



Asemakaavamuutos 002586 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Rälssitie 6 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP

VD/4982/10.02.04.00/2024

SP/JOR/PV/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden uuden kerrostalokorttelin rakentaminen Rälssitie 6 - Annfredin ratikkapysäkin viereen. Kortteleihin tulee asumista noin 360 asukkaalle sekä toimisto-, liike- ja palvelutilaa. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka on osa Annfredin uutta keskustaa.

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

Tonttijaon muutos koskee kortteleita 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 Annfredin uutta keskustaa ja aivan ratikkapysäkin 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 värit 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.

Muutostekannukset 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 asemakaava-muutosehdotus 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 muutoskustannukset (42 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 43 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.1.2026 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.2.–12.3.2026. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.1.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 17 kappaletta ja saatiin 5 kappaletta. Lausunnon jättivät Uudenmaan elinvoimakus, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Lupa- ja valvontavirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ja Vantaan kaupunginmuseo.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon johdosta asemakaavaehdotukseen lisättiin pihan väliaikaista meluntorjuntaa sekä rakennusten tuloilmanottoa koskevat määräykset.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavaehdotuksen kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuria koskeviin määräyksiin tehtiin pieniä tarkistuksia kaupunkikuvallisen laadun varmistamiseksi. Tikkurilantien ja Rälssitien kulmaus on kaupunkikuvallisesti merkittävä paikka, jota tulee korostaa maamerkinä. Tämän vuoksi myös korttelin kulmauksessa sijaitsevan korkeimman rakennusalan rakentamista edellytetään kerrosluvun VII alleviivauksella. Katto-
muotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa, mutta harja- tai viistokattoa ei edellytetä vallitsevana kattomuotona. Rälssitien varteen osoitettujen arkadien tai katosten määräyksiä



täsmennettiin. Rakennusten väritystä koskevia määräyksiä täydennettiin ja rakennuksissa tulee käyttää niittykasvien värejä ainakin rakennuksen yksityiskohdissa. Asemakaavaehdotukseen lisättiin myös vesi-huollon liitospaikkaa koskeva määräys, rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä, joilla huolehditaan Palo-ojan vedenlaadusta, sekä määräys lentoestekorkeudesta.

Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet ARCO Architecture Company, Akukon Oy ja Ramboll Finland Oy Valion Eläkekassan konsultteina.

Sopimus

Sopimuksesta on päätetty kaupunginhallituksessa 1.6.2026 § 20.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.8.2026 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.8.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002586 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssitie 6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkiympäristölautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

"Asemakaavoituksella tulee välttää lopputulosta, jossa asuinkerrostaloihin muodostuu syviä huonosti luonnonvalaistuja asuntoja ja korttelirakenteen tulee tukea turvallista ympäristöä."

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 11.8.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.8.2026
- Lausunnot ja vastineet 11.8.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:

- Viitesuunnitelma (sis. vihertehokkuuslaskelma) 25.11.2025, ARCO Architecture Company (Kaavan nettisivuilla, Linkki: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1306512-1379772-002586%20Viitesuunnitelma%2025.11.2025.pdf>)
- Meluselvitys, 16.10.2025, Akukon Oy (Kaavan nettisivuilla, Linkki: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1306507-1379767-002586%20Meluselvitys%2016.10.2025.pdf>)



- Hiilineutraaliusselvitys 3.11.2025, Ramboll Finland Oy (Kaavan nettisivuilla, Linkki: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1306508-1379768-002586%20Hiilineutraaliusselvitys%203.11.2025.pdf>)
- Rakennettavuusselvitys, 17.10.2025, Ramboll Finland Oy (Kaavan nettisivuilla, Linkki: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1306510-1379770-002586%20Rakennettavuusselvitys%2017.10.2025.pdf>)
- Liikenteellinen tarkastelu, 4.11.2025, Ramboll Finland Oy (Kaavan nettisivuilla, Linkki: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1306509-1379769-002586%20Liikenteellinen%20tarkastelu%204.11.2025.pdf>)
- Luettelo osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteistä, 9.12.2025 (Kaavan nettisivuilla, Linkki: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1306516-1379777-002586%20Luettelo%20mielipiteist%C3%A4%2C%209.12.2025.pdf>)

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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