



## Asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava 002533 ja 002533va, 52. Veromies / Muuran kaupunkikylät 2 / SP

VD/12170/10.02.04.00/2022

SP/MHÄ/CTA

**Muuran kaupunkikylät 2 on Muuran alueen toinen asemakaavan muutos, joka toteuttaa Muuran kaavaluonnoksen tavoitetta tunnistettavasta, viihtyisästä ja yhteisöllisistä kaupunkikylistä koostuvasta uudesta asuinalueesta. Tällä asemakaavalla kaavoitetaan Muuran keskustan länsipuoliset korttelit kaupallisine palveluineen, kaksi talvikylään kuuluvaa asuinkorttelia, Muuran yhtenäiskoulun, päiväkodin ja liikuntahallin kortteli, osa Aurtuapuistoa sekä aukio- ja katualueita. Lisäksi vaiheasemakaavalla muutetaan osia nykyisellään säilyvistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista katualueeksi ja tutkitaan korttelinrajan tarkistamisesta aiheutuvat muutokset. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on 72 800 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 56 300 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa 600 k-m<sup>2</sup> ja koulua, päiväkotia ja liikuntahallia varten 15 900 k-m<sup>2</sup>. Vaiheasemakaavan alueella, teollisuuskortteleissa rakennusoikeutta on yhteensä 64 510 k-m<sup>2</sup>.**

**Asemakaavamuutos (002533)** koskee kortteleita 52145–52149 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 52, Veromies.

Muutos koskee kumoutuvissa asemakaavoissa osia kortteleista 52101 ja 52104 ja sekä katu- ja virkistysalueita.

**Vaiheasemakaava (002533va)** koskee osia korttelista 52101 sekä katualueita kaupunginosassa 52, Veromies.

Vaihekaavalla muutetaan vahvistettuja asemakaavoja nro 520200, 000224 ja 530700.

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

### Hakija

Kaavamuutoksen hakijana on Sagax Finland Oy.

### Maanomistus

Alueen päämaanomistajia ovat Sagax Finland Oy ja Logicor Oy. Vantaan kaupunki omistaa nykyiset katualueet. Lisäksi Toiseensavun levennys ulottuu hieman Finavia Oyj:n/Avia Real Estate Oy:n maalle.

### Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden ja maanomistajien lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut JM Suomi Oy ja heidän konsultteinaan JKMM Arkkitehdit sekä Ramboll.

### Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavanumerolle 002533 on yhdistetty Sagax Finland Oy:n 27.10.2022 saapunut kaavamuutoshakemus.

### Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC) ja kestävä kasvun vyöhykettä (ruuturasteri) sekä monipuolista työpaikka-alueita (TP). Alueen halki on osoitettu kaksi virkistysalueyhteyttä. Itä- ja pohjoisreunaa kulkee



pyöräliikenteen baana. Alueen itäreunalla kulkee raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus ja pohjoisosassa raskaan raideliikenteen tunneliosuus.

## Asemakaava

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. Mukana suunnittelussa ovat olleet alueen maanomistajat Logikor Oy ja Sagax Finland Oy sekä JM Suomi Oy ja heidän konsulttinaan JKMM Arkkitehdit ja Ramboll.

Suunnittelualue koostuu nykyisellään teollisuus- ja varastorakentamisen alueista sekä katualueista. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 19,8 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 keskustan länsipuolen korttelit kaupallisine palveluineen (osa sydäntalvikylää), talvikylän asuinkortteleita katuine ja aukioineen, Muuran yhtenäiskoulun, päiväkodin ja liikuntahallin kortteli sekä osa Aurtuapuistoa. Lisäksi vaiheasemakaavalla osoitetaan katualueita osalle nykyisiä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.

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 asuinkortteleista idänpuoleiset ovat osa Muuran keskustaa ja sydäntalvikylää, länsipuolen korttelit puolestaan kuuluvat talvikylään, jonka mahdollinen laajentaminen länteen on tutkittu alustavasti Muuran konseptissa. 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 on osoitettu liiketilaa erityisesti Muuran keskustaan Muuranaukion ja Toisensavun varrelle.

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 maantasoasumisen keinoin. Muuran keskiosaan muodostuu erilaisten puistoalueiden kokonaisuus, ns. kyläpuisto, jonka merkittävin osa on metsäisenä säilytettävä Plootukallio. Plootukallio sijoittuu tämän asemakaavan muutoksen ulkopuolelle, Y-korttelia vastapäätä, Toisensavun itäpuolelle. Muuran kyläpuistoon kuuluu tämän kaavan suunnittelualueesta sekä Y- kortteli että Aurtuapuisto.

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, kasvikattona, kaupunkivihreän eri ratkaisuna sekä puistojen ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 900 k-m<sup>2</sup>, josta asumisen osuus on 56 300 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen 600 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten rakennusoikeus on 15 900 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavanmuutoksen mukaisten kortteleiden rakentamisen määrä on yhteensä 72 800 k-m<sup>2</sup>. Vaiheasemakaavalla T-kortteleiden tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus muutetaan kerrosalometreiksi, jotta Ensimmäisensavun kiinteistön rakennusoikeus säilyy samana, vaikka kiinteistön pinta-ala pienenee. Rakennusoikeutta on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueissa yhteensä 64 510 km<sup>2</sup>. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 137 310 km<sup>2</sup>. AK-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin  $e=2,6$ , mutta tehokkuus vaihtelee välillä n.  $e=1,9-3,0$ . Y-korttelissa tehokkuus on n.  $e=0,6$ .

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan osa kaava-alueen nykyistä 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.

Vaiheasemakaavalla muutetaan osa nykyistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista (T, T-3 ja TTV5) katualueeksi. Uusien katualueiden sijoittuminen ja nykyisten katujen levennykset perustuvat jo Muuran asemakaavaluonnoksessa 052600 tehtyihin ratkaisuihin. Vaiheasemakaavalla tehdään vain katualueen leventämisen ja kiinteistön osalle sijoittumisen kannalta tarpeelliset muutokset voimassa oleviin kaavoihin. Lisäksi poistetaan tarpeettomat ohjeelliset tontinrajat sekä lentomelun vuoksi huoltoasumiseen liittyvät määräykset. Muilta osiltaan voimassa olevat asemakaavat nro 520200, 000224 ja 530700 jäävät voimaan.

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 voimaantumisen osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesta alueesta päätettiin keväällä 2023 aikataulusyistä viedä käsittelyyn ensimmäisenä varsinaisena asemakaavan muutoksena (Muuran kaupunkikylät 1, 002356) ratikan katualueet sekä Spondan alueelle sijoittuvat kortteli-, katu- ja puistoalueet. Sagaxin omistamalle maalle sijoittuvien asuinkortteleiden ja Sagaxin ja Logicorin alueelle sijoittuvan koulukorttelin alue erotettiin omaksi asemakaavan muutokseksi nro 002533 ja kaavan valmistelu painottui syksyille 2023. Joulukuussa 2023 päätettiin vielä muuttaa asemakaavamuuotosalueesta vaiheasemakaavaksi, omalle kaavanumerolle 002533va, nykyisten säilyvien T-kortteleiden osuus.



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.

## **Viranomaisneuvottelu**

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.9.2021 Muuran asemakaavaluonnoksen (052600) suunnittelun yhteydessä.

## **Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**

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

## **Sopimus**

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus Sagax Finland Oy:n kanssa. Lisäksi laaditaan esisopimus maakaupoista Logicorin kanssa heidän omistamiensa Y-korttelin pohjoisosan ja katualueiden osalta.

**Muutostustannukset** maksaa hakija Sagax Finland Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), yhteensä 20 000 €.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 13.2.2024 § 7**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.2.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaava 002533 ja 002533va, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 2
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sagax Finland Oy maksaa muutostustannukset (20 000 €), yhteensä 20 000 €.

### **Käsittely:**

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös:**

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

---

## **Kaupunkiympäristölautakunta 19.3.2024 § 10**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.2.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaava 002533 ja 002533va, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 2



- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sagax Finland Oy maksaa muutuskustannukset (20 000 €), yhteensä 20 000 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 18

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään:

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.2.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaava 002533 ja 002533va, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 2
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sagax Finland Oy maksaa muutuskustannukset (20 000 €), yhteensä 20 000 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

**Nähtävilläolo**

Asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaava on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.4.-23.5.2024. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 6 kpl kappaletta. Lausunnot saatiin Telia Finland Oyj:ltä, Uudenmaan liitolta, Uudenmaan Ely-keskukselta, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL) sekä Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY). Uudenmaaliitto ilmoitti, etteivät anna lausuntoa. Muistakaan lausunnoista ei aiheutunut tarkistustarvetta.

**Tehdyt tarkistukset**

Nähtävillä olon aikana keskusteltiin sekä kunnallistekniikan toteuttamisesta ja tarvittavista lisäyksistä alustavaan vesihuollon yleissuunnitelmaan että liikkumisesteisten pysäköimispaikkojen määräämisestä kaavassa. Keskusteluiden pohjalta ei tehty muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin. Asioita tarkennetaan alueen katusuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa. Nähtävillä olon jälkeen kaavaan on kuitenkin lisätty määräys, joka sallii piharakennusten (enintään 50 k-2) toteuttamisen kortteleihin 52145 ja 52146. Tällä määräyksellä annetaan joustoa yhteistilojen sijoittamiseen keskustakortteleissa, joissa on maantasokerroksessa paljon liiketilaa sekä tavanomaista enemmän asumista. Lisäksi kaavakarttaan on korjattu vaiheasemakaavan yhden korttelin rakennusoikeus sekä lisätty ns. ruksikarttaan vaiheasemakaavan kaavarajat. Selostukseen on lisätty vesihuollon rakentamisen alustava kustannusarvio.

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



## Sopimus

Asemakaavaan liittyvät maankäyttösopimukset (3 kpl) on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 17.6.2024 §:illä 33-35.

## Kaupunkiympäristölautakunta 13.8.2024 § 17

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.8.2024 päivätty, asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaava 002533 ja 002533va, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 2

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaava 13.8.2024
- Asemakaavamuutoksen ja vaiheasemakaavan selostus 13.8.2024
- Lausunnot ja vastineet 13.8.2024

Selostuksen erilliset liitteet löytyvät kaavan verkkosivuilta:

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/muuraan-yhtenaiskoulu-ja-paivakoti-seka-lisaa-asumista-ja-liiketilaa>

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, puh. 050 302 8958  
asemakaava-arkkitehti Charlotta Tanner, puh. 050 312 1840  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi