002396 MARKKATIE 12–20

VEROMIES

kuva: Arkkitehdit Soini & Horto

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002396. Kaavoitus on tullut vireille 3.2.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 52131 sekä katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 52131, sekä katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies).

Tonttijaon muutos:

Osa korttelia 52131 kaupunginosassa 52, Veromies.

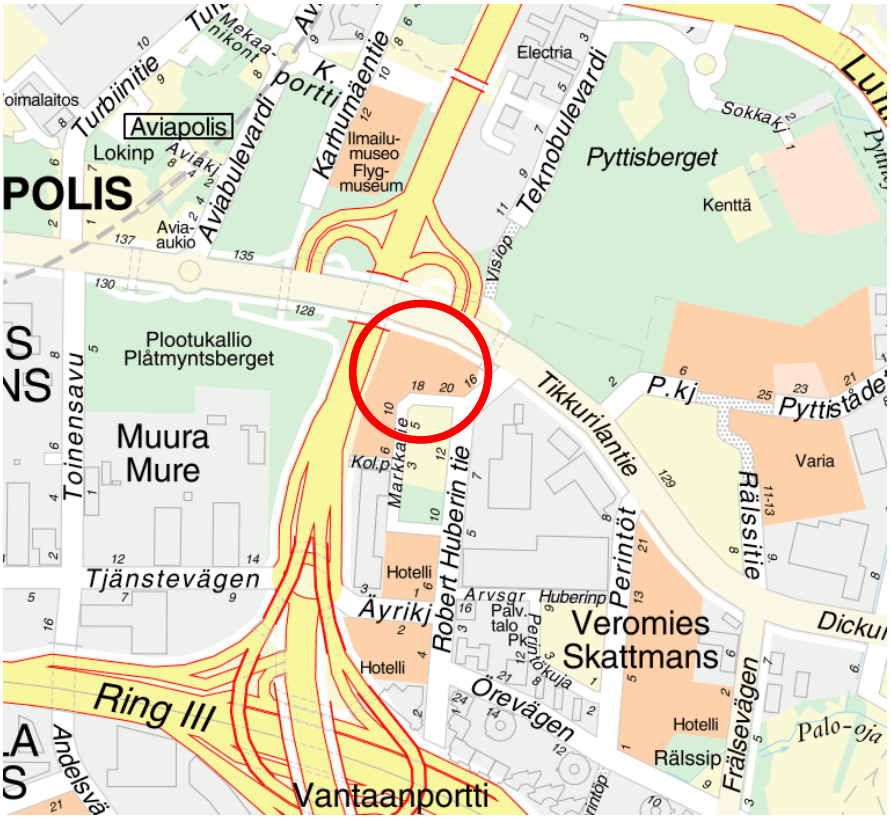
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden hotellin, toimiston, asuinkerrostalojen sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen. Kortteli sijaitsee näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmassa ja on kävelymatkan päässä Aviapoliksen rautatieasemalta. Alue on osa uudistuvaa Huberilaa, josta rakentuu elävää ja viihtyisä kaupunkiympäristöä.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Päivi Veijola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043 8266 958.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutos koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 52131 tontteja 7, 8, 9, 10, ja 11 sekä Markkatien pohjoisosaa. Alue rajautuu lännessä Lentoasemantiehen, pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Robert Huberin tiehen ja etelässä rakentamattomiin toimitilatontteihin. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,3 ha. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa noin 500 m ja lentoasemalle noin 2 km.



Asemakaavan muutosalueen sijainti on merkitty opaskartalle punaisella ympyrällä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tonttia 52131-11 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.2.2018. Kaavamuutos sai vuoden 2019 työohjelmassa numeron 002396 nimellä Robert Huberin tie 16.
- Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 järjestettiin julkinen haku keväällä 2019. Kilpailun tuloksena kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen alueelle. Asemakaavamuutos laaditaan kilpailuehdotuksen Mark of Huber pohjalta.
- NREP Oy:n ja Koy Robert Huberin tie 16 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.11.2019.
- Kaavamuutoksen 002396 rajausta laajennettiin käsittämään korttelin 52131 tontit 7, 8, 9, 10 ja 11. Vuoden 2020 työohjelmassa kaavamuutos 002396 sai uuden nimen Markkatie 12–20.
- Kaavoitus tuli vireille 3.2.2020.
- Mielipiteet ja kommentit pyydettiin 3.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 5
2. Lähtökohdat ... 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 6
2.2 Suunnittelutilanne ... 14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 20
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 20
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 23
4. Asemakaavan kuvaus ... 30
4.1 Kaavan rakenne ... 30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 31
4.3 Aluevaraukset ... 31
4.4 Kaavan vaikutukset ... 34
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 40
4.6 Nimistö ... 40
5. Asemakaavan toteutus ... 40
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 41
7. Asemakaavan seurantalomake ... 42
8. Asemakaavakartta ja -määräykset ... 44
9. Muu suunnitelma-aineisto ... 53

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset 17.8.2021
- Viitesuunnitelma 28.5.2021 (Avarrus Arkkitehdit Oy)
- Meluselvitys 7.4.2021 (WSP Finland Oy)
- Pysäköintilaskelma 15.3.2021 (WSP Finland Oy)
- Hulevesisuunnitelma 7.4.2021 (Infrakonsultointi H. Lindgren)
- Johtosiirrot 7.4.2021 (Infrakonsultointi H. Lindgren)
- Vihertehokkuuslaskelmat 1.4.2021 (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)
- Yhteenveto oas-vaiheen mielipiteistä 3.11.2020

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys ja alustava yleissuunnitelma, 7.1.2020
- Poikkeamispäätös 52-0095-17-POP, 16.2.2018.
- Julkinen haku Markkatien 12,14 ja 16 tonteille, 11.3.-14.5.2019.
- Mark of Huber, hanketiimi: NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy ja WSP Oy, 14.5.2019.
- Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, kaupunginhallitus 7.10.2019.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 14 ja 16 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 § 33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kuudesta kuuteentoista. Alueen maamerkiksi muodostuu Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan kohoava hotellitorni. Korttelin rakennusmassat sijoittuvat liikenneväylien varteen ja muodostavat melulta suojattuja sisäpihoja, joiden suunnittelussa on panostettu viihtyisään ja turvalliseen jalankulkuun ja oleskeluun.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 24 700 k-m^2 ja korttelitehokkuus on e=2.16. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m^2 ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m^2. AK-korttelialueen tehokkuus on e=2.39. Rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaa yhteensä 20 300 k-m^2 aiemmin voimassa olevaan kaavaan nähden. Kaavamuutos mahdollistaa noin 370 uutta asukasta (laskennallinen mitoitus 40 k-m^2 / asukas).

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Muurimaiset rakennusmassat tulee jakaa pienempiin, toisistaan selvästi erottuviin osiin. Erottuminen tehdään varioimalla mm. julkisivun materiaalia tai väriä, rakennuksen korkeutta tai kattomuotoa sekä ikkunajaotusta. Kattopintojen elävöittämiseksi tasakatoille edellytetään viherkattojen, kattopihojen- ja terassien tai aurinkopaneelien rakentamista. Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta.

Koko kaava-alueetta koskeva autopaikkavaatimus on pysäköintiselvityksen perusteella vähintään 310 autopaikkaa. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä, mikä tarvittaessa mahdollistaa kaupungin pysäköintiyhtiön toiminnan. K- ja AK-tonteille saa sijoittaa vain tarvittavat huollon, saattoliikenteen, kotipalvelujen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat.

Näkymä Lentoasemantielle. kuva: Arkkitehdit Soini & Horto ja Avarrus Arkkitehdit Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Lentoasemantien ja Tikkurilantien varressa. Alueen länsiosa on luonnontilaista metsikköä ja nurmialuetta. Tontille 52131-11 on valmistunut kesällä 2019 toimistorakennus. Tikkurilantien varteen sijoittuva rakennus on neljäkerroksinen ja sen kerrosala on 9 221 k-m^2. Pihalla on 209 autopaikkaa. Toimistorakennus on rakennettu poikkeamispäätöksellä, sillä se poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta mm. rakennusoikeuden, kerrosluvun ja pysäköintiratkaisun osalta. Markkatien rakentaminen on kesken.

Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2019

Tontilla 11 sijaitseva toimistorakennus ja pysäköintialue.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Veromiehen pohjoisosassa sijaitsevan laajan selänteen reunavyöhykkeelle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, Pytinoja ja Palo-oja. Alueen maisemakuvaa hallitsevat mittakaavaltaan suuret väylät ja rakennukset. Suunnittelualueen pohjoisosa on entistä Tikkurilantien pohjaa, jonka rakentamattomat osat ovat nykyisin nurmialuetta. Suunnittelualueen länsireunassa on jäljellä pieni kaistale rakentamatonta selännemetsää. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous

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

Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osa vesistä ohjautuu tontin sisällä olevien ojien kautta Markkatien hulevesiviemäreihin.

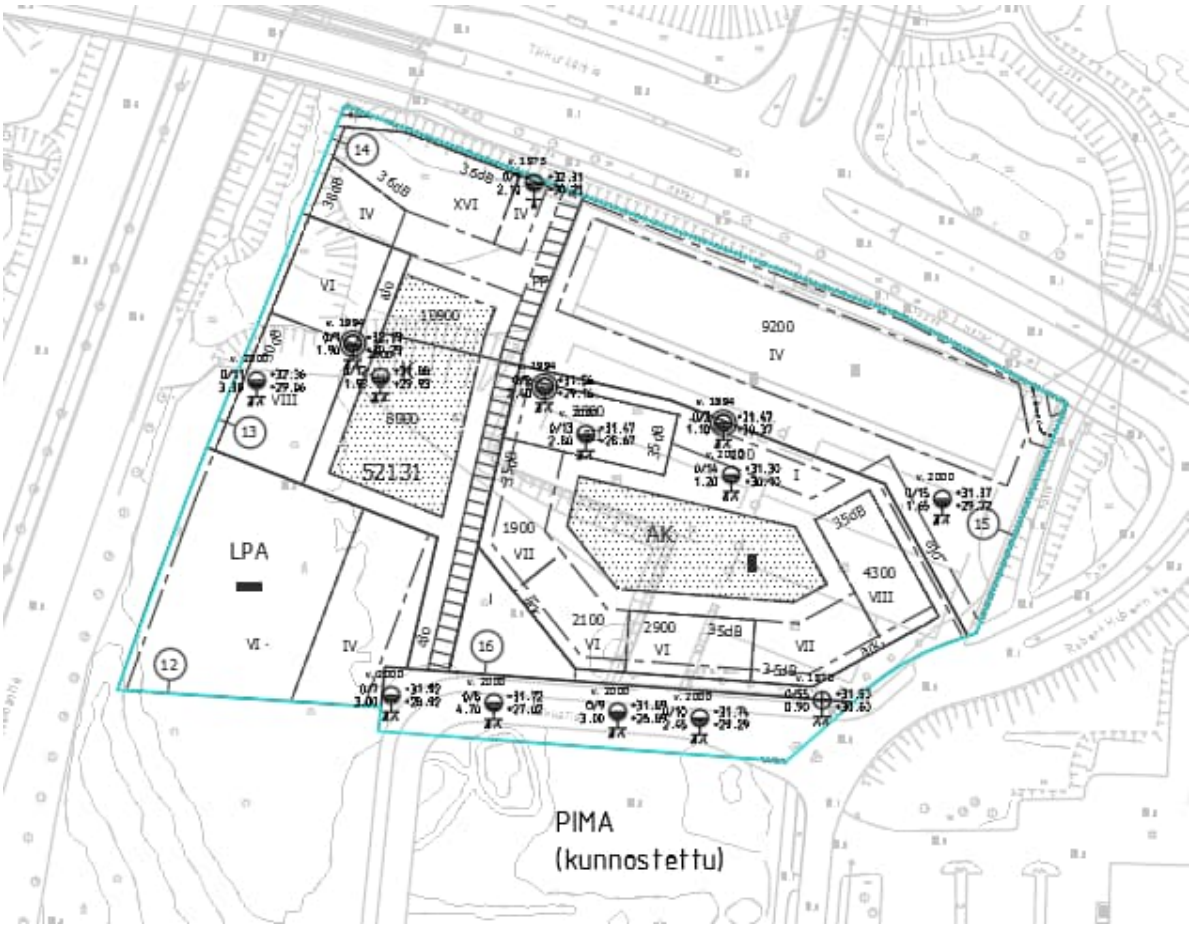
Kaavamuutosalue kuuluu Palo-ojan (ent. Kirkonkylänoja) valuma-alueeseen. Kaava-alueen hulevedet johtuvat ojien ja hulevesiviemäreiden kautta Palo-ojaan, josta vedet laskevat edelleen Keravanjokeen Helsingin pitäjän kirkonkylässä.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maalajikartta (ei mittakaavassa)

Maalajikartan mukaan alueen pintamaa (0–1 m) on hiekkaa, savea, silttiä, täyttöä ja moreenia. Pohjatutkimusten mukaan pintamaan (täyttöä n. 0,2–0,8 m) alla on noin 0,2–2,5 m paksu kerros savea ja/tai silttiä. Saven ja siltin alla on n. 0,3–3,1 m kerros hiekkaa ja tämän alla kalliopinta päällystämä pohjamoreeni. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 1,2–4,7 m syvyydellä maanpinnasta. Kaava-alueella tehdyt pohjatutkimuspisteet näkyvät kuvassa 2.



Kaava-alueella tehdyt pohjatutkimuspisteet

Pohjaveden pinnan tasoa ei ole mitattu lähialueella. Kaava-alue ei sijaitse merkityllä pohjavesialueella.

Markkatien eteläpuoliselta tontilta on löytynyt pilaantuneita maa-aineksia (teollinen toiminta / öljysäiliön vuoto). Pilaantuneet maat on kunnostettu, mutta maa-ainekset ovat jääneet kiinteistölle.

Alustavan arvion mukaan rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Savi- ja silttialueilla tulee tehdä massanvaihto pehmeän maakerroksen alapintaan. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alueen topografia laskee pohjoisesta Tikkurilantieltä etelään Markkatietä kohti. Maaston korkeusasemat vaihtelevat +31,6 ja +37 metrin välillä. Jyrkimmät luiskat sijaitsevat Tikkurilantien varressa sekä korttelin keskellä metsän ja avomaan reunalla.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2019 jo lähes 19 400 henkeä. Veromiehessä asukkaita oli vuonna 2019 vain 630 henkeä. Vantaan väestöennusteen 2019 mukaan Aviapoliksen väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä vajaaseen 27 700 henkeen. Suurin väestönkasvu kohdistuu runsaan uudisrakentamisen myötä Veromiehen kaupunginosaan, missä väestön määrä kasvaa 6 300 henkilöllä. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Pyhtäänkorvenkujalla ja Perintötien varressa.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä, jossa oli vuonna 2017 lähes 40 000 työpaikkaa. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Veromiehessä, 14 800. Vieressä olevat Pakkala ja Lentokenttä ovat myös merkittäviä työpaikka-alueita, molemmissa on yli 7 000 työpaikkaa. Veromiehen kasvu on kuitenkin ollut omaa luokkaansa, sillä vuodesta 2008 vuoteen 2017 työpaikat lisääntyivät 6 900:lla. Tähän myötävaikutti noin 4 800 työpaikan siirtyminen Lentokentän kaupunginosasta Veromiehen kaupunginosaan vuonna 2014. Aviapoliksen työpaikoista lähes kolmasosa oli kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla. Muita merkittäviä toimialoja olivat tukku- ja vähittäiskauppa, teollisuus ja hallinto- ja tukipalvelutoiminta.

