



Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52 Veromies / AUB-alue / TLA

VD/1241/10.02.04.01/2018

TLA/APE/ALU/MHÄ/MKU

Veromiehen kaupunginosaan valmistellaan asemakaavamuutosluonnosta, työnimeltään AUB -kilpailualue. Kaavatyö jaetaan myöhemmin useammaksi eri kaavamuutosalueeksi. Alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 78 000 k-m², keskustatoimintojen 58 000 k-m² ja yleisten rakennusten 11 000 k-m². Rakentamisen määrä on yhteensä 147 000 k-m².

Maa-alue (15,6, ha) on suurelta osin Vantaan kaupungin omistamaa (n. 8 ha). Yksityisen omistuksessa siitä on n. 7 ha. Alueella ovat voimassa 520300 Veromies 2B, 001403 Veromies/52303, 002204 Veromies / 52121, 000642 Veromies / 52304 asemakaavat. Osa alueesta on rakennuskiellossa MRL 53 §:n 2 momentin mukaan asemakaavan muuttamista varten 2.10.2019 saakka.

Aviapolis Urban Blocks -kilpailu

AUB -arkkitehtuurikilpailu käytiin vuoden 2017 aikana. Kilpailun järjestäjät olivat Vantaan kaupunki sekä yksityiset maanomistajat, YIT Rakennus Oy, Kiinteistö Oy Rälssitie 16, Kiinteistö Oy Vantaan Paavontalo, L-House Oy sekä DBC Systems Oy. Kilpailu toteutettiin yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa.

Kaupunki, yhdessä alueen muiden maanomistajien kanssa, haki kansainvälisellä ideakilpailulla uusia innovatiivisia ratkaisuja, jotka luovat omaleimaisen imagon ja identiteetin alueelle sekä luovat kestävät ja toteutuskelpoiset puitteet alueen toiminnoille.

AUB -ideakilpailu käytiin 16.1.-28.4.2017 välisenä aikana ja kilpailuseminaari pidettiin 26.2.2017. Kilpailuun saatiin 49 ehdotusta. Yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida ehdotuksia 24.5.-9.6. välisenä aikana. Voittajat julkistettiin 1.9.2017. Palkintolautakunta päätti yksimielisesti yhden voittajan sijaan jakaa 2. palkinnon kolmen ehdotuksen kesken (á 40 000 euroa). Lisäksi yksi ehdotus lunastettiin 10 000 eurolla ja neljä ehdotusta huomioitiin kunniamaininnoin.

Kilpailun tavoitteet:

Alueelle oma imago, identiteetti ja kaupunkikuva

Kilpailulla haettiin alueen identiteettiä, kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Tavoitteena ehdotuksia, joissa työ, kohtuuhintainen asuminen, oppiminen, ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla sekä tapoja yksityisten ja julkisten toimintojen sekoittumiseen alueella. Maanomistuksen rajat eivät sitoneet suunnittelua. Suunnitelman tulee olla toteutettavissa tarpeen mukaan vaiheittain.

Tavoitteena oli kestävä kaupunkirakenne, joka tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistamista.

Kilpailulla tavoiteltiin myös omaleimaisuutta, joka toteutuu elämyksellisinä ulkotiloina ja puistoalueena, jossa luonnon monimuotoisuus ja toiminnallisuus kohtaava.

Kilpailijoiden tuli luoda mahdollisuuksia alueellisen kestävyys Smart & Clean -ratkaisuille. Alueella tuli suosia yhteiskäyttöisiä ja jaettuja ratkaisuja. Alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa, erityisesti aurinkoenergiaa.

Alueen toiminnot ja niiden laajuus



Kilpailualueelle tuli sijoittaa asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja kytkeytyen virkistysalueisiin ja joukkoliikenteen pääreitteihin. Tavoitteena oli sekoittaa työ, asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa toimintoja yhdistellään uudella tavalla. Tilat saivat olla yhteis- ja päällekkäiskäyttöisiä.

Alueelle tuli sijoittaa asuntoja noin 3 000 asukkaalle ja lisäksi työpaikkarakentamista vähintään 20 % alueen rakentamisen kokonaislaajuudesta. Lisäksi alueelle tuli sijoittaa monitoimirakennus Atomi, johon sijoittuu päiväkotia, koulu sekä mahdollisesti muita palveluita. Suunnitteluohjeissa annetut laajuustavoitteet eivät olleet sitovia vaan niistä sai poiketa.

Toteutettavuus

Tavoitteena oli, että ideakilpailun ratkaisut toimivat hyvänä lähtökohtana alueen kaavoitukselle ja että kilpailun ratkettua alueen asemakaavoitus käynnistyy. Suunnittelulta toivottiin ratkaisuja, jotka mahdollistavat vaiheittaisen toteutuksen pitkällä aikavälillä siten, ettei jatkuva rakentaminen merkittävästi aiheuta häiriötä. Vaiheittain rakennettavien korttelialueiden liittämiseen viherrakentamista tukeviin hulevesijärjestelmiin tuli myös kiinnittää erityistä huomiota.

Atomi - uusi monitoimirakennus

Kilpailualueelle sijoittuu monitoimirakennus Atomi, joka tarjoaa tilat varhaiskasvatukselle perusopetukselle sekä nuorisotoiminnalle ja pienkirjastotiloille. Atomi tulee olemaan kudelma monipuolisia oppimisympäristöjä, jotka sopivat erilaisiin, kokemuksellisiin ja yhteistoiminnallisiin oppimis- ja työskentelytapoihin. Tilojen ohella pihat toimivat monikäyttöisinä oppimisympäristöinä. Atomi tarjoaa tiloja myös asukkaiden, seurojen, järjestöjen sekä yrittäjien käyttöön. Vastaavasti koulu-, nuoriso- tai pienkirjastotoiminta voi soluttautua työpaikkarakennuksiin tai asuinkerrostalojen asukastiloihin. Pihat, pelikentät ja lähiliikuntapaikat ovat päivisin lasten ja nuorten, iltaisin alueen asukkaiden käytössä.

Laadukkaat Rälssipuisto ja Manttaalipuisto

Puistoalueille on laadittu hulevesien viivytysaltaista suunnitelmat, joita ei ole toteutettu. Alueelle tullaan varaamaan aiempien puistosuunnitelmien mukainen pinta-ala ja tilavuus hulevesialueille. Kaavarungossa esitetyistä viheryhteyksistä tehdään leveydeltään ja maisemaltaan vaihtelevia ja vehreitä. Kaavarungossa esitetyistä laadun paikoista ja kiinnostavuuden kehästä tulee tehdä erityisiä. Kulku Kehä III:n ali on olennainen yhteys laajemmille virkistysalueille, ja reitin sinne pitää olla miellyttävä ja johdatteleva.

Palkitut työt

Saapuneet kilpailuehdotukset osoittavat kilpailun herättäneen laajaa kotimaista ja kansainvälistä kiinnostusta sen vaikeudesta huolimatta. Useissa ehdotuksissa innoitusta on haettu kansainvälisestä lentoasemarakentamisesta, formaaleista tai strukturalistisista erikoisuuksista tai tyydytty suunnittelemaan muusta kaupunkirakenteesta irrallista normaalia asuntoaluetta. Vaikeinta on ollut luoda toteuttamiskelpoinen malli uusien liiketoimintamuotojen, asumisen ja palveluiden sekoittumiselle. Parhaat ehdotukset pohjautuvat huolelliseen kaavarungon ja kilpailuohjelman sekä kilpailualueen ja sen ympäristön analysointiin ja osoittavat sen perusteella omintakeisia ja monipuolisia ratkaisuja alueen kehittämiseksi.

Palkintolautakunta päätti jakaa 1.-3. palkinnon sijaan kolme 2. palkintoa.

2. palkinto 40 000€ ehdotukselle nimimerkki "Where the World Meets Finland (WTWMF)" Mandaworks, Tukholma, Ruotsi ja MASS lab, Portugal

2. palkinto 40 000€ ehdotukselle nimimerkki "Inside Out"

Ibidem Design and Research Group, Milano, Italia



2. palkinto 40 000€ ehdotukselle nimimerkki "Lentäjän poika"

Kangas & Vuorinen Arkkitehdit Oy, Helsinki

Lisäksi yksi ehdotus lunastettiin 10 000 €:lla ja annettiin neljä kunniainiaintaa.

Jatkotyön pohjaksi Mandaworksin ehdotus

Kilpailun järjestäjien / alueen maanomistajien esityksestä alueen suunnittelua on jatkettu voittaneen ehdotuksen WTWMF pohjalta. Työn laatineet arkkitehtitoimistot Mandaworks ja MASSlab on palkattu jatkamaan alueen suunnittelua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkittää tiedoksi AUB -arkkitehtuurikilpailun tulokset ja todetaan kaavatyön suunnittelutilanne.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Asemakaavamuutosluonnoksen suunnittelua jatkettiin arkkitehtitoimistojen Mandaworks ja MASSlab:n sekä maaomistajien kanssa.

Suunnittelun ”punaisena lankana” on ympäristön fyysinen ja toiminnallinen monipuolisuus. Alueelle rakennetaan asuntoja n. 3 000 uudelle asukkaalle. Työpaikka- ja muuta rakentamista tulee noin viidennes alueen rakentamisen kokonaislaajuudesta. Monitoimirakennukseen sijoittuu koulu ja päiväkot. Alueen puistot ovat Veromiehen merkittävimpiä viheralueita. Moninaisuuden identiteettiä luodaan kaikin tavoin aluetta läpäisevillä teemoilla: kauppa, oppiminen, liikunta ja viljely.

Asemakaavan muutosluonnos koskee vuonna 2017 käydyin Aviapolis Urban Blocks -kilpailun (AUB) aluetta; kortteleita 52304 ja 52305, osaa korttelista 52121 ja puistoja, sekä ympäröiviä katuja, kaupunginosassa 52, Veromies. Alue on laajuudeltaan noin 17 ha. Tulevat asemakaavan muutokset tarkentavat tätä luonnosta osa-alue kerrallaan.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Tikkurilantien ja Äyritien sekä Manttaalitien ja kortteleiden 52121 ja 52127 välissä. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

Kaavan hakijat

Kaavamuutoksen hakijoita ovat Vantaan kaupunki (002389), YIT Oyj (002373), Valion Eläkekassa KOy (002393), Vantaan Paavontalo (002374), L-House Oy (002379) ja DBC Systems (002380).

Maanomistus

Kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Muut hakijat omistavat eri kokoisia alueita. KOy Gasuri /Etra Trading Oy omistaa hieman katualuetta, mutta sen maankäytön osalle ei tule muutosta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet AUB-kilpailussa palkitun ehdotuksen tekijät Mandaworks AB ja MASSLab LDA maanomistajien yhteisenä konsulttina. Lisäksi Sitowise Oy tutkii kaupungin toimesta hulevesien ja ojan käsittelyä (työ kesken) osana Smart & Clean -hanketta, joka sijoittuu tämän asemakaavan muutosluonnoksen alueelle.



Yleiskaava

Kaavamutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP). Tikkurilantielle ja Rälssitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden50-55 dB). Kaavahanke on pääosin yleiskaavan mukainen.

Aviapoliksen kaavarunko

Alue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta, palvelujen aluetta, asumisvaltaista, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta ja viheraluetta. Tikkurilantien ja Rälssitien varressa on ns. vahvaa, kaupallista julkisivua. Aluetta risteävät useat viheryhteydet. Palo-oja ja Pytinoja ovat kehitettävää puroympäristöä. Rälssitien ja Tikkurilantien, Rälssitien ja Äyritien sekä Tikkurilantien ja Manttaalitien risteykset ovat ns. laadun paikkoja. Joukkoliikenteen runkolinjapysäkki sijoittuu Tikkurilantien ja Rälssitien risteyksen tuntumaan. Asemakaavan muutosluonnos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueella on viisi toimisto- ja tuotantorakennusta 1980-luvulta. Muutoin alue rakentamaton.

Alueelle tulee kahdesta kahdeksaan kerroksisia asuinkerrostaloja, keskustatoimintojen rakennuksia, koulu-päiväkoti ja pysäköintitaloja. Kaikki korttelit ovat toiminnoiltaan sekoittuneita: asunnot, harrastustilat ja työpaikat ovat lähellä toisiaan. Kerrosluvut ovat sellaisia, jotka edistävät yhteisöllisyyttä. Ympäristöstä saadaan näin keskustamainen ja vilkas. Asuinkerrostalojen ja keskustatoimintojen korttelit ovat umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan kiinni. Umpikortteilla luodaan kaupunkimaisuutta, tehokkuutta sekä liikenteen ja ympäristön rakentamisen melulta suojaavia sisäpihoja. Kortteleiden autopaikat sijoitetaan LPA-kortteihin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 78 000 k-m², keskustatoimintojen 58 000 k-m² ja yleisten rakennusten 11 000 k-m². Rakentamisen määrä on yhteensä 147 000 k-m². Toimintojen sekoittuneisuuden vaatimuksesta alueen pohjoisosan keskustatoimintojen kortteleissa asumista voi olla korkeintaan 75 % kortteleiden rakennusoikeudesta ja Äyritien varrellakin asuinkortteihin sijoittuu myös muuta rakentamista. Asumiseen voi koko suunnittelualueen kerrosalasta käyttää noin 110 000 k-m² (noin 3 000 asukasta). AK- ja C-kortteleiden tehokkuudet e_k on noin 2,5 - 2,6, poikkeuksena kortteli 52323, jonka tehokkuus e_k on noin 4,5. Y-korttelin tehokkuus e_k on noin 0,4.

Asemakaavasuunnittelun ”punaisena lankana” on ympäristön fyysinen ja toiminnallinen monipuolisuus. Kaupunkikuvan moninaisuus tulee ilmi mm. siinä, että jokaisessa korttelissa on useita rakennustyypppejä ja vaihtelevia kerroslukuja. Yhteisöllisyyttä luodaan kortteleiden välisillä aukioilla, jotka toimivat kohtaamisen paikkana ja paikallisidentiteetin antajina, sekä asukkaiden yhteistiloilla. Moninaisuuden identiteettiä luovat myös koko suunnittelualueen halkaisevat teemasektorit: kauppa, oppiminen, liikunta ja viljely. Teemat toistuvat puistoissa, pihoilla, aukioilla, kaduilla, rakennuksissa ja tekevät paikoista omaleimaisia. Teemat näkyvät toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

Asemakaavan muutosluonnoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6 ja KL-1), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja katualueiksi. Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Muun muassa Rälssitien katualue levenee pikaraitiotien sekä pyöriteiden tilatarpeen takia. Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestä. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto.



Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Alue on myös joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 5.2.2018 ja päivitetty 26.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta:

- *Vantaan Energia Sähköverkot Oy*: Alueelle tarvitaan useampia muuntamoita ja sähköön jakeluverkkoa. Suunnittelun edetessä tarkennetaan muuntamoiden sijainteja ja tarvemääriä.
- *HSL*: Kaupunkirakenteen tiivistäminen on HSL:n tavoitteiden mukaista. Pikaratikan linjaus tulee huomioida suunnittelussa.
- *HSY*: Alueella sijaitsee päävesijohto ja -runkoviemäri sekä jakeluverkostoa ja keräilyviemäreitä. Päävesijohtoa ja jätevesiviemäreitä varten tulee kaavaan merkitä 10 m leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Lisäksi putket tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta.
Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kaavoituksen edetessä. Nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa vesihuollon yleissuunnitelmassa.
- *Vantaan kaupungin museo*: Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Maaliskuussa 2018 kaupungin museo kävi katsomassa alueen 1980-luvun rakennuksia ja totesi, että niillä ei ole sellaisia erityisiä arvoja, että museo esittäisi niiden suojelua asemakaavassa.
- *Gasum Oy*:llä ei ollut huomautettavaa.
- Alueella ei sijaitse *Caruna OY*:n sähköverkkoa eikä *Fingrid Oyj*:n voimajohtoja.
- Lisäksi tuli kaksi naapuruston yhteydenottoa, joissa ei varsinaisesti otettu kantaa suunnitelmiin, mutta ei vastustettukaan.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa Vantaan maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa (n. 29 900 k-m², n. 780 asuntoa) sekä työpaikkoja.

Sopimus

Asemakaavan muutosluonnokseen liittyy yhteistyösopimus.

Kaavaluonnoksen sitovuus

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräykset ja kaavakartan merkinnät ovat vielä suuntaa-antavia ja ne tarkennetaan asemakaavan muutosehdotuksessa. Tämä edellyttää tarkempaa korttelikohtaista suunnittelua.

Kaavamuutoskustannukset määritellään sitten, kun asemakaavamuutosehdotus tulee käsittelyyn.

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosluonnos 052500, 52 Veromies / AUB-alue
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 5.11.2018
- Viitesuunnitelma 10.9.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, p. 050 3028958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi