



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

VD/2098/10.02.04.01/2013
HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/JB

Veromiehen kaupunginosaan tulee asuntoja noin 1 450 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 lentomeluviyöhykkeellä 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 kivijalkaliikkeen 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 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. Sopimukset on määrä allekirjoittaa 24.3.2017.

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.

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 muutostustannukset (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 muutostustannukset (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 enimmäisohjejarvoilla. Meluohjejarvot 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 kiinteistömuuntamoita. 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 meluohjeavot 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 meluohjeavot toteutuvat"*.

Vesihuollon esisuunnitelman karttaa tarkistetaan.

Asuinkerrostalojen korttelialueen määräyksiin lisättiin myös: *"Asukkaiden 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 nähtävillesano ei ole tarpeen. Alueen maanomistaja 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

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.3.2017 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002204, ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä selosti asiaa kokouksen alussa.

Esityslistan julkaisemisen jälkeen asemakaavamuutoksen selostukseen on tehty tekninen tarkistus. Päivitetty selostus on tämän pöytäkirjan liitteenä.

Päätös:

Päätettiin

- antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja



- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.3.2017 päivätty, 20.3.2017 asemakaavamuutosehdotus 002204, ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Kaupunginvaltuusto 27.3.2017 § 9

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 13.3.2017 päivätty, 20.3.2017 asemakaavamuutosehdotus 002204, ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017, 20.3.2017 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 13.3.2017 / 002204
- 24.3.2017 allekirjoitettu maakäyttösopimus

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

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