



Vantaa

002571 Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen

VEROMIES



Havainnekuva (L-arkkitehdit)

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002571. Kaavoitus on tullut vireille 11.12.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

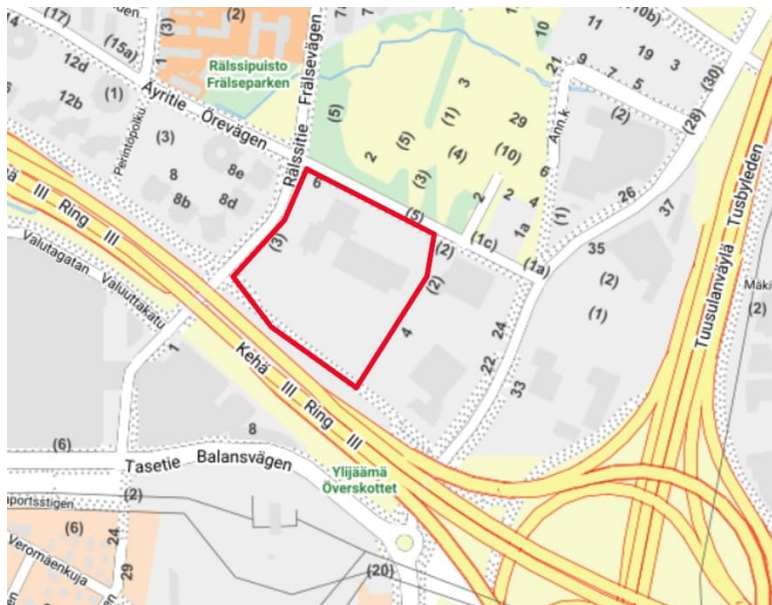
Korttelit 52300, 52336–52338 sekä katu-, liikenne- ja erityisalueet kaupunginosassa 52 Veromies. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 52300 kaupunginosassa 52 Veromies.)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kolmen uuden kerrostalokorttelin, yhden Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen Kehä III:n varteen, näitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentamisen Äyritien ja Rälssitien risteykseen. Kaavalla muodostuu myös suojaviheralue. Kortteleihin tulee asumista noin 660 asukkaalle sekä liike, toimisto- ja huoltotilaa. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka liittyy Annefredin uuteen keskusta.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Carina Ölander (asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043 826 7039, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa pohjoisessa Äyritie, idässä Auramon alue, lännessä Rälssitie ja etelässä Kehä III.

Kartalla asemakaava-alueen rajausta punaisella viivalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Alueelle laadittiin Grand Wing + Auramo 053000 asemakaavaluonnos vuonna 2020.
- Maanomistaja jätti kaavamuutoshakemuksensa. Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen kaavoitushakemus on kirjattu 19.9.2023.
- Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen kaavamuutos tuli vireille 11.12.2024 ja sai numeron 002571.
- Mielenpitoet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 31.1.2025 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tilivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	19
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	20
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	22
4. Asemakaavan kuvaus	28
4.1 Kaavan rakenne	28
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
4.3 Aluevaraukset	32
4.4 Kaavan vaikutukset	36
4.5 Ympäristön häiriötekijät	46
4.6 Nimistö	46
5. Asemakaavan toteutus	47
6. Kaavatyöhön osallistuneet	48
7. Asemakaavan seurantalomake	49
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	51

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Viitesuunnitelma, 27.2.2026, L-arkkitehdit
- Maisemasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, 16.1.2026, Helma Oy
- Meluselvitys, 5.2.2026, Promethor Oy
- Ilmanlaatuseelvitys, 16.2.2026, Promethor Oy
- Tärinä ja runkomelutarkastelu, 9.2.2026, Promethor Oy
- Luontotyyppiselvitys, 14.11.2025, Sitowise
- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, 4/2026, Sustera Oy
- Alustava katusuunnitelma, 4/2026, WSP Oy
- Koonti Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteistä, 28.2.2025

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-
TERIAALISTA

- Asemakaavan muutosluonnos 053000 Grand Wing + Auramo, 9.9.2020 (kaavakartta ja selostus)
- Vantaan kaupunki, Asemakaavoitus: Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet. 13.12.2022. (Nähtävillä 1.2.–30.4.2023.)

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalokorttelin, yhden liike- ja toimistorakennusten korttelialueen, pysäköintilaitoksen sekä suojaviher- ja katualueiden muodostamisen Äyritien ja Rälssitien risteysalueelle Veromieheen. Kaava tukeutuu laadukkaisiin joukkoliikenneyhteyksiin ja tulevaan raitiotieyhteyteen, ja se jatkaa Annefredin keskustamaisen korttelirakenteen laajentumista. Kaava-alueelle sijoittuu yhteensä noin 31 100 k-m² asumista ja 13 320 k-m² toimitilarakentamista, mikä mahdollistaa arviolta n. 660 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle sekä jopa 250 työpaikkaa. Pysäköinti keskitetään Rälssitien varrelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, mikä mahdollistaa autottomat ja vehreät sisäpihat.

Kaavaratkaisun vaihtoehtoja tarkasteltiin suunnittelun alkuvaiheessa erityisesti puiston sijainnin, K-korttelin käyttötarkoituksen ja palveluasumisen sijoittumisen osalta. Korttelirakenne perustuu tiiviisiin, umpikorttelimaisiin lamellitaloihin, joiden massoittelu ja kerrosluvut vaihtelevat (IV–VIII). Kivijalkakerrokseen toteutetaan liiketiloja ja asukkaiden yhteistiloja, jotka elävöittävät kävelyreittejä ja kiinnostavuuden kehää. Puiston suuntaan sijoittuvat maantasokeroksen asunnot saavat omat etuterassinsa ja sisäänkäyntinsä. Suunnittelu painottaa laadukkaita sisäänkäyntejä, monimuotoista arkkitehtuuria, luonnonvaloa ja vaihtelevia kattomuu-toja. Rakennusten julkisivut koostuvat rappaus- ja tiilipinnoista, joiden sävyt ja ladonnat vaihtelevat rakennuskohtaisesti.

Kaava-alueen keskelle sijoittuva suojaviheralue muodostaa viheryhteyden ja varauksen tulevalle Filmipuistolle. Puisto erottaa asuinkorttelit Kehä III:n varren K-korttelista, joka toimii samalla melusuojaavana rakennusmassana. Viheralueet, Filmipolku ja kadunvarsi-istutukset toteuttavat yleiskaavan viherrakenteen tavoitteita ja luovat vihreän kevyen liikenteen yhteyden Jumbolta Annefrediin.

Meluselvityksen mukaan Kehä III:n ja Rälssitien liikennemelua hallitaan massoittelulla ja julkisivujen ääneneristävyydellä; parvekkeet lasitetaan julkisivuilla, joille kohdistuu yli 52 dB. Kehä III:n varren voimalinjan reunavyöhykkeen vuoksi osa aluskasvillisuudesta korvataan matalilla puulajeilla.

Luontotyyppiselvityksen mukaan alueen luontoarvot ovat vähäiset ja luonnontila heikentynyt. Arvokkaita yksittäispuita säilytetään viher- ja puistoalueilla. Luonnonmukainen hulevesien hallinta, vihertehokkuus ja monilajinen kasvillisuus parantavat alueen ekologista laatua. Ekologien kompensatio voidaan toteuttaa kaava-alueella.

Ilmastoviisaan asemakaavan selvityksen mukaan vähähiilinen vaihtoehto pienentää hankkeen elinkaaren hiilijalanjälkeä noin 20 %. Kaava mahdollistaa maalämmön, aurinkopaneelit ja muut uusiutuvan energian ratkaisut. Pyöräpysäköinti mitoitetaan tukemaan kestävästä liikkumisesta, ja kaikille autopaikoille toteutetaan latausvalmius.

Toteutus etenee vaiheittain siten, että Kehä III:n suuntaan sijoittuva K-kortteli rakennetaan ensin toimimaan melusuojaavana massana. Kaava tukee tiivistyvää kaupunkirakennetta, laadukasta jalankulkuympäristöä ja Annefredin keskuksen kasvua.



Näkymä Rälssitieltä kohti kaava-aluetta (L-arkkitehdit)

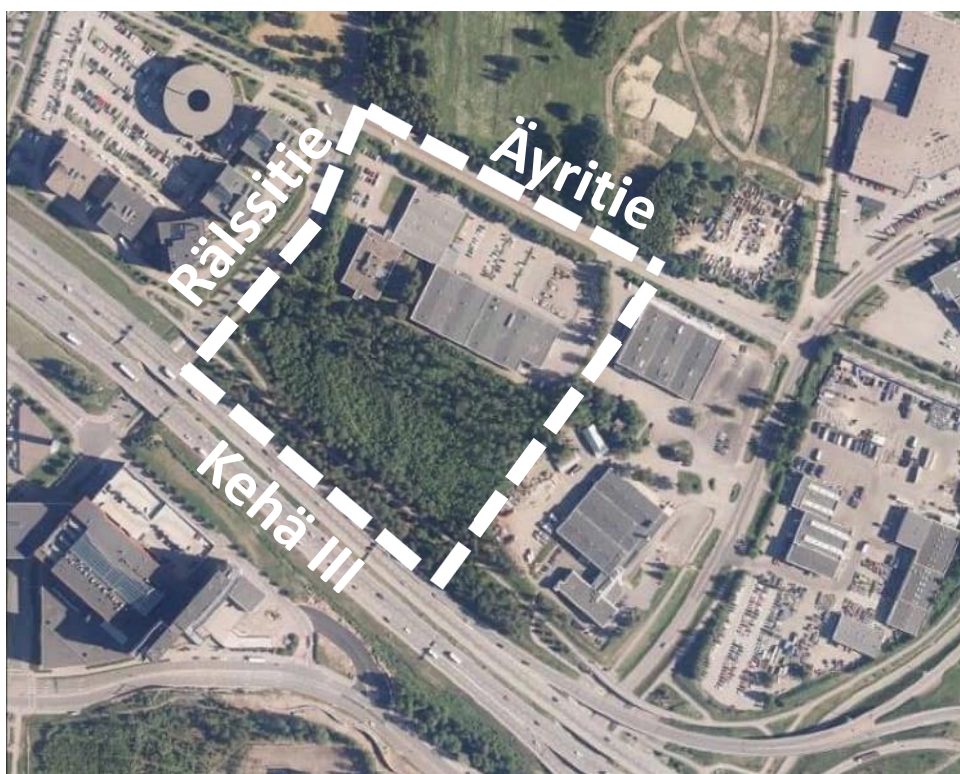
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Rälssitien ja Kehä III:n kulmauksessa. Rälssitielle, suunnittelualueen eteläpuolelle, rakentuu Vantaan ratikan pysäkki. Alueelle suunnitellaan viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, jossa yhdistyy työpaikkarakentaminen ja uudet asuinkorttelit. Alue liittyy osaksi Annefredin uutta keskustaa. Suunnittelualueelta on alle puolen kilometrin kävelymatka kauppakeskus Jumboon. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

Kaavamuutos koskee kortteleita 52300, 52336, 52337 ja 52338. Alueella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu tuotantorakennus, joka on tarkoitus purkaa. Piha-alue on pääosin asfaltoitu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 4,7 ha.



Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2023. Suunnittelualue on merkitty valkoisella katkoviivalla.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Äyritie 6 on pääosin puustoa. Osa puustosta on kartoitettu Vantaan kaupungin arvopuurekisteriin, nämä puut ovat pääosin mäntyjä ja haapoja. Äyritietä pitkin on sijainnut koko kaava-alueen reunalla kulkeva istutettu puurivi, joka sittemmin on kaadettu, ja tilalle on istutettu uudet puuntaimet.

Tuotantorakennuksen pysäköinti on asfalttikentällä.

Veromiehen alueelle on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat tielinjaukset ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi sekä äänimaailmaltaan että

tilavaraukseltaan. Kaupunginosan ennen peltoalueina hyödynnetyt savikot ovat vuosien varrella täyttyneet suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista sekä maanpäällisistä pysäköintitaloista ja -alueista. Alueen katuverkko on harva ja korttelikoko suuri. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä. Alue on hyvin tasainen.

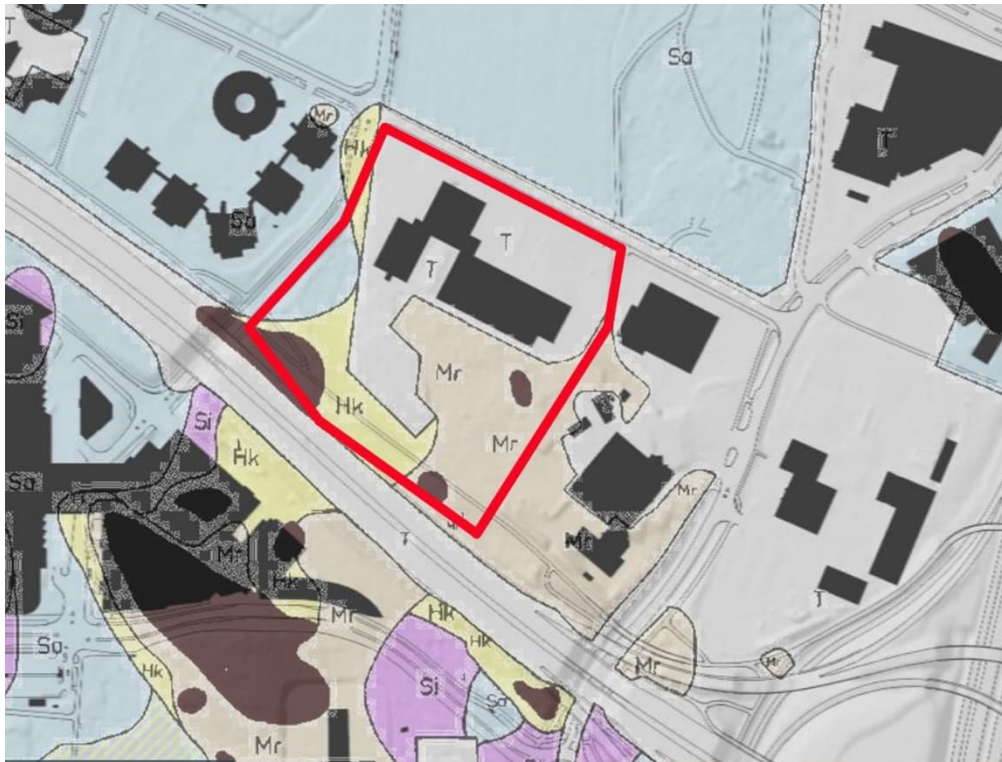
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijoittuu Palo-ojan läheisyyteen ja on osa Palo-ojan valuma-aluetta. Nykyisin alue on osin rakennettua pintaa ja osin rakentamatonta nuorehkoa metsää missä sijaitsee vanhoja metsäojia. Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

Maaperä

Maalajikartan mukaan suunnittelualue sijaitsee pääosin rakennetulla täyttöalueella. Lisäksi alueen maaperänä on moreenia, hiekkaa, savea ja turvetta. Vantaan kaupungin tietokannasta ei löydy pohjatutkimustietoja alueelta.

Kamerakadun ja Auramonkadun osalta kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa todetaan että pohjamaan oletetaan olevan päältä silttiä, siltistä hiekkaa ja hiekkaista moreenia. Alustavan katusuunnitelman yhteydessä on laadittu pohjatutkimusohjelma.



Maalajikartta (ei mittakaavassa)

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Kaava-alueella maaston korot vaihtelevat +25,4 ja +28,4 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2024 jo reilut 21 600 henkeä. Veromiehessä asukkaita oli vuonna 2024 vain 2 370 henkeä. Vantaan väestöennusteen 2024 mukaan Aviapoliksen ennustetaan kasvavan seuraavan kymmenvuotiskauden aikana noin 8 600 henkilöllä. Suurin väestönkasvu kohdistuu runsaan uudisrakentamisen myötä Veromiehen kaupunginosaan. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi. Vuoteen 2050 mennessä Veromieheen voidaan saada jopa 20 000 uutta asukasta.

Tällä hetkellä Veromiehen väestössä korostuu 19–64-vuotiaiden aikuisten (81 %) sekä yksin asuvien (56 %) suuri osuus. Myös vieraskielisten osuus (38 %) on korkeampi kuin Vantaalla keskimäärin. Suomen jälkeen puhutuimpia kieliä ovat viro (5,4 %), venäjä (5,0 %) ja arabia (3,5 %). Asukkaiden työllisyysaste on pysynyt melko tasaisena (68,2 %). Asukkaiden koulutus- ja tulotaso ovat kuitenkin matalampia kuin Vantaalla keskimäärin. Lapsia ja lapsiperheitä sekä eläkeläisiä Veromiehessä asuu suhteessa vähemmän kuin muualla Vantaalla.

Veromies on rakenteilla oleva kaupunginosa, jonka rakennuskannasta valtaosa (96 %) on kerrostaloja. Asuntokannasta suurin osa on yksiöitä ja kaksioita (73 %), mikä osaltaan selittää lapsiperheiden vähäistä määrää alueella. Vuonna 2022 asuntokannasta vuokra- ja asumisoikeusasuntoja oli 75 % ja omistusasuntoja vain 25 %. Vantaan vuonna 2022 päivitetyt maa- ja asuntopoliittiset linjaukset tulevat monipuolistamaan sekä asuntojen hallintamuotoja että asuntojen kokoa uusissa asemakaavahankkeissa.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Perintötiellä, Pyhtäänkorvenkujalla ja Pyhtäänkorventiellä. Suunnittelualueen läheisyyteen, Annefred eteläisen alueelle sekä Tikkurilantien varteen on valmistunut uusia asumista mahdollistavia asemakaavoja, mutta näitä asuinrakennuksia ei vielä ole rakennettu.

Palvelut ja työpaikat

Osoitteessa Äyritie 4 sijaitsee vuonna 1973 rakennettu tuotantorakennus, joka puretaan kaavamuutoksen myötä.

Kaavalla mahdollistetaan jopa 250 työpaikan sijoittuminen alueella.



Kaava-alueen olemassa oleva rakennus osoitteessa Äyritie 4

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä, jossa vuonna 2022 oli 41 700 työpaikkaa. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Veromiehessä, noin 16 000. Vireillä olevat Pakkala ja Lentokenttä ovat myös merkittäviä työpaikka-alueita. Veromiehen työpaikkamäärä on kasvanut vuodesta 2012 vuoteen 2022 mennessä n. 9 900 työpaikalla. Tähän myötävaikutti noin 4 800 työpaikan siirtyminen Lentokentän kaupunginosasta Veromiehen

kaupunginosaan vuonna 2014. Aviapoliksen työpaikoista suurin osuus on kuljetuksen ja varastoinnin (29 %) toimialalla. Muita merkittäviä toimialoja mm. ovat on tukku- ja vähittäiskauppa sekä ilmailiikenne.

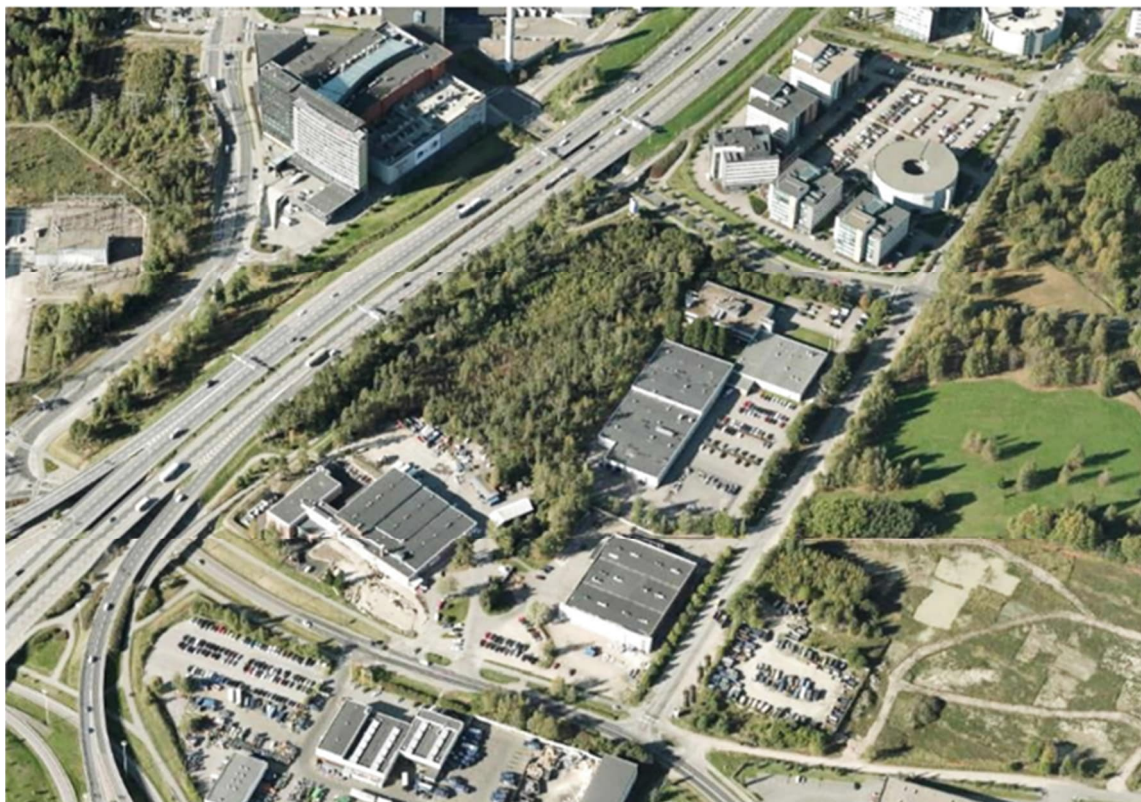
Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000–60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

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. Lentoaseman läheisyydessä on Finavian ammatillinen erikoisoppilaitos Avia Collegessa, jossa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin, sekä helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Lähimmät peruskoulut ovat Veromäen koulu sekä Vantaan kansainvälinen koulu Pakkalassa. Perintökujalla toimii jo yksityinen päiväkoti ja Lentolan päiväkoti valmistuu loppuvuodesta 2025. Veromiehen ensimmäisen koulu valmistuu todennäköisesti Muuraan vuonna 2028. Aviapoliksen lukio on rakenteilla Aviapoliksen keskustaan juna-aseman viereen ja sen on tarkoitus valmistua vuonna 2027.

Yhdyskuntarakenne

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Reilun kahden kilometrin päässä sijaitseva Helsinki-Vantaan lentoasema mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille. Alueelta on sujuvat ajoyhteydet sekä pääkaupunkiseudulle että valtakunnallisesti merkittävään tieverkkoon. Kehärata yhdistää suunnittelualueen pääkaupunkiseudun raideverkkoon. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä.

Kaupunkikuva

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. 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 rakentuissa asuinkerrostaloissa.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Rälssitien kulmauksessa. Rälssitielle rakennetaan Vantaan ratikan pysäkki ja sen ympärille Annefredin alueen uusi ja elävä kaupunkikeskusta.

Kaupunkikuvan uudistumista ohjaavat Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (2024) sekä Aviapolis Urban Blocks -kaavaluonnos (2018). Aviapolis Urban Blocks-kaavaluonnoksen pohjalta vuonna 2020 Annefred eteläisen alueelle laadittiin asemakaavamuutos (nro 002373), johon sisältyy rakentamistapaohje. Annefred eteläisen rakentamistapaohjetta on hyödynnetty Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen kaavamuutoksessa. kaupunkikuvallisten tavoitteiden lähtökohtana.



Rakeisuuskartta, L-arkkitehdit

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen läheisyydessä Tikkurilantien ja Perintötien tien varressa sijaitsevat Huberin kaa-rikattoiset varastohallit, jotka on Vantaan kaupunginmuseon inventoinnissa arvioitu kulttuuri-historiallisesti erittäin merkittäviksi (R1). Kurt Simbergin suunnittelemat hallit on rakennettu vuosina 1964–66 ja ne ovat maisemallisesti merkittäviä alueen identiteettirakennuksia.

Toinen kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä (R1) kohde on Tikkurilantien pohjoispuolella sijaitseva Aerola. Alvar Aallon suunnittelemat rakennukset rakennettiin vuosina 1953–55 Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle ja ne on suojeltu asemakaavalla.

Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Rälssipuisto ja Annefredinpuisto, joiden rakentaminen on aloitettu ja työt valmistuvat arviolta vuonna 2026. Tikkurilantien pohjoispuolelle on

kaavoitettu Aerolankenttä, jonka on tarkoitus valmistua vuonna 2027. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat vähäiset ja etäisyydet ovat pitkiä sekä virkistysreitit laajempiin metsiin tai Vantaanjoen varrelle ovat katkonaiset.

Liikenne

Jalankulku ja pyöräily

Alueen nykyinen jalankulku- ja pyöräliikenteen verkko on melko harva, sillä valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen. Teollisuuspainotteisella alueella tarve tiheälle jalankulku- ja pyörätieverkolle on ollut pieni ja usealla alueen kadulla jalankulun ja pyöräilyn yhteys onkin vain kadun toisella puolella.

Merkittävin yhteys itä-länsisuunnassa kulkee Tikkurilantietä ja pohjois-eteläsuunnassa Rälssitietä ja Tammiston kauppätietä pitkin. Tikkurilantietä pitkin pääsee esimerkiksi Tikkurilan ja Kivistön kaupunkikeskuksille ja Rälssitien sekä Tammiston kauppätien kautta Jumbon ja Tammiston alueen kaupan palveluille.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää alueen raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän vuorovälin junayhteydet Tikkurilan ja Myyrmäen suuntiin 10 minuutin vuorovälein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Lähimmälle Aviapoliksen asemalle on kaava-alueelta noin 1,3 kilometrin kävelymatka.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Vieressä sijaitsevilta Rälssitien ja Tikkurilantien pysäkeiltä kulkee runkolinja 570 välillä Lentoasema – Mellunmäki ja Aviabulevardin pysäkeiltä runkolinja 600 välillä Lentoasema – Rautatienatori. Lisäksi kaavamuutosalueen läheisiltä Pyhtäänkorvenkujan ja Perintökujan pysäkeiltä kulkee linjat 561 välillä Kivistö – Itäkeskus ja 562 välillä Lentoasema – Itäkeskus.

Lentoyhteyksien osalta Helsinki-Vantaan lentoasema sijaitsee vain muutaman kilometrin päässä.

Autoliikenne

Alueen sisäiset pääautoliikenneyhteydet tukeutuvat Tikkurilantiehen, Rälssitiehen ja Tammiston kauppätiehen, joista ensimmäinen yhdistää alueen Tikkurilan ja Kivistön kaupunkikeskuksiin. Rälssitie ja Tammiston kauppätie palvelevat erityisesti Jumbon ja Tammiston kaupan alueita.

Pitkämatkaisempaa liikennettä palvelevat lähellä olevat Kehä III ja Tuusulanväylä. Kehä III:lle pääsee kätevästi Lentoasemantien kautta ja Tuusulanväylälle pystyy liittymään joko Kehä III:n, Ilmakehän tai Junkersintien kautta.

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 74 ja ylin on noin + 83. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan yleiseen jätevesiviemäriverkkoon. Jätevedet johtuvat lopulta verkoston kautta jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu HSY:n huleveden viemäröintialueeseen ja alueen kuivatus perustuu osin hulevesiviemäröintiin ja osin tontilla imeytymiseen. Hulevedet johtuvat ojissa sekä hulevesiviemäriverkossa Palo-ojaan ja sieltä lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Tikkurilantien ja Rälssitien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katualueiden varressa.

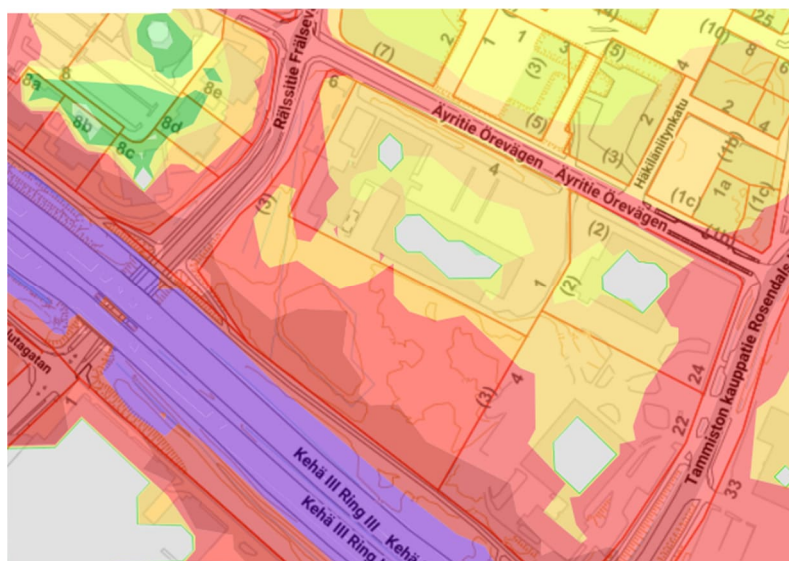
Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

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

Liikennemelu

Vantaan karttapalvelun Tiemelu päivällä 2021 -kartan mukaan kaava-alueelle kohdistuva liikennemelu on suurimmillaan 70-75 dB Kehä III:n reunalla. Rälssitien reunalla päiväajan liikennemelu on suurimmillaan 65–70 dB ja Äyritien reunalla 60-65dB. Asemakaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu tarkempi meluselvitys Promethor Oy:n toimesta.



Ote Vantaan karttapalvelun Tiemelu päivällä 2021 -kartasta

Pienhiukkaset

Tikkurilantien liikennemäärät kaava-alueen kohdalla ovat nykytilanteessa 10 580 ajoneuvoa/vuorokausi (KAVL) ja vuoden 2050 ennusteessa 11 640 ajoneuvoa/vuorokausi (KAVL). Rälssitien liikennemäärät ovat nykytilanteessa 4860 ajoneuvoa/vuorokausi (KAVL) ja vuoden 2050 ennusteessa 5 350 ajoneuvoa/vuorokausi (KAVL). HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaan Tikkurilantiellä minimietäisyys asuinrakennuksille on 7 m ja suositus etäisyys 20 m. Rälssitiellä suositus etäisyys asuinrakennuksille on 10 m.

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta.

Äyritie 4:ssä sijaitsee vuonna 1973 rakennettu teollisuuden tuotantorakennus, muu alue on ollut rakentamatonta. Pintamaa tulisi tutkia Äyritie 4 alueella, koska alueelle tulee asuinrakentamista.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Kiinteistö Oy Äyritie 4 Vantaa ja Kiinteistö Oy Vantaan Äyri/ Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050 alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle (ruskea ruudukko). Alueelle osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Kaava-alueen lähistölle on osoitettu kaupan alue ja joukkoliikenteen vaihtopaikka.



Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella pisteellä.

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

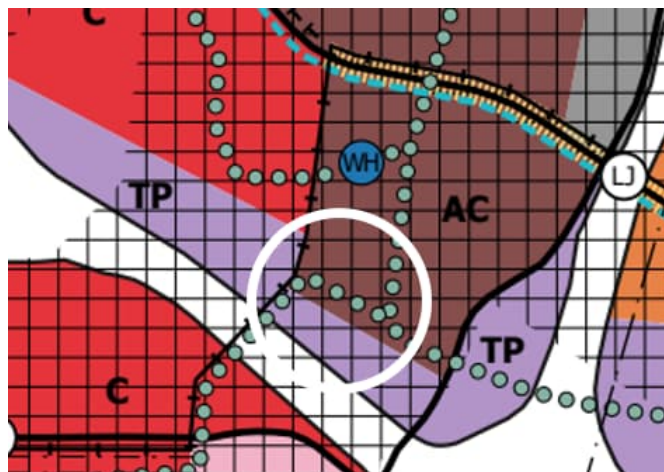
Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräava tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Asemakaavoitettava alue sijoittuu MAL:n mukaiselle ensisijaiselle vyöhykkeelle.



Ote Helsingin seudun MAL-sopimuksen 2020 liitteestä 1: ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella pisteellä.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 2020 (voimaantunut 11.1.2023) alue on kaupunkikeskustan asuinalue AC, monipuolista työpaikka-alue TP ja kestävän kasvun vyöhykettä. Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys ja Rälssitietä pitkin kulkee raitiotie. Alue on lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).



Ote Vantaan yleiskaavasta 2020. Kaava-alueen rajausta keltaisella viivalla.

Vantaan ratikan kaavarunko (KV 19.6.2023)

Suunnittelualue on monimuotoista asuinalueetta A, tiivistä työpaikka-alueetta K ja kaupunkikuvallisesti tärkeää kaupunkitilaa. Alueen halki kulkee viherkatu tai muu vihreä kulkureitti sekä tärkeä käveltävä kaupunkitila ja alueen keskellä sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeä avoin kaupunkitila. Rälssitien ja Äyritien kulmaan tulee toteuttaa maamerkki, Rälssitietä pitkin kulkee raitiotie ja Kehä III:n varteen tulee luoda vahva ja tunnistettava alueen rakennettu reuna.

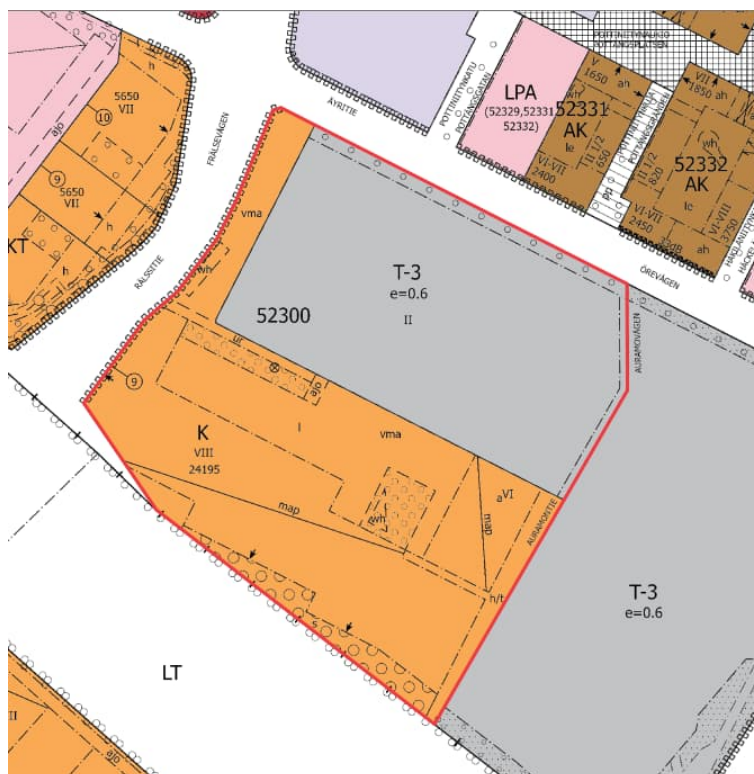


Ote Vantaan ratikan kaavarungosta.

Asemakaava

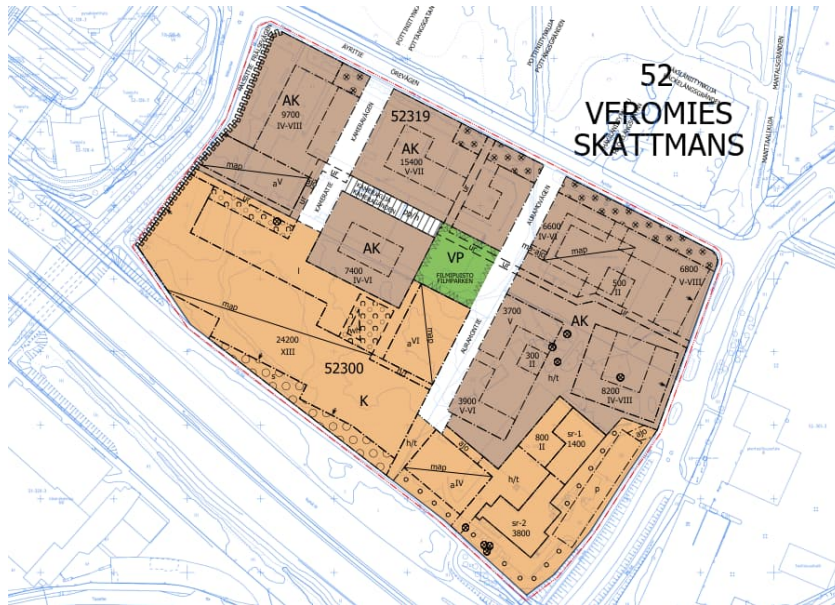
Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T3 ($e=0,6$) rakennusoikeus n. 12 600 k-m² sekä Liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) rakennusoikeus 24 195 k-m².

Lisäksi asemakaavassa on istutettava puurivi, istutettava alueen osa, hulevesialue ja säilytettävä puu.



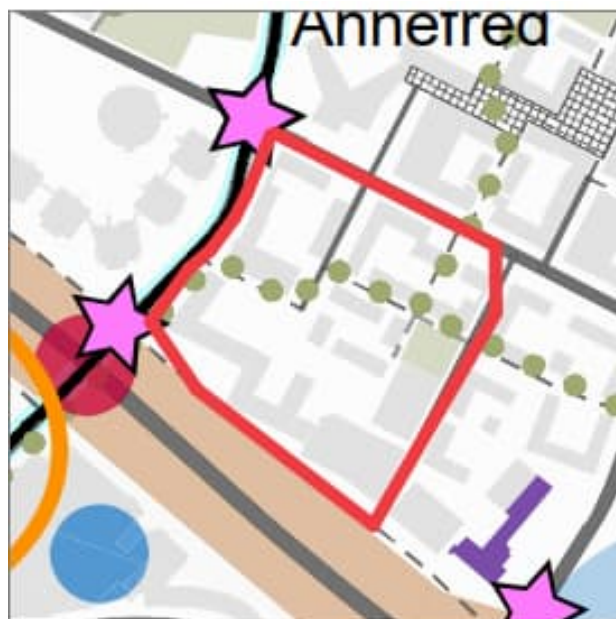
*Ote ajantasa-asemakaavasta.***Asemakaavaaluonnos**

Suunnittelualue on asuin- ja liiketilojen korttelialuetta (AK) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Alueella on katualueita ja puisto sekä kaksi pysäköintilaitosta. Rakennusoikeus on yhteensä 56 700 k-m², josta asumista 32 500 k-m².

*Kaavaaluonnoskartta***Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (KH 8.4.2024)**

Suunnittelualue sijaitsee kiinnostavuuden kehän varrella. Kiinnostavuuden kehästä muodostuu Aviapoliksen kaikkia osia yhdistävä kävelyreitti, jonka maisemat vaihtuvat matkan edetessä.

Teemassa käveltävä kaupunki todetaan, että erityisesti kiinnostavuuden kehän varrella mutta myös muualla Aviapoliksessa on panostettava erityisen paljon viihtyisän kävely-ympäristön luomiseen. Alueen halki kulkee viheryhteys. Tähdet kuvaavat laadun paikkoja rakentamisessa.

*Ote Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteista.*

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

KOy Rälssitie 16:n / Valion Eläkekassan kaavamuutoshakemus on kirjattu 1.2.2018 ja se jätettiin Aviapolis Urban Blocks asemakaavaluonnoksen (nro 052500) valmistumisen yhteydessä. Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen kaavamuutosta alettiin valmistella myöhemmin ja se sai vuoden 2024 työohjelmassa numeron 002586. Asemakaavamuutos tuli vireille 7.11.2024.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos,
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Muut: esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet ja kommentit pyydettiin 31.1.2025 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 7 viranomaiskommenttia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut kommentit

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes), Caruna Oy:n, Fingrid Oyj:n sekä Vantaan kaupunginmuseon kommenteissa ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Tuleva kiinteistö voidaan liittää kaukolämpöverkkoon. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy toteaa myös, että asemakaavan alueelle tarvitaan tilavaraukset muuntamoille K-kortteliin, LPA-kortteliin, kortteliin 52336 ja kortteliin 52337 tai 52338. Lisäksi tarvitaan betonirakenteisen muuntamon tilavaraus suojaviheralueelle.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy suunnittelee uuden 110 kV voimajohdon rakentamista Kehä III:n ja suunnitellun asemakaava-alueen väliseen tilaan. Tämä voimajohto rajoittaa osin kaava-alueen eteläosan maankäyttöä, joten sen tarve on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Marraskuussa 2024 tehdyn voimajohdon esi- ja reittiselvityksen suunnitelmat on toimitettu Vantaan kaupungille kommenteille.

Helsingin seudun liikennekuntayhtymä HSL kannustaa tarkastelemaan katusuunnitelmassa esitettyjä yhdistettyjä jalankulun ja pyörätien ratkaisuja, erityisesti Kehä III:n alittavalla katuosuudella, mutta ymmärtää, että muun muassa tilankäyttöön liittyvät reunaehdot saattavat rajoittaa muunlaisten kävely- ja pyöräteiden ratkaisujen toteuttamista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä HSY toteaa, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa, jotka tulee ottaa huomioon alueen kaavoituksessa. Maankäytön muuttuminen edellyttää vesihuollon uudisrakentamista. Suunnittelualueen edellyttämän uuden vesihuollon ratkaisuja pohdittaessa on huomioitava, että niiden tulee olla saumattomasti yhteensovittavissa korttelin 52300 muuhun uuteen vesihuoltoon. Alustava vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää osana kaavaselostusta.

Muuntamoja koskeva palaute on huomioitu asemakaavassa määräyksillä:

- AK-korttelialueelle: Kortteleihin 52336 ja 52337 tai 52338 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.
- K-korttelialueelle ja LPA-korttelialueille: Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot.
- EV Suojaviheralueelle: Alueelle tulee varata tila muuntamoa varten.

110 kV voimajohtoa koskeva palaute on huomioitu suunnitteluratkaisussa yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot kanssa.

Kaavaa varten on laadittu vesihuollon esisuunnitelma.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Lentokenttäalueesta tehdään Euroopan ympäristöystävällisin.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7(SA1))

- 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.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viherialueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on kehittää aluetta asumiskäyttöön. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa.

Vantaan kaupunki

Kaupungin tavoitteena on rakentaa kaupunkimainen, elävä, sekoittuneiden toimintojen alue. Rälssitie on osa Aviapolista kiertävää kiinnostavuuden kehää, jonka varrella panostetaan erityisesti jalankulkuun ja pyöräilyyn. Kaava-alueen kohdalla luodaan Aviapoliksesta sujuva kävely-yhteys Jumbon alueelle. Tämän takia tavoitteena on myös tuoda toimintaa, sisäänkäyntejä ja ihmisvirtoja Rälssitien kivijalkakerrokseen. Alue linkittyy Annefredin kaupunginosaan, joka rakentuu Aviapolis Urban Blocks kilpailun perusteella, jatkaen samankaltaista mittakaavaa ja rakentamistapaa.

Vantaan kaupunki tavoittelee luontoposiitiivisuutta vuoteen 2030 mennessä yhdessä kaupungin asukkaiden ja yritysten kanssa. Luontoposiitiivisuustavoitteena on kaupungin alueiden luonnon tilan ja monimuotoisuuden sekä alueiden ekologisen tilan parantaminen.

Alueen halki kulkeva ulkoilureitti suunnitellaan osaksi alueen vihreää verkostoa ja korttelipui-
toa.

Asemakaavatyö on kaupungin viimeisimmässä kaavoitusohjelmassa 2024–2026.

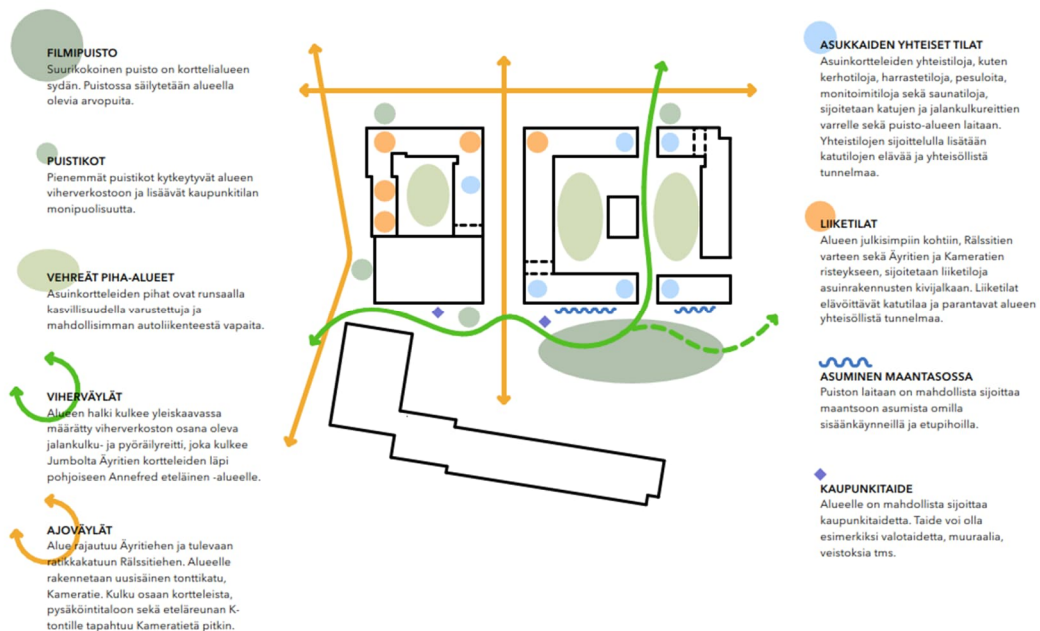
Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Äyritien varteen muodostetaan kaupunkimainen korttelialue, joka jatkaa Annefred eteläisen kaava-alueen kaupunkimaista ilmettä. Kaava-alueen eteläreunaan, Kehä III:n varteen, muodostetaan rakentamisella melusuojausta asuinkortteleille. Uusi puistoalue sijoittuu asuinkorttelien ja eteläisen K-tontin väliin.

Alla olevassa kaaviossa esitetään viitesuunnitelman konsepti. Ajoneuvoliikenne kulkee Rälssitietä, Äyritietä ja Kamerakatuä pitkin, ja erillinen kevyen liikenteen reitti kulkee Filmipuiston halki, sekä kahden korttelin väliä. Aktiivisimpien jalankulkureittien kivijalkakerroksia elävöitetään liiketiloilla ja asukkaiden yhteistiloilla. Puiston suuntaan rakennetaan asuntoja, joilla on omat asuntokohtaiset etupihat ja sisäänkäynnit. Asuinkorttelien pihat ovat isot ja vehreät.



Ote viitesuunnitelmasta (L-arkkitehdit)



Ensimmäinen viitesuunnitelman versio (L-arkkitehdit)

Suunnittelun ensimmäisessä vaiheessa pidättäydyttiin kaavaluonnoksen rakenteessa, jonka mukaan K-tontille tulisi hotelli ja toimistorakentamista. Filmipuisto oli liki alkuperäisessä paikassaan, suurtontin keskellä. Tämänlaiseen toteuttamiseen ei kuitenkaan ole löytynyt toteuttajaa, ja sitä jouduttiin kehittämään edelleen.



Optio 0: tämänhetkinen suunnitelman tilanne



Optio 1: Filmipuisto laajennettu



Optio 2: Filmipuisto siirretty tontin kaakkoispuolelle



Optio 3: Filmipuisto venytetty arvopuiden säilymisen vuoksi



Optio 4: Filmipuisto sijoitettu korttelit D:n ja pysäköintitalon väliin



Optio 5: korttelit ja Filmipuisto sijoitettu niin, että mahdollisimman paljon arvopuita on mahdollista säilyttää

Puiston sijaintivaihtoehtojen tarkastelua (L-arkkitehdit). Suunnittelun aikana tutkittiin vaihtoehtoisia sijainteja Filmipuistolle. Lopullinen puiston koko on näitä laajempi.



Palveluasumisen sijaintivaihtoehtojen tarkastelua (L-arkkitehdit)

Kaava-alueelle toivottiin monipuolisia toimintoja, ja palveluasumista tutkittiin osaksi asuin-kortteleita. Todettiin, että sopivin paikka olisi korttelissa 52336, yllä olevissa kuvissa on tutkittu kahta vaihtoehtoista sijaintia korttelin sisällä.

Vaiheistus

Tontin kehittäminen aloitetaan rakentamalla Kehä III:n läheisyyteen uusi toimisto-, huolto- ja varastorakennus voimassa olevan kaavan mukaisesti. Tämä suojaa asuinkortteleita melulta.

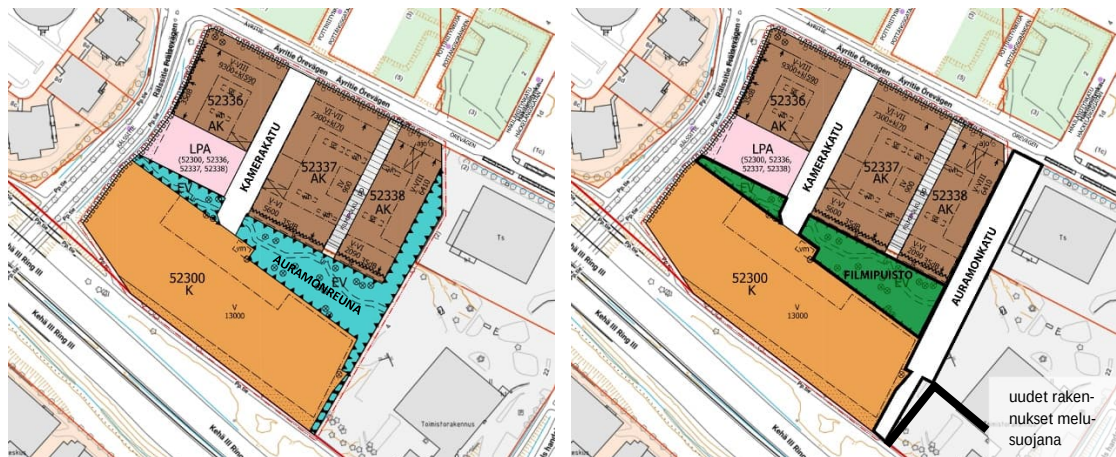
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

K-tontille löydettiin hotellitoimijan sijaan bussioperaattoritoimija, jonka toimistot, showroom ja huolto sijaitsevat K-tontilla. Bussioperaattorin ja asuinkortteleiden välille haluttiin Filmipuistolla luoda suojavaöhyke, jonka takia Filmipuiston alue osoitetaan viitesuunnitelmassa pitkulaisena, ja aiempaa laajempaa. Ulkoilureitti kulkee puiston läpi koko länsi-itä-suuntaisen matkan, ja nousee siitä kortteleiden 52337 ja 52338 välistä, josta se jatkaa Annefredin alueelle.

Pysäköintilaitos, joka palvelee kaava-alueen kaikkia kortteleita, sijoittuu Rälssitien varrelle, korttelin 52336 eteläpuolelle, ja siihen on kulku Kamerakadulta.

Kaavaluonnoksessa ja viitesuunnitelmissa Filmipuistona osoitettu alue on kaavakartalla esitetty suojaviheralueena. Toistaiseksi, kun viereinen Auramon alue ei vielä ole rakentunut kaavaluonnoksen pohjalta, puistoalueelle kantautuu ajoneuvoliikenteen melua sen verran, ettei sitä vielä voida kaavoittaa puistoksi. Meluselvityksen liitekartat osoittavat, että puistoalueen melua ei voida rajata pelkästään tämän kaava-alueen ratkaisulla. Kyseinen suojaviheralueen osa kaavoitetaan tulevaisuudessa, kun Auramon alue lähtee rakentumaan, Filmipuistoksi.

Myös tulevan Auramonkadun alue esitetään tässä kaavassa suojaviheralueena. Auramon alueen kaavoituksen yhteydessä, muodostetaan Auramonkatu. Alla olevassa kaaviossa esitetään, kuinka EV-alue Auramonreunasta tulevissa kaavamuutoksissa muodostetaan Filmipuisto ja Auramonkatu. Tämä vaatii, että kaavaluonnoksen itäpuoli, Auramon alue, rakentuu ja muodostaa melusuojan puistoalueelle.



Tässä kaavassa suojaviheralue Auramonreuna kaavoitetaan tulevissa kaavoissa Filmipuistoksi ja Auramonkaduksi.



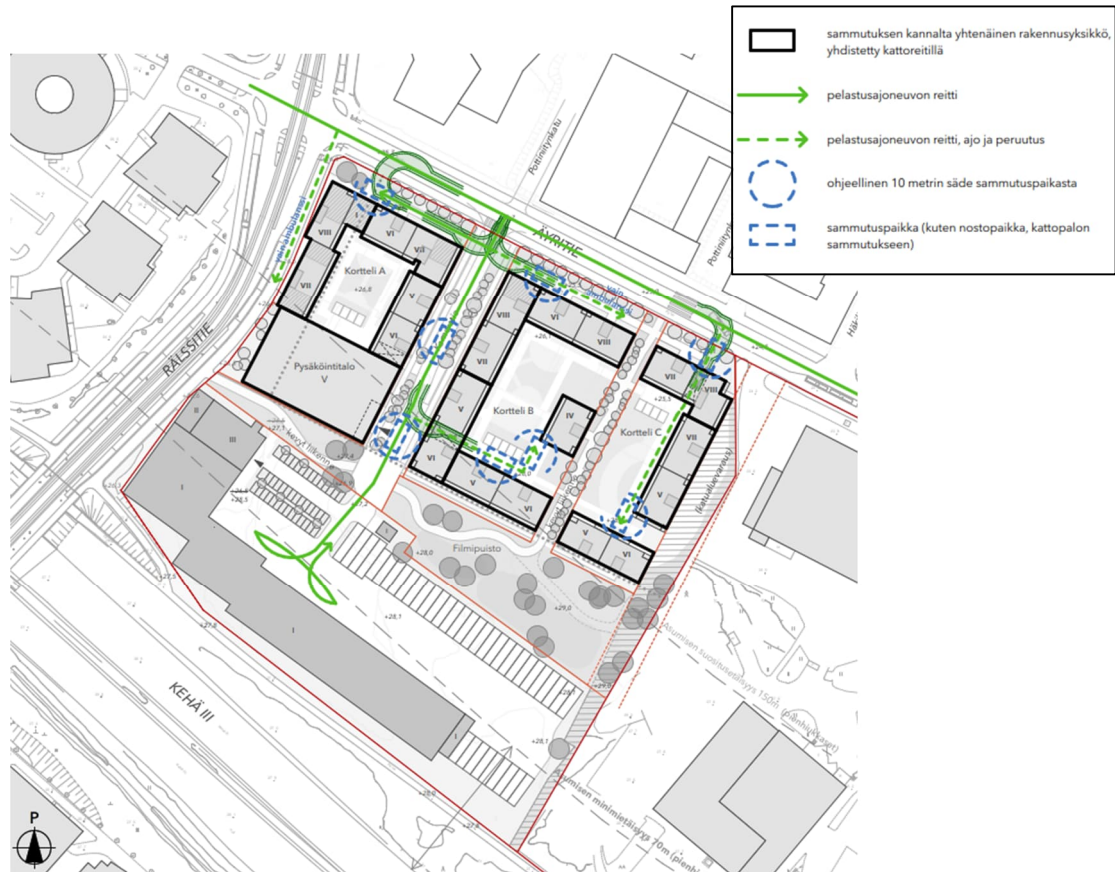
Ote viitesuunnitelman asemapiirroksesta (L-arkkitehdit)



Viitesuunnitelman vaihtoehto, jossa Rälssitien ja Äyritien risteyksessä olevassa korttelissa osa on erityisasumista. (L-arkkitehdit)

Alueella noudatetaan omatoimisen pelastautumisen periaatteita. Pelastusajoneuvoja ajaa ka-
tuja sekä kevyen liikenteen väyliä pitkin päästäkseen asuinkorttelitonttien läheisyyteen. Kort-
teleissa 52337 ja 52338 pelastusajoneuvo ajaa sisäpihalle ja peruuttaa samaa reittiä.

Sammutuspaikat sijaitsevat pääosin katualueilla sekä asuinkorttelitonttien pohjoisreunoilla
Äyritien varrella. Kortteleissa 52337 ja 52338, yksi sammutuspaikka on sisäpihalla.



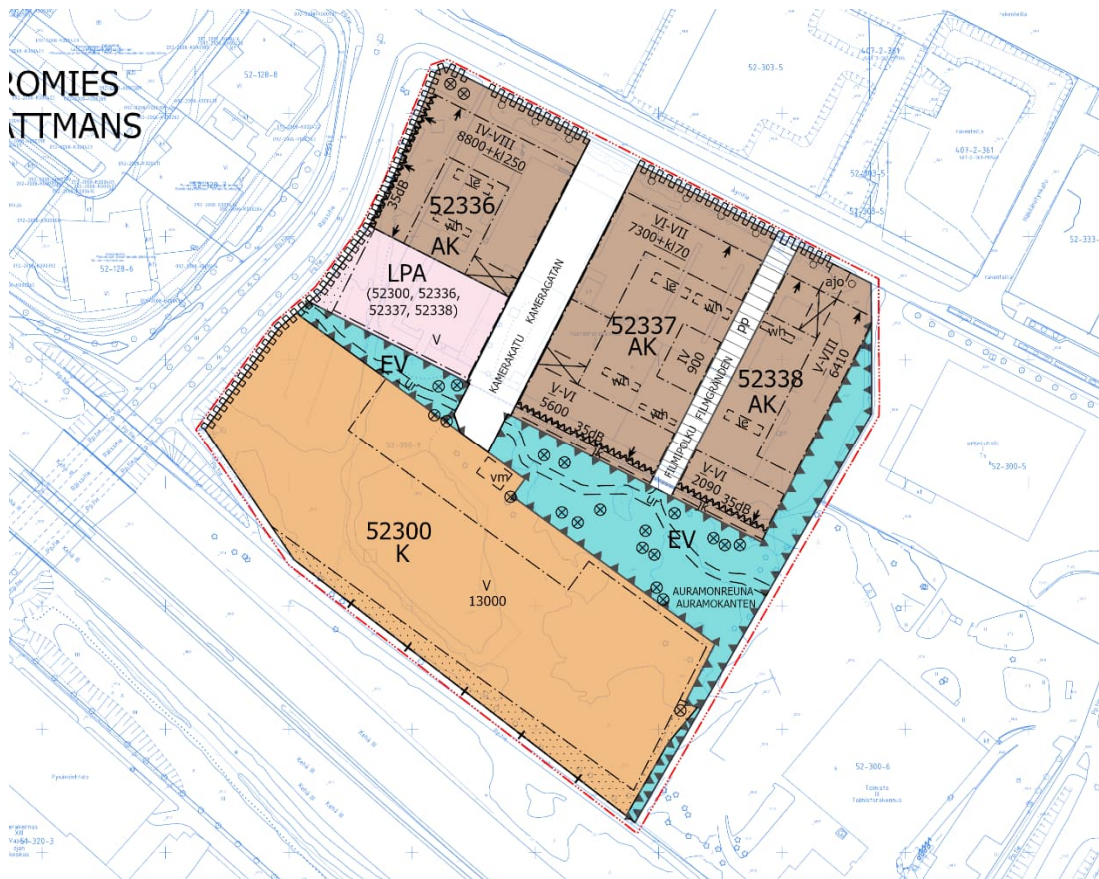
Pelastusajoreitit (L-arkkitehdit)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen Teollisuus- ja varastorakennusten (T3) tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla olemassa oleva rakennus puretaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rajoja ja rakennusoikeutta päivitetään. Lisäksi muodostetaan suojaviheralue (EV), joka myöhemmin kaavoitetaan puistoksi ja katualueeksi, autopaikkojen korttelialue (LPA) ja katualuetta.

Kaava osoittaa kolme AK-korttelia Äyritien suuntaisesti, eteläreunan K-korttelin Kehä III:n varteen, keskelle suojaviheralueen ja vihreän jalankulku-/pyöräreitin (Filmipolku) sekä uuden tonttikadun (Kamerakatu). Pysäköinti keskitetään pysäköintitaloon (LPA). Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat IV–VIII; kivijalkoihin sijoitetaan liiketiloja ja yhteistiloja.



Ote kaavakartasta

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) pinta-ala on yhteensä 1,64 ha. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 31 100 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeus on yhteensä 320 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta alueelle muodostuu 31 420 k-m². Asumisesta korkeintaan 6000 k-m² saa olla erityisasumista. Aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus kasvaa alueella n. 19 720 k-m².

Korttelin 52336 pinta-ala on 4 685 m², rakennusoikeus 8 800 k-m²+kl250 k-m², yhteensä 9 050 k-m² ja tehokkuusluku on e=1,9.

Korttelin 52337 pinta-ala on 7 181 m², rakennusoikeus 13 800 k-m²+kl70 k-m², yhteensä 13 870 k-m² ja tehokkuusluku on e=1,9.

Korttelin 52338 pinta-ala on 4 611 m², rakennusoikeus 8 500 k-m² ja tehokkuusluku on e=1,8.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) pinta-ala on 17 162 m². Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 13 000 k-m² ja tehokkuusluku on e=0,8. Aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus laskee alueella n. 11 195 k-m².

Autopakkojen korttelialue (LPA), 2583 m².

Suojaviheralue (EV), yhteispinta-ala 7058 m².

Katualue yhteispinta-ala 3944 m².

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 45 260 k-m². Arvio asuntojen määrästä n. 497 kpl. Pysäköinti yhteensä n. 324 ap (valtaosin pysäköintitalossa).

Rakennusoikeus mahdollistaa noin 660 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 48 km² / asukas). Alueen työpaikkamäärä riippuu siitä, minkälaisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja päätetään toteuttaa.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

asuminen 1 ap / 110 k-m²

palveluasuminen 1ap/450 k-m²

ympäri vuorokautinen palveluasuminen 1ap/700 k-m²

liiketilat 1 ap / 100 k-m²

toimistot 1 ap / 80 k-m²

palvelut 1 ap / 150 k-m²

vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m²

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

asuminen 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

liiketilat 1 pp / 40 k-m²

toimistot ja palvelut 50 k-m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Koko kaava-alueen halki kulkeva vihheralue yhdessä Filmipolun kanssa toteuttavat laadukasta, vihreää ja käveltävää yleiskaavan määrittelemää kevyen liikenteen yhteyttä. Reitti jatkaa pohjoiseen Annefred eteläisen alueelle kulkien asuinkortteleiden välistä. Arvokkaat yksittäispuut voidaan säilyttää osana suojaviheralueen viherrakennetta, mikä parantaa alueen maisemallista laatua. Istutukset ovat monipuolisia ja vuodenaikoja huomioivia. Rälssitien ja Äyritien varren liiketilat puolestaan luovat urbaania käveltävää ympäristöä Kiinnostavuuden reitin varseen.

Kaupunkikuva

Alueen ilme perustuu monimuotoiseen arkkitehtuuriin. Rakennusten korkeudet, värit ja materiaalit vaihtelevat lamellikohtaisesti muodostaen elävää kaupunkikuvaa. Rakennusten katto- muodot vaihtelevat luoden rakennuksiin ilmeikkään viidennen julkisivun.

Rakennusten kerrosluvut madaltuvat pääpiirteissään etelään ja puistoa kohti, jolloin sisäpihat muodostuvat mahdollisimman valoisiksi. Korttelikohtaisesti kerrosluvuissa on kuitenkin vaihtelevuutta siten, ettei yksikään kameli ole kerrosluvultaan sama kuin viereinen lamelli. Tällöin korttelit muodostuvat kerroskorkeuksiltaan vaihteleviksi.

Kivijalkakerros voi olla yksi- tai kaksikerroksisen korkuinen. Liiketilat sekä asukkaiden yhteistilat elävöittävät katutiloja ja luovat osaltaan miellyttävää kävelijäystävällistä ympäristöä.

Kadun puolen parvekkeet on toteutettu sisäänvedettynä parvekkeina tai parvekevyöhykkeinä, joiden julkisivu käsitellään aukkomaisena osana muuta julkisivua. Kadun puolella olevien parvekevyöhykkeiden alapuolet on toteutettu arkadimaisia.

Sisäänkäyntejä korostetaan erilaisiin materiaaleihin, pintakäsittelyyn, tiililimityksin tai väreihin. Sisäänkäynnit ja porttikäytävät luovat elävyyttä katutilaan.

Pysäköintilaitoksen julkisivu sovitetaan sävyiltään alueen muuhun arkkitehtuuriin.

Asemakaavassa annetaan ympäristön laatuun tähtääviä määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista ja monimuotoisuudesta, kivijalkakerroksen toiminnoista ja avoimuudesta, hulevesien käsittelystä sekä mm. pihan toteuttamisesta. Asemakaavamääräyksissä edellytettävällä kortteleiden kokonaissuunnitelmalla tähdätään mahdollisimman laadukkaisiin, tasapanoisiin ja yhteinäisiin kortteleihin, joissa kaavan laadulliset tavoitteet tulee huomioitua kokonaisuutena yksittäisten hankkeiden sijaan.



Näkymä Rälssitieltä kohti toimisto-, tuotanto- ja varastorakennusta (L-arkkitehdit)

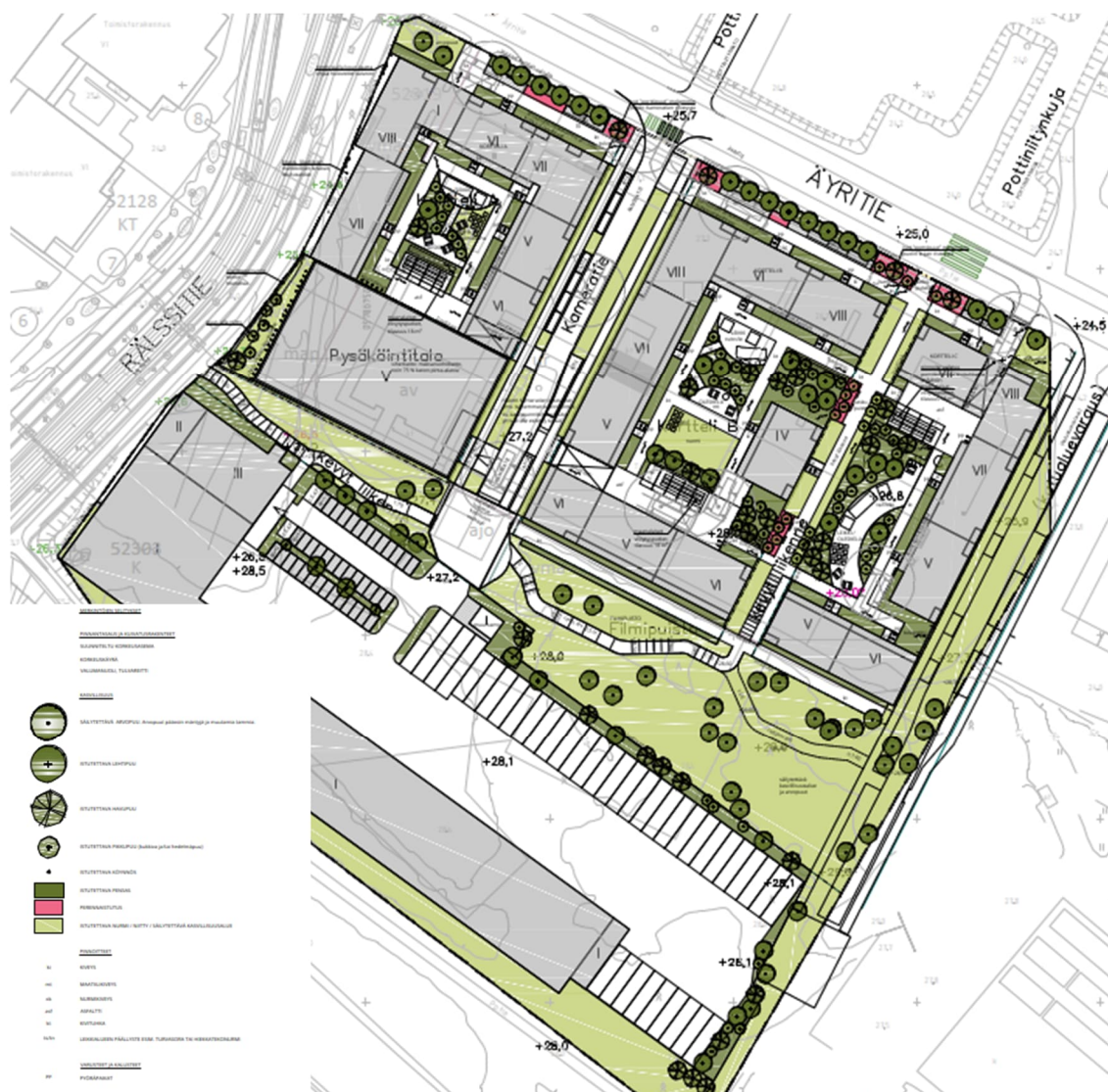
Vehreys ja vihertehokkuus

Viherrakentamisesta ja vihertehokkuudesta on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutos-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Asuinkorttelin pihat ovat maanvaraisia ja ne suunnitellaan mahdollisimman vihreiksi. Sisäpihoille istutetaan mahdollisimman runsaasti puustoa: isoja puita sekä pieniä kukkivia ja hedelmäpuita. Rakennuksen seinustaa ja leikkialueita rajaavat pensasalueet. Hulevesien hallinta toteutetaan mahdollisimman pitkälti istutettuja pintoja ja läpäiseviä puoli läpäiseviä pintoja sekä kasvillisuuspintaisia paineita hyödyntäen.

Pysäköintilaitoksen sekä toimisto-, tuotanto- ja varastorakennuksen julkisivuihin tulee integroida kasvillisuutta.

Kamerakadun ja kevyen liikenteen reitin ylityskohtaa Äyriellä korostetaan runsaammalla istutuksilla ja puuriveistä erottuvilla porttipuilla risteyskohdassa. Reitin varrella kukkivat puut luovat tunnelmaa, ja reittiä rytmitetään taskupuistoin.



Maisema- ja pihasuunnitelma (HELMA)

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK – asuinkerrostalojen korttelialueet

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelit 52336, 52337 ja 52338. Kortteleissa rakennusalat sijoittuvat tonttien reunoille muodostaen tiiviin ja suojaosan korttelirakenteen, jonka sisäosiin syntyy melulta ja liikenteeltä suojattuja piha- ja oleskelualueita. Kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Filmipolku kulkee kortteleista 52337 ja 52338 muodostuvan kokonaisuuden läpi.

Kortteli 52336 sijoittuu Äyritien ja Rälssitien kulmaukseen. Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 8 800 k-m². Siitä korkeintaan 6000 k-m² saa käyttää erityisasumisen tiloihin. Lisäksi on 250 k-m² rakennusoikeutta liiketiloja varten, jotka tulee sijoittaa kivijalkaan, pääosin Rälssitien varteen.

Kortteli 52337 sijoittuu Äyritien varteen. Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 13 800 k-m². Lisäksi on 70 k-m² rakennusoikeutta liiketiloja varten, jotka tulee sijoittaa kivijalkaan, Äyritien varteen.

Kortteli 52337 sijoittuu Äyritien varteen. Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 8 490 k-m².

Noin 20 metrin välein tulee rakennuksen julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin. Rälssitien ja Äyritien kulmaus tulee toteuttaa erityisen laadukkaana paikkana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, palveluja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja maantasokerrokseen katujen, puiston ja reittien varrelle.

Kunkin korttelijulkisivun on pääasiassa muodostuttava vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Viereisten rakennusten on pääosin oltava erikorkuisia.

Sisäänkäyntien yhteydessä tulee julkinen tila erottaa yksityisestä tilasta istutuksin, tasoeroin, sisäänvedoin, materiaali muutoksin ja/tai rakentein.

Kortteleissa 52337 ja 52338, maantasokerrokseen tulee sijoittaa viheralueen suuntaan avautuvia asuntoja, joilla on asuntokohtaiset terassit. Asuntokohtaiset terassit tulee rakentaa viihtyisiksi ja rajata viherrakentamisen keinoin. Näillä asunnoilla tulee olla sisäänkäynnit sekä etupihan että porraskäytävän kautta.

Asukkaiden yhteistilojen; pesuloiden ja kerho- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen jalankulkureittien varsille. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee pääosin olla erilaisia eri rakennuksissa. Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Julkisivumateriaaleista rappausta ja tiiltä tulee molempia käyttää runsaasti, siten että materiaali vaihtelee rakennuskohtaisesti. Rapattujen julkisivujen tulee noudattaa terrakotan, sinisen, vihreän ja hiekan vaaleita murrettuja sävyjä ja tiilijulkisivuissa tulee käyttää monipuolisesti eri värisiä lämpimiä tiilen sävyjä.

Kadun varrelle maantasoon tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; materiaaleilla, väreillä ja rakennusosilla, ja joka avautuu suurin ikkunoin ja ovin kadulle ja/tai jalankulkureittien suuntaan. Rälssitien ja Äyritien risteyksessä olevan rakennuksen maantaso-julkisivun on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Asuintalojen, maantasoasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella mahdollisimman laadukas ja viihtyisä ulkotila.

Rälssitien varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 4,5 m korkea.

Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Asuinrakennusten hallitsevan kattomuodon tulee olla harja- tai viistokatto. Tasakattojen tulee olla pääosin niittykattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Rälssitien varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

AK-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena. Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Isoksi kasvavien istutettavien suurten puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 16–18 cm. Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

K – liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kortteli 52300 sijoittuu Kehä III:n ja Rälssitien kulmaukseen muodostaen kaupunkikuvallisesti jäsennellyn reunan ja meluasuojaavan massan asuinrakentamiselle.

Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 13 000 k-m², jonka saa käyttää liike- ja toimistotiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, käyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja varten.



Näkymä Kehä III:lta (L-arkkitehdit)

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualan syntymistä.

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

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

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

Kortteliin tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,8. Pihan istutusten tulee olla korkeatasoisia ja runsaita. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tulee rakentaa istumapaikkoja. Rakennuksen idän suuntaista julkisivua tulee elävöittää köynnöksin.

LPA – lähipysäköintialue

Autopaikkojen korttelialue sijaitsee Rälssitien varressa, korttelin 52336 eteläpuolella, muodostaen tämän kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Korttelialueelle saa rakentaa V-kerroksisen pysäköintilaitoksen, johon saa pysäköidä korttelien 52300, 52336, 52337 ja 52338 autoja.

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 316 autopaikkaa. Näiden tarkempi jakautuminen kortteille esitetään alla olevassa kuvassa.

ASUNTOJEN AUTOPAIKAT:**Kortteli A**

(kerrosala: asuntoja 9 300 kem ² , liiketilaa 590 kem ²)		
asuminen	1 ap / 110 kem ²	85 ap
	(joista le-paikkoja 4 kpl)	
vieraspaikkoja	1ap / 1500 kem ²	6 ap
huolto yms.	1ap / 5000 kem ²	2 ap
kivijalkaliiketilat	1ap / 100 kem ²	6 ap
yht.		99 ap

Kortteli B

(kerrosala: asuntoja 13 800 kem ² , liiketilaa 70 kem ²)		
asuminen	1 ap / 110 kem ²	126 ap
	(joista le-paikkoja 5 kpl)	
vieraspaikkoja	1ap / 1500 kem ²	9 ap
huolto yms.	1ap / 5000 kem ²	3 ap
kivijalkaliiketilat	1ap / 100 kem ²	1 ap
yht.		139 ap

Kortteli C

(kerrosala: asuntoja 8 500 kem ²)		
asuminen	1 ap / 110 kem ²	78 ap
	(joista le-paikkoja 4 kpl)	
vieraspaikkoja	1ap / 1500 kem ²	6 ap
huolto yms.	1ap / 5000 kem ²	2 ap
kivijalkaliiketilat	1ap / 100 kem ²	0 ap
yht.		86 ap

Kaikki yhteensä

asuminen	289 ap
	(joista le-paikkoja 13 kpl)
vieraspaikkoja	21 ap
huolto yms.	7 ap
kivijalkaliiketilat	7 ap
yht.	324 ap

Autopaikkojen sijainti kaava-alueella**Tonteilla**

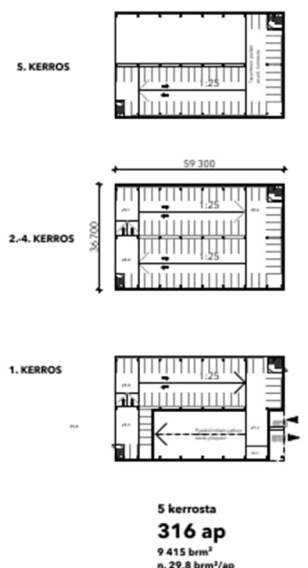
- le-paikat 13 ap
- huollon paikat 7 ap

yht. 20 ap**Pysäköintitalossa:**

- asuntojen autopaikat ilman le-paikkoja 276 ap
- vieraspaikat 21 ap
- kivijalkaliiketilöiden paikat 7 ap
- lisäksi eteläreunan K-tontin paikkoja 8 ap

yht. 312 ap

Eteläreunan K-tontin paikat muilta osin omalla tontilla.

*Autopaikkalaskelma (L-arkkitehdit)*

LPA-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,6.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuriin sopiviksi. Etelään ja länteen suuntautuvilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja/ tai kapeakasvuisia puita.

Pysäköintilaitoksen ylimmän kerroksen alasta tulee vähintään 70 % olla kasvikattoa ja/tai asukkaiden oleskelua ja liikuntaa palvelevia toimintoja tai energiantuotantoon tarkoitettuja laitteita.

4.3.2 Muut alueet

EV – suojaviheralue

Kehä III:n suuntaisesti sijoittuvat suojaviheralueet muodostavat melua vaimentavan ja ilmanlaatua parantavan vihervyöhykkeen sekä osan alueen ekologista yhteyttä. Suojaviheralueeksi kaavoitetaan alueet, joka tulevaisuudessa tulee olemaan puistoa ja katualuetta.

Filmipuistoksi kaavoitetaan myöhemmin, meluolosuhteiden niin salliessa, kaava-alueen keskelle jäävä alue, joka erottaa asuin- ja toimistorakennusten korttelialueesta. Alueen halki kulkee ulkoilureitti ja alueella suojellaan arvopuurekisterin arvokkaita puuyksilöitä. Alue säilyy suojaviheralueena metsäisenä, ja sille laaditaan myöhemmin puistosuunnitelma. Tavoitteena on, että suuri osa tulevasta puistosta myös tulisi olemaan melko luonnontilaisena ja metsäisenä.

Auramonkatua kaava-alueen itäosassa ei voida tällä kaavalla muodostaa, koska katualue ei kuulu kokokaan yhdelle maanomistajalle. Alue kaavoitetaan tässä vaiheessa suojaviheralueeksi, ja siitä muodostetaan myöhemmin katu, kun Auramon alueelle aletaan laatimaan asemakaavaa.

Alueelle tulee varata tila muuntamoa varten. Muuntamo ei saa sijoittua kaavassa merkittyjen arvopuiden tai puistoreitin alueelle. Muuntamon julkisivussa tulee käyttää puuverhousta ja se tulee maisemoida pensaille ja puilla.

Katualueet

Asemakaavamuutoksella alueelle kaavoitetaan kaksi uutta katua, Kamerakatu ja Filmipolku.

Kamerakatu toimii alueen tonttikatuna ja yhteytenä pysäköintilaitokseen. Kadulle tulee kadunvarsipysäköintiä ja puuistutuksia.

Filmipolku on jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka jatkaa puiston läpi kulkevaa ulkoilureittiä osana yleiskaavan viheryhteyttä Jumbolta Annefrediin. Huberilasta Annefrediin reittiä koristaa kukkivat puut. Filmipolulle tulee istutettavat puurivit. Katupuiden tulee olla näyttävästi kukkivaa lajia. Polun varteen tulee myös taskupuistoja.

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 osittain jo rakennetulle 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 kaupunginosassa

Kaavamuutos täydentää Annefredin rakenteilla olevaa aluetta ja jatkaa kaupunkirakennetta Kiinnostavuuden kehää pitkin Jumboon. Veromiehen vetovoimaa asuinalueena parantavat erityisesti ratikan rakentaminen sekä uudet koulut ja päiväkodit, puistot ja laadukas kaupunkitila sekä päivittäistavarakaupat ym. palvelut. Alueelle tarvitaan myös lisää omistus- ja perheasuntoja, mikä on huomioitu Vantaan asuntopolitiikassa. Uusista asuinalueista tulee suunnitella viihtyisiä ja monipuolisia, jotta asukkaat saadaan jäämään ja juurtumaan alueelle.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos on Vantaan ratikan kaavarungon sekä Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukainen. Ratkaisu edistää Annefredin alueen uudistumista ja luo tiivistä ja kaupunkimaista ympäristöä. Rakentaminen sijoittuu Aviapolista kiertävän Kiinnostavuuden kehän varteen, elävöittäen sitä.

Kaupunkikuva

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteissa (selvitys nro 053100) on tutkittu Veromiehen eri alueiden kaupunkikuvallista luonnetta. Tavoitteena on luoda alueille kaupunkikuvaltaan omaleimainen ja tunnistettava ilme.

Kaava-alue on lainannut mittakaavansa Annefredin alueesta, jota on suunniteltu Aviapolis Urban Blocks kilpailun perusteella. Tavoitteena on ihmisen mittakaavaan sopivat, käveltävät korttelit.

Rakennusten korkeus sekä kattomuodot ja -materiaalit vaihtelee rakennuksittain muodostaen vaihtelevaa kaupunkikuvaa.



Asuinkortteleissa mittakaava on yhteensopiva Annfredin suunnitelmien kanssa. Kattomuodot ja rakennusten korkeudet tuovat vaihtelevuutta kaupunkikuvaan. (L-arkkitehdit)



Jos palveluasuminen toteutuu korttelissa 52336, massoittelu ja kaupunkitila muttuu hieman Kamarakadun varrella. (L-arkkitehdit)

Kehä III:n suuntaan K-kortteli muodostaa laadukkaan reunan, jossa julkisivut tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti. Rakennuksen ilmettä Kehän suuntaan pehmennetään matalilla istutuksilla.



Näkymä Kehä III:n pyörätieltä (L-arkkitechdit)



Näkymä Kamerakadulta (L-arkkitechdit)

Asemakaavan viitesuunnitelmassa rakennukset muodostavat tiiviit umpikorttelit, joissa rakennusten korkeudet ovat vaihtelevia ja julkisivut on jaoteltu pystysuuntaisesti erilaisiin osiin. Kattomuodoissa vaihtelevat tasakatot ja viistetyt katot kattolyhtyineen. Viistettyä ominaismuotoa on hyödynnetty myös mm. rakennusten sisäänkäynneissä, katoksissa, porttikongeissa ja kivijalan yksityiskohdissa. Rälssitien varressa rakennusten edustalla on arkadi tai katos, joka tarjoaa säältä suojatun kulkureitin. Rakennusten julkisivut ovat tiiliverhotut ja parvekkeiden

kehykset ja muut metalliosat on maalattu samalla sävyllä. Niittykukkien värejä on käytetty rakennusten yksityiskohdissa, sisäänkäynneissä, puitteissa ja kattolyhydyissä.



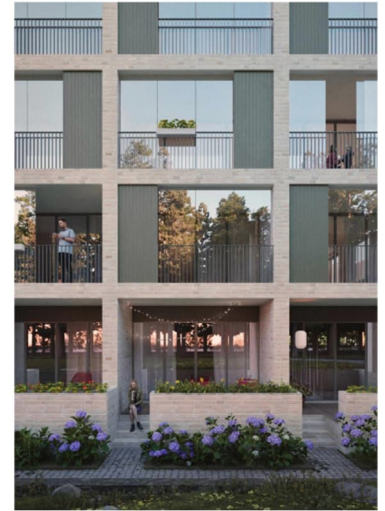
Asukkaiden yhteistilat

Asukkaiden yhteistiloja sijoitetaan asuintalojen ensimmäisiin kerroksiin tärkeisiin kortteleiden solmukohtiin, kuten risteys- ja pääkatujen varteen sekä alueen läpi kulkevan viherreitit varteen.



Liiketilat

Alueen kivitallikaliiketilat sijoitetaan Rälssitien varteen, Rälssitien ja Äyritien risteyskohtaan sekä Kameratien liittymäkohtaan.



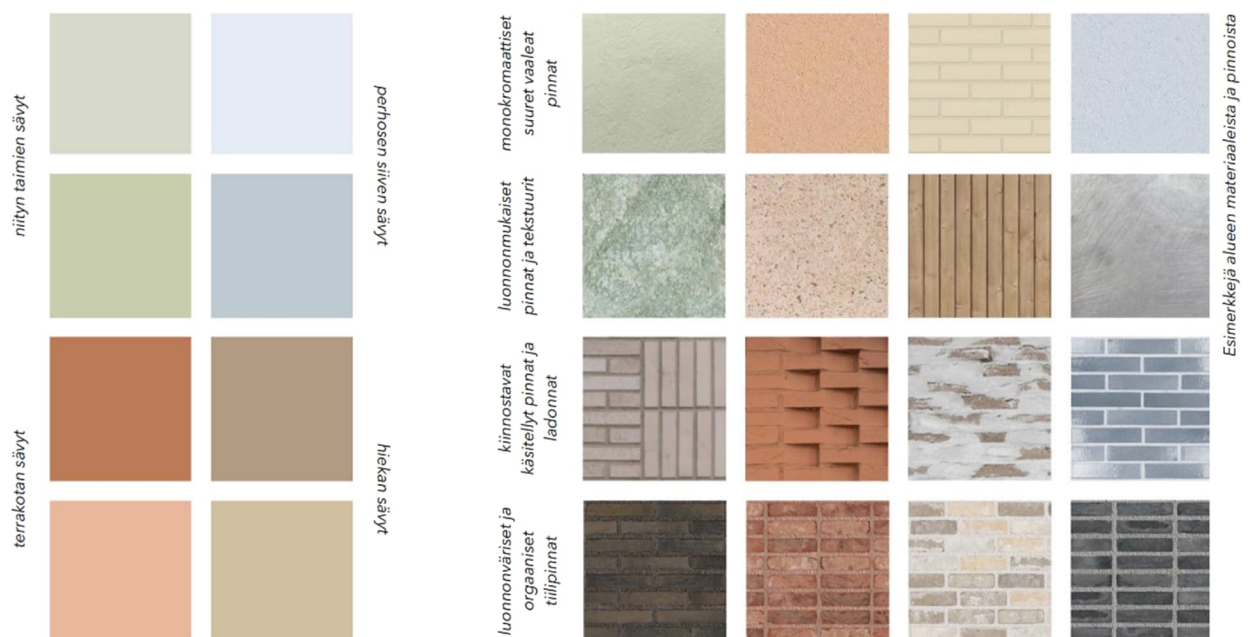
Asunnot

Puiston puolelle jalankulkureitin varrelle on mahdollista sijoittaa asuntoja ensimmäiseen kerrokseen. Asuntojen terassit ja jalankulkureitti erotellaan korkeuserolla.

Maantasokerroksen elävöittämisen periaatteet (L-arkkitehdit)

Julkisivujen värit

Julkisivumateriaaleista rappausta ja tiiltä tulee molempia käyttää runsaasti, siten että materiaali vaihtelee rakennuskohtaisesti. Rapattujen julkisivujen tulee noudattaa terrakotan, sinisen, vihreän ja hiekan vaaleita murrettuja sävyjä ja tiilijulkisivuissa tulee käyttää monipuolisesti eri värisiä lämpimiä tiilen sävyjä. Sävyt on esitetty alla olevassa värikartassa.



Julkisivujen värit (L-arkkitehdit)

Asuminen

Asemakaava mahdollistaa asumista enintään 31 100 k-m², mikä tarkoittaa laskennallisesti 660 uutta asukasta (1 asukas / 48 k-m²). Asumisesta korkeintaan 6000 k-m² saa olla erityisasumista.

Kaavam muutoksen yhteydessä kaupunki tekee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, jossa ohjataan myös alueen asuntopolitiikkaa (asuntojen hallintamuotoja ja asuntojen kokoa) Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Hanke noudattaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Asuinympäristöjen turvallisuus

Asuinkerrostalojen korttelit muodostavat asuinkokonaisuuden, jota ympäröi virkistysalue sekä käveltävät kadut. Maantasokerrokseen esitetään liiketiloja sekä asukkaiden yhteistiloja, mikä elävöittää katutilaa ja tekee siitä samalla turvallisemman.

Viheralueen suuntaan maantasokerroksen asunnoilla on omat pienet pihat sisäänkäyntineen, mikä lisää alueen viihtyisyyttä ja tuo samalla omistajuutta ja silmiä kadulle.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueen nykyisessä kiinteistössä toimii tällä hetkellä useampi yritys, joista Crossfit Vantaa on suurin. Asemakaava mahdollistaa alueelle työpaikkarakentamista 13 000 k-m² sekä lisäksi kivijalkaliiketiloja 320 k-m². Kaava-alueen työpaikkamäärä voi olla laskennallisesti jopa 250 työpaikkaa. Työpaikkamäärä kaavassa on 30 % kokonaiskerroneliömäärästä, joka mahdollistaa elävän ja sekoittuneen kaupunkirakenteen muodostumisen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavam muutoksessa nykyinen työpaikka- ja varastoalue muuttuu Aviapoliksen suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan mukaiseksi sekoittuneiden toimintojen alueeksi, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat, palvelut ja virkistys. Kaava tehostaa keskeisellä sijainnilla olevan alueen maankäyttöä ja mahdollistaa noin 660 uuden asukkaan sekä noin 250 työpaikan sijoittumisen alueelle. Ratkaisu tukee Veromiehen ja Aviapoliksen keskustan vaihteista kehittymistä monipuoliseksi kaupunkikeskukseksi.

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntataloudellisesti edullisella paikalla olemassa olevan katuverkon, kunnallistekniikan, palveluiden ja joukkoliikenteen yhteydessä. Alue tukeutuu nykyisiin busseyhteyksiin sekä tulevaan Vantaan ratikkaan, minkä vuoksi rakentaminen voidaan toteuttaa pääosin olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen. Kaava edistää myös kaupungin aikaisempien liikenne- ja yhdyskuntainvestointien tehokasta käyttöä.

Kaavan toteuttaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan sekä katu- ja yleisten alueiden rakentamista. Alueelle toteutetaan Kamerakatu, Filmipolku sekä suojaviheralueen läpi kulkeva puistoreitti. Lisäksi alueelle rakennetaan uutta vesihuolto- ja hulevesiverkostoa. Investoinneilla parannetaan alueen saavutettavuutta, kävely- ja pyöräilyolosuhteita sekä luodaan edellytykset alueen suunnitellulle täydennysrakentamiselle.

Nykyisen tuotanto- ja varastokäytössä olevan alueen muuttaminen asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi kasvattaa alueen käyttöastetta ja maankäyttöä tehokkuutta. Rakentaminen tukee Aviapoliksen elinvoiman kehittämistä, vahvistaa palveluiden kysyntäpohjaa sekä luo edellytyksiä uusille liiketoiminnoille. Kaavaan liittyy maankäyttö- ja toteuttamissopimus, jolla maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kokonaisuutena arvioiden kaavan taloudelliset vaikutukset ovat myönteiset.

Uudet kadut ja reitit sekä niiden kustannusarviot on esitetty tarkemmin asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä alustavassa katusuunnitelmassa.

Vesihuolto

Asemakaavamuutosaluetta varten tarvitaan uutta vesijohtoa ja jätevesiviemäriä noin 140 metrin matkalle ja hulevesiviemäriverkostoa noin 230 metrin matkalle. Uudet verkostot ja niiden kustannusarviot on esitetty tarkemmin asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä alustavassa katusuunnitelmassa.

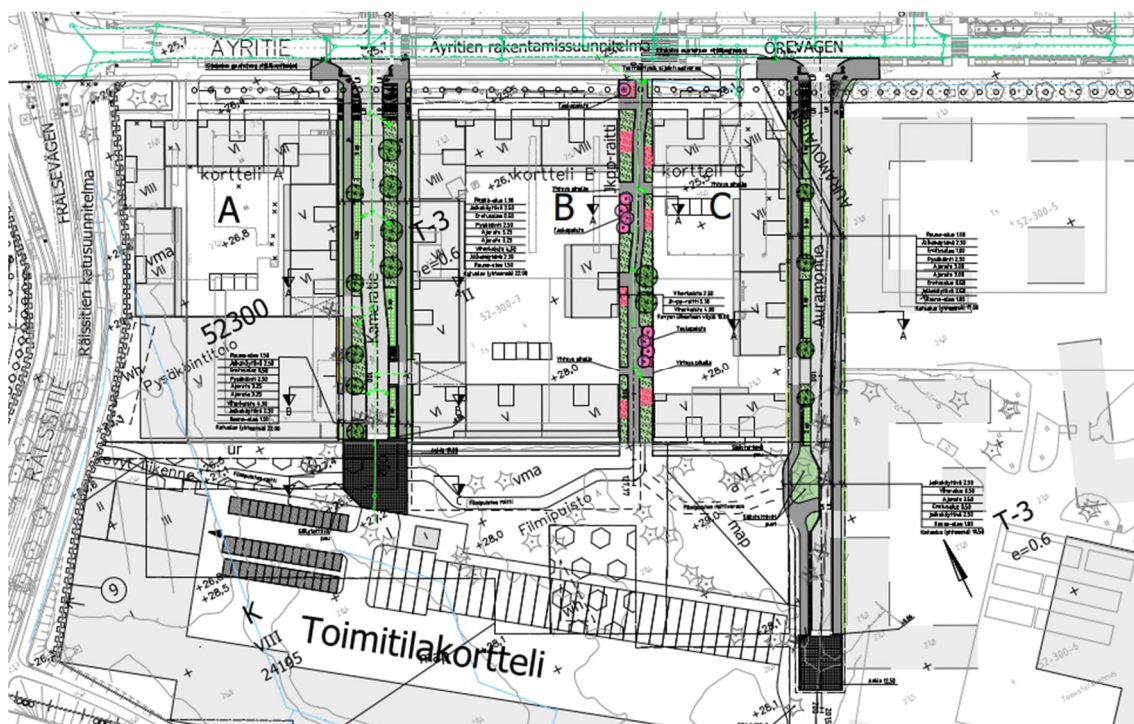
Korttelin 52338 vesihuolto tulee mahdollistaa kaikille korttelin tuleville tonteille suoraan Äyritieltä. Korttelin 52337 vesihuolto tulee mahdollistaa kaikille korttelin tonteille Äyritieltä tai Kamerakadulta.

Virkistys

Kaavamuutoksella kaavoitetaan alueen keskelle laaja suojaviheralue, joka on tarkoitus myöhemmin kaavoittaa puistoksi. Olemassa olevia arvopuita on kaavassa suojeltu kaikkialla, jossa mahdollista. Lisäksi asuinkortteleiden pihat on suunniteltu vihreiksi, ja kadunvarsille runsaasti istutuksia. Tonttien riittävä viherpinta-ala on varmistettu vihertehokkuuslaskelmalla. Kokonaisuutena kaavamuutos luo monipuolisesti vihreää tilaa virkistykseen.

Liikenne

Kaavamuutos on yhteensovitetty Vantaan ratikan katusuunnitelmien kanssa. Kaavan yhteydessä on laadittu alustavat katusuunnitelmat Kamerakadulle, Filmipolulle ja puistoraitille sekä kevyemmin Auramonkadulle, joka jää tämän kaava-alueen ulkopuolelle. Bussioperaattorin toiminnan takia, Kamerakadun ajokaistat ovat hieman leveämmät. Kaava-alueen pysäköinti on keskitetty laitokseen, johon on ajo Kamerakadun kautta.



Ote alustavasta katusuunnitelmasta (WSP)

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään alueen ympärillä sekä kaava-alueen läpi kulkevan ulkoilureitin myötä. Ulkoilureitti kulkee osittain viheralueella ja jatkuu Filmipolkua pitkin. Tulevaisuuden tavoitteena on muodostaa kattava, sujuva, viihtyisä ja turvallinen liikkumisympäristö.

Joukkoliikenne

Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan reitti välillä Lentoasema – Mellunmäki kulkee alueen vierestä Rälssitietä pitkin. Lähin pysäkki on tulossa kaavamuuotosalueen eteläpuolelle lähelle Jumboa. Rälssitietä pitkin kulkee myös linja-autoja.

Autoliikenne

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu tarve uudelle tonttikadulle, Kamerakadulle, joka palvelee alueen kiinteistöjen pysäköintipaikoille ajoa sekä huoltoliikennettä. Lisäksi kadunvarteen on suunniteltu kadunvarsipysäköintipaikkoja.

Ympäristöhäiriöt

Lento- ja liikennemelu

Promethor Oy on laatinut kaavan liitteeksi meluselvityksen (5.2.2026). Meluselvityksessä tarkasteltiin lento-, tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset kaavaluonnoksen mukaisiin rakennuksiin ja oleskelualueille.

Asuinkortteleiden osalta selvityksen perusteella, tie- ja raitieliikenteen melun keskiäänitasoa sekä raitieliikenteen enimmäisäänitasoa vastaan lasketut äänitasoerovaatimukset

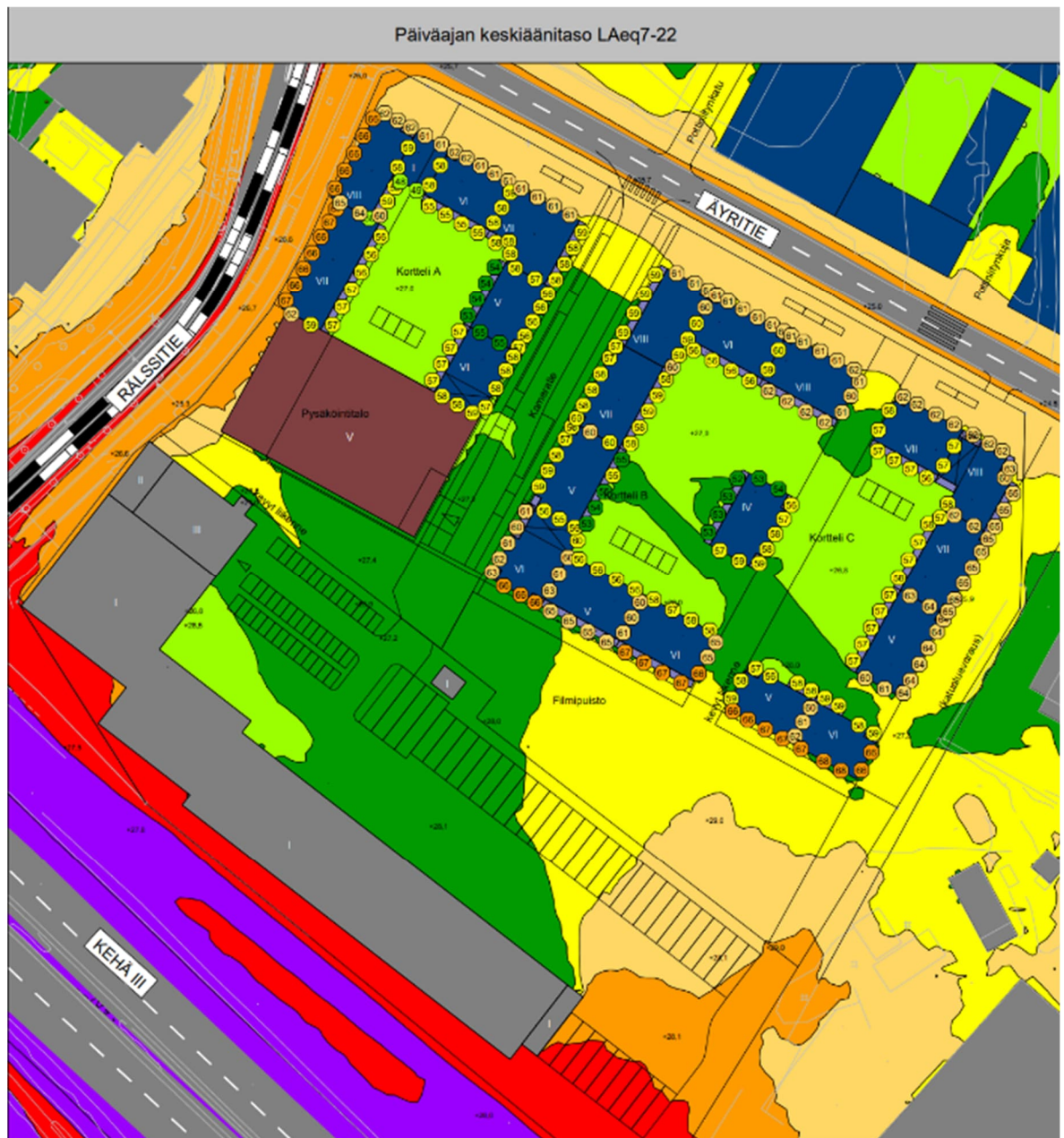
nousevat yli lentomelua vastaan käytettävän vähimmäisvaatimuksen Rälssitien varressa sekä virkistysalueen suuntaisilla julkisivuilla kortteleissa 52337 ja 52338. Näille julkisivuille annetaan äänitasoerovaatimus ΔLA 35 dB, muille julkisivuille ΔLA 32 dB.

Toimistotilojen osalta annetaan äänitasoerovaatimus ΔLA 30 dB, paitsi julkisivuilla Kehä III:n suuntaan ΔLA 32 dB.

Selvityksessä tutkittiin myös kortteleiden rakentumista vaiheittain ja pihojen melusuojausta. K-kortteli tulee rakentaa muurimaisesti Kehä III:n suuntaisesti, ennen asuinkortteleiden rakentamista. Suunnitelmassa rakennusten massoittelu muodostaa suojaisia sisäpihoja, joilla ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot alittuvat.

Puistoalueen melu

Liikennemeluselvityksistä tehdyn tarkastelun perusteella Kamerapuiston meluntorjunta siten, että puistoalueella Valtioneuvoston päätöksen melutason päiväohjearvo 55 dB(A) täytettäisiin (alitettaisiin), on erittäin haastavaa, eikä onnistu yksittäisellä suoralla melusteellä. Etelän Kehä III suunnan lisäksi merkittävä osa alueen melusta tulee idän suunnalta Tuusulanväylältä. Kun Auramon alue rakentuu kaavaluonnoksen mukaisesti, virkistysalueen melutasot laskevat puistolle soveltuviksi. Tässä vaiheessa tulevan Filmipuiston alue kaavoitetaan suojaviheralueeksi, ja se kaavoitetaan ja rakennetaan puistoksi vasta tulevien kaavahankkeiden myötä.



Päiväajan (7–22) A-keskiäänitaso $L_{Aeq7-22}$

Tärinä ja runkomelu

Tärinä- ja runkomelutarkastelun (Promethor Oy, 9.2.2026) perusteella ratikan aiheuttama värähtely ja runkomelu eivät ylitä asuinrakentamisen ohjearvoja kaava-alueella. Laskennassa värähtelyn $v_{w,95}$ -tasot alittavat selvästi 0,30 mm/s ja runkomelun riskivyyhyke jää alle 10 metriin ratikkaraiteesta. Rakennuksille ei tarvita erityisiä tärinän tai runkomelun torjuntatoimia.

Pienhiukkaset

Ilmanlaatuselvityksen (Promethor Oy, 16.2.2026) mukaan suunnittelualueen ilmanlaatu täyttää sekä nykyiset että tiukentuvat EU:n raja-arvot. PM_{10} -, $PM_{2.5}$ - ja NO_2 -pitoisuudet alittuvat selvästi koko alueella. Asuinrakentamisen sijoittuminen Kehä III:n vähimmäisetäisyyden ulkopuolelle varmistaa ilmanlaadullisesti turvalliset olosuhteet. Viherrakentaminen Kehä III:n ja rakennuksen välillä tukee ilmanlaatua. Raitisilman otto tulee sijoittaa rakennusten suojaisille julkisivuille. Suunnitelma on HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuviyhykkeiden suosituksetäisyyksien mukainen.

Vantaan energian voimalinja

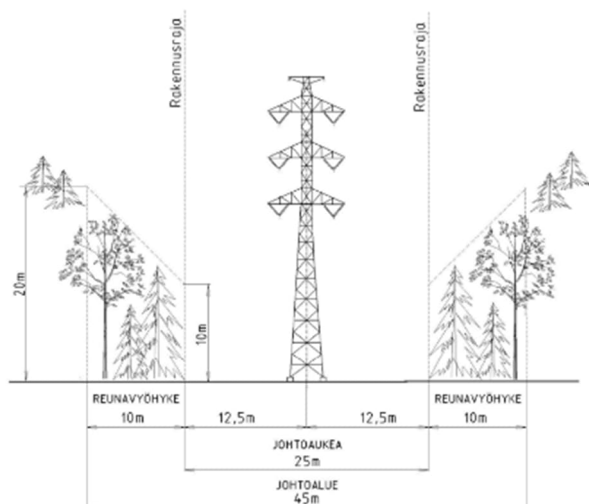
Alueelle suunniteltu voimalinja kulkee suunnittelualueen etelä reunan vierestä. Toimisto-, huolto- ja varastorakennus osuu 10 m reunavyöhykkeelle ja suurin osa arvopuista jää rakentamisrajan sisäpuolelle.

Voimalinjan takia arvopuita ei voida säilyttää tällä alueella, ja uusi istutus on oltava matalaa puustoa ja kasvillisuutta.

Vantaan energian mukaan rakennus voi olla osittain reunavyöhykkeellä sähköturvallisuuden puolesta. Voimajohdon maadoitusjärjestelmä suunnitellaan siten että raja arvot ylittäviä vääriä jännitteitä ei pääse siirtymään kiinteistöille.



Voimalinjan johtoaueka (oranssi) ja reunavyöhyke (vihreä), (L-arkkitehdit)



Voimalinjan poikkileikkaus

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kehä III:n läheisyydessä sijaitseva tontti (Äyritie 6) on rakentamaton ja metsäinen kun taas Äyritien puoleisella tontilla (Äyritie 4) sijaitsee 2 kerroksinen toimisto-, tuotanto- ja varastorakennus, joka suunnitelman mukaisesti puretaan, sekä asfalttikenttää.

Metsikköä varten on laadittu luontotyyppiselvitys (Sitowise 2025), jonka perusteella alueen luontoarvot ovat kokonaisuutena vähäiset ja luonnontila selvästi heikentynyt. Selvitysalueelta tunnistettiin kolme nuorta ja ihmistoiminnan muovaamaa luontotyyppiä, joiden ekologisen kompensaation tilamittariston pisteet sijoituivat välille 0,1–0,8. Alueella ei esiinny suojeltuja luontotyyppisiä tai METSO I-II-luokan kohteita.

Kaavahankkeella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Paikallisesti arvokkaat yksittäispuut voidaan mahdollisuuksien mukaan säilyttää puistoalueilla. Ekologinen kompensaatio voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan kaava-alueella muun muassa luonnonmukaisilla hulevesiratkaisuilla, monikerroksisen kasvillisuuden lisäämisellä ja arvopuiden säilyttämisellä.

Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on nykyisellään suurimmaksi osaksi asfaltti- ja kattopäällysteistä vettä läpäisemätöntä pintaa. Alueen vesitaloutta tulee pyrkiä palauttamaan lähemmäs luontaista hallitsemalla muodostuvia hulevesiä.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Alueelle on laadittu pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskennan myötä hulevesien käsitteilyperiaatteet, joita tulee pyrkiä noudattamaan jatkosuunnittelussa. Hulevesisuunnitelman

laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma sekä hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palo-ojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Nyt rakennettavat korttelit kuitenkin tiivistävät yleiskaavan mukaisesti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Hanke tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaavassa asetetaan vihertehokkuuden taso, jolla edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista ja voidaan lieventää tiiviistä rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvaa lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräysten mukaan rakennusten tasakattoja tulee hyödyntää mm. kasvikattoina tai energian tuotantoon. Pysäköintitalon julkisivuun eteläjulkisivun puolella, sekä toimisto-, huolto- ja varastorakennuksen itäpuolen julkisivuun tulee integroida kasvillisuutta.

Kaavan liitteeksi on laadittu Ilmastoviisaan asemakaavan selvitys (Sustera, 2026), jonka perusteella Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen -hankkeen merkittävimmät ilmastovaikutukset liittyvät rakennusmateriaalien valmistukseen sekä rakennusten ja alueen käytönaikaiseen energiankulutukseen. Vähähiilinen ratkaisu pienentää hankkeen elinkaaren hiilijalanjälkeä noin 20 %. Keskeisiä päästövähennyskeinoja ovat vähähiilisen betonin käyttö, energiatehokas (A-luokan) rakentaminen, uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen sekä uusiutuvalla energialla toimiva työmaa. Alueen sijainti joukkoliikenteen ja tulevan ratikkareitin varrella sekä pyöräilyn edellytyksiä parantavat ratkaisut voivat vähentää henkilöautoliikennettä noin 10 %.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaksi uutta katuja, jotka Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä päätti kokouksessaan 5.5.2026 nimetä *Kamerakaduksi (Kameragatan)* ja *Filmipoluksi (Filmstigen)*.

Lisäksi muodostuu yksi uusi suojaviheralue, jonka Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä päätti kokouksessaan 5.5.2026 nimetä *Auramonreunaksi (Auramokanten)*.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttö Sopimus. Asemakaavan toteuttamisesta vastaa yksityinen maanomistaja. Rakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja kuulutettu voimaan. Asemakaavan toteuttamisessa tulee huomioida Vantaan ratikan rakentaminen, katualueiden rakentaminen ja niiden aikataulut sekä rakentamisen vaiheistus.

Toteutuksen vaiheistus

Rakennusten toteutus etenee vaiheittain siten, että Kehä III:n suuntaan sijoittuva K-kortteli tulee rakentaa ensin muurimaisesti, toimimaan melusuojaavana massana. Asuinrakennusten massoittelu muodostaa suojaisia sisäpihoja, joilla ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot alittuvat.

Filmipuistoksi tarkoitettu alue kaavoitetaan ensin suojaviheralueeksi. Myöhemmin Auramon alueen rakentuessa ja meluolosuhteiden niin salliessa, kaava-alueen keskelle jäävä alue kaavoitetaan Filmipuistoksi. Puisto erottaa asuinkerrostalokorttelit liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta ja toimii virkistysalueena ja ulkoilureittinä.

Auramonkatua kaava-alueen itäosassa ei voida tällä kaavalla muodostaa, koska katualue ei kuulu kokokaan yhdelle maanomistajalle. Alue kaavoitetaan tässä vaiheessa suojaviheralueeksi, ja siitä muodostetaan myöhemmin katu, kun Auramon alueelle aletaan laatimaan asemakaavaa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen L-arkkitehtien viitesuunnitelmaan.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:	Anne Tiainen	
L-arkkitehdit:	Jari Lonka	
	Anu Pakkala	
	Eugenia Gurina	
HELMA:	Annaleena Puska	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Merja Häsänen	aluearkkitehti vs.
	Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Riikka Mattila	kaavatekn.koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Jonna Kurittu	yleiskaavasunnittelija
	Ville Selonen	yleiskaavasunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Taina Toivanen	liikenneinsinööri
	Petra Tammisto	Viheralueiden suunnittelu
Rakennusvalvonta:	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Eira Linko	projektikoordinaattori
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Elisa Ranta	asumisasiain päällikkö
Kiinteistöt ja tilat:	Ilari Airikkala	projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä lokakuuta 2026

Carina Ölander
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	16.9.2026
Kaavan nimi	002571 Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.12.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002571
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,7228	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,7228

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

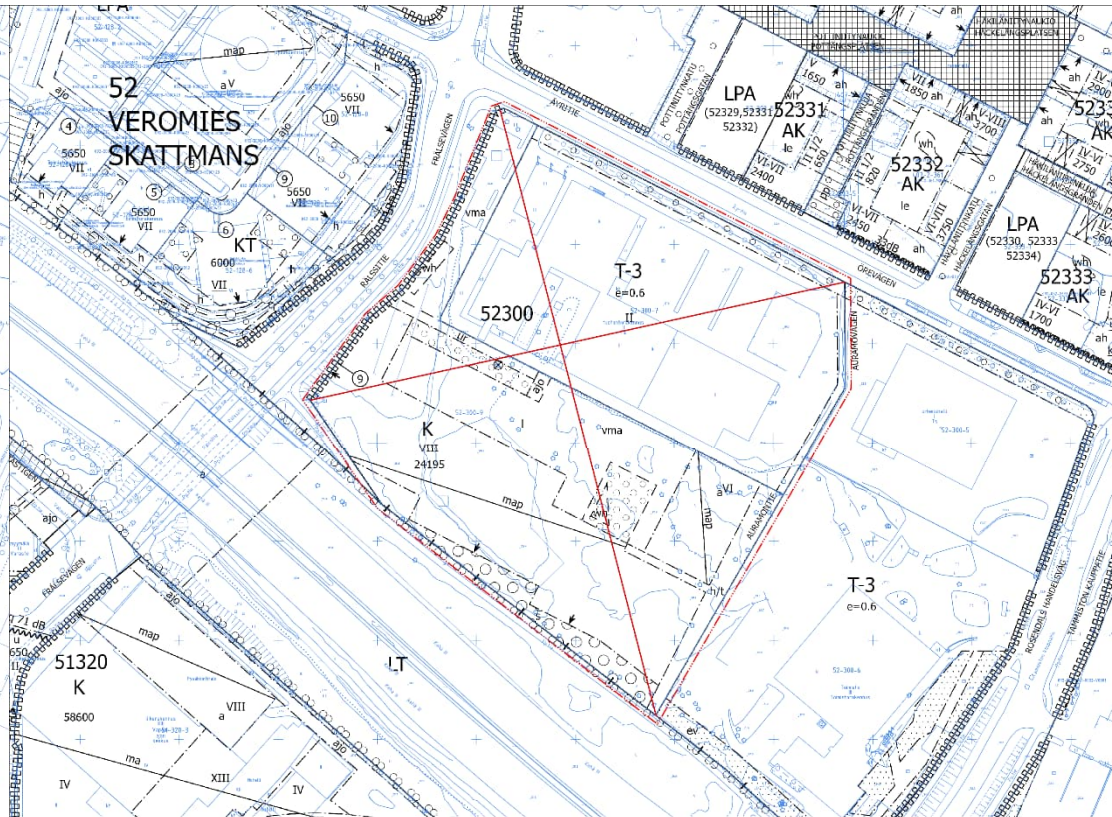
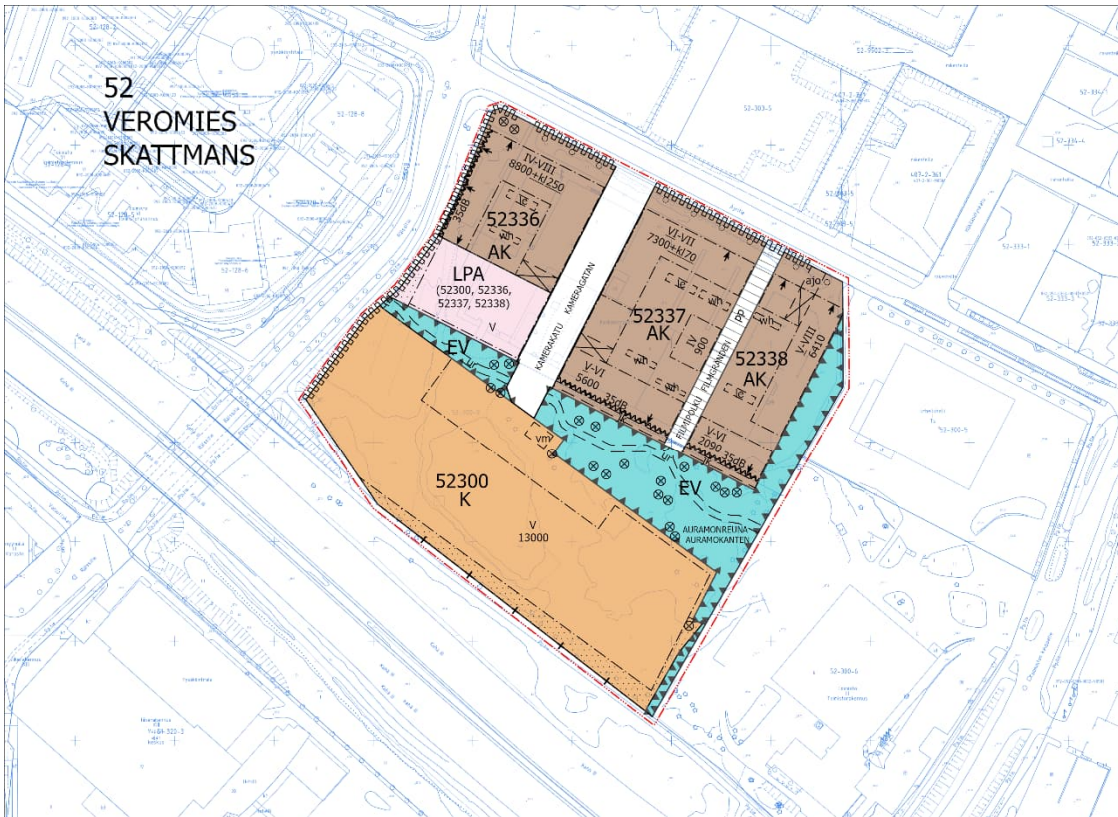
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,7228	100,00	44920	0,95	1,9013	8048
A yhteensä	1,6480	34,9	31920	1,94	1,6480	31920
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7162	36,3	13000	0,76	-0,8940	-11195
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2113	-12677
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6528	13,8			0,6528	
E yhteensä	0,7058	14,9			0,7058	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

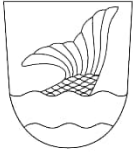
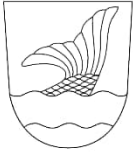
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,7228	100,00	44920	0,95	1,9013	8048
A yhteensä	1,6480	34,9	31920	1,94	1,6480	31920
AK	1,6480	100,0	31920	1,94	1,6480	31920
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7162	36,3	13000	0,76	-0,8940	-11195
K	1,7162	100,0	13000	0,76	-0,8940	-11195
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2113	-12677
T-3	0,0000	0,0	0		-0,2113	-12677
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6528	13,8			0,6528	
Kadut	0,2805	43,0			0,2805	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,1140	17,5			0,1140	
LPA	0,2583	39,6			0,2583	
E yhteensä	0,7058	14,9			0,7058	
EV	0,7058	100,0			0,7058	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKA VAMUUTOSEHDOTUS
1:2000

POISTUVAT MERKINNÄT
1:2000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002571	Päiväys Datum 6.10.2026
Vantaan kaupunki ASUMISTA RÄLSSITIE JA ÄYRITIE RISTEYKSEEN  Kaupunginosa 52, VEROMIES Asemakaavan muutos Korttelit 52300, 52336-52338 sekä katu- ja erityisalueet. 1:2000	Vanda stad BOENDE I FRÄLSEVÄGENS OCH ÖREVÄGENS KORSNING  Stadsdel 52, SKATTMANS Ändring av detaljplanen Kvarteren 52300, 52336-52338 samt gatu- och specialområden. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

**Asuinkerrostalojen korttelialue**

Korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

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

Noin 20 metrin välein tulee rakennuksen julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

Rälssitien ja Äyritien kulmaus tulee toteuttaa erityisen laadukkaana paikkana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/ tai ympäristörakentamisen keinoin.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Rakennusoikeus

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, palveluja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja maantasokerrokseen katujen, puiston ja reittien varrelle.

Rälssitien ja Äyritien varsille kivijalkakerrokseen tulee rakentaa vähintään 320 k-m² liiketilaa. Liiketilojen tulee avautua suurin ikkunoin kadulle.

Korttelissa 52336 sallitaan erityisasumista enintään 6000 k-m².

Kortteleiden osana saa rakentaa myös lyhyitä, matalampia I-II-kerroksisia osuuksia, kunhan sisäpihan äänivaatimukset täyttyvät.

Jokaiseen asunto-osaakeyhtiöön on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat.

Asukkaiden yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus

Av kvarteret och byggnaderna ska en stadsbildsmässig helhet bildas genom arkitektoniska medel.

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

I byggnadens fasad eller kanten av kvarteret ska det längs gångsträket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

Hörnet mellan Frälsevägen och Örevägen ska utformas som en särskilt högklassig plats med hjälp av arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

I området iakttas räddning på egen hand.

Byggrätt

I kvartersområdet för flervåningsbostadshus får affärs- och kontorslokaler, service samt arbetslokaler som inte orsakar miljöstörningar placeras i markplanet längs gator, park och stråk.

Längs Frälsevägen och Örevägen ska minst 320 m²-vy affärslokaler byggas i stenfotsvåningen. Lokalerna ska öppna sig mot gatan med stora fönster.

I kvarteret 52336 tillåts högst 6000 m²-vy specialboende.

Som en del av kvarteren får även korta, lägre delar i I-II våningar uppföras, förutsatt att ljudkraven för innergården uppfylls.

I varje bostadsaktiebolag ska gemensamma bastuutrymmen för de boende anordnas.

Gemensamma utrymmen för de boende och förråd får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

rakennusoikeuden lisäksi.

Viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Maantasokerroksesta kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylempissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrasta.

Silloin, kun asukkaiden yhteiset saunatilat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, ne saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat, aputilat, yhteistilat ja viherhuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Korttelit

Jokaisesta korttelista tulee korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentamisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Jokaisesta korttelista tulee korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä laatia kokonaissuunnitelma, jossa on alustavasti esiteltä kattomuotojen ja kivijalkatoimintojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma.

Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan. Rakennusten väliin saa jättää kulkuaukkoja. Korttelit tulee suunnitella ja rakentaa siten, että ne pystytään toteuttamaan myös pienempinä hankekokonaisuuksina.

Kunkin korttelijulkisivun on pääasiassa muodostuttava vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Viereisten rakennusten on pääosin oltava erikorkuisia.

Korttelissa 52336, Kamerakadun varrella, asuinrakennuksen on oltava eri korkuinen kuin viereinen pysäköintilaitos, tai sen on kattomuotojen avulla luotava vaikutelma eri korkuisuudesta.

Kortteleihin 52336 ja 52337 tai 52338 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Rakennukset

Rakennuksiin saa rakentaa kellarin.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Sisäänkäyntien yhteydessä tulee julkinen tila erottaa yksityisestä tilasta istutuksin, taseroirin, sisäänvedoin, materiaaliuutuksin ja/tai rakentein.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja pääosin luonnonvaloisia.

Rakennuksen pääsisäänkäynnit tulee pääosin sijoittaa kadun tai jalankulkureittien puolelle. Asuinrakennuksen porrashuoneen sisäänkäynti tulee sijoittaa myös pihan puolelle.

Kortteleissa 52337 ja 52338, maantasokerrokseen tulee sijoittaa viheralueen suuntaan avautuvia asuntoja, joilla on asuntokohtaiset terassit. Asuntokohtaiset terassit tulee rakentaa viihtyisiksi ja rajata viherrakentamisen keinoin. Näillä asunnoilla tulee olla sisäänkäynnit sekä etupihan että porraskäytävän kautta.

Asukkaiden yhteistilojen; pesuloiden ja kerho- ja harrastustilojen, tulee sijoittaa ensisijaisesti maantasokerrokseen jalankulkureittien varsille. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina.

Lastaus-, jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajoutuksen ja värikyksen tulee pääosin olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Utöver byggrätten får grönrums byggas.

I markplanet får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På varje våning får ytterligare en trappa/trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. Kvalitetskraven för trapphus gäller inte denna andra trappa.

När de boendes gemensamma bastuutrymmen placeras på översta våningen får de placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utestelse.

Tilläggsvåningsytor, biutrymmen, gemensamma utrymmen och grönrums som tillåts i detaljplanen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Kvarteren

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet för kvarteret utarbetas en plan som omfattar hela kvarteret och redovisar etappvis genomförande samt vid behov tillfällig användning. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet för kvarteret utarbetas en helhetsplan, där placeringen av takformer och stenfotsfunktioner preliminärt redovisas samt en plan över gården och en belyningsplan.

Kvarteren ska i huvudsak vara slutna kvarter där byggnaderna är fast i varandra längs kvarterets sida. Passager får bli kvar mellan byggnaderna. Kvarteren bör planeras och byggas så, att de kan genomföras även som mindre helheter.

Varje kvartersfasad ska huvudsakligen bestå av minst två byggnader och minst tre fasadlösningar som skiljer sig åt till sin framtoning. Byggnader som ligger intill varandra ska huvudsakligen vara olika höga.

I kvarteret 52336, vid Kameragatan, skall bostadshuset och det intill liggande parkeringshuset vara olika höga, eller ge ett intryck av att vara olika höga.

I kvarteren 52336 och 52338 eller 52338 ska utrymme reserveras för en fastighetstransformator.

Byggnader

I byggnaderna får källare byggas.

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

I anslutning till ingångarna ska det offentliga rummet avskiljas från det privata rummet genom planteringar, nivåskillnader, indragna partier, ändrade material och/eller konstruktioner.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och i huvudsak ha dagsljusinsläpp.

Byggnadernas huvudentréer ska huvudsakligen placeras mot gatan eller gångstråken. Ingången till bostadshusets trapphus ska också placeras på gårdssidan.

I kvarteren 52337 och 52338 ska man i markplanet placera bostäder som öppnas upp mot grönområdet och som har bostadsvisa terrasser. De bostadsvisa terrasserna ska byggas så att de är trivsamma och avgränsas genom grönbbyggande. Bostäderna ska ha ingångar både från entrégården och trapphuset.

Gemensamma utrymmen för de boende; tvättstugor och klubb- och hobbyutrymmen ska i första hand placeras i markplanet längs gångstråken. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende.

Utrymmen för lastning, avfall och underhåll ska placeras i byggnaden.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Fasader

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska huvudsakligen variera i olika byggnader.

Delar med olika våningstal i en och samma byggnad ska behandlas som om de vore separata byggnader.

Julkisivumateriaaleista rappausta ja tiiltä tulee molempia käyttää runsaasti, siten että materiaali vaihtelee rakennuskohtaisesti. Rapattujen julkisivujen tulee noudattaa terrakotan, sinisen, vihreän ja hiekan vaaleita murettuja sävyjä ja tiilijulkisivuissa tulee käyttää monipuolisesti eri värisiä lämpimiä tiilen sävyjä.

Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisina materiaaleina tulee käyttää tiiltä, rappausta tai puuta.

Tiiltä tulee käyttää monipuolisesti erilaisin ladonnoin.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katujulkisivujen ja kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla muuraton julkisivun vaikutelma.

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

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Asuintalossa pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee pääosin avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

Kivijalkakerros

Kadun varrelle maantasoon tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; materiaaleilla, väreillä ja rakennusosilla, ja joka avautuu suurin ikkunoin ja ovin kadulle ja/tai jalankulkureittien suuntaan.

Rälssitien ja Äyritien risteyskseen olevan rakennuksen maantasojuksivun on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Asuintalojen, maantasoauntojen, liiketilöiden, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella.

Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella mahdollisimman laadukas ja viihtyisä ulkotila.

Rälssitien varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 4,5 m korkea.

Korttelissa 52336, erityisasumisen maantasokerroksessa on oltava riittävästi ikkuna-aukotusta, ja se ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että liiketilat ja yhteistilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys kadulta.

Kivijalkakerroksen yhteistiloihin tulee olla kulkuyhteys ulkoa.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutaso pinta ylemmänä.

Kivijalkakerros tulee tehdä sellaiseksi, että kävely-ympäristöstä tulee visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas.

Kivijalkakerroksen julkisivussa tulee suosia luonnonmukaisia materiaaleja ja lämpimiä sävyjä jalankulkureittien varrella.

Rakennuksen ja katualueen tai kävelyreitin välinen tila tulee istuttaa, kivetä, tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun tai kävelyreittiin.

Katot

Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Asuinrakennusten hallitsevan kattomuodon tulee olla harja- tai viistokatto.

Tasakattojen tulee olla pääosin niittykattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Kylmät rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa kasvikattoisina.

Katoille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet, muut tekniset tilat ja energian tuotantoon tarkoitettujen teknisten laitteiden on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Fasadmaterialen puts och tegel ska användas i stor utsträckning så att materialen varierar mellan byggnaderna. De putsade fasaderna ska gå i ljusa brutna nyanser av terrakotta, blått, grönt och sand och i tegelfasaderna ska varma nyanser av tegel i olika färger användas på ett mångsidigt sätt.

Tegel, puts eller trä ska vara det huvudsakliga materialet i gatufasaderna.

Tegel ska användas på ett mångsidigt sätt genom olika slags förband.

Byggnadens gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och fasader som syns mot gatan ska vara murade på platsen eller ge intryck av en fasad som murats på platsen.

Byggnadens fasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller fasadens ytstruktur.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. I bostadshus ska gavel- och hörnlagheter och deras huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger huvudsakligen öppnas upp i minst två väderstreck.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa in i arkitekturen i kvarterets byggnader.

Stenfotsväningen

I markplanet utmed gatan ska en öppen och funktionell stenfotsväning bildas som ska framhåvas med arkitektoniska medel; material, färger, byggnadsdelar, och som med stora fönster och dörrar öppnar sig mot gatan och/eller gångstråken.

Markplansfasaden i byggnaden i korsningen av Frälsevägen och Örevägen ska öppnas upp med fönster över hörnet.

Bostadshusens, markplansbostädernas, affärslokaler, servicens och kontorens huvudingångar och portgångar ska framhåvas med arkitektoniska medel och belysning.

I anslutning till entréerna ska ett så högklassigt och trivsamt uterum som möjligt planeras.

Utmed Frälsevägen ska stenfotsväningen vara minst 4,5 meter hög.

I kvarteret 52336, skall det i bottenväningen av specialboendet finnas tillräckligt med fönster, och det får inte ge ett slutet intryck.

Stenfotsväningen ska byggas flexibelt så att affärslokaler och gemensamma lokaler kan slås ihop och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse från gatan.

Stenfotsväningens gemensamma utrymmen ska ha en förbindelse från utsidan.

I stenfotsväningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

Stenfotsväningen ska utformas så att gångmiljön blir visuellt varierande och högklassig.

I stenfotsväningens fasad ska naturenliga material och varma nyanser prioriteras längs gångstråken.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet eller gångstråket ska planteras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan eller gångstråket på ett smidigt sätt.

Tak

Byggnadernas takformer ska variera byggnadsvis i varje kvarter. Bostadshusens dominerande takform ska vara sadel- eller sluttande tak.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av ängstak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar där de boende kan vistas. På taket får tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

Kalla byggnader och konstruktioner ska förses med växttak.

Ventilationsmaskinrum, övriga tekniska utrymmen och tekniska anordningar avsedda för energiproduktion som placeras på tak ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa, jossa on vähintään kaksi huonetta, tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Yhden asuinhuoneen asunnoissa tulee olla vähintään ranskalainen parveke.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisään-vedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Rälssitien varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Ulokeparvekkeita sallitaan Rälssitien puolella vain yksittäisinä ja kaupunkikuvallisesti perusteltuina.

Parvekkeiden tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja kaupunkimaisia. Parvekekaide ei saa olla kokonaan läpinäkyvä lasia. Maahan ulottuvia, levymäisiä parvekkeen kannattajia ei sallita. Ne voidaan kuitenkin sallia, mikäli rakenne muodostaa pihatilaa jäsentävän arkkitehtonisen elementin ja soveltuu rakennuksen kokonaissuunnitteluun.

Pihat

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aita.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Maantasokerroksen asunnoilla, jotka avautuvat korttelin sisäpihalle, tulee olla sisäpihalla asuntokohtaiset vehreät oleskelupihat ja/tai terassit, joihin on kulku korttelin sisäpihalta.

Oleskelupihojen tulee ulottua vähintään 2m yläpuolella olevia parvekkeita ulommaksi ja parvekelinjan ulkopuolinen alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisenä alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita ja/tai pensaita ja perennoja.

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

Isoksi kasvavien istutettavien suurten puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 16-18 cm. Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

Kulkureiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä ja liikkuemisesteisten pysäköintipaikoilla.

Pihalle ei pääsääntöisesti saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja. Kortteleihin voidaan tästä poiketen sijoittaa autopaikat liikkuemisesteisiä sekä huollon ja kotipalvelun pysäköintiä varten. Kortteleissa 52337 ja 52338 pihalle saa sijoittaa vain sammutustyön kannalta välttämättömät nostopaikat.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen.

Ekologinen kompensatio.

Kaava-alueen luonnonarvoja toiminnassaan heikentävä toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensatiolla.

Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

Vesihuolto ja hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkilla.

Balkonger

I varje bostad som har minst två rum ska det finnas en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrums. Bostäder med ett bostadsrum ska ha minst en fransk balkong.

Balkongerna mot gatan ska huvudsakligen vara indragna, eller så ska balkongfasader byggas så att de arkitektoniskt med hänsyn till materialen och öppningarna utgör en sammanhängande helhet med varm fasad. Öppningarna ska uppvisa variationer. Utmed Frälsevägen ska en del av byggnadsfasadens yta utgöras av varm väggtyta.

Endast enstaka utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade tillåts på Frälsevägens sida.

BBalkongerna ska till sin arkitektur vara av hög kvalitet och urbana. Balkongräcket får inte bestå av helt genomskinligt glas. Skivformade balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna. De kan dock ändå tillåtas om konstruktionen bildar ett arkitektoniskt element som strukturerar gården och passar in i planeringen av byggnadens helhet.

Gården

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Kvarterets gård ska planeras och anläggas som en sammanhängande, grönskande helhet oberoende av tomtindelningen.

På gränserna mellan tomterna får staket inte byggas.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap. Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

Markplansbostäder som öppnar sig mot kvarterets innergård ska ha bostadsspecifika, grönskande vistelsegårdar och/eller terrasser på innergården, med entré från kvarterets innergård.

Vistelsegårdarna ska sträcka sig minst 2m längre ut än balkongerna ovanför, och området utanför balkonglinjen ska anläggas som ett växtområde med flera arter och flera skikt, där träd och/eller buskar samt perenner planteras med hänsyn till variationen mellan årstiderna.

På gården ska även träddarter som växer sig stora planteras, och deras livsbetingelser ska säkerställas genom tillräckliga växtunderlag och artval.

Stamomkretsen för planter av stora träd som planteras ska vara minst 16–18 cm. De planterade plantorna ska huvudsakligen vara inhemska.

På gångstråk och parkeringsområden ska genomsläppliga eller halvgenomsläppliga beläggningar användas. Asfaltering får endast användas på körförbindelser och på parkeringsplatser för personer med nedsatt rörlighet.

På gården får man i regel inte placera parkering eller lyftplatser som krävs för räddningsinsatser. I kvarteren får dock avvikande från detta placeras bilplatser för personer med nedsatt rörlighet samt för service och hemtjänst. I kvarteren 52337 och 52338 får endast lyftplatser som är nödvändiga för släckningsarbete placeras på gården.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande.

Ekologisk compensation.

En aktör som genom sin verksamhet försämrar naturvärden i planområdet ska kompensera den skadliga inverkan på naturen och försämringen av naturtillståndet som verksamheten orsakar genom ekologisk compensation enligt 11 kap. i naturvårdslagen.

Byggande och annan verksamhet som har skadlig inverkan på naturen och försämrar naturtillståndet kan börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut om huruvida compensationen ersätter försämringen.

Vattentjänster och dagvatten

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en gemensam dagvattenplan för hela kvarteret samt en plan för hantering av dagvatten under byggtiden utarbetas. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Korttelin 52338 vesihuolto tulee mahdollistaa kaikille korttelin tonteille Äyritieltä.

Korttelin 52337 vesihuolto tulee mahdollistaa kaikille korttelin tonteille Äyritieltä tai Kamerakadulta.

Pysäköinti.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
asuminen 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
liiketilat 1 pp / 40 k-m²
toimistot ja palvelut 1 pp / k-m²

Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa säältä suojattuun ja lukittuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa pihalta tai kadulta. Niistä 50 % tulee olla runkolukittavia. Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Korttelien 52336, 52337 ja 52338 autopaikat sijoitetaan LPA-korttelialueen pysäköintilaitokseen.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:
asuminen 1 ap / 110 k-m²
palveluasuminen 1 ap / 450 k-m²
ympärivuorokautinen palveluasuminen 1 ap / 700 k-m²
liiketilat 1 ap / 100 k-m²
toimistot 1 ap / 80 k-m²
palvelut 1 ap / 150 k-m²
vieraspysäköinti 1 ap / 1500 k-m²

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

Jos vähintään 200 auton pysäköintipaikat toteutetaan keskitetysti pysäköintilaitokseen nimeämättöminä, voi perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä saada 20 %:n vähennyksen.

Autopaikkamäärät lasketaan korttelikohtaisesti.

Meluntorjunta

Asuinrakennusten ulkokuoren äänitasoeroinen ALA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asuntojen, joiden julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n melutaso, tulee avautua myös sisäpihan suuntaan.

Oleskeluparvekkeet ja -terassit, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa tai suojata muulla teknisellä ratkaisulla siten, että päiväajan keskiäänitason ohjearvo parvekkeella ei ylitä.

Hiilineutraalisuus

Uuden asuinrakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 14 kg CO₂e/m²/a. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa rakentamisluvan yhteydessä.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisulla koneellisen jäähdyttämisen sijasta.

Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria ja katolle sijoitettaessa ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Rakennusoikeus

Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhaiirioita aiheuttamattomia tuotantotiloja, käyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Vattentjänsterna i kvarter 52338 ska möjliggöras för kvarterets alla tomter från Örevägen.

Vattentjänsterna till kvarteret 52337 ska möjliggöras till alla kvarterets tomter från Örevägen eller Kameragatan.

Parkering.

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
boende: 1 cp / 30 k-m², dock minst 2 cp per en bostad.
affärslokaler: 1 cp/40 m²-vy
kontorslokaler: 1 cp/50 m²-vy

Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i väderskyddade och låsbara utrymmen som är tillgängliga utan hinder från gården eller gatan. Av dessa ska 50 % vara utrustade för ramläsning. Alla cykelplatser som placeras utomhus ska vara utrustade för ramläsning.

Bilplatserna för kvarteren 52336, 52337 och 52338 ska placeras i parkeringsanläggningen inom LPA-kvartersområdet.

Bilplatser ska anläggas till ett antal av minst:
boende 1 bp / 110 m²-vy
serviceboende 1 bp / 450 m²-vy
serviceboende med heldygnssomsorg 1 bp / 700 m²-vy
affärslokaler 1 bp / 100 m²-vy
kontor 1 bp / 80 m²-vy
service 1 bp / 150 m²-vy
gästparkering 1 bp / 1500 m²-vy

Inom kvartersområdet ska 1 bp / 5000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Om minst 200 bilplatser genomförs centralt i en parkeringsanläggning som onummerade platser, får antalet bilplatser enligt grunddimensioneringen minska med 20 %.

Antalet bilplatser beräknas kvartersvis.

Bullerbekämpning

Ljudnivåskillnaden ALA mot väg-, spår- och flygtrafikbuller i bostadsbyggnadernas ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte annat anges i plankartan.

Bostäder vars fasad utsätts för en bullernivå på över 65 dB ska öppna sig också mot innergården.

Vistelsebalkonger och terrasser som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska inglasas eller skyddas med en annan teknisk lösning så att riktvärdet för den genomsnittliga ljudnivån dagtid inte överskrider på balkongen.

Klimatneutralitet

Det nya flervåningsbostadshusets koldioxidavtryck får inte överstiga 14 kg CO₂e/m²/a. Uppnåendet av kravnivån för koldioxidavtrycket ska visas i samband med bygglov.

Byggnadernas energibehov ska delvis eller helt tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa.

Nedkylningsbehovet ska i första hand minska med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning.

Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Tekniska anordningar och teknisk utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader

Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden bildar en mångsidig och högklassig helhet. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Byggrätt

Inom området får affärs- och kontorslokaler samt lokaler för evenemang, uppträdanden, sammankomster, idrott, småskalig lagring, publik- och utställningsverksamhet placeras, liksom produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar, lagerutrymmen som anknyter till användningsändamålet samt

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja, teknisiä tiloja sekä aputiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikoja.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Rakennuksen tulee sijoittua rakennuslalle Kehä III:n suuntaisesti siten, että se estää melua kantautumasta pihalle ja AK-kortteleihin.

Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot. Ne saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennukset

Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

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

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Pysäköintitalon tulee arkkitehtuuriltaan liittyä korttelin arkkitehtuuriin.

Julkisivut

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

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

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukotettuja.

Julkisivujen ja pihan valaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennuslupan yhteydessä.

Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.

Pihat

Kortteliin tulee laatia pihasuunnitelma, jossa viherhokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,8.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Pihan istutusten tulee olla korkeatasoisia ja runsaita. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tule rakentaa istumapaikkoja.

Piha-alueelle istutettavien puiden tulee olla pääosin suuria kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittäviillä kasvuolosuhteilla ja lajivalinnoilla.

Rakennuksen idän suuntaista julkisivua tulee elävöittää köynnöksin.

Pysäköintialueen ja suojaviheralueen välille tulee rakentaa rajaava aita. Aitaan tulee istuttaa köynnöskasveja koko aidan mitalle.

Pysäköintialueen ja muuntamorakennuksen maisemoimiseksi tulee pysäköintialueen ja puiston väliselle rajavyöhykkeelle viheraidan lisäksi istuttaa isoja puita sekä monilajisia, isoja pensaita. Lisäksi tontin itäreunaan tulee istuttaa isoja puita ja pensaita. Nämä istutukset tulee suunnitella osittain ikivihreänä, jotta vyöhyke toimii näköesteenä myös talviaikaan.

Sähkölinjan suojaetäisyyden vuoksi kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa matalaa puustoa ja pensaita.

Jalankulkureitit tulee kivetä läpäisevillä tai puoliläpäisevillä kiveyksillä tai laatoituksilla.

Hulevedet

Tontille tulee toteuttaa pintavesien imeytyspainanteita, vettäläpäiseviä pintarakenteita tai muita luonnonmukaisia, maanpäällisiä hulevesirakenteita.

Vesihuolto ja hulevesiviemärin liitokset tulee suunnitella siten, että Kamerakadun valmistuttua voidaan järjestelmien liitoskohdat muuttaa.

Utöver den byggrätt som anges i detaljplanen får trapphus, hissar, ljus- och tekniska schakt, tekniska utrymmen samt hjälputrymmen som betjänar huvudändamålet byggas i alla våningar i byggnaderna. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- och cykelplatser.

Inom området får ingen stor detaljhandelsenhet placeras.

Byggnaden ska placeras på byggnadsytan i riktning längs Ring III så att den hindrar buller från att spridas till gårdsområdet och till AK-kvarteren.

I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatorer placeras. De får byggas utöver byggrätten.

Byggnader

Längs Frälsevägen ska byggnadernas arkitektur bidra till att skapa en trivsamt gångmiljö.

Byggnadernas entréer ska framträda tydligt med hjälp av skärmtak, indragningar och belysning.

Ventilationsmaskinrum och andra tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Utrymmen för avfallshantering ska placeras i byggnaderna.

Parkeringshuset ska till sin arkitektur anpassas till kvarterets arkitektur.

Fasader

Fasaderna mot Ring III ska vara särskilt framträdande och arkitektoniskt högklassiga. De ska utformas så att de är varierande genom att fasaduttrycket anpassas byggnadssvis.

Markplansfasaderna längs Frälsevägen får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Den nordligaste byggnaden vid Frälsevägen ska öppna sig över hörnet med fönster.

Alla markplansfasader ska ha ett stort antal öppningar.

En separat plan över fasadernas och gårdens belysning ska lämnas in i samband med bygglovet.

Elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Gården

För kvarteret ska en plan över gården utarbetas, där målsättningsstalet för gröneffektiviteten ska vara minst 0,8.

Konstruktioner som placeras på gården ska anpassas till byggnadernas arkitektur.

Planteringen på gården ska vara högklassiga och rikliga. I planteringen ska växter som blommar under olika årstider användas. I anslutning till de planterade områdena ska sittplatser anordnas.

De träd som planteras på gårdsområdet ska huvudsakligen vara stora och tåliga trädarter, vars livsbetingelser ska säkerställas genom tillräckliga växtunderlag och lämpliga artval.

Byggnadens fasad mot öster ska livas upp med klätterväxter.

Mellan parkeringsområdet och skyddsgrönområdet ska ett avgränsande staket uppföras. Klätterväxter ska planteras längs hela staketets längd.

För att landskapsanpassa parkeringsområdet och transformatorbyggnaden ska det i gränszonen mellan parkeringsområdet och parken, utöver gröna häckar, planteras stora träd samt stora buskar av flera olika slag. Dessutom ska stora träd och buskar planteras vid tomtens östra kant. Dessa planteringar ska delvis planteras vara vintergröna arter så att zonen fungerar som insynsskydd även vintertid.

Till följd av skyddsavståndet för kraftledningen ska fällna träd ersättas med lågväxande träd och buskar.

Gångstråk ska beläggas med genomsläpplig eller halvgenomsläpplig stenläggning eller plattbeläggning.

Dagvatten

På tomten ska man ordna infiltrationssänkor för ytvatten, ytstrukturer som släpper igenom vatten eller andra naturliga dagvattenstrukturer ovan jord.

Vattentjänster och anslutningar för dagvattenavloppet ska planeras så att systemens anslutningspunkter kan ändras när Kameragatan blir färdig.

että kamerakaadun vaimistuttua voidaan järjestelmien liitoskohdat muuttaa.

Pysäköinti

Pihalle saa sijoittaa bussien pysäköintipaikkoja ja pysäköintipaikkoja ja lisäksi LE-pysäköintipaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot: 1 pp / 80 k-m²

Vähintään 15 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa puolitäpaisevää materiaalia, lukuun ottamatta bussipaikkoja ja LE-pysäköintipaikkoja.

Meluntorjunta

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

Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta, ja se tulee suodattaa.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

LPA

Autopaikkojen korttelialue

Kortteliin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalien ja -väriyksen tulee noudattaa alueen materiaali- ja väriperiaatetta.

Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa kortteliin arkkitehtuuriin sopiviksi.

Etelään ja länteen suuntautuvilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja/ tai kapeakasvuisia puita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä muut tarvittavat rakenteet.

Asukkaiden pihaa rajaava pysäköintilaitoksen julkisivu tulee käsitellä viihtyisäksi arkkitehtuurin tai taiteen keinoin.

Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot. Ne saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Kattopintaalasta tulee vähintään 70 % olla kasvikattoa ja/ tai asukkaiden oleskelua ja liikuntaa palvelevia toimintoja tai energiantuotantoon tarkoitettuja laitteita.

Suojaviheralue

Alueelle tulee varata tila muuntamoa varten. Muuntamo ei saa sijoittua kaavassa merkittyjen arvopuiden tai puistoreitin alueelle. Muuntamon julkisivussa tulee käyttää puuverhousta ja se tulee maisemoida pensaille ja puilla.

planeras saatt systemens anslutningspunkter kan ändras när Kameragatan blir färdig.

Parkering

På gården får man placera parkeringsplatser för bussar och parkeringsplatser och dessutom parkeringsplatser för personer med nedsatt rörlighet.

Minimiantalet cykelplatser:
Kontor: 1 cp / 80 m²-vy

Minst 15 % av parkeringsplatserna ska förses med laddningspunkter för elbilar.

Markplansparkeringen ska bestå av gräsarmering eller annat motsvarande halvgenomsläppligt material, med undantag för bussplatser och parkeringsplatser för personer med nedsatt rörlighet.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen i kontorslokalernas ytterhölje mot väg-, spårvägs- och flygtrafikbuller ska vara minst 30 dB(A). På fasader mot Ring III ska ljudisoleringen i kontorslokalernas ytterhölje mot väg-, spårvägs- och flygtrafikbuller vara minst 32 dB(A).

Ersättningsluften ska tas från innergårdens sida, och den ska filtreras.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa.

Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högljussig del av byggnadens taklandskap.

Kvartersområde för bilplatser

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Parkeringsanläggningens fasadmaterial och färger ska huvudsakligen följa områdets material- och färgprincip.

På gårdssidan ska parkeringsanläggningarnas vägg förhindra störningar som parkeringen orsakar för bostadshusen och kvartersgården.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de passar in i kvarterets arkitektur.

Fasader i sydlig och västlig riktning ska förses med klätterväxter och/eller smala träd och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och andra nödvändiga konstruktioner reserveras.

Parkeringsanläggningens fasad som avgränsar de boendes gård ska behandlas så att är trivsamt med hjälp av arkitektoniska eller konstnärliga medel.

I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av platserna byggas som elbilsaddstationer som är tillgängliga genast.

I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatörer placeras. De får byggas utöver byggrätten.

Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas. Av takytan ska minst 70 % bestå av växttak och/eller funktioner som betjänar de boendes vistelse och motion eller anordningar avsedda för energiproduktion.

Skyddsgrönområde

I området ska utrymme reserveras för en transformatorstation. Transformatorstationen får inte ligga i området för de värdeträd eller det parkstråk som betecknats i planen. I transformatorstationens fasad ska brädfodring användas och den ska anpassas till landskapet med buskar och träd.



	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.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52336	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KAMERATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
v	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.
kl+70	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron Δ (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer Δ (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 00 dB.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall planteras.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.



ajo

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(52300, 52336,
52337, 52338)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

TONTTIIAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

