



Asemakaava ja asemakaavamuutos 250900 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1/TLA

KA/4057/10.02.04.01/2012
J-VN/TLA/LVA/V-PR/ESN/JB

Myllymäen kaupunginosaan, Vehkalan aseman välittömään läheisyyteen kaavoitetaan Vehkalan työpaikka-alueen ensimmäiset tontit. Kaavaan sisältyvät korttelialueet mahdollistavat monipuolisen yritystoiminnan sijoittumiseen alueelle. Aseman liityntäpysäköintiin voidaan toteuttaa 500 autopaikkaa. Kaavatyön yhteydessä muutetaan Kehäradan asemakaavaa. Rata-alueetta levennetään Härkähaantien pohjoispuolella mahdollistaen radan huoltotien sijoittuminen rautatiealueelle. Lisäksi Vehkalan aseman yhteyteen mahdollistetaan liiketilan rakentaminen.

Asemakaava koskee kortteleita 25096, 25097, 25098, 25099, 25100 ja 25101 sekä rautatie-, rautatieasema-, katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 25, Myllymäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa rautatie- ja rautatieaseman aluetta.

Tonttijako koskee kortteleita 25096, 25097, 25098, 25099, 25100 ja 25101.

Alue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella ja valtatie 3:n (Hämeenlinnanväylä) länsipuolella.

Alue sijoittuu pääosin rakenteilla oleva Kehäradan itäpuolelle ja Vehkalan aseman ympäristöön. Alueen länsi- ja pohjoispuolella alue rajautuu Petikon laajoihin virkistysalueisiin. Alueen pintaala on noin 27,7 ha.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Kaava-alueen kiinteistöt: 871-1-1, 896-6-1 ja 895-2-44 ovat valtion omistuksessa. Muilta osin maat omistaa kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaava-alueen katualueiden tilavaraustarkastelutyöhön on kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi osallistunut konsulttina A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Osayleiskaava
Kaava-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) merkitty työpaikka-alueeksi TP. "Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten." Rakenteilla olevan Vehkalan aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaali. Kehäradan länsipuolelle, suunnittelualueen rajalle on osoitettu C -merkinnällä keskustatoimintojen aluekeskus. Alueen pohjoisreunaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilu- ja ratsastusreitti. Lähes koko suunnittelualue, lounaisinta nurkkaa lukuun ottamatta, on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m1 (LDEN yli 60 dB). Alueelle voidaan osoittaa työpaikkarakentamista, kunhan huolehditaan rakenteiden riittävästä ääneneristävyydestä. Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

Yleissuunnitelma
Vehkalan alueen asemakaavoituksen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on vuosien 2011 ja 2012 aikana laadittu Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2012 käytettäväksi asemakaavoituksen valmisteluaineistona.

Asemakaava



Tarkoituksena on hyödyntää kaupungin omistuksessa olevia maavarantoja Kehäradan varressa. Lähtökohtana

on suunnitella alueelle monipuolisia toimintoja mahdollistava, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas työpaikka-alue Marja-Vantaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan Kehäradan voimassa olevaa asemakaavaa nro 701100. Lisäksi hyödynnetään Kehäradan tarjoamia raideliikenneyhteyksiä laajemmin, mahdollistamalla 500 autopaikan

liityntäpysäköintialueen rakentamisen Vehkalan aseman kupeeseen.

Kortteli- ja puistoalueiden osalta asemakaavaehdotus poikkeaa jonkin verran Vehkalan yleissuunnitelman

mukaisesta ratkaisusta alueen pohjoisosassa. Myllymäenojan ja Kehäradan väliin jäävä alue on varattu puistoksi, jolle on mahdollista toteuttaa alueen hulevesien tasausallas. Lisäksi yleissuunnitelmassa

Härkähaantien eteläpuolelle sijoitettu Härkähaanpuisto on poistettu katulinjausten tarkistustyön yhteydessä.

Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä on noin 83 400 k-m², joista keskustatoimintojen (C) osuus on noin 17 900 k-m² (21 %). Toimitilarakentamisen (KTY) osuus on noin 42 400 k-m² (51 %) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoimintojen (TK) osuus 22 400 k-m² (27 %). Lisäksi huoltamatoimintoja varten LH -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m² (1 %).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 23.8.2012

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta (Kivistön aluetoimikunta, Vantaan Puutuote Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Fingrid Oyj, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, Museovirasto, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity sopimusta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkarakentamiseen

osoitettua kerrosalaa yhteensä 83 400 k-m². Kaavakartan mukaisesti alueelle syntyy arvioilta 24 tonttia monipuoliseen työpaikkarakentamiseen. Alueelle osoitetaan ohjeellinen tonttijako, joten alueen lopullinen tonttien lukumäärä muotoutuu alueelle sijoittuvien toimijoiden tarpeiden mukaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus nro 250900 sekä tonttijakoehdotus,

25 Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 28

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus nro 250900 sekä tonttijakoehdotus,

25 Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1,



b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1.–13.2.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 14 kpl ja saatiin 7 kpl.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen pohjalta kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin useita tarkistuksia ja täydennyksiä.

Finavian lausunnon pohjalta lentoesterajoitusta koskevan kaavamääräyksen sanamuotoa korjattiin. Kaavamääräyksen sisältöä ei muutettu.

ELY-keskuksen lausunnon pohjalta rautatieaseman alueen (LRA) kaavamääräystä täydennettiin siten, että liiketilan enimmäismäärä LRA alueella saa olla enintään 100 k-m². Lisäksi koko kaava-aluetta koskeviin määräyksiin lisättiin maininta, että ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Vantaan Energian lausunnon pohjalta kaavakarttaan osoitettiin viisi ohjeellista muuntamon rakennusala Härkäpuistoon ja kortteleihin 25096, 25097, 25099 ja 25100. Lisäksi keskustatoimintojen korttelin 25096 kaavamääräystä täsmennettiin siten, että muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

VR-Yhtymä Oy:n lausunnon pohjalta kaavaselostuksen kohtaa ”3.1.3 ympäristön häiriötekijät” täydennettiin raideliikenteestä aiheutuvien värinähaittojen osalta.

Edellä mainittujen lausuntojen johdosta tehtyjen tarkistusten lisäksi kaavakarttaa tarkistettiin seuraavasti:

Härkähaantien pohjoispuolelle sijoittuvat hulevesiä koskevat aluevarausrajaukset (wh hulevesialue ja wr hulevesireitti) muutettiin sitovista aluevarausmerkinnöistä ohjeellisiksi. Hulevesialtaan ja -reittien tarkka sijainti voidaan näin määritellä puistosuunnittelun yhteydessä.

C- korttelien 25096 ja korttelin 25097 KTY-tontin rajausta muutettiin korttelialueiden länsilaidalle sijoittuvien runkovesilinjojen johdosta. Korttelialueiden ja Myllymäenpuiston rajausta muutettiin siten, että vesihuoltolinjoille osoitetut varaukset sijoittuvat pääosin puiston puolelle. Rajauksen siirron yhteydessä korttelialueen tehokkuutta nostettiin siten, että rakennusoikeuden määrä korttelialueilla säilyy suuruusluokaltaan samana kuin 25.11.2013 päivätyssä kaavaehdotuksessa.

Kehäradan länsipuolella oleva ”Härkäpuisto”-niminen lähivirkistysalue (VL) muutettiin puistoksi (VP).

Kaava-alueen eteläisempi Härkälenkin länsipuolella sijaitseva hulevesiallas siirrettiin LP-alueelta Härkälenkin katualueelle. Hulevesipainannetta on tarkoitus hyödyntää LP-aluetta laajemmin koko kaava-alueen hulevesien käsittelyssä. Katualueen rajauksen muutoksen johdosta korttelin 25101 tehokkuutta nostettiin siten, että 25.11.2013 päivätyn kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus ei ole vähentynyt.

Härkähaantien pohjoispuolella rautatiealueen (LR) ja Myllymäenpuiston (VL) rajausta tarkistettiin Kehäradan tarpeiden mukaisesti.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevan huoltoasemalle varatun korttelialueen (LH) pohjoisrajalle osoitettu istutettava alueen osa poistettiin.



Kehäradan vartta kulkevan Härkähaantien ja Kehä III:n yhdistävä kevyen liikenteen väylä nimettiin Härkä-haanpoluksi.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.4.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavanmuutosehdotus 250900 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

Asemakaavaselostus 14.4.2014 / 250900 Myllymäki

Lausunnot ja vastineet 14.4.2014 / 250900 Myllymäki

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247

asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki, puh. 8392 2395

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)