



Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1 / TLA

VD/10292/10.02.04.00/2017

TLA/ ARK/KZU/MKU

Asemakaavalla osoitetaan 19,7 hehtaarin alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta. Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 4 kpl työpaikkatontteja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 105 996 k-m².

Asemakaava koskee kortteileita 25103 ja 25104 sekä katua ja erityisaluetta, kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Asemakaavamuutos koskee osaa katualuetta kaupunginosassa 25, Myllymäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa virkistysalueesta.

Tonttijako koskee kortteileita 25103 ja 25104.

Alue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.

Kaavan hakija

Lemiro Oy (Veho Oy:n tytäryhtiö) ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Team-Danielsson Oy ja Maisema-arkkitehtuuri PE Oy Veho Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta (T), työpaikka-aluetta (TP) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeillä 1 (Lden yli 60 dB) ja 2 (Lden 55-60 dB).

Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoittamatonta. Koillisessa alue on pieneltä osalta Vehkalan työpaikka-alueen puistoa VP (kaava 250900, kv. 12.5.2014 § 15).

Asemakaavalla alue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi.

KTY-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös enintään 8000 m² paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätilaa. Alueelle on sijoittumassa Veho Oy:n hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintoja laajoine pysäköintialueineen. KTY-korttelialue muodostetaan kolmeksi



tontiksi, joista yksi myydään Veho Oy:lle rakennuspaikaksi ja kaksi jää kaupungin omistukseen mutta vuokrataan Vehon käyttöön pysäköintitarpeisiin. Korttelialueen pinta-ala on 100 004 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,50, jolloin sen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi.

KY-korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa kaupungin omistukseen jäävälle tontille Varian ammatillinen oppilaitos, jonka suunnitelmat eivät kuitenkaan ole edenneet kaavan laatimisen aikataulussa. KY-käyttötarkoituksella mahdollistetaan monipuolisesti myös muiden toimintojen sijoittuminen alueelle. Korttelialueen pinta-ala on 55 994 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00, jolloin sille on mahdollista rakentaa 55 994 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kuusi.

Korttelialueiden väliin osoitetaan kevyen liikenteen väylä Vehkalanpolku sekä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Suojaviheralueen EV pinta-ala on 8572 m². Sillä sijaitseville vesihuollon runkolinjan putkille osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueille johtava katualue, jonka päässä sijaitsee kääntöpaikka. Vehkalantiekseksi nimetyn katualueen pinta-ala on 30 992 m².

Asemakaavan muutos koskee 186 m² osaa Härkäpuisto - nimistä puistoa, joka muutetaan osaksi katualuetta.

Asemakaavalla määrätään mm., että korttelialueilla rakennuksiin tulee rakentaa viherkattoja ja korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.

Kaava-alueen pinta-ala on 196 886 m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.2.2018 ja sitä on päivitetty 24.9.2018. Päivityksessä suunnittelualan rajausta tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualan pohjoisosan osoittaminen korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös Varian ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 6 kappaletta. Saaduissa mielipiteissä Vantaan kaupunginmuseolla, HSL:llä ja Fingrid Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavoituksesta. Vantaan Energia Oy edellytti huomioimaan alueella sijaitsevat maakaapelit ja HSY vaati kaavaan rasitealuetta alueen itäreunalla kulkevia päävesijohtoa sekä kokoojaviemäriä varten. Finavia Oyj edellytti, että alueen kaikessa rakentamisessa on huomioitava Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitukset.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (4 kpl), joiden yhteenlaskettu kerrosala on 105 996 k-m².



Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta ja vuokraamisesta kaavan voimaantulon jälkeen.

KTY-korttelialueen osalta muutostkustannukset maksaa hakija Lemiro Oy, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 25

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Lemiro Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 49

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Lemiro Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1.-28.2.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kappaletta (Sivistystoimen toimialalta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energialta ja HSY:tä). Sivistystoimi toteaa, että KY-korttelialueelle sijoittuva tontti on



Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalaan suunnitelluille toiminnoille liian pieni. Tontille eivät mahdu kaikki Vehkalaan suunniteltujen koulutusalojen koulutuksen järjestämiseen tarvittavat toiminnot, mukaan lukien pihatoiminnot. Sellaisille pihatoiminnoille, jotka voidaan sijoittaa myös muualle kuin rakennuksen kanssa samalle tontille, tulee osoittaa myös pitkällä aikavälillä käytettävissä oleva sijainti Vehkalan alueen muun osan kaavoituksen yhteydessä. Tällainen toiminto on esimerkiksi logistiikka-alan koulutukseen liittyvä ajoharjoittelu. Asemakaavaehdotuksessa on myös määräyksiä, jotka lisäävät suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitokustannuksia, nämä tekijät vaikuttavat myös käyttäjätoimialan vuokratukustannuksiin.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu, että Kehä III:n parantamisen tiesuunnitelmassa on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylä eritasoliittymän pohjoisreunaan. Väylä ei ole vielä toteutunut. Väylä kulkisi pieneltä osin asemakaavassa osoitetun suojaviheralueen kautta. Jotta väylän toteuttaminen suojaviheralueelle olisi mahdollista, pitää se osoittaa kävelyn ja pyöräilyn väylänä asemakaavakartan suojaviheralueelle. Varian koulutuskeskuksen toiminta tulee kuvata riittävällä tarkkuudella suunnittelutilanne huomioiden. Asemakaava sallii 8000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoitavaran kaupan myymälätilaa. Vähittäiskaupan suuryksikön raja on 4000 k-m². MRL 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamansa lausunnon tilavaraustarpeista kaukolämpöverkolle tuleville uusille katualueille. Asemakaavaehdotuksessa on määräys: "Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta." Kyseinen määräys voitaisiin tulkita niin, että kaukolämpöverkon kautta toimitettu energia ei täytä tätä vaatimusta. Lisäksi kyseinen kohta asettaa eriarvoiseen asemaan vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivat erilaiset lämmitysmuodot. Merkintä suosisi korttelialueelle paikallisesti asennettuja lämmitysmuotoja. Vantaan Energia ehdottaa kyseistä kaavamääräystä muutettavaksi muotoon: "Rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50% rakennusten energiantarpeesta", joka ei suosisi eikä sulkisi pois mitään vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivaa lämmitysmuotoa.

HSY lausuu, että aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjois- ja eteläosille rakennetaan jakeluvesijohto ja keräilyviemäri katurakenteeseen. Katualuetta kuivattamaan rakennetaan hulevesiviemäriä, joka purkaa etelään Myllymäenojaan. Myllymäentiellä runkovesijohto ja runkoviemäri joudutaan siirtämään ja Myllymäenoja johdetaan tunneliin n. 120 metrin matkalla. Mikäli yleisen vesihuollon runkoputkia joudutaan siirtämään katualueen ulkopuolelle, tulee asemakaavaan varata näitä varten vähintään 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Tehdyt tarkistukset

Lausunnoille on tämän päätösasiakohdan liitteenä erilliset vastineet. Lausuntojen käsittely on kaavaselostuksessa sivuilla 16-18. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on 549 m² suojaviheraluetta EV muutettu osaksi Kehä III:n yleisen tien aluetta LT, jolle tiesuunnitelmassa esitetty



kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa sallivaa määräystä on tarkistettu siten, että myymälätilaa sallitaan enintään 3500 k-m². Kaavaselistusta on tarkistettu ja täydennetty Varian oppilaitoksen suunnittelutilanteen osalta. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi