



Asemakaavamuutos 002522 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3

VD/10481/10.02.04.00/2022

TeA/SP/MHÄ/APO/MT

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 liike-tilojen (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 kauppapien sekä Tuusulanväylän melulta. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat välillä 3–9 siten että melunsuojauksen kannalta välttämättömät korkeimmat rakennusmassat on sijoitettu Tikkurilantien ja Tammiston kauppapien 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. Kolmikerroksiset 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 ek=3,32; AK+AH ek=2,32) ja asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AKR) rakennusoikeus on 24 370 k-m² (AKR ek =2,43; AKR+AH ek =1,79). Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) rakennusoikeus on 300 k-m² (ek =0,04). Liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), rakennusoikeus on 6 000 k-m² (ek =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 asuntokerrosalaa (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.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.4.-23.5.2024. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 7 kappaletta. Lausunnot pyydettiin Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä, Elisa Oyj:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (UUDELY), Vantaan Energia Oy:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Telia Companylta, DNA:lta, ClobalConnectilta, ja ELTEL:iltä. Lausunnot (7 kpl) saatiin TUKES:ilta, ELTEL:iltä,



Vantaan energialta ja Vantaan energia sähköverkoilta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä/Suomen luonnonsuojeluliitolta, Telia Companylta, HSY:ltä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (UUDELY).

TUKES:illa ei ollut lausuttavaa.

ELTEL:illä ja Telia Companylla oli uusia yhteystarpeita jotka tullaan huomioimaan alueen jatkosuunnittelussa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot toivoivat maanalaisten kaapeleiden ja kaukolämpöputkien huomioimista jatkosuunnittelussa ja viitesuunnitelmassa suunniteltujen muuntamoiden paikkojen merkitsemistä kaavakarttaan, mitkä toteutuvat.

HSY esitti, että kaavaselostuksessa tulee esittää kaavatyön yhteydessä laadittava vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Vantaan nykyisen käytännön mukaisesti kaavaselostuksessa ei kuitenkaan esitetä vesihuollon esisuunnitelmaa vaan se esitetään erikseen HSY:lle. Alueella on parhaillaan käynnissä katu- ja puistosuunnittelu, jossa HSY on mukana putkien osalta. Näin ollen erillinen esisuunnitelma ei ole tässä vaiheessa tarpeellinen.

Suomen luonnonsuojeluliitto toivoi useampien vanhojen puiden säilyttämistä alueella jo säilytettävien lisäksi. Maaperän saastuneisuus edellyttää kuitenkin maaperän puhdistamista ennen rakentamista, jotta tulevien asukkaiden terveys ja hyvinvointi ei vaarannu ja puiden säilyttäminen tällaisessa tilanteessa on erittäin haasteellista ja vaatii monimutkaisia erityispuhdistustoimenpiteitä. Kaava-alueelle on kuitenkin erilaisin kaavamääräyksiin varmistettuna tulossa runsaasti uusia puita ja istutuksia, jotka kasvaessaan korvaavat menetetyt puut ja luovat vehreää ympäristöä.

UUDELY katsoi, ettei alueelle tule mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista koska asemakaavaehdotus oli kaupan sijainninhjauksen kannalta maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. UUDELY katsoi, että vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu, mikä on tilanne Manttaalitie 1 ja 3 kaavamuutoksen tapauksessa. Kaavaratkaisussa on huomioitu yleiskaavan tulkinnallisuus ja yleispiirteisyys. Yleiskaavan yleispiirteisen luonteen perusteella ei ole tarkoituksenmukaista merkitä yleiskaavaan yksittäisten tonttien tarkkuudella käyttötarkoitusta. Tuleva KM-tontti kytkeytyy sijainnillisesti yleiskaavan KM-alueen yhteyteen, ja maakuntakaavan kaupan merkinnän alueelle ja sijaitsee kestävästi saavutettavalla sijainnilla. Hankkeella ei ole kaupan laadun perusteella keskustoja heikentäviä vaikutuksia. Kaupan laatu on rajoitettu tilaa vaativaan erikoiskauppaan, jossa tyypillinen asiointitiheys on pieni ja joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa eikä muodosta arkiasioinnin kohdetta. Lisäksi kortteli sijaitsee tulevan ratikkapysäkin välittömässä läheisyydessä ja läheisten pysäkkien kautta kulkee useita bussilinjoja. Tämä yhdessä kaupan laadun kanssa, tukee kaavaratkaisua ja KM-korttelin mahdollistamista.

Tuleva KM-kortteli tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen nykyisen kaupan alueen yhteydessä. Olemassa oleva tilaa vaativan kaupan alue ulottuu Tikkurilantien pohjoispuolelle, Tuusulanväylän itä- ja länsipuolelle sekä korttelin eteläpuolelle. Edellä mainitulla alueella sijaitsee jo nykyisin tilaa vaativaa kauppaa kuten autokauppaa sekä koneiden ja laitteiden tukkukauppaa. Hankkeen mahdollistama kauppa tiivistää ympäröivän alueen nykyistä kaupan rakennetta sekä lisää toimintamahdollisuuksia uusille toimijoille parantaen kilpailun edellytyksiä. KM-korttelissa kaupan laatu on kaavamääräyksillä rajoitettu tilaa vaativaan kauppaan, jolla ei ole keskustoja heikentäviä vaikutuksia. Kaavamääräyksiä on lisäksi tarkennettu niin, että ne eivät myöskään salli keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä alueelle.



KM-kortteli toimii samalla asuinkorttelien melunsuojauksena, eikä asumisen levittäminen Tammiston kauppatiehen asti ei ole mahdollista liikenneväylien aiheuttamien ympäristöhäiriöiden takia. Puhtaasti tuotantotyyppinen toiminta soveltuu heikosti asuinkortteleiden yhteyteen ja toimistorakentamiselle on rajattu kysyntä toimistotilojen vajaakäyttöasteen ollessa jo nykyisin korkea Aviapoliksen alueella (19 %). Kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1 (Vaikutukset rakennettuun ympäristöön/palvelut ja työpaikat) on perusteltu laajasti, miksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen kaavoitusalueelle tulisi sallia asemakaavassa.

Jotta maaperän mahdollinen kunnostustarve tulee huomioiduksi aina kun maaperää muokataan (kuten kaivu- ja täyttötöyt), UUDELY katsoi, että maaperän puhdistamisesta annettua kaavan yleismääräystä olisi hyvä tarkentaa. UUDELY:llä oli myös korjaus yhteen melumääräykseen sekä tarkennus rakentamisjärjestykseen melunsuojauksen varmistamiseksi.

Tehdyt tarkistukset

Kaavalausuntojen takia on tehty seuraavia tarkistuksia: Muuntamoiden paikat, jotka oli määrätty sanallisilla kaavamääräyksillä kaavakartassa, merkittiin teknisenä korjauksena kaavakarttaan viitesuunnitelman osoittamiin kohtiin. UUDELYN ehdottamat tarkentavat sanalliset kaavamääräykset lisättiin kaavakarttaan. Kaavaan lisättiin myös tarkentava määräys sallittavan vähittäiskaupan suuryksikön laadusta, jolla kielletään päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköt alueella.

Kaavamääräyksissä oli käytetty vaihtelevasti samasta asiasta termejä kasvikatto ja viherkatto. Teknisenä korjauksena ne yhtenäistettiin siten, että käytetään ainoastaan termiä kasvikatto. Lisäksi pieninä korjauksina kasvikattojen kaavamääräyksiin jäänyt turha toisto poistettiin ja lisättiin maanomistajien kanssa jo aikaisemmin sovittu kasvikatton tyyppi, joka oli jäänyt epähuomiossa pois joistain määräyksistä.

Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

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

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 ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (58 070 k-m², n. 1000 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus

Maankäyttösopimuksista on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 2.9.2024 (§ 13 ja 14).

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.10.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002522 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvät maankäyttösopimukset (2 kpl) on allekirjoitettu 24.10.2024.

Kaupunginhallitus 5.11.2024 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.10.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002522 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 22.10.2024
- Lausunnot ja vastineet 22.10.2024

Asemakaavamuutokseen liittyvä muu valmistelumateriaali löytyy kaavan verkkosivuilta osoitteesta:

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/manttaalitielle-asuinkerrostalokortteleita-ja-tyopaikkarakentamista>

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Merja Häsänen, vs. p. 050 302 8958,
asemakaavasuunnittelija Anne Polvi, p. 040 750 7339
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)