



052400 Asemakaavan muutosluonnos, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / Aviapolis keskusta / TLA

VD/2503/10.02.04.00/2019

TLA/JOR/MHÄ/VIK

Aviapoliksen keskustan asemakaavan muutosluonnoksessa aluetta suunnitellaan pitkälti kävelijän näkökulmasta, sillä onhan lentoasemakin kävelymatkan päässä. Aviabulevardille ja muille jalankulkijan pääreiteille tehdään miellyttävää, ihmisen mittakaavaista kaupunkiympäristöä kivijalkatiloineen ja istutuksineen. Kaupunkirakenne on toiminnoiltaan sekoittunutta eli kaikki on lähellä: niin asuminen, palvelut, työpaikat kuin puistotkin. Luonnoksen mukaan alueelle voidaan kaavoittaa rakentamista yhteensä 313 900 k-m² voimassa olevien kaavojen 144 556 k-m²:n lisäksi. Viherrakenne perustuu metsäluontoon ja vihertehokkuudesta tavoitellaan korkeampaa kuin Vantaalla yleensä.

Asemakaavan muutosluonnos koskee Aviapoliksen keskustan ja sen välittömän lähialueen maankäytön kehityksen kokonaisuutta, kaupunginosissa 52 Veromies ja 53 Lentokenttä. Asemakaavan muutosluonnoksella määritellään yleispiirteisesti alueiden käyttötarkoitukset, joita tulevilla asemakaavamuutoksilla tarkennetaan.

Asemakaavan muutosluonnosta on edeltänyt Aviapolis Core -viitesuunnitelma ("Kävelijäystävällinen lentokenttäkaupunki luonnon keskellä"), jonka C. F. Möller Architects laati kaupungin toimeksiantona vuonna 2018. Se esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.4.2019 (§6). Viitesuunnitelman pohjalta laadittiin "Maanomistajien ja kaupungin yhteiset suunnittelutavoitteet Lentoasemalta Aviapoliksen keskukseen", jotka on selostettu asemakaavan muutosluonnoksen selostuksessa. Työnimenä käytetty Aviapolis Core on sittemmin muutettu Aviapoliksen keskustaksi.

Alue sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen ja lentokentän juna-asemien ja ratikkapysäkkien vaikutuspiirissä. Suunnittelualueen koko on 39 ha. Siihen kuuluu alue Tikkurilantiestä pohjoiseen Tietotie 9:ään asti Turbiinitien ja Teknobulevardin välillä lukuun ottamatta kortteleita 52320 ja 52412, joissa kaavoja ei ole tarvetta muuttaa toistaiseksi.

Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Finavia Oyj, Avia Real Estate Oy, KOy Aviatontti IV, KOy Mondo Europa /NCC Property Development Oy, KOy Vantaan Aviabulevardi I c/o Newsec Asset Management Oy, KOy Karhu c/o Keva, KOy Vantaan Aviabulevardi II, KOy Aviatontti I, KOy Vantaan Tietotie 9, KOy Vantaan Tietotie 11, Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy sekä Suomen valtio /Uudenmaan ELY-keskus sekä Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupungilla on voimassa oleva, allekirjoitettu yhteistyösopimus Finavian ja AVIA Real Estaten kanssa. Muiden maanomistajien kanssa sellaista ei ole.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaluonnoksen valmisteluun ovat osallistuneet AVIA Real Estate Oy:n konsultteina Arkkitehtitoimistot Inaro ja SARC sekä rakennusliike Fira, Sitowise Oy, Ramboll, Vahanen ja Sweco, sekä Technopoliksen konsultteina L-Arkkitehdit ja Promethor Oy. Kaupunki teetti Realidealla kaupallisen selvityksen.



Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta, monipuolista työpaikka-alueetta, lentoliikenteen aluetta, liikennealuetta ja kestävä kasvun vyöhykettä, jolla sijaitsee rautatieasema sekä julkisten palveluiden ja hallinnon paikka. Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys ja Turbiinitien ja Tietotien varressa pyöräilyn baana. Alueella kulkee raitiotie Aviabulevardilla ja Tietotiellä. Maan alla on merkinnät raskaan raideliikenteen ja Kehäradan tunneliosuuksille. Aluetta leikkaa lentomelukäyrä L3 (Lden 50-55 dB).

Asemakaavan muutosluonnos

Aviapoliksen keskustan asemakaavan muutosluonnos näyttää suunnan suunnittelualueen kehitykselle: mikä on alueen tuleva kaupunkirakenne, millainen katu- ja viherverkosta tulee, mitä tulee kunkin hankkeen lähiympäristöön. Kaavakarttamerkinnät ovat melko niukat, kun sen sijaan määräykset ovat runsaat, millä määritellään joustavuuden ja sitovuuden tasapainoa. Alueiden käyttötarkoitukset on kirjattu laajasti, koska kortteleihin voi kaupunkirakenteen kannalta sijoittua monenlaisia toimintoja monella eri tavalla. Määräyksissä iso osa koskee ihmisen mittakaavaista jalankulkuympäristöä.

Liikennemelu määrittää toimintojen sijoittumista. Asumista ja muita ns. herkkiä toimintoja voi sijoittaa lentomeluvyöhykkeen 3 Lden 50-55 dB paremmalle puolelle suunnittelualueen keskiosaan. Tieliikennemelun perusteella asumista voi sijoittaa myös Technopoliksen eteläosaan. Työpaikkakorttelit sijoittuvat näiden alueiden ulkopuolelle. Melun leviämistä asuinkortteleihin ja keskeisimmille virkistysalueille torjutaan mm. korttelimuodoilla ja alueen laidoille sijoittuvilla pysäköintilaitoksilla.

Asuinkorttelit ovat umpikortteleita etenkin katujen suuntaan, mutta puistoihin päin ne voivat avautua enemmän, jotta lehvästöjen vihreä massa ja vihreät näkymät jatkuisivat laajempina. Technopoliksen eteläosassa asuinkortteli sijoittuu uudelle sillalle johtavan reitin äärelle, missä se liittyy Aerolan tulevaisuuden asuinalueeseen ja Pyttisbergetin metsään. Yhdessä Visioaukion äärelle sijoittuvien palvelujen kanssa se tuo elävyyttä kaupunkikuvaan ja lisää jalankulkijan turvallisuuden tunnetta työpaikka-alueen eteläosassa ympäri vuorokauden. Asuinkorttelit rakennetaan tehokkaasti, jotta alueelle saadaan riittävästi asukkaita houkuttelemaan ja ylläpitämään palveluita. Asuinkortteleissa on rakennusoikeutta yhteensä 87 300 k-m², mikä tarkoittaa vähintään n. 2 500 asukasta. Jo asemakaavoitettu kortteli 52320 mukaan lukien keskustassa voi asua lähes 3 800 asukasta.

Kaupalliset ja julkiset palvelut sijoittuvat pääasiassa Avia-aukion ympärille, kaavaluonnoksen ulkopuolelle, sekä pääkatujen varsille rakennusten kivijalkoihin. Aviapoliksen lukio ja Ilmailumuseon uusi rakennus sijoittuvat Aviabulevardin itälaidalle. Työpaikkoja voidaan koko suunnittelualueelle rakentaa yhteensä 226 600 k-m² em. kivijalkatilojen lisäksi. Välittömästi suunnittelualueen ulkopuolelle on viime vuosina vahvistunut työpaikkarakentamista yhteensä 111 456 k-m²:n verran.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat melko paljon kahden ja pääasiassa kahdeksan kerroksen välillä, mutta Ilmakehän laidalla voidaan yltää jopa kolmeentoista kerrokseen. Tavoitteena on saada vaihtelua niin rakennusten korkeuksien kuin kattomuotojenkin suhteen. Rakennusten julkisivumateriaalit ja väriyty pohjautuvat alueen ominaispiirteisiin: kivilajeihin ja ilmailuun.

Yksi tärkeimmistä periaatteista on jalankulkijan ympäristöstä huolehtiminen. Jalankulkijan pääreitti kulkee Aviabulevardin ja Tietotien varrella lounas-koillinen-suuntaisesti, mikä on myös vallitseva tuulensuunta. Tuulisuutta hillitään puustutuksilla, jotka istutetaan Aviabulevardin varressa bulevardimaisiin riveihin, Ilmailuaukiolla vapaammin, ”metsämäisesti”, ja Tietotien itälaidalla jalankulun ja pyöräilyn raitin molemmin puolin. Kadun puoleisten korttelijulkisivujen tulee olla polveilevia, jotta tuulen reitti murtuu. Kivijalan liike- ja palvelutilat sekä asukkaiden yhteistilat avautuvat kadun suuntaan. Lisäksi 20 metrin välein tulee reittien varrella olla kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuuria tai ympäristörakentamista. Jalankulun reitit yhdistävät viheralueita toisiinsa ja asuinkortteleihin.



Kaupunkikuvan kannalta on oleellista säilyttää suuria ja komeita puita, siirtolohkareita ja avokallioita, sekä istuttaa myös suuriksi kasvavia puita. Kortteleihin, katupuiksi, aukioille ja virkistysalueiden täydennykseksi sopivat monilajiset metsäpuut. Hulevesien luonnonmukaiset viivytysrakenteet lisäävät luonnon monimuotoisuutta. Vihertehokkuusvaatimukset ovat korkeammat kuin Vantaalla yleisesti, koska vihreän pinnan määrä koko Veromiehen alueella on pieni.

Autopaikkoja varataan asuntoja varten n. 640-720 kpl. Muiden toimintojen autopaikkamäärät tarkentuvat asemakaavaehdotuksissa, joissa määritellään toiminnot tarkemmin ja arvioidaan mm. vuorottaiskäyttömahdollisuudet. Korttelin 53414 pysäköintitalossa on nykyisin 850 ap, minkä lisäksi voidaan toteuttaa 7-8 uutta laitosta, myös nykyisten maantasopysäköintialueiden tilalle. Viimeisimpänä rakennettaneen korttelin 52421 pysäköintilaitos, joka voidaan mitoittaa sen hetkisen autopaikkatarpeen mukaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.6.2019.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

- Vantaan Energia Oy: maakaapeleiden tai kaukolämpöputkien siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- HSL: esitetyt Coren suunnitteluperiaatteet ovat kannatettavia. Pysäkkien paikat ja pysäkkijärjestelyt tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa. Jalankulkuyhteydet pysäkeille on varmistettava.
- Finavia Oyj: maankäytön suunnittelussa tulee turvata lentoaseman toiminnot ja kehittäminen. Finavia on laatinut päivitetyn LL-alueen rajauksen, joka on yleiskaavassa ja otettava huomioon mm. Turbiinitien itäpuolella. Kaikkien liikennemuotojen pääsy lentoasemalle on turvattava, ml. raskas liikenne. Koekäyttöpaikan meluvaikutukset on otettava huomioon rakennusten massoittelussa etenkin alueen pohjoisosassa. Myös turva-aitamääräykset, esterajoituspinnot ja lentomelun uusi verhoikäyrä on otettava huomioon. Valaistus ei saa häiritä lentoliikennettä.
- HSY: vuoden 2016 Aviapoliksen vesihuollon yleissuunnitelma on syytä päivittää.
- Fingrid: alueella ei ole Fingridin johtoja.
- Suomen Ilmailumuseo: SIM:lle on osoitettava kaavaluonnoksessa uusi sijainti. Suurille museokoneille on taattava riittävän kokoinen kuljetusreitti, mm. vähintään 9 m korkuinen vapaa alitusreitti myös ratikkareitin kohdalla.

Kaavaluonnoksen sitovuus

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräykset ja kaavakartan merkinnät ovat vielä suuntaa antavia ja niitä tarkennetaan ja muokataan tarpeen mukaan asemakaavan muutosehdotuksissa. Tämä edellyttää mm. tarkempia korttelikohtaisia suunnitelmia.

Kaavamuutuskustannukset määritellään sitten, kun asemakaavan muutosehdotukset tulevat käsittelyyn.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaavaluonnos noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaavaluonnos kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja mahdollistaa tulevissa kaavamutoksissa Ilmailumuseon ja Aviapoliksen lukion tontit (2 kpl).

Kaupunkiympäristölautakunta 9.5.2023 § 10

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 9.5.2023 päivätty asemakaavan muutosluonnos 052400, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / Aviapolis keskusta,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Suvi Karhu esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavan muutosluonnos 9.5.2023
- Asemakaavan muutosluonnoksen selostus 9.5.2023

Seuraavat oheismateriaalit ovat luettavissa kaavan verkkosivuilla

(<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/aviapoliksen-keskusta-nousee-rautatieasemien-lahistolle>):

- Aviapoliksen keskusta, Viitesuunnitelma, 19.4.2023, AVIA Real Estate Oy, Inaro, SARC, Fira
- TPHV eteläkortteli, viitesuunnitelma asemakaavan pohjaksi, 1.3.2023, L-arkkitehdit, Technopolis.
- Meluselvitys, Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos, Sitowise Oy, 21.3.2023.
- Meluselvitys, Aviapolis melukartat 21.3.2023, Sitowise Oy.
- Asemakaavan muutos, Technopolis, Vantaa, Liikennemeluselvitys, Promethor, 2.3.2023.
- Vantaan Aviapoliksen alueen ilmanlaatuselvitys. Tieliikenteen päästöjen vaikutus alueella, Sweco Infra & Rail Oy 6.5.2021. Työnumero: 23702194.
- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis. Aviapoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat selvitys, Loppuraportti 7.6.2021, Realidea.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen, p. 050 302 8958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi