



Asemakaavamuutos 002396 sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Markkatie 12-20

VD/1906/10.02.04.00/2018

HW/TLA/JOR/PVE/VIK/LS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden hotellin, toimistotilan, asuinkerrostalojen sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen. Alueelle on suunniteltu uutta työpaikkarakentamista 16 000 k-m² ja asumista 14 700 k-m². Työpaikkarakentamisen rakennusoikeus kasvaa aiempaan nähden 4600 k-m². Kortteli sijaitsee näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmassa ja on kävelymatkan päässä Aviapoliksen rautatieasemalta. Alue on osa uudistuvaa Huberilaa, josta rakentuu elävää ja viihtyisä kaupunkiympäristöä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52131 sekä katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52131 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 52131, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee osoitteessa Markkatie 12–20.

Hakija

Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy ja Vantaan kaupunki

Maanomistus

Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy omistaa korttelin 52131 tontin 11. Muu suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut NREP Oy:n konsultteina Avarrus Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto sekä WSP Finland Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset

VD/9256/10.02.04.00/2019 Asemakaavan muutos 002437, 52 Veromies

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP). Yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi.

Asemakaavamuutos

Asemakaavalla mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 14 ja 16 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 § 33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kuudesta kuuteentoista. Alueen maamerkiksi muodostuu Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan kohoava hotellitorni. Korttelin rakennusmassat sijoittuvat liikenneväylien varteen ja muodostavat melulta suojattuja sisäpihoja, joiden suunnittelussa on panostettu viihtyisään ja turvalliseen jalankulkuun ja oleskeluun.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 24 700 k-m². K-korttelialueen pinta-ala on 11 455 m² ja tehokkuusluku on e=2.16. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen



rakennusoikeus on 1 000 k-m². AK-korttelialueen pinta-ala 6 572 on m² ja tehokkuusluku on e=2.39. Rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaa yhteensä 20 300 k-m² aiemmin voimassa olevaan kaavaan nähden. Kaavamuuotos mahdollistaa noin 370 uutta asukasta (laskennallinen mitoitus 40 k-m² / asukas).

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Muurimaiset rakennusmassat tulee jakaa pienempiin, toisistaan selvästi erottuviin osiin. Erottumisen tehdään varioimalla mm. julkisivun materiaalia tai väriä, rakennuksen korkeutta tai kattomuotoa sekä ikkunajaotusta. Kattopintojen elävöittämiseksi tasakatoille edellytetään viherkattojen, kattopihojen- ja terrassien tai aurinkopaneelien rakentamista. Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta.

Koko kaava-alueetta koskeva autopaikkavaatimus on pysäköintiselvityksen perusteella vähintään 310 autopaikkaa. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä, mikä tarvittaessa mahdollistaa kaupungin pysäköintiyhtiön toiminnan. Tämän lisäksi tonteille sijoitetaan tarvittavat huollon, saattoliikenteen, kotipalvelujen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.2.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 3.3.2020 mennessä ja niitä saatiin 5 kpl (Vantaan kaupunginmuseo, Fingrid Oyj, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), YIT Suomi Oy). Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (14 700 k-m², n. 370 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (2 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus sekä esisopimus maanvuokrasta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 21 750 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002396 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Markkatie 12-20,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy maksaa muutuskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 21 750 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 6.9.2021 § 31

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002396 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Markkatie 12–20,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy maksaa muutuskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 21 750 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin pöytäkirjaan seuraava kaupunginhallituksen yhteinen pöytäkirjalausuma:

"Aviapoliksen kaavarungossa kaupunkirakenteen mallia uudistetaan 'ihmisläheisemmäksi', jolloin katutason merkitys kokemuksympäristönä korostuu. Siksi on tärkeää, että alueen asemakaavoissa varmistetaan riittävät, pysyvät tilavaraukset katupuille ja kadunvarsi-istutuksille."

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

asemakaava-arkkitehti Päivi Veijola, puh. 043 826 6958, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi