



Asemakaavan muutos 002519 ja tonttijako, 52 Veromies / Tikkurilantie 129 / MSI

VD/4938/10.02.04.00/2022

MSI/JOR/PVE/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalorakentamista 19 000 k-m², uuden päiväkodin ja urheilukentän sekä uuden katuyhteyden rakentaminen. Kaavamuutosalue sijaitsee näkyvällä paikalla Tikkurilantien varressa ja on osa uusiutuvaa Aerolan aluetta. Aerolasta suunnitellaan metsäkaupunkia, joka on puurakentamisen alue ja kunnioittaa ihmisen ja luonnon välistä suhdetta Alvar Aallon hengessä.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52122, 52307 ja osaa korttelista 52308 sekä katu-, tori-, virkistys- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 52 Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52307, osaa korttelista 52308 ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies.

Tonttijako koskee kortteleita 52122, 52307 ja osaa korttelista 52308.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa osoitteessa Tikkurilantie 129 ja Rälssitie 11–13. Asemakaava-alueen rajaa etelässä ja lännessä Tikkurilantie, pohjoisessa Pyhtäänkorventie ja Pyhtäänkorvenkuja ja idässä Rälssitie ja kortteli 52308.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut POOK Arkkitehtitoimisto Oy, WE3 sekä Sitowise Oy konsultteina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinalue (AC) ja kestävä kasvun vyöhykettä. Tikkurilantie on osoitettu liikenneyhteydeksi, jolla kulkee raitiotie ja pyöräliikenteen baana.

Asemakaavamuutos

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden uuden asuinkorttelin, päiväkodin ja liikuntakentän rakentaminen. Kaavamuutos otettiin kiireellisenä työohjelmaan 2022, koska alueelle tarvitaan uusi päiväkotikoti, jonka on tarkoitus aloittaa toimintansa syksyllä 2025. Alue on osa uudistuvaa Aerolaa, jossa rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Asuinkerrostalot muodostavat polveilevan rakennusmuurin Tikkurilantien varteen ja niiden kivijalkaan tulee liike- ja yhteistiloja. Asuinrakennukset ovat korkeudeltaan 5–8 kerrosta. Päiväkotikoti on kaksikerroksinen ja siihen on suunniteltu 168 tilapaikkaa. Pysäköinti on keskitetty korttelikohtaisiin laitoksiin. Uusi liikuntakenttä sijoittuu osaksi asuinkorttelia ja palvelee sekä Veromiehen asukkaita että koululaisia. Liikkumisen mahdollisuuksia täydentää viereisen pysäköintilaitoksen katolle rakennettava julkinen liikuntapaikka. Nykyistä metsää pyritään säilyttämään asukkaiden ja päiväkodin pihoilla. Ammattiopisto Varian toimipiste voi jatkaa toimintaansa, mutta uuden



katuyhteyden rakentaminen pienentää hieman tonttia ja aiheuttaa muutoksia pysäköintijärjestelyihin. Kaava-alue on tarkoitus toteuttaa vaiheittain meluntorjunta ja Varian pysäköintitarpeet huomioiden.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 19 000 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 650 k-m². AK-tontin 52307-5 tehokkuusluku on $e=1,35$ ja AK-tontin 52122-2 tehokkuusluku on $e=1,59$. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) sijaitsee ammattiopisto Varian toimipiste ja sen rakennusoikeutena säilyy 20 000 k-m². Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) rakennusoikeus 2 500 k-m². Tontille on tarkoitus rakentaa uusi päiväkotikoti. Rakennusoikeutta suunnittelualueelle muodostuu yhteensä 42 300 k-m². Rakennusoikeus pienenee yhteensä 2 673 k-m² verrattuna aiemmin voimassa olevaan teollisuusalueen kaavaan. Rakennusoikeus mahdollistaa noin 380 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 50 km² / asukas).

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennusten tulee erottua toisistaan siten, että Tikkurilantien korttelijulkisivut muodostuvat vähintään kolmen rakennuksen julkisivusta. Tikkurilantien varteen muodostetaan avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Asuinrakentamisessa ja päiväkodissa tulee suosia puurakentamista ja julkisivujen tulee olla pääasiassa puuta. Rakennusten väriytyksen tulee pohjautua alueen luonnon väreihin, kuten metsään ja kallioihin. Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta. Asuinkorttelin ja päiväkodin pihoille on merkitty alueet, joilla puustoa tulee säilyttää ja uudistaa siten, että alueen metsäinen luonne säilyy. Lisäksi päiväkodin pihalla arvopuut suojellaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 20.6.2022.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui 7 kpl.

Kaavamutoksesta järjestettiin 15.8.2022 asukastilaisuus tontilla. Tilaisuuteen osallistui kolme alueen asukasta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 19 000 k-m² (arvioitu asukasmäärä 380).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutostalustannukset

Vantaan kaupunki ei maksa oman maan kaavoituksesta vuoden 2012 jälkeen vireillä tulleissa kaavamutoksissa.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002519 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Tikkurilantie 129,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.6.2023

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. +358 50 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Päivi Veijola, p. +358 43 826 6958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi