

# Aviapolis kaavarunko

## Lähtökohdat ja tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014



**Julkaisija**

Vantaan kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu

**Aviapolis -työryhmä:**

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine  
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola  
arkkitehti Merja Häsänen  
maisema-arkkitehti Anne Mäkynen  
yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola  
yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen  
viestintäsuunnittelija Ritva-Leena Kujala

(etunimi.sukunimi@vantaa.fi)



# Sisällysluettelo

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Visio                                                                                            | 4         |
| Johdanto                                                                                         | 5         |
| Kaavarunkoalue                                                                                   | 6         |
| <b>Kaavarunkotyön lähtökohdat</b>                                                                | <b>7</b>  |
| Helsingin seutu kasvaa suurkaupungista metropoliksi                                              | 8         |
| Aviapolis sijaitsee liikennevirtojen solmukohdassa                                               | 9         |
| Alue on saavutettavuudeltaan ykkönen                                                             | 10        |
| Kaupunkirakenne on suurta ja väljää, mutta täynnä mahdollisuuksia                                | 11        |
| Hallien seasta löytyy helmiä                                                                     | 12        |
| Laajat asfalttipinnat ja puuttuvat puistot aiheuttavat kaupunkitulvia                            | 13        |
| Ympäristöhäiriöt suunnittelun haasteena                                                          | 14        |
| <b>Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet</b>                                                      | <b>15</b> |
| Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä                | 16        |
| Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävästä kaupunkia                                  | 17        |
| Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja | 18        |
| Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle                                          | 19        |
| Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle                                  | 20        |
| Rakennetaan Aviapoliksesta lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa                  | 21        |
| <b>Aikataulu ja viestintä</b>                                                                    | <b>22</b> |
| Kaavarunko valmis syksyllä 2015                                                                  | 22        |
| Osallistavaa työskentelyä ja viestintää                                                          | 23        |
| Aviapoliksen tarina                                                                              | 24        |
| Aviapolis City, opaskartta 2050                                                                  | 25        |



# Visio

Kaavarungon visiona on houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien kaupunki.

Hyvällä kaupunkisuunnittelulla teemme Aviapoliksesta lentokenttäkaupungin, joka elää ympäri vuorokauden.





## Johdanto

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut.

Aviapoliksen keskus rakentuu tulevana vuosikymmeninä lentoaseman viereen, Kehäradan uuden Aviapolis-aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen.

Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko.

Työ on edennyt tavoitevaiheeseen. Tähän aineistoon on koottu suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet aiheittain. Koko kaavarunkotyö valmistuu 2015.

# Kaavarunkoalue

Suunnittelualueena on Veromiehen kaupunginosa, joka sijaitsee Lentoaseman eteläpuolella Kehä III:n ja Tuusulanväylän kainalossa.





# Kaavarunkotyön lähtökohdat

- Helsingin seutu kasvaa suurkaupungista metropoliksi
- Aviapolis sijaitsee liikennevirtojen solmukohdassa
- Alue on saavutettavuudeltaan ykkönen
- Kaupunkirakenne on suurta ja väljää, mutta täynnä mahdollisuuksia
- Hallien seasta löytyy helmiä
- Laajat asfalttipinnat ja puuttuvat puistot aiheuttavat kaupunkitulvia
- Ympäristöhäiriöt suunnittelun haasteena

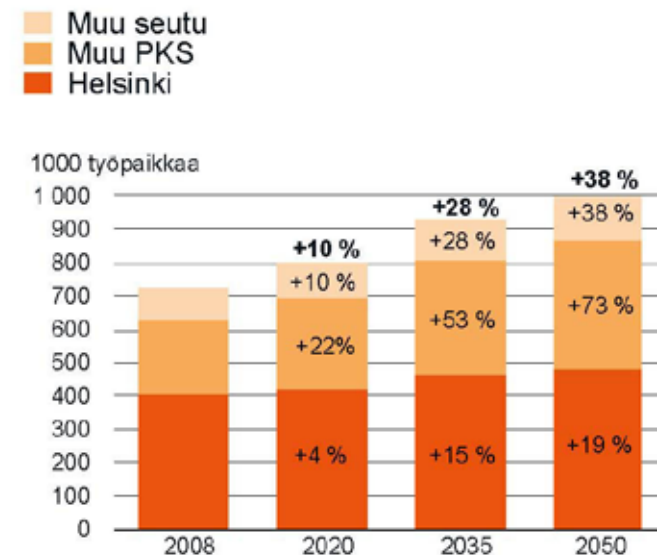
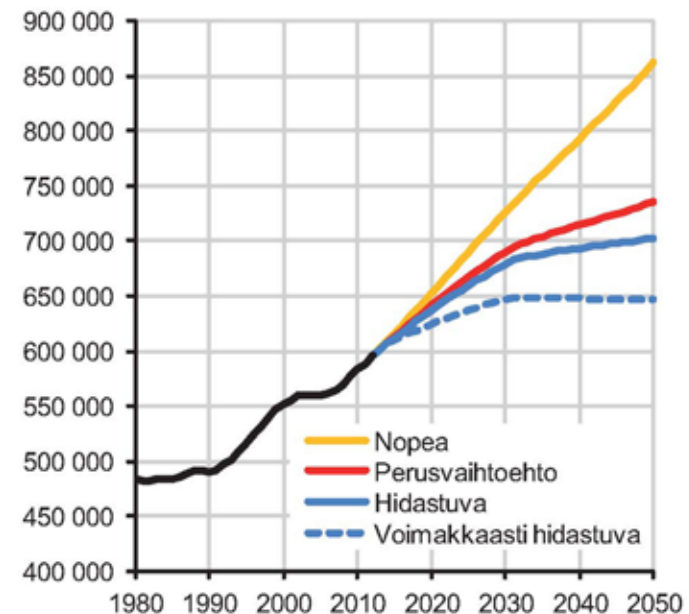
# Helsingin seutu kasvaa suurkaupungista metropoliksi

