



Asemakaavamuutos 002420, 52 Veromies / Grand Wing

VD/3914/10.02.04.00/2019

HP/TLA/JOR/CÖ/VIK/LS

Grand Wing kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaavamuutosehdotus on osa tekeillä olevaa koko korttelia koskevaa kaavamuutosluonnosta, johon suunnitellaan myös asumista.

Kaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaavassa annettu kerroskorkeus on 8 kerrosta, osa rakennuksista rakentuu luultavasti tätä matalammiksi. Käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta KT, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K ja katualueeksi. Alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkoa ja puustoa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52300 ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52300

Alue sijaitsee reilun puolentoista kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa etelässä Kehä III, lännessä Rälssitie ja pohjoisessa Äyritie. Kehä III:sen toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo.

Hakija

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj

Maanomistus

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut L-arkkitehdit konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluviikykkeellä m3 (Lden 55–60 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen.

Uudessa, tekeillä olevassa Vantaan yleiskaava 2020ssa kaava-alue on osittain työpaikka-alue (TP) ja osittain asuntovaltaista keskusta-alue (AC). Rälssitiellä on raitiotieyhteys. Kaava-alueen läpi kulkee virkistysalueyhteys. Koko kaava-alue on kestävä kasvun vyöhykettä.

Asemakaavamuutos

Käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta KT, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K ja katualueeksi.

Grand Wing kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaavamuutosehdotus on osa tekeillä olevaa koko korttelia koskevaa kaavamuutosluonnosta, josta suunnitellaan kaupunkimainen ja monipuolinen sekoittuneiden toimintojen alue. Tämä asemakaavaehdotus on korttelikokonaisuuden ensimmäinen kaavoitettava osa.



Kaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaavassa annettu kerroskorkeus on 8 kerrosta, osa rakennuksista rakentuu luultavasti tätä matalammiksi. Alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkoa ja puustoa.

Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti.

Kaava-alueen piha esitetään torialueena, joka tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Torille tulee myös istutettavia alueita ja säilytettävä mänty.

Rälssitie on osa Veromiehen Kiinnostavuuden kehää, jonka varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

Kaavassa esitetään kaksi väliaikaisesti maisemoitavaa aluetta, joille tulevaisuudessa seuraavien kaavojen yhteydessä kehitetään asuinrakentamista. Nämä alueet ovat mukana kaavassa kaavateknisistä syistä.

Kaavaehdotus noudattaa yleiskaavaa ja valmisteilla olevaa yleiskaavaa 2020.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.5.2019

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

-Vantaan energia kertoi, että Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1–2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Sähkönjakeluverkkoon joudutaan alueella tekemään muutoksia kaavam muutoksen toteutuessa. Nykyistä verkkoa saneerataan ja uutta verkkoa ja muuntamoita rakennetaan alueen tehokkuuden mukaan. Sähköverkon tarpeita tarkennetaan kaavatyön edetessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee runsaasti Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

-HSY ilmoitti, että kaavamuuotos edellyttää yleisen vesihuollon lisärakentamista Äyritielle ja kaavamuuotosalueen uusille katualueille. Johtosiirtojen tekemiseen ei alustavasti ole tarvetta. Aviapoliuksen vesihuollon yleissuunnitelmaa (2016) on syytä päivittää. Lisäksi tekeillä on HSY:n toimesta alueellinen vesihuollon esisuunnitelma, johon suunnittelualue myös sisältyy. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma, joka esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

-HSL ilmoitti, että Vantaan ratikan linjaus kulkee Rälssitien kautta, ja tämä tulee huomioida suunnittelussa siten, että kaavoituksella mahdollistetaan laadukkaan ja tehokkaan raitiotien toteuttaminen. Rälssitiellä Vantaan ratikan linjaus kulkee poikkeuksellisesti osittain ajoneuvoliikenteen kanssa jaetulla kaistalla. Tämä asettaa vaatimuksen korkeatasoiselle liikenteenohjaukselle Rälssitiellä



sekä tiehen liittyvillä katuyhteyksillä. Pikaraitiotie tulee ottaa keskeiseksi lähtökohdaksi Rälssitietä suunniteltaessa.

-Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että kaava-alueen vieressä sijaitsee Auramon teollisuusrakennusten kokonaisuus, joka on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa 2006 ja saanut luokakseen A1. Kahden rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä on tutkittu tarkemmin Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy:n laatimassa rakennushistoriaselvityksessä (10.5.2019).

- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002420, 52 Veromies / Grand Wing,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj maksaa muutostkustannukset (18 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002420, 52 Veromies / Grand Wing,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj maksaa muutostkustannukset (18 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 4.11.-3.12.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.



Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 19.10.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 4 kappaletta. Lausunnot saatiin ELY-keskukselta, HSY:ltä, Vantaan energialta ja Vantaan kaupunginmuseolta.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset (lisätyt sanat lihavoitu):

Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta, **ja se tulee suodattaa.**

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

Kaavaselostukseen on lisätty seuraavat tekstit:

Alueelle rakennettavat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamoiksi tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoiksi. Muuntamoiden tarkempi sijoitus alueelle määritellään rakennuslupavaiheessa tonttijaon ollessa selvillä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy antaa kommentit muuntamoiden sijoittelusta. Alueelle ensin rakentuva kohde määrittelee muuntamoiden sijainnin.

Rakennushistoriaselvityksen jälkeen Auramon rakennusten tiedot on päivitetty Kirsti-tietokantaan. Tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on luokiteltu 1964 ja 1982 rakennettujen osiensa puolesta erittäin merkittäväksi (luokitustunnus R1). Vuonna 1970 (pysyvä numero 3616) valmistuneen hallirakennuksen rakennusperintöarvot todettiin taas tehtyjen muutostöiden vuoksi vaatimattomiksi.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on korjattu teknisluonteisia virheitä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.2.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002420, 52 Veromies / Grand Wing.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 1.3.2021.

Kaupunginhallitus 8.3.2021 § 31

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.2.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002420, 52 Veromies / Grand Wing.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.2.2021
- Lausunnot ja vastineet 16.2.2021

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala puh. 050 302 8975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, puh. 043 826 7039, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi