



Kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue

VD/880/10.02.02.01/2014
J-VN/TLA/ATI/MHÄ/ESN/JB/SRU

Aerolan asuinalueen kaavarunko esittää näkemyksen tulevasta maankäytöstä Ilmakehän ja Tikkurilantien välisellä alueella. Suunnitelman kantavana ajatuksena on luoda jännite suurkortteleiden metsäisten yhteispihojen ja Pyttisbergetin sekä kaupunkimaisten, tiiviiden katutilojen välille. Kaavarungon kokonaisrakennusoikeus on 145 600 k-m², josta kaupungin maalla on 49 992 k-m².

Kaavarunko koskee yleispiirteistä, suurkortteleihin perustuvaa asuinalueen suunnitelmaa, kaupunginosassa 52, Veromies. Se koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 52103, 52306, 52307, 52310–52317 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välisellä alueella Tikkurilantiestä pohjoiseen. Kaavoitettavaa aluetta rajaa lännessä Teknobulevardi ja pohjoisessa Ilmakehä. Idässä ja etelässä rajan muodostaa Pyhtäänkorventie, Aerolan nykyinen asuinalue sekä Rälssitie ja Tikkurilantie.

Maanomistus

Alue on pääasiassa Lentoasemakiinteistöjen (LAK) omistuksessa, mutta maata on myös Vantaan kaupungilla ja muutamalla yksityisellä maanomistajalla. Alueen rakennusoikeudesta 89 198 k-m² (asumista 83 198 k-m² ja päiväkotikoulu 6 000 k-m²) sijoittuu LAK:n maalle ja 6 410 k-m² yksityisten maanomistajien maille.

Kaavarungon valmisteluun osallistuneet

Kaavarungon pohjana on toiminut Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelma 2011, jonka laati Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen - Komonen Oy. Kaavarunkotyö on tehty kaupungin työnä. Meluselvitys tilattiin Akukon Oy:ltä kaupungin ja Lentoasemakiinteistöjen toimesta.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty työpaikka-alueeksi, TP, sekä asunto- ja työpaikka-alueeksi A/TP. Pyttisberget on osoitettu lähivirkistysalueeksi, joka jatkuu itä-länsisuuntaisesti viheryhteytenä ja ulkoilureittinä. Tikkurilantiellä sekä alueen halki kulkee pohjois-eteläsuuntainen, ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3. Keskustatoimintojen alakeskukset on osoitettu Aviapoliksen aseman kohdalle ja Tikkurilantien ja Pyhtäänkorvenkujan risteykseen. Suunnitelma on yleiskaavan mukainen.

Kaavarunko

Ensimmäinen juna saapuu Kehäradan Aviapoliksen asemalle kesällä 2015. Aseman ympärille nousee uutta kaupunkia työpaikkoineen, palveluineen, asukkaineen. Kehä III:n liikennejärjestelyjen muutokset valmistuvat vuodenvaihteeseen 2015–16 mennessä. Aerolan asuinalue on osa tätä koko kaupunginosaa koskevaa muutosta.

Aerolan asuinalueella metsä ja kaupunki liittyvät toisiinsa. Ideana on, että korttelit rajaavat tiiviisti katutilaa, kiertävät mäkiä ja sulkevat sisäänsä "salaisuuksia"; metsiä ja puistoja. Korttelit ovat isoja, jotta ne erottuvat isomittakaavaisessa ympäristössä (väylät, hallit, korttelikoot). Kaupunkitunnelmaa luodaan katutiloihin ja muihin julkisiin tiloihin, joista tehdään intensiivisiä kaupunkielämän näyttämöitä. Niiden vastapainoksi säilytetään yleiskaavan mukaisesti metsäisiä, luontovaltaisia alueita, kuten Pyttisberget ja alueen läpi kulkeva viheryhteys ulkoilureitteineen. Samalla kehitetään myös isoja korttelipihoja. Ratkaisu perustuu täten suurkortteleihin, joiden sisään jää liikenteeltä ja liikenteen melulta suojatut, mahdollisimman metsäiset ja puistomaiset piha-alueet, asukkaiden yhteiskäyttöalueena olevat yhteispihat.

Työssä on kiinnitetty huomiota erityisesti jalankulun ja pyöräilyn juohvien reittien järjestämiseen. Jalankulku- ja pyöräilyverkosto yhdistää eri kortteleiden yhteispihoja ja johdattaa Aviapolis-asemalle, Jumbon suuntaan ja Tikkurilaan päin.



Kaavarungon katuverkkoa on tarkistettu yleiskaavassa esitetystä linjauksesta: Alueen halki pohjois-eteläsuuntaisesti esitetty katu on korvattu asuinaluetta itäpuolitse sivuavalla Aeronkadulla, jotta asuinalueelle ei tarpeettomasti kulkeutuisi läpiajoliikennettä. Kaavarunko mahdollistaa sen, että myöhemmin voidaan järjestää osa lentokentän liikenteestä Ilmailutieltä Ilmakehän yli Aeronkadulle, jos se katsotaan tarpeelliseksi. Katuverkkoa tutkittiin viiden eri version avulla.

Työn aikana teetettiin ensimmäisestä kaavarunkoluonnoksesta melumallinnos, jonka perusteella voitiin todeta, että umpikortteliratkaisu on varsin toimiva, ja kehittää suunnitelmaa eteenpäin. Alueen keskiosaan, liikennemelun suhteen parhaimpaan paikkaan, sijoitettiin päiväkotit ja koulun alaluokat. Pyttisberget suojaa asuinaluetta ja virkistysaluetta tieliikenteen melulta.

Pyttisberget ja Pytinojanpuisto ovat alueen laajin viheralue, jonka kautta kulkee ulkoilureitti mm. Aviapolis-asemalle. Virkistysalueella ulkoilureitin varrella on monipuolinen luonto, jota voidaan suunnittelu- ja toteutusvaiheessa korostaa: luonnollinen kosteikko, jylhiä kallioita, meanderoiva puro putouksineen, mäntymetsää ja lehtoa.

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa pysäköintilaitoksiin, mutta hieman myös kortteleihin maan tasoon ja lyhytaikaispysäköintinä katujen varsille. Kaavarungossa pysäköinnin mitoituksessa varaudutaan v. 2011 ohjeen mukaisiin autopaikkamääriin. Uusi mitoitusohje koskisi suurta osaa Aerolan alueesta. Alustavasti on arvioitu, että mitoitettaessa autopaikkojen määrä uuden, kokeilunormin (asuinkerrostaloilla 1 ap/130 k-m²) mukaisesti asutokortteleiden yhteydessä olevat pysäköintilaitokset riittävät eikä Teknobulevardin kulmaan tarvitsisi rakentaa pysäköintilaitosta eikä myöskään eteläisimmän suurkorttelin kaikkia, osittain maanalaisia pysäköintilaitoksia.

Aerolan kaavarungon asuinkerrosalamäärä on 139 600 k-m² ja 7-ryhmäisen päiväkodin ja lähikoulun 6 000 k-m². Asuinkerrosalamäärä sisältää hieman myös asukas-, harrastus-, liike- ja työtiloja, jotka sijoittuvat pääasiassa maantasokerrokseen jalankulun ja pyöräilyn reittien varsille. Alueelle tulee noin 3 500 uutta asukasta. Koko Aerolassa, mukaan lukien jo rakennetut asuintalot, olisi tällöin n. 4 000 asukasta.

Ilmakehän ja Aeronkadun varteen on esitetty työpaikkakortteleita, jotka toimisivat melusuojana asuin- ja virkistysalueelle päin. Niitä ei esitetä tarkemmin tässä kaavarungossa.

Aerolan asuinalueen kaavatyötä ryhdyttiin tekemään asemakaavamuutoksen luonnoksena (002150), mutta työn edetessä todettiin, että näin laajan alueen suunnittelun hallinta edellyttää yleisempää tarkastelua ennen asemakaavojen laadintaa. Työtä jatkettiin kaavarunkotyönä numerolla 052300.

Jatkotoimenpiteet

Kaavarungon pohjalta on tarkoitus jatkaa suunnittelua ulkopuolisten suunnittelijoiden voimin. Jatkosuunnittelussa tutkitaan mm. rakennusten ja pysäköinnin järjestämisen tarkempi mitoitus ja sijoittuminen sekä huoltoliikenne ja pelastusreitit kussakin korttelissa. Alueen asemakaavoitus tehdään tämän jälkeen mahdollisesti osa-alueittain. Samalla tehdään uusi melumallinnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.1.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin seitsemän. *Museovirastolla* ei ole huomautettavaa. Kaupunginmuseo halusi, että työssä selvitetään suhde ja vaikutus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön (Aerola). *HSY* piti kaavatyötä ilmastotavoitteiden mukaisena, mutta haluaa kevyen liikenteen yhteydet etusijalle toteutusjärjestyksessä. Lisäksi rakennettu vesihuoltoverkosto tulee ottaa huomioon, sekä esittää rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen. *Vantaan Energia* pyytää ottamaan maakaapeli- ja kaukolämpöputkien sijainnit huomioon, sekä varautumaan useisiin kiinteistö- tai puistomuuntamoihin. *Wihuri Oy:n* mielestä "Kanava"-kortteli on liian lähellä Ilmakehää ja Pyhtäänkorventietä. Kaava ei saa rajoittaa Wihurin nykyistä toimintaa. *Vianor Oy* ei pidä työpaikka-alueitaan käyttöönsä soveltuvana ja haluaa etsiä uutta sijaintia Vantaalta. Kaavamuutosaluetta he



haluavat kehittää esitetyn mukaisesti. Pelastusviranomaiset pyytävät huomioimaan jatkosuunnittelussa paloturvallisuusvaatimukset.

Suullisia mielipiteitä saatiin kaksi. VVO oli huolissaan aikataulusta ja *yksityinen maanomistaja* haluaa tontilleen mahdollisimman tehokasta asuinrakentamista.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavarunkotyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavarunkotyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 49 992 k-m² (n. 1 250 asuntoa).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 3.3.2014 § 45

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 19.3.–17.4.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 3.3.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi, Uudenmaan ELY-keskukselta. Lausunnossa muistutettiin asioista, jotka tulee tarkemmin selvittää asemakaavavaiheessa. Alueelle tulee jatkosuunnittelussa laatia liikenneselvitys, jonka perusteella voidaan tehdä tarkempi meluselvitys ja laatia katuverkon toimivuus- ja turvallisuustarkastelut. Yleiskaavan mukaisen viherkäytävän tulee olla riittävän leveä ja toimia myös ekologisena käytävänä.

Tehdyt tarkistukset

Kaavarunkoon on tehty seuraavia tarkennuksia:

- Korttelin, jonka alustava rakennusoikeus on 32 000 k-m², pysäköintitalo merkitään LPA-alueeksi.
- Korttelin, jonka alustava rakennusoikeus on 19 700 k-m², AH-alueen rajaa tarkistettiin.
- Korttelin, jonka alustava rakennusoikeus on 24 000 k-m², merkittiin uusi asukas- yms. yhteistilojen paikka.
- lmk-määräyksen sanamuotoa tarkistettiin ja lisättiin "Alueen kauniit ja hyväkuntoiset puut sekä avokalliot ja siirtolohkareet tulee säilyttää. Alueen kulutuskestävyyttä tulee kehittää metsäiselle pihalle sopivin keinoin."
- Määräykseen lisättiin ohjeellinen hulevesireitti -merkintä (wr), joka oli jo merkitty kartalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon,



- b) hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi 18.8.2014 päivätty kaavarunkoehdotus, kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 25.8.2014 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon, ja
b) hyväksyä jatkosuunnittelun pohjaksi 18.8.2014 päivätty kaavarunkoehdotus, kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaavarungon selostus 18.8.2014
- Lausunto ja vastine 18.8.2014

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, puh. 8392 2127
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi