



Asemakaavan muutosalueelle tulee neljästä kahdeksaan kerroksisia asuinkerrostaloja kivistä kalliikkeineen 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 Tikkurilantietä 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 joukkoliikennedyhteyksien 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



muutostkustannukset (18 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 910 €), yhteensä 20 910 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 30**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002204 ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Lemminkäinen Talo Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 910 €), yhteensä 20 910 €.

Käsittely:

Todettiin, että kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Tikkurilantien vieressä olevalle AK -alueelle on lisätty puuttuva rakennusoikeus (10 900 k-m²) ja merkintöihin ja määräyksiin on tekstiin korjattu tonttinumerot.

Lisäksi päätösesityksen a) -kohdan päivämäärä muutettiin muotoon 24.10.2016

Päätös:

Päätettiin

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 24.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002204 ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Lemminkäinen Talo Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2 910 €), yhteensä 20 910 €.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.11. – 8.12.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Kaavamuutosta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 7.9.2016.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 24.10.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja

pyydettiin 8 kpl ja saatiin 5 kpl:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti lausunnossaan, että parvekkeita koskevaa melu-määräystä on syytä täydentää ulkoalueiden Valtioneuvoston päätöksen mukaisilla melun enimmäisohjearvoilla. Meluohjearvot on saavutettava kaikissa rakentamisen vaiheissa sekä ulko-oleskelualueille että asuinhuoneistoissa. Mahdolliset tärinähaitat tulisi tarkistaa ja tarvittaessa estää.
- HSY lausui, että Tikkurilantien avo-oja putkitetaan hankkeen kustannuksella. Äyritien varren vesi- ja jätevesijohtojen läheisyys on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vesihuollon esisuunnitelman liitekartasta on syytä poistaa Rälssipuistoon suunnitellun putken siirto.
- Vantaan Energia Oy muistutti lausunnossaan, että alueelle tarvitaan kaksi kiinteistömuuntamoaa. Mikäli sähköverkon maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, tulee toimia Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- HSL:llä sekä Vantaan kaupunki /Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla ei ollut huomautettavaa.



- Vantaan kaupunki /Sivistystoimen toimiala, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ja Elisa Oyj eivät antaneet lausuntoa.

Tehdyt tarkistukset

Asuinkerrostalojen korttelialueelle lisättiin kaavamääräys: *"Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa."*

Asuinkerrostalojen korttelialueen parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä *"Kaikki parvekkeet on lasitettava"* täydennetään lauseella *"Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat"*.

Vesihuollon esisuunnitelman karttaa tarkistetaan.

Asuinkerrostalojen korttelialueen määräyksiin lisättiin myös: *"Aukkojen yhteiseen käyttöön tulee rakentaa kerho- tai harrastetilaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa sijoittaa kortteliin keskitetysti."* sekä *"Julkisivuissa tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä"*. Äyritien varrelle viherhuoneiden rakentamiseen pakottava määräys muokattiin asuun *"Osalla asunnoista on oltava viherhuone, jonka tulee erottua julkisivussa"*, koska kävi ilmi, että Äyritien varrella etelään suuntautuvalla julkisivulla viherhuoneiden takana olevissa asuintiloissa lämpötila olisi kesäaikaan noussut yli sallitun.

LPA -alueen pysäköintilaitoksen ylintä tasoa koskevaa määräystä täsmennettiin: *"Pysäköintilaitoksen kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu. Pysäköintilaitoksen ylimmän pysäköintitason saa kattaa."*

Lisäksi joidenkin määräysten sanamuotoa täsmennettiin yksiselitteisen tulkinnan parantamiseksi.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Alueen maanomistajia on kuultu tehtyjen tarkistusten osalta. (MRA 32§)

Kaavaselostuksen tarkistukset

Kaavaselostukseen liitettiin uusi vesihuollon esisuunnitelman kartta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002204, ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017
- Lausunnot ja vastineet 13.3.2017 / 002204

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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