



Asemakaavamuutos 002586 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Rälssitie 6 - Ehdotus nähtäville / SP

VD/4982/10.02.04.00/2024

SP/JOR/PV/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden uuden kerrostalokorttelin rakentaminen Rälssitielle Annefredin ratikkapysäkin viereen. Kortteleihin tulee asumista noin 360 asukkaalle sekä toimisto-, liike- ja palvelutilaa. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa.

Asemakaavamuutos koskee kortteileita 52321 ja 52322 sekä katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52121 ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies.

Tonttijaon muutos koskee kortteileita 52321 ja 52322, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa osoitteessa Rälssitie 6. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Rälssitiehen, etelässä kortteliin 52127 ja lännessä kortteliin 52121.

Hakija

KOy Rälssitie 16:n / Valion Eläkekassan kaavamuutoshakemus on kirjattu 1.2.2018. Hakemus jätettiin Aviapolis Urban Blocks -asemakaavaluonnoksen (nro 052500) valmistumisen yhteydessä.

Maanomistus

Korttelin 52121 omistaa KOy Rälssitie 16:n / Valion Eläkekassa. Kaupunki omistaa kaava-alueeseen kuuluvat katualueet.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet ARCO Architecture Company, Ramboll Finland Oy sekä Akukon Oy konsultteina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta (C) ja Kestävän kasvun vyöhykettä.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia monipuolisesta asumisesta sekä työpaikoista. Asemakaavamuutos on laadittu vuonna 2018 valmistuneen Aviapolis Urban Blocks -asemakaavaluonnoksen (nro 052500) sekä sitä edeltäneen kilpailun pohjalta. Asemakaavamuutos 002586 käsittää osoitteessa Rälssitie 6 sijaitsevan nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontin, joka muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontilla olemassa olevat rakennukset puretaan. Asemakaavamuutoksella muodostuu kaksi umpikorttelia, joihin on suunniteltu asumista, päivittäistavarakauppa, liike- ja toimistotilaa sekä pysäköintilaitos. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa ja aivan ra-tikkapysäkin kohdalla. Asemakaavan viitesuunnitelman on laatinut ARCO Architecture Company.



Alueelle muodostuviin keskustatoimintojen kortteleihin saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 21 750 k-m² ja sen lisäksi liiketiloja tulee rakentaa yhteensä 1 650 k-m². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 23 400 k-m². Aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa alueella noin 16 400 k-m². Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa asumista enintään 17 450 k-m², mikä on 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Vähintään 5 950 k-m² eli 25 % kokonaisrakennusoikeudesta tulee käyttää toimisto-, liike- ja palvelutiloihin, jotka sijoitetaan Rälssitien ja Tikkurilantien varteen. Korttelin 52321 tehokkuusluku on e=2,7 ja korttelin 52322 tehokkuusluku on e=1,8. Rakennusoikeus mahdollistaa laskennallisesti noin 360 uutta asukasta alueelle.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Kukin korttelijulkisivu muodostuu vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Asuinrakennusten hallitsevin kattomuoto on harja- tai viistokatto ja kattomuodot vaihtelevat rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Kortteleiden julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleita ja luonnonläheisiä. Rakennusten väriyty pohjautuu niittykasvien sekä tiilen väreihin. Rakennusten katujulkisivuille muodostetaan avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Rälssitien varressa jalankulkijan sääsuojaksi rakennetaan katoksia tai arkadit ja kivijalkaan sijoitetaan ravintolalle ja päivittäistavarakaupalle soveltuvat liiketilat. Maantasokerroksen asunnoilla on omat pihat tai terassit.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta. Lento-, tie- ja raitioliikenteen aiheuttamalta melulta suojautuminen on huomioitu kaavan liitteeksi laaditussa meluselvityksessä sekä kaavamääräyksissä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 7.11.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu katualueiden osalta Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa keskustatoimintojen ja liiketilojen kerrosalaa yhteensä 23 400 k-m², joka sisältää uutta asuntokerrosalaa enintään 17 450 k-m² (75 %) ja toimisto-, liike- ja palvelutilojen kerrosalaa vähintään 5 950 k-m² (25 %).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija KOy Rälssitie 16 / Valion Eläkekassa ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (42 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 43 100 €

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002586 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssitie 6,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Valion Eläkekassa maksaa muutuskustannukset (42 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 43 100 €.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.12.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaavasunnittelija Päivi Veijola, p. 043 826 6958
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)