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

Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Alueella on myös hotelleja ja erityiskauppoja. Kehä III:n eteläpuolella sijaitsevat Jumbon liikekeskus ja Flamingon kylpylähotelli ja viihdekeskus. Etelämpänä Pakkalassa on yrityspuisto, jossa sijaitsee mm. ympäristöosaamiskeskus Leija. Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste sijaitsee Veromiehessä teollisuus- ja varastoalueen keskellä. Lentoaseman läheisyydessä on Finavian ammatillinen erikoisoppilaitos Avia Collegessa, jossa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin, sekä helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Lähimmät koulut ovat Veromäen koulu sekä Vantaan kansainvälinen koulu Pakkalassa. Veromiehen ensimmäisen koulun (Atomi) on arvioitu valmistuvan vuonna 2023 Äyritielle. Perintökujalla toimii yksityinen päiväkoti.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla, noin kilometrin päässä Helsinki-Vantaan lentokentältä. Alueelta on sujuvat ajoyhteydet sekä pääkaupunkiseudulle että valtakunnallisesti merkittävään tieverkkoon. Kehärata yhdistää suunnittelualueen pääkaupunkiseudun raideverkkoon. Tikkurilantien pohjoispuolella on Aviapoliksen asema, jonka ympäristöön on rakentunut uutta toimisto- ja hotellirakentamista. Alueelle suunnitellaan myös asuinrakentamista ja monipuolisia palveluja. Lentoasemantien varrella on Technopoliksen toimistokokonaisuus. Muuten Tikkurilantien pohjoispuoli on suunnittelualueen läheisyydessä rakentamatonta metsää, jossa sijaitsee alueen korkein mäki Pyttisberget. Suunnittelualueen länsipuolella on Muuran kehittyvä alue, joka on nykytilanteessa vielä metsää ja vanhaa teollisuusaluetta.

Kaavamuutosalue on osa Huberilan uudistuvaa aluetta, josta rakentuu Aviapoliksen keskeinen kulttuurin, liikunnan ja päivittäisen asioinnin keskus. Huberilaan rakennetaan asuntoja noin 6 000 asukkaalle ja työpaikkoja jopa lähes 5 000 työntekijälle. Asunnot sijoittuvat pääasiassa Tikkurilantien pohjoispuolelle ja toimistotilat Lentoasemantien varteen, mutta alueen keskeisillä osilla toiminnot sekoittuvat vahvasti. Huberilan alueen kehittämisestä on laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta tullaan laatimaan asemakaavaluonnos. Kaavaluonnoksen valmistelu aloitetaan vuonna 2021.

Kaupunkikuva

Veromiehen kaupunkikuvaa hallitsevat suuret liikenneväylät, metsäiset alueet niiden varressa, mittakaavaltaan suuret, mutta väljästi rakennetut tontit sekä laajat pysäköintialueet. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Yhdyskuntarakenteen muutos kohti tiivistä kaupunkirakentamista alkaa kuitenkin jo näkyä alueella, kuten Perintötien varrelle rakentuvissa asuinkerrostaloissa.

Kortteli 52131 sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvällä paikalla Lentoasemantien ja Tikkurilantien kulmassa. Eritasoliittymä ramppeineen hallitsee kaupunkikuvaa ja sen lähiympäristö on pääosin metsää. Korttelin 52131 etelän puoleisella tontilla on Kaukokiidon käyttöön 1980-luvun alussa valmistunut teollisuus- ja varastorakennus. Sen viereen sijoittuu kaarevan kamman muotoinen hotellirakennus 1990-luvun alusta.

Robert Huberin tien itäpuolella sijaitsevat Huberin hallit, jotka ovat alueen historiallinen ja kaupunkikuvallinen sydän. Vesijohtoliike Oy Huber Ab rakennutti 1960-luvun puolivälissä kolme kaarikattoista varasto- ja konepajahallia, jotka ovat ilmeeltään epätavallisen arkkitehtonisia tehdasrakennuksiksi. Rakennukset on luokiteltu suojeltaviksi luokkaan A1.

Huberin kaarihallit ovat alueen maamerkki. Kuva Perintötien varresta.

Suunnittelualueella tontilla 11 oleva toimistorakennus rajaa Tikkurilantietä. Linjakas, musta-valkoinen rakennus edustaa Veromieheen viime vuosina rakennettua uudenlaista toimisto- ja hotelliarkkitehtuuria. Tontin suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota viherrakentamiseen ja hulevesien hallintaa. Toimistorakennuksen katto on osittain viherkattoa ja pihalla autopaikat on päällystetty nurmikivellä. Muu osa korttelista 52131 on luonnontilaista metsää.

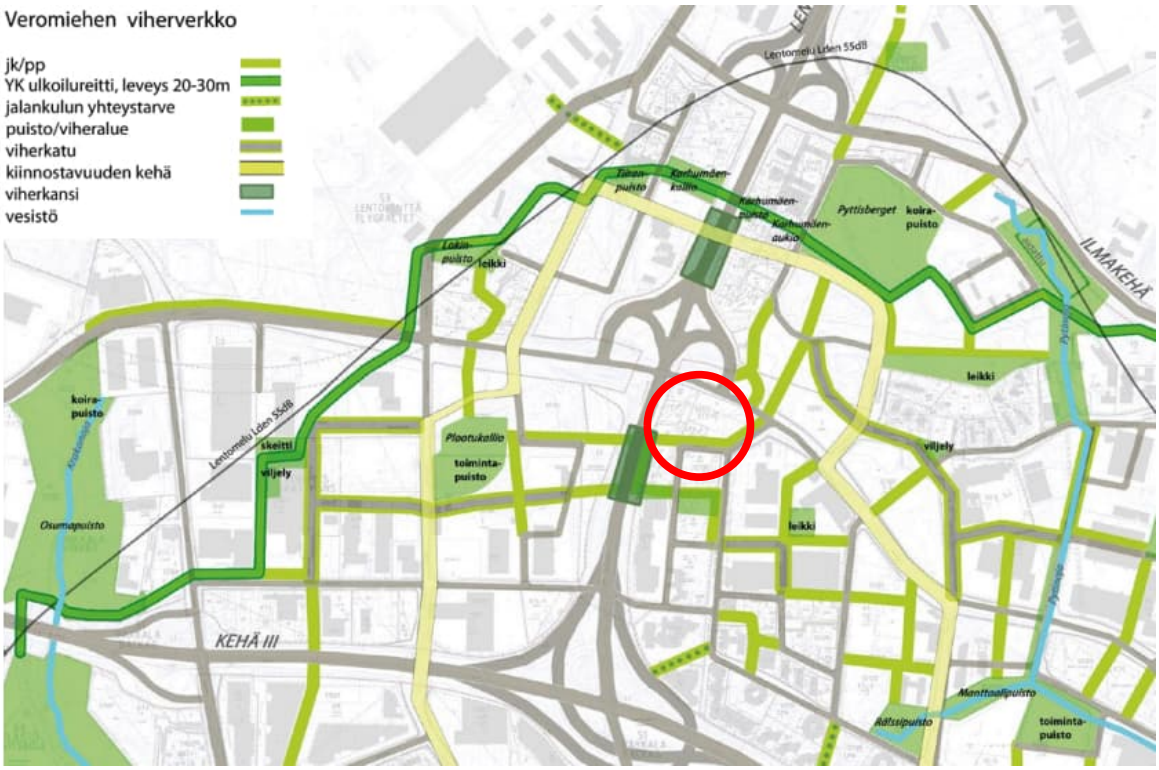
Näkymä kaava-alueelle Lentoasemantieltä.

Näkymä kaava-alueelle Tikkurilantieltä.

Virkistys

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei nykytilanteessa ole virkistyskäyttöä ja lento- ja tiemelu vähentävät niiden arvoa ulkoilualueena. Lähimmät luonnonmukaiset metsäalueet, jotka soveltuvat ulkoiluun, ovat Plootukallio Lentoasemantien länsipuolella ja Pyttisberget Tikkurilantien pohjoispuolella.

Kaupunkirakenteen muutos yksipuolisesta työpaikka-alueesta monipuoliseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi edellyttää virkistysalueiden ja -yhteyksien kehittämistä koko Veromiehen alueella. Veromiehen verkot -selvityksessä suunnittelualueen eteläpuolelle esitetään viherkantta, mikä parantaisi viheryhteyttä Lentoasemantien yli.



Ote Veromiehen viherverkosta. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Liikenne

Kaava-aluetta rajaavat Maantie 135 (Lentoasemantie), Tikkurilantie-niminen pääkatu, Robert Huberin tie -niminen kokoojakatu sekä Markkatie-niminen tonttikatu. Lentoasemantie yhdistää lentoaseman valtakunnan päätieverkkoon ja Tikkurilantie yhdistää itä-, keski- ja länsi-Vantaan. Kaava-alueeseen rajautuu Lentoasemantien ja Tikkurilantien eritasoliittymä, jota kautta alue yhdistyy sekä Vantaan että koko valtakunnan pääväyläverkkoon. Tikkurilantiellä ja Lentoasemantiellä on joukkoliikennettä, sekä Vantaan sisäisiä linjoja että Lentoasemalle päättyvinä seudullisia linjoja. Kehäradan Aviapoliksen aseman sisäänkäynti on alle puolen kilometrin päässä alueesta. Samassa paikassa sijaitsee myös Aviapoliksen aseman bussiterminaali. Lentoasemalle on matkaa vain n. 1,5 km. Tikkurilantiellä on jalankulku- ja pyörätie, jota kehitetään osana itä-länsisuuntaista pyöräilyn baana-yhteyttä. Alueen sijainti on liikenteellisesti jopa poikkeuksellisen keskeinen. Lentoasemantien vuorokausiliikennemäärä arkena on vähän yli 20 000 ajon/vrk ja Tikkurilantien n. 9 000 ajon/vrk.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Markkatiellä kaava-alueen eteläpuolella, sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen vesijohto (VJ 110 V 2015), 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.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Markkatiellä, kaava-alueen eteläpuolella, sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen jätevesiviemäri (JV 250 M 2015), johon kaavoitettava tontti voidaan liittää.

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

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue on rakennetun hulevesiviemäröinnin piirissä. Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Markkatiellä (HV 400 B 1987) sekä Robert Huberin tiellä (HV 315 M 2015). Lisäksi Tikkurilantiellä kulkee HV 800 B 2015.

Lisäksi kaavoitettavalla tontilla kulkee nykytilanteessa olemassa olevan toimistorakennuksen yksityiset tonttijohdot, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Robert Huberin tiellä ja Markkatien alkupäässä.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia kaapeleita on Lentoasemantie, Tikkurilantie, Robert Huberin tien ja Markkatien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (L_{den} 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Rakennusjärjestyksen mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua ΔL vastaan on oltava tällöin vähintään 32 dB ja toimistotilojen vähintään 28 dB.

Liikennemelu

Vantaan karttapalvelun Tiemelu päivällä 2016 -kartassa kortteliin 52131 kohdistuva liikennemelu on pääosin 55–60 dB. Suurimmillaan liikennemelu on 65–70 dB Lentoasemantien ja Tikkurilantien rajalla. Asemakaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu tarkempi meluselvitys WSP Finland Oy:n toimesta.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa korttelin 52131 tontit 7, 8, 9, 10 sekä suunnittelualueeseen kuuluvan osan Markkatiestä. Kaupunki on varannut tontit 7, 8 ja 9 NREP Oy:lle asemakaavamuutoksen laatimisen ajaksi, ja ne on tarkoitus myydä asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Korttelin 52131 tontti 11 on Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy:n omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
52-131-7	Vantaan kaupunki	0,32
52-131-8	Vantaan kaupunki	0,25
52-131-9	Vantaan kaupunki	0,31
52-131-10	Vantaan kaupunki	0,22
52-131-11	kaavamuutoksen hakija	1,06
Yhteensä		2,16

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

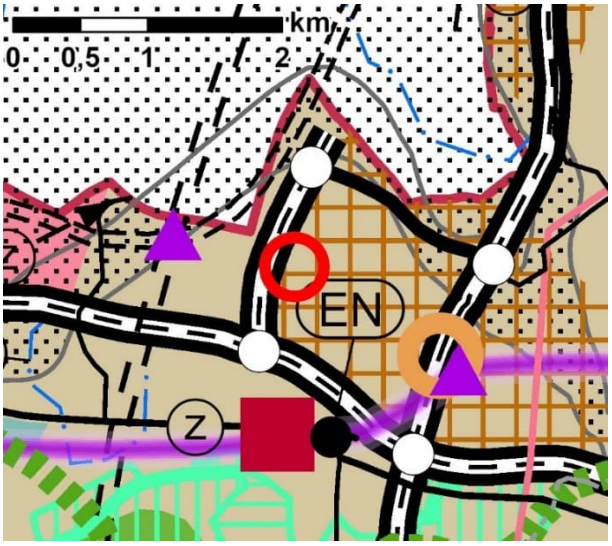
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattavariittävät 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.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

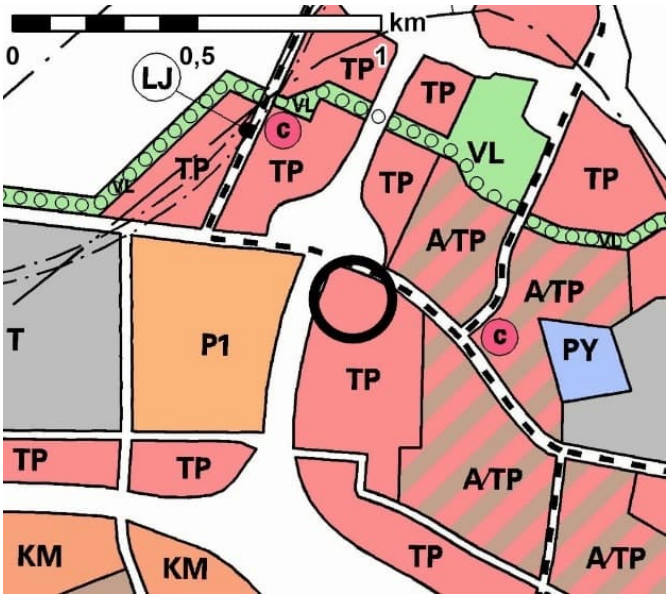
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Maakuntakaava 2050

Uudenmaan alueelle on laadittu Uusimaa-kaava 2050, jonka voimaantulosta maakuntahallitus päätti 7.12.2020. Kaavakokonaisuus on kuitenkin asetettu täytäntöönpanokieltoon valitusten vuoksi, joten se ei vielä ole voimassa. Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suunnittelualueen vieressä kulkeva Lentoasemantie on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi kaksiajorataiseksi tieksi.

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

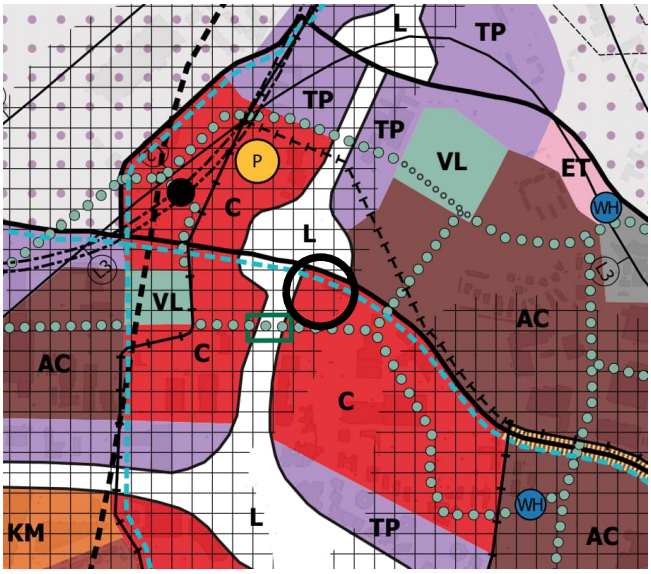
Yleiskaava



Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (L_{den} 50–55 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen. Tikkurilantiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

Yleiskaava 2020



Vantaalle on laadittu yleiskaava 2020, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021. Päätöksestä on valitettu, joten uusi yleiskaava ei vielä ole lainvoimainen. Kaavassa alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Alue on lentomeluvyöhykkeellä 3 (L_{den} 50–55 dB). Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Tikkurilantiellä kulkee pyöräilyn baana.

Ote yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

Aviapoliksen kaavarunko

Kaavarunko on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016 alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavarungon mukaan suunnittelualue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta.

Ote kaavarungosta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

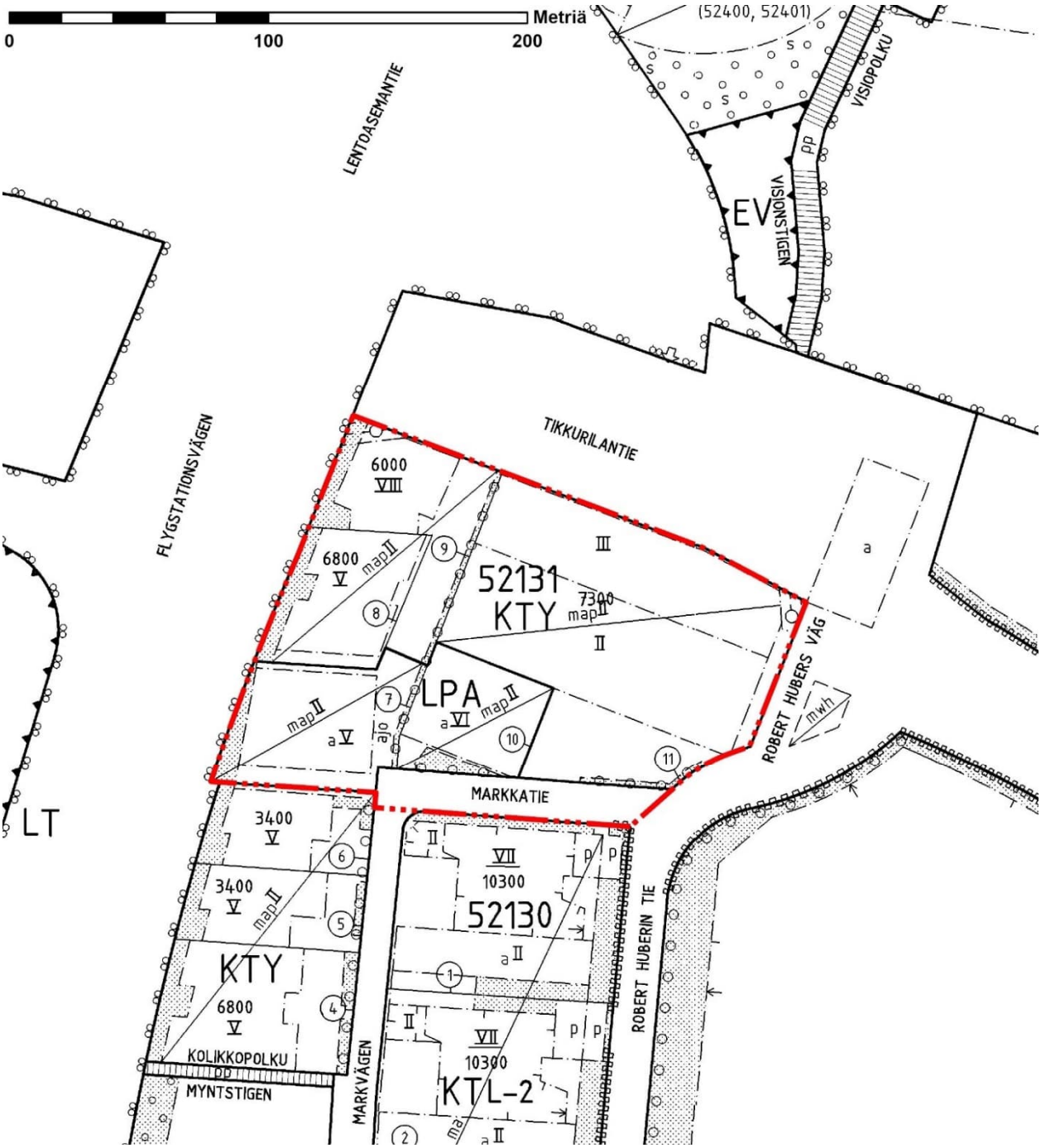
Aviapoliksen teematyö – Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet

Aviapoliksen teematyö käynnistyi 27.2.2020 ja tekeillä olevan selvityksen aineistoa on hyödynnetty myös tämän asemakaavamuutoksen laadinnassa. Aviapoliksen teemat -työllä mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen suunnittelu, johon yksittäiset kaavamuutokset ja muut suunnitelmat liittyvät. Työ keskittyy Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin. Teemoilla luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Työssä osallistetaan yhteistyökumppaneita, asukkaita, maanomistajia, yrittäjiä ja muita asiantuntijatahoja. Teematyö sisältää kolme osaa:

Kaupunkivihreän malli, Käveltävä kaupunki ja Kiehtova kaupunki.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava 001835. Asemakaavassa korttelin 52131 tontit 8, 9 ja 11 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja tontit 7 ja 10 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Rakennusoikeutta toimitiloille on yhteensä 20 100 k-m2. Asemakaava mahdollistaa toimitilarakennusten rakentamisen Lentoasemantien varteen (kerrosluku V) sekä Tikkurilantien varteen (kerrosluku III). Väylien kulmauksessa toimitilarakennuksen kerrosluku on VIII. Pysäköinti on osoitettu rakennusten kellarikerroksiin sekä korttelin keskiosaan kahteen erilliseen pysäköintilaitokseen.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella katkoviivalla.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Huberilan viitesuunnitelma

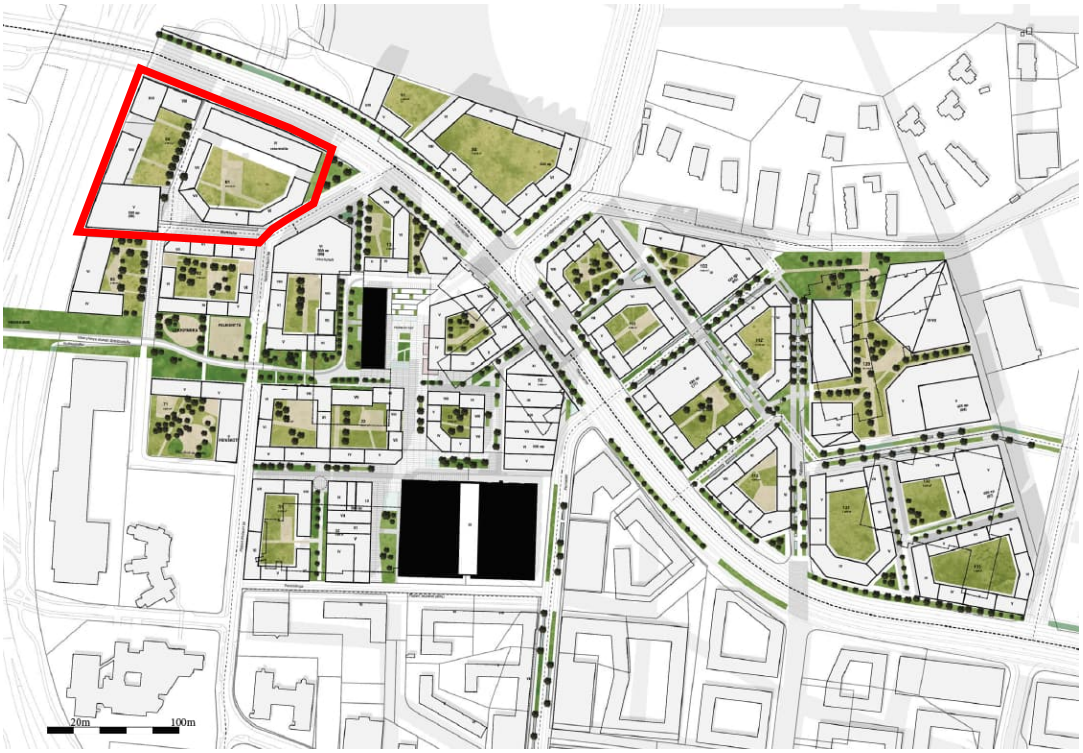
Vantaan kaupunki ja yksityiset maanomistajat ovat teettäneet yhdessä Huberilan alueen kehittämisestä viitesuunnitelman asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavaluonnoksen valmistelu aloitetaan vuonna 2021.

Uusi Kaupunki Kollektiivi Oy:n laatima suunnitelma Uusi Huberila valmistui 11.1.2019. Työssä haettiin ratkaisuja Huberilan alueen julkisten ja yksityisten palvelujen sekä asumisen sijoittumiseen, viherverkostoon, liikennesuunnitteluun ja historiallisten arvojen korostamiseen. Asemakaavan pohjaksi laadittu viitesuunnitelma on luonteeltaan ohjeellinen.

Huberilan uudesta alueesta rakentuu Aviapoliksen keskeinen kulttuurin, liikunnan ja päivittäisen asioinnin keskus. Alueen ydin ovat rakennushistoriallisesti arvokkaat kaarihallit, joiden ympärille käveltävä korttelikaupunki rakentuu. Huberilaan suunnitellaan asuntoja 6 200 asukkaalle ja työpaikkoja jopa 5 100 työntekijälle. Alue rakentuu pääasiallisesti umpikorttelirakenteena tehokkuudella e_k=1,5–2,5. Vähintään 1/3 korttelialueesta on oltava kasvullista maata. Alueen läpi kulkee pienistä puistikoista ja viherkaduista koostuva viheryhteys, joka jatkuu Lentokentäntien yli vihersiltaa pitkin. Alueelle sijoittuu myös suurempi korttelipuisto. Pysäköinti sijoitetaan pääasiassa pysäköintitaloihin.

Huberila rajautuu lännessä lentokentälle johtavaan Lentoasemantiehen, jonka varressa toimistorakennusten seinämä muodostaa näyttävän julkisivun. Tikkurilantien kulmassa näkymä huipentuu muita korkeampaan toimisto- tai hotellirakennukseen. Asuinrakennukset noudattavat Huberilan pienimittakaavaista ja miellyttävää tiivistä kaupunkiympäristöä vehreine sisäpihoineen. Aluetta itä–länsi -suunnassa halkova Tikkurilantie muuttuu alueen rakentuessa kaupunkimaiseksi kaduksi, jolla kulkee Tikkurilan ja lentokentän yhdistävä raitiotie sekä nopea pyöräily-yhteys.

Viitesuunnitelmassa kaavamuutosalueelle esitetään rakennettavaksi uutta toimitilaa n. 27 400 k-m^2 ja asumista n. 16 200 k-m^2. Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen ja pihakannen alle. Korttelin halki rakennetaan uusi kevyen liikenteen yhteys.



Viitesuunnitelman asemapiirros. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla.

Kilpailutyö Mark of Huber

Tonttihaun voittajaksi valittiin ehdotus Mark of Huber, jonka hanketiimiin kuuluivat NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy ja WSP Oy. Suunnitelmassa esitettiin kilpailualueelle hotellia (10 200 k-m²), toimistorakennusta (7 900 k-m²) sekä pysäköintilaitosta. Lisäksi suunnitelmassa esitettiin NREP:n omistamalle naapuritontille asuinrakentamista (17 000 k-m²). Kilpailualue ja viereinen tontti muodostivat suunnitelmassa yhtenäisen ja toimivan kokonaisuuden. Asemakaavamuutos laaditaan voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta ja suunnitelma tarkentuu kaavaprosessin aikana.

Kilpailualueen kortteli toimii Aviapoliksen maamerkkinä sekä porttina Huberilan kävelykeskustaan. Korttelin julkisivu Lentoasemantielle ja Tikkurilantielle näyttää materiaaleillaan alueen historiallisen luonteen tuotannon ja teollisuuden erityisalueena. Rakennusten julkisivuissa on käytetty tiiltä, lasia ja metallia. Rakennusten sisältä kajastavat lämpimät puupinnat, jotka muodostavat rakennusten sydämen. Korttelin rakennusmassa on jaettu visuaalisesti erikokoisiin osiin, jotka muodostavat rytmikkään korttelijulkisivun. Pysäköintilaitoksen kaaret heijastavat Huberin hallien muotoja. Matalan korttelin ylle esitetään alueen maamerkiksi 16-kerroksista hotellitornia.

Kilpailualueelle sijoittuu kaksi aukiota; toimiston ja hotellin korttelipuisto sekä Markkatien kulmassa oleva aukio. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty asuinkorttelin puistomainen, yhtenäinen sisäpiha. Toimiston ja hotellin korttelipuisto on kaikille avoin, vehreä ja tunnelmallinen. Puiston maaston muoto laskee etelään päin, mikä antaa luonnollisen mahdollisuuden huleveden viivytysaltaille. Altaiden poikki kulkee laiturimaisia kävelyreittejä, ja muu puistoala on istutettu tiiviisti. Puistoon sijoittuu monipuolisia aktiviteetti- ja oleskelupaikkoja. Puiston eteläpäästä pääsee kiipeämään kuntoiluportaita parkkilaitoksen päällä sijaitsevalle ulkokuntosalille, joka palvelee kaikkia korttelin käyttäjiä.

Hankkeen hiilineutraaliuden neljä teemaa ovat energia, jakamistalous, muuntojoustavuus sekä vesi ja vihreä. Rakennusten lämmöntuotanto ja jäähdytys toteutetaan syvälämpökaivolla (Qheat), joka mahdollistaa myös lämpöenergian varastoinnin. Tavoitteena on, että maalämpö kattaa 70 % huipputehosta ja sähkökattila loput 30 % huipputehosta. Koko kohteen sähköenergian tarpeesta noin 15-25 % tuotetaan aurinkopaneeleilla rakennusten katoilla. Loput sähköstä ostetaan vihersähkönä. Muita hiilineutraaliutta edistäviä ratkaisuja ovat mm. viherkatot, hulevesien viivytysaltaat sekä sähköautojen ja -polkupyörien latauspaikat.

Kuva kilpailutyöstä. Kuva: Avarrus Arkkitehdit Oy.

Poikkeamispäätös

Vantaan kaupunki on myöntänyt 16.2.2018 tontille 52131-11 (Robert Huberin tie 16) poikkeamisluvan toimistotalon rakentamiseksi. Suunniteltu rakennus poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta 001835 rakennusoikeuden, kerrosluvun, ravintolan sijoittelun ja pysäköintiratkaisun osalta. Asemakaavan rakennusoikeus on 7 300 k-m^2 ja suunnitellun rakennuksen kerrosala n. 8 700 k-m^2, joten rakennusoikeuden ylitys on n. 19 %. Tikkurilantien varteen sijoittuva rakennusmassa on nelikerroksinen, mikä poikkeaa asemakaavan kerrosluvusta III. Ravintola sijaitsee rakennuksen ylimmässä kerroksessa, eikä kaavan mukaisesti maantasokerroksessa ulko-oleskelutilaa elävöittävästi. Autopaikat on sijoitettu tontille maanalaisen pysäköintilaitoksen sijaan piha-alueelle. Pysäköinti maantasoon on Aviapoliksen kaavarungon vastainen ja asiaa tarkastellaan uudelleen korttelin jatkokehittämisen yhteydessä. Poikkeamispäätöksessä hankkeelta edellytetään myös vihertehokkuuslaskentaa, jonka tulee olla vähintään 0,6. Poikkeamispäätöksellä tontille rakennettu toimistorakennus on valmistunut kesällä 2019.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontille 52131-11 on myönnetty 16.2.2018 poikkeamisluvan toimistotalon rakentamiseksi. Rakennus on valmistunut kesällä 2019. Poikkeamisluvan ehtona on, että hakija laittaa asemakaavamuutoshakemuksen vireille. Tonttia 52131-11 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.2.2018. Kaavamuutos sai vuoden 2019 työohjelmassa numeron 002396 nimellä Robert Huberin tie 16.

Vantaan kaupunki järjesti keväällä 2019 Markkatie 12, 14, ja 16 tonteista kilpailun. Voittajaksi valittiin ehdotus Mark of Huber, jonka hanketiimiin kuuluvat NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy ja WSP Oy. Kilpailuehdotuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen alueelle. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.10.2020 asti. Varausta jatketaan 31.10.2021 asti, mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa.

NREP Oy:n ja Koy Robert Huberin tie 16 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.11.2019. Koska korttelia 52131 on tarkoituksenmukaista kehittää kokonaisuutena, kaavamuutoksen 002396 aluetta laajennettiin käsittämään korttelin 52131 tontit 7, 8, 9, 10 ja 11. Vuoden 2020 työohjelmassa kaavamuutos 002396 sai uuden nimen Markkatie 12–20. Kaavoitus tuli vireille 3.2.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia
- Muut viranomaistahot ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, Pelastuslaitos
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet ja kommentit pyydettiin 3.3.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 5 viranomaiskommenttia ja mielipidettä. Vantaan kaupunginmuseon ja Fingrid Oyj:n kommenteissa ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kommentissa edellytettiin, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaava-alueelle tarvitaan uusia muuntamopaikkoja mahdollisesti 2 kpl. Arviota muuntamoista, niiden sijainneista ja kaapelointitarpeiden määristä tarkennetaan alueen suunnittelutyön edetessä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) todettiin, että kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitsee betoninen 800 mm hulevesiviemäri (rakennettu v. 2015) noin 8 metrin syvyydessä penkereen alla. Uudisrakentamisessa on huomioitava erityisesti hulevesiviemärin kunnossapitoon liittyvät seikat. Viemäri on voitava kaivaa esille ja se tulee suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta. Myös Markkatien pohjoisosassa sijaitsee rakennettua vesihuoltoa; PE-muovinen 110 mm vesijohto, PVC-muovinen 250 mm jätevesiviemäri ja betoninen 300 mm hulevesiviemäri (rakennettu v. 2015). Lisäksi alueella sijaitsee huleveden purkuputkia, joiden omistussuhteista ei ole täyttä varmuutta sekä poikkeusluvalla vuonna 2019 rakennetun toimistorakennuksen tonttijohdot. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Esisuunnitelman laadinnassa on huomioitava HSY:n laatima lentokentän alueellinen esisuunnitelma.

YIT Suomi Oy:n mielipiteessä pyydettiin huomioimaan, että voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 52131 tonteilla 4–6 on oikeus sijoittaa autopaikkoja korttelin LPA-alueelle, joka sijaitsee kaavamuutosalueella. Asemakaavassa 001835 koko korttelialue 52131 suunniteltiin kokonaisuutena, jossa korttelin pysäköinti sijoitetaan pääosin 500 autopaikan pysäköintitaloon. Mikäli oikeus pysäköintipaikkojen sijoittamiseen LPA-alueelle poistetaan tai oikeutta muutoin muutetaan, muuttaa se tontit 4–6 toteuttamiskelvottomaksi tai ainakin rajaa niiden toteuttamista. Tällöin tonttien rakennusoikeutta on mahdotonta tai vaikeaa toteuttaa kokonaisuudessaan, koska asemakaavan vaatimaa autopaikkamäärää ei välttämättä voida toteuttaa tonteilla itsenäisesti.

<u>Asemakaavoituksen vastine</u>

Voimassa olevassa asemakaavassa 001835 on YIT:n omistamia tontteja 4–6 koskeva määräys *Autopaikat saa sijoittaa LPA-alueelle*, mikä säilyy nykyisellään. Asemakaava ei tarkemmin määrittele LPA-alueen sijaintia, joten se voi sijaita korttelissa 52131 tai sen ulkopuolella. Asemakaavan 001835 mukainen pysäköintiratkaisu ei perustu ainoastaan keskitettyjen pysäköintilaitosten rakentamiseen LPA-alueelle (korttelin 52131 tontit 7 ja 10), vaan kaava mahdollistaa myös autopaikkojen sijoittamisen tontille piha-alueelle ja maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan 001835 hyväksymisen yhteydessä YIT:llä on ollut kaupungin kanssa vuosina 2013–2018 esisopimus, jolla kaupunki myy omistamansa LPA-alueen (tontti 7) YIT:lle tonttien 4–6

autopaikkojen rakentamista varten. YIT ei kuitenkaan ole halunnut ostaa LPA-tonttia eikä kaupungilla näin ollen ole velvoitteita YIT:tä kohtaan.

Laadittavalla kaavamuutoksella alueelle muodostetaan uusi LPA-alue, jolle saa sijoittaa korttelin 52131 autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen on suunniteltu palvelevan ensisijaisesti kaavamuutosalueen tontteja, mutta kaavan kerrosluku mahdollistaa suuremman autopaikkamäärän rakentamisen, kuin asemakaavan mukainen vähimmäismitoitus edellyttää. Pysäköintilaitoksen toteuttaa yksityinen pysäköintiyhtiö, jonka kanssa mahdollisesta pysäköinnin järjestämisestä tulee neuvotella ja sopia.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (KV 11.12.2017):

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

Maapoliittiset 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, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Tonttihaun tavoitteet

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Eheytyvän yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti Aviapolista tulee kehittää siten, että palvelurakenne on mahdollisimman monipuolinen, palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ja alue elää ympäri vuorokauden.

Vantaan kaupunki järjesti keväällä 2019 Markkatie 12, 14, ja 16 tonteista kilpailun, jolla haettiin toteuttajaa rakentamaan tonteille mahdollisimman hyvin Aviapoliksen tavoitteita vastaavia palveluja. Hankkeilta edellytettiin myös innovatiivisia ratkaisuja hiilineutraaliuden osalta. Kaupunki varaa tontit valituille toimijoille asemakaavasuunnittelun ajaksi, jolloin toimijoilla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin. Tontit ensisijaisesti myydään toimijoille asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Kaupungin tavoitteet

- Luoda alueelle käveltävää korttelikaupunkia, jossa voi viihtyä ja viipyä. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja kaupunkimaista. Katutilasta muodostetaan vaihtelevaa ja elämyksellistä.
- Tehostaa maankäyttöä Aviapoliksen kaavarungon (KV 18.4.2016) ja Huberilan viitesuunnitelman mukaisesti. Alueelle tutkitaan uuden toimisto- ja liiketilan rakentamista noin 18 000 k-m^2 sekä asuntoja noin 300 asukkaalle.
- Edistää hiilineutraalia ja energiatehokasta uudisrakentamista Vantaan kaupungin Resurssiviisauden tiekartan (KV 18.6.2018) mukaisesti. Kaavamääräykset tukevat uusiutuvaa energiantuotantoa. Korttelin riittävä viherpinta-ala varmistetaan vihertehokkuuslaskennalla.
- Keskittää pysäköinti suurkorttelikohtaisiin laitoksiin ja mahdollistaa autopaikkojen vuorottaiskäyttö. Pysäköintilaitosten tulee olla arkkitehtuuriltaan merkittäviä ja toiminnoiltaan monikäyttöisiä, liikkumista kokonaisvaltaisesti palvelevia keskuksia.

Maanomistajien tavoitteet

- Mahdollistaa kilpailualueelle hotellirakennuksen (arviolta 8 000–10 000 k-m^2), toimisto- tai hotellirakennuksen (arviolta 8 000 k-m^2) ja pysäköintilaitoksen rakentaminen sekä asuinrakennuksen rakentaminen (arviolta 16 000-19 000 k-m^2) jo olemassa olevan toimistorakennuksen viereen. Hankkeen laajuus (k-m^2) tarkentuu kaavasuunnittelun edetessä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

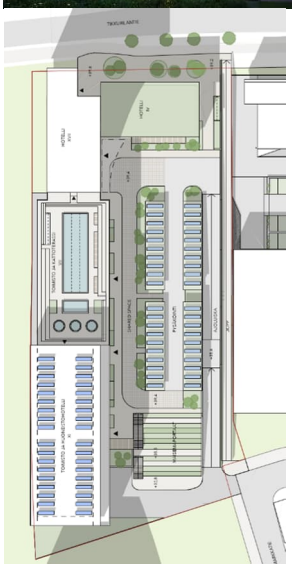
Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 käydyssä kilpailussa kaava-alueelle saatiin kuusi ehdotusta, joissa esitettiin eri vaihtoehtoja alueen maankäyttöön ja rakentamisen tehokkuuteen. Kilpailuehdotuksia vertailtiin niiden kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumisen, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden, hiilineutraalisuuden sekä myyntihinnan perusteella. Voittajaksi valittiin ehdotus Mark of Huber mm. seuraavin perustein: Korttelista muodostuu vaihteleva ja kaupunkimainen kokonaisuus, joka huipentuu maamerkkimäiseen hotellitorniin. Korttelissa on monipuoliset palvelut sekä viihtyisä ja vehreä sisäpiha.

Mark of Huber

- Vaihteleva, eloisa, kontrastinen ja kaupunkimainen korttelikokonaisuus, joka huipentuu maamerkkimäiseen hotellitorniin.
- Jokaiselle rakennukselle syntyy oma identiteetti.
- Vehreä sisäpiha
- Monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelut. Hyvin tutkitut liikenneratkaisut.
- Selostettu hyvin, miten ja mihin aikoihin työntekijät, vierailijat ja alueen asukkaat voivat käyttää palveluita.
- Innovatiivinen maalämpö ja -viilennysratkaisu sekä noin 20%:n oma sähköntuotantolupaus. Ylittää normin huomattavasti.
- Hiilineutraalisuuden neljä teemaa (energia, jakamistalous, muuntojoustavuus, vesi ja vihreä) kuvattu yksityiskohtaisesti ja uskottavasti.
- Maalämpö ja -kylmä, aurinkoenergia, muuntojoustavuus, jakamistalous, viherkatot
- Kerrosala: yhteensä 18 100 k-m² (hotelli 10 200 k-m², toimisto 7 900 k-m²)

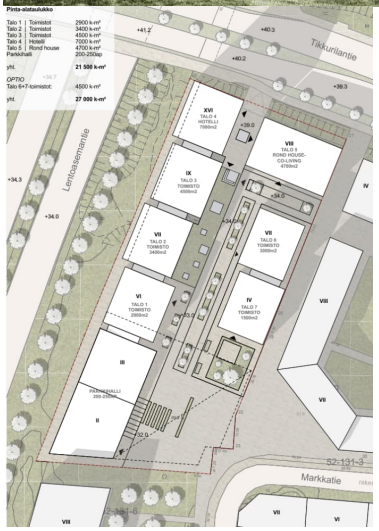
Elwood

- Lennokas, näyttävä maamerkki ja idearikas kortteli, joka jatkaa onnistuneesti viereisen toimistorakennuksen suurpiirteistä mittakaavaa.
- Hybridirakennuksella selkeä tunnistettava identiteetti.
- Ei varsinaista pihaa, autopaikoitusta sisäpihalla. Sisäpiha kuitenkin porrastettu hienosti viherrakentein maisemaportain. Kattotasoja hyödynnetty.
- Monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelu. Hyvin tutkitut liikenneratkaisut.
- Hiilineutraalisuus on kokonaisuutena uskottava. Lupausten perusteeksi tehdyt energiasimulaatiot on toteutettu uskottavien ja osaavien suomalaisten toimistojen toimesta.
- Lupausten perusteeksi tehdyt hiilijalanjälkitarkastelut on toteutettu uskottavasti.
- Puurakentaminen (16 000 k-m²), aurinkoenergia, hiilineutraaliuden konsepti, älykäs energiajärjestelmä, viherkatot ym.
- Kerrosala: yhteensä 26 000 k-m² (toimisto 12 900 k-m², hotelli 9 400 k-m², huoneistohotelli 2 800 k-m², sauna & wellness 900 k-m²)



Square 9

- Omaleimainen, vaihteleva ja hallittu rakennusmassojen kokonaisuus
- Rakennusryhmän nouseva muoto muodostaa selkeän fyysisen maamerkin.
- Korttelille muodostuu tunnistettava identiteetti. Mittakaava otettu hyvin huomioon rakennuksen massoittelussa.
- Esitetty kattopuutarhoja ja pihalle istutuksia.
- Perustasoiset hotellipalvelut, hyvin saavutettavissa
- Vain lupaus hiilineutraalisuuden ratkaisujen tutkimisesta. Talotekniikan energiatehokkaat ratkaisut kuvattu korkeintaan tyydyttävästi.
- Eritelty rakentamisen hiilineutraalisuusuusratkaisut ja esitetty siitä yksityiskohtainen laskelma. Luvataan hyödyntää puuta rakentamisessa.
- Puurakentaminen (osittain), aurinkoenergia, älykäs talotekniikka, viherkatot ym.
- Kerrosala: yhteensä 27 000 k-m² (toimisto 10 800 k-m² + optio 4 500 k-m², hotelli 7 000 k-m², coworking + majoitus 4 700 k-m²)

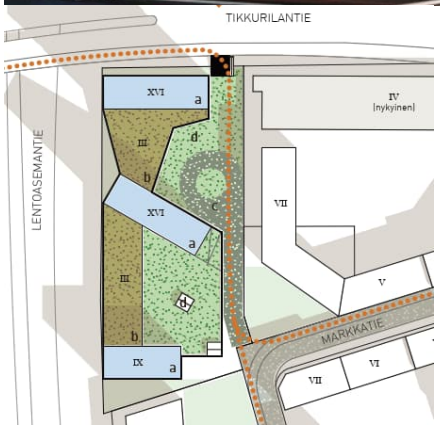


FOR(e) GREEN AVIAPOLIS

- Viileän tyylikäs, kaupunkimainen, mutta melko tavanomainen kortteli.
- Kiinnitetty kuitenkin huomiota rakennusten vaihtelevaan arkkitehtuuriin.
- Sisäpihalle muodostuu melko vähän varsinaista piha- tai aukiotilaa.
- Melko hyvät palvelut, hyvin saavutettavissa
- Maalämmön hyödyntäminen ja jäteveden lämmön talteenotto ylittävät normin. Talotekniikan energiatehokkaat ratkaisut kuvattu hyvin.
- Eritelty rakentamisen hiilineutraalisuusratkaisut ja esitetty siitä suuntaa antava laskelma. Luvataan hyödyntää puuta rakentamisessa.
- Vihreä vuokrasopimus. Yleiset ympäristölupaukset ylittävät normit.
- Puurakentaminen (osittain), aurinkoenergia, älykäs talotekniikka, viherkatot ym.
- Kerrosala: yhteensä 16 300 k-m² (toimisto 8 000 k-m², hotelli 6 000 k-m², liiketilat 1 400 k-m², palvelut 900 k-m²)

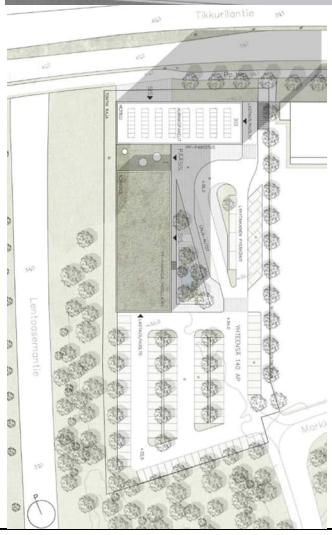
Valo

- Suuren mittakaavan kortteli, joka ei luo kaupunkimaista tilaa.
- Tornit kuitenkin muodostavat tunnistettavan maamerkin suurmaisemaan.
- Esitetty piha ja pysäköintikerroksen päällä aukiotila.
- Melko hyvät palvelut, hyvin saavutettavissa
- Kuvaa hyvin ylläpitovaiheen energiatehokkuutta. Ns. älyratkaisu. Lupaa maalämmön ja -viilennyksen sekä jätevesi Ito:n.
- Kuvaukset hiilineutraaliudesta ympäripyöreitä.
- Kerrosala: yhteensä 27 440 k-m² (työhuone/hotelli 5 770 k-m² + 2. vaihe 5 700 k-m², palvelutilat 3 430 k-m² + 2. vaihe 3 700 k-m², asuminen 2 340 k-m² + 2. vaihe 6 500 k-m²)



Lehto

- Pelkistetty, eleetön ja suurpiirteinen kortteli
- Ei varsinaista pihaa, lähinnä pysäköintialuetta
- Perustasoiset hotellipalvelut
- Kuvaus hiilineutraalisuudesta on puutteellinen.
- Lupaus rakennusaikaisten päästöjen kompensoinnista, mutta tontilla tapahtuvat toimet kuvattu puutteellisesti vailla konkretiaa.
- Aurinkoenergia, maalämpö, rakennusaikaisten materiaalien ja päästöjen kompensointi, viherkatto ym.
- Kerrosala: yhteensä 14 345 k-m² (hotelli 9 400 k-m², toimisto 5 000 k-m²)



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

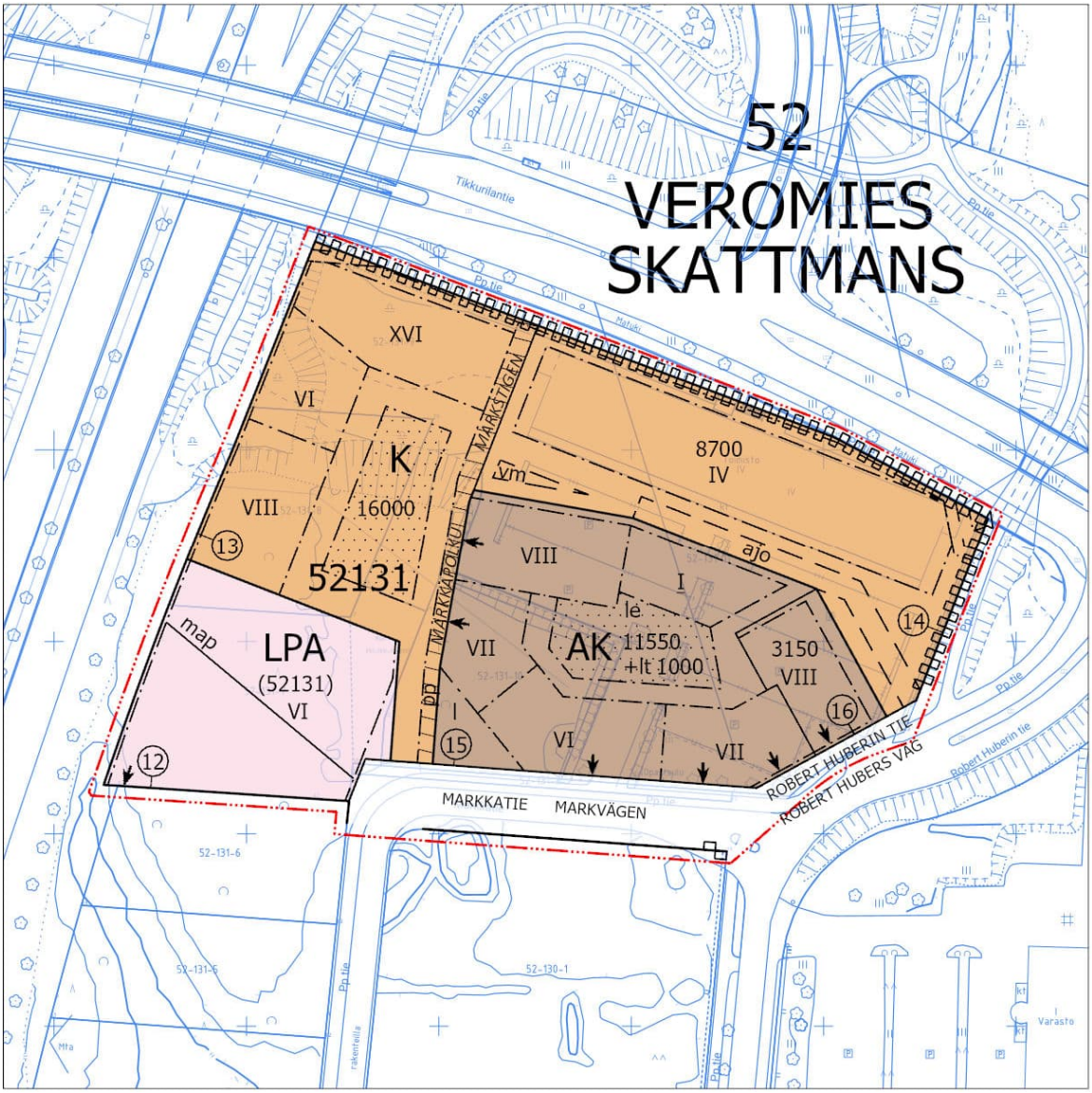
Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä hakijan viitesuunnitelma on täsmentynyt kilpailutyön pohjalta, mutta merkittäviä muutoksia ei ole tehty. Asemakaavamuutos on laadittu viitesuunnitelman pohjalta.

Asemapiirros voittajaehdotuksesta Mark of Huber.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 14 ja 16 järjestetyn tonttikilpailun mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kuuteentoista. Alueen maamerkiksi muodostuu Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan kohoava hotellitorni. Korttelin rakennusmassat sijoittuvat liikenneväylien varteen ja muodostavat melulta suojattuja sisäpihoja, joiden suunnittelussa on panostettu viihtyisään ja turvalliseen jalankulkuun ja oleskeluun. Pysäköinti on keskitetty laitokseen.



Ote kaavakartasta

4.1.1 Mitoitus

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) pinta-ala on 11 455 m^2. Rakennusoikeus on yhteensä 24 700 k-m^2 ja korttelitehokkuus on e=2.16.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on 6 572 m^2. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m^2 ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m^2. Korttelitehokkuus on e=2.39.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-ala on 3 338 m^2.

Rakennusoikeus suunnittelualueella on yhteensä 40 400 k-m2. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 20 300 k-m^2 aiemmin voimassa olevaan kaavaan nähden.

Rakennusoikeus mahdollistaa noin noin 370 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 40 k-m^2 / asukas). Viitesuunnitelmassa kortteliin on suunniteltu 287 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 44 m^2. Kortteliin rakennetaan pääasiassa pieniä asuntoja (yksiöitä ja kaksioita), mutta myös perheasuntoja (kolmioita ja neliöitä) on suunniteltu.

Kaava-alueen pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, jonne tulee rakentaa vähintään 310 autopaikkaa. Paikkojen tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä. Tonteille sijoitetaan vain huollon, saattoliikenteen ja liikuntaesteisten tarvitsemat autopaikat. Autopaikkojen mitoitus perustuu kaavan liitteeksi laadittuun pysäköintiselvitykseen.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

hotelli	1 pp / 150 k-m2
liiketilat	1 pp / 40 k-m2
toimisto-, työ- ja palvelutila	1 pp / 50 k-m2
asuminen	2 pp /asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Asemakaava mahdollistaa puurakentamisen. Uusiutuvan energian käyttöä edellytetään. Korttelin sisälle syntyy turvallisia jalankulun ja oleskelun alueita. Korttelin halki kulkevalla yleiselle jalankululle osoitetulla reitillä huolehditaan siitä, että yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutoksella nykyiset toimitilarakennusten (KTY) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueet muutetaan liike- ja toimistorakennusten (K), asuinkerrostalojen (AK) sekä autopaikkojen (LPA) korttelialueeksi. Markkatien ja Robert Huberin tien katualueita levennetään hieman.

4.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Asemakaavalla kortteliin 52131 muodostetaan liike- ja toimistorakennusten tontit 13 ja 14.

Rakennusalat sijoittuvat korttelin ulkokehälle ja muodostavat melulta suojaavan vyöhykkeen. Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulma on kaupunkikuvallinen kiinnekohta. Korttelialueelle saa sijoittaa hotellin.

Tontin 13 pinta-ala on 6 063 m^2, rakennusoikeus on 16 000 k-m^2 ja kerrosluku VI–XVI. Rakennukseen tulee rakentaa vähintään 13 kerrosta ja ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa yleisölle avointa tilaa.

Tontin 14 pinta-ala on 5 397 m^2, rakennusoikeus on 8 700 k-m^2 ja kerrosluku VI. Tontilla sijaitsee vuonna 2019 rakennettu toimistorakennus.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Lentokentän läheisyyden takia mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennukset tulee jakaa toisistaan selvästi erottuviin osiin rakennusaloittain. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivun sävyä ja yksityiskohtia, rakennuksen korkeutta ja ikkunajaotusta. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili, metalli tai puu. Valkoinen väri julkisivussa sallitaan ainoastaan tontilla 13 kerroksissa V-XVI. Torniosan julkisivujen tulee olla lasia ja metallia ja ilmeeltään kevyt.

Tikkurilantien puoleiselle julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Korttelialueen kattopinta-alasta vähintään 30 % tulee rakentaa kasvillisuuskattoina, terasseina tai kattopihoina tai sijoittaa katolle aurinkopaneeleja.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelmassa tulee huomioida LPA-korttelialueen kattopinta-alan (m^2) ja vihertehokkuuselementtien jakaminen korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Melusuojaus

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 34 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneristävyys määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa.

Pysäköinti

Autopaikat sijoitetaan korttelin 52131 LPA-alueelle.

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asemakaavalla kortteliin 52131 muodostetaan asuinkerrostalojen tontit 15 ja 16. Tontti 15 on suunniteltu siten, että se voidaan rakennuslupavaiheessa jakaa useammaksi erilliseksi tontiksi.

Tontin 15 pinta-ala on 5 725 m^2, asuinrakennusoikeus on 11 550 k-m^2 ja kerrosluku VI–VIII. Tontin pohjoisreunaan tulee rakentaa yksikerroksinen rakennus, joka rajaa oleskelupihan sen vieressä sijaitsevasta toimistotontista.

Asuinrakennusten kivijalkaan tulee rakentaa liiketilaa, jota voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina, vähintään 250 k-m^2 ja enintään 1 000 k-m^2.

Tontin 16 pinta-ala on 847 m^2, asuinrakennusoikeus on 3 150 k-m^2 ja kerrosluku VIII.

Korttelialueelle tulee rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi vähintään 250 k-m^2 asukkaiden yhteistiloja. Yhteistilat toteutetaan pääosin keskitetysti siten, että niistä muodostuu viihtyisiä,

laadukkaita ja toiminnoiltaan monipuolisia koko korttelialuetta palvelevia tiloja. Kortteliin saa rakentaa myös erillisen korttelitalon.

Rakennusalat muodostavat umpikorttelimaisen rakenteen, jonka sisäpuolelle muodostuu laaja yhtenäinen ja melulta suojattu sisäpiha. Pihan tulee olla asukkaiden yhteiskäytössä.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennukset tulee jakaa toisistaan selvästi erottuviin osiin rakennusaloittain. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivumateriaalia tai -väriä, rakennuksen korkeutta tai kattomuotoa sekä ikkunajaotusta.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeiden, kadun ja Markkapolun puoleisten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Muilla julkisivuilla elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin. Korttelialueen ulkokehällä rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla tiili, metalli, betoni tai puu.

Korttelissa tulee olla vähintään kolme asuinrakennusta, jossa on harjakatto. Tasakatot tulee rakentaa pääosin viherkattoina, terasseina tai asukkaiden oleskelupihoina tai sijoittaa katolle aurinkopaneeleja.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke, viherhuone, terassi tai asuntopiha. Kadun ja Markkapolun puolella vähintään 2/3 julkisivusta tulee rakentaa arkadina tai arkadimaisena parvekejulkisivuna, jonka leveys on vähintään 2 metriä. Kaupunkikuvallisesti tärkeissä kohdissa parvekkeiden etupinnan ja pilareiden tulee muodostaa yhtenäinen tiilijulkisivu.

Katualueen ja Markkapolun puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, jonka julkisivut ovat pääosin lasia ja umpiosat luonnonkiveä, tiiltä, metallia tai puuta. Kadun ja aukion varressa kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma.

Pihat

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Vihertehokkuuslaskelmassa tulee huomioida LPA-korttelialueen kattopinta-alan (m^2) ja vihertehokkuuselementtien jakaminen korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%). Korttelialueen lounaiskulmaan osoitettu laatoitettava tai kivettävä alueen osa tulee suunnitella laadukkaasti viihtyisäksi julkiseksi ulkotilaksi. Aukiolla tulee olla istutuksia ja oleskelupaikka.

Melusuojaus

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneristävyys määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa rakentamisen järjestys huomioiden korttelissa 52131. Pihojen melusuojaus määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa rakentamisen järjestys huomioiden korttelissa 52131. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.

Pysäköinti

Autopaikat sijoitetaan korttelin 52131 LPA-alueelle.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa vähintään 310 autopaikkaa. Paikkojen tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä.

Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Pysäköintilaitokseen tulee järjestää tiloja polkupyörien pysäköintiä, huoltoa ja säilytystä varten. Rakennukseen tulee sijoittaa myös muita, liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Pysäköintilaitoksen tulee liittyä arkkitehtuuriltaan ja julkisivujen laatutasoltaan korttelin muihin rakennuksiin. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla metalli, tiili, puu tai kierrätysmateriaali. Markkatien ja piha-alueiden puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, jonka julkisivut ovat pääosin lasia ja umpiosat läpinäkymättömiä.

Pihat

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,8. Vihertehokkuuslaskelmassa LPA-korttelialueen kattopinta-ala (m^2) ja vihertehokkuuselementit tulee jakaa korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%). Pysäköintilaitoksen katolle tulee rakentaa koko korttelin yhteinen oleskelu- tai toimintapiha, jonka pinta-ala on vähintään 350 m^2.

4.3.2 Muut alueet

Katu-alueet

Markkatien katualuetta levennetään noin 1,4 metriä korttelin 52131 puolelle. Markkatien leveydeksi muodostuu 17 metriä. Robert Huberin tietä laajennetaan 3,5–6 metriä korttelin 52131 puolelle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Aviapoliksen kaavarungon mukaan Veromiehen alueelle tulisi n. 20 000 uutta asukasta, mitä tekeillä olevat ja jo vahvistuneet asemakaavan muutokset tukevat. Näyttää jopa siltä, että kaavarunkoalueella tavoiteasukasmäärä ylitetään.

Asuminen

Kaava-alueelle osoitetaan kerrostaloasumista yhteensä 14 700 k-m^2. Tämä tarkoittaa noin 370 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 40 k-m^2 / asukas). Suunnitelman mukaan alueelle rakennetaan sekä omistus että vuokra-asumista, josta osa on ARA-tuotantoa. Hanke noudattaa

valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

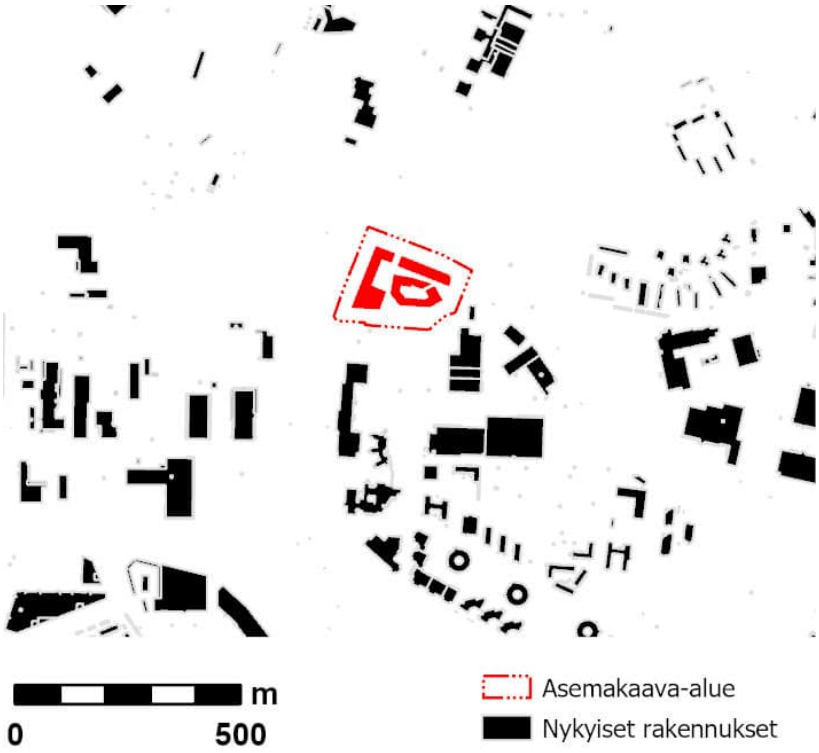
Palvelut ja työpaikat

Alueelle vuonna 2019 rakennettu toimistorakennus ja sen työpaikat säilyvät. Uusia työpaikkoja ja palveluja kortteliin tulee liike- ja toimistorakennusten tontille 13 (hotelli, toimistotilaa vähintään 1000 k-m2) sekä asuinkorttelin kivijalkaan sijoittuviin liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloihin. Myös pysäköintilaitoksen yhteyteen sallitaan liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja. Tavoitteena on monipuolinen, asukkaita, työntekijöitä, hotellin asiakkaita ja muita vierailijoita palveleva kokonaisuus, joka tuo alueelle eloa. Korttelin palveluja täydentävät myös puistomaiset piha-alueet.

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Veromiehen palveluiden monipuolistumiseen. Asukasmäärän kasvu lisää myös päiväkoti- ja koulupaikkojen tarvetta. Tällä hetkellä Huberilassa toimii yksityinen päiväkoti ja Annefredin alueelle valmistuu peruskoulu (Atomi) vuonna 2023. Huberin hallien ympäristöstä kehitetään alueen uutta keskusta ja alueelle suunnitellaan myös uutta päiväkotia. Myös Veromiehen kouluverkko täydentyy ja alueella varaudutaan yhteensä viiden koulun rakentamiseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos on Aviapoliksen kaavarungon ja Huberilan viitesuunnitelman tavoitteiden mukainen. Ratkaisu edistää Huberilan alueen uudistumista ja luo tiivistä ja kaupunkimaista ympäristöä.



Rakeisuuskartta

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa. Huberilan viitesuunnitelman ja tonttikilpailun tavoitteiden mukaisesti uudisrakentaminen on kaupunkimaista, kontrastista ja mittakaavaltaan vaihtelevaa. Katutiloista muodostuu viihtyisää ja turvallista kävely-ympäristöä, jota kivijalan liiketilat elävöittävät. Jokaiselle rakennukselle syntyy oma identiteetti. Korttelin huipentumana on

maamerkkimäinen hotellitorni, joka erottuu muusta rakentamisesta. Tontit ohjataan vehreiksi mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Näkymä Markkatieltä. Kuva: Avarrus Arkkitehdit Oy.

Näkymä asuinkorttelin sisäpihalta. Kuva: Avarrus Arkkitehdit Oy.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarungon mukaista visiota alueen maankäytön muutoksesta logistiikka- ja teollisuusalueesta monipuoliseksi ja toiminnoiltaan sekoittuneeksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. Manakäyttö tehostuu, mikä on kaavatalouden kannalta edullista. Uutta kunnallistekniikkaa ei tarvitse rakentaa merkittävissä määrin. Alueesta tulee viihtyisämpi ja avoimempi.

Kunnallistekniikan osalta suurin rakentamistoimenpide on uusi kevyen liikenteen yhteys Markkatien ja Tikkurilantien välille. Tämä yhteys on hieman ongelmallinen, koska korkeusero on suuri.

Tästä syystä väylän kaltevuudeksi muodostuu 8 %. Viiden prosentin kaltevuus olisi esteetön, mutta luiska veisi tilaa ja rikkoisi alueen kahtia. Se olisi myös kalliimpi toteuttaa. Nyt Tikkurilantien tasaukseen ei puututa, mutta risteyksen mitoituksessa huomioidaan Tikkurilantien pyörätien muuttuminen pyöräbaanaksi. Uusi kevyen liikenteen yhteys parantaa Markkatien varren saavutettavuutta eli kevyen liikenteen palvelutaso nousee.

Vuonna 2015 rakennettu 800 mm hulevesiviemäri on jostain syystä rakennettu tontin kulman läpi, mikä hankaloittaa tontin tehokasta käyttöä. Johdolle tulee varata tilaa ja sitä täytyy varoa hotellia rakennettaessa, mikä aiheuttaa lisäkustannuksia. Johdon siirto taas tulisi suhteettoman kalliiksi, koska johto on isokokoinen ja uusi. Johtoja ei tulisi sijoittaa tontille, vaikka tontti olisi kaupungin omistuksessa.

Kaavamuutosalueen tontit sijaitsevat painanteessa ja maaperä on siten melko pehmeää, savea ja hiekkaa. Korkeus- ja maaperäolosuhteet tekevät sekä rakennusten perustamisesta että hulevesien hallinnasta hieman kalliimpaa.

Vantaan kaupunki omistaa tontin, joten kaupunki saa kaavamuutoksen myötä maanmyyntituloja sekä maankäyttösopimustuloja.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää läheisten virkistysalueiden, kuten Plootukallion ja Pyttisbergetin käyttöä. Suunnittelualueelle ei kaavoiteta uusia virkistysalueita, mutta kortteliin 52131 rakennetaan kaksi maanvaraista piha-aluetta sekä pysäköintilaitoksen katolle kaikille avoin kattopiha. Hanke tukee hyvin Veromiehen viherverkon kehittämisperiaatteita, joiden mukaan tiivistyvässä, kerrostaloasutukseen perustuvassa kaupungissa sekä julkiset että yksityiset ulkotilat, eli puistot, aukiot ja pihat toimivat elinympäristön jatkeena ja kaikki vihreä on arvokasta. Tonttien riittävä viherpinta-ala on varmistettu vihertehokkuuslaskelmalla.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee erittäin keskeisesti sekä Vantaan että valtakunnallisten yhteyksien solmupisteessä lähellä lentoasemaa. Autoliikenteellä on välitön yhteys sekä Vantaan pääkatuverkkoon että valtakunnallisten autoliikenneväylien verkkoon. Bussiliikenteen linjasto on monipuolinen ja lähellä on Kehäradan Aviapoliksen asema. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat hyvät ja paranevat edelleen. Nämä erittäin monipuoliset liikenneratkaisut mahdollistavat osaltaan alueen monipuolisen maankäytön. Vastavuoroisesti monipuolinen maankäyttö tukee monipuolisia liikkumisratkaisuja ja varsinkin joukkoliikenteen kehittämistä. Kaava-alueen toteuttaminen ei vaadi suuria liikenneinvestointeja, vaan pieniä muutoksia jo rakennettuun katuverkkoon. Liikenneratkaisuja on ollut mitoittamassa maanomistajan liikennekonsultti.

Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset sekä toimitilat voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Ajorasitteen yhteyteen on varattu rasite tonttijohdoille. Tontin 15 vesihuoltoa varten Robert Huberintielle laajennetaan yleistä vesihuoltoverkostoa n. 50 metrin matkalle. Vesihuollon arvioidut suunnittelu- sekä rakentamiskustannukset ovat n. 41 700 €.

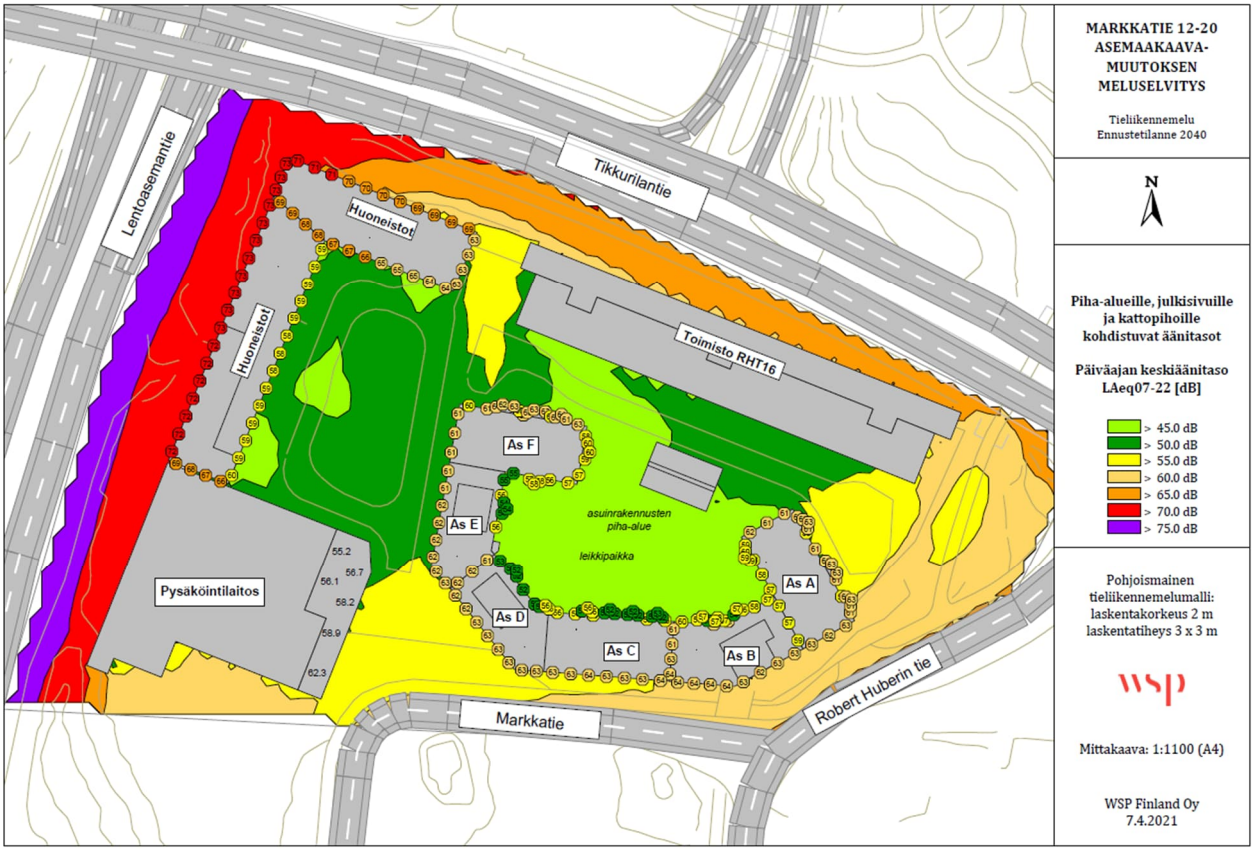
Ympäristöhäiriöt

WSP Finland Oy on laatinut kaavan liitteeksi meluselvityksen (7.4.2021), jossa esitetyt ääneneristävyysvaatimukset ja -ratkaisut on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon määräyksinä. Meluselvityksessä on tarkasteltu tieliikenteen aiheuttamia päivä- ja yöaikaisia keskiäänitasoja (LAeq 7-22 ja LAeq 22-7) suunnitellun rakennuksen piha-alueilla sekä julkisivuilla. Laskennat on tehty

vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä. Laskelmissa on huomioitu myös kaava-alueen sijainti lentomeluvyöhykkeellä m3.

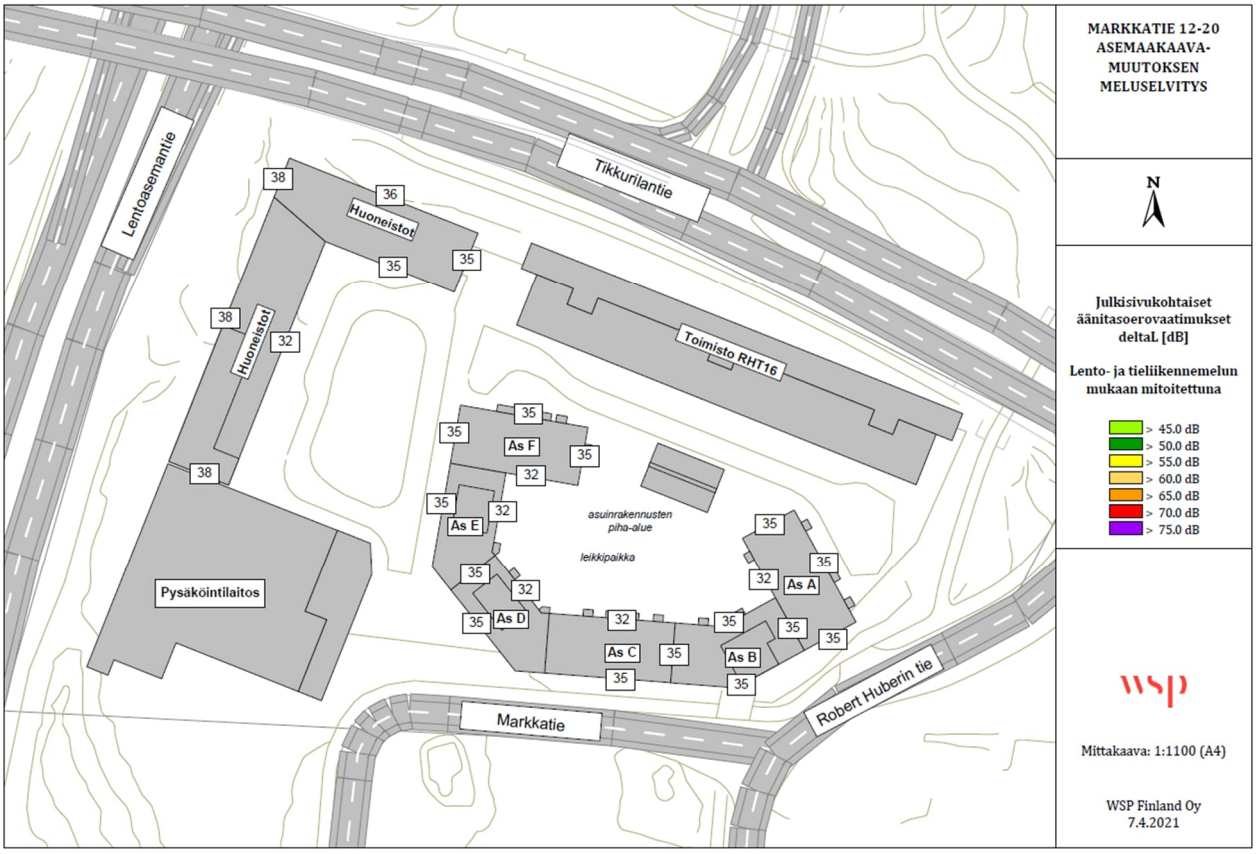
Selvityksen perusteella asuinrakennusten piha- ja oleskelualueiden melutasot täyttävät ohjearvojen vaatimukset, kun kaikki suunnitelma-alueen rakennukset on toteutettu. Päiväaikana rakennusten oleskelualueelle kohdistuu korkeimmillaan 48 dB melutasoja ja yöaikana korkeimmillaan 42 dB melutasoja. Kattopihojen osalta melutasot eivät täytä ohjearvoja, minkä vuoksi asuinrakennusten mahdolliset kattopihat ja terassit tulee suojata esim. lasituksella. Myös pysäköintilaitoksen kattopihalla melutasot ovat korkeat, ja vaikka tässä kohteessa ei sovelleta melun ohjearvoja, suositellaan kattopihan suojaamista eteläsivulla seinäkkeellä viihtyisyyden vuoksi.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot vaihtelevat rakennusten sijainnista riippuen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida julkisivujen riittävä ääneneristävyys, jotta asuin- ja majoitushuoneissa sekä toimistohuoneissa ohjearvojen vaatimukset täyttyvät. Korkeimmat melutasot kohdistuvat Tikkurilantien ja Lentoasemantien puoleisiin huoneistorakennuksen julkisivuihin. Asuinrakennusten osalta korkeimmat melutasot kohdistuvat talojen uloimpiin julkisivuihin ja pienimmät sisäpihan julkisivuihin. Päiväaikana uloimpiin julkisivuihin kohdistuu rakennuksesta riippuen korkeimmillaan 63…64 dB melutasoja ja yöaikana 56…57 dB melutasoja, kun kaikki suunnitelma-alueen rakennukset on toteutettu. Sisäpihan julkisivuihin kohdistuu rakennuksesta riippuen päiväaikana 53…61 dB melutasoja ja yöaikana 46…55 dB melutasoja. Parvekkeisiin kohdistuu parvekkeen sijainnista ja tyypistä riippuen korkeimmillaan 47…64 dB melutasoja päiväaikana.



Päiväajan keskiäänitasot kartalla

Korkeimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot huomioiden julkisivujen äänitasoerovaatimukseksi ΔL saadaan asuinrakennuksille 35 dB ja huoneistorakennuksille 38 dB.



Julkisivukohtaiset äänitasoerovaatimukset kartalla

Meluselvityksessä on tutkittu myös alueen rakentumista vaiheittain siten, että asuinkerrostalot rakennettaisiin kortteliin ensimmäiseksi. Jos asuinrakennukset (talot D, E, F) rakennetaan ennen muita rakennuksia, sisäpihan oleskelualueelle muodostuu alueita, joilla melutason päivä- tai yöajan ohjearvot eivät ylity. Asuinrakennusten rakentaminen ensimmäisenä kasvattaa myös asuinrakennusten (talot D, E ja F) ulommaisille julkisivuille ja ulkoneville parvekkeille kohdistuvia melutasoja merkittävästi.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakentamiselle varatulle korttelialueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa korttelialueille on määrätty vaatimukset vihertehokkuudesta.

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. Kaava-alueen hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

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 tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, 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.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava korttelin osa tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Markkatien tonttikilpailussa edellytettiin, että hanke on energiatehokkaampi, hiilineutraalimpi ja/tai muulla tavoin ympäristöystävällisempi kuin samantyyppiset hankkeet keskimäärin. Hakijan viitesuunnitelmassa hiilineutraalisuuden keinot ovat: energia (vihreän sähkön osto, syvämaalämpöjärjestelmä ja aurinkosähkö), jakamistalous (yhteiskäyttöautopaikat, yhteisvastuulliset piha-alueet, laadukkaat yhteistilat ja yhteinen liikkumisen palvelukeskus), vesi ja vihreä (maanvaraiset, vehreät piha-alueet, hulevesien viivytysaltaat ja viherkatot) sekä muuntojoustavuus (runkoratkaisut, käyttötarkoituksen muutoksen huomioiminen pysäköintilaitoksen suunnittelussa).

Kaavamääräykset mahdollistavat puurakentamisen ja edellyttävät tuottamaan osan rakennusten tarvitsemasta energiasta uusiutuvalla energialla.

Asemakaavamuutoksella AK-korttelialueella vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuutta 0,9 ja K-korttelialueelta vihertehokkuutta 0,8. Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden - avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuuslaskelma ja pihasuunnitelma tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja lentoliikenteen aiheuttama melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu verotuksen aihepiiriin. Kaavamuutoksella kortteliin 52131 muodostuu yleinen kevyen liikenteen yhteys Markkatieltä Tikkurilantielle. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä päätti 21.4.2020 kokouksessaan antaa uudelle yhteydelle nimen Markkapolku, Markstigen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttamisen ajankohta riippuu yksityisestä maanomistajasta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

NREP:	Joonas Lemström	
	Ville Vartiainen	
	Henrik Huotari	
	Anu Hulkkonen	
Avarrus Arkkitehdit Oy:	Niilo Ikonen	
	Aura Pajamo	
Arkkitehdit Soini & Horto:	Arno Stenbäck	
	Eero Mustonen	
Nomaji maisema-arkkitehdit Oy:	Anni Järvitalo	
	Ina Westerlund	
WSP Finland Oy:	Jouni Ikäheimo	
	Esa Karvonen	
	Sirpa Lappalainen	
	Pyry Survo	
Paloässät Oy:	Otto Pohjola	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	alue-arkkitehti
	Päivi Veijola	asemakaava-arkkitehti
	Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kestävä kaupunki -tiimi:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Jarmo Pajunen	liikenteen alueinsinööri
	Juuso Kauppinen	liikenneinsinööri
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri
Geotekniikka:	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Hanna Tiira	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Tontit ja maanhankinta:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kaupunkiympäristö:	Arja Lukin	projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2021.

Päivi Veijola
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	12.03.2021
Kaavan nimi	002396 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	19.12.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002396
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3345	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3162	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,3345

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,3345**	**100,0**	**40400**	**1,73**	**0,0000**	**20300**
A yhteensä	0,6572	28,2	15700	2,39	0,6572	15700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1455	49,1	24700	2,16	-0,4848	4600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5318	22,8	0		-0,1724	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

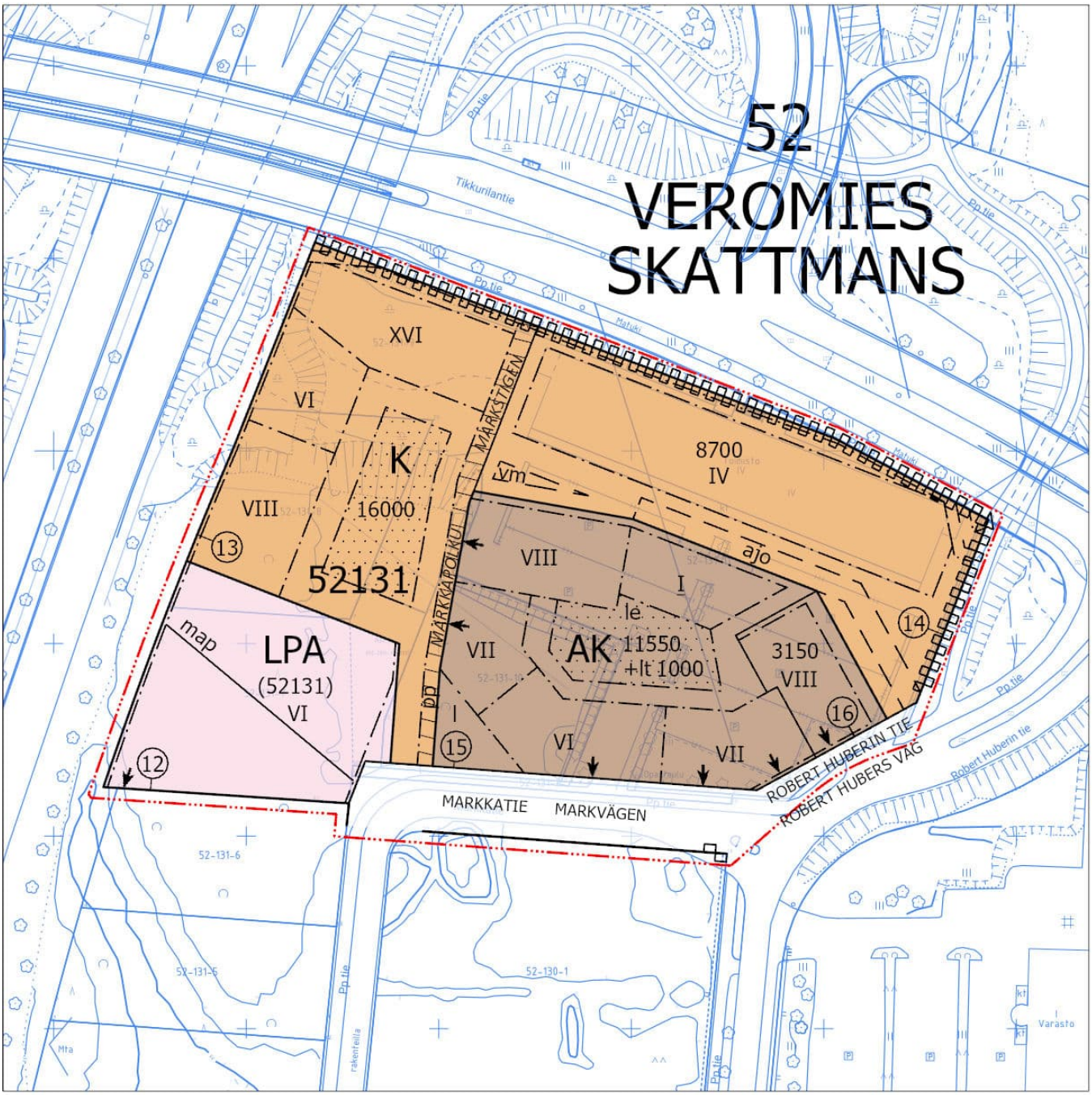
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3162**	**13,5**	**0**	**-3,5334**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

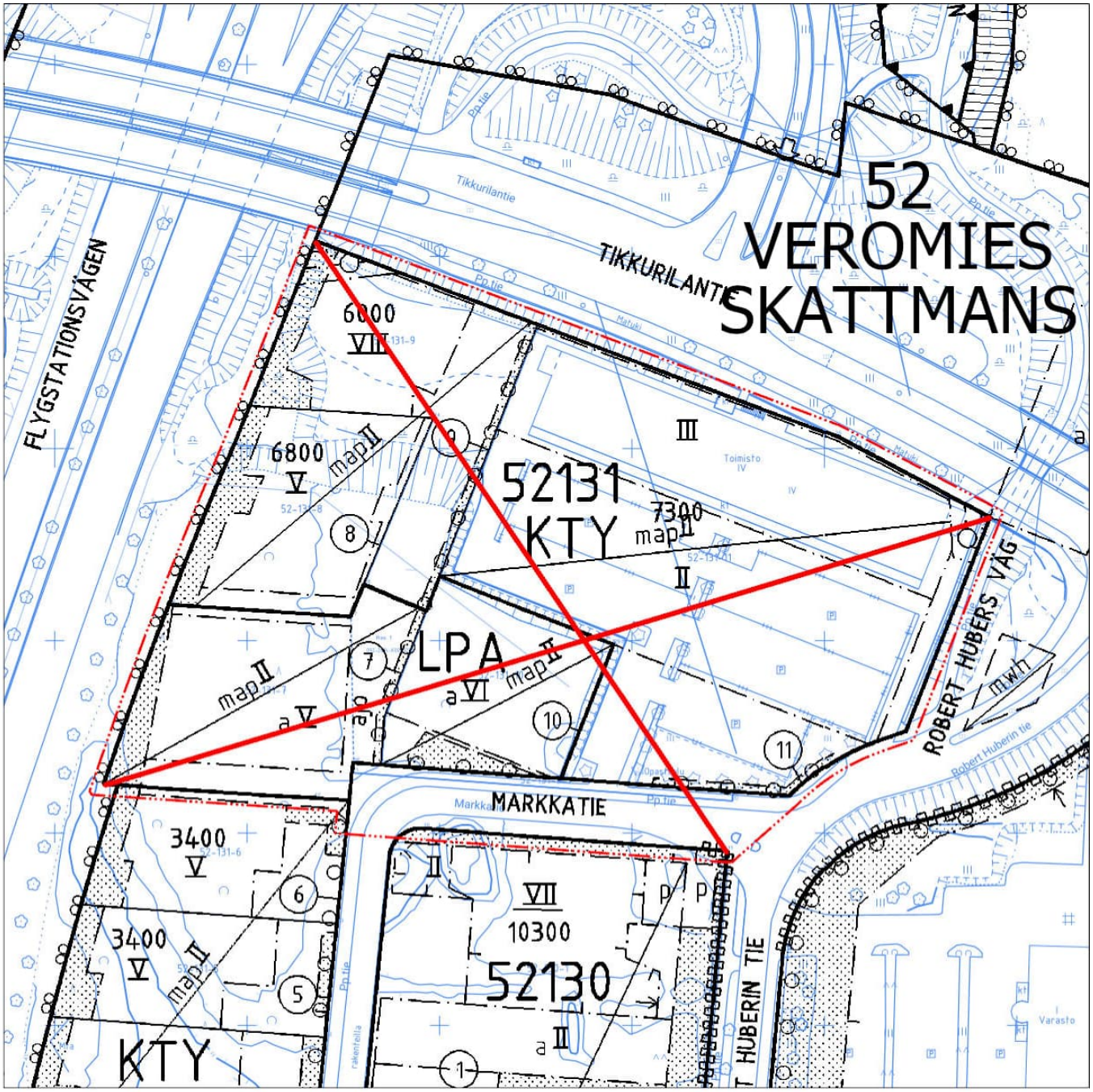
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,3345**	**100,0**	**40400**	**1,73**	**0,0000**	**20300**
A yhteensä	0,6572	28,2	15700	2,39	0,6572	15700
AK	0,6572	100,0	15700	2,39	0,6572	15700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1455	49,1	24700	2,16	-0,4848	4600
K	1,1455	100,0	24700	2,16	1,1455	24700
KTY	0,0000		0		-1,6303	-20100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5318	22,8	0		-0,1724	0
Kadut	0,1981	37,3	0		0,0323	0
LPA	0,3337	62,7	0		-0,2047	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3162**	**13,5**	**0**	**-3,5334**	**0**
map	0,3162	100,0	0	-3,5334	0



ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

m
0 25 50 100



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 25 50 100 m

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002396

Päiväys
Datum

17.8.2021

Vantaan kaupunki

Markkatie 12-20
Kaupunginosa 52, Veromies

Vanda stad

Markvägen 12-20
Stadsdel 52, Skattmans

Asemakaavamuutos
Osa korttelia 52131 sekä katualuetta.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 52131 samt gatuområde.

Tonttijako
Osa korttelia 52131.

Tomtindelning
Del av kvarteret 52131.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuodon osalta.

Kadun ja Markkapolun puoleiset korttelialueen sivut tulee rakentaa umpikorttelina, jossa rakennukset ovat koko matkalla kiinni toisissaan.

Alueelle saa sijoittaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja rakennusten maantasokerroksiin.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Korttelialueen jätehuolto tulee järjestää keskitetysti. Jätetilat saa sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Alueelle saa rakentaa koko korttelialuetta palvelevan korttelitalon.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusoikeus

Tontilla 15 asuinrakennusten kivijalkaan tulee rakentaa liiketilaa, jota voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina, vähintään 250 k-m² ja enintään 1000 k-m². Vierekkäisten liiketilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa.

Korttelialueelle tulee rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi vähintään 250 k-m² asukkaiden yhteistiloja. Ne eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja. Yhteistiloiksi ei lasketa varastoja.

Asukkaiden yhteistilat tulee sijoittaa pääosin rakennusten maantasokerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

För kvarteret ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takform.

Kvartersområdets sidor mot gatan och Markstigen ska byggas som ett slutet kvarter, där byggnaderna på hela sträckan är fast i varandra.

I området är det tillåtet att också placera affärs-, kontors-, arbets- och serviceutrymmen i byggnadernas markplansvåningar.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras som förnybar energi.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

Kvartersområdets avfallshantering ska ordnas centraliserat. Soprum får placeras i LPA-kvartersområdet.

Ett kvartershus som betjänar hela kvartersområdet får byggas i området.

Den brandmur som placeras på tomtgränse n kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggrätt

På tomt 15 ska det i bostadshusens stenfot byggas minst 250 m²-vy och högst 1000 m²-vy affärsutrymme som temporärt också kan användas som gemensamt utrymme för de boende. Det ska kunna gå att koppla ihop och dela upp affärsutrymmen som ligger bredvid varandra.

I kvartersområdet ska utöver den egentliga byggrätten också byggas minst 250 m²-vy byggas som gemensamma utrymmen för de boende. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser. Förråd räknas inte som gemensamma utrymmen.

De boendes gemensamma utrymmen ska huvudsakligen placeras i byggnadernas markplansvåning och byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck.

Yhteistilat toteutetaan pääosin keskitetysti siten, että niistä muodostuu viihtyisiä, laadukkaita ja toiminnoiltaan monipuolisia koko korttelialuetta palvelevia tiloja.

Byggandet av de gemensamma utrymmena sker huvudsakligen koncentrerat så att de bildar trivsamma, högklassiga och till sina funktioner mångsidiga utrymmen som betjänar hela kvartersområdet.

Varastotilat saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Förrådsutrymmen får byggas utöver den egentliga byggrätten.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen under förutsättning att detta ökar trapphusens trivsel och dagsljusintag.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand byggas utöver det egentliga trapphuset.

Arkkitehtuuri

Arkitektur

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Rakennukset tulee jakaa toisistaan selvästi erottuviin osiin porrashuoneittain. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivumateriaalia tai -väriä, rakennuksen korkeutta tai kattomuotoa sekä ikkunajaotusta.

Byggnaderna ska avskiljas från varandra så att de bildar tydligt separerade delar enligt trapphusen. Avskiljandet ska ske genom variationer i fasadmaterial eller -färg, byggnadens höjd eller takform samt fönsterindelning.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeiden, kadun ja Markkapolun puoleisten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Muilla julkisivuilla elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Byggnadens fasader som är viktiga med avseende på stadsbilden mot gatan och Markstigen ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. Elementfogar i övriga fasader ska döljas med arkitektoniska medel.

Korttelialueen ulkokehällä rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla tiili, metalli, betoni tai puu.

I kvartersområdets ytterkrets ska byggnadernas fasadmaterial bestå av tegel, metall, betong eller trä.

Rakennusten julkisivujen pääväri ei saa olla valkoinen.

Byggnadernas fasader får inte ha vitt som huvudfärg.

Sisäpihan puoleisten julkisivujen värisävyjen tulee olla vaaleita.

Fasaderna mot innergården ska vara ljusa till sina nyanser.

Korttelissa tulee olla vähintään kolme asuinrakennusta, jossa on harjakatto. Tasakatot tulee rakentaa pääosin kasvillisuuskattoina, terasseina tai asukkaiden oleskelupihoina tai sijoittaa katolle aurinkopaneeleja.

Kvarteret ska ha minst tre bostadshus med sadeltak. Platta tak ska huvudsakligen byggas som vegetationstak, terrasser eller som vistelsegårdar för de boende eller så att solpaneler placeras på taket.

Korttelitalon julkisivujen tulee olla tiiltä tai puuta ja katon kasvillisuuskatto.

Kvartershusets fasader ska bestå av tegel eller trä och taket ska bestå av ett vegetationstak.

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua. Tekniset tilat on sovitettava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

På byggnadens tak får ett ventilationsmaskinrum byggas som en del av fasaden, utan att våningstalet utgör ett hinder. Tekniska utrymmen ska anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Porrashuoneisiin tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatans och gårdens sida. Trapphusens entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Asukkaiden yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila tai muu paikka vilvoitteluun. Saunatilat saa sijoittaa rakennuksen katolle kerrosluvun estämättä.

De boendes gemensamma bastuutrymmen ska anknyta till ett eget utrymme för utevistelse eller en annan plats för svalka. Bastuutrymmena får placeras på byggnadens tak utan att våningstalet utgör ett hinder.

Sisäpihan puolella maantasokerroksen asunnoissa tulee olla oma piha tai terassi.

Markplansvåningens bostäder mot innergården ska ha en egen gård eller terrass.

Parvekkeet

Balkonger

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke, viherhuone, terassi tai asuntopiha.

Varje bostad ska ha en balkong, fransk balkong, ett grönrum, en terrass eller en bostadsgård.

Kiinteästi lasitettavia parvekkeita, terasseja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

De balkonger, terrasser och grönrum som förses med fast inglasning räknas inte in i byggrätten.

Kadun ja Markkapolun puolella vähintään 2/3 julkisivusta tulee rakentaa arkadina tai arkadimaisena parvekejulkisivuna, jonka leveys on vähintään 2 metriä. Kadun ja aukion varella parvekkeiden etupinnan ja pilareiden tulee muodostaa yhtenäinen julkisivu. Arkadissa tulee olla kiinteä valaistus.

Mot gatan och Markstigen ska minst 2/3 av fasaden byggas som en arkad eller en arkadliknande balkongfasad med en bredd på minst 2 meter. Balkongernas framsida och pelare ska bilda en sammanhängande fasad vid gatan och den öppna platsen. Arkaden ska ha fast belysning.

Parvekkeiden kantavat rakenteet tulee rakentaa maantasokerroksessa pilareina.

Balkongernas bärande konstruktioner ska byggas som pelare i markplansvåningen.

Kivijalka

Katualueen ja Markkapolun puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kivijalkakerroksen julkisivumateriaalin tulee olla luonnonkivi, tiili, metalli tai puu.

Kadun ja aukion varressa kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma.

Kivijalkakerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa.

Melusuojaus

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneristävyys määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa rakentamisen järjestys huomioiden korttelissa 52131.

Pihojen melusuojaus määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa rakentamisen järjestys huomioiden korttelissa 52131.

Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.

Pihat

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Vihertehokkuuslaskelmassa tulee huomioida LPA-korttelialueen kattopinta-alan (m²) ja vihertehokkuuselementtien jakaminen korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Asuinrakennuksen katolle saa rakentaa koko korttelialueen yhteisen oleskelupihan tai terassin.

Korttelialueen lounaiskulmaan osoitettu laatoitettava tai kivettävä alueen osa tulee suunnitella laadukkaasti viihtyisäksi julkiseksi ulkotilaksi. Aukiolla tulee olla istutuksia ja oleskelupaikka.

Hulevedet tulee pääosin viivyttää pihalla maanpäällisissä rakenteissa, kuten sadepuutarhoissa ja istutetuissa hulevesipainanteissa. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella.

Stenfoten

Fasaderna mot gatuområdet och Markstigen ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Stenfotsvåningens fasadmaterial ska bestå av natursten, tegel, metall eller trä.

Stenfotsvåningens våningshöjd vid gatan och den öppna platsen ska vara minst 4,5 m eller så ska stenfotens fasad ger ett intryck av att bestå av två våningar.

Stensfotsvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från utsidan.

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB. För fasaderna i Flygstationsvägens och Dickursbyvägens riktning samt för fasader där medelljudnivån dagtid är över 65 dB fastställs ytterhöljets ljudisolering utifrån en separat bullerutredning i bygglovsskedet med beaktande av byggandets ordning i kvarteret 52131.

Gårdarnas bullerskydd fastställs i bygglovsskedet utifrån en separat bullerutredning med beaktande av byggandets ordning i kvarteret 52131.

Alla balkonger ska inglasas.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

I gröneffektivitetskalkylen ska man beakta att LPA-kvartersområdets takyta (m²) och gröneffektivitetselementen fördelas mellan kvarterets övriga områden i förhållande till antalet bilplatser (%).

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

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

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

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

På bostadshusets tak får en för hela kvartersområdet gemensam vistelsegård eller terrass byggas.

Den i kvartersområdets sydvästra hörn anvisade områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas ska planeras högklassigt så att det blir ett trivsamt offentligt uterum. Den öppna platsen ska ha planteringar och en vistelseplats.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå jordytan, som i regnträdgårdar och dagvattensänkor som förses med planteringar. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet.

Autopaikat

Autopaikat sijoitetaan korttelin 52131 LPA-alueelle.

Korttelialueelle tulee osoittaa lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap / 5000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Polkupyöräpaikat

Pääosan polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

asuminen 2 pp / asunto
liiketilat 1 pp / 40 k-m²
toimisto-, työ- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuodon osalta.

Rakennukset tulee rakentaa kiinni toisiinsa Lentoasemantien ja Tikkurilantien varressa rakennusalojen rajojen puitteissa.

Alueelle saa sijoittaa hotellin.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Tontilla 13 rakennukseen tulee rakentaa vähintään 13 kerrosta. Rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa yleisölle avointa tilaa.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksen osalta.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 mpy.

Rakennusoikeus

Tontilla 13 tulee rakentaa toimistotilaa vähintään 1000 k-m².

Tikkurilantien kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa vähintään 100 k-m² liiketilaa. Liiketilan tulee olla jaettavissa useampaan liiketilaan, joihin on suora kulkuyhteys kadulta.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee jakaa toisistaan selvästi erottuviin osiin rakennusaloittain. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivun sävyä, rakennuksen korkeutta ja ikkunajaotusta.

Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulma tulee toteuttaa kaupunkikuvallisena kiinnekohtana.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili, metalli tai puu.

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman.

Tontilla 13 kerrosten V-XVI julkisivujen tulee olla lasia ja metallia ja ilmeeltään kevyt. Tornin ylintä kerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten julkisivujen pääväri ei saa olla valkoinen, paitsi tontilla 13 kerroksissa V-XVI.

Bilplatser

Bilplatserna förläggs till LPA-området i kvarter 52131.

I kvartersområdet ska 1 bp / 5000 m²-vy anvisas i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Cykelplatser

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

boende 2 cp / bostad
affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy
kontors-, arbets- och servicelokaler 1 cp / 50 m²-vy

Kvartersområde för affärs- och

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takform.

Byggnaderna ska byggas fast i varandra utmed Flygstationsvägen och Dickursbyvägen inom byggnadsytornas gränser.

Ett hotell får placeras i området.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

På tomt 13 ska byggnaden förses med minst 13 våningar. I byggnadens översta våning ska utrymmen som är öppna för allmänheten placeras.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras som förnybar energi.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

Byggrätt

På tomt 13 ska minst 1000 m²-vy kontorslokaler byggas.

I stenfotsvåningen på Dickursbyvägen ska det placeras minst 100 m²-vy affärsutrymme. Affärsutrymmet ska kunna gå att dela upp i fler affärsutrymmen med direkt entré från gatan.

Arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban, högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Byggnaderna ska avskiljas från varandra så att de bildar tydligt separerade delar enligt byggnadsytorna. Avskiljandet ska ske genom variationer i fasadens färg, byggnadens höjd och fönsterindelning.

Hörnet av Dickursbyvägen och Flygstationsvägen ska förverkligas så att det skapas en stadsbildsmässig fixpunkt på platsen.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska bestå av tegel, metall eller trä.

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats.

På tomt 13 ska tornpartiets fasader i våningarna V–XVI bestå av glas och metall och vara lätta till sin framtoning. Tornets översta våning ska framhävas med arkitektoniska medel.

Byggnadernas fasader får inte ha vitt som huvudfärg, förutom på tomt 13 i våningarna V–XVI.

Korttelialueen kattopinta-alasta vähintään 30 % tulee rakentaa kasvillisuuskattoina, terasseina tai kattopihoina tai sijoittaa katolle aurinkopaneeleja.

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua. Tekniset tilat on sovitettava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kivijalka

Tikkurilantien puoleiselle julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kivijalkakerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys Tikkurilantieltä. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä julkinen ulkotila.

Melusuojaus

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneristävyys määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa.

Hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 34 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneristävyys määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa.

Pihat

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Vihertehokkuuslaskelmassa tulee huomioida LPA-korttelialueen kattopinta-alan (m²) ja vihertehokkuuselementtien jakaminen korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Hulevedet tulee pääosin viivyttää pihalla maanpäällisissä rakenteissa, kuten sadepuutarhoissa ja istutetuissa hulevesipainanteissa. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Korttelialueelle saa sijoittaa LPA-korttelialueen hulevesijärjestelmän.

Minst 30 % av kvartersområdets takyta ska anläggas som vegetationstak, terrasser eller takgårdar eller så att solpaneler placeras på taket.

På byggnadens tak får ett ventilationsmaskinrum byggas som en del av fasaden, utan att våningstalet utgör ett hinder. Tekniska utrymmen ska anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Stenfoten

Fasaderna mot Dickursbyvägen ska förses med en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Stensfotsvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från Dickursbyvägen. I anslutning till entréerna ska ett offentligt uterum planeras som håller hög kvalitet och är trivsamt.

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontors- och affärslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB. För fasaderna i Flygstationsvägens och Dickursbyvägens riktning samt för fasader där medelljudnivån dagtid är över 65 dB fastställs ytterhöljets ljudisolering utifrån en separat bullerutredning i bygglovsskedet.

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i ytterhöljet i hotellets inkvarteringsrum ska vara minst 34 dB. För fasaderna i Flygstationsvägens och Dickursbyvägens riktning samt för fasader där medelljudnivån dagtid är över 65 dB fastställs ytterhöljets ljudisolering utifrån en separat bullerutredning i bygglovsskedet.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

I gröneffektivitetskalkylen ska man beakta att LPA-kvartersområdets takyta (m²) och gröneffektivitetselementen fördelas mellan kvarterets övriga områden i förhållande till antalet bilplatser (%).

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

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

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

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

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå jordytan, som i regnträdgårdar och dagvattensänkor som förses med planteringar. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. I kvartersområdet får LPA-kvartersområdets dagvattensystem placeras.

Autopaikat

Autopaikat sijoitetaan korttelin 52131 LPA-alueelle.

Huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikat saa sijoittaa korttelin 52131 LPA-alueelle.

Pääosan polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

hotelli	1 pp / 150 k-m²
liiketilat	1 pp / 40 k-m²
toimistotilat	1 pp / 50 k-m²

Bilplatser

Bilplatserna förläggs till LPA-området i kvarter 52131.

Parkeringsplatserna för service, avlämnings- och hämtningstrafik och rörelsehindrade placeras på tomterna så nära entréerna som möjligt.

Cykelplatser

Cykelplatserna får placeras i LPA-området i kvarter 52131.

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	1 cp / 150 m²-vy
affärslokaler	1 cp / 40 m²-vy
kontorslokaler	1 cp / 50 m²-vy

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa vähintään 310 autopaikkaa. Paikkojen tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä.

Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa korttelin 52131 jäte- ja teknisiä tiloja.

Pysäköintilaitokseen tulee järjestää tiloja polkupyörien pysäköintiä, huoltoa ja säilytystä varten. Rakennukseen tulee sijoittaa myös muita, liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Kvartersområde för bilplatser.

I parkeringsanläggningen ska minst 310 bilplatser byggas. Platserna ska användas gemensamt och vara omarkerade.

I området får också allmän parkering placeras.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras som förnybar energi.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

Soprum och tekniska utrymmen för kvarteret 52131 får placeras i området.

I parkeringsanläggningen ska utrymmen ordnas för parkering, underhåll och förvaring av cyklar. I byggnaden ska man också placera andra affärs- och servicelokaler som betjänar mobilitet eller delningsekonomi.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Pysäköintilaitoksen tulee liittyä arkkitehtuuriltaan ja julkisivujen laatutasoltaan korttelin muihin rakennuksiin.

Rakennuksen julkisivun tulee jatkua ylimmän tason yläpuolelle peittäen muut rakenteet ja tekniset asennukset. Julkisivupinnan yläreunan muotoilun tulee olla näyttävä.

Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalin tulee olla metalli, tiili, puu, aurinkopaneeli tai kierrätysmateriaali.

Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja opasteilla.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa pääosin.

Arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Parkeringsanläggningen ska till sin arkitektur och fasadernas kvalitetsnivå anknyta till kvarterets övriga byggnader.

Byggnadens fasadyta ska sträcka sig högre än den övre nivån så att den täcker övriga konstruktioner och tekniska installationer. Fasadytans övre kant ska vara praktfullt utformad.

Parkeringsanläggningens fasadmaterial ska bestå av metall, tegel, trä, solpanel eller återvunnet material.

Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas genom belysning och skyltar.

Parkeringsanläggningens översta våning ska huvudsakligen övertäckas.

Kivijalka

Markkatielle ja piha-alueiden puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella. Umpiosien tulee olla läpinäkymättömiä.

Stenfot

Fasaderna vid Markvägen och gårdens färdvägar ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning. De slutna partierna ska vara ogenomskinliga.

Pihat

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Vihertehokkuuslaskelmassa LPA-korttelialueen kattopinta-ala (m²) ja vihertehokkuuselementit tulee jakaa korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Pysäköintilaitoksen katolle tulee rakentaa koko korttelin yhteinen oleskelu- tai toimintapiha, jonka pinta-ala on vähintään 350 m². Kattopihalle johtavia portaita tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kattopihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

I gröneffektivitetskalkylen ska LPA-kvartersområdets takyta (m²) och gröneffektivitetselementen fördelas mellan kvarterets övriga områden i förhållande till antalet bilplatser (%).

På parkeringsanläggningens tak ska en för hela kvarteret gemensam vistelse- eller aktivitetsgård byggas, vars yta är minst 350 m². Trapporna som leder till takgården ska framhävas med arkitektoniska medel.

I takgårdens planering ska de behov som användare i olika åldrar har, mångsidig växtlighet och gemenskap beaktas.

Pihat

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Vihertehokkuuslaskelmassa LPA-korttelialueen kattopinta-ala (m²) ja vihertehokkuuselementit tulee jakaa korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Pysäköintilaitoksen katolle tulee rakentaa koko korttelin yhteinen oleskelu- tai toimintapiha, jonka pinta-ala on vähintään 350 m². Kattopihalle johtavia portaita tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kattopihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Hulevedet tulee pääosin viivyttää pihalla maanpäällisissä rakenteissa, kuten sadepuutarhoissa ja istutetuissa hulevesipainanteissa. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Korttelialueen hulevesijärjestelmän saa sijoittaa K-korttelialueelle.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

I gröneffektivitetskalkylen ska LPA-kvartersområdets takyta (m²) och gröneffektivitetselementen fördelas mellan kvarterets övriga områden i förhållande till antalet bilplatser (%).

På parkeringsanläggningens tak ska en för hela kvarteret gemensam vistelse- eller aktivitetsgård byggas, vars yta är minst 350 m². Trapporna som leder till takgården ska framhävas med arkitektoniska medel.

I takgårdens planering ska de behov som användare i olika åldrar har, mångsidig växtlighet och gemenskap beaktas.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

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

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå jordytan, som i regntträdgårdar och dagvattensänkor som förses med planteringar. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Kvartersområdets dagvattensystem får placeras i K-kvartersområdet.

	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 område.**
13	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52131	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
MARKKATIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
MARKKAPOLKU	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
8200	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
15200+lt 1000	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liike- ja toimistohuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där den första siffran anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för kontors- och affärslokaler.**

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.**
x	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**För lek och utevistelse reserverad del av område.**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Katu.	**Gata.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
pp	**Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**	**För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
(52131)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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

Mittaus- ja geopalvelut

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätning och geoteknik

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda__.__20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa__/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige__/__20__

ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1:1500
Mittakaava
Vesihuollon esisuunnitelma
002396 Markkatie 12-20
Vantaan kaupunki
copyright
Paula Luomala
tulosteen laatija
päiväys
0
20
100 m
8700
IV
3150
VIII
VII
VI
VIII
VII
VI
VIII
VI
XVI
10500
7500
52131
LPA
AK
11550
1000
52-131-1
52-131-3
52-131-5
52-131-6
52-131-7
52-131-10
52-130-1
52-131-11
52-131-12
52-131-13
52-131-14
52-131-15
52-131-16
52-131-17
Tikkurilantie
Lentoasemantie
Robert Huberin tie
Kaivantoi
Vj PEH 110
Vj PVC-K 200
Vj PEH 110