



Asemakaavamuutos 002417 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 52 Veromies/ Aviapolis eteläinen

VD/511/10.02.04.00/2019

TLA/JRA/MHÄ/MKU/LS

Asemakaavan muutoksella vahvistetaan Aviapoliksen palvelujen asiakaspohjaa, laajennetaan Avia-aukiota sekä muutetaan korttelin muita järjestelyjä. Asuinrakentamisen määrää nostetaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden 8 100 k-m²:lla. Asumista tulee yhteensä 33 100 k-m², mikä sijoittuu sekä AK-korttelialueelle (23 800 k-m²) että C-korttelialueelle (9 300 k-m²). Alueelle rakennetaan noin 650 kotia noin tuhannelle asukkaalle, eli noin 150 asuntoa enemmän voimassa olevaan kaavaan nähden. Liike- ja toimistorakentamista on yhteensä 11 750 k-m². Rakentamisen määrä on kaikkiaan 44 850 k-m². Tonttijakoa uudistetaan.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 52320, aukiota ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52320, aukiota ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 52320, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäyntirakennuksen ympärillä Veromiehessä. Aluetta rajaavat pohjoisessa Aviakuja ja Lokinpuisto, idässä Aviabulevardi, etelässä Tikkurilantie ja lännessä Turbiinitie. Alueen laajuus on 3 ha.

Kaavan hakija

KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Nykyisen korttelialueen omistaa KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy. Vantaan kaupunki omistaa nykyisen Avia-aukion ja Turbiinitien eteläosan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet LAK Real Estate Oy:n konsultteina Kautto & Nikulainen Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Linja Arkkitehdit Oy, Vahanan Environment Oy ja Akukon Oy. Vantaan Ratikka -työn yhteydessä WSP Finland on tutkinut tämän asemakaavamuutoksen tarvitsemaa huoltoajoliittymää Aviabulevardille.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP) ja virkistysaluetta. TP-alue halkoo liikenneväylän tunneliosuus sekä lentomeluvyöhyke m2 (Lden 55-60 dB). Aluetta sivuaa joukkoliikenteen terminaali (LJ) ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Lähialueella on myös merkintä keskustatoimintojen alakeskuksesta (c).

Yleiskaavaluonnoksessa 2020 kaavamuutoksen alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä, jolla sijaitsee rautatieasema. Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys ja Turbiinitien varressa pyöräilyn baana. Aluetta sivuaa raitiotie Aviabulevardilla. Maan alla on merkinnät raskaan raideliikenteen tunneliosuuksille.

Asemakaavan muutos



Eteläisemmän Aviapolis-aseman lähiympäristön keskeiseksi aiheeksi muodostuu nykyistä laajempi Avia-aukio, jonka ympärille katutasoon palvelut sijoittuvat. Pysäköinti sijoitetaan keskitetysti autopaikkojen korttelialueelle LPA sekä C-alueelle liikerakennuksen kellariin. Lokinpuiston laitaa sijoittuu asumista palveleva yhteiskäyttöinen alue AH peli- ja leikkialueineen. Asuntoja on asuinkerrostalojen korttelialueella AK, mutta myös keskustatoimintojen korttelialueella C. Autopaikkavaade koko korttelissa on yhteensä 347 kpl.

Korttelin 52320 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 44 850 k-m². Nykyinen asumisen rakennusoikeus nousee 8 100 k-m²:lla 33 100 k-m²:iin, mikä sijoittuu sekä AK-korttelialueelle että C-korttelialueelle. Asumisen määrää kasvattamalla edistetään palvelujen määrää ja monipuolisuutta aseman vierellä.

C-alueen rakennusoikeus, 21 050 k-m², sallii alueelle sijoittuvan toimisto-, liike- ja palvelutiloja yhteensä 12 300 k-m²:n verran ja asumista 9 300 k-m². Aukion etelälaidalle sijoittuu 16-kerroksinen asuintorni, jonka maantasokerroksessa on liike-, palvelu- ja/tai asukkaiden yhteistiloja. Asuintornin 15-kerroksinen "sisar" sijoittuu liikerakennuksen pohjoispuolelle. Pohjoistornin alimmat, osin kellarikerrokset, ovat pääasiassa varastoja. Tornien asuntokäytön painottuneen pieniin asuntoihin (max 50 % yksiöitä), minkä vuoksi kaavamääräyksen edellytetään yhteisten oleskelutilojen rakentamista. Torneihin sijoittuu n. 310 asukasta.

Avia-aukion pohjoispuolella on n. 600 asukkaan asuinkerrostalot, joiden rakennusoikeus on yhteensä 23 800 k-m². Aukion laidalle sekä Aviabulevardin ja Aviakujan kulmaan sijoittuu liike- ja palvelutiloja. Aviakujan varrelle sijoittuu myös joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Asuntokäytön painottuneen pieniin asuntoihin (max 40 % yksiöitä). Jotta korttelialueesta saadaan kaupunkimainen, määrätään, että rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa ja että kerrosluvultaan erilaiset rakennuksen osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia. Alueen keskellä on yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue ET, jossa sijaitsee Kehäradan huoltokuilu.

Lokinpuistosta johtaa Avia-aukiolle yleiselle jalankululle varattu reitti istutuksineen. Reitti kulkee osin asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen AH ja osin C-alueen halki.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia myös säilytettävistä ja istutettavista puista, varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon sekä sähköautoihin, vihertehokkuuden laskemisesta ja asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta. Esimerkiksi pysäköintilaitoksen ylin taso tulee kattaa osin viherkatolla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.2.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 14.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

- Vantaan Energia Oy:llä ei ollut erityistä huomautettavaa. (Muuntamoiden sijoittelusta on sovittu erillispalaverissa.)
- Helsingin seudun liikenne HSL muistutti, että Vantaan ratikan yleissuunnitelman sisältö tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.



- Finavia Oyj muistutti, että alueen ääneneristävyyksivaatimuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uusi verhokäyrä tulee merkitä asemakaavan aineistoon. Alueen suunnittelussa tulee huomioida lentoaseman esterajapinnat.
- Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy ilmoitti olevansa kiinnostunut ekopisteen perustamisesta tulevan päivittäistavarakaupan yhteyteen. Keräysvälineiden tyhjennys tapahtuu nostoperusteisesti, joten niiden yläpuolella ei voi olla katosta, sähköjohtoja jne.
- HSY ilmoitti, että yleisen vesihuollon lisärakentamista ei lähtökohtaisesti edellytetä. Tarvittaessa kaavaan merkitään johtokujia. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma kaavaselostuksen liitteeksi.
- Vantaan kaupunginmuseolla ja Fingridillä ei ollut huomautettavaa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9) etenkin mahdollistamalla korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista asemanseudulla ja luomalla samalla palveluita.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kaupungin maalle uutta asuntokerrosalaa n. 4 000 k-m² (n. 100 asuntoa, n. 130 - 140 asukasta).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 230 €), yhteensä 22 230 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002417 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 230 €), yhteensä 22 230 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002417 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy maksaa muutostustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 230 €), yhteensä 22 230 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6. – 24.8.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 5 kappaletta.

- Vantaan Energia halusi, että maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti huomioidaan ja lisätään alueelle kolmas muuntamo C-korttelin Turbiinitien puoleiselle alueelle.
- HSY pyysi, että selostuksen vesihuollon esisuunnitelma sekä kustannus- ja määrätiedot on päivitettävä uusimman rakennussuunnitelman mukaiseksi.
- HSL:llä ei ollut uutta lausuttavaa.
- Finavia Oyj muistutti, että kohteen sijainti edellyttää tehokkaita ääneneristysratkaisuja. Tuleville asukkaille alueen äänimaiseman informoiminen tulisi kohteen toteuttamisessa huomioida.
- Uudenmaan ELY-keskus muistutti, että asemakaavan muutosalueen melutilanne huomioiden ja alueelle suunnitellut herkäät toiminnot (päiväkotitoiminnot) huomioon ottaen melusuojaukseen ja -määräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kohteessa on hyvä pyrkiä uuden alueen melun ohjearvoihin.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia selostukseen ja kaavakartalle lisätty kolmas ohjeellinen muuntamon paikka. AK-korttelin etelälaitaan, aukion pohjoispuolelle, on lisäksi lisätty yleisen jalankulun alue. Teknisenä tarkistuksena korjattiin ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue, korttelialueeksi ja lisättiin sille tonttinumero.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Selostukseen on päivitetty vesihuoltoa koskevat kohdat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 13

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 002417 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 16.11.2020 § 33

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 3.11.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002417 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 26.2.2021.

Kaupunginvaltuusto 8.3.2021 § 12

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 3.11.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002417 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 3.11.2020
- Lausunnot ja vastineet 3.11.2020

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 3028975,
asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen, p. 050 3028958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi