



Asemakaavamuutosluonnos 052600, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät / TLA

VD/2066/10.02.04.00/2018

TLA/JOR/CTA/VIK

Muurasta suunnitellaan tunnistettava ja viihtyisä, yhteisöllisistä kaupunkikylistä koostuva uusi asuinalue, johon toimintojen sekoittuneisuutta tuovat alueen reunalle sijoittuva monipuolinen toimitilarakentaminen ja yleisömagneetti, julkiset palvelut (koulu ja päiväkodit), puistoalueet sekä Muuran keskustan kaupalliset palvelut. Koko kaavaluonnosalueen rakennusoikeus on 421 650 k-m², josta asuinkerrosalaa on 271 150 k-m² (AK+C). Asukkaita alueelle tulee reilut 5 400 ja työpaikkoja arviolta 2 400. Tämä asemakaavan muutosluonnos on laadittu koko Muuran alueen kokonaissuunnitelmaksi, jonka pohjalta alueen asemakaavoitusta jatketaan useampana erillisenä asemakaavan muutoksena.

Asemakaavamuutosluonnos koskee kortteleita 52104, 52132-52155 ja osaa korttelia 52101 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita, kaupunginosassa 52, Veromies.

Muutosluonnos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 52101 ja 52104 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja suojaviheralueita.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit.

Hakija

Kaavaluonnoksen hakijoina ovat alueen maanomistajat: Logicor Oy, Sagax Finland, Sponda Oy, Avia Real Estate Oy ja Evli Rahastoyhtiö Oy sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Logicor Oy, Sagax Finland, Sponda Oy, Avia Real Estate Oy ja Evli Rahastoyhtiö Oy sekä Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Soini ja Horto Oy (1.7.2022 lähtien Arco), Cederqvist ja Jäntti Arkkitehdit Oy (1.7.2022 lähtien Arco) ja Inaro maanomistajien konsultteina.

Kaavaluonnokseen liitetyt hakemukset

Kaavaluonnoksen pohjalta laadittavia asemakaavamuutoksia varten on tähän mennessä saapunut yksi kaavamuutoshakemus: Sponda, nro 002356 Muura itä 1.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Toisensavun länsipuolisilta alueiltaan teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T) ja Toisensavun itäpuolisilta alueilta palvelujen aluetta (P1). Uudessa yleiskaava 2020:ssa alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi.



Asemakaavamuutosluonnos

Muuran alue on tällä hetkellä pääosin teollisuus- ja varastokäytössä sekä koilliskulmaltaan rakentamatonta metsää (Plootukallio).

Kaavaluonnoksen myötä alue muuntuu kaupunkikuvaltaan tunnistettavaksi ja viihtyisäksi uudeksi asuinalueeksi, jonka kaupunkiympäristöön monipuolinen toimitilarakentaminen, julkiset palvelut sekä kivijalkojen liiketilat tuovat aidosti toimintojen sekoittuneisuutta. Suunnittelun päätavoitteina on ollut muodostaa asuinkortteleista yhteisöllisiä kaupunkikyliä, joiden kaupunkitila on elämyksellistä, arkkitehtuuri tunnistettavaa, liikkuminen älykästä ja toimitilojen suunnittelussa tähdätään tulevaisuuteen.

Muurassa arkkitehtuuri on leikkisää, värikästä ja kodikasta. Kaupunkikuvaa hallitsevat erityisesti harjakatot sekä värikkäät julkisivut. Asuinkortteleiden kerrosluku vaihtelee keskimäärin VI-VIII. Tätä korkeampia kerroslukuja on Muuran keskustassa sekä Tikkurilantien varressa (IX-XVI). Jokaiselle kaupunkikylälle luodaan tunnistettavaa ja omaleimaista identiteettiä kylien oman teeman, vuodenajan avulla. Kylän vuodenaika näkyy rakennusten julkisivuväripaletissa, kasvillisuudessa ja kylän omana katupuuna, kadun kalusteissa ja mm. kylän kohtaamispaikkana toimivien aukioiden toiminnallisuudessa. Toisensavun ja Virkatien risteykseen sijoittuvasta Muuran keskustasta aukioineen suunnitellaan koko alueen aktiivinen solmukohta, jonne keskittyvät joukkoliikenteen pysäkit, alueen kaupalliset palvelut sekä kahvilat ja ravintolat.

Kaupunkitilasta muodostuu umpikorttelien myötä tiivistä ja kaupunkimaista, mutta vehreyttä saadaan runsaasti kortteleiden taskupuistojen sekä reittien ja aukioiden monipuolisten istutusten avulla. Elävyyttä kaupunkitilaan tuodaan kivijalkaan sijoittuvien liike-, työ- ja asukkaiden yhteistilojen sekä maantasaosumisen keinoin (asuntojen omat sisäänkäynnit ja etupuutarhat). Alueen keskiosaan muodostuu erilaisten puistoalueiden kokonaisuus, ns. kyläpuisto, jonka merkittävin osa on metsäisenä säilytettävä Plootukallio.

Muura on kävely-ystävällinen ratikkakaupunki. Ratikan lisäksi myös kaikki muut joukkoliikenteen vaihtoehdot ovat käytettävissä ja suunnittelussa on keskitytty erityisesti kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen ja 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-kortteihin rakennettaviin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa mm. rehevien maanvaraisten sisäpihojen toteuttamisen. Pysäköintitaloista suunnitellaan monikäyttöisiä, reittejä ja kaupunkitilaa elävöittäviä rakennuksia.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuin rakentamisessa, kasvikkatoina sekä puistojen ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 252 000 k-m², josta asumisen osuus 250 950 k-m², keskustatoimintojen 22 000 k-m², yleisten rakennusten 16 250 k-m², toimitilarakennusten 89 000 k-m² ja teollisuus- ja varastorakennusten 42 400 k-m². Rakentamisen määrä on yhteensä 421 650 k-m². AK-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin $e=2,8$, mutta tehokkuus vaihtelee välillä $e=1,8-3,6$. Y-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin $n. e=0,5$, C-kortteleiden $n. e=2,8$ ja KTY-kortteleiden $n. e=1,8$.



Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten (T), teollisuus- ja varastorakennusten ja laitosten korttelialueet (T-3) sekä puisto- ja suojaviheralueet asuinkerrostalojen (AK), keskustatoimintojen (C), toimitilarakennusten (KTY), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, virkistys- ja puistoalueiksi (VP, VL, VU) 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-asemalle. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.12.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 11.1.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 8 kpl. Näistä tiivistelmä alla:

- Elisa Oyj: Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Olemassa olevat tietoliikennekaapelit tulee huomioida ja tarvittaessa suojata.
- Vantaan kaupungin museo: Alueella ei sijaitse kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänneksiä. Vantaalla ei ole tehty kattavaa 1980- ja 90-luvun rakennuskannan inventointia, joka mahdollistaisi kohteiden vertailevan arvioinnin. Kaupungin museon rakennustutkijat ovat alustavasti kartoittaneet suunnittelualan rakennuskantaa (kohdekäynti 5.4.2018) ja todenneet, että siellä olevilla rakennuksilla ei ole ilmeisiä rakennusperintöarvoja.
- Suomen luonnonsuojeluliitto: Plootukallio Veromiehen toiseksi laajin säilynyt metsäalue. Kaavarungossa esitetty maankäyttö on turhan pirstovaa ja riittämättömän osan metsästä säilyttävää. Esitetään että Plootukallion metsäalue tulee säilyttää mahdollisimman laajana. Vähintäänkin tulee tuottaa osaksi kaavaprosessia vaihtoehto, jossa metsä säilyy laajana kokonaisuutena. Lisäksi esitetään, että alueelle tulee teettää luontotyyppi- ja lajistaselvitykset.
- Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Alueella on sähkönjakelun sekä keski- että pienjännitekaapeleita, joiden sijainti tulee huomioida. Tarkennetaan sähköverkon tarpeita kaavamuutosalueen asemakaavojen kohdalla, kun massoittelu ja tehokkuus tarkentuvat. Kaukolämpöputkien osalta asemakaavoituksessa tulee huomioida nykyisten putkien sijainti.
- Koy Vantaan Auto-Airportti ja Koy Vantaan Airportti: Esittävät kaava-alueen laajennettavaksi kehä III väylään asti koskemaan kiinteistöjä 92-52-106-9 ja 92-52-106-10.
- HSY: Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Muodostuvien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään osana vesihuollon yleissuunnitelmaa.
- Caruna Oy, Fingrid Oyj: Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa eikä Fingridin voimajohtoja.

Vuonna 2018 laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet on esitetty selostuksessa ja mielipiteiden koonnissa.

Viranomaisneuvottelu

Kaavaluonnoksesta on pidetty Ely-keskuksen kanssa neuvottelu alueen laihokaviosammaleesiintymien osalta 2.9.2021. Neuvottelussa todettiin, että laihokaviosammal on uhanalainen ja rahoitettu laji, johon ei saa kajota ilman poikkeamislupaa. Ely-keskus voi kuitenkin myöntää luvan poiketa rauhoitussäännöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Kaavaselostuksessa perustellaan tällöin maankäytön vaihtoehtottomuus ja se, ettei esiintymä ole merkittävä.



Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu reuna-alueiltaan osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (n. 22 850k-m², n. 460 asukasta) ja toimitilakerrosalaa (KTY, n. 26 579 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutosluonnokseen liittyy yhteistyösopimuksia.

Kaavaluonnoksen sitovuus

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräykset ja kaavakartan merkinnät ovat vielä suuntaa antavia ja niitä tarkennetaan ja muokataan tarpeen mukaan asemakaavan muutosehdotuksissa. Tämä edellyttää tarkempaa korttelikohtaista suunnittelua.

Kaavamuutuskustannukset määritellään sitten, kun asemakaavamuutosehdotus tulee käsittelyyn.

Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosluonnos 052600, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki esitykseensä seuraavat teknisluonteiset korjaukset: Korjattiin esittelytekstistä ELY-keskuksen kanssa pidettyjen viranomaisneuvottelujen päivämäärän vuosiluku oikeaksi. Oikea päivämäärä on 2.9.2021.

Korjattiin päätösesitys siten, että lautakunta *esittää nähtäville asettamista kaupunginhallitukselle.*

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki teki seuraavan palautusesityksen:

”Palautetaan kaavamuutoksen luonnos valmisteltavaksi seuraavalla perustelulla: Asemakaavassa on huomioitava alueella olevat luontoarvot, erityisesti lahokaviosammaleen esiintyminen, nykyistä paremmin kasvattamalla ja laajentamalla VL-alueen kokoa. VL-alueen tulee kattaa lahokaviosammaleen esiintymien ydinalueet ja jättää alue mahdollisimman pitkälti luonnontilaan.

Kaavakartassa olevien LPA-alueiden ylintä sallittua kerroslukua tulee nostaa jokaisella LPA-alueella yhden kerroksen verran.”

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Janne Hartikainen kannatti tehtyä palautusesitystä. Jäsen Tuomas Mutanen kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään, ja teki seuraavan äänestysesityksen: ”Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Virkamäen tekemää palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.



Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Järveläinen, Manninen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Päätettiin kaupunkisuunnittelujohtajan korjatun esityksen mukaisesti esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosluonnos 052600, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät, ja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavat pöytäkirjalausumat, joihin liike nytin ja kristillisdemokraattien ryhmät yhtyivät:

”Plootukallion metsässä on havaittu niin lahokaviosammalta kuin pohjanlepakkojakin. Alueella pesii myös varpushaukka. Tulevissa asemakaavoissa Plootukallion metsäalueelle tulee osoittaa huomattavasti vähemmän rakentamista. Tämä turvaa alueen luontoarvot ja lisää sekä Muuran alueen, että koko rakentuvan Aviapoliksen vetovoimaa.”

”Muuran alue sopii erityisen hyvin hiilensidontaan, koska se rakentuu laajoilta osin vanhalle teollisuusalueelle, eikä talojen edestä tarvitse näiltä osin raivata olemassa olevia hiilinieluja. Muuran alueelle tulee kaavoittaa reilusti kodikasta puutaloasumista. Kauniit puutaloalueet toimivat vetovoimatekijänä ja lisäävät alueen hiilinieluja.”

Liite

- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 23.8.2022
Selostuksen erilliset liitteet löytyvät kaavoituksen nettisivuilta.

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Charlotta Tanner, p. 050 312 1840
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi