



Asemakaavamuutos 002522, 52. Veromies Manttaalitie 1, 3 / TeA

VD/10481/10.02.04.00/2022

SP/ MHÄ/APO/EK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen rakentaminen tehokkaiksi kaupunkikeskustakortteleiksi. Kortteleihin sijoittuu asumista, sekä liike- ja toimistotiloja. Kortteleiden väliin tulee uusi kevyen liikenteen yhteys. Osa tiealueesta ja entisestä korttelialueesta muutetaan puistoksi ja liitetään osaksi Annefredinpuistoa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52305 ja 52335 sekä katualuetta ja pientä osaa Annefredin puistosta kaupunginosassa 52, Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52305, katualuetta, sekä pientä osaa Annefredinpuistosta kaupunginosassa 52, Veromies.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 52305 ja 52335 kaupunginosassa 52, Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Tuusulanväylän länsipuolella osoitteessa Manttaalitie 1 ja 3. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Tammiston kauppatiehen ja etelässä Manttaalitiehen. Lännessä osa Manttaalitietä kuuluu mukaan alueeseen.

Hakija

Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas. Katualue ja alueen lounaiskulman puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden ja alueen omistajien lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Arco Architecture Company Oy konsulttina, Promethor Oy meluselvityksen osalta, Granlund Oy hiilineutraalisuusselvityksen osalta ja Sipti Environment Oy maaperätutkimuksen osalta.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kestävän kasvun vyöhykkeellä, joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla vyöhykkeellä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikeskustan asuinalueelle, jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

Asemakaavamuutos

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinrakennusten (AK ja AKR) sekä liiketilojen (KM) rakentaminen entiselle toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY). Hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja tuo uutta asumista ja työpaikkoja hyvin saavutettavaan paikkaan, tulevan Vantaan ratikan linjan varteen. Kaavamuutoksen mukaiset rakennusmassat muodostavat tärkeän melulta suojaavan muurin Annefredinpuiston ja tulevan Atomin koulun ja päiväkodin suuntaan. Kaavamuutos laajentaa Annefredinpuistoa. Kaavassa suojellaan maisemakuvallisesti merkittävä puuryhmä.



Rakennukset muodostavat Tikkurilantien varteen kaksi suurta asuinkorttelia, joiden välistä saadaan johdettua uusi, vihreä jalankulun ja pyöräilyn reitti. Asuinkorttelien rakennukset suojaavat vehreiksi oleskelupihoiksi suunniteltuja sisäpihoja ja niiden takana olevaa Annefredinpuistoa Tikkurilantien ja Tammiston kauppapientien sekä Tuusulanväylän melulta. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat välillä 3–9 siten että melunsuojauksen kannalta välttämättömät korkeimmat rakennusmassat on sijoitettu Tikkurilantien ja Tammiston kauppapientien suuntaan, ja rakennukset madaltuvat asteittain etelän suuntaan. Läntisen asuinkorttelin kolmekerroksisiin rakennuksiin sijoittuu town house -tyyppisiä rivitalo- tai pienkerrostaloasuntoja. Liikerakennus jakautuu 3- ja 5-kerroksiseen osaan. Pysäköinti on sijoitettu pääosin 7-kerroksisiin pysäköintilaitoksiin. Annefredinpolun varrelle sijoittuu suojeltava mäntyröyry, taskupuisto ja aukiomainen julkinen ulkotila reunustavine, ravintolakäyttöön sopivine kivijalan liiketiloineen. Tikkurilantien varteen sijoittuu katutilaa aktivoivia asukastiloja. Liiketila on mahdollista rakentaa myös LPA-korttelin pysäköintitalon pohjakerrokseen Tikkurilantien ja Pytinojankujan kulmauksessa.

Rakennukset Tikkurilantien varrella ovat pääosin harjakattoisia ja edustavat väriykseltään vaaleita niittykasvien värejä. Etelän suuntaan värit perustuu punatiilen värimaailmaan, ja viherkattoiset tasakatot hallitsevat kattomaailmaa. Rakennusten julkisivujen arkkitehtuuri vaihtuu 20–30 m välein. Kolmekerroksiset rakennukset ovat ulkoasultaan town house -tyyppisiä. Asukkaiden oleskeluparvekkeet sijoittuvat melun takia pääosin sisäpihoille. Rakennuksia reunustavat kadun ja puiston suuntaan istutukset.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeus on 33 400 k-m² (AK $e_k=3,32$; AK+AH $e_k=2,32$) ja asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AKR) rakennusoikeus on 24 370 k-m² (AKR $e_k=2,43$; AKR+AH $e_k=1,79$). Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) rakennusoikeus on 300 k-m² ($e_k=0,04$). Liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), rakennusoikeus on 6 000 k-m² ($e_k=1,87$). Rakennusoikeus sijoittuu yksityiselle maalle. Kokonaisrakennusoikeus on 64 070 k-m². Rakennusoikeus suurenee 28 470 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa noin 1150 uutta asukasta ja 120 työpaikkaa alueelle.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia rakennusmateriaaleista, uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.4.2023 ja päivitetty 30.5.2023. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli 6 kappaletta. Mielipiteissä lähinnä pyydettiin huomioimaan alueen johtoverkot suunnittelussa. Ne myös huomioitiin. Kaavatilaisuus on pidetty maastossa 19.4.2023.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty ELY-keskuksen kanssa 20.12.2023.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle, mutta pääosin yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asutokerrosalaa (57 510 k-m², n. 1000 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus



Asemakaavamuutokseen liittyy 2 maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksavat hakijat Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 520 €), yhteensä 25 520 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.3.2024 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.3.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002522 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas maksavat muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 520 €), yhteensä 25 520 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että:

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.3.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002522 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas maksavat muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 520 €), yhteensä 25 520 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutosehdotus 19.3.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2024

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

aluearkkitehti Merja Häsänen, p. 050 302 8958,

asemakaavasuunnittelija Anne Polvi, p. 040 750 7339

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi