



Asemakaavan muutos 002356, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 1 / SP

VD/8264/10.02.04.00/2017

SP/JOR/MHÄ/CTA/VIK

Muuran kaupunkikylät 1 on Muuran alueen ensimmäinen asemakaavan muutos, joka toteuttaa Muuran kaavaluonnoksen tavoitetta tunnistettavasta, viihtyisästä ja yhteisöllisistä kaupunkikylistä koostuvasta uudesta asuinalueesta. Tällä asemakaavalla kaavoitetaan asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva syksykylä aukioineen ja katualueineen, Lentoasemantien varren toimitilakortteli, Muuran keskustan itäpuolen korttelit kaupallisine palveluineen (osa sydäntalvikylää), Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa. Koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus on 111 400 k-m², josta asuinkerrosalaa on 85 100 k-m² (AK+C), liiketilaa 2 200 k-m², toimitilaa 21 000 k-m² sekä päiväkotia 3 000 k-m².

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52132–52138 ja 52144 sekä katu-, tori- ja virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 52, Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52104 sekä katu-, liikenne- virkistys- ja suojaviheralueita.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa ja rajautuu pohjoisessa Plootukallion metsäalueeseen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Toinensavu ja sen länsipuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit.

Hakija

Kaavaluonnoksen hakijana on Sponda Oy.

Maanomistus

Alueen päämaanomistajia ovat Sponda Oy ja Vantaan kaupunki. Lisäksi ratikan katualueita ulottuu Avia Real Estate Oy:n ja Sagax Finland:n maalle.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden ja maanomistajien lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arco Architecture Company Spondan konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavanumerolle 002356 on yhdistetty Sponda Oy:n 13.9.2017 saapunut kaavamuutoshakemus sekä Vantaan kaupungin alueita koskeva kaavamuutoshakemus 22.12.2022.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kaavassa alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävä kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen länsireunaa kulkee pyöräliikenteen baana ja raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Pohjoisosan halki on osoitettu virkistysalueyhteys ja Lentoasemantien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta.

Asemakaavamuutos

Tämä asemakaavan muutos on Muuran alueen ensimmäinen varsinainen asemakaava, joka on laadittu Muuran alueen kaavaluonnoksen pohjalta (052600). Asemakaava toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.



Mukana suunnittelussa ovat olleet alueen maanomistajat: Sponda Oy, Sagax Finland Oy ja Avia Real Estate Oy sekä Spondan konsulttina arkkitehtitoimisto Arco Architecture Company.

Suunnittelualue koostuu nykyisellään pääosin teollisuus- ja varastorakentamista sekä sen pohjoisosissa säilyneestä Plootukallion metsäalueesta. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 16,2 ha. Muuran alueesta rakentuu kaavoituksen myötä tunnistettava ja viihtyisä, yhteisöllisistä kaupunkikylistä koostuva uusi asuinalue, johon toimintojen sekoittuneisuutta tuovat toimitilarakentaminen ja julkiset palvelut sekä Muuran keskustan kaupalliset palvelut. Suunnittelun päätavoitteina on ollut muodostaa Muuraan yhteisöllisyyttä tukevaa kaupunkirakennetta, kaupunkikyliä, joiden kaupunkitila on elämyksellistä, arkkitehtuuri tunnistettavaa, liikkuminen älykästä ja toimitilojen suunnittelussa tähdätään tulevaisuuteen. Tällä asemakaavalla kaavoitetaan Muuran asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva syksykylä aukioineen ja katualueineen sekä Muuran keskustan itäpuolen korttelit (osa sydäntalvikylää), Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa.

Alueen arkkitehtuuri on leikkisää, värikästä ja kodikasta. Kaupunkikuvaa hallitsevat erityisesti harjakatot sekä värikkäät julkisivut. Muurassa asuinkorttelit on ryhmitelty korttelikokonaisuuksiksi, kaupunkikyliksi. Jokaiselle kaupunkikylälle luodaan tunnistettavaa ja omaleimaista identiteettiä kylien oman teeman, vuodenajan avulla. Suunnittelualueen keski- ja itäosiin sijoittuu syksyteemainen kaupunkikylä ja länteen, Muuran keskustan alueelle, osa sydäntalviteemaisesta kylästä. Kylän vuodenaika näkyy rakennusten julkisivuväripaletissa, kasvillisuudessa ja kylän omana katupuuna, kadun kalusteissa ja mm. kylän kohtaamispaikkana toimivien aukoiden toiminnallisuudessa. Toisensavun ja Virkatien risteykseen sijoittuvasta Muuran keskustasta aukioineen suunnitellaan koko Muuran alueen aktiivinen solmukohta, jonne keskittyvät joukkoliikenteen pysäkit, alueen kaupalliset palvelut sekä kahvilat ja ravintolat. Asemakaavan muutoksessa varaudutaan myös päivittäistavarakaupan sijoittumiseen Muuranraitin varrelle keskustan itäpuoliseen kortteliin.

Kaupunkitilasta muodostuu umpikorttelien myötä tiivistä ja kaupunkimaista, mutta vehreyttä saadaan runsaasti kortteleiden taskupuistojen sekä reittien ja aukoiden monipuolisten istutusten avulla. Elävyyttä kaupunkitilaan tuodaan kivijalkaan sijoittuvien liike-, työ- ja asukkaiden yhteistilojen sekä maantasaasumisen keinoin. Muuran keskiosaan muodostuu erilaisten puistoalueiden kokonaisuus, ns. kyläpuisto, jonka merkittävin osa on metsäisenä säilytettävä Plootukallio (asemakaavan muutoksessa mukana suurin osa Plootukallion tulevasta virkistysalueesta).

Muura on kävely-ystävällinen ratikkakaupunki. Ratikan lisäksi myös kaikki muut joukkoliikenteen vaihtoehdot ovat käytettävissä, ja suunnittelussa on keskitytty erityisesti kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen sekä sujuviin ja houkutteleviin reitteihin. Autoliikenne on keskitetty pääosin kokoojakaduille ja muutamille tonttikaduille, jolloin on saatu rauhoitettua kaupunkikylien sisäosat kokonaan kävelylle ja pyöräilylle. Tärkein kävelyn ja pyöräilyn reitti alueella on ns. kaupunkiraitti, joka yhdistää kaikki kylät toisiinsa sekä toimii sujuvana yhteytenä Muuran keskustaan. Alueen kortteleiden pysäköinti keskitetään pääosin LPA-kortteleihin rakennettaviin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa rehevien maanvaraisten sisäpihojen toteuttamisen. Pysäköintitaloista suunnitellaan monikäyttöisiä, reittejä ja kaupunkitilaa elävöittäviä rakennuksia.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueella mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuna rakentamisessa, kasvikkatoina, kaupunkivihreän eri ratkaisuna sekä puistojen ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 68 200 k-m², josta asumisen osuus 67 700 k-m² ja liiketilojen osuus 500 k-m². Keskustatoimintojen korttelialueiden rakennusoikeus on



yhteensä 19 100 k-m², josta asumisen osuus 17 400 k-m² ja liiketilojen osuus 1 700 k-m². Yleisten rakennusten rakennusoikeus on 3 000 k-m² ja toimitilarakennusten 21 000 k-m². Kortteleiden rakentamisen määrä on yhteensä 111 300 k-m². Lisäksi Ropinapihalle on osoitettu rakennusala 100 k-m² kioskia tai muuta pientä rakennusta varten. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on siis 111 400 k-m². AK-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin $e=2,2$, mutta tehokkuus vaihtelee välillä $n. e=1,9-2,5$. Y-korttelissa tehokkuus on $n. e=0,4$ ja C-kortteleissa $n. e=2,4$.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T), puistoalueet (VP) ja suojaviheralueet (EV) asuinkerrostalojen (AK), keskustatoimintojen (C), toimitilarakennusten (KTY), yleisten rakennusten (Y), autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, virkistys- ja puistoalueiksi (VP, VL) sekä katu- ja torialueiksi.

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.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin Spondan ja Sagaxin omistuksessa oleville alueille sisältäen koulutontin ja etenkin ratikan katualueiden osalta osia myös Logicorin ja Avia Real Estaten/Finavian kiinteistöistä. OAS:a on päivitetty 3.4.2023, mm. yleiskaavan voimaantulon osalta. Suunnittelun edetessä päätettiin aikataulusyistä viedä käsittelyyn varsinaisena asemakaavan muutoksena ensimmäisenä ratikan katualueet sekä Spondan alueelle sijoittuvat kortteli-, katu- ja puistoalueet.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 01.02.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 7 kpl. Mielipiteiden tiivistelmä on esitetty selostuksessa.

Kaavatilaisuus on pidetty 15.2.2023.

Ratikan kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempaan alueena numerolla 062800. Muuran kohdalla ratikan katualue on poikkeuksellisesti osa Muuran asemakaavaa 002356 ja siten osa tämän kaavan prosessia. Ratikan osalta Muuraa koskevia mielipiteitä saatiin 2 kpl. Ne on esitetty tarkemmin selostuksessa.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta ja yksi koko linjaa koskeva. Aviapolista koskeva yleisötilaisuus järjestettiin 17.12.2020 (Aviapolis) sekä koko linjan suunnittelua koskeva tilaisuus 23.9.2021.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.9.2021 Muuran asemakaavaluonnoksen suunnittelun yhteydessä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Sponda Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), yhteensä 20 000 €.



Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002356, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 1
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sponda Oy maksaa muutuskustannukset (20 000 €), yhteensä 20 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan yhteisen pöytäkirjalausuman: "Alueen rakentaminen painotetaan niille alueille, jotka ovat jo rakennettua ympäristöä ja nähtävilläolon aikana selvitetään, miten kortteleiden muodostaminen voidaan toteuttaa niin, että alueen luonto säästyy mahdollisimman lähellä nykytilaa sekä suuria räjäytyksiä ja louhintoja ei tarvitse suorittaa rakennusvaiheessa."

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002356, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 1
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sponda Oy maksaa muutuskustannukset (20 000 €), yhteensä 20 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman: "Alueen rakentaminen painotetaan niille alueille, jotka ovat jo rakennettua ympäristöä ja nähtävilläolon aikana selvitetään, miten kortteleiden muodostaminen voidaan toteuttaa niin, että alueen luonto säästyy mahdollisimman lähellä nykytilaa sekä suuria räjäytyksiä ja louhintoja ei tarvitse suorittaa rakennusvaiheessa"

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.6.-28.8.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 19.6.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 5 kpl kappaletta. Lausunnot saatiin Traficomilta, Uudenmaan liitolta, Uudenmaan Ely-keskukselta, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä sekä



Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY). Traficom ja Uudenmaaliitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa. Uudenmaan Ely-keskuksen, Vantaan Energian ja HSY:n lausunnoistakaan ei aiheutunut tarkistustarvetta.

Tehdyt tarkistukset

Kaupunkiympäristölautakunta (6.6.2023) sekä kaupunginhallitus (19.6.2023) jättivät kaavasta seuraavan lausuman: "Alueen rakentaminen painotetaan niille alueille, jotka ovat jo rakennettua ympäristöä ja nähtävilläolon aikana selvitetään, miten kortteleiden muodostaminen voidaan toteuttaa niin, että alueen luonto säästyy mahdollisimman lähellä nykytilaa sekä suuria räjäytyksiä ja louhintoja ei tarvitse suorittaa rakennusvaiheessa." Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään Plootukallion metsäinen alue niin laajana kuin se toimivan kaupunkirakenteen kannalta on ollut mahdollista ja nykyisiä kiinteistön metsäisiä alueita on otettu osaksi Plootukallion lähivirkistysaluetta. Plootukalliolta jatkuva uusi viheryhteys Muuran alueen ja Huberilan yhdistävälle puistosillalle on osittain nykyisen rakennetun kiinteistön osuudella, koska puistosillan paikkaa ei maanomistuksellisesti ole voitu siirtää pohjoisemmaksi siten, että viheryhteys olisi saatu luontevasti kokonaan nykyisen metsäalueen kohdalle. Kaavakartalle on nähtävilläolon jälkeen lisätty suojeltavan puun merkinnällä arvokkaaksi luokiteltuja puita mm. niille asuinkortteleille, joiden pihoilla puiden säilyminen on viitesuunnitteluvaiheessa vaikuttanut mahdolliselta. Alueelle saadaan myös nykytilaan verrattuna paljon lisää vehreyttä kaavan myötä, kun nykyiset asfalttikentät muutetaan vehreiksi pihoiksi ja kaduille ja kävelyn reiteille istutetaan puita sekä runsaasti muuta kasvillisuutta.

Kortteleiden korkotasojen suunnittelussa on pyritty myös siihen, että joudutaan tekemään mahdollisimman vähän louhintaa tai täyttöä. Lopullinen katusuunnittelu ja ratikan katusuunnittelun korot kuitenkin määrittelevät pitkälti sen, miten kortteleiden korkomaailma lopulta toteutuu. Mm. ratikalle soveltuvien pituuskaltevuuksien vuoksi Plootukalliota joudutaan louhimaan ja ratikan korot asettavat korkotason myös Plootukadulle. Lisäksi Plootukadun toimiva yhdistymisen kohta ratikan linjaan, on pitänyt sovittaa ratikan suunnitelmaan, joten tähän ei varsinaisesti korttelisuunnittelussa ole voitu vaikuttaa.

Nähtävilläoloaikana on keskusteltu maanomistajan kanssa myös pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintitalojen toteuttamisesta. Joustavan toteutuksen edesauttamiseksi kaavakartalta on poistettu LPA-kortteleista merkintä niistä kortteleista, joiden pysäköinti kohdistuisi juuri kyseiseen pysäköintitaloon. Pysäköinnin määrää suhteessa rakennusoikeuteen ei ole muutettu. Myös kaavamääräysten puolella on pysäköinnin sijoittamisen määräyksiä yksinkertaistettu sekä muutettu joustavampaan muotoon (mm. AK-kortteleiden pysäköinnin jakautumista ei määritellä kaavamääräyksellä). Määräyksiin lisättiin myös KTY-korttelille mahdollisuus sijoittaa asiakaspysäköintiä tulevan rakennuksen pääsisäänkäynnin eteen, sekä lisättiin kaavakartalla tätä varten p-merkintä. Lisäksi tehtiin muutamia muita pieniä tarkennuksia mm. Muuranaukion katoksen määräykseen.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on päivitetty lisättyjen merkintöjen (mm. suojeltavat puut) ja tarkennettujen kaavamääräysten osalta. Liitteisiin on lisätty kortteleiden väripaletit, sekä päivitetty myös havainnekuva ja vihertehokkuuslaskelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.10.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002356, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 1.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan yhteisen pöytäkirjalausuman:

"Alueen rakentaminen painotetaan niille alueille, jotka ovat jo rakennettua ympäristöä ja nähtävilläolon aikana selvitetään, miten kortteleiden muodostaminen voidaan toteuttaa niin, että alueen luonto säästyy mahdollisimman lähellä nykytilaa sekä suuria räjäytyksiä ja louhintoja ei tarvitse suorittaa rakennusvaiheessa."

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kristillisdemokraattien, perussuomalaisen, sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Nyt käsiteltävässä asemakaavaluonnoksessa todetaan, että tuleva Plootukallion virkistysalue sijoittuu pääosin Muuran kaupunkikylät 1 alueelle. Myös Plootukallion pohjoisosia kaavoitettaessa alkuperäistä kallioluontoa tulee säilyttää merkittävässä määrin."

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 24.10.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 24.10.2023
- Lausunnot ja vastineet 24.10.2023

Selostuksen erilliset liitteet löytyvät kaavan verkkosivuilta

(<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/muuran-keskustan-ja-ensimmaisten-kaupunkikylien-kaavoitus-kaynnistyy>).

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

vs. aluearkkitehti Merja Häsänen, p. 050 302 8958

asemakaava-arkkitehti Charlotta Tanner, p. 050 312 1840

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi