



Asemakaavamuutos 002204 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli / TLA

VD/2098/10.02.04.01/2013
TLA/APE/MHÄ/SRU

Veromiehen kaupunginosaan tulee asuntoja noin 1450 uudelle asukkaalle sekä toimisto- ja liiketilaa. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat. Rälssipuiston pinta-ala hieman pienenee. Asuinrakentamisen määrä on 58 000 k-m² ja liike- ja toimistorakentamisen 8 000 k-m². Lisäksi päiväkodille varataan vähintään 800 k-m².

Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään myös asemakaavan muutos nro 002205, Veromies.

Asemakaavamuutos koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, puistoa, jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta sekä katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa toimistorakennusten, toimisto- ja/tai hotellirakennusten korttelialueita, puistoaluetta sekä jalankululle varattua katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 52121.

Alue sijaitsee Aviapoliksen asemalta noin 1 - 1,2 kilometriä kaakkoon. Aluetta rajaa pohjoisessa Tikkurilantie, lännessä Perintötie ja etelässä Äyritie. Idässä alue rajautuu Rälssitiehen ja naapuritontteihin.

Kaavan hakija

Lemminkäinen Talo Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavamuutos sisältää Lemminkäinen Talo Oy ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Lemminkäinen Talo Oy ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Lemminkäinen Talo Oy:n palkkaamina konsultteina Vuorelma Arkkitehdit Oy, Sito Oy ja Helimäki Akustikot Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP). Tikkurilantielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Asemakaavamuutoksen alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (L_{den}50-55 dB).

Aviapoliksen kaavarunko

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Aviapoliksen kaavarungon 18.4.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa alue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta ja virkistysaluetta. Alueelta varataan tilaa paikallisille palveluille.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutosta on käytetty Aviapoliksen kaavarungon ajatusten testialustana kaavarunkoa laadittaessa. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Rakennukset rajaavat katuja ja katumaisia pysäköintialueita, millä saadaan kaupunkimaista ympäristöä ja päästään kohtalaisen suuriin tonttitehokkuuksiin rakennusten kerroslukujen pysyessä silti maltillisina ja pihojen vehreinä. Asemakaavamuutoksen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 1,79 - 2,07$.

Asemakaavan muutosalueelle tulee neljästä kahdeksaan kerroksisia asuinkerrostaloja kivitallikaliikkeineen sekä liike- ja toimistorakennuksia. Umpikortteliratkaisu kätkee sisälleen



rauhalliset pihat ja sulkee ulkopuolelle liikenteen ja ympärillä tapahtuvan rakentamisen melut. Asuinrakentamisen määrä on 58 000 k-m² ja liike- ja toimistorakentamisen 8 000 k-m². Lisäksi päiväkodille varataan vähintään 800 k-m² ja Tikkurilantien ja Äyritien varteen toteutetaan liike- ja toimitiloja. Alueelle tulee n. 1 450 asukasta.

Koska kaavarungon kantavana ajatuksena on käveltävä korttelikaupunki, jalankulun reittejä järjestetään osoittamalla uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue nykyisen suuren korttelin halki Tikkurilantieltä Rälssipuistoon sekä yleisen jalankulun reittejä asuinkortteleiden halki. Ympäröiviä katualueita on levennetty erillisten jalkakäytävien ja pyöräteiden rakentamiseksi. Asemakaavamuutoksella määrätään, että kadunkulmien toteutuksessa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Autopaikat sijoittuvat pysäköintitaloihin ja katumaisille pysäköintialueille, joiden laidoilla ovat jalkakäytävät ja puuistutukset. Kaupunki voi lisäksi osoittaa vieras- ja asiakaspysäköintiä katujen varsille, missä ne parhaiten palvelisivat kivijalkatilojen asiakkaita. Kaavamuutosalueen käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä toimistorakennusten (KT) ja toimisto- ja/tai hotellirakennusten korttelialueesta (KTL-2) sekä jalankululle varatusta katualueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi sekä katualueeksi. Rälssipuiston pinta-ala hieman pienenee.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,86 hehtaaria. Tästä n. 2,95 ha on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), n. 0,36 ha on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), n. 0,71 ha on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), n. 1,13 ha on puistoa (VP) ja n. 0,71 ha on katualueita.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.11.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kpl:

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos muistutti paloturvallisuudesta, pelastusteistä ja nostopaikkojen rakentamisessa huomioon otettavista asioista. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.
- HSY muistutti, että Äyritien pohjoisreunassa sijaitsevat johdot on otettava suunnittelussa huomioon.
- HSL pitää hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle rakentamista hyvänä. Raitiotievaraukset on otettava huomioon katusuunnittelussa.
- Vantaan Energia Sähköverkot Oy huomautti, että alueelle tarvitaan kaksi kiinteistömuuntamotilaa. Kaukolämpöverkolla ei ollut huomautettavaa.
- Elisa Oyj:n kaapeleita Perintötiellä jouduttaneen siirtämään ennen rakentamistöiden aloituksia. Siirtokustannuskorvauksista neuvotellaan Vantaan kaupungin kanssa.

Vantaan kaupunginmuseolla, museovirastolla ja Carunalla ei ollut huomautettavaa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002204 ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.



- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Lemminkäinen Talo Oy maksaa muutostustannukset (18 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 910 €), yhteensä 20 910 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.10.2016
- 002204 Rälssipuiston kortteli / Pihat ja pelustusreitit
- 002204 Rälssipuiston kortteli / Hulevesiraportti liitteineen
- 002204 Rälssipuiston kortteli / Meluselvitys

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677,
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, puh. 8392 2127
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi