

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

3.2.2020

MARKKATIE 12–20

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002396

Asemakaavan muutos koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 52131 tontteja 7, 8, 9, 10, ja 11 sekä Markkatien pohjoisosaa. Alue rajautuu lännessä Lentoasemantiehen, pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Robert Huberin tiehen ja etelässä rakentamattomiin toimitilatontteihin. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,3 ha. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa noin 500 m ja lentoasemalle noin 2 km. Kaavamuutosalue on osa Huberilan uudistuvaa aluetta, josta rakentuu Aviapoliksen keskeinen kulttuurin, liikunnan ja päivittäisen asioinnin keskus.

Suunnittelu pohjautuu Markkatie 12, 14 ja 16 tonteille järjestettyyn tontinluovutuskilpailuun. Kilpailu ratkaistiin syksyllä 2019. Voittajaksi valittiin ehdotus Mark of Huber, jonka hanketiimiin kuuluvat NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy ja WSP Oy.



Havainnekuva Tikkurilantien sillalta. Kuva: Avarrus Arkkitehdit Oy.

Tonttia 52131-11 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.2.2018. Kaavamuutos sai vuoden 2019 työohjelmassa numeron 002396 nimellä Robert Huberin tie 16. Tonttikilpailun jälkeen NREP Oy ja Koy Robert Huberin tie 16 jättivät alueesta uuden kaavamuutoshakemuksen, joka on kirjattu saapuneeksi 22.11.2019. Kaavamuutoksen 002396 rajausta laajennettiin käsittämään korttelin 52131 tontit 7, 8, 9, 10 ja 11. Tässä yhteydessä toteutetaan myös kaavamuutos 002437. Vuoden 2020 työohjelmassa kaavamuutos 002396 sai uuden nimen Markkatie 12–20.

Maanomistajien tavoitteet

- Mahdollistaa kilpailualueelle hotellirakennuksen (arviolta 8 000–10 000 k-m²), toimisto- tai hotellirakennuksen (arviolta 8 000 k-m²) ja pysäköintilaitoksen rakentaminen sekä asuinrakennuksen rakentaminen (arviolta 16 000-19 000 k-m²) jo olemassa olevan toimistorakennuksen viereen. Hankkeen laajuus (k-m²) tarkentuu kaavasunnittelun edetessä.

Tonttijako laaditaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Maankäyttösopimus

Yksityisen maanomistajan kanssa valmistellaan maankäyttösopimus asemakaavamuutoksen yhteydessä.

LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Lentoasemantien ja Tikkurilantien varressa. Alueen länsiosaa on luonnontilaista metsikköä ja nurmialuetta. Tontille 11 on valmistunut kesällä 2019 toimistorakennus. Tikkurilantien varteen sijoittuva rakennus on 4-kerroksinen ja sen kerrosala on 9 221 k-m². Pihalla on 209 autopaikkaa. Toimistorakennus on rakennettu poikkeamispäätöksellä, sillä se poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta mm. rakennusoikeuden, kerrosluvun ja pysäköintiratkaisun osalta. Markkatien rakentaminen on kesken.



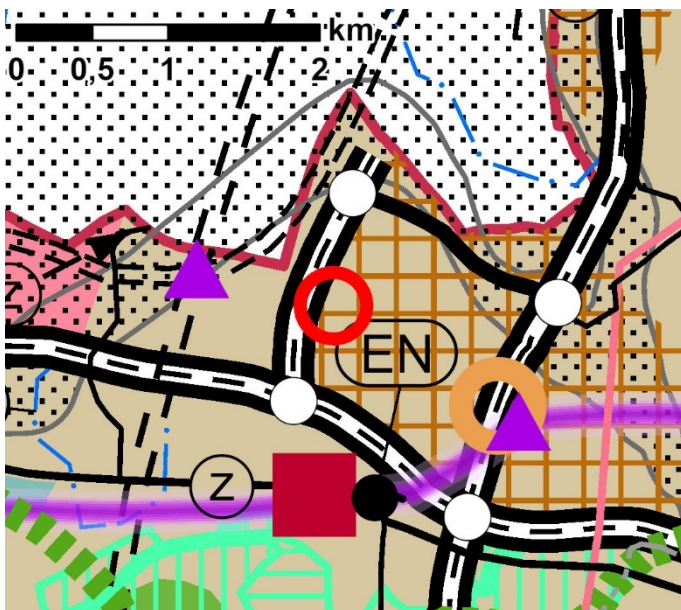
Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2019

Maanomistajat

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Vantaan kaupunki (tontit 7, 8, 9, 10) ja Koy Robert Huberin tie 16 (tontti 11).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia. Aluetta koskevat erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tavoitteet sekä Helsingin seudun erityiskysymykset.

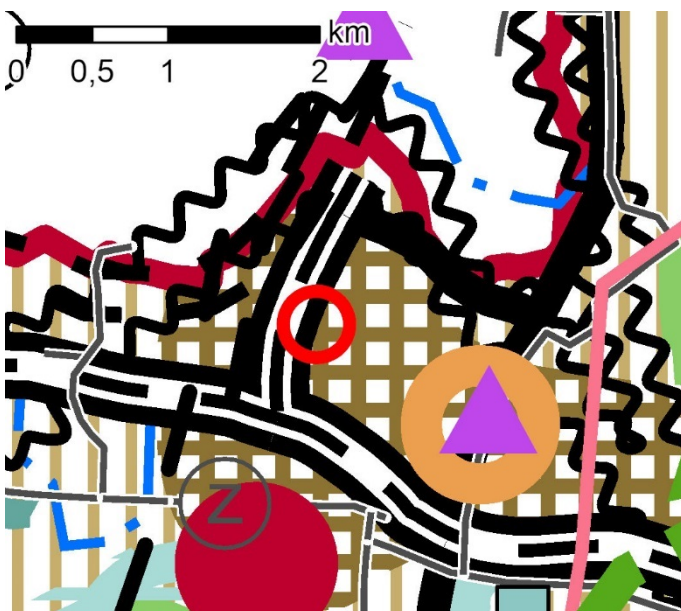


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

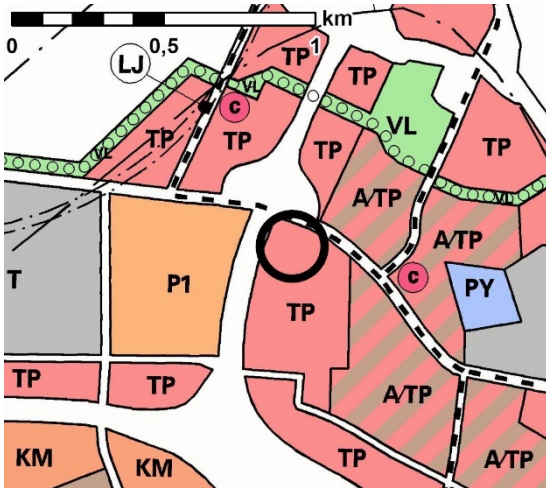


Ote maakuntakaavaehdotuksesta.

Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Maakuntakaava 2050 (ehdotus)

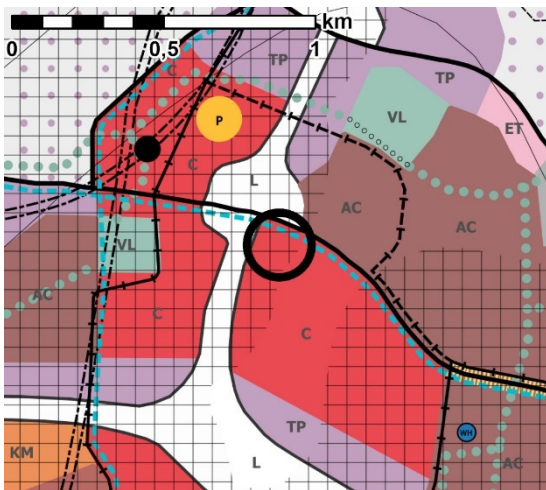
Uudenmaan alueelle laaditaan parhaillaan uutta maakuntakaavaa, jonka ehdotus oli nähtävillä 8.10.–8.11.2019. Uusimaa-kaava 2050 -ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suunnittelualueen vieressä kulkeva Lentoasemantie on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi kaksiajorataiseksi tieksi.



Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (L_{den} 50–55 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen. Tikkurilantiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.



Yleiskaava 2020 (luonnos)

Vantaalle laaditaan parhaillaan uutta yleiskaavaa, jonka luonnos oli nähtävillä alkuvuonna 2019. Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Alue on lentomeluvyöhykkeellä 3 (L_{den} 50–55 dB). Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Tikkurilantiellä kulkee pyöräilyn baana.

Ote yleiskaavaluonnoksesta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.



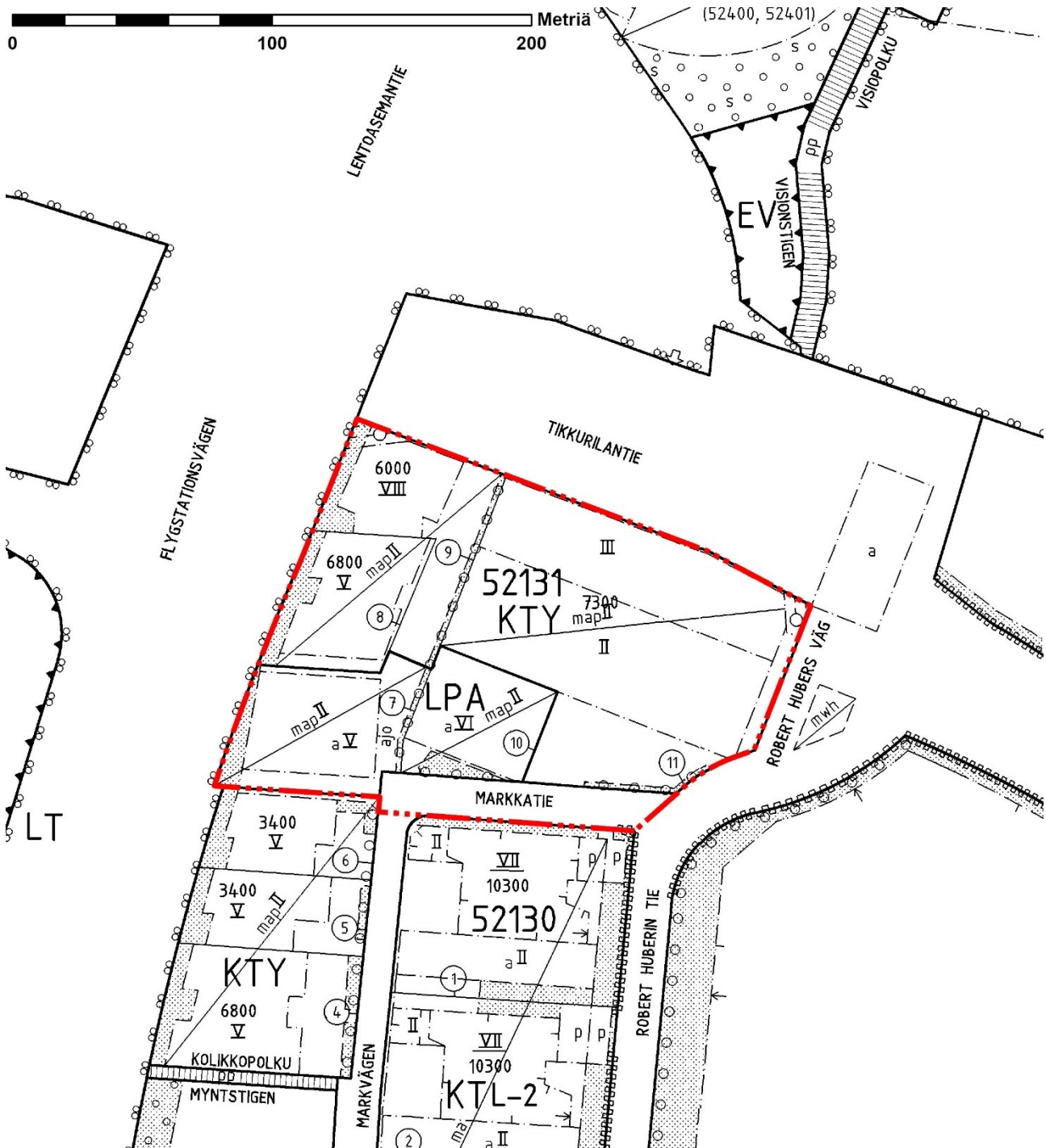
Aviapoliksen kaavarunko

Kaavarunko on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016 alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavarungon mukaan suunnittelualue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta.

Ote kaavarungosta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava 001835. Asemakaavassa korttelin 52131 tontit 8, 9 ja 11 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja tontit 7 ja 10 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Rakennusoikeutta toimitiloille on yhteensä 20 100 k-m². Asemakaava mahdollistaa toimitilarakennusten rakentamisen Lentoasemantien varteen (kerrosluku V) sekä Tikkurilantien varteen (kerrosluku III). Väylien kulmauksessa toimitilarakennuksen kerrosluku on VIII. Pysäköinti on osoitettu rakennusten kellarikerrokseen sekä korttelin keskiosaan kahteen erilliseen pysäköintilaitokseen.



Ote ajantasa-ase-makaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella katkoviivalla.

Huberilan viitesuunnitelma

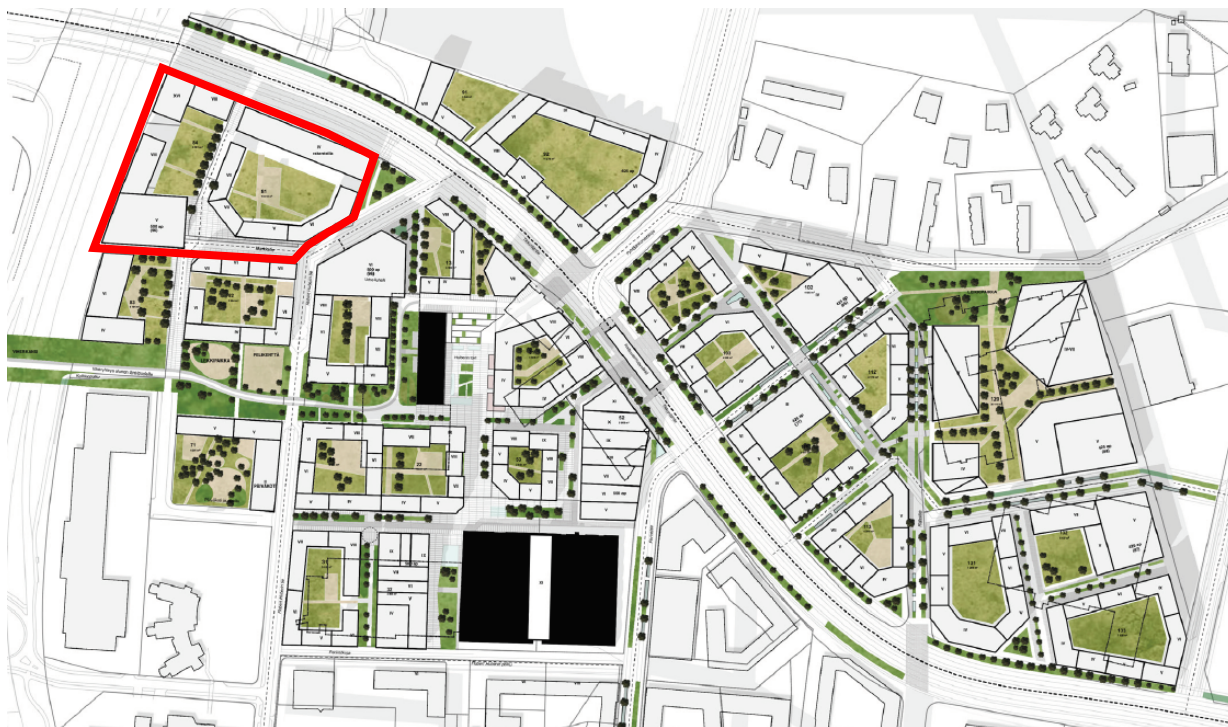
Vantaan kaupunki ja yksityiset maanomistajat ovat teettäneet yhdessä Huberilan alueen kehittämisestä viitesuunnitelman, jonka pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos. Kaavaluonnoksen valmistelu aloitetaan syksyllä 2020.