Seuraavan 35 vuoden aikana Helsingin seudun ennustetaan kasvavan 600 000 uudella asukkaalla, jolloin vuonna 2050 kaupunkiseudulla olisi 2 miljoonaa asukasta.

Voimakkaan väestönkasvun edellytys on positiivinen työpaikkakehitys. Viimeisten ennusteiden mukaan Helsingin seudulla olisi vuonna 2050 yli miljoona työpaikkaa, mikä tarkoittaisi yli 300 000 uuden työpaikan syntymistä reilussa 35 vuodessa.

Jo 35 vuoden päästä seudulla on 50 % nykyistä enemmän ihmisiä, polkupyöriä, toimistoja, kauppoja sekä viljelypalstoja. Kasvu edellyttää uutta tilaa ja tiivistymistä.

Seudun kasvun ja muutoksen näkökulmasta Aviapolis on ydinalueella ja koko seudulla ainutlaatuinen, koska Aviapolis monipuolistuu ja kasvaa huomattavasti nopeammin kuin muu pääkaupunkiseutu.



*Helsingin väestö 1.1.1980–2012 ja väestöprojektion vaihtoehdot vuoteen 2050.*

*Helsingin seudun (14 kuntaa)  
työpaikkamäärän kehitysarvio 2008–2050.*



# Aviapolis sijaitsee liikennevirtojen solmukohdassa

Aviapoliksen sijainti kansainvälisten, kansallisten ja paikallisten liikennevirtojen solmukohdassa on poikkeuksellinen.

Lentoaseman vuosittainen matkustajamäärä ylitti 10 miljoonaa matkustajan rajan vuonna 2000. Viime vuonna lentoaseman kautta kulki jo yli 15 miljoonaa matkustajaa ja kasvun ennustetaan jatkuvan vakaana etenkin Aasian liikenteessä.

Kehä III on osa Pietarista Belfastiin ulottuvaa E18 reittiä ja näin maamme tärkein kansainvälinen tieliikenneyhteys. Perusparannettu Kehä III ja Tuusulanväylä takaavat nopeat yhteydet seudulle sekä muualle Suomeen.

Kehäradan myötä kaavarunkoalueelta muodostuu myös tehokas raideyhteys kotimaan suurimpiin kaupunkeihin. Uusien asemien ja poikittaisten bussirunkoyhteyksien myötä alueesta muodostuu paikallisliikenteen solmukohta.



# Alue on saavutettavuudeltaan ykkönen

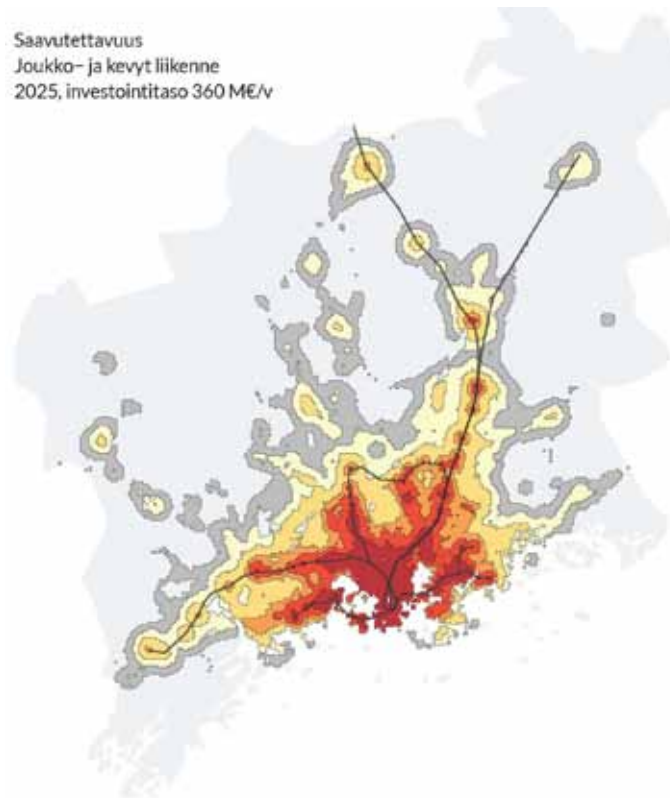
Hyvän saavutettavuuden alueilta työpaikat, palvelut, kaupat ja ystävät ovat nopeasti ja vaivattomasti tavoitettavissa eri kulkumuodoilla. Mitä paremmin alue on saavutettavissa, sitä paremmat mahdollisuudet se tarjoaa yrityksille ja asukkaille.

Aviapoliksen saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla paranee merkittävästi Kehäradan avautumisen myötä. Nykyisten liikenteen ja maankäytön suunnitelmien mukaisesti Keski-Vantaan

saavutettavuus kehittyikin lähes Helsingin kantakaupungin veroiseksi. Kehä III:n parannustöiden valmistuessa alue on saavutettavissa henkilöautolla koko pääkaupunkiseudulta alle puolessa tunnissa.

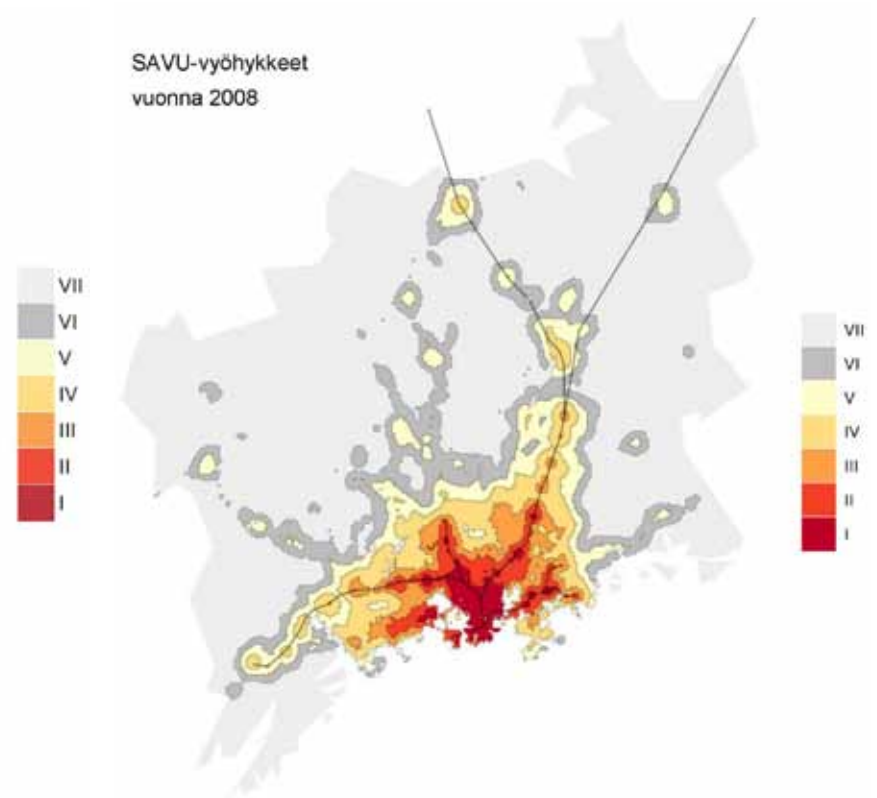
HSL:n tekemien alustavien tarkastelujen mukaan vuonna 2025 alueen saavutettavuus on niin hyvä, että jopa 2/3 matkoista tehtäisiin kestävillä kulkumuodoilla.

Saavutettavuus  
Joukko- ja kevyt liikenne  
2025, investointitaso 360 M€/v



HSL:n SAVU-mallien mukaan Aviapoliksen saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla paranee merkittävästi seuraavan vuosikymmenen aikana. Tarkasteluissa seutu on jaettu vyöhykkeisiin saavutettavuuden perusteella, vyöhykkeen I ollessa parhaan saavutettavuuden vyöhyke.

SAVU-vyöhykkeet  
vuonna 2008



# Kaupunkirakenne on suurta ja väljää, mutta täynnä mahdollisuuksia

Kaavarungon alue on suuri: se vastaa kooltaan Helsingin kanta-kaupungin aluetta Kaivopuistosta Hakaniemeen.

Alueelle mahtuukin yli 250 perinteistä kaupunkikorttelia.

Alue on rakennettu erittäin suureen kokoon: esimerkiksi yksittäiset varastorakennukset ovat isompia kuin kokonaiset keskustakorttelit. Suuresta korttelikoosta ja leveistä liikenneväylistä johtuen nykyinen rakenne ei tarjoa edellytyksiä kävelyyn tai pyöräilyyn.

Alueen nykyinen tehokkuus on alhainen, vain muutamalla uudehkolla toimitustontilla tehokkuus nousee yli  $e = 1,0:n$ .

*Aviapolis ja Kantakaupunki samassa mittakaavassa:  
Veromiehen hallit ovat Helsingin keskustakorttelien kokoisia.*



# Hallien seasta löytyy helmiä

Alueen vanhin rakennuskanta muodostuu modernin rakennusperinnön helmistä. Alueella on pääasiassa eri ikäisiä ja -kuntoisia logistiikka- ja varastohalleja, joissa toiminta saattaa jatkua vielä pitkäänkin. Kyseisten rakennusten väliaikaiskäyttö voi toimia alustana myönteiselle kaupunkikehitykselle ja tuoda alueelle uusia toimintoja, mm. työtiloja, konsertteja, kahviloita

Viime vuosina isojen väylien varteen on rakentunut uusia ja tehokkaita toimistorakennuksia. Alueesta on kehittynyt maamme halutuimpia yritysalueita.

## Rakennusten käyttötarkoitus



Alueella sijaitsee modernin rakennusperinnön helmiä:

- Huberin hallit ja konepaja, Kurt Simberg 1964
- Auramo Oy, Hannu Auramo ja Valtteri Teerikangas 1964, 1970
- Wihuri Yhtymä, mm. Hugo Smeds 1950-75
- Aerola, Alvar Aalto 1955



Huberin konepaja



Auramo Oy



Wihuri Yhtymä

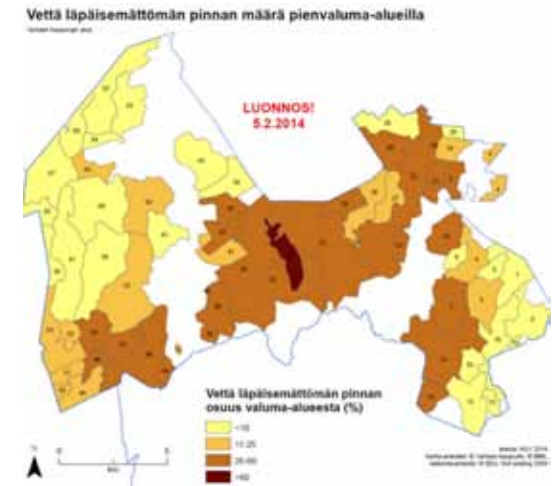
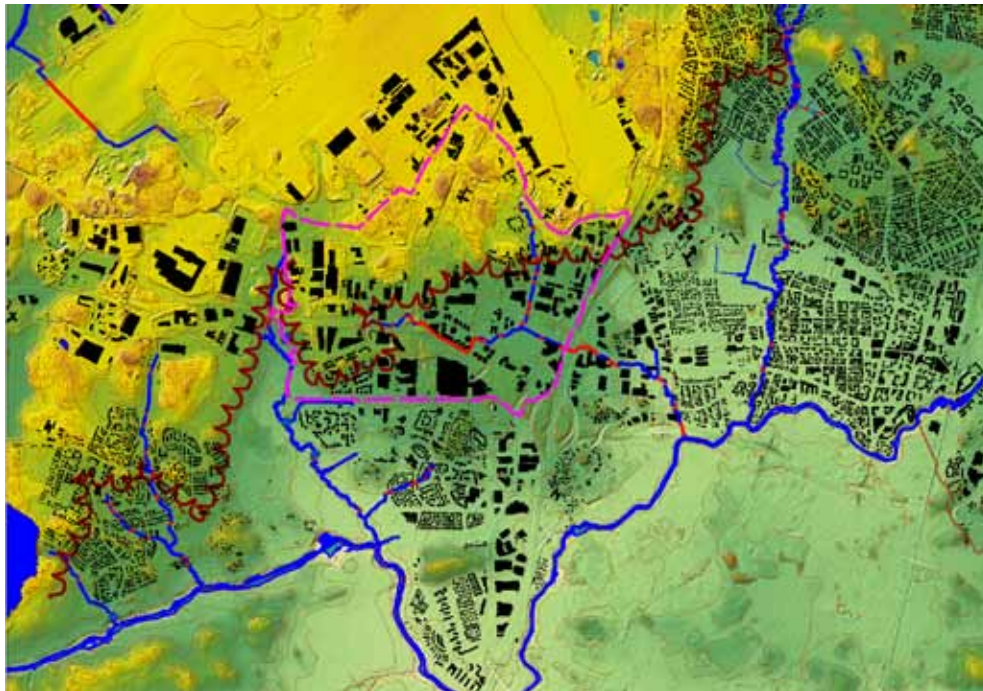


Aerola

# Laajat asfalttipinnat ja puuttuvat puistot aiheuttavat kaupunkitulvia

Lentokenttä ja kaavarunkoalueen pohjoisosa sijoittuvat laajalle reunamuodostumaselänteelle, jonka pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen aluetta halkovat purot. Kalliokohtia lukuun ottamatta sadevesi imeytyy selänteiden luonnolliseen maaperään hyvin. Eteläosa kaavarunkoalueesta sijoittuu laajalle savitasangolle, missä sadeveden imeytyminen on hidasta. Veromiehessä esiintyy kaupunkitulvia Manttaalitiellä ja Äyritiellä laajojen asfalttipintojen ja hallirakennusten takia.

*Kaavarunkoalue on maisemarakenteen saumassa.*



*Keski-Vantaan purot ja niiden valuma-alueet*



# Ympäristöhäiriöt suunnittelun haasteena

Alueen erinomaisella saavutettavuudella on käänköpuolensa.

Vaikka kaavarunkoalue jää voimakkaan lentomelun ulkopuolelle, on tieliikenne- ja lentomelu ratkaistava suunnittelussa.

Nykyinen maankäyttö ja maastonmuodot eivät juurikaan estä tieliikennemelun leviämistä.

Alueen läheisyydessä on useampia laitoksia (Seveso-direktiivi), jotka käsittelevät vaarallisia aineita.

Laitosten suojaetäisyydet on otettava huomioon.

Edeltävän ja nykyisen toiminnan vuoksi alueella on paikoin pilaantuneita maita, joiden rakentaminen edellyttää maaperän puhdistamista.

Lentoaseman läheisyydestä huolimatta kaavarunkoalue jää voimakkaan lentomelun ulkopuolelle.



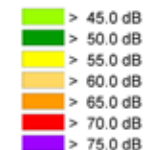
Voimakkain tiemelu sijoittuu suurien väylien varsille.



Vantaan kaupungin  
meluselvitys 2012

Tieliikenteen melu:  
maantiet ja kadut

Päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq, 7-22}$   
(laskentakorkeus: 2 m)



# Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet

- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä.
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävästä kaupunkia.
- Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
- Rakennetaan Aviapoliksesta haluttu kohde, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.



# Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä

Aviapoliksen ydin, ja erityisesti Lentoasemantie, on Suomen tärkein julkisivu, joka antaa ensivaikutelman maastamme monelle kulkijalle. Muutos rekkojen ja asfalttikenttien maisemasta kiinnostaviksi kaupunkitiloiksi tehdään kortteli kerrallaan. Suunnittelu tähtää toiminnoiltaan monipuolisemman, kaupunkikuvaltaan laadukkaamman sekä mittakaavaltaan ihmisen kokoisen alueen kehittämiseen

Muutos syntyy tehokkuudella ja tehokkuus varmistaa kasvun mahdollisuudet. Lisää ihmisiä ja vilinää!  
Minimitehokkuudeksi tulee nostaa  $e = 1.0$ .

Ympäristön miellyttävyys ei synny automaattisesti. Alueen rakentamisessa tulee hyödyntää olemassa olevan ympäristön arvot ja edellyttää uudisrakentamiselta sekä uudelta kaupunkiympäristöltä "Aviapolis-laatua". Tavoitteena on kehittää puistoprosenttirahoituksen malli (vrt. taideprosentti), jonka avulla voidaan nostaa alueen viherympäristöt kaupungin heikommasta kaupungin parhaaksi.



# Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia

Ilmastonmuutoksen hillintä on Vantaan keskeisimpiä tavoitteita. Aviapoliksesta rakennetaan ekologisen lentokenttäkaupungin esikuva.

Älykkään energiantuotannon, ja kulutuksen, suosiminen on yksi merkittävimmistä keinoista vaikuttaa ilmastonmuutoksen vauhtiin. Toimintojen harkitulla sijoittamisella ja uusilla teknisillä ratkaisulla voidaan vähentää haitallisia päästöjä ja melua.

Ekologinen kaupunkirakenne parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä. Kunnostamalla Pytinojasta ja Kirkonkylänojaista voidaan kehittää alueen viherrakenteen helmiä.

Koska alue rakentuu ja uudistuu vähitellen, on laadun varmistaminen tärkeää rakentamisen eri vaiheissa. Määritellään, mihin satsataan ja miten tavoitteet saavutetaan. Laitetaan suurimmat panokset näkyvimmille paikoille – rosoa mahtuu reunoille!

Keskeneräistä kaupunkiympäristöä voi elävöittää ja tehdä tunnetuksi tapahtumilla ja tilapäisillä toiminnoilla. Kaavarungon rinnalla tulee laatia tilapäiskäyttöistä suunnitelma, jota tarkasteltaisiin kahdella aikajänteellä: lähivuosina tyhjällä asemanseudulla ja tulevana vuosikymmeninä koko alueella.



# Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja

Tulevaisuuden kaupunki ei perustu henkilöautoiluun vaan kestäviin liikkumismuotoihin. Jo nykyisellään erinomaisten autoliikenteen väylien rinnalle tulee luoda laadukkaat ja mittakaavaltaan sopivat reitit kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteeseen tarpeisiin.

Kehärata tuo alueelta vaihdottoman raideyhteyden yli 20 asemalle kytkien Aviapoliksen tiiviimmin osaksi seutua. Kestävien kulkumuotojen kehittymiseksi kilpailukykyiseksi tulee alueelle luoda myös muita joukkoliikenteen runkoyhteyksiä.

Jokainen joukkoliikenteen matkustaja on myös kävelijä. Alueen käveltävyyttä edistetään jakamalla nykyisiä korttelirakenteita julkisen kävelyreitistön avulla pienempiin osiin. Suurten väylien estevaikutusta pienennetään, jotta kaupunkirakenne jatkuu miellyttävänä.

Älyliikenteen avulla pienennetään liikenteelle varatun tilan tarvetta sekä edistetään matkaketjujen sujuvuutta.



# Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle

Aviapolis on portti Suomeen, mutta myös portti Helsingin seudulle. Moni toimija haluaa nimenomaan Aviapolikseen, josta maailman metropolit ovat vain parin tunnin päässä.

Työpaikkojen tiheys tarjoaa hyvät mahdollisuudet yritysten verkostoitumiseen ja klustereiden muodostumiseen. Siksi on tärkeää lisätä erilaisten liiketoiminnan paikkojen vaihtoehtoja nykyisille ja uusille toimijoille.

Alueen iältään, käyttötarkoitukseltaan sekä kunnoltaan vaihteleva rakennuskanta tarjoaa mahdollisuuksia erilaisten yritysten tarpeisiin. Tilapäiskäytön ja pop-up –tyyppisen toiminnan edistämiseksi luodaan työtiloja myös uusille sukupolville, jotka hyväksyvät tilojen rosoisuuden ja väliaikaisuuden.



# Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle

Kaavarungossa määritellään asumiselle ja asukkaiden palveluille parhaiten sopivat paikat. Ympäristöhäiriöiden asettaessa rajoitteita alueiden käytölle tulee asumista toteuttaa kaikkialla missä se on mahdollista.

Alueen koko ja mitoitus mahdollistavat sen, että voidaan muodostaa identiteetiltään erilaisia ja omailmeisiä kaupunginosia. Tuodaan asuntorakentamiseen lämmintä yhteisöllisyyttä ja leikkimielisyyttä.

Mitä enemmän alueelle saadaan asukkaita, sitä paremmat palvelut voidaan järjestää, ja sitä kiinnostavampi Aviapoliksen keskus on yritysten ja työpaikkojen sijoittumisen paikkana.

Hyödynnetään uuden alueen etu: kehitetään ja käytetään urbaaneja julkisen ja yksityisen rajapinnan palvelukonsepteja.



# Rakennetaan Aviapoliksesta lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa

Kaupunki on kohtaamispaikka, joka vetää toiminnoillaan ja tapahtumillaan ihmisiä puoleensa. Lähialueen vahvaa kaupan ja vapaa-ajan keskittymää vahvistetaan ja monipuolistetaan houkuttelemalla alueelle suurten ihmisvirtojen hankkeita.

Tehdään yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa uudesta Aviapolis-asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi. Rakennetaan asemakorttelit tehokkaasti ja monipuolisesti siten, että asemanseutu elää ja sykkii ympäri vuorokauden.

Yhdistetään kaksi keskustaa urbaanien korttelien nauhalla ja miellyttävillä pääkaduilla. Painotetaan pääkatujen kehää laadullisissa valinnoissa ja asiointi-intensiivisten toimintojen sijoittamisessa sekä ohjataan näiden katujen kautta valtaosa julkisesta liikenteestä ja asiointivirroista.



Kaavarunkoalueen  
"kiinnostavuuden kehä"

# Aikataulu ja viestintä

## Kaavarunko valmis syksyllä 2015

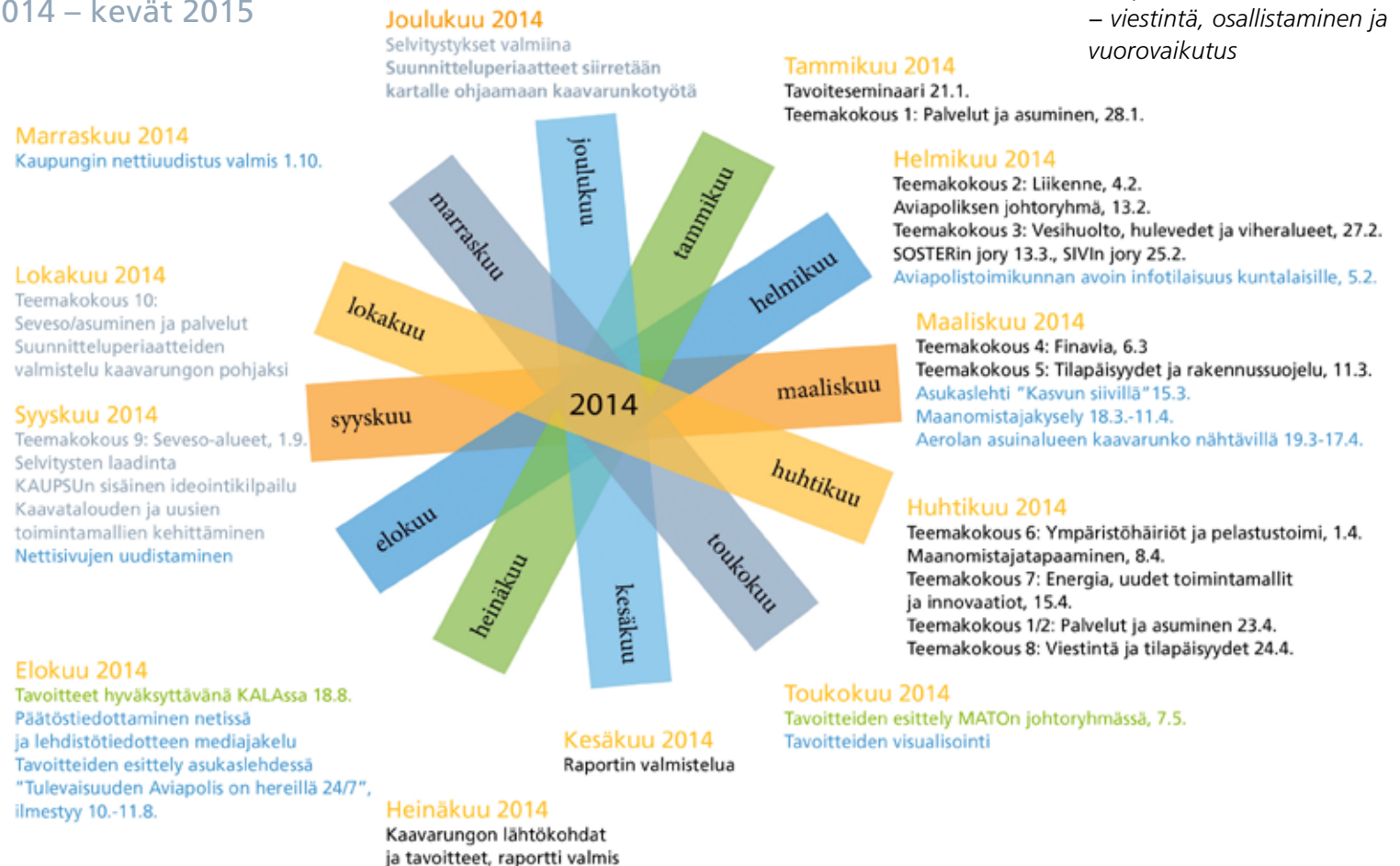
### Aikataulu:

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Tausta-aineistot        | syksy 2013              |
| Tavoitteet              | KALA 18.8.2014          |
| Suunnittelu             | syksy 2014 – kevät 2015 |
| Tarvittavat selvitykset | syksy 2014 – kevät 2015 |

### Suunnittelutyön rinnalla tehdään

- Alueen brändäystä ja markkinointiaineistoa
- Markkinointia ja esittelyaineistoa myös muilla kielillä
- Pohdintaa tilapäiskäytöistä sekä suunnitelma kesästä 2015
- Voidaan aloittaa asemakaavoja

*Aviapoliksen vuosikello 2014 – viestintä, osallistaminen ja vuorovaikutus*



# Osallistavaa työskentelyä ja viestintää

## Osallistava

Osallisuudesta ja vuorovaikutteisuudesta tehdään aitoa, aktivoivaa ja monisuuntaista viestintää kaupungin viranomaisten, kuntalaisten, sidosryhmien ja yhteistyökumppanien kesken.

## Verkottuva

Ollaan mukana yhteistyössä muun muassa yliopistojen kanssa. Kerätään kokemuksia ja ollaan mukana rinnakkaisissa projekteissa ja kilpailuissa. Haetaan kansainvälistä näkyvyyttä kansainvälisiltä areenoilta.

## Jakava

Tiedotetaan laaja-alaisesti hankkeen etenemisestä ja tuloksista. Tiedon pitää olla helposti saavutettavissa.



Sidosryhmät



Kaavarunkotyö aloitettiin tammikuussa 2014 tavoiteseminaarilla kaupungin eri toimialojen työntekijöiden kanssa. Maanomistajille pidettiin aamukahvitilaisuus Galleria K:ssa huhtikuussa.



## Aviapoliksen tarina

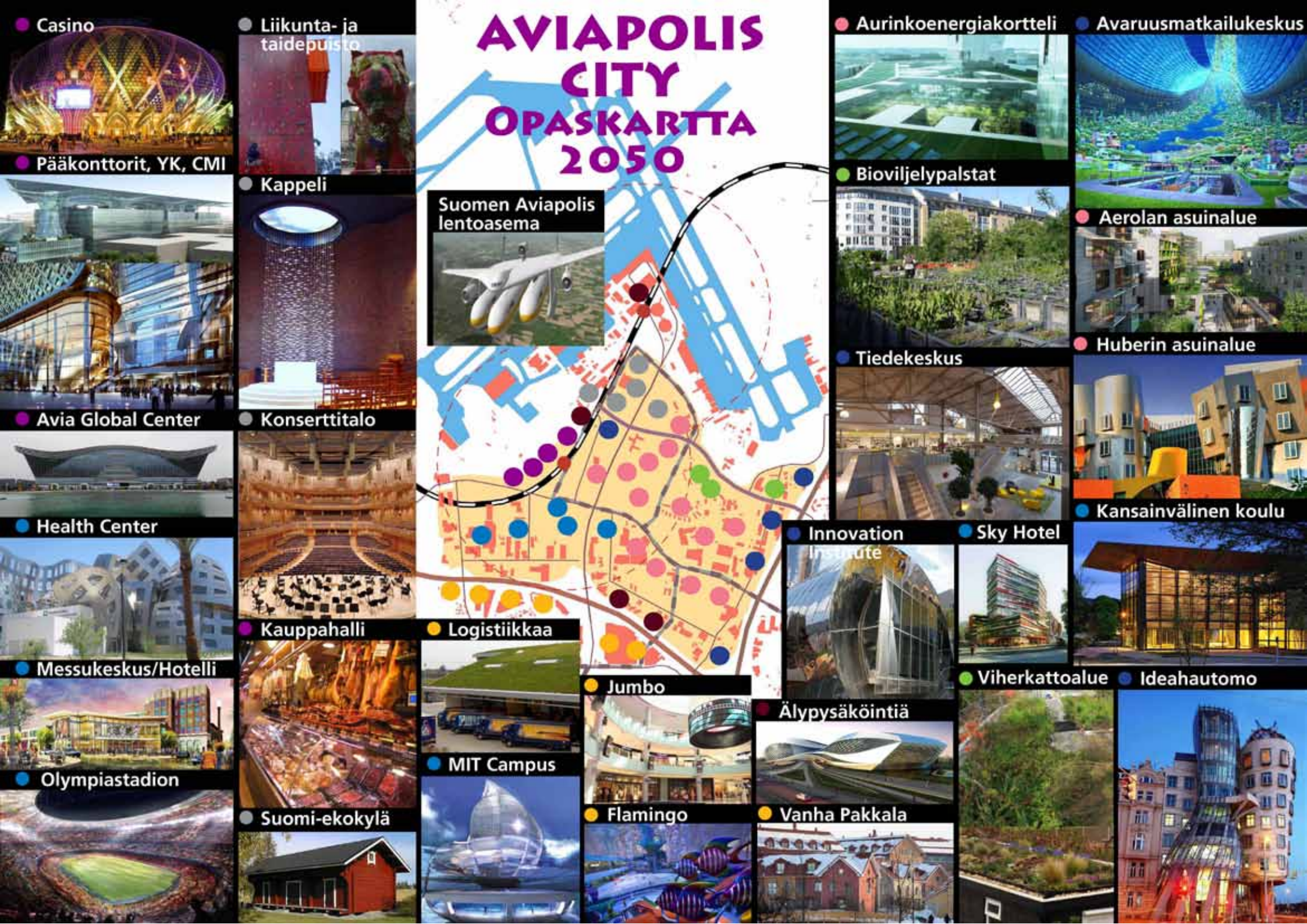
Aviapoliksen tarina alkaa 1480-luvulta, jolloin se mainitaan aikakirjoissa ensimmäisen kerran. Skattmansbyn rälssitilalla veromies ei enää laske savuja talonpiipusta. Korkeintaan lentokonebongari laulaa Seutulan lentokentällä Irwinin sanoin ”Caravellen jostain kaukaa laskeutuvan nään”.

Veromiehen toinen nousu alkoi vuonna 1952 Helsinki-Vantaan lentoaseman valmistuttua olympialaisiin. Siitä alkoi kansainvälisen lentokenttäkaupungin synty. Kenttä toi mukanaan teollisuutta, logistiikkaa ja toimistoja, vähän asu-  
mistakin Aerolaan. Tällä hetkellä Aviapolis-alue on Suomen halutuin yritys-  
alue.

Veromies on ehtinyt miehen ikään, mutta ei jää eläkkeelle. Päinvastoin, nyt al-  
kaa Veromiehen eli Aviapoliksen kolmas tarina. Vantaan lentokenttäkaupunki  
aikoo olla tulevaisuudessa Euroopan halutuin yritysalue, jossa myös asutaan ja  
eletään 24/7.

Aviapoliksen rakennustalkoihin haastetaan mukaan nykyiset ja tulevat kunta-  
laiset sekä yritykset.  
Uusi, inspiroiva Aviapolis katsoo kauas tulevaisuuteen.





# AVIAPOLIS CITY OPASKARTTA 2050

