

VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002533 ja VAIHEASEMAKAAVA 002533va
Muuran kaupunkikylät 2
LAUSUNNOT JA VASTINEET
kala 13.8.2024

Asemakaavoitus MHÄ ja CTA

Kaupunginhallitus 8.4.2024 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta ja vaiheasemakaavasta 002533 ja 002533va / Muuran kaupunkikylät 2. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 24.4.2024 Telia Finland Oyj	Teliällä on tietoliikennekaapeleita asemakaava-alueella. Niiden siirrosta ja suojaustarpeesta on oltava yhteydessä Teliaan. Ennen töiden aloittamista siirron maksaja tulee olla selvillä.	-
NRO 2, 29.5.2024 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapelit. Asemakaava-alueelle tarvitaan uusia muuntamoiden tilavarauksia, jotka on huomioitu asemakaavassa. Lausunnossa esitetään, että muuntamoiden paikat tulisi mieluiten esittää kaavakartalla siltä osin kuin mahdollista. Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Siirtoja on jo alustavasti käsitelty katusuunnittelun yhteydessä.	-
NRO 3, 31.5.2024 Uudenmaan liitto	Ei anna lausuntoa.	-
NRO 4, 31.5.2024 Uudenmaan ELY-keskus	Ilmastovaikutukset on arvioitu kattavasti ja selvityksessä on tuotu esimerkillisesti esiin käytetyt menetelmät ja lähtötiedot sekä vertailtu miniskenaariota ja BAU-skenaariota. Minimiskenaariossa	-

	tehtävät toimenpiteet vähentävät päästöjä huomattavasti. Näitä toimenpiteiden toteutumista edistetään kaavamääräyksillä, mutta niiden täysmääräiseen toteutumiseen liittyy merkittävää epävarmuutta. Esimerkiksi uusituttavaa energiantuotantoa ja vähähiilistä betonia koskevat määräykset on muotoiltu niin että niiden hyödyntämistä edellytetään vain osittain. Melutilanne on alueella haastava. Kaavaratkaisua on kuitenkin kiitettävästi muutettu luonnosvaiheesta parempaan suuntaan. Viitesuunnitelman perusteella kaavaratkaisu mahdollistaa läpitalon huoneistot tai asunto ei avaudu ainoastaan meluisalle julkisivulle. Selostuksessa on esitetty perustelu asuntojen avautumissuuntaan liittyvään määräyksen lievennykseen.	
NRO 5, 31.5.2024 HSL	HSL kannattaa rakentamista tukeutuen kestävään liikkumiseen hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Materiaalissa on hyvin huomioitu tilavaraukset m. kaupunkipyörille ja liityntäpyörille. HSL on otettu hyvin mukaan Vantaan ratikan suunnitteluun. Lausunnossa esitetään muutosta selostuksessa olevaan kuvaan Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnoksesta.	-
NRO 6, 4.6.2024 HSY	Aiemmin laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma on päivitetty kevään ja kesän 2023 aikana. Vesihuollon rakentamiskustannusten arvioidaan koko Muuran kehittämisalueella olevan aiemmin arvioidun 3,3 M€ sijasta 5,8 M€.	Lisätään kaavaselostukseen vesihuollon alustava kustannusarvio.

	Kaavamuutosalueen osuudeksi arvioidaan alustavasti 2 M€. Asemakaavamuutos edellyttää johtosiirtoja ja vesihuollon uudisrakentamista, mutta ei edellytä johtokujien muodostamista. Kaavaselostuksen tulee sisältää vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio.	
--	---	--

NRO 1

Telia Finland Oyj, 24.4.2024

Lausunto:

Teliällä tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

- Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä.
- Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti.
- Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Vastine:

Kiitos lausunnosta. Huomioidaan nykyiset tietoliikennekaapelit jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

Tarkistukset:

Ei tarvetta tarkistuksiin.

NRO 2

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 29.5.2024

Lausunto:Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan alueelle tarvitaan useita uusia muuntamoiden tilavarauksia. Muuntamoiden tilavaraukset kortteliin 52145, kortteliin 52147 LPA korttelialueelle sekä Aurtuaraitin eteläpään Y- korttelin puoleiseen kulmaukseen. Nämä tilatarpeet on huomioitu hyvin asemakaavamääräyksissä. Kirjaukset muuntamoiden tilatarpeista tulee säilyttää asemakaavamääräyksissä ja tuoda mm. viitesuunnitelmassa esitetyt muuntamoiden paikat mieluiten myös kaavakarttaan vm-rakennusalamerkintänä siltä osin kun on mahdollista.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Siirtoja on jo alustavasti käsitelty katusuunnittelun yhteydessä.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

LIITTEET

1. Keski-jänniteverkon kartta 1:3000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:3000
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:3000

Vastine: Kiitos lausunnosta. Aurtuaraitille sijoittuvan muuntamon merkitsemisestä kaavakartalle on keskusteltu kaavatyön aikana, mutta koska katualueelle ei näitä ole tapana merkitä, ei haluttu poiketa käytetystä linjauksesta. Muuntamon paikka tarkentuu katusuunnittelun edetessä ja sille etsitään mahdollisimman toimiva paikka.

Tarkistukset:

Ei tarvetta tarkistuksiin.

NRO 3

Uudenmaan liitto, 31.5.2024

Lausunto:

Kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavasta.
UML dnro 199/06.02.00/2024

Vastine:

Kiitos lausunnosta.

Tarkistukset:

Ei tarvetta tarkistuksiin.

NRO 4

Uudenmaan Ely-keskus, 31.5.2024

Lausunto:

Lausunto asemakaavan muutos ja vaiheasemakaava, ehdotus, Muuran kaupunkikylät 2, Veromies, nro 002533 ja 002533va, Vantaa

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Muuran kaupunkikylät 2 asemakaavaehdotuksesta.

Kaavaratkaisun ilmastovaikutukset on arvioitu kattavasti. Selvityksessä on tuotu esimerkillisesti esiin käytetyt menetelmät ja lähtötiedot. Käytetyt päästökertoimet on valittu perustellusti. On erittäin hyvä, että arvioinnissa on vertailtu minimiskenaariota ja BAU-skenaariota. ELY-keskus katsoo, että minimiskenaariossa tehtävien toimenpiteiden eli maalämmön hyödyntäminen rakentamis- ja käyttövaiheessa, vähäpäästöisemmät materiaalivalinnat, energiatehokkuus ja sähköautojen käytön edistäminen vähentävät päästöjä huomattavasti. Minimiskenaarion mukaisia toimenpiteiden toteutumista edistetään kaavamääräyksiin, mutta niiden täysimääräiseen toteutumiseen liittyy merkittävää epävarmuutta. Esimerkiksi uusiutuvaa energiantuotantoa ja vähähiilistä betonia koskevat määräykset on muotoiltu niin, että niiden hyödyntämistä edellytetään vain osittain.

Vaikka kaikki selvityksen toimenpiteet toteutettaisiin, on kaavaratkaisu kaukana tavoitellusta hiilineutraaliudesta. Tehdyn selvityksen perusteella vähähiilisyyden saavuttaminen vaatii vielä merkittäviä lisätoimia. On huomattava, että jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa voidaan vielä vaikuttaa huomattavasti hiilijalanjälkeen ja muuhun kestävyys. Lisätoimilla on merkitystä etenkin Vantaan kaupungin tavoitellessa hiilineutraaliutta jo vuoteen 2030 mennessä. Esimerkiksi pyöräpaikkojen laatua on hyvä vielä ohjata kaavamääräyksiin edellyttämällä helppokulkuisuutta, runkolukitusta ja säältä suojattuja tiloja.

Melutilanne alueella on haastava. Kaavaratkaisua on kuitenkin kiitettävästi muutettu luonnosvaiheesta melun huomioimisen ja haittojen ehkäisemisen kannalta parempaan suuntaan. Viitesuunnitelman perusteella kaavaratkaisu mahdollistaa läpitalon huoneistot tai pelkästään sisäpihan suuntaan avautuvat asunnot, jolloin mikään asunto ei avaudu ainoastaan meluisalle julkisivulle. Selostuksessa on esitetty perustelu asuntojen avautumissuuntaan liittyvään määräyksen lievennykseen. Y-korttelin määräyksissä on huomioitu meluesteen tarpeellisuus ja annettu määräys vaiheittain rakentamisen huomioimisesta.

ELY-keskus muistuttaa, että kaikkien kaavaa-asiakirjojen ja kaavaan liittyvien selvitysten tulee olla asianosaisten käytettävissä kuulemisaikana.

Vastine:

Kiitos lausunnosta. Kaavaratkaisun suunnittelun lähtökohtana on ollut jo kaavaluonnosvaiheessa pyrkiä kaupunkirakenteellisesti suunnitellaan, joka edistää kävelyä ja pyöräilyä, houkuttelee joukkoliikenteen käyttämiseen sekä keskittää pysäköinnin pysäköintilaitoksiin, jolloin autoliikennettä saadaan vähennettyä alueella ja mahdollistetaan maanvaraiset pihat. Lisäksi kaavalla edellytetään kaupunkivihreän toteuttamista kaikin mahdollisin keinoin (kasvikatot, katualueiden runsaat viheristutukset sekä hulevesien luonnonmukainen viivyttäminen julkisessa kaupunkitilassa, tonttivihreät ja taskupuistot rakennusten ja kadun välissä) sekä osoitetaan nykyistä teollisuus- ja varastoaluetta puistoalueeksi. Kaavaratkaisun myötä alueen kasvullinen pinta-ala tulee nykytilanteeseen verrattuna lisääntymään. Hiilineutraalisuuteen positiivisesti vaikuttavia asioita on siis huomioita jo kattavasti kaavaratkaisussa ennen alueelle laadittavaa hiilineutraalisuus selvitystä. Lähtökohta hiilineutraalisuus selvityksen tekemiseen on ollut ns. tavanomaista asuinalue (jossa esim. on kansipihat tai pysäköinti maanvarainen ja hajautettu, ei joukkoliikennettä) selvästi parempi.

Hiilineutraalisuusselvityksen perusteella on edellä kuvattujen toimien lisäksi tuotu kaavamääräyksiin tiettyjä teemoja, kuten uusituvan energian tuotto ja vähähiilisen betonin käyttö. Asemakaavamuutoksen hiilineutraalisuusmääräykset on muotoiltu yhteistyössä maanomistajan ja rakennuttajan kanssa ja ne antavat suuntaa siihen, miten päästään paremmin kohti hiilineutraalisuutta. Lait ja asetukset, eivätkä myöskään rakennusteollisuus ja tekniset ratkaisut ole vielä siinä vaiheessa, että niistä saataisiin tukea todella tiukkojen kaavamääräysten perusteeksi. Pyöräpaikkojen laadusta asemakaavassa on jo määräys, jossa edellytetään helposti käytettävyyttä, säältä suojaamista sekä runkolukittavuutta osaan paikoista.

Asemakaavan aineisto ja selvitykset ovat kaikkien tutustuttavissa kaavojen nettisivuilla. Tämän kaavan aineiston puutteellisuus nähtävillä olon alussa johtui teknisestä virheestä. Jatkossa on hyvä tarkistaa tarkemmin, että kaikki aineistot ovat siirtyneet nettisivulle ennen nähtäville asettamista.

Tarkistukset:

Ei tarvetta tarkistuksiin.

NRO 5

HSL, 31.5.2024

Lausunto:

Lausunto Muuran kaupunkikylät 2 asemakaavaluonnoksesta ja vaiheasemakaavasta 002533 ja 002533va

Suunniteltava alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Toiseensavuun ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella noin 250 m etäisyydellä.

Suunnittelualue on pääosin 1970- ja 1980-luvuilla rakentunutta teollisuus- ja varastorakennusten aluetta. Hanke tiivistää kaupunkirakennetta joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella sekä hyvin saavutettavissa kehäradan Aviapolis-asemalta. Alueen pinta-ala on noin 19,8 ha ja kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 137 310 km².

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

HSL kannattaa rakentamista tukeutuen kestävään liikkumiseen hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Materiaalissa oli hyvin huomioitu tilavaraukset kaupunkipyörille ja pyöräliitynnälle ja muutenkin HSL on otettu hyvin mukaan Vantaan ratikan suunnitteluun, kaikkea emme ole kuitenkaan aiemmin huomanneet.

Joukkoliikenteen pysäkit ja niiden takana kulkevat pyörätiet muodostavat potentiaalisen konfliktipisteen, jossa matkustajien ja muiden liikkujien tulee olla valppaina. Nyt esitetyssä kuvassa 23 Toinensavu ja Muuranaukio välillä Artuakatu – Virkatie (Ramboll, luonnos 29.9.2022) tulisi vielä tutkia voisiko bussipysäkin takana olevaa pyörätietä siirtää hieman, jotta raitiotiepysäkin ja bussipysäkin välinen kävely-yhteys ei edellyttäisi ylittämään pyörätietä kahta kertaa?

Jatkosuunnittelussa myös Vantaan ratikan raidegeometria saman kuvan alueella tulisi tarkistaa yhteistyössä Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa sellaiseksi, että se tuottaa mahdollisimman vähän melua.

HSL on mielellään mukana kestäviin kulkumuotoihin liittyvässä jatkosuunnittelussa.

Vastine:

Kiitos lausunnosta. Lausunnon huomiot kohdistuvat pääasiassa Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnoksen kuvaan. Lausunto välitetään Vantaan ratikan suunnittelulle tiedoksi.

Tarkistukset:

Ei tarvetta tarkistuksiin.

NRO 6

HSY, 4.6.2024 (saapunut myöhässä)

Lausunto:

Asemakaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Suunniteltava alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa (kuva 1). Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Toiseensavuun ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella noin 250 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 19,8 ha. Tämä asemakaavan muutos ja vaiheasemakaava ovat Muuran alueen toinen varsinainen asemakaavahanke, joka on laadittu Muuran alueen kaavaluonnoksen pohjalta (052600). Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa ja Vantaan ratikan kaavarunkoa. Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan osa kaava-alueen nykyisistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista (T ja TTV5) asuinkerrostalojen (AK), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, virkistys- ja puistoalueiksi (VU) sekä katu- ja torialueiksi. Toisensavun itäreunan leventämisellä muutetaan lisäksi pieni osa puistoaluetta katualueeksi.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 900 k-m², josta asumisen osuus on 56 300 k-m² ja liiketilojen 600 k-m². Yleisten rakennusten rakennusoikeus on 15 900 k-m².

Asemakaavanmuutoksen mukaisten kortteleiden rakentamisen määrä on yhteensä 72 800 k-m².

Vaiheasemakaavalla T-kortteleiden tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta Ensimmäisensavun kiinteistön rakennusoikeus säilyy samana, vaikka kiinteistön pinta-ala pienenee. Rakennusoikeutta on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueissa yhteensä 64 510 km². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 137 310 km². AK-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin $e=2,6$, mutta tehokkuus vaihtelee välillä $n. e=1,9-3,0$. Y-korttelissa tehokkuus on $n. e=0,6$.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella sekä hyvin saavutettavissa kehäradan Aviapolis-asemalta. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen. Asemakaavan mukainen rakentaminen sekä Aviapoliksen alueen voimakas kehittyminen edellyttävät olemassa olevien vesihuoltoverkostojen siirtämistä, kapasiteetin kasvattamista sekä uusien verkostojen rakentamista koko Muuran alueelle. Tarvittavia toimenpiteitä on esitetty Muuran kaavaluonnosvaiheessa Destian laatimassa Muuran alustavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa sekä Afryn tekemässä Muuran alueen painepiiriraja -selvityksessä. Näiden selvitysten ratkaisut eroavat joiltain osin toisistaan, ja tämän vuoksi Ramboll on tarkistanut ja päivittänyt vesihuollon ratkaisuja koko Muuran alueelle vuoden 2023 aikana.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Kaavamuuotosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Sekä Toisellasa-vulla että Virkatiellä sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja. Asutusta ei alueella nykyään ole, vaan rakennettu vesihuolto palvelee alueella sijaitsevaa yritystoimintaa. Aiemmin laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma on päivitetty kevään ja kesän 2023 aikana. Vesihuollon rakentamiskustannusten arvioidaan koko Muuran kehittämisalueella olevan aiemmin arvioidun 3,3 M€ sijasta 5,8 M€.

Kaavamuuotosalueen osuudeksi arvioidaan alustavasti 2 M€. Asemakaavamuuotos edellyttää johtosiirtoja ja vesihuollon uudisrakentamista, mutta ei edellytä johtokujien muodostamista.

Kaavaselostuksen tulee sisältää vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio.

Vastine:

Kiitos lausunnosta. Uuden turvallisuuslinjauksen myötä vesihuollon yleissuunnitelmat eivät ole enää julkisia, joten sitä ei lausunnosta huolimatta lisätä kaavaselostukseen.

Tarkistukset:

Täydennetään kaavaselostukseen vesihuollon alustava kustannusarvio.