



## Asemakaavan muutos 002519 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Tikkurilantie 129

VD/4938/10.02.04.00/2022

SP/MHÄ/PVE/VIK/JT

**Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalorakentamista 19 000 k-m<sup>2</sup>, 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 kortteliä 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 päiväkotikatu, 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. Päiväkotikatu on kaksikerroksinen ja siihen on suunniteltu 168 tilapaikkaa. Pysäköinti on keskitetty korttelikohtaisiin laitoksiin. Uusi liikuntakenttä sijoittuu osaksi asuinkortteliä 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 vaihteittain meluntorjunta ja Varian pysäköintitarpeet huomioiden.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 19 000 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 650 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) rakennusoikeus 2 500 k-m<sup>2</sup>. Tontille on tarkoitus rakentaa uusi päiväkotikoti. Rakennusoikeutta suunnittelualueelle muodostuu yhteensä 42 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus pienenee yhteensä 2 673 k-m<sup>2</sup> verrattuna aiemmin voimassa olevaan teollisuusalueen kaavaan. Rakennusoikeus mahdollistaa noin 380 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 50 km<sup>2</sup> / 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-m<sup>2</sup> (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.

## Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.6.–21.8.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

## Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.6.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 9 ja saatiin 7 kappaletta.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnossa pysäköintilaitoksien tonteille pyydettiin lisäämään muuntamot salliva määräys. Kaavakarttaa on täydennetty lausunnon perusteella.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausunnossa otettiin kantaa kaavaratkaisun ilmastovaikutuksiin ja niiden arviointiin, melumääräyksiin sekä raitiotien mahdollisiin tärinä- ja runkomeluvaikutuksiin. Kaavakarttaa ja kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnon perusteella.

## Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen johdosta kaavamääräyksiin on tehty tarvittavat tarkistukset. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee. Mielipiteitä kuulemisesta ei saatu.

Asemakaavakarttaa on tarkistettu myös päiväkodin jatkosuunnittelun ja sahapistiäisen elinympäristön huomioimisen perusteella. Päiväkodin tontilla rakennusalan, talousrakennusten, arvopuiden ja säilytettävän metsäalueen rajauksia tarkistettiin päiväkodin tarkempien suunnitelmien perusteella. Vaadittujen autopaikkojen vähimmäismäärää pienennettiin 28:sta 24:än. Asemakaavan hiilineutraalisuutta koskevia määräyksiä tiukennettiin siten, että alueen pysäköintilaitoksiin rakennettavista autopaikoista vähintään 10 % tulee varustaa sähköauton latauspisteillä. EV-alueelle lisättiin määräykset sahapistiäiselle (*Dolerus triplicatus*) soveltuvan elinympäristön toteuttamisesta. Kaavakartalle korjattiin tonttijaon lisäksi tonttijaon muutos. Liikenteen yleissuunnitelmaan tarkistettiin päiväkodin saattoliikenteelle varattujen autopaikkojen osalta.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

## Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan selostusta on täydennetty rakentamisen aiheuttaman metsäkadon ja maaperän hiilen-sidontakyvyn osalta sekä suunnittelualueella elävän sahapistiäisen vuoksi. Sahapistiäisen nykyinen elinympäristö häviää kaavaratkaisun vuoksi, mutta lajille tulee toteuttaa korvaava elinympäristö kaava-alueeseen kuuluvalla EV-alueella. Sahapistiäiselle on suunniteltu myös kaksi muuta korvaavaa



elinympäristöä, jotka sijaitsevat Veromieheen jo kaavoitetuilla puistoalueilla (Rälssipuisto ja Pytinojanpuisto).

## Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2023 § 17

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.10.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002519 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Tikkurilantie 129.

### Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Tuomas Mutanen teki seuraavan muutosesityksen. Muutetaan asemakaavan piha-alueita koskeva kaavamääräys ”Pihä-alueen toteutuksessa tulee pyrkiä säilyttämään kasvillisuutta ja ennallistamaan rakentamisen takia kaadettua kasvillisuutta” muotoon: ”Pihä-alueen toteutuksessa tulee säilyttää kasvillisuutta ja pyrkiä ennallistamaan rakentamisen takia kaadettua kasvillisuutta.”

Muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

---

## Kaupunginhallitus 13.11.2023 § 23

### Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.10.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002519 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Tikkurilantie 129.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

---

## Kaupunginvaltuusto 11.12.2023 § 19

### Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 24.10.2023 päivätty asemakaavamuutos-ehdotus 002519 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Tik-kurilantie 129.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 24.10.2023 (II)
- Asemakaavamuutoksen selostus 24.10.2023 (II)
- Lausunnot ja vastineet 24.10.2023

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti, vs. Merja Häsänen, p. 050 302 8958,  
asemakaava-arkkitehti Päivi Veijola, p. 043 826 6958  
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))