



Asemakaavan muutos 002534 ja tonttijako, 52. Veromies, 53 Lentokenttä / Lukio ja uusi ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle / SP

VD/12197/10.02.04.00/2022

TeA/SP/MHä/CÖ/VIK/MT

Asemakaavan muutos mahdollistaa Aviapoliksen lukion ja Suomen ilmailumuseon rakentamisen Aviapoliksen keskustaan. Kaavaan sisällytetään myös jo rakennetut Kolmioparkki sekä paviljonkirakennus Tiiranpuistossa Aviapoliksen juna-aseman vieressä. Lisäksi kaavaan sisällytetään osa Kajavanpuistosta, joka sijoittuu lukion ja museon yhteyteen sekä osa Karhumäenportin katualueesta. Rakennusten kerroskorkeudet ovat yhdestä viiteen kerrosta. Koko kaavan rakennusoikeus on 15 880 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 52415 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 52 Veromies sekä korttelia 53414, kaupunginosassa 53 Lentokenttä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa lentokenttäaluetta sekä katu- ja puistoaluetta.

Tonttijako koskee korttelia 52415, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee Aviapoliksen keskustassa, juna-aseman pohjoisen sisäänkäynnin vieressä, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa Mekaanikontie, Turbiinitie, Aviabulevardi, Karhumäentie ja nykyinen Ilmailumuseon tontti.

Hakija

Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja tilat.

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistajat ovat Finavia ja Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Davidsson&Tarkela Oy kaupungin konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C ja työpaikkojen aluetta TP. Ilmailumuseon ja lukion tontit ovat lisäksi palvelujen ja hallinnon aluetta P. Kaavamuutosalue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Aluetta sivuaa rataverkko. Kaava alueen halki kulkee ulkoilureitti. Kaava-alue kuuluu lentomeluvyöhykkeisiin m2 (Lden55-60 dB) ja m3 (Lden50-55 dB).

Asemakaavamuutos

Käyttötarkoitus muuttuu lentokenttäalueesta LL, sekä katu- ja puistoalueesta yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, autopaikkojen korttelialueeksi LPA sekä katu- ja puistoalueeksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Aviapoliksen lukion ja Suomen ilmailumuseon rakentamisen Aviapoliksen keskustaan. Kaavassa kaavoitetaan myös jo rakennetut Kolmioparkki sekä paviljonkirakennus Tiiranpuistossa Aviapoliksen juna-aseman vieressä. Lisäksi kaavaan sisällytetään osa Kajavanpuistosta, joka sijoittuu lukion ja museon yhteyteen sekä osa Karhumäenportin katualueesta. Rakennusten kerroskorkeudet ovat yhdestä viiteen kerrosta. Koko kaavan rakennusoikeus on 15 880 k-



m².

Kaavan pysäköinti toteutetaan laitokseen Kolmioparkkiin ja pihalle tulee muutama autopaikka sekä mopo- ja polkupyöräpaikkoja.

Kajavanpuistoon sijoitetaan pallokentät ja ulkokuntoiluvälineet ja puiston läpi kulkee pyöräreitti. Puiston alueella sekä tontilla säilytetään mahdollisimman paljon alueen puustoa ja lisäksi istutetaan uutta kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan. Polkupyöräreitti puiston läpi on suunniteltu siten että se hyödyntää olemassa olevaa tiepohjaa eikä sen alta jouduta kaatamaan kasvillisuutta. Tontin istutukset yhdessä Kajavanpuiston metsäisyyden kanssa luovat vehreän ilmeen korttelin sisäosaan.

Lukion ja museon tontti on niukka ja toiminnot on suunniteltu tarkkaan sopimaan pienelle alueelle. Rakennusten väliin sijoittuva huoltopiha toimii sekä lukion päivittäiseen huoltoon että museorakennuksen vaativiin suurempiin erikoiskuljetuksiin.

Rakennusten maantasokerrosta elävöitetään Aviabulevardin ja Karhumäenportin suuntaan luoden elävää katutilaa Aviapoliksen keskustassa. Museorakennus avautuu Tiiranpuistoon, Aviapolis X-paviljongin ja juna-aseman suuntaan, luoden elävän, yhtenäisen kaupunkialueen.

Kaavaehdotus noudattaa Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnosta (oikeusvaikuton), Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita, Aviapoliksen kaavarunkoa sekä yleiskaavaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.1.2023.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta.

Kaavatilaisuus on pidetty 28.3.2023.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa opetus- ja kulttuuripalveluita, yhteensä 15 880 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.12.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002534 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Lukio ja uusi ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 15.1.2024

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.12.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002534 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Lukio ja uusi ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.1-29.2.2024. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 15.1.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 4 kappaletta.

Väylävirasto lausui, että kehäradan rautatietunnelin läheisyyteen suunniteltavasta uudisrakentamisesta ei saa aiheutua vaaraa rautatietunnelin rakenteille tai toiminnalle, rautatietunnelin kalliotilojen pysyvyydelle tai muutoksia lähiympäristön pohjavesien virtaussuhteissa ja pohjaveden pinnoissa. Rakentamistyöt eivät saa vahingoittaa rautatietunnelin rakenteita ja teknisiä järjestelmiä eikä aiheuttaa vaaraa junaturvallisuudelle.

Väylävirasto muistuttaa myös, että Kehäradan rautatietunnelin läheisyydessä tapahtuvaa rakentamista ja louhintatöitä koskevat vaatimukset ja toimenpiteet on esitetty ohjeessa: "Kehärata, Rakentaminen rautatietunnelin läheisyyteen ennen radan käyttöönottoa ja käytön aikana. Yleisiä ohjeita louhinta ja kalliorakentamistoihin, 4.4.2014".

Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset runkomelun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278).

Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu, että kaavassa on annettu määräys rakennuksen julkisivun äänitasoerosta tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan. Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan ole kerrottu, miten kaavassa määrätty äänitasoero on laskettu. Kaava-aluetta koskevia meluselvityksiä ei myöskään ole liitetty kaava-aineistoon. Tältä osin kaava-aineistoa tulee täydentää. Riittävän ääneneristävyyden määrittelyssä on huomioitava mm., että opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan melutason päiväohjearvoa 35 dB. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan opetustiloissa ohjearvo on tarkoituksenmukaista saavuttaa tuntikohtaisesti. Lisäksi tulee tarkastella enimmäistasoja ja niiden



toistuvuutta päiväaikaan klo 8–16 välillä, jolloin kouluissa on opetusta. Mikäli koekäytön (tai muun meluisan toiminnan) aiheuttama melu on voimakasta, voi se pahimmillaan vaikuttaa merkittävästi opetukseen tai kokeiden järjestämiseen (esimerkiksi yo-kirjoitukset).

Kaikki koulun melulle herkäät tilat/toiminnot tulee sijoittaa niin, että meluvaikutukset ovat hallittavissa ja mahdollisimman vähäiset.

Kaavamääräyksillä on varmistuttava siitä, että kaikki koulun oleskeluun tarkoitetut piha-alueet suojataan melulta kaikissa rakentamisen vaiheissa.

Rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioimisen osalta ELY-keskus yhtyy Vöyläviraston kaavaehdotuksesta antamaan lausuntoon.

HSY lausuu että, kaavaslostuksessa on syytä esittää ajantasaiseen suunnitelma-aineistoon pohjautuva vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio.

Vantaan energia lausuu, että kaavamääräyksissä on muuntamotarve esitetty sanamuodossa "Y-korttelialueen pihalle tai Kajavapuistoon tulee sijoittaa muuntamo".

Muuntamon paikka tulee ensisijaisesti osoittaa puiston puolelle ajotien varteen ja kaavakarttaan ohjeellinen muuntamon rakennusala vm merkinnällä olisi suotava laittaa. Muuntamo Y-kortteliin on toissijainen vaihtoehto.

Tehdyt tarkistukset

HSYn lausunnon takia on tehty tarkistuksia kaavaslostukseen, johon on esitetty vesihuollon kustannusarvio. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Vöyläviraston lausunnon takia on tehty tarkistuksia kaavaslostukseen, johon on avattu *Aviapolis keskustan kaavamuutos, Vantaa, tärinä- ja runkomeluselvityksen* sisältöä.

Lisäksi runkomeluun liittyen on annettu uusi asemakaavamääräys: "Ratatunnelista kantautuva runkomelu Lprm saa olla opetustiloissa enintään 35 dB, toimistotiloissa enintään 35 dB ja näyttelytiloissa enintään 40 dB."

Rautatietunneliin liittyen on muokattu kaavaehdotuksessa jo olevaa kaavamääräystä seuraavaan muotoon: "Korttelin 52415 suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat."

Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

ELY-keskuksen lausunnon takia on tehty tarkistuksia kaavaslostukseen, johon on avattu *Meluselvitys, Aviapoliuksen keskustan asemakaavaluonnos* sisältöä laajemmin.

Lisäksi piha-alueen meluun liittyen on annettu uusi asemakaavamääräys: "Kortteleissa tulee väliaikaisella melusuojuuksella varmistaa leikki- ja oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen rakentamisen eri vaiheissa."



Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Sopimus

Kaavaan liittyvästä maankäyttösopimuksesta on päätetty kaupunginhallituksessa 29.1.2024, 22 §.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.4.2024 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.4.2024 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002534 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Lukio ja uusi ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 9.4.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.4.2024
- Lausunnot ja vastineet 22.3.2024

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Merja Häsänen, p. +358 50 302 8958,
asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, p. +358 43 826 7039.
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi