



Asemakaavan muutos 002371, 52 Veromies / Mondo / TLA

VD/9722/10.02.04.00/2017

TLA/JRA/ASH/VIK

Asemakaavan muutoksella luodaan kaupunkimainen korttelikokonaisuus, joka koostuu vehreästä sisäpihasta, kaupunkikeskustamaisista urbaaneista rakennuksista ja aukiomaisesta alueesta. Rakennusoikeus pysyy voimassa olevaan asemakaavaan nähden samana. Rakentamisen määrä on kaiken kaikkiaan 42 400 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 52412, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa korttelissa 52412. Alue rajautuu pohjoisessa Ilmakehään ja Virinpolkuun, lännessä Karhumäentiehen ja Karhumäenkujaan, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Karhumäenkallioon. Alueen pinta-ala on noin 2.14 ha.

Nykytilanne

Asemakaavanmuutosalue on nykyisellään rakentamatonta toimistorakennusten korttelialuetta KT, jolla on rakennusoikeutta 42 400 k-m². Suunnittelualue sijoittuu kallioalueelle, Karhumäenkallion viereen.

Hakija

NCC Property Development Oy

Maanomistus

Nykyisen korttelialueen omistaa Kiinteistö Oy Mondo Europa / NCC Property Development Oy, Kiinteistö Oy Mondo Asia / NCC Property Development Oy, Kiinteistö Oy Aviata C / NCC Property Development Oy ja Kiinteistö Oy Mondo America c/o NCC Property Development Oy.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Optiplan Oy, Sitowise Oy, NCC Property Development Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP) suuremmaksi osaksi ja aluetta sivuaa myös lähivirkistysalue sekä ulkoilureitti. Alue kuuluu osittain lentomeluvyöhykkeeseen m2 (Lden 55–60 dB) ja osittain lentomeluvyöhykkeeseen m3 (Lden 50–55 dB). Alueen lähistölle on merkitty keskustatoimintojen alakeskus (c). Lisäksi lähistöllä on joukkoliikenteen terminaali (LJ) sekä ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavaehdotuksen mukaisella kestävä kasvun vyöhykkeellä, joka on merkitty kartalle ruudukkomerkinnällä. Yleiskaavaehdotuksen mukaisesti tämä vyöhyke tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Monipuolisen työpaikka-alueen (TP) määräys kertoo, että alue on suunnattu monipuolisille toimisto- sekä palvelutoiminnoille ja tuotantotoiminnoille, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriötä.

Asemakaavamuutos

Aviapolis pohjoisaseman lähiympäristöön nousee toimitilarakennusten korttelialue, joka korostuu urbaanina ja kestävästi suunniteltuna työpaikka-alueena. Korttelin keskelle muodostuu vehreä sisäpiha, johon sijoittuu maantasopysäköintiä. Sisäpihaa ympäröi säästetty pala kalliota, vehreä pysäköintilaitos,



aukiomainen kivetty alue sekä 7–13 kerroksiset rakennukset. Korttelin 52412 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 42 400 k-m². Korttelin liiketilat sijoittuvat Karhumäentien varrelle maantasokerrokseen. Muokkaamalla rakennusalojen muotoja muodostetaan korttelista urbaanisempi kaupunkikeskustamaisempi korttelirakenne sekä vihreämpi kokonaisuus sisäpihan avulla, Aviapolis asemien lähiympäristöön.

Resurssiviisailla, kestävillä ja hiilineutraalisuuteen tähtäävillä kaavamääräyksillä taistellaan ilmastonmuutosta vastaan. Määräyksissä otetaan kantaa esimerkiksi energiatehokkuuteen ja sähköautojen latauspaikkoihin. Laadukkaalla arkkitehtuurilla muodostetaan mielenkiintoinen ja viihtyisä miljö. Siksi asemakaavamuutoksessa määrätään rakennukset arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisiksi ja kaupunkimaisiksi. Rakennusten arkkitehtuurin lisäksi julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotusten sekä värityksen ja/tai materiaalin tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Korttelin luoteisosaan on määrätty sijoittuvan aukiomainen kivetty alue, joka mahdollistaa viihtyisän ja kaupunkimaisen oleskelutilan ja kohtaamispaikan sekä yhdistää korttelin katutilaan. Säilytetty osa kalliosta ja pysäköintilaitos, jonka katolle sijoitetaan vihreä oleskelutila, muodostaa kaupunkimaisen kestävästä urbaanin tilan korttelialueelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 15.4.2020 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin seitsemän kappaletta.

- Vantaan Energialla ei ollut erityistä huomautettavaa. Vantaan Energia Oy totesi, että suunnittelualueelle tarvitaan useampi muuntamon tilanvaraus ja muuntamotarpeita ja kaapelireitityksiä tarkennettaisiin kaavamuutostyön edetessä sekä tontinjaon ja niihin kuuluvien kerrosneliösummien selvityksessä.
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) totesi, että heillä ei ole lausuttavaa kaavamuutokseen.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) tiedotti, että alueen yleinen vesihuolto on rakennettu eikä lisärakentamista edellytetä. HSY myös mainitsi, että kaavamuutos ei edellyttäisi johtosiirtoja eikä myöskään johtokujan merkitsemistä.
- Fingrid Oyj:llä ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutoksen osalta.
- Caruna Oy:llä ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutoksen osalta.
- Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutokseen.
- Suomen ilmailumuseo totesi, että kaavamuutoksessa on huomioitava Suomen ilmailumuseon tarpeet mittaviin erikoiskuljetuksiin ja niihin vaikuttavat kulkuväylien esteettömyys erittäin leveille ja osin korkeille kuljetuksille. Reitti koskee kulkuväyliä Karhumäentie 12 – Karhumäenport-ti-Aviabulevardi-Mekaanikontie-Turbiinitie-Aviabulevardi-Ilmakehä sekä Karhumäentie 12 – Karhumäenportti-Aviabulevardi-Mekaanikontie-Turbiinitie-Tikkurilantie.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija NCC Property Development Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), yhteensä 10 000 €.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.2.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002371, 52 Veromies / Mondo.
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija NCC Property Development Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €) yhteensä 10 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.3.2021 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.2.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002371, 52 Veromies / Mondo,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija NCC Property Development Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €) yhteensä 10 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.3-22.4.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin Vantaan Energia Oy:ltä, Uudenmaan ELY:ltä ja Väylävirastolta. Lausuntoja saatiin Vantaan Energia Oy:ltä ja Uudenmaan ELY:ltä yhteensä kaksi kappaletta. Uudenmaan ELY-keskus kehotti ottamaan huomioon tarkemmin ilmanlaatuvaikutukset kaava-alueella sekä myös huomioimaan melumääräyksiä. Vantaan Energia Oy totesi, että muuntamoiden paikat ja määrä tarkentuvat jatkosuunnittelussa tontinjoon yhteydessä.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen perusteella on lisätty seuraavanlainen kaavamääräys koskien ilmanlaatua: "Rakennuslupavaiheessa tulee esittää perustelut, miten pienhiukkaset sekä muut ilmanlaatutekijät on huomioitu suunnitelmissa. Rakennusten korvausilman ottoapaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle."

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Kaavamuutoksen selostukseen on tarkennettu kuvaus ilmanlaadun tutkimisesta kohdassa 4.4.1.



Asemakaavamuutoksen selostuksen tekstiä on tarkistettu ja vaihdettu uusimmat havainnekuvat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002371, 52 Veromies / Mondo

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaavan piha-alueiden olemassa oleva puusto säilytetään elinvoimaisena.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021
- Lausunnot ja vastineet 17.8.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. 050 3028975,
kaavoitusinsinööri Agon Shala, puh. 0400964247
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi