

**Vantaa**  
**Tikkurila**

# 002313 KOLMIOTONTTI

**JOKINIEMI**



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002313. Kaavoitus on tullut vireille 13.3.2017.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032, sekä katualuetta kaupunginosassa 62, Jokiniemi. (Kumoutuvan asemakaavan korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032 sekä katualuetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

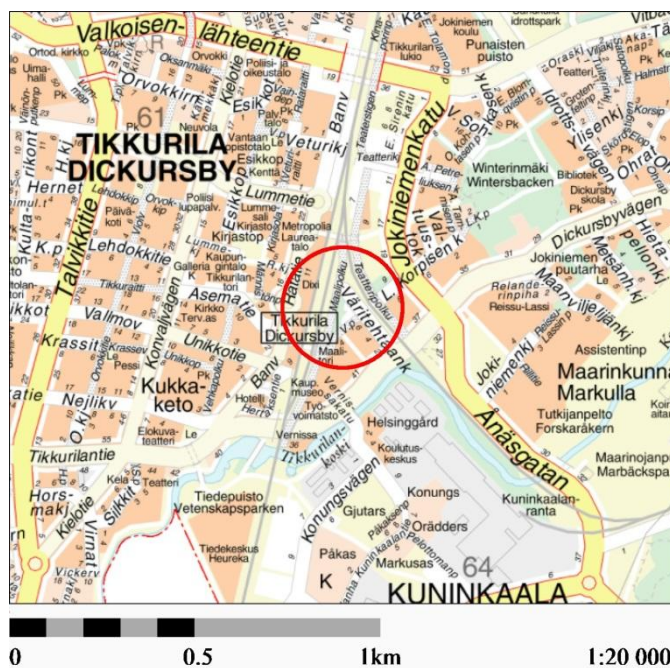
osa korttelista 62032 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Tontille on rakennettu toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäinen vaihevoimassa olevan asemakaavan ja poikkeamispäätöksen perusteella. Kaavamuutos tarvitaan toista rakennusvaihetta varten. Muutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 13 470:stä 16 000 kerrosneliometriin. Samalla viereinen pysäköintitontti varataan Värитеhtaankatu 8:n käyttöön. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;

[etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 09-8392 8044

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä, pääradan itäpuolella, vastapäätä Tikkurilan Asemakeskusta. Kaavamuutosalue koostuu Värитеhtaankatu 8:n tontista, viereisistä katualueista ja pysäköinnille osoitetusta korttelinosasta Värитеhtaankatun vieressä.

Vaikka alue on virallisesti Jokiniemen kaupunginosassa, se on kuitenkin käytännössä osa Tikkurilan ydinkeskustaa.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

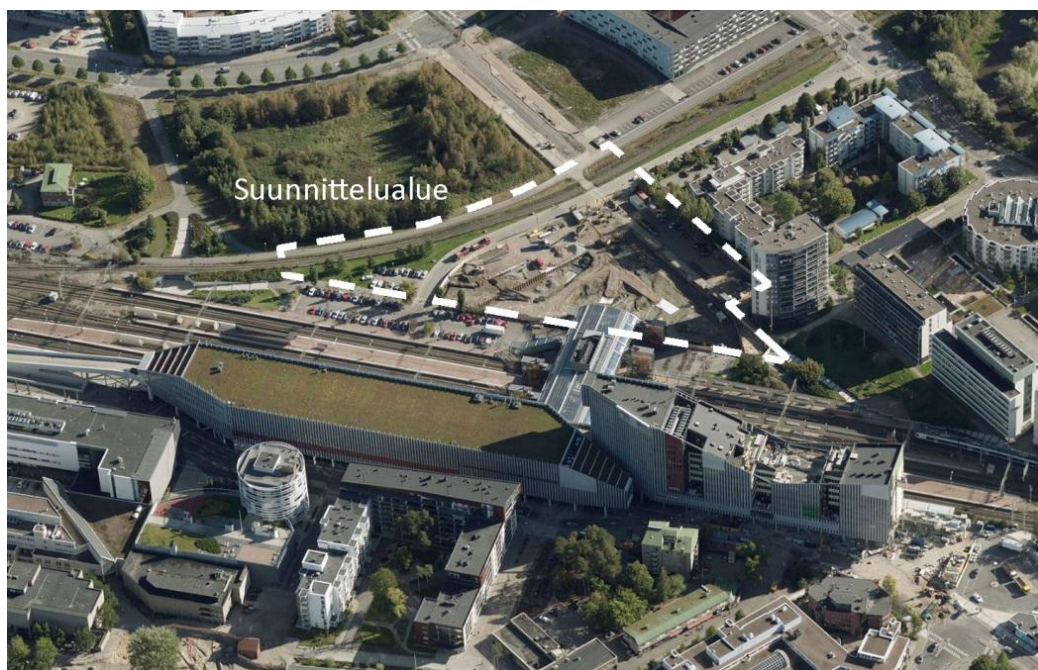
- KOy Vantaan Värитеhtaankatu 8:n (c/o Sponda Oyj) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.6.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002313.
- Kaavoitus tuli vireille 13.3.2017.
- Mielenpitoa pyydettiin 21.4.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yksi.

## SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä .....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne .....	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo .....	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
3.4. Asemakaavan tavoitteet .....	11
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1 Kaavan rakenne.....	13
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13
4.3 Aluevaraukset.....	14
4.4 Kaavan vaikutukset.....	14
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	17
5. Asemakaavan toteutus .....	17
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	17
7. Asemakaavan seurantalomake .....	19
8. Asemakaavakartta ja -määräykset .....	21

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluserveys, KOy Vantaan Väretehtaankatu 8, Promethor 10.2.2016.
- Julkisivun ääneneristävyys selvitys, KOy Vantaan Väretehtaankatu 8, Promethor 27.4.2016.



# 1. TIIVISTELMÄ

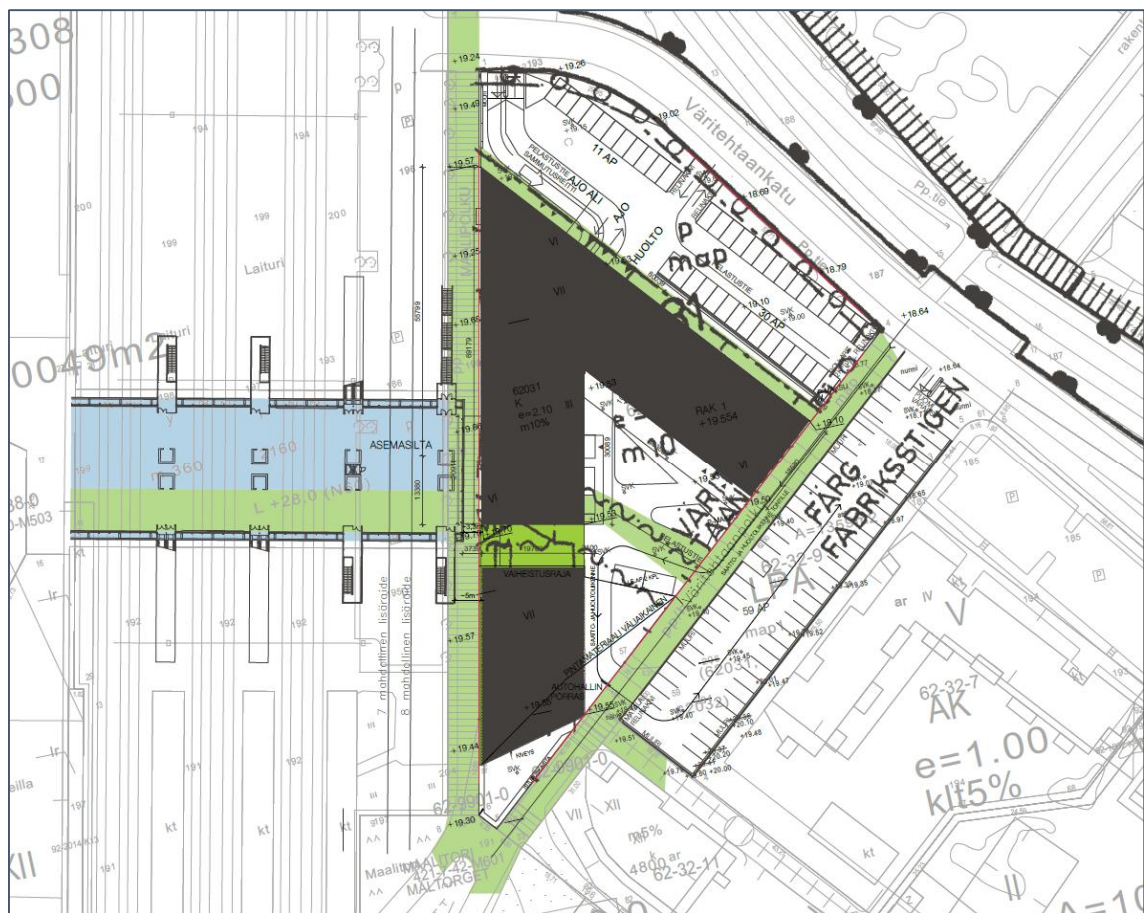
Liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen toista rakennusvaihetta varten tehdään kaavamuuotos, jossa rakennusoikeutta lisätään voimassa olevan kaavan mukaisesta noin 13 470:stä 16 000 kerrosneliometriin. Käyttötarkoitus säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, K.

Kerroslukua koskeva määräys, seitsemän kerrosta ulotetaan koskemaan koko rakennusalueetta. Tontille ajo tapahtuu Värитеhtaankadulta. Osa pysäköinnistä on kellarikerroksessa ja osa maantasossa, kadun varressa. Myös Värитеhtaanpolun toisella puolella oleva autopaikkojen korttelialue, LPA osoitetaan toimisto- ja liikerakennuksen käyttöön.

Rakennus kytkeytyy suoraan radan ylittävän asemasillan itäpäähän, mikä avaa uuden kulkuyhteyden sillalta maantasoon, Värитеhtaanpolulle. Näin käynti Jokiniemestä asemasillalle tulee nykyistä helpommaksi. Kulkuyhteys on osoitettu yleiselle jalankululle kaavakartassa.

Kaavassa on annettu julkisivujen ja pihan laatua koskevia määräyksiä.

Uutta rakennusoikeutta tulee 2 528 kerrosneliometriä ja korttelin tehokkuusluvaksi  $e=2,49$ .



*Asemapiirros, jossa yleiselle jalankulkualueet on merkitty vihreällä. Ensimmäisen ja toisen rakennusvaiheen välinen raja on asemasillan eteläreunan paikkeilla. Kuva Sweco Architects Oy.*

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila (Jokiniemi) sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

#### 2.1.2 Luonnon ympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Seenaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

##### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuuotosalue on kokonaisuudessaan rakennettua tai rakenteilla olevaa aluetta. Kaavamuuotosalueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen

##### Maaperä

Radan korko on suunnittelualueella korkeustasolla noin +19,0...+19,2. Laiturien pinnan korkeus on tasolla +19,5...+19,8. Laiturialueen rakennekerrosten ja täytemaakerroksen paksuus vaihtelee 1,5...3 m. Laiturit ja katokset sekä raiteet on perustettu maanvaraisesti. Laiturialueiden rakennekerrokset ovat n. 2 m paksuiset ja siten lähes routimattomat pinnaltaan.

Pohjatekniikka Oy:n laatimassa pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelmassa (1.7.2014) on kuvattu selvitysalueen maaperää seuraavasti: "Maanpinta kohoaa hieman etelän suuntaisesti, pinnan taso vaihtelee välillä +18...+21. Ylimpänä maassa on 1...3 metriä paksu täyttömaakerros, jonka alla on 2...4 metriä paksu pehmeän saven kerros. Saven alapuolella on paikoin ohut silttikerros, alin maakerros on yli kolme metriä paksu kerros tiiviydeltään vaihtelevaa kitkamaata". Samassa lausunnossa on määritetty, että rakennukset perustetaan teräsbetonisilla lyöntipaaluilla ja alapohjat tehdään kantavina.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

##### Väestö

Jokiniemen väkiluku oli vuoden 2016 alussa 5 639 henkeä ja Tikkurilassa lähes sama, 5 659 henkeä. Kaupunginosien väkiluku kääntyi nousuun pari vuotta sitten ja on kasvanut vuodesta 2013 noin 1400:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten alueen väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Jokiniemessä puolestaan yli 65-vuotiaiden osuus oli keskimääräistä pienempi. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluvu oli 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana. Alue on kerrostalovaltaista ja vuokra-asuntojen osuus on suuri.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

## Palvelut ja työpaikat

Tikkurila on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Tikkurilan suuralueella oli vuoden 2014 lopussa reilut 23 000 työpaikkaa ja niiden määrä on kasvanut liki 2 000:lla vuoteen 2004 verrattuna. Tikkurilan suuralueen työpaikat jakautuivat muita Vantaan suuralueita tasaisemmin useille toimialoille. Eniten työpaikkoja, viidennes kaikista, oli kaupan toimialalla. Teollisuuden, kuljetuksen ja varastoinnin, julkisen hallinnon sekä terveys- ja sosiaalipalvelujen toimialoilla oli kullakin hieman useampi kuin joka kymmenes Tikkurilan suuralueen työpaikoista.<sup>2</sup>

## Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue on osa Tikkurilan asemakeskusta, joten se on raideliikenteen saavutettavuudeltaan erinomainen. Kaava-alueelle nousut uusi rakennus kytketään radan ylittävään asemasiltaan ja sitä kautta Dixin toimisto- ja liikekeskukseen. Silta on paitsi kulkuyhteys laiturilta toiselle, myös Tikkurilan ja Jokiniemen välinen yhteys. Se toimii samalla asemahallina ja matkustajien odotustilana.

Radan länsipuoli eli Tikkurila on kokenut muodonmuutoksen matalasta kauppakeskuksesta kaupungin ytimeksi. Laukaisevana tekijänä oli Kehäradan rakentaminen ja uusi matkakeskus liikekeskuksineen. Tori siirtyi Asematien varteen ja torin ja aseman väliin rakennettiin kaksi uutta keskustakorttelia. Matala rakennuskanta tekee tilaa 6–8 -kerroksisille asuinkortteleille eri puolilla keskustaa. Silkkitehdas, kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema säilyttävät Tikkurilan identiteettiä jälkipolville.

Jokiniemessä aseman eteläpuoliset toimistokorttelit on rakennettu. Radan varsi asemalta pohjoiseen odottelee vielä sopivia hankkeita. Tikkurilantien varren uudet asuinkorttelit ovat valmistuneet pari vuotta sitten.

## Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue on paikoin kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit.

## Liikenne

Rakennettava rakennus kytketään suoraan Tikkurilan asemakeskukseen, jolloin sinne on sisäyhteys tai vähintäänkin katettu kulku kaikilta pääradan lähi- ja kaukojunilta, sekä Vantaan sisäisiltä linja-autoilta.

Ajo tontille on Värитеhtaankadun kautta ja joskus tulevaisuudessa myös Lauri Korpisenkadun suunnasta. Santaradan teollisuusraiteen ylitys tasossa tehdään kaavalla mahdolliseksi. Raiteen käyttö on vähäistä, mutta jonkinlainen puomi- tai valo-ohjaus ylitykseen todennäköisesti tarvitaan.

Kävelijöiden kannalta kaava-alue on helposti saavutettavissa asemasillan tai radan eteläisen alikulun kautta. Yhdistetyt kävelyn ja pyöräilyn reitit on rakennettu Värитеhtaankadulle ja Maalipolulle sekä Värитеhtaankadun ja Lauri Korpisenkadun varteen. Maalipolusta on tulossa pyöräilyn laatu-käytävä, mikä tulee ottaa huomioon rakennuksen katutasoa suunniteltaessa.

## Vesihuolto

Kaavamuutosalueilla on rakennettu vesihuoltoverkosto.

---

<sup>2</sup> Vantaan kaupunki/Taloussuunnittelu/Tietopalvelu/Tilastokatsaus 1:2017.

### Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkääkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan. Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnan korkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m<sup>3</sup>.

### Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Jokiniemen jätevedenpumppaamon kautta Keravanjoen varren runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

### Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

### Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Värитеhtaankadun alla.

### Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on tonttia ympäröivillä katualueilla.

### Ympäristöhäiriöt

Promethor Oy mittasi 12.–21.1.2016 raideliikenteen aiheuttamaa tärinää kaava-alueella, osoitteessa Värитеhtaankatu 8, Vantaa. Mittauksilla selvitettiin tutkittavan tontin soveltuvuus rakentamiselle rakennuksien rakenteiden vaurioriskin, tilojen käyttöihittyvyyden ja tyypilliseen huoneeseen aiheutuvan runkomelun kannalta.

Tutkittavan tontin ja olemassa olevien raiteiden väliin on tehty raidevaraus kahdelle lisäraiteelle ja lähtötietojen mukaan myös tavarajunaliikenne näillä raiteilla olisi mahdollista. Lisäraiteiden vaikutus on huomioitu tulosten tarkasteluissa. Vaikutus kohteen runkomelu- ja tärinätasoihin voidaan arvioida vähäiseksi mm. seuraavin perustein: Ajonopeuksien voidaan arvioida uusilla raiteilla jäävän alhaisiksi johtuen radan tekemästä mutkasta aseman eteläpuolella. Raiteet tullaan perustamaan nyky menetelmin huomioiden ympäristössä jo olemassa olevat kohteet. Lisäksi radan vaihteet sijoittuvat suurella todennäköisyydellä tarkasteltavan kohdan ulkopuolelle.

### Tärinä

Rakennuksen vaurioriskiä arvioitiin vertaamalla tärinän resultantin maksimiarvoja suositusarvoon 4 mm/s. Mitattujen resultanttien arvot 0,2 – 0,3 mm/s olivat selvästi suositusarvoa 4 mm/s pienempiä. Suunnittelukohteen kaltaisessa rakennuksessa tärinä pienenee maasta perustukseen siirryessä, jolloin mittauspisteiden etäisyydellä radasta perustuksista havaittava tärinä tulee olemaan suurella todennäköisyydellä vielä edellä esitettyä pienempää. Tulosten perusteella voidaan arvioida, että suunnitellun rakennuksen sijoittuminen mittauspisteitä lähemmäksi rataa ja mahdollisten lisäraiteiden tuoma etäisyyden pienennys (tavaraliikenne huomioiden) ei rakennuksen massiivisuus, perustamistapa ja maaperäolosuhteet huomioiden tule nostamaan perustuksiin kohdistuvaa tärinää yli suositusarvon. Mittaustulosten perusteella raideliikenteen tärinä ei aiheuta tutkitulla tontilla rakenteiden vaurioriskiä.

Mittaustuloksista valmiiseen rakennukseen arvioidut raideliikenteestä aiheutuvat tärinätasot alittavat majoitustiloille suositeltavan suositusarvon 0,30 mm/s. Suunnitellun rakennuksen sijoittuminen mittauspisteitä lähemmäksi rataa ja mahdollisten lisäraiteiden tuoma etäisyyden pienennys

huomioiden resonanssitarkastelun perusteella majoitustilojen osalta välipohjien mitoituksessa tulee välttää jänneväljä ja rakenteita, joilla ominaistaajuus  $f$  on välillä 8...12 Hz.<sup>3</sup>

#### Runkomelu

Huomioiden mm. kohteen maaperä ja perustamistapa, raiteilla liikennöivä kalusto (lähes ainoastaan henkilöliikennettä) sekä vaihteiden kaltaisten raiteiden epäjatkuvuuskohtien puuttuminen voidaan arvioida, että tarkastelukohde ei ole lähtökohtaisesti runkomelun riskialuetta. Runkomeluriskiä pienentää edelleen runkomelulle herkimpien majoitustilojen sijoittuminen rakennuksen neljänteen ja siitä ylempiin kerroksiin. Runkomelun voidaan arvioida vaimenevan noin 2 dB per kerros.

Kohteessa tehtyjen havaintojen, mittausdatasta tehdyn tarkastelun, sekä kokemuksemme perusteella arvioimme, että raideliikenteen aiheuttama runkomelu ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille ja suunnittelulle. Suositusarvon voidaan arvioida täyttyvän (alittuvan) kohteen toimisto- ja majoitustiloissa.<sup>4</sup>

#### Raideliikennemelu

Promethor on tehnyt Rakennusliike Lehto Oy:lle julkisivujen ääneneristävyysselvityksen 27.4.2016. Selvityksessä on määritetty melumallinnuksen avulla rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat äänitasot ja edelleen julkisivujen ääneneristävyyksivaatimukset. Äänitasoero vaatimus on suurimmillaan radan puoleisten hotellihuoneiden julkisivuilla  $\Delta L = 38$  dB. Toimisto- ja liiketilojen julkisivun rakenteita mitoitettaessa käytetään sisä-äänitason mitoituservona hetkellistä maksimiäänitasoa  $L_{AF,max} \leq 50$  dB. Tällöin äänitasoero vaatimus radan puoleisten toimisto- ja liiketilojen julkisivuilla  $\Delta L = 33$  dB ja koillisen puoleisten tilojen julkisivuilla  $\Delta L = 30$  dB.<sup>5</sup>

#### 2.1.4 Maanomistus

Väritehtaankatu 8 ja viereinen pysäköintitontti ovat Sponda Oyj:n omistamia. Raideliikennealueet omistaa Liikennevirasto.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-62-31-1	Sponda Oyj	0,6
92-62-32-9	Sponda Oyj	0,1
92-871-1-9	Suomen valtio/Liikennevirasto	0,4
Yhteensä		1,1

## 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 erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

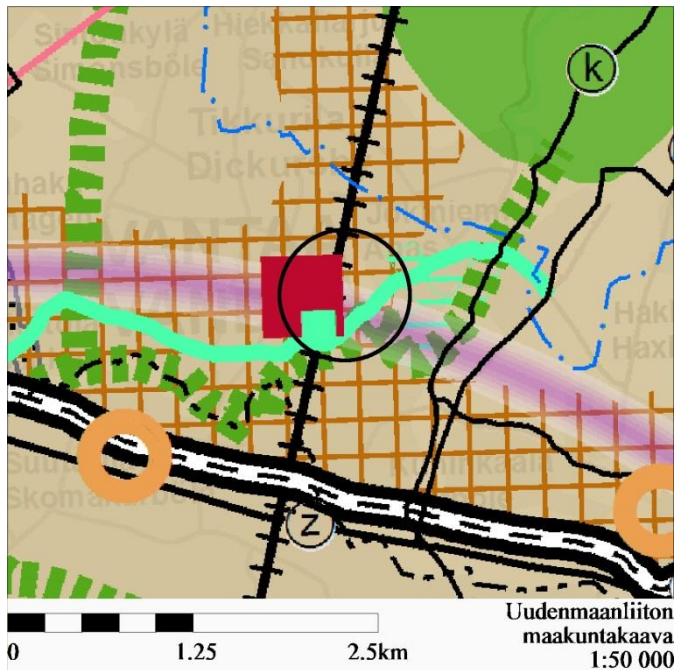
<sup>3,4</sup> Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, KOy Vantaan Väritehtaankatu 8, Promethor 10.2.2016.

<sup>5</sup> Julkisivujen ääneneristävyysselvitys, KOy Vantaan Väritehtaankatu 8, Promethor 27.4.2016.



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

### Maakuntakaava

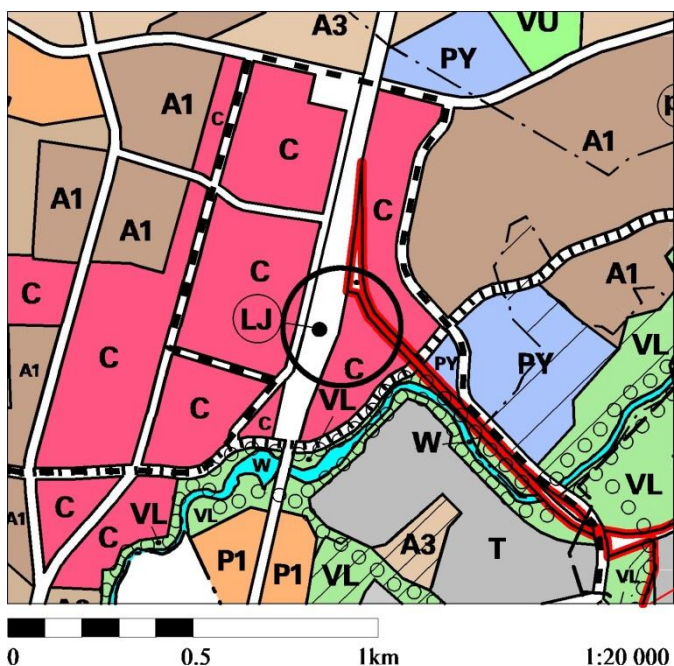


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

### Yleiskaava

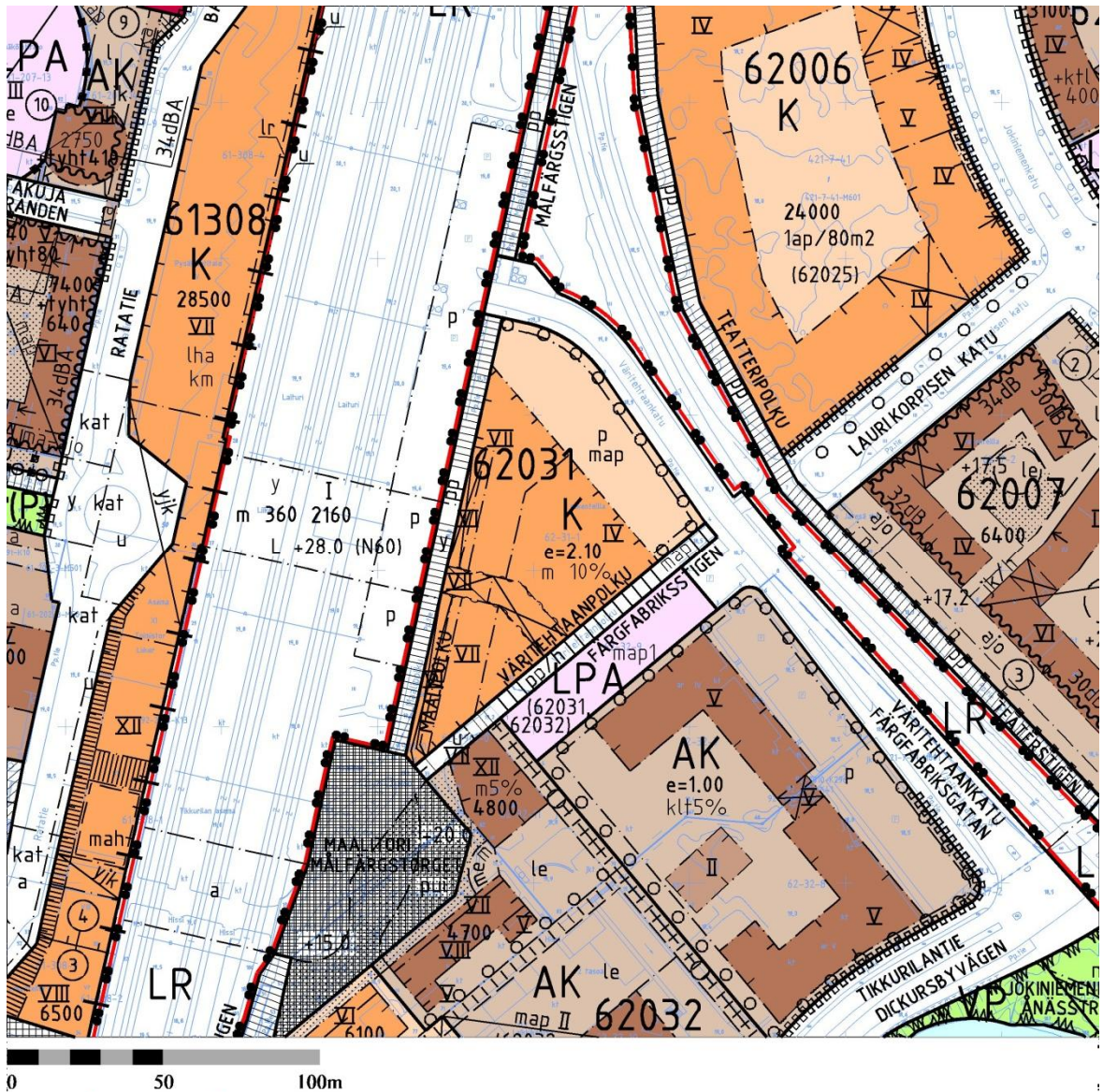


Alue on keskustatoimintojen aluetta (C), joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.

Päärata on raideliikennealuetta ja myös joukkoliikenteen terminaali on osoitettu kaavassa. Teollisuusraiteen kohdalla on edelleen voimassa vuoden 1992 yleiskaavan raideliikennealue.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava JOKINIEMI 4, 620800 (YM 9.12.1987) on edelleen voimassa korttelissa 62031 ja katualueilla. Kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennuksille (K) tehokkuudella  $e=2,10$ , jolloin rakennusoikeudeksi on tullut 13 472 kerrosneliometriä. Kerroksia on saanut rakentaa enimmillään seitsemän ja myymälätiloja on saanut rakentaa enintään 10 % rakennusoikeudesta.

JOKINIEMI 1 (SM 4.8.1983) on edelleen voimassa rautatiealueella. Autopaikkojen korttelialueella on voimassa asemakaavamuutos nro 001392 (YM10.5.2000) ja osalla Värিতেhtaanpolkua kaavamuutos nro 001250 (Kh 30.9.1996).

## Muut päätökset ja suunnitelmat

Värিতেhtaanpolut 8:aan on 18.10.2016 hyväksytty rakennuslupa toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäiseen vaiheeseen, jossa rakennetaan kellaritilat osittain. Vaiheittain rakentamisen toisessa vaiheessa rakennuslupa kuusikerroksista toimistotaloa varten ja se on hyväksytty 7.12.2016.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

KOy Vantaan Värитеhtaankatu 8:n (c/o Sponda Oyj) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.6.2016. Kaavatyö käynnistyi 13.3.2017 numerolla 002313.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.3.1 Osalliset

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

#### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet pyydettiin 21.4.2017 mennessä ja niitä saatiin yksi, Liikennevirastolta. Siinä Liikennevirasto ilmoittaa, ettei se anna lupaa uudelle ajoyhteydelle ja tasoristeykselle Lauri Korpisenkadun kautta. Virasto pitää yhteyttä tarpeettomana ja vaarallisena. Liikennevirasto myös edellyttää, että mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat on otettava huomioon ja laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Virasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

### 3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä 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 22.9.2014)

- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

### 3.4.2 Muut tavoitteet

## 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



*Näkymä luoteesta radan suunnasta. Kuvassa liittyminen asemasiltaan. Sweco Architects.*

Kaavallisten vaihtoehtojen esittäminen on tässä tapauksessa teoreettista, sillä kaavoitettava tontti rakennetaan lähes kokonaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Pohdittavana vaihtoehtona on siis joko tyytyminen nykyisen kaavan vähäisempään rakennusoikeuteen tai sallimalla tehokkaampi maankäyttö kaavaehdotuksen mukaisesti.

Tontti sijoittuu Tikkurilan matkakeskuksen yhteyteen, joten mahdollisimman tehokas maankäyttö on perusteltua. Maanomistajalla ei kuitenkaan ole tarvetta kasvattaa kerroslukua ehdotettua seitsemää kerrosta suuremmaksi.

### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavalla todennetaan vallitseva tilanne ja mahdollistetaan rakennushankkeen toisen vaiheen onnistuminen. Kaupunkisuunnittelu on kuitenkin osallistunut aktiivisesti myös ensimmäisen vaiheen ohjaukseen yhdessä rakennusvalvonnan ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan kanssa.

Merkittävimmät kysymykset liittyivät siihen, miten rakennus liittyy toiminnallisesti ja visuaalisesti Tikkurilan matkakeskukseen ja Dixiin. Avara ja helposti hahmottuva yhteys asemasilalta uuteen rakennukseen ja edelleen Jokiniemen maantasoon oli tärkein vaatimus. Kaupunki ja Liikennevirasto edellyttivät kulkuyhteyden varustamista liukuportain, sillä yhteyden merkitys kasvaa, kun Jokiniemen puoli täydentyy. Yhteys osoitetaan kaavamerkinnoin yleiselle jalankululle, joka tulee pitää

avoinna silloin, kun asemasilta on käytössä, eli muutamaa aamuyön tuntia lukuun ottamatta koko vuorokauden. Asemasillan itäpäähän vaadittiin myös palveluja, kuten myös rakennuksen maantasoon. Radan suuntainen pitkä rakennusmassa on katkaistu maantasossa läpikululla Jokiniemen suunnasta itäisimmälle laiturille.

Julkisivujen laatu on määritelty lupavaiheessa, nyt se todennetaan asemakaavaan.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella sallitaan lisää rakennusoikeutta ja kerroksia aseman itäpuoliseen liike- ja toimistorakennusten kortteliin.

#### 4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on 1,1 ha.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) 0,64 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 16 000 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku e=2,49.

- autopaikkoja: 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>
- pyöräpaikkoja liiketiloilla ja toimistoilla 1 pp/150 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen korttelialue, LPA 0,42 hehtaarin alue.

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Tarpeelliset julkisen jalankulun yhteydet on osoitettu kaavassa. Arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä, jotka käytännössä todentavat rakenteilla olevan rakennuksen estetiikkaa. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja huilvesien käsittelystä on annettu määräykset.



Havainnekuva asemasillan itäpäästä, josta on liukuportaat maantasoon. Sweco Oy.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kortteliin saa sijoittaa liike- ja toimistotilojen lisäksi myös kulttuuri- ja urheilutiloja, julkisia palvelutiloja ja hotellin. Enintään seitsemänkerroksisen rakennuksen rakennusoikeus on 16 000 k-m<sup>2</sup>, josta lisäystä nykyiseen kaavaan on reilut 2 500 kerrosneliometriä.

Maantasokerrokseen vaaditaan sijoitettavaksi vähintään 1100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Toisen rakennusvaiheen maantasoon tulee lisäksi sijoittaa ravintolakäyttöön soveltuvaa tilaa, mikä otetaan huomioon IV-laitteiden suunnittelussa. Ravintola tulee käytännössä radan alikulun ja kuutoslaiturin tuntuun, jolloin se voi avata myös terrassin aurinkoiseen ilmansuuntaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue liittyy suoraan radan ylittävän asemasillan itäpäähän. Se on liikenteellisesti erittäin merkittävällä paikalla ja siksi yleiselle jalankululle varatut alueet on osoitettu myös kaavamerkinnoilla. Sillalta maantasoon johtava yhteys on varmistettu myös sanallisin määräyksin.

Kaikki julkisivut tulee käsitellä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja. Liiketilojen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina, eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Kortteliin ajo tapahtuu Värитеhtaankadun kautta, joko pysäköintikellariin tai maantasopaikoitukseen kadun puolelle. Osa tarvittavista autopaikoista sijoittuu viereiselle LPA-alueelle.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Korttelialue osoitetaan korttelien 62006 ja 62031 käyttöön. Kaavaan jätetään myös varaus mahdolliselle LPA-alueelle tulevalle maanalaiselle pysäköinnille.

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

## 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

## Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan aseman yhteyteen. Se tiivistää kaupungin ytimen maankäyttöä ja hyödyntää täysipainoisesti raiteliikennettä. Uuden rakennuksen kautta avautuu yhteys asemasillan itäpäästä maantasoon Jokiniemen puolelle. Ratkaisu helpottaa radan ylitystä ja integroi osaltaan radan itäpuolta osaksi kaupunkikeskusta.

## Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja metallin kiiltoinen ulkoarkkitehtuuri toimii parina radan vastakkaisella puolella olevalle Dixille. Jokiniemen puolella umbrapatinoitu betoni tekee julkisivukäsittelystä astetta maanläheisemmän.



Arkkitehdin näkemys Jokiniemen ja pihan puolelta, L-arkkitehdit.

### Palvelut ja työpaikat

Hanke lisää Tikkurilan liike- ja toimitilarajontaa sekä hotellikapasiteettia. Ne tukeutuvat täysin raideliikenteeseen, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

### Taloudelliset vaikutukset

Lisääntyvät työpaikat vaikuttavat positiivisesti alueen talouteen. Hotellikapasiteetin kasvu tukee myös välillisesti muuta Tikkurilan palvelutarjontaa. Kun hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä juurikaan vaadi kunnallisteknisiä investointeja, voidaan hanketta pitää taloudellisesti erittäin kannattavana.

### Sosiaalinen ympäristö

Hanke lisää Tikkurilan keskustan elävyyttä, toimistot päivällä ja hotelliasukkaat myös iltaisin. Tikkurilan ongelmana on ollut iltaisin tyhjenevät kadut, mutta uudet asukkaat, myös hotellin asukkaat tuovat elämää alueelle myös iltaisin. Hanke on VAT:n mukainen.

### Virkistys

Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

### Liikenne

Hanke voi tukeutua täysin raideliikenteeseen, sillä se sijoittuu Tikkurilan asemalle. Se lisää jalkankulkuyhteyksiä radan yli. Pyöräilijät on otettu huomioon pyöräpaikkamitoituksessa.

### Vesihuolto

Kaavamuuotosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkoston, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

### Ympäristöhäiriöt

Raideliikenteen aiheuttama melu ja värinä on selvitetty rakennusluvan yhteydessä. Rakenteille asetettavat vaatimukset kirjattiin myös kaavamääräyksiksi.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuuotosalue on nykyisin lähes kokonaisuudessaan rakenteilla olevaa pintaa. Valmistuessaan alue tulee olemaan lähes kokonaan rakennettua vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.



#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Raideliikenteen aiheuttama melu ja värinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

### 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy sopimus ulkoisen kunnallistekniikan korvauksista. Rakennushankkeen toisen vaiheen rakentaminen käynnistyy kaavan saatua lainvoiman.

### 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sponda:	Tapio Järvi	
	Saku Pöntynen	
Sweco Architects Oy:	Anita Höttönen	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti (-30.4.2018)
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	suunnittelija / ymp.häiriöt
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Maankäyttö:	Heikki Virkkunen	projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä huhtikuuta 2018.

Seppo Niva  
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo  
aluearkkitehti



## Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

<b>Kunta</b>	092 Vantaa	<b>Täyttämispvm</b>	27.06.2017
<b>Kaavan nimi</b>	002313 Jokiniemi 62 kaupunginosa		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	13.03.2017
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	092002313
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	1,0600	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>	0,8666	<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	1,0600

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>		
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>	
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0600</b>	<b>100,0</b>	<b>16000</b>	<b>1,51</b>	<b>0,0000</b>	<b>2528</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	0,6415	60,5	16000	2,49	0,0000	2528
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
<b>L yhteensä</b>	0,4185	39,5	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

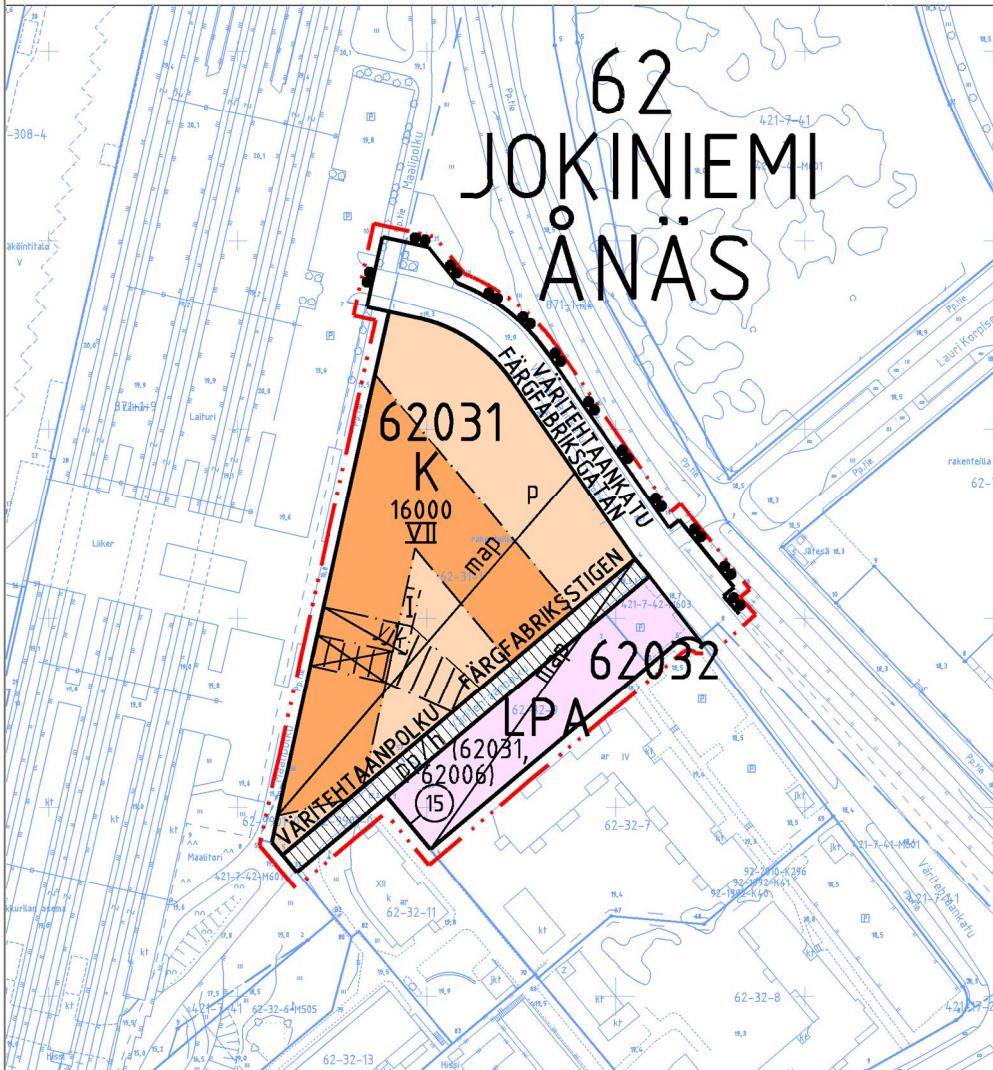
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8666</b>	<b>81,8</b>	<b>0</b>	<b>-0,1934</b>	<b>0</b>

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

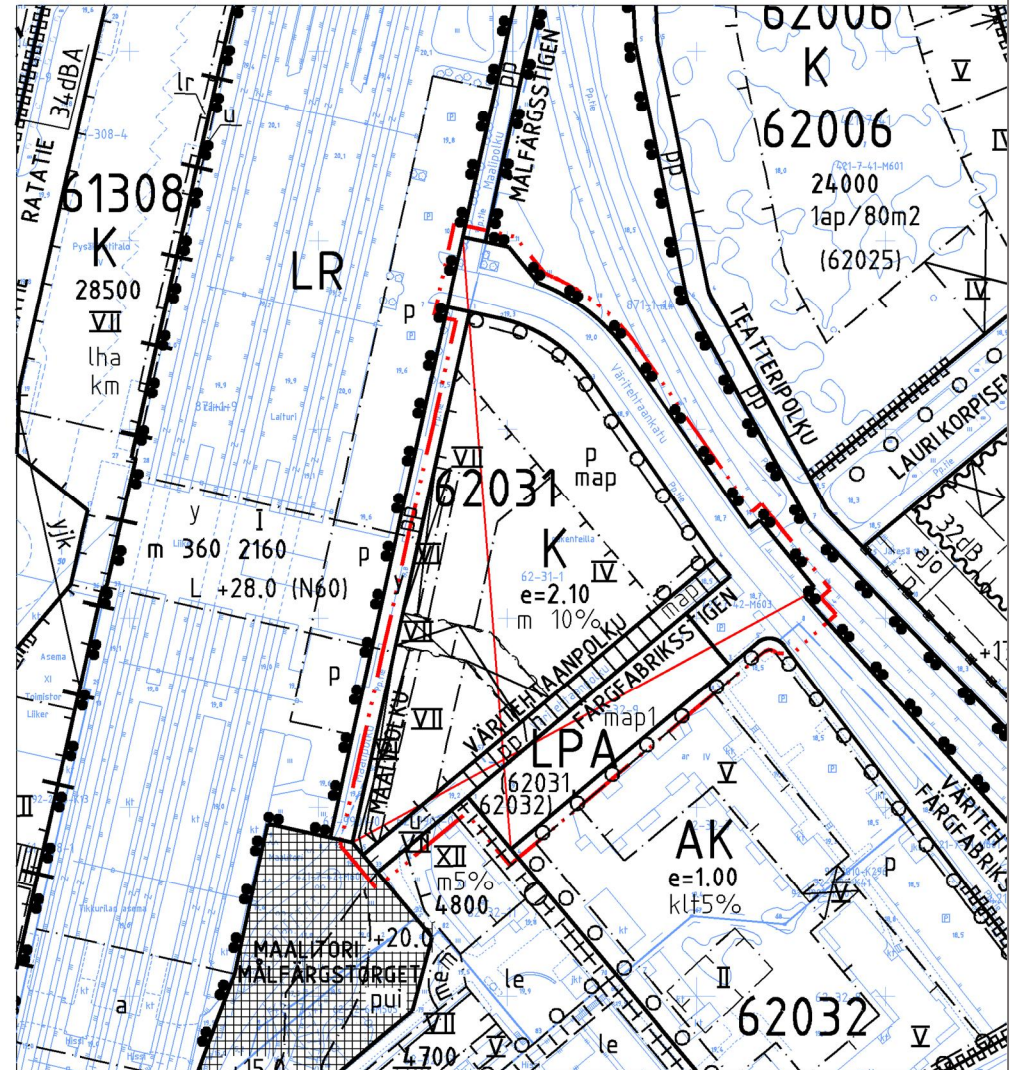
**Alamerkinnot**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0600</b>	<b>100,0</b>	<b>16000</b>	<b>1,51</b>	<b>0,0000</b>	<b>2528</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	0,6415	60,5	16000	2,49	0,0000	2528
K	0,6415	100,0	16000	2,49	0,0000	2528
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
<b>L yhteensä</b>	0,4185	39,5	0		0,0000	0
Kadut	0,1822	43,5	0		-0,0274	0
Kev.liik.kadut	0,0730	17,4	0		0,0000	
LPA	0,1633	39,0	0		0,0274	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

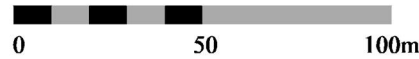
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8666</b>	<b>81,8</b>	<b>0</b>	<b>-0,1934</b>	<b>0</b>
map	0,8666	100,0	0	-0,1934	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummerPäiväys  
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2  
Baskartbladens nummer

002313

16.4.2018

686502

Vantaan kaupunki

**KOLMIOTONTTI**

Kaupunginosa 62, Jokiniemi

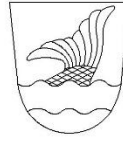
**Asemakaavan muutos**Kortteli 62031 ja osa korttelia 62032  
sekä katualueet.**Tonttijako**

Osa korttelia 62032.

**Tonttijaon muutos**

Osa korttelia 62032.

1:2000



Vanda stad

**TRIANGELTOMTEN**

Stadsdel 62, Änäs

**Ändring av detaljplanen**Kvarteret 62031 och del av kvarteret 62032  
samt gatuområdet.**Tomtindelning**

Del av kvarteret 62032.

**Ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 62032.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

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

**K**

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saa lisäksi sijoittaa kulttuuri- ja urheilutiloja ja julkisia palvelutiloja sekä hotellin.

Korttelin läpi johtavat yleiset jalankulkuväylät tulee sijoittaa johtamaan asemasilalta maantasoon.

Alueelle saa rakentaa kellarin.

Tekniset tilat, yleiset jalankulkualueet ja pysäköintitilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Tekniset tilat, huoltotilat, yleiset jalankulkualueet ja uloskäytävät eivät mitoiteta autopaikkoja.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa vähintään 1100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa.

II-vaiheen maantasoon tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Kaikki julkisivut on käsiteltävä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja niissä tulee olla ikkunoita. Julkisivuissa tulee käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja.

Majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  liikennemelua vastaan on oltava radan puolella vähintään 38 dB ja muualla vähintään 35 dB. Vastaavat luvut toimisto-, palvelu-, myymälä- ja työtiloille ovat 33 dB ja 30 dB.Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun,  $L_{pm}$  enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla ja majoitushuoneiden sijoittelulla 35 dB:iin.Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>.

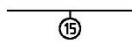
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>,  
Toimistot 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>**LPA**

Autopaikkojen korttelialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.



15

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

I området får utöver detta placeras kultur- och idrottslokaler och lokaler för offentlig service samt hotell.

De allmänna gångvägarna som leder genom kvarteret ska placeras så att de går från stationsbron ner på marknivå.

I området får kallare byggas.

Tekniska utrymmen, allmänna områden för gångtrafik och parkeringsutrymmen får byggas utöver byggrätten.

Tekniska utrymmen, serviceutrymmen, allmänna fotgångsområden och utgångarna dimensionerar inga bilplatser.

I markplanet ska affärsutrymmen på minst 1100 m<sup>2</sup>-vy placeras.

I markplanet i etapp II ska lokaler som lämpar sig för restaurangbruk planeras in, vilket ska beaktas i samband med att ventilationen planeras.

Affärslokalerernas fasaderna ska behandlas som skyltfönsterfasader med avseende på arkitekturen och stadsbilden, vilket måste framträda i fasadens disposition och detaljer.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Alla fasader ska behandlas på samma sätt som huvudfasaderna i centrum och de ska ha fönster. I fasaderna ska användas material som motsvarar centrumområdets dignitet.

Ljudisoleringen AL mot trafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och samlingslokaler utterskal ska mot banan vara minst 38 dB och på övriga ställen minst 35 dB. De motsvarande siffrorna för kontors-, service-, affärs- och arbetslokaler är 33 dB och 30 dB.

Maximinivån för det buller i stommen,  $L_{pm}$  som spårtrafiken orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktionslösningar och inkvarteringsrummens placering.Minimiantalet bilplatser är 1 bp / 150 m<sup>2</sup>-vy.

Minimiantalet bilplatser:



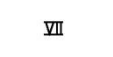
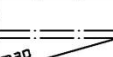

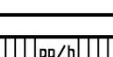
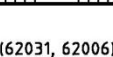

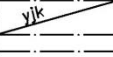
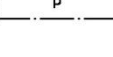


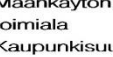


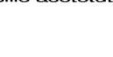

Affärslokaler 1 bp / 50 m<sup>2</sup>-vy,  
Kontor 1 bp / 50 m<sup>2</sup>-vy

Kvartersområde för bilplatser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. <sup>2/2</sup>
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.
	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
	Rakennusalan osa, jossa tulee sijaita yleisen jalankulun yhteydet jalankulun perustasoissa.	Del av byggnadsyta som ska ha förbindelser för allmän gångtrafik i basnivåerna för gångtrafiken.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_ . \_ 20\_\_

#### Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_ / \_ 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_ / \_ 20\_\_