Uusi Kaupunki Kollektiivi Oy:n laatima suunnitelma Uusi Huberila valmistui 11.1.2019. Työssä haettiin ratkaisuja Huberilan alueen julkisten ja yksityisten palvelujen sekä asumisen sijoittumiseen, viherverkostoon, liikennesuunnitteluun ja historiallisten arvojen korostamiseen. Asemakaavan pohjaksi laadittu viitesuunnitelma on luonteeltaan ohjeellinen.

Huberilan uudesta alueesta rakentuu Aviapoliksen keskeinen kulttuurin, liikunnan ja päivittäisen asioinnin keskus. Alueen ydin ovat rakennushistoriallisesti arvokkaat kaarihallit, joiden ympärille käveltävä korttelikaupunki rakentuu. Huberilaan suunnitellaan asuntoja 6 200 asukkaalle ja työpaikkoja jopa 5 100 työntekijälle. Alue rakentuu pääasiallisesti umpikorttelirakenteena tehokkuudella $e_k=1,5-2,5$. Vähintään 1/3 korttelialueesta on oltava kasvullista maata. Alueen läpi kulkee pienistä puistikoista ja viherkaduista koostuva viheryhteys, joka jatkuu Lentokentäntien yli vihersiltaa pitkin. Alueelle sijoittuu myös suurempi korttelipuisto. Pysäköinti sijoitetaan pääasiassa pysäköintitaloihin.

Huberila rajautuu lännessä lentokentälle johtavaan Lentoasemantiehen, jonka varressa toimistorakennusten seinämä muodostaa näyttävän julkisivun. Tikkurilantien kulmassa näkymä huipentuu muita korkeampaan toimisto- tai hotellirakennukseen. Asuinrakennukset noudattavat Huberilan pienimittakaavaista ja miellyttävää tiivistä kaupunkiympäristöä vehreine sisäpihoineen. Aluetta itä-länsi-suunnassa halkova Tikkurilantie muuttuu alueen rakentuessa kaupunkimaiseksi kaduksi, jolla kulkee Tikkurilan ja lentokentän yhdistävä raitiotie sekä nopea pyöräily-yhteys.

Viitesuunnitelmassa kaavamuutosalueelle esitetään rakennettavaksi uutta toimitilaa n. 27 400 k-m² ja asumista n. 16 200 k-m². Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen ja pihakannen alle. Korttelin halki rakennetaan uusi kevyen liikenteen yhteys Markkatieltä Tikkurilantielle.



Viitesuunnitelman asemapiirros. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla. Kuva: Uusi Kaupunki Kollektiivi Oy.

Kilpailutyö Mark of Huber

Tonttihaun voittajaksi valittiin ehdotus Mark of Huber, jonka hanketiimiin kuuluivat NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy ja WSP Oy. Suunnitelmassa esitettiin kilpailualueelle hotellia (10 200 k-m²), toimistorakennusta (7 900 k-m²) sekä pysäköintilaitosta. Lisäksi suunnitelmassa esitettiin NREP:n omistamalle naapuritontille asuinrakentamista (17 000 k-m²). Kilpailualue ja viereinen tontti muodostivat suunnitelmassa yhtenäisen ja toimivan kokonaisuuden. Asemakaavamuutos laaditaan voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta ja suunnitelma tarkentuu kaavaprosessin aikana.

Kilpailualueen kortteli toimii Aviapoliksen maamerkinä sekä porttina Huberilan kävelykeskustaan. Korttelin julkisivu Lentoasemantielle ja Tikkurilantielle näyttää materiaaleillaan alueen historiallisen luonteen tuotannon ja teollisuuden erityisalueena. Rakennusten julkisivuissa on käytetty tiiltä, lasia ja metallia. Rakennusten sisältä kajastavat lämpimät puupinnat, jotka muodostavat rakennusten sydämen. Korttelin rakennusmassa on jaettu visuaalisesti erikokoisiin osiin, jotka muodostavat rytmikkään korttelijulkisivun. Pysäköintilaitoksen kaaret heijastavat Huberin hallien muotoja. Matalan korttelin ylle esitetään alueen maamerkiksi 16-kerroksista hotellitornia.

Kilpailualueelle sijoittuu kaksi aukiota; toimiston ja hotellin korttelipuisto sekä Markkatien kulmassa oleva aukio. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty asuinkorttelin puistomainen, yhtenäinen sisäpiha. Toimiston ja hotellin korttelipuisto on kaikille avoin, vihreä ja tunnelmallinen. Puiston maaston muoto laskee etelään päin, mikä antaa luonnollisen mahdollisuuden huleveden viivytysaltille. Altaiden poikki kulkee laiturimaisia kävelyreittejä, ja muu puistoala on istutettu tiiviisti. Puistoon sijoittuu monipuolisia aktiviteetti- ja oleskelupaikkoja. Puiston eteläpäästä pääsee kiipeämään kuntoiluportaita parkkilaitoksen päällä sijaitsevalle ulkokuntosalille, joka palvelee kaikkia korttelin käyttäjiä.

Hankkeen hiilineutraaliuden neljä teemaa ovat energia, jakamistalous, muuntojoustavuus sekä vesi ja vihreä. Rakennusten lämmöntuotanto ja jäähdytys toteutetaan syvälämpökaivolla (Qheat), joka mahdollistaa myös lämpöenergian varastoinnin. Tavoitteena on, että maalämpö kattaa 70 % huipputehosta ja sähkökattila loput 30 % huipputehosta. Koko kohteen sähköenergian tarpeesta noin 15-25 % tuotetaan aurinkopaneelilla rakennusten katoilla. Loput sähköstä ostetaan vihersähköinä. Muita hiilineutraaliutta edistäviä ratkaisuja ovat mm. viherkatot, hulevesien viivytysaltaat sekä sähköautojen ja -polkupyörien latauspaikat.



Havainnekuva korttelipuistosta. Kuva: Avarrus Arkkitehdit Oy.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- luonnon monimuotoisuuteen
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan
- tieliikennemeluun

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia
- Muut viranomaistahot ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, Pelastuslaitos
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. suunnittelijatapaamisissa, suunnittelukokouksissa, viranomaisneuvottelussa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VALMISTELU (ennen vireilletuloa)

Vantaan kaupunki järjesti keväällä 2019 Markkatie 12, 14, ja 16 tonteista tonttihaun. Kilpailun voittajaksi valittiin (kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019, kaupunginhallitus 7.10.2019) NREP Oy:n hanketiimi ehdotuksella Mark of Huber.

Asemakaavoitus on käynnistetty voittaneen kilpailutyön pohjalta. Lisäksi kaavatyön valmisteluun ovat osallistuneet kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultit sekä sopimusvalmistelijat.

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty vuoden 2020 työohjelmaan. Se julkaistaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla sekä Vantaan Sanomissa. Kaavatyöstä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Aloituskokouksessa on määritelty työhön osallistujat. Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla. 1

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Jos Teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne kirjeessä mainitulla tavalla 3.3.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Ajantasainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma löytyy koko kaavaprosessin ajan Vantaan kaupungin internetsivulta.

Asemakaava-arkkitehti Päivi Veijola on tavattavissa puhelimitse 20.2.2020 klo 12.00–14.00.

VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultit sekä sopimusvalmistelijat.

Suunnittelija on tavattavissa erikseen sovittaessa.

KAVAEHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät asemakaavan muutosehdotuksen ja päättävät sen asettamisesta nähtäville.

Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa syksyn 2020 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaavamutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Lausunnot pyydetään tarvittavilta tahoilta. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä www.vantaa.fi/ajankohtaiset_kaavat. Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua lisäksi Vantaa-infoissa (Tikkurila, Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitaa

asemakaava-arkkitehti Päivi Veijola
Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus
puhelin 043 826 6958
sähköposti paivi.veijola@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Johanna Rajala
Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus
puhelin 050 302 8975
sähköposti johanna.rajala@vantaa.fi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto

www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus
ja maankaytto > asemakaavoitus > Aviapoliksen kaavat

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat

www.kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu

Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna ma-to 8.15-15.00

Vantaa-infot

Tikkurila, Korso, Myyrmäki