



## Asemakaavamuutos 002425 ja tonttijako, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11 / TLA

VD/6444/10.02.04.00/2019

TLA/JOR/J-VH/VIK

**Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakennusten, uuden hotellin ja kadun varren liiketilojen kokonaisuus, yhteensä 34 100 k-m<sup>2</sup>, sekä korttelia palvelevan pysäköintitalon rakentaminen Tietotien varteen ratikkapysäkin vierelle. Kortteli sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä ja on kävelymatkan päässä sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemilta. Kaupunkimainen korttelirakenne yhdistyy lentoasemalta Aviapoliksen asemalle johtavalle virikkeelliselle kävelyraitille.**

**Asemakaavamuutos** koskee korttelia 52413 ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kiinteistöjä 423-38-2 ja 423-38-3 LL-korttelialueella.

**Tonttijako** koskee korttelia 52413.

**Alue sijaitsee** Veromiehen kaupunginosassa osoitteissa Tietotie 9 ja 11. Alue rajautuu lännessä Tietotiehen, pohjoisessa ja etelässä pysäköintialueisiin ja idässä Lentoasemantiehen sekä sen suojavyöhykkeeseen.

### **Hakija**

Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11.

### **Maanomistus**

Asemakaavan muutosalueen omistavat Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 9 ja Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 11.

### **Valmistelu**

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Sitowise Oyj ja Granlund Oy konsultteina.

### **Yleiskaava**

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m<sup>2</sup> (Lden 55–60 dB). Tietotien kohdalla kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja liikenneväylän tunneliosuus. Vantaalle on laadittu yleiskaava 2020, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021. Päätöksestä on valitettu, joten uusi yleiskaava ei vielä ole lainvoimainen. Kaavassa alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Alue on lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Tietotiellä kulkee raitiotie ja pyöräilyn baana.

### **Asemakaavamuutos**

Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Antilooppi Management Oy 9.8.2019 saapuneella hakemuksella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan toimitilaa ja hotelli Tietotien varrelle tulevan ratikkapysäkin viereen.

Lentokenttäaluetta LL muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY sekä autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Kaavamuutoksella luodaan myös tilavaraus suunnitteilla olevaa Vantaan



pikaraitiotieyhteyttä varten. Kaavahanke parantaa Tietotien kaupunkikuvaa nykyisestä. Tietotie on vilkas yhteys, josta luodaan sujuva ja miellyttävä reitti lentoaseman ja Aviapoliksen keskustan välille.

Uuden korttelin 52413 tontille 2 sijoittuu uutta 9-12-kerroksista toimitila- ja hotellirakentamista rakentamista ja tontille 3 pysäköintilaitos. Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 57 306 k-m<sup>2</sup>, josta 23 206 k-m<sup>2</sup> on olemassa olevan Tietotie 9:n kerrosalaa. Uutta rakennusoikeutta kaava-alueella on täten 34 100 k-m<sup>2</sup>, johon sisältyy Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkaan yhteensä 500 k-m<sup>2</sup> vaadittavaa liiketilaa.

Tietotie 9:n (tontti 1) osalta asemakaava on toteava. Se päivitetään vastaamaan nykytilannetta muun muassa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta. Tontille osoitettu rakennusoikeus 23 206 k-m<sup>2</sup> vastaa tontilla olevaa nykyistä toimistorakennusta eikä mahdollista lisärakentamista.

Korttelin tehokkuus on  $e = 1,5$ . Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Vantaan kaupungin Resurssiviisauden tiekartan mukaisesti asemakaavassa esitetään vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta ja energiatehokkuudesta. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka palvelee kaikkia uusia rakennuksia. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös lentoaseman pysäköintiä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 37 433 m<sup>2</sup>.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 25.5.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 31.5.2020 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja lausuntoja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 kpl. Mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet on esitetty tarkemmin selostuksessa ja mielipiteiden koonnissa.

## **Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**

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

## **Sopimus**

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

**Muutostulot maksaa** hakija Koy Vantaan Tietotie 11 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 § 9**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002425 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Koy Vantaan Tietotie 11 maksaa muutostulot (20 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään siten, että esittelytekstiin ja päätökseen tehtiin seuraavat korjaukset (korjaukset alleviivattu):

Korjataan kaavan hakijan nimeksi Antilooppi Management Oy:n sijaan Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11. Hakijatieto on korjattu myös kaavaselostuksen sivuilla 5 ja 19.

Korjataan muutuskustannusten maksua koskeva kohta siten, että hakija Koy Vantaan Tietotie 11 maksaa kaavamutuskustannukset ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin korjattu esitys.

**Liite**

- Asemakaavamuutoksen selostus 7.6.2022 (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

**Lisätiedot:**

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,  
asemakaavasuunnittelija Jukka-Veli Heikka, p. 040 825 2578  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi