



Asemakaavan muutos 002373, 52 Veromies / Annefred eteläinen

VD/9822/10.02.04.00/2017

HP/TLA/JOR/CTA/JJU/MKU/HY-L

Asemakaavan muutoksella nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten sekä hotellirakennusten korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen, autopaikkojen, keskustatoimintojen ja yleisten rakennusten korttelialueiksi. Nykyisin rakentamattomalle alueelle sijoittuu kaupunkimaisia asuinkortteleita n. 1200 asukkaalle, monitoimirakennus Atomi, puistoalueita sekä katu- ja torialueita. Asuinrakentamista osoitetaan AK-korttelialueille yhteensä 56 440 k-m². Y-korttelissa rakennusoikeutta on 11 000 k-m² ja C-korttelissa 5000 k-m². Rakentamisen määrä on kaikkiaan 72 440 k-m².

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52323 ja 52328–52334 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa osin Manttaalitiehen sekä nykyisen kaavan mukaisen Manttaalipuiston pohjoisreunaan, etelässä Äyritiehen, itäosassa Manttaalikujan sekä lännessä rakenteilla olevaan kortteliin 52127. Aviapoliksen juna-asemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km. Alue on laajuudeltaan noin 12,4 ha.

Hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / YIT Suomi Oy. Vantaan kaupunki omistaa nykyisen hotellirakennusten korttelin, puistoalueen sekä katualueet. Manttaalikujasta pienen osuuden omistaa Kiinteistö Oy Gasuri/Etra Trading Oy.

Valmistelu

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet YIT Rakennus Oy:n konsultteina ARK-House Arkkitehdit Oy sekä Aino Landscaping Oy. Katujen ja vesihuollon yleissuunnittelussa sekä puistoalueiden suunnittelussa kaupungin konsulttina on ollut Sitowise.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Alue sisältää kokonaan kaavamuutoshakemuksen 002373 sekä osan kaavamuutoshakemuksen 002389 alueesta.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on asunto- ja työpaikka-alue (A/TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen. Hanke on pääosin voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavaluonnoksessa 2020 kaavamuutoksen alue on asuntovaltaista keskusta-alue (AC), jonka asuminen ja toiminnot tukeutuvat suunnitteilla olevaan ratikkayhteyteen. Kaupungin hallitus on



hyväksynyt uuden yleiskaavaluonnoksen 11.02.2019. Kaavahanke on yleiskaavaluonnoksen mukainen. Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys. Aluetta sivuaa raitiotie Rälssitiellä.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos sisältää osan Aviapolis Urban Blocks-kilpailualueen kortteleista sekä puisto- ja katualueita. Asemakaavan pohjana on toiminut koko kilpailualueelle laadittu asemakaavan muutosluonnos (nro 052500), jossa mukana suunnittelussa ovat olleet Mandaworks AB ja MASSLab LDA:n suunnittelijat. Tarkempaa suunnittelua asemakaavan muutosta varten on jatkettu yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n ja Ark-House arkkitehdit Oy:n kanssa. Asemakaavan muutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Suunnittelualueelle toteutuu kaavan myötä monimuotoisia ja kaupunkimaisia asuinkortteleita, 2 kpl pysäköintitaloja sekä monitoimirakennus Atomi, jonne sijoittuvat päiväkotit, yhtenäiskoulu sekä nuorisotila. Toimintojen sekoittuneisuutta asuinkortteleihin tuodaan keskittämällä kortteleiden kivijalkaan asukkaiden yhteistilat, harrastustilat, liiketilat sekä mahdolliset työtilat.

Suunnittelun tavoitteena on ollut muodostaa alueesta kävelijäystävällinen, elävä ja urbaani tulevaisuuden laadukas asuinalue, jossa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat voimakkaasti läsnä. Ympäristön sekä fyysinen että toiminnallinen monipuolisuus on ollut osa suunnittelua jo kaavaluonnosvaiheessa.

Asuinrakennusten korttelit ovat umpikortteleita, joilla luodaan kaupunkimaisuutta, rakentamisen tehokkuutta sekä liikenteen ja ympäristön rakentamisen melulta suojaavia vehreitä sisäpihoja. Kaupunkikuvallista monimuotoisuutta kortteleihin tuovat vaihtelevat kerrosluvut (II1/2-VIII), rakennusten erilaiset massoittelut ja ominaispiirteet (kerrostalot, rivitalomaisuus, townhouse) sekä mm. vaihtelevat kattomuodot ja julkisivujen erilaiset käsittelytavat. Kaupunkivihreän ja luonnon monimuotoisuutta alueella vahvistavat puolestaan dynaamiset istutukset, metsäiset korttelipihat, taskupuistot ja katualueiden ja puistojen hulevesiratkaisut. Kortteleiden autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin, mikä osaltaan lisää korttelipihojen vehreyttä.

Yhteisöllisyyttä ja elävyyttä luodaan etenkin alueen aukioille, joiden reunoille keskitetyt asukkaiden yhteistilat sekä aukoiden muut toiminnot keräävät alueen asukkaat yhteen ja toimivat kohtaamisen ja oleskelun paikkoina. Yhteisöllisyyttä vahvistavat myös yhteiset korttelipihat sekä maantasoasuntojen etupihat kohtaamisen paikkoina reittien varrella.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuna rakentamisessa sekä puiston ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin. Molempien LPA-talojen katoille rakennetaan vähintään 40 % kattopinta-alasta viherkattoa. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalan jälkilaskelma sekä varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 440 k-m², keskustatoimintojen 5 000 k-m² ja yleisten rakennusten 11 000 k-m². Rakentamisen määrä on yhteensä 72 440 k-m². AK-kortteleiden tehokkuudet vaihtelevat välillä e=1,8-2,8. Y-korttelissa tehokkuus on n. e=0,4 ja C-korttelissa e=2,3.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja



katualueiksi. Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Mm. Rälssitien katualue levenee pikaraitiotien sekä pyöräteiden tilatarpeen takia. Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestään. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy rakentamistapaohje, joka on selostuksen liitteenä. Rakentamistapaohjeen tarkoituksenmukaisuutta kaavamääräystasoisena ohjeena selvitetään vielä kaavamuutoksen nähtävilläoloaikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 10.10.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 11.11.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

- Vantaan Energia totesi mielipiteessään, että muuntamoiden paikat tarkennetaan tarkemmassa suunnittelussa ja tähän vaikuttaa rakentamisen vaiheistus. Myös alueella sijaitsevien kaukolämpöputkien huomioiminen tuotiin esille.
- Etola Kiinteistöt Oy toivoi, että alueen suunnittelussa huomioidaan Etolan kiinteistöllä tapahtuva teollinen toiminta ja näkymät uusista rakennuksista kiinteistön suuntaan toteuttamalla kiinteistön rajan läheisyyteen näkymähaittaa vähentävä viherkaista puustoineen. Manttaalikuja toivotaan säilytettävän nykyisen tasoisena raskaan liikenteen tarpeita varten.
- Fingrid Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.
- Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä (HSL) viittaa aiempaan kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon ja painottaa erityisesti pikaratikan linjauksen huomioimista suunnittelussa.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) tuo esille alueella sijaitsevan päävesijohdon ja runkoviemärin siirtämistarpeet. Vesihuoltoa varten tulee kaavaan merkitä 10 m leveät johtokujat. Lisäksi HSY esittää johtokujaan liittyvää tarkentavaa kaavamääräystä ja toteaa että uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulee tarkastella kaavoituksen edetessä vesihuollon esisuunnitelmassa.
- Vantaan kaupungin Sivistystoimi tarkensi lähettämässään sähköpostissa alueelle sijoittuvan Atomin yhtenäiskoulun oppilaiden tavoitteellista mitoitus- sekä antoi lisäohjeita toimintojen ja pihan mitoitukseen.

Kaavaselostuksessa on kuvattu tarkemmin, miten sekä AUB-kaavaluonnoksesta että asemakaavamuutoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot on otettu huomioon.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9) etenkin mahdollistamalla täydennysrakentamista tulevan ratikkalinjan varrelle ja luomalla viihtyisää ja turvallista uutta asuin ympäristöä Aviapoliksen keskustaan.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kaupungin maalle uutta asuntokerrosalaa 26 690 k-m² (n. 568 asukasta).



Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.8.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus, 52 Veromies / Annefred eteläinen
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €).

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.8.2020 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.8.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus, 52 Veromies / Annefred eteläinen
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 sekä todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja rakentamistapaohjeet ovat olleet MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.9.-8.10.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 24.8.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 6 kpl ja saatiin 4 kpl kappaletta. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Vantaan kaupunginmuseolta, Vantaan Energia Oy:lta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. HSY:n, Vantaan kaupunginmuseon eikä Vantaan Energian lausunnoista aiheutunut tarkistustarvetta. Uudenmaan ELY-keskus esitti lausunnossa tarkennuksia kaavamuutoksen meluntorjuntaan ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on tehty ELY-keskuksen lausunnon perusteella muutama tarkistus. Y-korttelin pihan melutasoihin liittyvää määrystä on tarkennettu muotoon: "Vaiheittain rakentamisessa tulee huolehtia



mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvon mukaisen melutason saavuttamiseksi oleskeluun ja oppimiseen tarkoitetuilla korttelin piha-alueilla". Asuntojen avautumista koskeva määräys on muutettu muotoon: "Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen." Kaavamääräystä on tiukennettu lausunnon mukaisesti, mutta sillä ei ole haluttu vaikeuttaa umpikortteleiden syntymistä.

Kaavakarttaan on teknisenä tarkistuksena päivitetty puistossa kulkevan HSY:n johtoja varten varatun alueen linjaus yhteneväiseksi yleissuunnitelman päivittyneen linjauksen kanssa. Lisäksi Rälssipuiston rakennussuunnittelun yhteydessä on tullut esiin tarve lisätä puiston vieressä sijoittuvalle C-korttelille rakennusala sekä kaavamääräys, jolla varmistetaan, että tontin maastonmuotoilu sovitetaan puiston korkotasoihin. Näillä lisäyksillä varmistetaan rakentamisen sovittaminen puiston korkotasoihin ja rakenteisiin.

Pieninä muutoksina kaavamääräyksiin on AK-kortteille lisätty polkupyöräpysäköintinormi myös toimistotiloille, korvattu asuntokohtaisten varastojen sijoittumista ohjaavasta määräyksestä ullakkosana muotoon "kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle" sekä lisätty Y-korttelille energiatehokkuuden määräys, kuten muillakin kaava-alueen kortteilla.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on päivitetty Uudenmaan ELY-keskukselta saadun lausunnon mukaisesti sekä tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi. Liitteisiin on lisätty kortteleiden vihertehokkuuslaskelmien tulokortit.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 3.11.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002373, 52 Veromies / Annefred eteläinen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 13.11.2020.

Kaupunginhallitus 16.11.2020 § 32

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 3.11.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002373, 52 Veromies / Annefred eteläinen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 13

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 3.11.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002373, 52 Veromies / Annefred eteläinen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 3.11.2020
- Annefred eteläinen - Rakentamistapaohje 3.11.2020
- Lausunnot ja vastineet 3.11.2020

Muut asemakaavamuutokseen liittyvät aineistot löytyvät muutoksen verkkosivuilta:
https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/147561.

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. 050 302 8975, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)
asemakaava-arkkitehti Charlotta Tanner, puh. 050 312 1840, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)
asemakaavasuunnittelija Jonna Juusola, puh. 050 302 8995, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)