

Asemakaavan muutos nro 002020 ja tonttijaon muutos

JUMBON VIEREEN TOIMISTOTORNI

Tämä asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
23.4.2008

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n varressa kauppakeskus Jumbon vieressä. Suunnittelualueeseen sisältyy kortteli 51321 ja sitä ympäröivät Lentoasemantien, Valuuttakadun ja Vantaanportinkadun katualueet. Korttelissa on tällä hetkellä pysäköintiä.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Maanomistaja eli Eläke-Fennia suunnittelee uuden toimistorakennuksen rakentamista Jumbon kauppakeskuksen ja Lentoasemantien väliin. Suunniteltu rakennus, **Avia Tower** on enintään 20 kerrosta korkea ja jää alle sallitun lentotestekorkeuden (+100 merenpinnasta). Maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja ja kellariin pysäköintiä.

Hanke on uusi Aviapoliksen maamerkeistä. Sen suunnittelusta käytiin arkkitehtikilpailu vuonna 2006. Kaavamuutos tehdään voittaneen, arkkitehti-toimisto Davidssonin ehdotuksen pohjalta.

Hankkeen vaikutukset Kehä III:n ja Lentoasemantien ja Jumbon kauppakeskuksen liikenteeseen selvitetään perusteellisesti kaavamuutoksen yhteydessä.

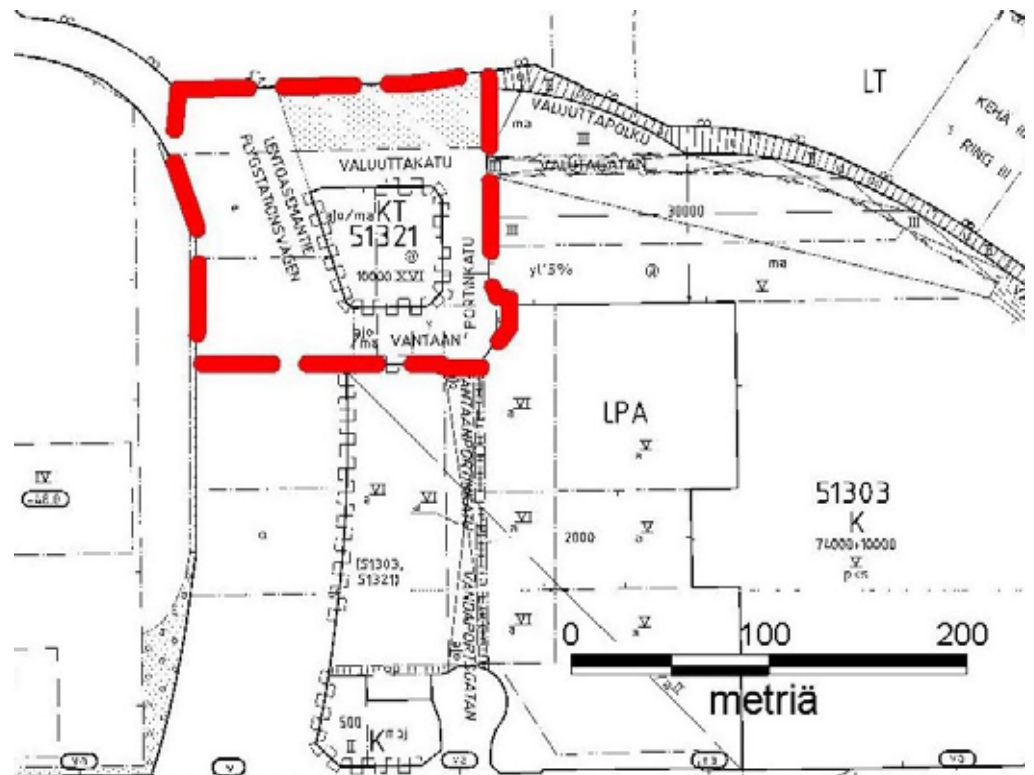
Miten asemakaava muuttuu?

Korttelin käyttötarkoitus säilyy ennallaan toimistorakennusten korttelialueena, **KT**, joskin maantasokerrokseen sallittaisiin myös liiketiloja. Rakennusoikeutta halutaan nostaa nykyisestä 10 000 kerrosneliömetristä 17 000 kerrosneliömetriin ja kerroslukua 16:sta 20:een. Muutoksia tehdään myös maanalaisen tilan ajoa osoittaviin merkintöihin, sekä katualueella kevyen liikenteen kadunylitystä osoittaviin merkintöihin.



Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

- **Nykytilanne:** Korttelissa 51321 on Jumbon parkkipaikkoja.
- **Maanomistajat:** Kiinteistö Oy Vantaanportin Maamerkki, c/o Eläke-Fennia.
- **Uudenmaan maakuntakaavassa** alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka on kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä. Jumbon kauppakeskus on keskustatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.
- **Yleiskaavassa (Kv 1992)** alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, C.
- **Yleiskaavassa (Kv 2007)** alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, C. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.



Ote ajantasa-asemakaavasta, ei mittakaavassa

- **Asemakaava:** Korttelissa on voimassa asemakaavan muutos nro 001447 (Kv 11.12.2000). Kortteli on toimistorakennusten korttelialuetta, **KT**, jonne on saanut rakentaa 16-kerroksisen, enintään 10 000 kerrosneliömetrin suuruisen rakennuksen. Lisäksi rakennuksen alapuolelle on saanut sijoittaa autopaikkoja kahteen tasoon.

Ketkä ovat osallisia?

- Maanomistajat, rajanaapurit, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai heidän edustajansa sekä jokainen, joka katsoo olevansa osallinen.
- *Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:* mm. kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* YTV, Tiehallinto, seurakunnat, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan vammaisneuvosto, vanhusneuvosto, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj, Gasum Oy, Helsingin seudun kauppakamari.
- Asukas- ym. yhdistykset

Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

- **Asemakaavatyön vireilletulosta** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa ja lähetetään kirje maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.
- Mahdollisista **yleisötilaisuuksista** tiedotetaan Vantaan Sanomissa
- **Kaavamuutoksen nähtävilläolosta ja voimaantulosta** kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä
- **Kaavoitustyön vaiheista** ilmoitetaan Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa –lehdessä, joka jaetaan kerran vuodessa joka kotiin Vantaalla.
- **Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet** on esitetty tässä asiakirjassa eli **osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa**. Työn kuluessa asiakirjaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisimpään versioon voi tutustua internetissä (www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu) tai maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28).

Miten kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan?

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan ympäristövaikutusten arviointi, joka sisältää selvitykset MRA 1 §:n mukaisista vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. Lisäksi arvioidaan erityisesti:

- kaupunki- ja maisemakuvaa suhteessa Kehä III:n suurimittakaavaiseen ympäristöön
- liikennemelun ja pienhiukkasten haittojen torjuntaa
- hankkeen vaikutusta Kehän III:n, Lentoasemantien ja Jumbon kauppakeskuksen liikenteen sujuvuuteen
- pysäköinnin sijoittumista
- eri liikkumismuotojen turvallista toimintaympäristöä ja joukkoliikenteen saavutettavuutta
- ja jää alle sallitun lentoestekorkeuden (+100 m merenpinnasta).

Asemakaavan selostuksessa esitetään MRA 25 §:n mukaiset selvitykset.

Sopimukset

Asemakaavamuutokseen liittyy sopimuksia, joiden perusteella tehdään maanvaihtoja, maakauppoja ja katualueiden lunastuksia.

Kaavamuutoksen käsittely ja aikataulu

Asemakaavatyö käynnistyi 23.4.2008. Asemakaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa arviolta syksyllä 2008, nähtävilläoloaika 30 vrk (MRA 27 ja 32 §). Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

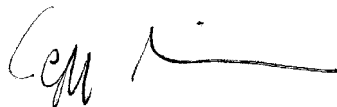
Asemakaavamuutoksen suunnittelija

Asemakaavasuunnittelija Seppo Niva.

Osoite: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa
puh. 8392 8044, fax 8392 3458, sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaa 23.4.2008



asemakaavasuunnittelija, arkkitehti



Avia Tower Kehä III:lta idän suunnasta. Kuva: Arkkit.tsto Davidsson

Lakiviitteet

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62 - 64 §; MRA 30 – 32 §.
Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27, 32 §.