Aviakuja

Aluetta rajaa pohjoispuolella Aviakuja, joka toimii myös bussien ajantasauspaikkana. Kujalta on myös pelastusajoneuvoyhteys Aviapoliksen aseman iv-kulurakennukseen sekä pohjoisemman asuinkorttelin pihoille.

Turbiinitie

Kun Turbiinitie valmistuu, ohjataan suurin osa alueen läpiajavasta liikenteestä Turbiinietielle. Turbiinitie on myös ylikorkeiden kuljetusten ajoväylä.

Liikenneverkko



Yleiskuva katuverkosta (Trafix 2013)

5.3.3 Virkistysalueet

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on virkistysalue, Lokkipuisto, jonka läpi kulkee yleiskaavan edellyttämä ulkoilureitti. Alueen puusto on harvaa mäntymetsää, joka säilytetään pitkälti luonnontilaisena. Virkistysalue jatkuu pohjoiseen, jossa se yhdistää Aviapoliksen asemanseudun Karhumäenraittiin ja Lentoasemantien itäpuolella Technopolikseen sekä rakentuvaan Aerolan alueeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Innovarch Oy, 2014

Kaavamuutoksessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1§:n mukaisia vaikutuksia. Muutos on kuvattu nykytilan, olemassa olevan tilanteen ja suunnitellun tilanteen välillä. Jos alueelle ei suunniteltaisi mitään, alue säilyisi nykyisessä käytössä ja liikennemäärät säilyisivät liki ennallaan.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella luodaan uuden kaupunginosan keskus. Kaavamuutosalue laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta samalla mahdollistaen yhdyskuntarakenteen tiivistymisen luomalla uuden vetovoimaisen alueen, jonka ympäristöön on mielekästä rakentaa uutta kaupunkia.

Kaavan toteuttaminen täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Kaupunki- / taajamakuva

Alueen rakentaminen luo uutta kaupunkikuvaa nykyisen metsämaiseman keskelle. Kaavamuutoksessa alueelle syntyy laadulliset tavoitteet uuden rakentamisen myötä.

Asuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan noin kuudensadan uuden asukkaan muuttaminen alueelle. Asumisen lisääminen elävöittää aluetta ja mahdollistaa ihmisvirtojen syntymistä kaikkina vuorokauden aikoina.

Palvelut

Alueelle sijoittuu paikallinen liike- ja palvelukeskus sekä joukkoliikenteen solmukohta. Palvelut monipuolistavat alueen nykyistä palvelutarjontaa, tarjoten alueen läheisyydessä asuville sekä lähityöpaikka-alueille helposti tavoitettavia palveluita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle syntyy uusia työpaikkoja palvelu- ja liikekeskukseen, toimisto- sekä kivijalkatiloihin. Alue muodostaa uuden työpaikkakesittymän lentokentän läheisyyteen.

Virkistys

Alueen asuintaloista on hyvät yhteydet kaavan mahdollistavalle uudelle virkistysalueelle ja ulkoilureitille. Ensimmäisessä vaiheessa Turbiinitien ylitys tapahtunee maantasossa, mutta reitin käytettävyys jatkossa edellyttää Turbiinitien ylittävän sillan tai aikulun rakentamista. Ulkoilureitti on VAT:n tavoitteiden mukainen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen rakentaminen lisää liikennettä ympäröivässä katu- ja tieverkossa. Liikenteen sujuvuutta on tutkittu liikenteen simuloinneilla. Traficon Oy (2012) Ennen kun Turbiinitie on rakennettu kokonaan, suuri osa ajoneuvoliikenteestä ohjataan Aviabulevardia pitkin. Kun katutermiinali rakennetaan, ajoneuvoliikenne ohjataan Turbiinitielle, ja Aviabulevardin luonne muuttuu aloituskorttelin kohdalla katu-terminaaliksi ja pohjoisemmassa Shared Space -kaduksi. Pikaratitiotien tilavaraus voidaan ensimmäisessä vaiheessa, ennen raitiotien rakentamista, istuttaa ja käyttää hulevesien keräämiseen.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueen rakenne tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen, erityisesti Kehäradan Aviapolis-asemaan, mutta myös linja-auto liikenteeseen sekä mahdollisesti myöhemmin rakennettavaan pikaraitiotiehen. Alueen rakentaminen tehostaa joukkoliikenteen käyttöä. Esitetyt toimenpiteet ovat VAT:n tavoitteiden mukaisia.

Kevyt liikenne

Kaavamuutosalueen toteuttamista tukemaan on rakennettu Tikkurilantien alittava korkeatasoinen kevyen liikenteen yhteys. Avia-aukio on joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kohtaamispaikka. Avia-aukiolta pohjoiseen kulkee kevyen liikenteen reitti bussitermiinalin sivuitse. Myös ns. yläpihan korttelirakenteen keskellä kulkee jalan-kulkyhteys.

Alueen pohjoisosan ulkoilureitti on osa laajempaa verkostoa, ja sen rakentaminen parantaa reitistön käytettävyyttä ja sitä kautta ympäröivien alueiden asukkaiden liikumismahdollisuuksia. Alueen sisäiset yhteydet synnyttävät sujuvan kevyen liikenteen kulun alueen sisällä ja sen läpi. Esitetyt toimenpiteet ovat VAT:n tavoitteiden mukaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Uudisrakentamisella on mahdollista luoda tulevaisuuden kulttuuriympäristöä kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaan. Alueella ei sijaitse muinaismuistoja eikä rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutos vaatii vesihuollon rakentamista Aviakujalle sekä Turbiinitielle. Aviakujalle rakennettava vesihuolto yhtyy Aviabulevardin vesihuoltoverkostoon. Turbiinitielle rakennettava vesihuolto yhtyy Toisen Savun pohjoispäässä olevaan vesihuoltoverkostoon Tikkurilantien eteläpuolella.

Alueelta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon, jotta alueen rakentuminen ei aiheuta huomattavaa lisäkuormitusta olemassa olevaan verkostoon.

Tekninen huolto

Alueen toteuttaminen edellyttää kaukolämpö- ja sähköverkon laajentamista. Teknisen verkoston investoinnit hyödyttävät tulevaisuudessa asemakaavan muutosaluetta laajempaa aluekokonaisuutta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rakennusten ulkoseinille on annettu määräyksiä äänieristävyydestä häiriöttömien asuin- ja työskentelyolojen aikaansaamiseksi.

Sosiaalinen ympäristö

Alue tulee olemaan kaupunkimainen keskus. Alueen toteutuksen korkeatasoisuudella luodaan myös sosiaalisia virikkeitä ja kohtaamispaikkoja. Uuden asutuksen myötä alueella tulee olemaan toimintaa kaikkina vuorokauden aikoina. Alueen naapurustoon

ei ole vielä tehty asemakaavaa ja lähimmät rakentamisen mahdollistavat asemakaavat sijaitsevat pohjoisen asemarakennuksen pohjoispuolella.



Avia-aukion pohjoisreuna, Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen tieltä louhitaan laaja kallioalue. Kaunista kalliometsää menetetään, kun alue rakennetaan kaupunkikeskukseksi. Maastoa on jäänyt myös Tikkurilantien alle. Aluekokonaisuus on kuitenkin suunniteltu siten, että osa kallioisesta metsästä on virkistysaluetta, jolla kaunis maisema säilyy ja joka tulee ihmisten käyttöön.

Maisemaselvityksen mukaan tarkasteltavalla alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä muitakaan kasvillisuudellisesti tai eläimistöltään arvokkaiksi määriteltyjä alueita.

5.4.3 Yhteenveto

Kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen synnyttää korkeatasoista uutta kaupunkia. Alueelle muodostuu kaupunkimaisia tiloja ja hyvää jalankulkuympäristöä.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueelle syntyy uusi kaupunkikeskus, siihen liittyvine kohtauspaikkoineen. Kaupallisten rakennusten ja maantasokerrosten palvelut tuovat elämää ja turvallisuuden tunnetta katutilaan ja muihin ulkotiloihin. Kaikkialla alueella on sujuvat jalankulku-yhteydet. Alueen pohjoisreunassa kulkee luonnontilassa oleva virkistysalue.

Ekologiset vaikutukset

Tiivis rakentaminen aseman välittömään läheisyyteen tukee joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Kun asuminen, työpaikat ja palvelut ovat aseman lähellä, oman auton käyttötarve vähenee. Polkupyöräilijöiden tarpeet on otettu suunnittelussa huomioon. Korttelirakenne synnyttää edullista pienilmastoa.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi kaupunkirakenne, korkeatasoinen rakentaminen ja viihtyisä ympäristö nostavat kaavamuutos- ja Aviapolis-alueen vetovoimaa sekä arvoa. Kaavamuutoksen toteuttaminen edistää palvelujen monipuolistamista ja työllisyyttä. Kaavamuutosalueen ra-

kenttäminen on mahdollista tehdä vaiheittain. Vetovoimainen ja korkeatasoinen alue parantaa Vantaan ja pääkaupunkiseudun kilpailukykyä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle kohdistuu tulevaisuudessakin melua ympäröiviltä liikenneväyliltä, lentomelua sekä lentokentän koekäyttöalueen melua. Rakennusten sijoittelulla ja muilla melusteilla on luotu liikennemelulta suojattuja ulkotiloja. Rakennusten sisätilojen meluttomuus on varmistettu äänieristävyysvaatimuksin asemakaavassa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso selvityksen liitesivut.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on tehnyt päätöksen alueen sisäisistä nimistä kokouksessaan, joka on pidetty 8.12.2014.

Kaavamuutosalueelle tulevat nimet:

Turbiinitie
Lokkipuisto
Aviakuja
Avia-aukio

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Alueen toteuttaminen on tarkoitus tehdä vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Avia-aukion ympäristö, niin että Kehäaseman eteläisen sisään tulon ympärille rakentuu mahdollisimman valmista kaupunkiympäristöä. Katuverkko rakennetaan toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan muutoksen suunnitteluun ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Vantaan kaupunki:

Maankäyttötoimi:

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti Elli Maalismaa (02/2012 asti)
va Aluearkkitehti Merja Häsänen (07/2012 asti)
Suunnittelija Jan Wolski (01/2012 asti)
Asemakaavasuunnittelija Carina Ölander
Asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Suunnitteluavustaja Kaija Topra
Yleiskaavapäällikkö Matti Pallasvuori (12/2013 asti)

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Yleiskaavasuunnittelija Markku Immonen
Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen

Muut kaupungin toimialat:

Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Liikenneinsinööri Teppo Pasanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Liikenneinsinööri Ilari Heiska
Liikenneinsinööri Emmi Koskinen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo
Maankäytön kehittämisspäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Lupa-arkkitehti Arja-Liisa Järvineva
Lupa-arkkitehti Matti Karjanoja

Toteuttajat, konsultit ja muut yhteistyökumppanit:

Lentoasemakiinteistöt

Antti Ala-Heikkilä

Juha Jaakola

Innovarch Oy

Harri Nikulainen

Arkkitetoimisto Helsinki-Zürich Oy

Tommi Mäkynen

Eduarch Oy

Minna Raassina

Pekka Määttänen

Trafix Oy

Jouni Ikäheimo

Finavia

Sami Kiiskinen

Vahanen Yhtiöt

Pekka Määttänen

Arkkitetuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki

Johanna Ristimäki

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnitteluyksikkö

Asemakaavoitus

Vantaalla 1.6.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Ritva Kotilainen
Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	05.02.2015
Kaavan nimi	002151 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.04.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002151
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,7752	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,5244	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,7752

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	5,7752	100,0	38000	0,66	0,0000	38000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,1211	36,7	38000	1,79	2,1211	38000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6256	10,8	0		0,6245	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9418	50,9	0		-2,8323	0
E yhteensä	0,0867	1,5	0		0,0867	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

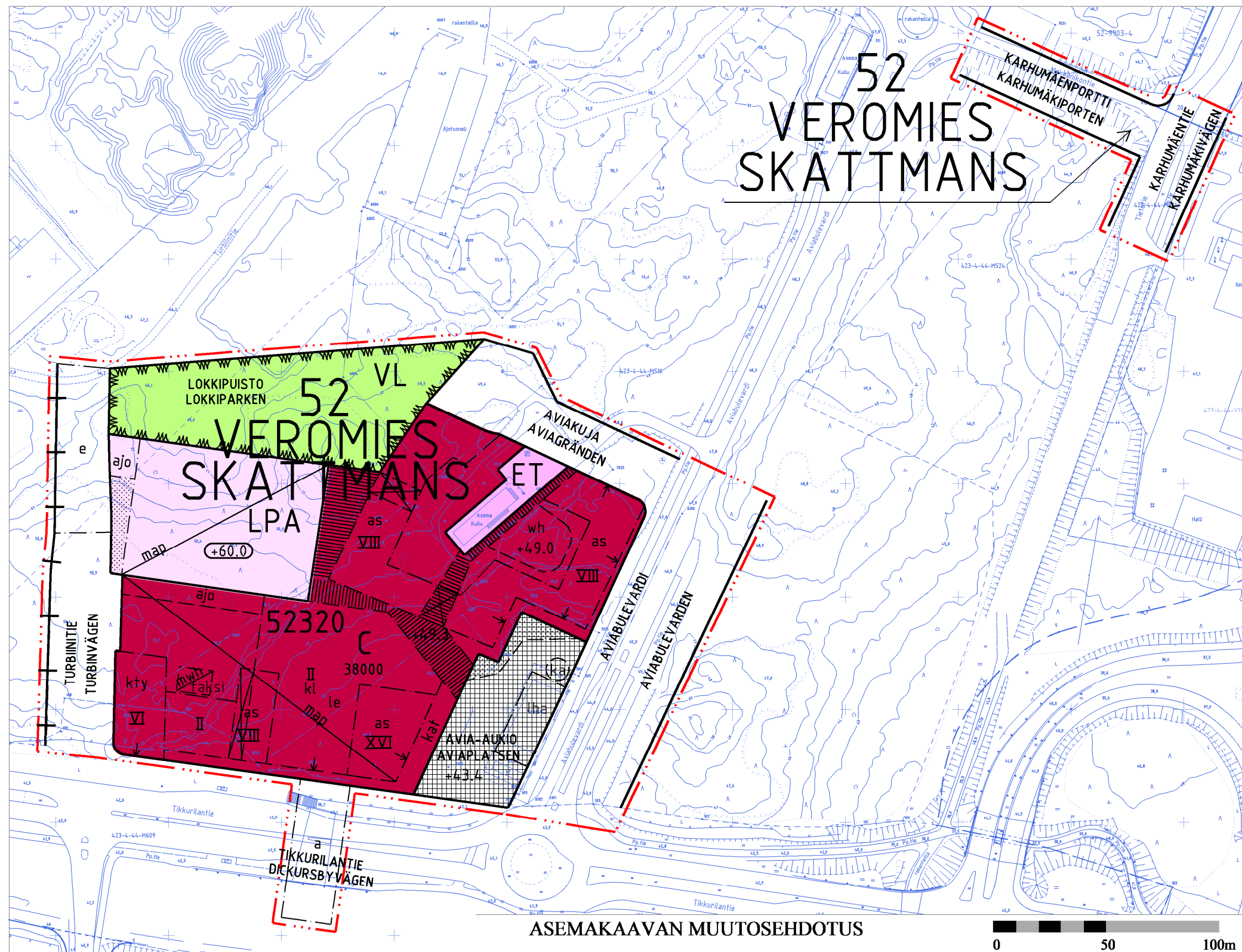
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5244	26,4	0	1,5244	0

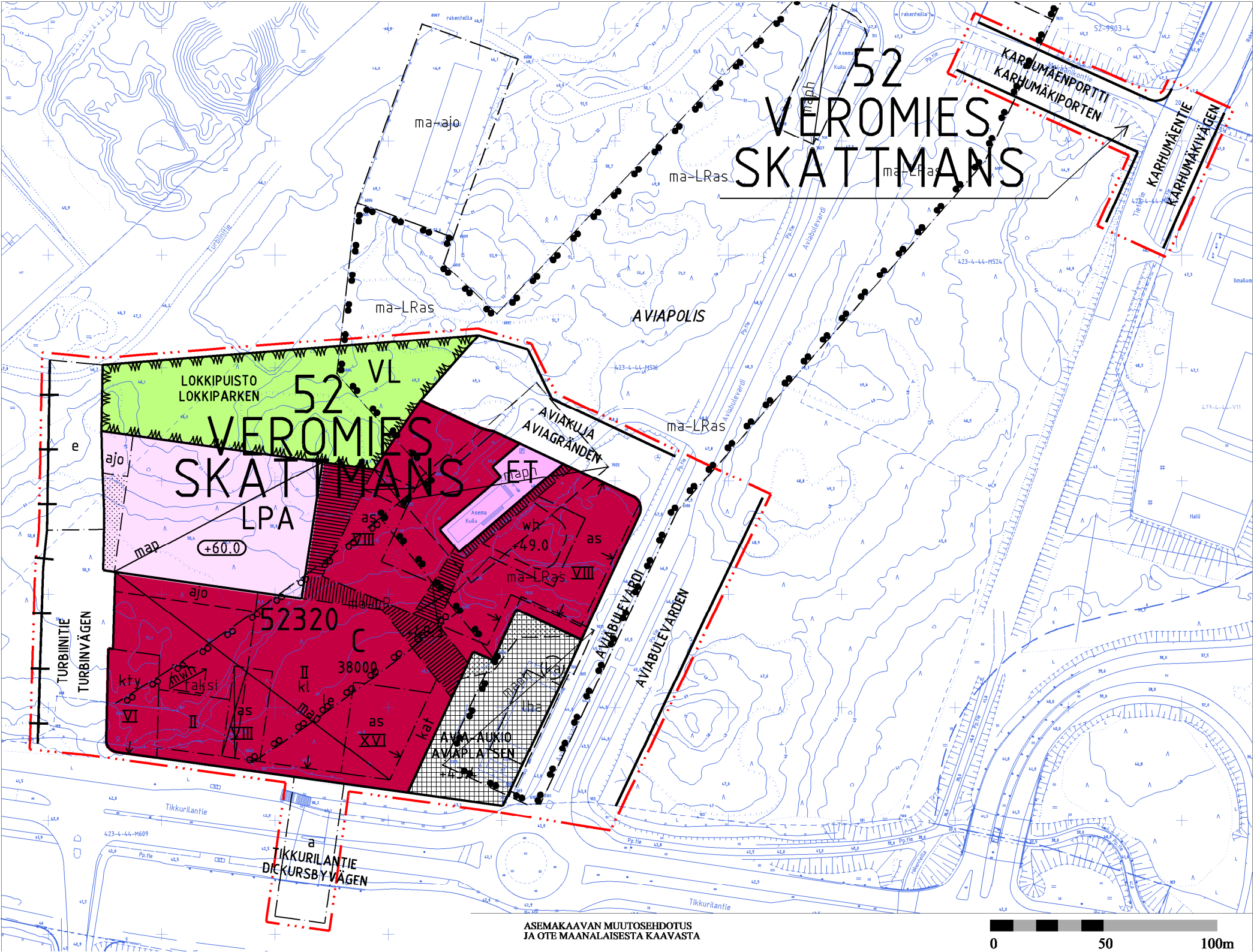
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

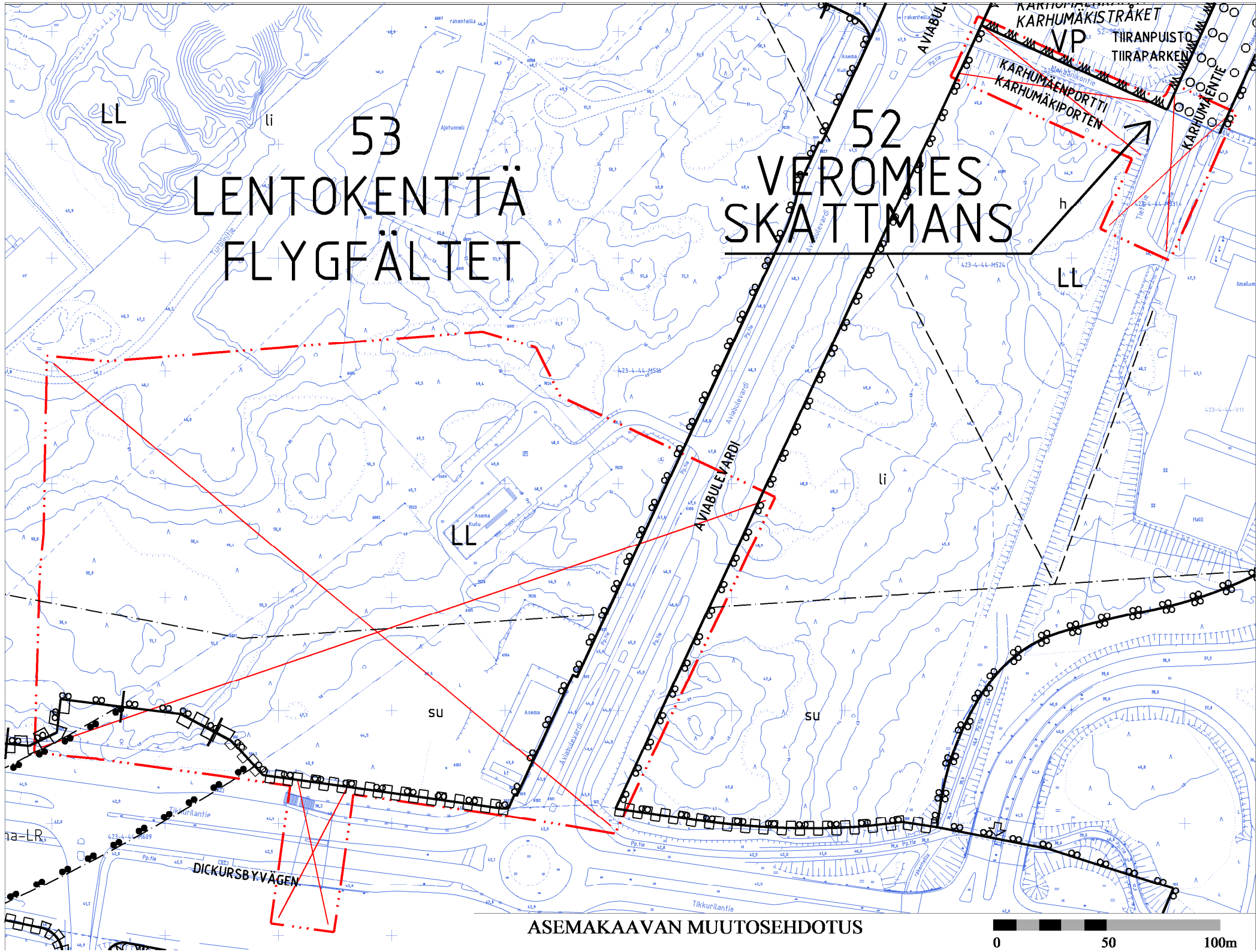
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7752	100,0	38000	0,66	0,0000	38000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,1211	36,7	38000	1,79	2,1211	38000
C	2,1211	100,0	38000	1,79	2,1211	38000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6256	10,8	0		0,6245	0
VP	0,0000		0		-0,0011	0
VL	0,6256	100,0	0		0,6256	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9418	50,9	0		-2,8323	0
Kadut	2,0406	69,4	0		0,6801	0
Katuauk./torit	0,3342	11,4	0		0,3342	0
LL	0,0000		0		-4,4136	0
LPA	0,5670	19,3	0		0,5670	0
E yhteensä	0,0867	1,5	0		0,0867	0
ET	0,0867	100,0	0		0,0867	0
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	1,5244	26,4	0	1,5244	0
map	1,5244	100,0	0	1,5244	0







Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002151

Päiväys
Datum

1.6.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

687497, 688497

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52**VEROMIES**

Asemakaavan muutos

Kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet sekä katu- ja liikenne alueet kaupunginosassa 53 Lentokenttä.)

1:2000

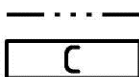
Vanda stad
Stadsdel 52**SKATTMANS**

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 52320 samt gatu- och torgområdena.

(Gatu- och rekreations ompådena samt gatu- och trafikområdena i den plan som upphävs i stadsdel 53 Flygfältet.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja.

Rakennusoikeudesta enintään 25 000 k-m² saa olla asu- mista. Rakennusoikeudesta vähintään 5000 k-m² tulee olla toimistotilaa ja vähintään 5000 k-m² liike- ja palvelutilaa.

Asukkaiden yhteiset tilat saa rakentaa palvelukeskukseen kaikkia asukkaita palvelevana yhteistilana.

Aviabilevardin varrelle katutasoon sekä Avia-aukion ja ET-alueen välisen asuinrakennuksen kivijalkaan tulee rakentaa työ- ja/tai liiketiloja, joita voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m².

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Tekniset tilat saavat sijoittua julkisivun jatkeeksi.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maanalaisista tiloista nousevat ilmahormit, luiskayhteydet, porrashuoneet sekä palvelukeskuksen kauppakäytävät saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat sekä väestönsuojatilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

På området får placeras bostads-, kontors-, affärs- och servicelokaler.

Högst 25 000 m² -vy av byggrätten får utgöras av bostäder. Minst 5000 m²-vy av byggrätten ska utgöras av kontorslokaler och minst 5000 m²-vy av affärs- och servicelokaler.

I servicecentret får byggas gemensamma invånarutrymmen i form av ett gemensamt utrymme som betjänar alla invånare.

I gatuplanet utmed Aviabilevarden och i stenfoten på den bostadsbyggnad som ligger mellan Aviaplatsen och ET-området skabyggas arbets- och/eller affärslokaler som tillfälligt också kan användas som gemensamma utrymmen för invånarna. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten.

I markplansvåningen i den byggnad som byggs först utmed Aviagränden ska utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen, reserveras ett personrum för chaufförer inom kollektivtrafiken. Det sociala utrymmet ska uppta cirka 40 m²-vy.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur. De tekniska utrymmena får placeras så att de utgör en förlängning av fasaden.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m²-vy. Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Luftkanaler, rampförbindelser, trapphus samt servicecentrets affärsgallerior som går från de underjordiska utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. Dessa utrymmen samt skyddsrummena dimensioneras inga bilplatser.

Tekniska utrymmen får placeras i byggnadernas våningar utöver byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Asumista palvelevia kuten jätehuone, varasto-, harrastus- ja kerhohuononetiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Edellä mainitut kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa sekä erityisesti Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmassa olevien rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti laadukkaita ja näyttäviä.

Jalankulkijan liikumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.

Korttelista tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevan kehäradan vaatima tilavaraus sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.

Päiväkodin ja sen pihan etäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä Tikkurilantiestä ja piha-alueen melutaso ei saa ylittää 55 desibeliä.

Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Tikkurilantien tai Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava mahdollisimman korkealla.

Asuin- ja palvelurakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, paitsi pohjoisenpuoleisilla julkisivuilla, jossa ääneneristävyyden on oltava vähintään 37 dB. Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Mikäli lentokoneiden koekäyttöalue siirtyy kauemmaksi tai sen meluntorjunta muuttuu, ääneneristävyytsvaatimus määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Aviakujalle ja Lokkipuistoon rajautuvan korttelialueen piha-alue tulee suojata Aviakujan bussiliikenteen sekä koekäyttöalueen melulta.

Julkisivut

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvalltaan korkealuokkaisia. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä kadun puoleisissa ja kaduille näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumia. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Liikerakennuksen maantasokerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia.

Parvekkeet

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

Parvekkeilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Kiinteästi lasitettavia parvekkeita ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Piha

Pihan suunnittelussa hyödynnetään alueella olevia luonnonelementtejä, kuten mäntyjä sekä kiviä ja/tai kallioita.

Hulevesien viivytys tulee sovittaa kallioisena säilytettävään maisemaan.

Liikerakennuksen katon ja kattopinnan tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus. Liikerakennuksen katon Tikkurilantien puoleisen aidan tulee olla melua estävää.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on $1\text{ m}^3/100\text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Tonttijaon yhteydessä katualueeseen rajautumattomalle tontille on varattava riittävä johtokuja kunnallistekniikan rakentamista varten.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha-alueelle on varattava yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Utöver den byggrätt som anvisats i planen får sådana utrymmen som soprum, förråd, hobby- och klubbtrum som betjänar boendet byggas. De tilläggsbyggrätter som tillåts ovan utöver den våningsyta som anvisats i planen dimensioneras inga bil- och cykelplatser.

Byggnaderna utmed Dickursbyvägen och Aviabulevarden och då särskilt i hörnet av Dickursbyvägen och Aviabulevarden ska vara arkitektoniskt högklassiga och framträdande.

Gånggrutter för fotgängare samt vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

En kvartersplan som omfattar hela kvarteret ska göras upp i anslutning till det första bygglovet för området.

Vid planeringen ska beaktas den områdesreservering som Ringbanan, vilken ligger under markytan, kräver samt eventuella nedre gränser för brytningsarbeten som förutsätts.

Daghemmet och dess gårdsplan ska ligga minst 40 meter från Dickursbyvägen och bullernivån i gårdsområdet får inte överskrida 55 decibel.

Bostädernas ersättningsluft ska tas från Dickursbyvägens eller Aviabulevardens sida. Tagningen av ersättningsluft ska placeras så högt som möjligt.

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller buller ΔL i bostads- och servicebyggnadernas ytterskikt ska vara minst 35 dB, förutom i fasaderna på den norra sidan där ljudisoleringen ska vara minst 37 dB. Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontorslokalernas ytterskikt ska vara minst 32 dB. Om flygplanens provanvändningsområde flyttas längre bort eller dess bullerbekämpning ändras, fastställs ljudisoleringskravet i anslutning till bygglovet.

Gårdsområdet i det kvartersområde som gränsar mot Aviagrändens och Lokkiparken ska skyddas från bullret från busstrafiken på Aviagrändens och området för provanvändning.

Fasader

Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur och med tanke stadsbilden. Byggnadernas första våning får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som är synliga till gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Fasaden i affärsbyggnadens bottenplan ska huvudsakligen domineras av glas.

Balkonger

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

På gatuområdet ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Balkonger som vetter mot gatuområdena ska inglasas.

På balkongerna ska genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

De balkonger och grönrut som förses med inglasning räknas inte in i byggrätten.

Gårdsplan

Vid planeringen av gården utnyttjas de naturelement som finns på gården, t.ex. tallar och stenar och/eller klippor.

Fördröjningen av dagvatten ska anpassas till landskapet som bevaras bergigt.

Affärsbyggnadens tak och takyta ska tillsammans med bostadshusen bilda en sammanhängande arkitektonisk helhet. Stängslet på affärsbyggnadens tak mot Dickursbyvägen måste vara bullerbekämpande.

Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ner i dagvattenavloppet. Volymen på fördröjningen av dagvatten är 1 m^3 per 100 m^2 yta som inte släpper igenom vatten.

I samband med tomtindelningen ska en tillräcklig ledningsgata för byggande av kommunalteknik reserveras för den tomt som inte gränsar till gatuområdet.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde.

Autopaikat	
Asunnot	1 ap/130 km ²
Palvelu- ja muut tilat	1 ap/50 km ²
Toimistotilat	1 ap/ 50km ²
Asuntohotelli	1 ap/130 km ²

Vähintään 400 ap:n pysäköintilaitos voidaan toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin autopaikanormeina käytetään:

Asunnot	1 ap/130 km ²
Palvelu- ja muut tilat	1 ap/60 km ²
Toimistotilat	1 ap/60 km ²

Polkupyöräpaikat:	
Asunnot	1 pp/ 30 k-m ²
Muut toiminnot	1 pp/100 k-m ²



Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintilaitoksen puistoon ja Turbiinitalle suuntautuvat julkisivut tulee käsitellä viherseininä ja/tai ritilä/pergolarakentein maastoon integroituen.

Pysäköintilaitoksen ylin taso tulee käsitellä laadukkaasti.



Lähivirkistysalue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



Kaukunginosa raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaukunginosa numero.

Kaukunginosa nimi.

Korttelin numero.

AVIABULEVAR

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

38000

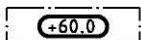
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

+49.0

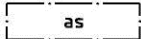
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



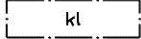
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennusala.

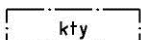


Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

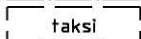


Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen. Tikkurilantien alituksesta on oltava mahdollisuus rakentaa portaaita ja hissiyhteys suoraan liike- ja palvelutiloihin.

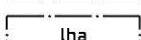
Kaupallisten palveluiden on avauduttava pääosin jalankulkureittien ja aukoiden suuntaan sekä sisätiloihin kauppa-ikätyville.



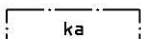
Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimitiloja.



Ohjeellinen taksiasemalle varattu alueenosa.



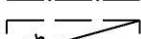
Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Polkupyörille varattu katos.



Maanalainen pysäköintitila.



Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Bilplatser	
Bostäder	1 bp/130 m ² -vy
Service- och övriga lokaler	1 bp/50 m ² -vy
Kontor	1 bp/50 m ² -vy
Bostadshotell	1 bp/130 m ² -vy

En parkeringsanläggning med minst 400 bilplatser kan förverkligas som växelvis parkering. Som bilplatsnorm används i så fall:

Bostäder	1 bp/130 m ² -vy
Service- och övriga lokaler	1 bp/50 m ² -vy
Kontor	1 bp/50 m ² -vy

Cykelplatser:	
Bostäder	1 cp/ 85 m ² -vy
Andra funktioner	1 cp/100 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

Fasaderna mot parkeringsanläggningens park och Turbinvägen ska behandlas som grönväggar och/eller integreras i terrängen med hjälp av spaljéer/pergolakonstruktioner.

Den översta nivån i parkeringsanläggningen ska utformas på ett höglklassigt vis.

Område för närrökreation.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

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.

Ungefärlig markhöjd.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där bostadshus får placeras.

Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.

Från Dickursbyvägens underfart ska det kunna byggas trappor och hissförbindelse direkt till affärs- och service-lokalerna.

De kommersiella tjänsterna ska huvudsakligen öppnas mot promenadstråken och de öppna platserna och mot affärgallerierna inomhus.

Byggnadsyta där verksamhetslokaler får placeras.

Riktgivande del av område för taxistation.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personalförbruk.

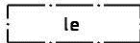
Byggnadsyta där ett skärmtak. Skärmtak för cyklar.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

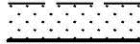
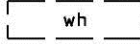
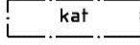
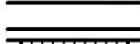
Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

Genomfartsöppning i byggnad.

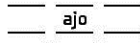
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**

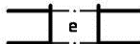
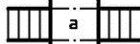
Alueelle tulee rakentaa liikerakennuksen kattotasolle Tikkurilantien varteen rakennettavien asuintalojen asukkaiden yhteiskäyttöinen leikki- ja oleskelutila. Katolle tulee perustaa riittävät kasvualustat pienpuille, pensaille ja perennoille.

**Istutettava alueen osa.****Ohjeellinen istutettava alueen osa.****Ohjeellinen hulevesialue.****Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.****Katu.****Katuaukio/Tori.**

Avia-aukiolle tulee rakentaa pyöräkatoksia.

**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.****Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.****Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.**

Yhteys on pakollinen, sen sijainti likimääräinen.

**Eritasoristeys.****Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.****TONTTIJAKO**

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

För lek och utevistelse reserverad del av område.

På området ska på affärsbyggnadens takplan byggas ett lek- och vistelseutrymme för gemensamt bruk för invånarna i de bostadshus som byggs utmed Dickursbyvägen. Taket ska förses med tillräckligt med växtbassänger för mindre träd, buskar och perenner.

Del av område som bör planteras.**Riktgivande del av område som bör planteras.****Riktgivande dagvattenområde.****Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.****Gata.****Öppen plats/Torg.**

På Aviaplatsen ska byggas cykeltak.

Riktgivande körförbindelse inom området.**Del av område reserverad för allmän gångtrafik.**

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område. Förbindelsen är obligatorisk, dess läge approximativ.

Planskild korsning.**Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.****TOMTINDELNING**

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Mättningsavdelningen

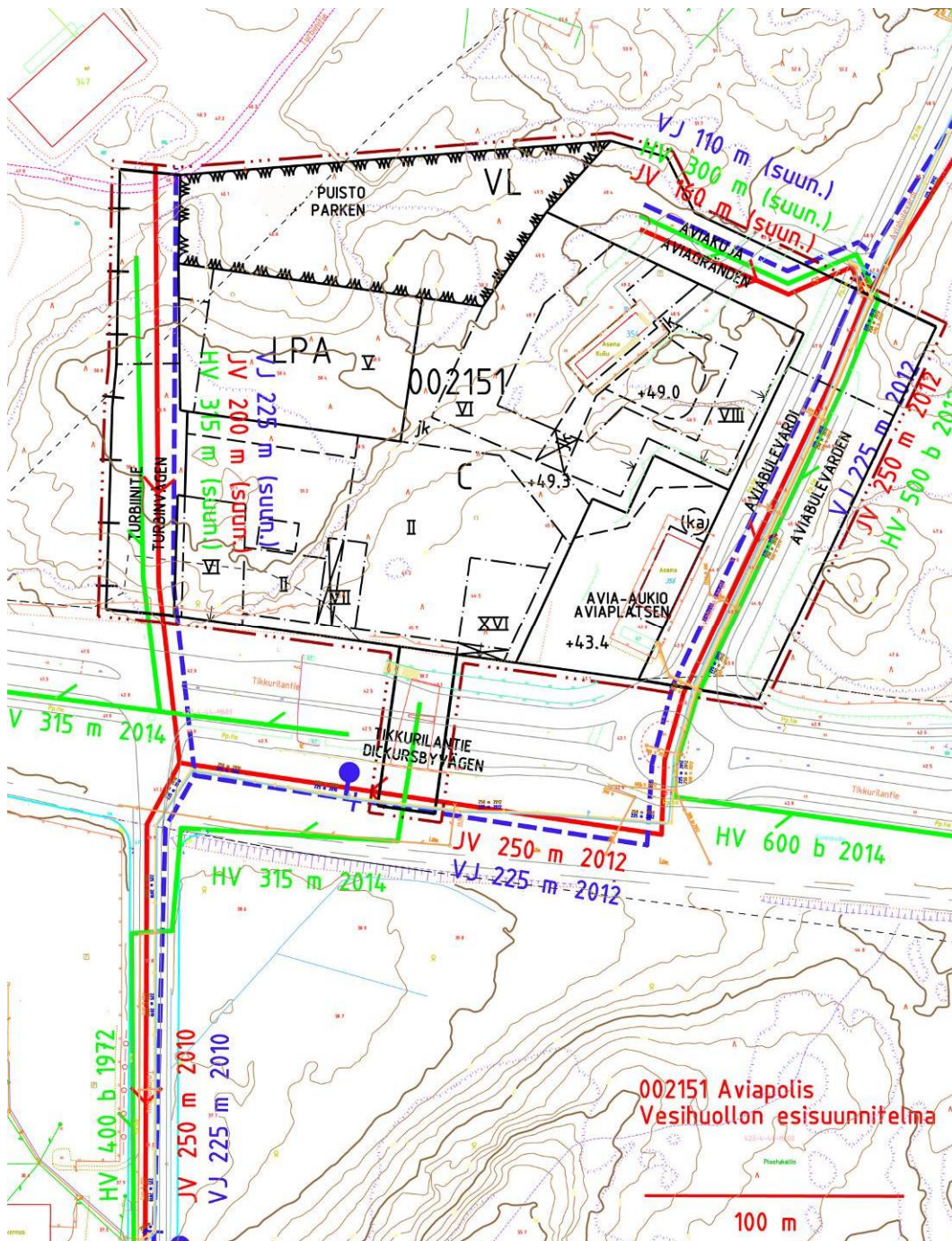
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

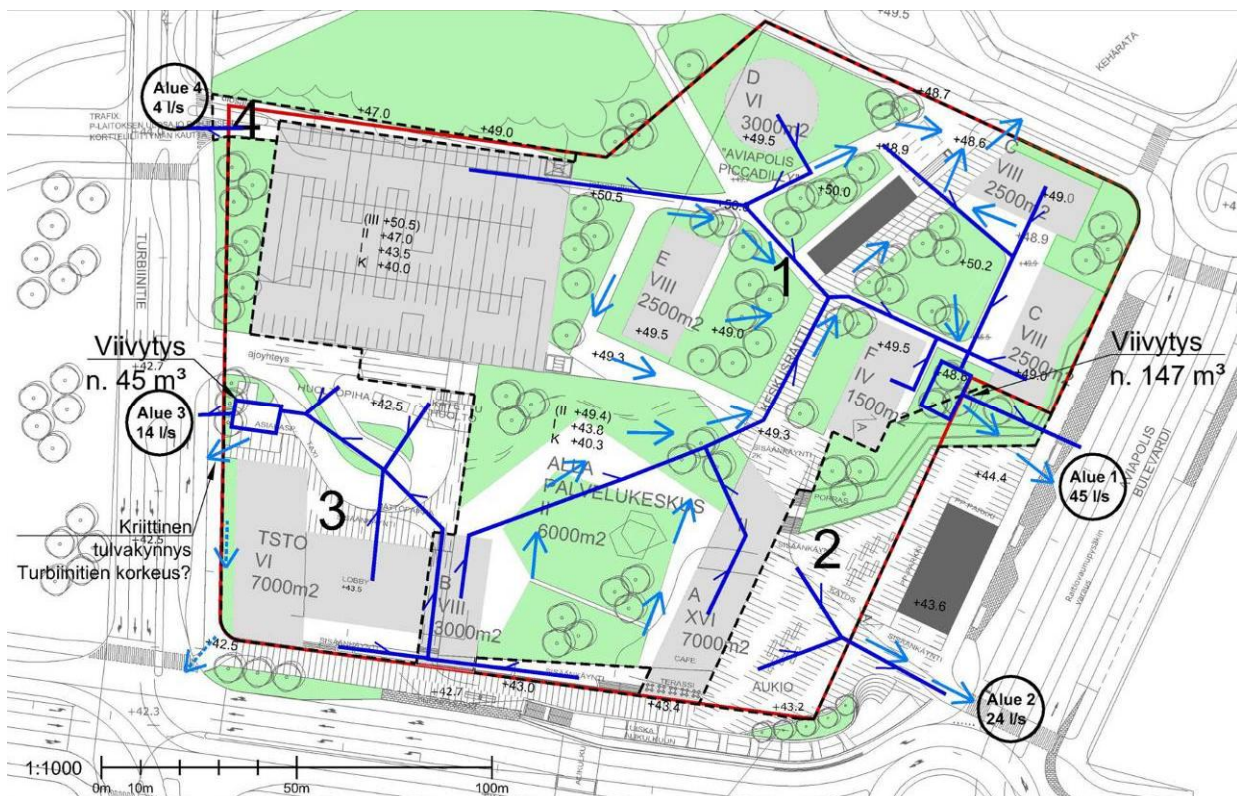
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__

Vesihuollon yleissuunnitelma



Hulevesisuunnitelma



- Ohjeellinen huleveden johtaminen (viemäri/kouru)
- Huleveden viivytys (maalainen säiliö/ylimitoitettu putki)
- Veden virtaussuunta tulvatilanteessa/purkureitti
- Tonttialue
- Hulevesialueiden raja

Laskenta käsittää tonttialueen rajauksen sisäpuoliset vedet (2,89 ha)

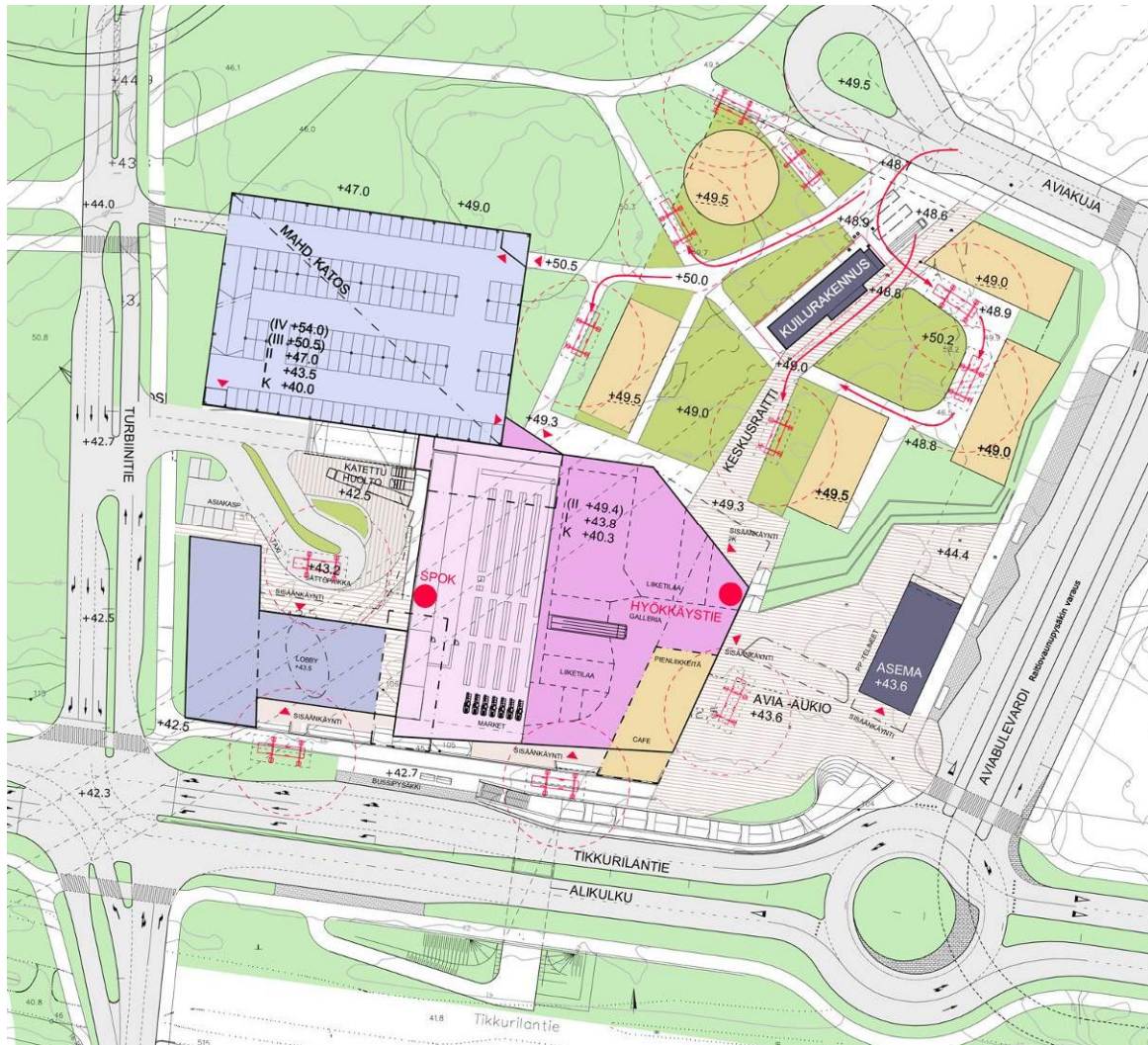
Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:							
Tilanne UUSI alueittain:	A [ha]	φ	I [l/(s·ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	V m ³	Q m ³ /l/s
Alue 1							
Asfaltti, betonipinta, katto	1,30	0,9	150	600	1/4 a	105	178
Nurmi, vherkatto, istutus	0,83	0,2	150	600	1/4 a	15	26
Yhteensä	2,13					120	200
Alue 2							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,17	0,9	150	600	1/4 a	14	23
Nurmi, vherkatto, istutus	0,06	0,2	150	600	1/4 a	1	2
Yhteensä	0,23					15	24
Alue 3							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,42	0,9	150	600	1/4 a	34	56
Nurmi, vherkatto, istutus	0,08	0,2	150	600	1/4 a	2	3
Yhteensä	0,50					35	59
Alue 4							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,03	0,9	150	600	1/4 a	2	4
Nurmi, vherkatto, istutus	0	0,2	150	600	1/4 a	0	0
Yhteensä	0,03					2	4
Koko alue	2,89					173	288

Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:							
Tilanne VANHA:	A [ha]	φ	I [l/(s·ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	V m ³	Q m ³ /l/s
Kallion metsä	2,89	0,2	150	600	1/4 a	52	87

Tilanne UUSI:							
A [ha]	φ	I [l/(s·ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	V m ³	Q m ³ /l/s	
Asfaltti, betonipinta, katto	1,91	0,9	150	600	1/4 a	155	258
Nurmi, vherkatto, istutus	0,98	0,2	150	600	1/4 a	18	29
Yhteensä:	2,89					173	288

Kaavamääräyksen mukainen viivytystarve: 1m ³ /100m ³ tiivistä pintaa				Pinta-ala m ²	Viivytystarve m ³	Suunniteltu viivytys m ³	Purkuvirtaama l/s
Asfaltti, betonipinta, katto yhteensä				19 200	192		87
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 1				13 000	130		Alue 1 45
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 2				1 700	17	147	Alue 2 24
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 3				4 200	42		Alue 3 14
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 4				300	3	45	Alue 4 4

Pelastusreitit



Pelastusreitit syksy 2014, Innovarch Oy

Ympäristön yleissuunnitelman luonnos



Ympäristön yleissuunnitelma, 18.11.2014, Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki

