

ASEMAKAAVAMUUTOS 002101 VANTAANKOSKEN MYLLY, VANTAANLAAKSO

Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen 002101 Vantaankosken mylly, joka oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 22.6. – 22.8.2022. Tällöin jätettiin neljä muistutusta.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 48 allekirjoittajaa	Kaava vaarantaa maiseman, kulttuurihistorian ja virkistykseen arvot eikä rajoita liikennettä.	Kaavaselostus tarkistettu.
NRO 2 Yksityishenkilö	Kaava on laadittu sääntelyn ja määräysten vastaisesti: 1. ei perustu selvityksiin uudisrakennusten mittasuhteiden ja liikenteen osalta; 2. ei huomioi yleiskaavaa, kun suurin kerrosluku on III. Kaava palautettava valmisteluun erityisesti liikennevaikutusten seikkaperäisempää selvittämistä varten.	Kaavaa rajattu ja kaavaselostus tarkistettu.
NRO 3 Yksityishenkilö	Suunnitelmat liian massiiviset. Uudisrakennukset eivät sovi miljööseen. Vaikutus alueen turvallisuuteen ja liikenteeseen, ynnä muuta.	Kaavaselostus tarkistettu.
NRO 4 Yksityishenkilö	Kaava on laadittu sääntelyn ja määräysten vastaisesti: 1. ei noudata kulttuurihistoriaselvityksen määräyksiä uudisrakennusten mittasuhteista ja liikenteestä; 2. haetaan yhden yrityksen taloudellista etua huomiomatta peruuttamatonta ympäristötuhoa; 3. suunnittelussa ei ole huomioitu virkistyskäyttäjien ehdottoman kielteistä mielipidettä.	Kaavaselostus tarkistettu.

NRO 1
48 ALLEKIRJOITTAJAA

Muistutus

"Haluamme kiinnittää kaupunginhallituksen huomiota siihen, että Vantaankosken kehittäminen ja rakentaminen pitää tehdä maiseman, kulttuurihistorian ja virkistyskäytön arvoja säilyttäen ja parantaen.

Uskomme, että kaavaehdotus vaarantaa yllä mainitut arvot. Ehdotettu uudisrakentaminen on ylimitoitettu sekä määrältään että mittakaavaltaan olennaisella tavalla, eikä sovi alueen maisemaan. Kaavaehdotus ei myöskään rajoita Vantaankosken liikennettä millään tavalla ja pyri tällä tavoin säilyttämään alueen luonnonomaista miljöötä ja rauhaa.

Pyydämme, että kaavaehdotus palautetaan takaisin valmisteltavaksi ja uudisrakentamisen mittakaavaa pienennetään sekä liikennettä alueella rajoitetaan alueen miljöön sekä maiseman säilyttämiseksi."

Allekirjoittajista on vantaalaisia 27/48, ei-vantaalaisia 21/48.

Vastine

Alue on yleiskaavassa palvelujen aluetta P ja asemakaavassa yleisten rakennusten kortteli-alue Y. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Kaavalla sallitaan rakentaa yksityisiä palveluja kaupungin omien palvelujen sijaan. Rakennusoikeus vastaa nykyistä rakennusoikeutta.

Kaavaselostuksessa on esitetty havainnekuvia, kuinka rakentaminen, sen määrä ja mittakaava sopivat Vantaankosken maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Lisäksi kaavaselostuksessa on arvioitu suhdetta muun muassa maisemaan, kulttuurihistoriaan, rakennusperintöön ja virkistyskäyttöön. Kosken rannat muutetaan tontista puistoksi ja suojaviheralueeksi. Lisäksi tontilla sallitaan ulkoilu.

Liikenne ei lisäännä verrattuna siihen, mitä jo voimassa olevan asemakaavan nojalla saa rakentaa. Alueen liikennetuotosta rajoittaa sallitun rakentamisen määrä 2090 k-m², joka on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kuninkaantien katkaisu ei ole tarkoituksenmukaista alueen liikenteen kannalta. Tehty liikenneselvitykset. Alueella on lento- ja tiemelua.

Postitettuun muistutukseen ei voida lähettää vastauskirjettä, koska lähettäjä ei ilmoittanut nimeään ja osoitettaan ja allekirjoitukset ovat osoitteettomia. Muistutuksen lähettäjä pyydetään välittämään vastine muille allekirjoittajille, jos saa vastineesta tiedon.

Tarkistukset

Kaavaselostus on tarkistettu.

NRO 2
YKSITYISHENKILÖ

Muistutus

"Asia

Muistutus koskien Vantaankosken myllyn asemakaavamuutosehdotusta 002101

Muistutuksen laatija

xxx

Muistutuksen laatijan osallisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä "MRL") 65 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*). Muistutuksen laatija katsoo olevansa MRL:n 62 §:n mukainen osallinen, sillä hän on kunnan jäsen ja yksi xxx omistajista.

Muistutuksen sisältö

1. Vaatimukset

Asemakaavaehdotus tulee palauttaa edelleen valmisteltavaksi.

Asemakaavaehdotus on nykyisellään laadittu sovellettavan sääntelyn ja viranomaismääräysten vastaisesti, sillä:

1. se ei perustu sen johdosta tehtyihin selvityksiin erityisesti uudisrakennusten mittasuhteiden ja alueen liikenteen järjestämisen osalta; ja
2. se ei ota huomioon yleiskaavaa sekä vaikeuttaa nykyisellään yleiskaavan toteutumista erityisesti siltä osin, kun se osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun olevan III.

Asemakaavaehdotus tulee palauttaa valmisteltavaksi myös kaavan vaikutusten seikkaperäisempää selvittämistä varten erityisesti seuraavan asiakokonaisuuden osalta:

3. asemakaavaehdotuksen vaikutukset alueen liikenteeseen.

Perusteet vaatimuksille on esitetty tämän muistutuksen kohdissa 2.1, 2.2 ja 2.3 edellä mainitussa järjestyksessä.

2. Perusteet

2.1. Asemakaavaehdotuksen ei voida katsoa perustuvan sen johdosta tehtyihin selvityksiin

2.1.1. Asemakaavaehdotus ei noudata useita kulttuurihistoriaselvityksessä esitettyjä määräyksiä koskien uudisrakennusten mittasuhteita ja liikenteen järjestämistä

Kaava-asiakirjoihin kuuluvaan Vantaankosken kulttuurihistoriaselvityksen, maisema-analyysin ja alueen yleissuunnitelmaan (jäljempänä "Kulttuurihistoriaselvitys") on sisällytetty selkeä määräys, jonka mukaan uudisrakennusten harjakorkeuden tulee jäädä puiden latvojen ja Kuninkaantien yläpään paloaseman ja King's Corner -grillikahvilan harjakorkeuksien alapuolelle1.



Kaavamääräyksiin ei kuitenkaan sisälly määräyksiä koskien uudisrakennusten harjakorkeuksia suhteessa ympäröivään rakennuskantaan ja puustoon. Muistutuksen laatija on lisännyt ylempään kaavaselostuksen sivulla 98 esitettyyn kuvaan² vaakasuoran oranssin viivan havainnollistamaan kolmikerroksisten hotellirakennusten harjakorkeutta suhteessa paloaseman ja King's Corner -grillikahvilan harjakorkeuksiin. Kuvasta ilmenee, että kuvien havainnollistama ratkaisu ei nykyisellään noudata Kulttuurihistoriaselvitykseen sisällytettyä linjausta koskien uudisrakennusten harjakorkeuksia näiden noustessa paloaseman ja King's Corner -grillikahvilan katonharjoja korkeammalle sekä osittain myös hotellirakennusten takana olevien puiden latvojen yläpuolelle³.

Niin ikään kaavaselostuksen sivulle 76 sisällytetystä kuvasta⁴ ilmenee, että kolmikerroksisten hotellirakennusten harja tulee nousemaan kaikkien myllyrannassa olevien puiden latvojen yläpuolelle. Todettakoon myös, että kaavaselostukseen sisällytettyjen perspektiivikuvien perusteella on mahdotonta tehdä arvioita kolmikerroksisen hotellirakennuksen mittasuhteen soveltuvuudesta alueen muuhun rakennuskantaan ja kyläkuvaan⁵.

Vastaavasti Kulttuurihistoriaselvityksessä on määrätty yksiselitteisesti, että autoliikennettä Vantaankosken alueella tulee hillitä, ettei ainutlaatuinen historiallinen rauhantunne alueella katoa⁶. Tästä selkeästä ja proaktiivisia

¹ Kulttuurihistoriaselvitys, s. 97.

² Poikkileikkaus Kuninkaantie – paloasema – hotelli – Kehä III, luonnos, Kallaluoto 2022.

³ Kuvassa olevia puita ei tosin oletettavasti enää tule olemaan olemassa rakentamisen jälkeen, sillä kyseisellä alueella tulee sijoittamaan pysäköintipaikkoja.

⁴ Julkisivut koskelle, projektiio, luonnos, Tuomala & Kallaluoto 2022.

⁵ Kaavaselostuksen sivulla 75 sisällytetyt perspektiivikuvat havainnollistavat maisemaa vain koillisesta ja kaakosta, eikä niihin ole sisällytetty mitään edellä mainittuja verrokkirakennuksia.

⁶ Kulttuurihistoriaselvitys, s. 88.

toimia kaavoittajalta edellyttävästä määräyksestä huolimatta kaava-asiakirjoihin, kaavakarttaan ja/tai -määräyksiin ei sisälly minkäänlaisia toimia, joiden myötä nähtävälle asetetun asemakaavaehdotuksen voitaisiin katsoa nimenomaan hillitsevän autoliikennettä alueella.

Kulttuurihistoriaselvityksessä on lisäksi todettu, että bussiliikenne aiheuttaa riskin alueen ainutlaatuisen tunnelman säilymiselle⁷. Asemakaavaehdotuksessa on ehdotettu lisääväksi linja-auton kääntöpaikka kaava-alueelle ja täten päätetty ottaa Kulttuurihistoriaselvityksessä erikseen yksilöity riski sallimalla linja-autojen liikennöinti alueella. Linja-autojen liikennöinnin sallimista myllylle on perusteltu ainmyös oastaan sillä, että: "ajo bussilla ja huoltoajolla myllylle on välttämätöntä tapahtumien järjestämiseksi"⁸. Mitään muita syitä alueen tunnelman vaarantavan linja-autojen liikennöintiin liittyvän riskin ottamiselle ei ole perusteltu saatikka kyseisen riskin vaikutuksia yritetty pienentää millään tavalla. Merkillepantavaa ja jokseenkin hämmäntävää on myös se, että kaava-asiakirjoissa ei käsitellä millään tavalla sitä, millä perusteella linja-autot elementtinä sopivat Vantaankosken myllyn ympäristöön ja sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä kylämaisemakuvaan⁹.

Muistutuksen laatija katsoo, että asemakaavaehdotus ei nykyisellään perustu sen johdosta tehtyihin selvityksiin erityisesti uudisrakennusten mittasuhteiden ja alueen liikenteen osalta. Todettakoon, että linja-autojen liikennöinnin osalta asemakaavaehdotuksen lainvastaisuutta suhteessa kaavoittajan velvollisuuteen edistää liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä korostaa kaava-asiakirjoihin lukeutuvaan liikenneselvitykseen sisällytetty ja asemakaavaehdotuksessa huomiotta jätetty suositus koskien pienemmän kaluston käyttämistä saavuttaessa myllylle, jota on käsitelty seuraavassa kohdassa 2.1.2.

2.1.2. Asemakaavaehdotuksessa ei ole esitetty toteutettavaksi sellaisia toimia, joiden perusteella liikenneselvitys on laadittu, eikä se ota huomioon liikenneselvityksessä tehtyä nimenomaista suositusta

Kaavoittajan WSP Finland Oy:llä teettämän Vantaankosken myllyn aluetta koskevan liikenneselvityksen (jäljempänä "Liikenneselvitys") 10 sivulla 14 on

7 Kulttuurihistoriaselvitys, s. 99.

8 Kaavaselostus, s. 96. Muistutuksen laatija kokee tärkeäksi huomauttaa, että tapahtumia järjestetään myös sellaisissa tiloissa, joiden välittömään läheisyyteen henkilö- ja/tai linja-autoilla ei ole pääsyä. Linja-autoliikenne olisi myös mahdollista järjestää toisella – alueen paremmin huomioon ottavalla ja vähäisissä määrin myllyllä järjestettäviin tapahtumiin vaikuttavalla – tavalla. Linja-autot voivat esim. jättää asiakkaat Vantaankoskentiellä sijaitsevilla Ruutinkosken linja-autopysäkeille tai Vantaan kaupungin omistaman Kuninkaantie 28:n pihaan. Myös Kulttuurihistoriaselvityksen sivulla 99 kuvassa numero 197 on esitetty mahdollisesti toteutettavissa oleva – joskin toteutettaessa lisää selvityksiä edellyttävä – ratkaisu linja-autoliikenteen järjestämiseksi.

9 Vrt. Vantaan kaupunginvaltuuston vastikään hyväksymässä asemakaavassa on tehty hyvin selkeä ja yksiselitteinen linjaus koskien sitä, että kyseisen asemakaavan tapauksessa linja-autot ovat liian vieras elementti historiallisessa ympäristössä; ks. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 512000, s. 56.

10 On hyvä, että asemakaavaehdotuksen vaikutuksista on laadittu liikenneselvitys, joskin itse selvitys on valitettavasti epäselvä ja ylimalkainen arvio, jossa on sivuutettu useat Vantaankosken alueen liikenteeseen liittyvät ongelmakohdat ja erityistekijät. Liikenneselvityksen laatimistaso ei vastaa nykyisellään hyvää kaupunkisuunnittelua. Muistutuksen laatija tarkastelee kohdassa 2.3 Liikenneselvityksen keskeisiä yksittäisiä puutteita tarkemmin. Muistutuksen laatija huomauttaa ystävällisesti myös tässä yhteydessä, että kaavan valmistelun yhteydessä tulee tosiasiallisesti hankkia riittävät tiedot

esitetty viisi Vantaankoskientien ja Kuninkaantien liittymän alueelle kohdistuvaa parannustoimea. Tarkasteltaessa Liikenneselvityksen sisällytettyjä kuvia on tulkittavissa, että Liikenneselvityksessä esitetyt johtopäätökset koskien liikenteen toimivuutta alueella ovat ehdollisia sille, että edellä mainitut parannustoimet on toteutettu¹¹.

Asemakaavaehdotuksessa ei kuitenkaan ole esitetty toteutettavaksi yhtäkään Liikenneselvityksessä yksilöidyistä parannustoimesta, perusteltu tätä valintaa eikä käsitelty sitä, miten kaava tulee tästäkin huolimatta luomaan edellytykset liikenteen järjestämiseksi.

Liikenneselvityksen johtopäätöksiä ei siis ole mahdollista vedota asemakaavaehdotuksen vaikutusten arvioimiseksi. Asemakaavaehdotuksen ei voida katsoa perustuvan sen johdosta laadittuihin selvityksiin, mikäli kaavoittaja perustelee kaavan toimivuutta sellaisilla muutoksilla (parannustoimet), jotka eivät sisälly nykyiseen asemakaavaehdotukseen.

Liikenneselvityksen sivulla 12 on myös todettu parannustoimien käsittelyn yhteydessä, että: "Vantaankoskientien ja Kuninkaantien liittymän mitoitus on tiukat" ja suositeltu, että: "myllyn tontille saavuttaessa käytettäisiin pienempää kalustoa". Muistutuksen laatija ymmärtää, että nämä huomiot koskevat nimenomaan tilannetta, jossa parannustoimet on toteutettu. Mikäli pienemmän kaluston käyttäminen saapumisessa myllyn tontille on suotavaa siinäkin tapauksessa, jossa parannustoimet on toteutettu, ei isommalla kalustolla tulisi siis saapua myllyn tontille missään nimessä tilanteessa, jossa parannustoimia ei ole toteutettu.

Asemakaavaehdotuksessa on kuitenkin jätetty mainitsematta edellä mainittu Liikenneselvityksessä esitetty suositus koskien pienemmän kaluston käyttöä ja – kuten todettu kohdassa 2.1.1 – linja-autoliikenteen sallimista ei ole käytännössä perusteltu ollenkaan. Todettakoon myös tässä yhteydessä, että Kuninkaantie on luokiteltu toiminnalliselta luokaltaan liityntäkaduksi (ts. tonttikatu) ja, kuten Vantaan kaupunkitilaohjeissakin on todettu, tällaisilla kaduilla ei ole linja-autoliikennettä¹². Tästä huolimatta Kuninkaantiellä ollaan nyt nimenomaisesti ja kaupunkitilaohjeen vastaisesti sallimassa linja-autoliikenne.

Kaavoittaja ei ole selvittänyt sitä, miten liikenne toimii tilanteessa, jossa parannustoimet jätetään toteuttamatta. Muistutuksen laatija katsoo, että asemakaavaehdotus perustuu selvitykseen, joka ei anna riittäviä tietoja kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista. Niin ikään raskaan kaluston liikennöinnin sallimista ei voida katsoa perustelluksi tilanteessa, jossa kaavoittaja jättää parannustoimet toteuttamatta. Asemakaavaehdotus ei siis tältäkin osin perustu sen johdosta tehtyihin selvityksiin erityisesti siltä osin, kun Liikenneselvityksestä on mahdollista johtaa kielto koskien ison kaluston liikennöintiä myllyn tontille.

Tässä kohdassa 2.1 esitettyjen perusteiden myötä muistutuksen laatija huomauttaa, että hyväksyessään kaavan nyky muodossaan kaavoittajan ei voida

kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista liikenteeseen; ei riitä, että kaavoittaja kuittaa sen tietoon tuodut ja selvityksissä käsittelemättä jääneet ongelmat toteamalla lakonisesti: ”Tehty liikenneselvitys”.

11 Vertaamalla kuvia 4-7 parantamissuunnitelmaa havainnollistaviin kuviin 8-11 voidaan todeta, että kuvissa 4-7 ainakin parannustoimi numero 1 – Vantaankoskientien ylittävän suojatien siirto Kuninkaantien liittymän yhteyteen – sekä parannustoimi numero 4 – Kuninkaantie ylittävän suojatien uudelleenjärjestely – on toteutettu.

12 Ks. <https://www.vantaankaupunkitilaohje.fi/2019/10/03/tonttikatu>.

katsoa noudattaneen useita MRL:n säännöksiä (ml. 5 §:n 1 mom. 3 ja 11 kohdan, 9 §:n 1–2 mom., 54 §:n 2 mom.) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, jäljempänä ”MRA”) säännöksiä (ml. 1 §:n 1 mom. 4–5 kohta) ja hyväksytty kaava olisi tässä tilanteessa valmisteltu lain vastaisella tavalla.

2.2. Asemakaavaehdotus ei ota huomioon yleiskaavaa ja se vaikeuttaa nykyisellään yleiskaavan toteutumista

Kaavoitettava alue sijaitsee kokonaisuudessaan Vantaan yleiskaavassa (2007) määritellyllä kyläkuvallisesti arvokkaalla alueella (jäljempänä ”KA-alue”). Kaavoitettava alue on lisäksi määritelty Yleiskaava 2020 oikeusvaikutteisessa liitekartassa kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi. Yleiskaavan (2007) mukaan alueella sijaitsevia rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava ja alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa sen kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Lisäksi alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliiltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Yleiskaava 2020:n rakentamiselle asettamat reunaehdot vastaavat käytännössä täysin KA-alueella sovellettavia reunaehtoja.

Kaavan valmisteluasiakirjoihin ei sisälly minkäänlaista maisemaselvitystä, jossa käsiteltäisiin nimenomaan alueen rakennusten muodostamaa kyläkuva ja uudisrakentamisen soveltuvuutta tähän kyläkuvaan. Muistutuksen laatija kuitenkin katsoo, että mäki, jolla Kuninkaantie kulkee kohti Vantaankoskientietä, määrittää pitkälti missä korossa Kuninkaantien molemmilla puolin olevien rakennusten lattia ja harja ovat. Alimpana mäellä

osoitteessa Kuninkaantie 35 sijaitsevan varistorakennuksen lattiakorko ja harjakorkeus ovat lähimpänä merenpintaa ja taas lähimpänä Vantaankoskentieä sekä mäen korkeimmalla kohdalla osoitteessa Kuninkaantie 39 sijaitsevan King's Corner -ravintolan harja ja lattiakorko ovat kauimpana merenpinnasta. Maaston luonnolliset muodot ja alueen rakennusten yhteneväinen kerrosluku luovat lännessä Vantaankoskentiehen ja idässä Vantaankosken siltaan rajautuvalle alueelle sillä vallitsevan harmonisen kylämaiseman.

Kaavaselostuksen sivulle 80 sisällytetyssä kuvassa (Mylly ja hotellit, julkisivut pohjoiseen. Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy, Tuomala & Kallaluoto, luonnos 2021) on esitetty hotellirakennuksen osalta sen ensimmäisen kerroksen sekä toisen kerroksen lattiakorko (+24,60 ja +27,60, vastaavasti). Sattumoisin kolmikerroksisen hotellirakennuksen kolmannen kerroksen lattiakorko sekä harjakorkeus on jäänyt esittämättä, eikä näitä ole esitetty missään muuallakaan kaava-asiakirjoissa. Olettaen kuitenkin, että kolmikerroksisen hotellin toinen ja kolmas kerros noudattaa ensimmäisen kerroksen mittasuhteita, hotellin kolmannen kerroksen lattiakorko olisi noin +30,60 ja harjakorkeus mahdollisesti jossain noin +36 paikkeilla. Toisaalta kuten kaavaselostuksen sivulla 98 esitetystä kuvasta (Poikkileikkaus Kuninkaantie – paloasema – hotelli – Kehä III, luonnos, Kallaluoto 2022) ilmenee, kolmikerroksisen hotellirakennuksen harjakorkeus nousee potentiaalisesti paloaseman ja King's Corner -grillikahvilan harjakorkeuksia korkeammalle. Tässä tilanteessa kolmikerroksisen hotellirakennuksen harjakorkeus voisi olla jopa +39. Kummassakin tapauksessa kolmikerroksisen hotellirakennuksen harja tulee nousemaan korkeammalle kuin hotellia ylempänä mäellä sijaitsevien rakennusten harjakorkeus rikkoen näin alueen ympäristön luonnollisia muotoja mukailevan kyläkuvan.

Todettakoon tässä yhteydessä, että muilla KA-alueilla vallitsevan rakennuskäytännön tarkastelu tukee muistutuksen laatijan tulkintaa siitä, että kolmikerroksinen uudisrakentaminen ei sovellu nyt kyseessä olevalle kaava-alueelle. Koko Vantaalla on seitsemän yleiskaavassa KA-alueeksi määriteltyä aluetta¹³ ja KA-alue ylettyy noin 30 voimassa olevan asemakaavan alueelle. Muistutuksen laatija huomauttaa, että yksikään näistä asemakaavoista ei mahdollista kolmikerroksisen rakennuksen rakentamista KA-alueelle¹⁴. Toisin sanoen missään päin Vantaata ei ole katsottu, että kolmikerroksiset rakennukset sopivat KA-alueelle.

Muistutuksen laatija huomauttaa lisäksi, että syitä sille, miksi hotelliin on tarkoitus sallia rakennettavaksi kolmas kerros siitakin huolimatta, että missään muualla KA-alueella tämä ei ole mahdollista, ei ole käsitelty suoranaisesti millään tavalla kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksen sivulta 72 käy epäsuorasti ilmi se, että hotellirakennus oltaisiin kaavoittamassa kolmikerroksiseksi nimenomaan alueella yksityistä liiketoimintaa tulevaisuudessa harjoittavan toimijan toiveiden takia. Mittasuhteiltaan kaava-alueelle sopimattoman rakennuksen kaavoittamista ei kuitenkaan ole mahdollista perustella pelkästään yksityisen elinkeinonharjoittajan toiveiden toteuttamisella.

Asemakaavassa ei tulla huolehtimaan riittävästi siitä, että sen mahdollistama rakentaminen sopeutuu mittasuhteiltaan ympäristöönsä, mikäli asemakaava sallisi kaikista muista KA-alueella voimassa olevista asemakaavoista ja Vantaankosken alueella vallitsevasta kyläkuvasta poiketen kolmikerroksisen uudisrakentamisen kaava-alueelle. Muistutuksen laatija katsoo, ettei tällaisen KA-alueelle sijoittuvan asemakaavan laatimisessa ole otettu huomioon yleiskaavaa riittävässä määrin ja tällainen kaava tulee vaikeuttamaan yleiskaavan toteutumista.

Muistutuksen laatija katsoo, että hyväksyttäessä asemakaavaehdotus tulee olemaan valmisteltu lainvastaisella tavalla siltä osin kuin se sallii kolmikerroksisten uudisrakennusten rakentamisen kaava-alueelle, sillä kaavoittajan ei voida katsoa noudattaneen useita MRL:n säännöksiä (ml. 42 §:n 1-2 mom. ja 54 § 1 mom.).

2.3. Liikenneselvitys ei anna riittäviä tietoja kaavan merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista ja siinä esitetyt johtopäätökset perustuvat osin väärin tietoihin

2.3.1. Toimivuustarkasteluissa käytetty kävely- ja pyöräilyliikenteen määrä on alimitoitettu olennaisella tavalla

Kuten monet osalliset ovat todenneet mielipiteissään, Kuninkaantiellä on usein jopa ruuhkaa kävelijöistä ja pyöräilijöistä sen johtaessa Vantaan

13 Seutulan kylämaisema, Vantaanlaakso, Helsingin pitäjän kirkonkylä, Kuninkaan kylä, Hanabölen kylänmäki, Håkansbölen kartano ja Sotungin laakso.

14 Ks. Asemakaavat 180500, 180700, 001900, 181100, 002272, 002198, 002328, 180300, 180900, 180200, 400600, 000791, 001529, 410200, 330100, 232200, 000484, 000479, 000686, 640600, 980500, 920100, 001486, 001965, 000673, 002306, 001038, 001312, 001967, 001932 ja 940600.

vetovoimakohteeksi luokittelemalle Vantaankosken alueelle.15 Alue on yksi Etelä-Suomen suosituimmista kalastuspaikoista ja sen läpi kulkeva Kuninkaantie on suosittu pyöräilykohde, jolla kulkee yksi Vantaan kaupungin virallisista pyöräilyreiteistä16.

Liikenneselvityksen sivulla 7 todetaan, että kyseisessä selvityksessä esitetystä toimivuustarkastelussa kävely- ja pyöräilyliikenteen määräksi on arvioitu tulosuuntaakohtaisesti Vantaankoskentien suuntaisesti 50 liikkujaa sekä muille suunnille 25 liikkujaa. Samalla sivulla todetaan, että jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vaikutus ajoneuvoliikenteen toimivuuteen on pieni, lukuun ottamatta hetkellisiä suojatieliikenteen aiheuttamia jonoja Vantaankoskentiellä. Sitä ei kuitenkaan ole käsitelty millään tavalla Liikenneselvityksessä, mihin edellä mainittu arvio koskien kävely- ja pyöräilyliikenteen määriä perustuu. Todettakoon, että kaavoittaja on myös vahvistanut muistutuksen laatijalle 11.7.2022 kirjallisesti, ettei sillä ole minkäänlaista tilastotietoa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrästä Kuninkaantiellä.

Muistutuksen laatija on toteuttanut 30.6.2022 alueella pyöräilyn ja kävelyn laskennan, jonka tulokset on esitetty tämän muistutuksen Liitteessä 1 ("Laskenta"). Kuten Laskennasta ilmenee, Liikenneselvityksessä vuoden 2030 arki-illan toimivuustarkastelujen yhteydessä käytetyt arviot kävely- ja pyöräilyliikenteen määristä on alimitoitettu olennaisella tavalla. Kuninkaantien liikennemäärät ovat jo tällä hetkellä moninkertaisia Liikenneselvityksessä käytettyihin määriin nähden (Kuninkaantietä itään yhteensä: 233, Kuninkaantietä länteen yhteensä: 20117). Ihmisten jatkuvasti kasvava ympäristöarvostus tulee myös oletettavasti lisäämään virkistäytyjien määrää Vantaankoskella vuoteen 2030 mennessä. Liikenneselvitys sisältääkin poikkeuksellisen virheellistä tietoa alueen liikkujista, eikä se nykyisellään mahdollista kaavan merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten arvioimista alueen liikenteeseen.

2.3.2. Liikenneselvityksen johtopäätöksissä ei ole otettu huomioon Kuninkaantien ominaisuuksia

Kuten muistutuksen laatija on huomauttanut jo mielipiteessään, liikenne myllyn alueelle tulee kulkemaan käytännössä yhden myllyn tontille johtavan ajoväylän, yhden jyrkän yli 10 % laskulla alkavan tonttikadun (Kuninkaantie) ja yhden tonttikadun pääkatuun yhdistävän risteyksen (Vantaankoskentie – Kuninkaantie) kautta.

Toiminnalliselta luokaltaan liityntäkaduksi (ts. tonttikaduksi) luokiteltu Kuninkaantie on myllytontin suunnittelun pääajoväylän lähistöllä kapea sen ollessa 1+1-kaistainen katu, jonka vapaa leveys on vain noin 5 metriä. Kuninkaantiellä ei ole erotettu jalankulkua saatikka

pyöräilyä ajoneuvoliikenteestä siitäkkin huolimatta, että tonttikaduilla ympäristöä ja turvallisuutta on perinteisesti pidetty keskeisinä tekijöinä¹⁸. Vantaan kaupunki

¹⁵ Vantaan kaupunki, Vantaan viheralueohjelma 2011 – 2020 (Vantaan kaupunki 2012) s. 34.

¹⁶ Ks.

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/151219_lansi-vantaa-luonnonsuojelualuekierros-18052020.pdf.

¹⁷ Todettakoon, että Laskenta ei kattanut yöllä tapahtuvaa liikennettä eikä sen tuloksia ole pyritty laajentamaan. Sen tulokset eivät siis tarjoa täydellistä kuvaa alueella tapahtuvasta vuorokausiliikenteestä; ks. Liite 1 ja siinä esitetyt epävarmuustekijät.

¹⁸ Ks. esim. <https://katu2020.info/2020/2020/09/30/geometrinen-suunnittelu/>.

on luokitellut Kuninkaantien alimpaan teiden kunnossapitoluokkaan¹⁹ tarkoittaen sitä, että Kuninkaantien auraus suoritetaan viime kädessä verrattuna ylempien kunnossapitoluokkien teihin. Myös Vantaan kaupungin toimeksiantona laaditussa Vantaankosken kulttuurihistoriaa käsittelevässä selvityksessä on todettu, että talvella lumen kasautuminen tienpenkereille kaventaa Kuninkaantietä entisestään²⁰.

Muistutuksen laatija huomauttaa, että Liikenneselvityksestä ei ilmene yhtäältä millään tavalla sitä, miten edellä mainitussa kappaleessa Kuninkaantien ominaisuudet ja mahdolliset haittatekijät vaikuttavat selvityksessä esitettyihin johtopäätöksiin, ja toisaalta sitä, onko mitään edellä mainituista Kuninkaantietä koskevista seikoista edes otettu huomioon selvitystä laadittaessa. Ottaen huomioon Kuninkaantien haastavan geometrian muistutuksen laatija katsoo, että kaavoittajan tulee selvittää Kuninkaantien palvelutaso ja liikenteen laskennallinen tilantarve (ml. laskennallinen tilantarve talvella lumen kasautuessa tienpenkereille) ja peilata tätä asemakaavaehdotuksessa ehdotettuihin ratkaisuihin koskien liikenteen järjestämistä. Liikenneselvityksen ei muun muassa voida katsoa antavan riittäviä tietoja kaavan merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista, ellei kaavaa varten laaditusta Liikenneselvityksestä ilmene, miten Kuninkaantien ominaisuudet ovat vaikuttaneet Liikenneselvityksessä esitettyihin johtopäätöksiin.

2.3.3. Liikenneselvityksessä esitetty päätelmä koskien pysäköintipaikkamäärien riittävyttä perustuu virheelliseen olettamukseen

Liikenneselvityksessä esitetty päätelmä koskien kaava-alueen pysäköintipaikkojen riittävyttä perustuu osittain siihen, että: "Tarvittaessa muut vähintäänkin Vantaan kaupungin LP/LPA-alueen pysäköintipaikat n. 200 m päässä Myllystä Vantaankosken itäpuolella pystyvät toimimaan varaventiilinä Myllyn tapahtumien aikaan, mikäli Viilatehtaalla tai Kartanossa ei ole samaan aikaan suuria tapahtumia käynnissä.²¹"

Edellä mainittu päätelmä on suoranaissessa ristiriidassa alueen tuntevien tahojen huomioiden kanssa. Kaavan valmisteluaineistoon kuuluvan selvityksen mukaan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n alihankkija on huomauttanut, että Vantaankosken parkkipaikat eivät riitä nykyisillekään kävijöille. Lisäksi Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n hallituksen puheenjohtaja on ilmoittanut kaavoittajalle 31.1.2022 kirjallisesti, että Vantaankosken alueella tarvittaisiin jo nyt uutta pysäköintitilaa. Muistutuksen laatija kysyykin, mihin Liikenneselvityksen laatija on perustanut pysäköintipaikkoja koskevaan päätelmäänsä liittyvän olettamuksen, jonka mukaan Vantaankosken nykyisiä pysäköintipaikkoja voidaan pitää varaventiilinä? Alueella liiketoimintaa harjoittavat tahot ovat ilmoittaneet yksiselitteisesti näiden paikkojen olevan riittämättömiä jo nykytilanteessa, joten Liikenneselvityksessä esitetty olettamus on ilmeisen virheellinen.

¹⁹ Ks. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Kunnossapitoluokat_Vantaa_2017.pdf.

²⁰ Kulttuurihistoriaselvitys, s. 63.

²¹ Liikenneselvitys, s. 2.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole esitetty kaavoitettavaksi lisää pysäköintitilaa muualle Vantaankosken alueelle. Liikenneselvityksen ei muun muassa voida katsoa antavan riittäviä tietoja kaavan merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista, mikäli siinä esitetyt pysäköintipaikkojen riittävyyttä koskevat päätelmät perustuvat todistettavasti virheellisiin ja perusteettomiin olettamuksiin.

2.3.4. Liikenneselvityksessä ei ole otettu huomioon toista alueella vireillä olevaa asema-kaavamuutosta

Vantaankosken alueella on vireillä toinenkin alueen liikennettä mahdollisesti lisäävä kaavahanke Voudintiellä²². Tämän kaavahankkeen kaavasuunnittelija on todennut muistutuksen laatijalle 14.4.2020 kirjallisesti, että Voudintien kaavan alueella sijaitsevan ravintolan laajentaminen olisi mahdollista tulevaisuudessa.

Muistutuksen laatija huomauttaa, että Liikenneselvityksestä ei ilmene yhtäältä sitä, miten kyseinen kaavahanke on vaikuttanut selvityksessä esitettyyn, ja toisaalta sitä, onko kyseistä kaavahanketta edes otettu huomioon selvitystä laadittaessa.

Liikenneselvityksen ei muun muassa voida katsoa antavan riittäviä tietoja kaavan merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista, ellei toista mahdollisesti lisää alueella sijaitseviin ravintoloihin/tapahtumatiloihin asiakkaita ja täten alueen liikennettä lisäävää kaavahanketta ole otettu millään tavalla huomioon selvitystä laadittaessa.

Tässä kohdassa 2.3 esitettyjen perusteiden myötä muistutuksen laatija huomauttaa, että hyväksyessään kaavan nyky muodossaan kaavoittajan ei voida katsoa noudattaneen MRL:n 5 §:n 1 mom. 11 kohdan, 9 §:n 1–2 mom., 54 §:n 2 mom. ja MRA:n 1 §:n 1 mom. 4 kohdan säännöksiä ja hyväksytyt kaava olisi tässä tilanteessa valmisteltu lain vastaisella tavalla.

²² Ks. Asemakaavan muutos nro 002054 / Voudintie.

LIITE 1

Pyöräilyn ja kävelyn laskenta – Kuninkaantie – 30.6.2022

Aika: Torstai 30.6.2022, kello 6:00–22:00

Sää: Laskennan aloitusaikana +18.5 °C, selkeää (0/8) ja valoisaa. Laskennan lopetusaikana +22.7 °C, selkeää (0/8) ja jossain määrin hämärää.

Laskentapiste ja laskentapaikka: Laskentapiste sijaitsi Kuninkaantiellä ja sitä on havainnollistettu alemmassa kuvassa Kuninkaantien halkaisevalla mustalla viivalla. Laskennan suorittajan paikkaa havainnollistaa alempaan kuvaan asetettu punainen piste.



Laskentamenetelmä: Laskenta toteutettiin kertaluontoisena otoslaskentana, jossa käytetty laskentatapa oli maastossa suoritettu käsinlaskenta. Laskenta suoritettiin 15 minuutin jaksossa poikkileikkauslaskentana, jossa laskennan suorittaja tarkkaili kahdesta kulkusuunnasta, Kuninkaantietä lännestä ja Kuninkaantietä idästä, tulevaa laskentapisteen ylittävää liikennettä. Tarkkailija kirjasi liikkujan Excel -tiedostoon liikkujan ohitettua laskentapisteen.

Laskennassa on noudatettu soveltuvin osin Liikenneviraston julkaisussa "Pyöräilyn ja kävelyn laskennat – ohjeita käytännön työhön" (Helsinki 2011, jäljempänä "Laskentaohje") suositeltuja menetelmiä, ohjeita ja suosituksia.

Arvio koskien laskennan tarkkuutta: Laskennan voidaan katsoa antavan kattavan otoksen alueella arkipäivänä päiväsaikaan tapahtuvasta polkupyöri- ja kävelyliikenteestä seuraavin perustein:

- laskenta on toteutettu Suomessa määritellyllä pyöräilykaudella sekä Laskentaohjeessa
- jalankulkijoiden laskennalle suositeltuna ajankohtana eli 15.5.–15.9;
- laskenta on toteutettu verrattain kattavana 16 tunnin mittaisena laskentana ja Laskentaohjeessa suositeltuna viikonpäivänä eli torstaina;
- laskentapäivän sää oli poutainen;
- alueella ei järjestetty erityisiä yleisö- tai massatapahtumia, eikä liikkumista alueella ole rajoitettu millään tavalla laskentapäivänä;
- laskentapaikka sijaitsi laskentapisteen lähellä ja noin 4 metriä laskentapistettä korkeammalla mahdollistaen laskentapisteen turvallisen ja esteettömän seurannan.

Laskennan tuloksia tarkastelevan ja niitä käyttävän tulee kuitenkin huomioida seuraavat epävarmuustekijät:

- laskenta toteutettiin käsinlaskentana yhden tarkkailijan toimesta ja sen ongelmaksi voikin muodostua inhimillisen virheen mahdollisuus. Tarkkailija ei kirjannut liikkujasta merkintää, mikäli oli vähänkään epäselvää, ylittikö liikkuja laskentapisteen vai ei.
- Laskentapisteen siirtäminen toiseen kohtaan Kuninkaantiellä saattaisi tuottaa tarkemman tuloksen liikkujista. Esimerkiksi useat kävelijät kääntyivät Vantaankosken

sillalta kosken vieressä ja laskentapisteen itäpuolella oleville pitkospuille johtaville portaille. Lisäksi useat liikkujat kääntyivät Vantaankoskentieltä Kuninkaantielle, kävivät King's Corner ravintolassa ja suuntasivat takaisin Vantaankoskentielle. Nämä liikkujat eivät ohittaneet laskentapistettä, eikä heitä ole otettu luonnollisesti huomioon tässä laskennassa siitakin huolimatta, että he liikkuivat myös Kuninkaantiellä.

- Laskenta toteutettiin päivällä, eikä siinä ole otettu huomioon alueella mahdollisesti yöllä tapahtuvaa liikennettä eikä laskennan tuloksia ole pyritty laajentamaan. Laskennan tulokset eivät siis tarjoa täydellistä kuvaa alueella tapahtuvasta vuoro-kausiliikenteestä.

TULOKSET:

Kuninkaantietä idän suuntaan kohti Vantaankosken siltaa

	Polkupyörät	Jalankulkijat	Muut huomiot
6:00-6:15	2	2	
6:15-6:30	3	0	
6:30-6:45	2	1	
6:45-7:00	2	0	
7:00-7:15	1	0	
7:15-7:30	5	1	
7:30-7:45	2	0	
7:45-8:00	0	1	Jalankulkija ajoi potkulaudalla.
8:00-8:15	1	0	
8:15-8:30	0	0	
8:30-8:45	1	0	
8:45-9:00	1	0	
9:00-9:15	5	0	
9:15-9:30	2	1	
9:30-9:45	1	0	Kuorma-auto pysäköi Kuninkaantielle tukkien osoitteessa Kuninkaantie 30a sijaitsevan kiinteistön ajoväylän 9:39-9:43.
9:45-10:00	0	2	Yksi jalankulkijoista juoksi.
10:00-10:15	0	1	
10:15-10:30	0	3	Yksi jalankulkijoista juoksi.
10:30-10:45	1	0	
10:45-11:00	2	0	
11:00-11:15	1	0	
11:15-11:30	2	2	
11:30-11:45	0	0	
11:45-12:00	1	1	
12:00-12:15	0	6	Valkoinen henkilöauto ajoi huomattavaa ylinopeutta Kuninkaantiellä ja auton pohja raapi maata sen ajettua tiellä olevan hidasteen yli 12:07.
12:15-12:30	0	0	
12:30-12:45	3	0	
12:45-13:00	1	3	
13:00-13:15	0	0	
13:15-13:30	5	1	
13:30-13:45	0	1	
13:45-14:00	0	0	

14:00-14:15	0	2	Taksi pysäköi osoitteessa Kuninkaantie 30a olevalle kiinteistölle luvattomasti hakeakseen asiakkaan kyytiinsä.
14:15-14:30	3	0	UPS:n kuorma-auto joutui pysähtymään osoitteessa Kuninkaantie 30a sijaitsevan kiinteistön ajoväylän eteen väistääkseen Kuninkaantietä idästä päin tulevaa kolmen henkilöauton letkaa.
14:30-14:45	1	2	
14:45-15:00	3	1	
15:00-15:15	3	0	
15:15-15:30	1	0	
15:30-15:45	1	1	
15:45-16:00	5	0	
16:00-16:15	1	1	
16:15-16:30	4	1	
16:30-16:45	5	3	
16:45-17:00	2	0	
17:00-17:15	0	3	
17:15-17:30	5	1	Jalankulkija juoksi.
17:30-17:45	8	0	Useammalla pyöräilijöistä oli täysin keltainen pyöräilyvarustus.
17:45-18:00	5	3	Useammalla pyöräilijöistä oli täysin keltainen pyöräilyvarustus.
18:00-18:15	5	2	Yhdellä jalankulkijoista oli mukana kalastusvälineitä.
18:15-18:30	5	4	Kaksi jalankulkijoista juoksi.
18:30-18:45	1	0	
18:45-19:00	3	2	
19:00-19:15	7	1	
19:15-19:30	2	2	
19:30-19:45	1	0	
19:45-20:00	4	0	
20:00-20:15	2	5	
20:15-20:30	30	2	Useammalla pyöräilijöistä oli täysin keltainen pyöräilyvarustus.
20:30-20:45	5	1	Yhdellä pyöräilijöistä oli mukanaan kalastusvälineitä.
20:45-21:00	0	3	
21:00-21:15	1	6	Viidellä jalankulkijoista oli mukana kalastusvälineitä.
21:15-21:30	0	1	
21:30-21:45	1	2	Molemmat jalankulkijat ajoivat potkulautoilla.
21:45-22:00	0	0	
	= 158	= 75	

Kuninkaantietä itään kohti Vantaankosken siltaa liikkuneita yhteensä: 233

Kuninkaantietä lännen suuntaan kohti Vantaankoskentieta

	Polkupyörät	Jalankulkijat	Muut huomiot
6:00-6:15	1	0	
6:15-6:30	3	0	
6:30-6:45	1	0	
6:45-7:00	1	0	
7:00-7:15	1	0	
7:15-7:30	1	1	Jalankulkija juoksi.
7:30-7:45	0	1	
7:45-8:00	1	1	
8:00-8:15	2	0	
8:15-8:30	0	0	
8:30-8:45	1	0	
8:45-9:00	0	0	
9:00-9:15	3	0	
9:15-9:30	1	0	
9:30-9:45	1	0	
9:45-10:00	0	0	
10:00-10:15	2	1	
10:15-10:30	1	0	
10:30-10:45	0	1	
10:45-11:00	2	1	Jalankulkijalla oli mukana kalastusvälineitä.
11:00-11:15	2	1	
11:15-11:30	1	0	
11:30-11:45	1	1	
11:45-12:00	0	0	
12:00-12:15	0	2	
12:15-12:30	0	0	
12:30-12:45	1	6	
12:45-13:00	0	0	
13:00-13:15	1	8	
13:15-13:30	0	1	Jalankulkijalla oli mukana kalastusvälineitä.
13:30-13:45	1	1	
13:45-14:00	0	0	
14:00-14:15	0	1	
14:15-14:30	4	0	
14:30-14:45	1	0	
14:45-15:00	1	0	
15:00-15:15	4	1	
15:15-15:30	0	0	
15:30-15:45	3	3	Kahdella jalankulkijoista oli mukanaan kalastusvälineitä.
15:45-16:00	1	1	
16:00-16:15	3	1	
16:15-16:30	7	0	
16:30-16:45	6	0	
16:45-17:00	1	7	Yksi jalankulkijoista ajoi potkulaudalla.
17:00-17:15	2	3	
17:15-17:30	1	0	
17:30-17:45	1	0	

17:45-18:00	3	4	
18:00-18:15	1	0	
18:15-18:30	2	1	
18:30-18:45	8	0	
18:45-19:00	4	0	
19:00-19:15	3	0	
19:15-19:30	4	2	
19:30-19:45	4	2	
19:45-20:00	1	5	
20:00-20:15	1	6	Viidellä jalankulkijoista oli mukanaan kalastusvälineitä.
20:15-20:30	17	8	Useammalla pyöräilijöistä oli täysin keltainen pyöräilyvarustus.
20:30-20:45	2	4	
20:45-21:00	1	2	
21:00-21:15	2	1	
21:15-21:30	0 A	3	Kolmella jalankulkijoista oli mukanaan kalastusvälineitä. Lisäksi kettu käveli Kuninkaantietä kohti Vantaankoskentieä 21:24.
21:30-21:45	0	3	
21:45-22:00	0	0	
	= 117	= 84	

Kuninkaantietä länteen Vantaankoskentieä liikkuneita yhteensä: 201”

Vastine

2.1.1.

Kulttuurihistoriaselvitys ei sisällä eikä voi sisältää asemakaavaa sitovia juridisia määräyksiä, vaan kyse on maisema-arkkitehtiotiskelijan diplomityön ”ideatasoisesta yleissuunnitelmasta Vantaankosken jatkosuunnittelun tueksi” (s. 92). Yleissuunnitelmassa 1 majoitusrakennukset ovat ”idän puolelta kolmikerroksisia ja lännen puolelta kaksikerroksisia” (s. 97), kuten kaavaehdotuksessa, jossa hotellin pohjoisin osa on kuitenkin kerrosta matalampi.

Hotelli on ollut kolmekerroksinen myös suunnitteluharjoittelijan luonnoksissa, jotka lähetettiin muistuttajalle tietopyynnön johdosta 2.6.2021. Kulttuurihistoriaselvitys ja yleissuunnitelma valmistui 18.1.2022, minkä jälkeen hanketta on edelleen kehitetty.

Muistutuksessa leikkauskuvaa on rajattu. Siinä ei näy Kuninkaantien eteläpuolella oleva korkeampi asuinrakennus, jonka harja on selvästi hotellin harjaa ylempänä, eikä hotellin matalampi kaksikerroksinen osa.

Alla kaavaselostuksen havainnekuva kokonaan (s. 98):



E Kuninkaantie Paloasema

Hotelli

Kehä III P

Uusi rakentaminen korostaa valkoista myllyä historiallisen ympäristön keskipisteenä.

Laserkeilaukseen perustuvan havainnekuvan mukaisesti hotelli ei ylitä puuston korkeutta eikä Kuninkaantiellä olevan asuinrakennuksen harjakorkeutta ja paloasemankin harjakorkeuden vain alle metrillä. Paloaseman torni korostuu hotellia korkeampana. Hotelli sijaitsee Kuninkaantien vanhaan paloasemaan (1909), vanhaan asuintaloon (1910) ja uuteenkin asuintaloon (2022) nähden notkossa.

Hotelli on osin kaksi- ja osin kolmekerroksinen, kuten diplomityön yleissuunnitelmassa 1. Länteen päin hotelli on kaksi- ja osin vain yksikerroksinen. Kuvasta ilmenee suhde muuhun kyläkuvaan eli Kuninkaantien vanhoihin rakennuksiin. Kuninkaantieltä katsottuna hotelli jää paloaseman pohjoispuolella olevien puiden taakse. Puita jää myös hotellin taustalle Vantaankoskientietä vastaan. Myllymäen ja Viinikkalan kylien kantatalot eivät näy myllytontille.

Alla laserkeilaus, poikkileikkaus Vantaankoskentie – Vantaankoski, josta näkyy, että sekä maasto että puiden latvusto nousevat Vantaankoskientien suuntaan ja että kosken rannalla puusto on huomattavan korkeaa.



Rakentamista havainnollistavat piirustukset eivät ole valokuvia. Sivulla 75 perspektiivit on kuvattu kävelijän näkökulmasta niin, että ensisijaisesti rakennukset näkyvät. Oikea puusto ilmenee Googlen valokuvasta, jossa navetta ei näy puuston takaa lainkaan. Perspektiivissä taaempi rakennus on aina pienempi etualalla olevaan verrattuna.

Sivun 76 havainnekuviissa on esitetty projektiona ensisijaisesti rakennusten mittasuhteita, joten rantapuusto on esitetty viitteellisesti oikeaa puustoa huomattavasti pienempänä. Isojen puiden takaa rakennukset eivät näkyisi lainkaan. Todellisuudessa rantapuusto on huomattavasti runsaampaa ja kookkaampaa, mikä näkyy paitsi paikalla, myös valokuvista s. 3, 6, 11, 18, 39, 75, 88, 96, 110 ja yllä olevasta laserkeilauksesta s. 37. Ranta jää puistiksi eikä siellä olevaa puustoa kaadeta. Tällöin puusto peittää uutta rakentamista, kuten nyt navetan.

Kaupungeissa ja kylissä on yleisesti eri korkuisia rakennuksia. Myllytontilla on ollut 25–40 metriä korkea masuuni. Hotellin kolmekerroksisen osan korkeus on itään päin noin 11 metriä ja länteen päin noin 8 metriä.

Kaavan liikenneselvitysten mukaan liikenne toimii pääosin erittäin hyvin. Raskas liikenne ei voi enää ylittää siltaa. Autoliikennettä rajoittaa myös sallittu rakentamisen määrä. Voimassa oleva asemakaava sallii tontille saman verran kaupungin palveluja, kuin mitä asemakaavamuutoksessa sallitaan yksityisiä palveluja. Virkistystä häiritsee lento- ja tiemelu.

Kuninkaantie on 1870-luvulta ja se on vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tiellä on ollut bussiliikennettä vielä 1980-luvulla. Bussin kulku myllylle on välttämätöntä, jotta asiakkaat saadaan myllyn sisäänkäynnin luokse, erityisesti liikuntaesteisillä ja vanhuksilla on tarve päästä bussilla mahdollisimman lähelle tapahtumatalon sisäänkäyntiä. Kuninkaantiellä saa yhä ajaa bussilla, paitsi painorajoitetulla sillalla.

Bussin kääntöpaikka oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa 6.2.2020 ja 16.3.2020 kosken vieressä myllyn eteläpuolella, mutta se on siirretty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 5.8.2021, diplomityössä ja kaavaehdotuksessa myllyn länsipuolelle, eli koskelta katsoen myllyn taakse, pääsisäänkäynnin luokse. Siten bussi ei hallitse koskimaisemaa. Bussi esiintyy maisemassa vain sen aikaa, kun se tuo tai hakee matkustajia, joten sen vaikutus maisemaan ei ole merkittävä.

Kings Corner'in yksityisen asuin- ja liiketontin lunastamiseen ei ole syytä. Bussin kääntyminen järjestyy myllytontilla eikä yhteys liiketontilta myllylle olisi esteetön, vaan vaatisi portaat.

2.1.2.

Liikenneinsinööri on mitoittanut tontille bussin ajouran telibussille, joka sopii myös pienemmälle bussille sekä rakentamisen ja pelastuksen tarpeisiin. Liikenneselvityksissä on esitetty toimivat katujärjestelyt. Ne toteutetaan, kun kaavamuutos on tullut voimaan ja rakennushanke voi toteutua. Parannustoimien jälkeen tontille päästään telibussilla helpommin.

Liikenneselvitykset on tehty vuosille 2030 ja 2050.

Asemakaavamuutos toteuttaa mainittuja säännöksiä:

- MRL 5 §:n 1 mom. 3 kohta; rakennetun ympäristön kauneutta (valkoinen mylly korjataan, hotelli ja kievari tervanvärisiä, hotellin korkeus Kuninkaantien asuinrakennusta alempi eikä merkittävästi pientä paloasemaa korkeampi eikä erotu perspektiivissä korkeana koskelta, ranta muutetaan puistoksi ja suojaviheralueeksi) ja kulttuuriarvoja vaalitaan (suojeltu mylly, jolle syntyy uusi käyttö, suojeltu paloasema ja osin pato, joka palauttaa kalatien ja vesitien meloen, uusi rakentaminen sijoittuu vanhoille paikoille).
- MRL 9 § 1–2 mom.; kaava sisältää kymmeniä perinpohjaisia ja seikkaperäisiä selvityksiä, joista 16 erillisinä monisivuisina liitteinä, osa piirustuksina, valokuvina ja havainnekuvina, osa selostusteksteinä, osin konsulteilta tilattuna, osin kaupungin omana työnä ja diplomityönä. Siten tässä kaavassa lähtökohdat ja vaikutukset on selvitetty erityisen hyvin ja vähintään tarpeellisessa määrin eivätkä lisäselvitykset ole enää tarpeen. Kaikki viranomaisten, HSY:n ja naapurien nyt myös lausunnoissa ja muistutuksissa vaaditut selvitykset on tehty.
- MRL 54 §:n 2 mom.;
 1. Asemakaavamuutos perustuu maakuntakaavaan (taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke) sekä vanhaan ja uuteen yleiskaavaan (palvelut). Turvallisuus- ja terveellisysselvitykset on tehty (liikenne, melu, ilmanlaatu, myllyn kunto ja terveellisyys).
 2. Mylly, paloasema ja osa patoa suojellaan. Tonttia muutetaan osin puistoksi ja suojaviheralueeksi. Vantaankoski merkitään natura-alueeksi.
 3. Kaavamuutos perustuu yleiskaavan maankäyttöön (palvelut) ja voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen (2100 k-m²). Kaavamuutos sallii kaupungin palveluiden sijaan myös yksityiset palvelut, joten kenenkään elinympäristö ei merkittävästi heikkene siitä, mitä jo voimassa olevan asemakaavan perusteella saisi rakentaa. Alueella sallitaan ulkoilu. Myllytontin omistaa kaupunki ja se jää kaupungin omistukseen.
 4. Alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava ja hyväksytty uusi yleiskaava (kuulutetaan voimaan 11.1.2023), molemmissa maankäyttönä palvelut.
- MRA 1 §:n 1 mom. 4–5 kohta; selostuksessa on esitetty MRA 1 §:n vaikutukset tiivistetynä sivulla 110. Niitä on arvioitu tarkemmin muualla selostuksessa ja erillisissä liitteissä:
 4. kohta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen s. 2, 3, 22–24, 94–95, yhdyskunta- ja energiatalouteen s. 94 (lisätty ...uutta verkkoa ei tarvita), 95, 110, 111 (lisätty Vantaankoskientien liittymän parantamisen kustannusarvio) ja liikenteeseen s. 2, 6, 33 (HSL), 42 (HSL), 74 (bussin ajoura), 91, 94, 102-106, +liite, sekä

5. kohta kaupunkikuvaan s. 1, 18, 30, 56, 73-76, 80, 84, 96, 97, 98, maisemaan s. 1-4, 6, 11, 16, 17, 18, 22-24, 27-28, 30, 34, 70-76, 88-89, 92, 95, 96, 98-99, 102, +liite, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön s. 1, 3, 5-18, 20-24, 26-31, 39, 40, 41, 66-70, 73-81, 84-91, 94-99, 106, 110, +liite.

Tehdyt lukuisat selvitykset ovat perinpohjaisia, joten lisäselvitykset eivät ole enää tarpeen.

Kaavaan on saatu Vantaan kaupunginmuseon ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot.

2.2

Asemakaavamuutos on yleiskaavan (P) mukainen. Kaavalla sallitaan yksityisiä palveluja (P) kaupungin omien palvelujen (Y) sijaan. Rakennusoikeus vastaa nykyistä rakennusoikeutta.

Yleiskaava ohjaa maankäyttöä yleispiirteisesti ja ohjeellisesti ja sovittaa yhteen eri toimintoja (MRL 35 §). Siinä ei määritellä rakennusoikeutta tai kerroslukuja. Maankäyttöratkaisut tarkentuvat asemakaavassa.

Kaavaselostus sisältää arvioinnin suhteesta kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

Selostukseen on lisätty teksti suhteesta kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (muistutuksessa KA-alue) ja kylämaisemaan. Selostus sisältää useita havainnekuvia.

Se, että kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle (KA-alue) ei ole ennen tehty kolmikerroksista rakennusta, ei merkitse, ettei jossakin paikassa näin voitaisi tehdä. Maisemaselvityksessä on sitä esitetty. Hämeenkylässä, joka jo nimensäkin perusteella on Helsingin pitäjän vanhimpia kyliä, on maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella neljäkerroksinen Tuomelan koulu. Vantaankosken myllytontilla on ollut 25–40 metriä korkea masuuni. Uusi rakentaminen sijoittuu notkoon, rinteeseen.

Kaavan liitteenä on laaja maisemaselvitys, maisema-arkkitehtiopiskelijan diplomityö *Kosken partaalla – Vantaankosken historian ja nykytilanteen selvitys ja yleissuunnitelma* (netissä Vantaankosken selvitys ja yleissuunnitelma) 18.1.2022. Selvityksessä esitetyt tavoitteet, näkemykset ja ratkaisut ovat diplomityön ratkaisuja ja osin alimitoitettuja, eivätkä ne kaikilta osin vastaa pitemmälle tutkittua asemakaavaehdotusta 7.6.2022. Laajaa selvitys mainitaan lähteenä ja liitteenä s. 17 ja 20. Selvityksen laatijan tavoitteet on esitetty s. 70 ja luonnoksia s. 72, jotka on arvioitu, ja virkistyskäyttöehdotus s. 92. Lisäksi opiskelija on osallistunut suunnitteluharjoittelijana kaavan suunnitteluun.

Hotellin lattiatasojen 1. ja 2. kerroksen lattiakorot näkyvät kuvassa s. 80. Korkeusasemia ja kattokaltevuus lisätään hotellin piirustuksiin.

2.3.1.

Liikenneselvityksissä Kuninkaantien kevyen liikenteen *arki-iltahuipputunnin* (klo 16–17) määräksi on arvioitu *tulosuuntaohtaisesti* 25 liikkujaa (s. 7). Muistuttajan omassa kevyen liikenteen laskennassa 30.6.2022, joka on tehty asianmukaisesti, arki-illan huipputuntina kulki Kuninkaantietä itään 17 ja länteen 25 liikkujaa. Tulos on sama.

Liikenneselvityksessä ennusteliikenteen iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus on tarkastelualueella pääosin erittäin hyvä (s. 7, 8, 11). Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vaikutus ajoneuvoliikenteen toimivuuteen on pieni, lukuun ottamatta hetkellisiä suojatiliikenteen aiheuttamia jonoja Vantaankoskentiellä (s. 7).

2.3.2

Suomen kuntatekniikan yhdistyksen Katu2020-sivusto on ohje, kuten sen etusivulla sanotaan, eikä sitova oikeusnormi. Uudisrakentamista varten laaditut ohjeet eivät ole etenään

vanhoissa kohteissa ehdottomia. Ohjeen mukaan liityntäkadun pituuskaltevuus voi olla 10–12 %, kuten Kuninkaantiellä. Liikenneselvityksen mukaan tontille pääsee jopa kolmiakselisella telibussilla (14,5–15,0 m), joka on pitempi kuin pienempi kaksiakselinen bussi (12,0–13,5 m).

Erillistä jalkakäytävää ei tarvita, kun kadun liikennemäärä on alle 2 000 ajon/vrk. Liikenneselvityksessä Kuninkaantien liikennemäärä on 600 ajon/vrk vuonna 2050.

Kuninkaantien liikenne on mahdollista ratkaista myös Ainontien kylätiekokeilun tapaan. Katujärjestelyjä ei kuitenkaan ratkaista asemakaavassa vaan katusuunnitelmassa. Kadut suunnitellaan kukin tapauskohtaisesti.

Kuvia Hämeenkylästä Ainontien kylätiekokeilusta:



Kuninkaantiellä on vähintään 1,0 metriä leveät lumitilat ajoradan molemmin puolin. Tosin tien eteläpuolella on aita katualueella eikä tontin rajalla. Kaavasta rajataan pois yksityinen maanomistus paloaseman Y-tontin kohdalla, joka jää katualueeksi, joka voidaan lunastaa kaupungille. Tällöin lumitilan leveydeksi paloaseman tontin puolelle tulee 1,9–2,7 metriä.

2.3.3.

Liikenneselvityksissä tontille on esitetty 45 ap ja kaavaselostuksessa 48 ap (s. 74 ja 103). Kosken itäpuolella on lisäksi yleinen pysäköintialue ja siellä nykyisille rakentamattomille tonteille on mahdollista sijoittaa tarvittaessa runsaasti lisäpaikkoja, yhteensä jopa 67 ap. Siten pysäköintipaikkojen lukumäärä ei muodostu ongelmaksi. Selostukseen on lisätty mahdollisten lisäpysäköintialueiden luonnos (s. 104). Alueelle on myös hyvä joukkoliikenne.

2.3.4.

Kunikaan Kartanon tontin Voudintie 1 asemakaavamuutoksessa on kyse yleisten rakennusten tontin Y muutoksesta myös yksityiset palvelut sallivaksi, mutta rakennusoikeus ei nouse. Siten kaavamuutos ei lisää liikennettä. Myös sen tontin pysäköintipaikkoja voidaan tarvittaessa osoittaa Voudintie 2b:n tontille. Liikennetuotos ei kykene myllytontin kanssa ylittämään 2 000 ajon/vrk rajaa, joten jalkakäytävä Kuninkaantiellä ole tarpeen. Tontin kaavamuutos ratkaistaan myöhemmin erikseen.

Liite 1, kevyen liikenteen laskenta:

Sekä muistuttajan laskennassa että Wsp:n liikenneselvityksissä päädytään samaan kevyen liikenteen *huipputunnin* (klo 16–17) liikennemäärään 25 kulkijaa / suunta / huipputunti / arkipäivä. Muistuttajan laskenta on tehty asianmukaisesti. Tulos on sama.

Tarkistukset

Asemakaavakarttaa on tarkistettu:

- Kaavasta on rajattu pois yksityinen maanomistus Kuninkaantien katualueella.

Kaavaselostus on tarkistettu.

NRO 3
YKSITYISHENKILÖ

Muistutus

1.

"Tämä muistutus koskee 002101 - Vantaankosken myllyn kaavaa. Vastustan esitettyä myllykaavaa nykyisessä muodossa sillä mielestäni suunniteltu toiminta on aivan ylimitoitettu tonttiin ja alueeseen nähden eikä suunnittelussa ole varmistettu ettei lähialue kärsi hankkeesta johtuen. Suurimmat ongelmakohdat kaavassa ovat suunnitelmien massiivisuus, uudisrakennusten sopiminen ympäristöön sekä hankkeen vaikutus alueen turvallisuuteen ja liikenteeseen. Olen aikaisemmin toimittanut kaavoittajalle kirjallisen mielipiteen koskien kaavaehdotusta, jossa ilmaisain huoleni edellä mainituista ongelmista. En näe että 7.6.22 julkaistussa kaavassa olisi ratkaistu näitä huolia."

2.

"Suunnitelmat ovat liian massiiviset.

Myllyrakennus halutaan korottaa ja laajentaa tapahtumakäyttöön (220 asiakaspaikkaa) sekä rakentaa neljä uudisrakennusta alueelle (jotka sisältävät 40 hotellihuonetta, baarin ja saunan altainen). Kaava-asiakirjoihin kuuluu Mirja Vallinojan diplomityö, "Vantaankosken historian ja nykytilanteen selvitys ja yleissuunnitelma, diplomityö, 18.1.2022". Vallinoja on todennut työssään että tontti on suhteellisen ahdas kaikkeen meneillään olevassa kaavahankkeessa suunniteltuun rakentamiseen. Hän on myös todennut että 40 hotellihuoneen mahdollistaminen tontille on haastavaa. Hän oli antanut useita omia ehdotuksia myllytontille, joihin ei ollut mihinkään saanut 40 hotellihuonetta mahtumaan. Olen ymmärtänyt että kaavoittaja on suunnitellut näin massiivisen hotellihankkeen Kuninkaan lohien vaatimusten perusteella eikä sen takia Vallinojan ehdotuksia ole otettu enemmän huomioon. Kaavoituksen tehtävänä on kuitenkin olla puolueeton ja varmistaa paras tulevaisuus alueelle."

3.

"Antamassani mielipiteessäni ilmaisain huoleni siitä, kuinka alimitoitettuja parkkipaikat ovat asiakasmäärään nähden. Parkkipaikkoja ei olla lisätty nykyisissä suunnitelmissa. Vallinoja on diplomityössään kirjoittanut ettei myllyn alueella ole tilaa parkkipaikkojen runsaalle lisäämiselle, vaan myllylle tulevien asiakkaiden täytyy löytää autopaikat alueen ulkopuolelta. Hän on myös todennut että autoliikenteen kasvua alueella tulee hillitä ja uusia parkkipaikoja alueelle mahtuu vain hyvin rajallisesti. Liikenneselvityksessä todetaan että parkkipaikkojen määrä vaikuttaa realistiselta, sillä lähialueen ja Viilatehtaan ja Kartanon parkkipaikoja voidaan pitää varaventiilinä, *mikäli Viilatehtaalla tai Kartanossa ei ole samaan aikaan suuria tapahtumia käynnissä*. Herää kysymys: minkä ihmeen takia alueelle ollaan kaavoittamassa jo kolmatta samankaltaista liiketilaa, jossa liiketoimintaa harjoittaa yksi ja sama yritys, jos parkkipaikkojen määrä on saatu selvityksessä toimimaan vain sillä oletuksella että Kuninkaan lohien nykyisten kahden tilausravintolan toiminta on alhaista? Mielestäni lähialueen parkkipaikoja ei voi pitää "varaventiilinä", sillä ne ovat tälläkin hetkellä useimmiten täynnä. Myös Kuninkaan lohien edustajat ovat sanoneet ettei nykyisetkään parkkipaikat riitä alueen tarpeisiin. Kuninkaanlohien alihankkijana toimiva Eppu Blomqvist on kertonut Vallinojan selvityksessä "hän kantaa huolta alueen kulumisesta ja rakentamisesta, koska alueella on jo nyt kuluneisuutta eivätkä parkkipaikat riitä nykyisillekään kävijöille."

- Vaadin että Myllyn asiakaspaikkoja ja hotellihuoneiden määrää vähennetään alueelle sopivaksi.
- Autoliikennettä tulee hillitä, vähentämällä asiakaspaikkoja.
- Kaavoittajan tulee ottaa huomioon lähialueen asukkaiden, Vallinojan sekä Kuninkaan lohien huolet parkkipaikkojen vähyydestä huomioon.

- Ei ole hyväksyttävää että tulevaisuudessa myllyn asiakkaat täyttävät jo nyt ruuhkaiset lähialueen parkkipaikat.
- Myllytontti tulee kaavoittaa niin, että koko toiminta säilyy tontin rajojen sisällä. Jos parkkipaikat eivät riitä suunniteltuun toimintaan, tulee pienentää suunnitelmia.”

4.

”Suunnitellut uudisrakennukset eivät sovi miljööseen

Alue on asemakaavassa määrätty kyläkuvallisesti merkittäväksi alueeksi. Kyläkuvallisesti merkittävällä alueella uudisrakennusten tulee sopia olemassa olevaan rakennuskantaan.

Hotellirakennukset ovat liian korkeita. Alueella ei ole muita kolmikerroksisia rakennuksia ja kolmikerroksiset uudisrakennukset hallitsivat maisemaa liikaa. Myllyn tulee olla päärakennus, mutta nykyisissä suunnitelmissa hotellirakennukset ulottuvat selkeästi korkeammalle kuin mylly. Tästä johtuen mylly jää uudisrakennusten varjoon. Havainnekuvista selviää, että hotellirakennusten harjakorkeus on jopa korkeammalla kuin suojeltu VPK-talon harjakorkeus, vaikka VPK:n talon lattiakorko on huomattavan paljon korkeammalla kuin hotellirakennusten. Kaavoittaja on havainnekuviissa julkaissut hotellirakennusten kahden ensimmäisen kerroksen korkeudet, mutta on jättänyt pois kolmannen kerroksen korkeuden. Uudisrakennusten korkeus on yksi olennaisimpia osia joka vaikuttaa siihen, sopivatko rakennukset miljööseen. Miksi kaavoittaja ei ole julkaissut rakennusten korkeuksia?

- Hotellirakennukset saavat olla maksimissaan kaksikerroksisia.
- Hotellirakennusten tulee sopia olemassa olevaan rakennuskantaan.”

5.

”Navetta on tarkoitus purkaa ja sen tilalle rakentaa ”kievari”, joka sisältää saunan ja baarin. Rakennukseen on suunniteltu kolme uima-allasta, joista kaksi sijaitsisivat ulkona. Uima-altaat ovat sijoitettu koskelle päin. Uima-altaat eivät sovi koskialueelle tai kyläkuvallisesti merkittävään maisemaan. Sen lisäksi vähäpukeiset asiakkaat sekä heistä tuleva melu häiritisivät alueella ulkoilevia ja lähialueen asukkaita.

- Vaadin että kaikki uima-altaat sijoitetaan sisätiloihin.”

6.

”Myllytontti on suosittu kalastuspaikka. Kaavassa myllyn ranta-alueita on suunniteltu osittain avoimeksi alueeksi. Kaavassa on kuitenkin määrätty, että alue saadaan sulkea väliaikaisesti. On ymmärrettävää, että alue suljetaan väliaikaisesti autoilta. Vaadin kuitenkin että myös yksityisten tilaisuuksien aikoina tulee olla selkeä avoin reitti jalankulkijoille. Ymmärtääkseni Kuninkaan lohilla on samanlainen järjestely Viilatehtaalla. Viilatehtaalla he sulkevat yleisen ranta-alueen koko kulkuväylän mitalta (yleensä myös sellaisina aikoina, jolloin ei ole tapahtumia käynnissä), joka antaa sellaisen kuvan ettei jalankulkijatkaan saa liikkua alueella.

- Myllytonttia ei saa sulkea koko sisäänkäynnin matkalta, vaan tulee olla aina selkeä, avoin reitti kevyelle liikenteelle.”

7.

”Alue on ainutlaatuinen ja Vantaan kauneimpia alueita. Vantaan tulisi vaalia kohdetta ja varmistaa että alue säilyy viihtyisänä ja turvallisena. Kehä III on aivan myllytontin vieressä. Myllytontti on toiminut puskurina alueella, se suojaa Vantaankosken idylliä Kehä III melulta, saasteilta ja sen runsas puusto peittää Kehä III:en etenkin kesäisin lähes kokonaan. Hankkeen massiivisuuden takia suurin osa tontin puustosta hävitetään ja koko Vantaankosken alue kärsii. Alueella on jo nyt häiritsevää lentomelua ja alueen asukkaat sekä alueella ulkoilevat tulevat kärsimään kohtuuttomasti kun alueen melu tämän hankkeen myötä kasvaa entisestään. Nykyinen melukaide ei suojaa riittävästi Kehä III melulta. Kaavassa suunnitellut

viheralueet ovat liian pieniä, eivätkä suojaa ympäristöä Kehä III tarpeeksi hyvin. Sen lisäksi kaavassa on hyvin epämääräisesti ohjeistettu viheralueista.

- Vaadin, että kaavassa määrätään, että Kehä III:en viereen rakennetaan uusi meluaita, joka tulee maisemoida ympäristöön sopivaksi.
- Vaadin, että kaavassa lisätään viheralueita.
- Sen lisäksi kaavassa tulee määrätä tarkasti se, mitkä puut on säilytettävä, ja kaavassa tulee olla tarkat määräykset istutettavista puista. Uusien istutettavien puiden tulee olla tarpeeksi suuria, jotta ne antavat suojaa. Lehtipuiden lisäksi tontille tulee istuttaa ikivihreitä puita, jotta Vantaankosken alue pysyy suojaisena vuodenajasta riippumatta.”

8.

”Hankkeen vaikutus alueen turvallisuuteen ja liikenteeseen

Suunniteltu toiminta heikentäisi liikaa alueen turvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta.

Mielestäni kaavassa ei ole ratkottu liikenteeseen ja turvallisuuteen liittyviä ongelmia. Vaadin mielipiteessäni, että kaavoituksen tulee tehdä puolueeton ja totuudenmukainen liikenneselvitys. Tämä ei selkeästi ole toteutunut. Kuninkaantie on erittäin kapea ja laskee jyrkästi. Sen lisäksi tie on ollut jo vuosien ajan suljettu toisesta päästä. Tällä hetkellä liikenne ei ole sujuvaa, vaan autot joutuvat jatkuvasti pysähtelemään ja väistelemään muita autoja, jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Tilanne on mahdoton talvisin tien ollessa yhä kapeampi lumen takia tai kauniilla ilmalla, jolloin alue täyttyy lenkkeilijöistä, pyöräilijöistä ja muista ulkoilijoista. Mirja Vallinoja toteaa diplomityössään ettei Kuninkaantie kestä ruuhkautumatta suurta määrää autoliikenteen lisääntymistä. Hän on tuonut myös esiin kuinka haastavaa bussien olisi kulkea myllytontille kaavaselostuksen suunnitelman mukaan ja hän on esittänyt muita vaihtoehtoja bussien pysähtymispaikalle tontille saapumisen sijaan. Hän toteaa myös, että ”Kuninkaantie on kapea, ja sen mahdollinen ruuhkautuminen bussiliikenteen vuoksi on riski alueen ainutlaatuisen tunnelman säilymiselle ja kävely- ja pyöräliikenteen sujuvuudelle”.

9.

”Kaavoittaja on vastannut mielipiteessäni esittämiini huoliini ainoastaan toteamalla, että ”liikenneselvitys on tehty”. Liikenneselvityksessä on esitetty lukuisia parannustoimia, jotka saisivat liikenteen toimimaan sujuvammin. Parannustoimet vaatisivat sekä Kuninkaantien, että Vantaankoskentien muokkaamista. Liikenneselvitys on lisäksi selvästi tehty sillä oletuksella, että parannustoimet tehdään. Kaavassa ei ole kuitenkaan mitään mainintaa siitä, että nämä parannusehdotukset tehtäisiin. Liikenneselvityksen mukaan parannustoimien jälkeenkin ”Mitoitukset ovat tiukat, mutta tämä ei aiheuta ongelmia liikenteellisesti hiljaisempina ajanjaksoina. Pienemmän kaluston käyttäminen saapumisessa Myllyn tontille on kuitenkin suotavaa, koska etelästä Kuninkaantielle kääntyminen on telibussilla hankalaa, mikäli Kuninkaantiellä on kääntymistä odottavia autoja.”

- Miksi liikenneselvitys on tehty siltä pohjalta että kaksi tietä on merkittävästi paranneltu, mutta kaavoituksen aikomus ei ole kuitenkaan tehdä parannuksia?
- Vaikka parannustoimet tehtäisiin, liikenneselvityksessä on suositeltu ettei bussit kulje myllytontille. Tässä tapauksessa, jossa parannustoimia ei tehdä, ei missään nimessä saisi kulkea bussit.
- Parannustoimien karkeaksi kustannusarvioksi on annettu 145 000 e (alv 0 %), missä ei ole mukana mahdollisia kunnallisteknisiä muutoksia, pohjanvahvistuksia tai työnaikaisia järjestelyitä. Kuka maksaa parannustoimet jos parannustoimet tehdään?
- Selvityksessä on laitettu kävely- ja pyöräilijöiden yhteenlasketuksi määräksi vain 25 henkilöä/päivä. Mistä ihmeestä tämä luku on peräisin? Nykyinen liikenneselvitys on yhtä tyhjän kanssa, sillä sitä ei ole tehty todellisten lukujen mukaan.”

10.

"Alue on määrätty kyläkuvallisesti merkittäväksi alueeksi, kuten myös lähialueella sijaitseva Backaksen kartano. Backaksen kartanolla on hiljattain julkaistu uusi kaava. Backaksen kaavassa on määrätty ettei linja-autot saa kulkea alueelle. Syiksi on annettu:

1. Bussit eivät mahtuisi tontille ilman mittavia muutoksia ajoreitteihin.
 - Myllykaavan liikenneselvityksen mukaan Kuninkaantietä ja Vantaankoskientietä täytyy muokata, joskin siinäkin tapauksessa että muokkaukset tehtäisiin, neuvotaan ettei myllytontille kuljeta bussilla.
2. Bussit olisivat liian vieras elementti historiallisella alueella, "kadun varrella bussit ovat siellä, missä bussien kuuluukin olla, kadulla".
 - Myllytontti on määrätty kyläkuvallisesti tärkeäksi alueeksi ja bussit olisivat liian vieras elementti myös myllytontilla.
 - Vaadin että bussit eivät saa kulkea myllytontille."

11.

"Muut huomautukset

Antamassani mielipiteessäni ilmaisoin huoleni Kuninkaan lohien taloustilanteesta. Lukujen valossa on selvää, että Kuninkaan lohien yritystoiminta on ollut vaikeuksissa usean vuoden. Mielipiteessäni totesin että vuonna 2020 Kuninkaan loheltä teki tappiota 127 000 euroa, siitä huolimatta että sai erinäisiä tukia noin 200 000 euroa. Valitettavasti yrityksen liiketoiminta on edelleen pitkälti tukien varassa, sillä yritys on nostanut tukia nykyisen tiedon mukaan jopa noin 400 000 euroa.

- Edelleen kehottaisin Vantaata varmistamaan, että tällaisella yrityksellä on varaa ryhtyä näin kunnianhimoiseen hankkeeseen mukaan."

12.

"Kaavassa sanotaan että pato voidaan purkaa osittain. Tämä olisi ehdottomasti hyvä asia. Kaavasta kuitenkin tulee selkeästi ilmi se, ettei padon purkamista ole edes lähdetty selvittämään. Padon purkaminen vaatii vesiluvan, jota ei ole haettu.

- Vaadin, että vesilupa padon purkamista varten on haettu ja päätös on julki ennen myllykaavan hyväksymistä. Jos vesilupa myönnetään, kaavan tulee velvoittaa padon osittainen purkaminen."

13.

"Useammassa kaavaselvityksessä on oletettu että Vallinojan ehdottamat hulevesipainanteet tullaan toteuttamaan, mutta kaavassa ei ole siitä mainintaa.

- Kaavaan tulee sisällyttää Vallinojan ehdottamat hulevesipainanteet."

Vastine

1.

Alue on yleiskaavassa (2007, 2021) varattu palveluille sekä voimassa olevassa asemakaavassa (1989) yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla on 2100 k-m² rakennusoikeus. Kaavamuutoksella sallitaan julkisten palvelujen sijaan yksityisiä palveluita. Kaavaselostuksessa on esitetty hankkeen perustelut, merkittävien vaikutusten arviointi ja havainnekuvia ympäristöön sopivuudesta. Aiempiin mielipiteisiin on vastattu kaavaselostuksessa.

2.

Maisema-arkkitehtiopiskelijan diplomityö on "ideatasoinen yleissuunnitelma Vantaankosken jatko-suunnittelun tueksi" (s. 92). Yleissuunnitelmassa 1 majoitusrakennukset ovat "idän puolelta kolmikerroksisia ja lännen puolelta kaksikerroksisia" (s. 97), kuten kaavaehdotuksessa, jossa pohjoisin osa on kuitenkin kerrosta matalampi. Hanke mahtuu tontille asemakaavaehdotuksen mukaisesti ja voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden puitteissa, kun rakennuksia on yhdistetty. Rakennus on jaettu visuaalisesti kolmeen osaan. Perspektiivit osoittavat, että kolmikerroksinen rakennus sopii Vantaankosken maisemaan, koska taaempi rakennus pienenee perspektiivissä.

3.

Diplomityön yleissuunnitelma on osin alimitoitettu. Siinä on vain 34 autopaikkaa, Wsp:n liikenneselvityksessä on 45 autopaikkaa ja asemakaavaehdotuksessa 48 autopaikkaa. Hankkeen liikennetuotos vastaa voimassa olevan asemakaavan liikennetuotosta. Palveluiden tuottaja vaihtuu kaupungin sijaan yksityiseksi toimijaksi. Tarjoutumisessa 2018 Kuninkaan Lohet oli ainoa tarjoutuja. Heille syntyy eri hankkeista synergiaa. Toiminta ja pysäköinti mahtuvat tontille. Vantaankosken itäpuolelle mahtuu rakentamattomille tonteille tarvittaessa jopa 67 lisäpaikkaa. Siten autopaikkojen määrä ei muodostu ongelmaksi. Liikenneselvitysten mukaan liikenne toimii pääosin erittäin hyvin. Alueelle on myös hyvä joukkoliikenne.

4.

Asemakaavamuutoksen päätavoite on myllyn korjaaminen toimivaan käyttöön, jolloin myllyä korotetaan. Se, että alueella ei nyt ole kolmikerroksisia rakennuksia, ei merkitse, että niitä ei voisi olla. Kaupungeissa ja kylissä on yleisesti eri korkuisia rakennuksia. Tontilla on ollut 25–40 metriä korkea masuuni. Hotelli olisi enintään noin 11 metrin korkuinen.



E Kuninkaantie Paloasema

Hotelli

Kehä III P

Laserkeilaukseen perustuvan havainnekuvan (s. 98) mukaisesti hotellin harja ei ylitä puuston korkeutta eikä Kuninkaantiellä olevan asuinrakennuksen harjakorkeutta ja paloasemankin harjakorkeuden vain alle metrillä. Paloaseman torni korostuu hotellia korkeampana. Kuninkaantien suunnalta hotelli jää paloaseman pohjoispuolella olevien puiden taakse. Hotelli sijaitsee notkossa Kuninkaantien rakennuksiin nähden. Hotellin piirustuksiin lisätään lattia- ja kattokorkeuksia.

Maisemaselvityksen yleissuunnitelmassa 1 majoitusrakennukset ovat "idän puolelta kolmikerroksisia ja lännen puolelta kaksikerroksisia" (s. 97). Maisemaselvityksessä tämä on siis katsottu mahdolliseksi. Kaavaehdotuksessa pohjoisin osa on kuitenkin kerrosta matalampi. Länteen päin hotelli on osin kaksi- ja osin vain yksikerroksinen.

Uusi rakentaminen korostaa valkoista myllyä historiallisen ympäristön keskipisteenä.

Kaavaselostuksen perspektiivikuvat (s. 75) osoittavat, että hotellin kolmekerroksinen osa sopii maisemaan. Hotelli ei hallitse maisemakuvaa, koska perspektiivissä taaempi rakennus pienenee etualalla olevaan nähden. Myllyn lähellä hotelli on kaksikerroksinen. Valkoista myllyä korotetaan. Hotellista ja kievarista tulee tervanväriset. Myös navetta on nyt osin tervanväriäinen ja Kuninkaantien eteläpuolelle on valmistunut musta talo.



Viitekuvia.

Päärakennus ei välttämättä ole alueen isoin eikä korkein rakennus, vaan rakennusta voidaan korostaa sijoittelulla, muodolla, värillä ja arkkitehtuurilla. Ratkaisusta esitetään havainnekuvia. Tärkeimmät näkymät ovat koskelta päin ja niistä on tehty perspektiivikuvat. Vantaankoskensäältäkin katsottuna puusto peittää nykyisen navetan ja tulevan hotellin kolmekerroksisen osan.

5.

Asemakaavassa määrätään tontin käyttötarkoitus, rakennusalat ja rakennusoikeus. Ulkoaltaat eivät sisällä kerrosalaa eivätkä tarvitse rakennusoikeutta. Rakennusten ja rakennelmien yksityiskohtaiset ratkaisut ratkaistaan rakennusluvassa.

6.

Asemakaavassa ranta-alueet on merkitty puistoksi ja suojaviheralueeksi, jotka jäävät kaupungin omistukseen. Lisäksi tontille on merkitty ulkoilureitti Kuninkaantieltä Myllymäenrannan suojaviheralueelle ja kaavamääräyksellä tontilla sallitaan ulkoilu. Vain tapahtumapuiston saa sulkea tapahtumien ajaksi.

7.

Kehä III:n melukaiteet on tehty tien parantamisen yhteydessä 2011. Puusto ei rajoita tiemelua, se vaikuttaa vain melun sirontaan. Sen sijaan rakennukset rajoittavat tiemelun ja pienhiukkasten leviämistä. Meluselvityksessä on huomioitu Kehä III:n tuleva liikennemäärä. Meluselvityksen ratkaisu on meluntorjunnan kannalta riittävä.

Kaavaan on lisätty puisto ja suojaviheralue. Kaava määrää, että maisemallisesti merkittäviä puita on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja hyväkuntoista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon, tapahtuma-alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita, ja istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita, pääosin perinne- ja luonnonkasveja. Kaupungin viher-
tehokkuustavoite 0,9 toteutuu tontilla erinomaisesti (1,7).

8.

Ison, osaavan ja asiantuntevan kansainvälisen konsulttiyrityksen liikenneselvityksen mukaan ennusteliikenteen iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus on pääosin erittäin hyvä. Tontille pääsisi jopa telibussilla. Kuninkaantiellä on ollut bussiliikennettä 1980-luvun puoliväliin asti, jolloin valmistui Ylästöntien silta ja Vantaankoskensäälle tuli painorajoitus. Yksityisen asuin- ja liiketontin lunastamiseen ei ole syytä, koska bussin kääntyminen järjestyy myllytontilla eikä yhteys liiketontilta myllylle olisi esteetön, vaan vaatisi portaat. Erityisesti vanhuksat ja liikuntaesteiset huomioiden bussin tulee päästä mahdollisimman lähelle tapahtumatalon sisäänkäyntiä.

9.

Mielipiteiden vastineissa "Liikenneselvitys on tehty" sisältää myös sivunumerot, joissa liikenneselvityksen keskeinen sisältö esitetään. Lisäksi kerrotaan, että selvitys on liitteenä.

Risteyksen katusuunnitelma ja parannustoimet tehdään vasta, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja hanke toteutuu. Liikenneselvityksen suositus on kolmiakselista telibussia pienempi kalusto, joka on normaali kaksiakselinen bussi, mutta Vantaankoskentie risteyksen parantaminen mahdollistaa helpommin myös telibussien kulun. Kuninkaantiellä on ollut bussiliikennettä ja kadulla saa yhä ajaa bussilla, paitsi painorajoitetulla sillalla. Kaupunki maksaa kadunparannuksen. Kaavaselostukseen lisätään, että Kuninkaantien ja Vantaanlaaksontien liittymää parannetaan kaava-alueen ulkopuolella.

Kuninkaantien korjaus Hommaksentien itäpuolella on ohjelmoitu vuodelle 2025.

Kevyen liikenteen *tulosuuntaakohtainen arki-iltahuipputunnin* (klo 16–17) määrä on Wsp:n arvio ja sama kuin toisen muistuttajan tekemä kevyen liikenteen laskenta 30.6.2022, jossa arki-iltahuipputunnin aikaan Kuninkaantietä itään kulki 17 liikkujaa ja länteen 25 liikkujaa. Tulos on siis sama 25 kulkijaa / suunta / huipputunti / arkipäivä.

10.

Liikenneselvityksen mukaan tontille pääsee jopa kolmiakselisella telibussilla (14,5–15,0 m), joka on pitempi kuin pienempi tavallinen kaksiakselinen bussi (12,0–13,5 m), kunhan Vantaankoskentie risteystä parannetaan. Telibussi mahtuu kääntymään tontilla. Bussin kulku myllylle on välttämätöntä, jotta asiakkaat saadaan myllyn sisäänkäynnin luokse, näin erityisesti vanhusten ja liikuntaesteisten osalta. Matka Vantaankoskentie pysäkeiltä tontille on pitkä eikä ole esteetön. Bussi viipyy alueella vain, kun se tuo tai hakee asiakkaita ja kääntöpaikka on koskelta katsottuna myllyn takana, joten bussi ei näy merkittävästi koskimaisemassa.

11.

Rakennushankkeen talous ei kuulu asemakaavassa ratkaistaviin kysymyksiin.

12.

Padon purkaminen on selvitetty asemakaavamuutoksen tarvitsemalla tasolla. Vesioikeuden lupaa ei voi saada, jos hanke on asemakaavan vastainen. Voimassa olevassa asemakaavassa pato on suojeltu kokonaan. Asemakaava pakota purkamaan tai rakentamaan, se antaa vain oikeuden näihin toimenpiteisiin.

13.

Asemakaava ja rakennusjärjestys edellyttävät hulevesisuunnitelman tekemistä. Kaavaehdotuksessa on seitsemän hulevesimääräystä (s. 117–118). Lisäksi selostuksessa on vesihuollon suunnitteluinsinöörin mitoittama ja laatima hulevesien hallintasuunnitelma, esimerkki hulevesien hallitsemiseksi tontilla (s. 93). Hulevedet voidaan ratkaista muullakin tavalla.

Tarkistukset

Kaavaselostus on tarkistettu.

NRO 4
YKSITYISHENKILÖ

Muistutus

A.

”Muistutuksen laatijan osallisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä ”MRL”) 65 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Muistutuksen laatija katsoo olevansa MRL:n 62 §:n mukainen osallinen, sillä hän on yksi xxx omistajista. Asemakaavaehdotus tulee palauttaa edelleen valmisteltavaksi.”

B.

”Asemakaavaehdotus on nykyisellään laadittu sovellettavan sääntelyn ja viranomaismääräysten vastaisesti:

1. Se ei perustu sen johdosta tehtyihin selvityksiin erityisesti uudisrakennusten mittasuhteiden ja alueen liikenteen järjestämisen osalta. Se ei ota huomioon yleiskaavaa sekä vaikeuttaa nykyisellään yleiskaavan toteutumista erityisesti siltä osin, kun se osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun olevan III.

Asemakaavaehdotus tulee palauttaa valmisteltavaksi myös kaavan vaikutusten seikkaperäisempää selvittämistä varten erityisesti oheisten asiakokonaisuuksien osalta:

2. Kaavamuutoksella haetaan yhden yrityksen taloudellista etua huomioimatta rakennushankkeen peruuttamatonta ympäristötuhoa Vantaankoskelle ja taloudellista rasitetta Vantaan kaupungille

3. Kaavamuutoksen suunnittelussa ei ole huomioitu Vantaankoskea virkistyskäyttäjien ehdottoman kielteistä mielipidettä hotellihankkeelle”

C.

”1. Asemakaavaehdotus ei noudata useita kulttuurihistoriaselvityksessä esitettyjä määräyksiä koskien uudisrakennusten mittasuhteita ja liikenteen järjestämistä

Kaava-asiakirjoihin kuuluvaan Vantaankosken kulttuurihistoriaselvityksen, maisema-analyysin ja alueen yleissuunnitelmaan on sisällytetty selkeä määräys, jonka mukaan uudisrakennusten harjakorkeuden tulee jäädä puiden latvojen ja Kuninkaantien yläpään paloaseman ja King’s Corner -grillikahvilan harjakorkeuksien alapuolelle.

Kulttuurihistoriaselvityksessä on määrätty yksiselitteisesti, että autoliikennettä Vantaankosken alueella tulee hillitä, ettei ainutlaatuisen historiallinen rauhantunne alueella katoa. Kyseinen selvitys toteaa, että linja-autoliikenne aiheuttaa riskin alueen ainutlaatuisen tunnelman säilymiselle. Kaava laatijan tilaama liikenneselvitys ei ole kattava. Siinä ei ole tehty ajantasaista liikennemäärien mittausta koskien ajoneuvoliikennettä ja jalankulkijoita. Selvitykseen tulisi myös kuulua arvio liikennemäärien kehityksestä pitkälle tulevaisuuteen. Kaavan laatijan suhtautuminen liikenneselvitykseen on valikoiva ja ylimalkainen – toteamus ”liikenneselvitys on tehty” kertoo olennaisen tärkeän asian välttelystä. Kuninkaantie on luokiteltu tonttikaduksi, jota ei ole tarkoitettu linja-autoliikenteeseen. Suunnitellun tapahtumakeskuksen ja hotellin aiheuttamaa autojen parkkipaikkojen tarpeen lisääntymiseen kaavan laatija on käyttänyt kyseenalaista luovuutta viittaamalla sillan itäpuolella oleviin Vantaan kaupungin parkkipaikkoihin, joilla voitaisiin tarvittaessa paikata myllytontin asiakkai-

den parkkitilan puutetta. Alueella asuva voin todeta autojen parkkitilojen olevan jo nyt täydessä käytössä viikonloppuisin, vaikka ei olisi mitään asiakastapahtumia Kuninkaan Lohien toimesta. Alueella liiketoimintaa harjoittavat tahot ovat ilmoittaneet yksiselitteisesti näiden paikkojen olevan riittämättömiä jo nykytilanteessa, joten liikenneselvitys on ilmeisen virheellinen.”

D.

”2. Kaavamuutoksella haetaan yhden yrityksen taloudellista etua huomioimatta rakennushankkeen aiheuttamaa peruuttamatonta ympäristötuhoa Vantaankoskelle ja taloudellista rasitetta Vantaan kaupungille

Kaavamuutoksen taustalla on Vantaa kaupungin ja Tilausravintolat Kuninkaan Lohet Oy välinen sopimus Myllytontille rakennettavasta hotellista ja tapahtumakeskuksesta. Kaavavalmistelu on osa prosessia, eikä suoranaisesti ota kantaa kaupungin sopimuksiin kohteen taloudellisesta kannattavuudesta ja riskeistä joihin kaupunki on ajautumassa. Kaavasta päättävien tahojen on kuitenkin nähtävä kokonaisuus kaupungin ja sen asukkaiden puolesta.

Hankkeeseen liittyvän yrityksen viimeisin tilinpäätös on karua luettavaa. Suomen Asiakastieto Oy:n antaman selvityksen mukaan raportin mukaan yrityksen talous on luokiteltu välttäväksi 2021 tiedoilla. Tilinpäätöksen (2021 tiedoin) tietoihin on suhtauduttava vakavuudella:

Liikevaihto	1 251 000 e
Voitto	74 000 e (sisältää 2021 koronaikaiset avustukset 241 000 e)
Vieras pääoma	1 864 000 e (josta pankkilainat 1 299 000 e)
Yrityskiinnitykset	376 000 e

Kaupungin ei pidä lähteä tukemaan riskiyritystä, minkä talous ei ole kestävällä pohjalla. Hankkeen eteneminen johtaa ainutlaatuisen koskimiljöön tuhoutumiseen ja mahdollisiin mittaviin kaupungin kannettavaksi lankeaviin pelastus/entisöimiskustannuksiin. Kaupungin tulee tehdä ulkopuolinen selvitys Tilausravintolat Kuninkaan Lohet Oy:n taloudellisesta tilanteesta ja miten hotellihankkeen kariutuminen konkurssiin tulee vaikuttamaan kaupungin toimiin.”

E.

”3. Kaavamuutoksen suunnittelussa ei ole huomioitu Vantaankoskea virkistyskäyttäjien ehdottoman kielteistä mielipidettä hotellihankkeelle

Vantaankosken koskimiljöön pelastamiseksi kerättiin 2020 kansalaisadressi. Lähes poikkeuksetta 806 adressin allekirjoittajaa suhtautui erittäin kielteisesti kaikkeen lisärakentamiseen Vantaankoskella. Tavalliset vantaalaiset haluavat nauttia alueen nykyisestä rauhasta ja se heille tulee suoda samoin kuin tuleville sukupolville. ”Ei hotellikylää Vantaankoskella” adressi on vahva kannanotto vantaalaisten ja Vantaankosken puolesta – se tulee huomioida kaavan käsittelyssä ([Adressit.com/ei hotellikylää vantaankoskelle](https://www.adressit.com/ei-hotellikylaa-vantaankoskelle))”

Vastine

B1.

Maisema-arkkitehtipiskelijän diplomityö on "ideatasoinen yleissuunnitelma Vantaankosken jatkosuunnittelun tueksi" (s. 92). Yleissuunnitelmassa 1 majoitusrakennukset ovat "idän puolelta kolmikerroksisia ja lännen puolelta kaksikerroksisia" (s. 97), kuten kaavaehdotuksessa, jossa pohjoisin osa on kuitenkin kerrosta matalampi.

Liikenneselvitykset on tehnyt iso ja osaava kansainvälinen konsulttiyhtiö. Bussin kääntöpaikan ja ajoyhteyden tontilla on mitoittanut liikenneinsinööri.

Yleiskaavassa alue on palvelujen aluetta. Yleiskaava on nimensä mukaan yleispiirteinen. Uusi rakentaminen sijoittuu paikoille, joilla on ennenkin ollut rakennuksia. Yleiskaavassa ei määrätä rakennusoikeutta eikä kerroslukua. Siten alueelle voidaan kaavoittaa myös osin kolmikerroksinen rakennus. Perspektiivikuvista ilmenee, että kolmikerroksinen rakennus näyttää kosken suunnasta edessä olevaa kaksikerroksista matalammalta, koska taaempi rakennus pienenee perspektiivissä. Kosken rannalla on myös kookkaita puita.

Kaavaan on tehty kymmeniä perinpohjaisia ja seikkaperäisiä selvityksiä, joista 16 erillisinä monisivuisina liitteinä. Siten tässä kaavassa lähtökohdat ja vaikutukset on selvitetty erityisen hyvin ja vähintään tarpeellisessa määrin eivätkä lisäselvitykset ole enää tarpeen. Kaikki viranomaisten, HSY:n ja naapurien nyt myös lausunnoissa ja muistutuksissa vaaditut selvitykset on tehty.

B2.

Katso D.

B3.

Katso E.

C.

Kulttuurihistoriaselvitys ei sisällä eikä voi sisältää asemakaavaa sitovia juridisia määräyksiä, vaan kyse on maisema-arkkitehtipiskelijän diplomityön "ideatasoisesta yleissuunnitelmasta Vantaankosken jatkosuunnittelun tueksi" (s. 92). Yleissuunnitelmassa 1 majoitusrakennukset ovat "idän puolelta kolmikerroksisia ja lännen puolelta kaksikerroksisia" (s. 97), kuten kaavaehdotuksessa, jossa pohjoisin osa on kuitenkin kerrosta matalampi.

Yleissuunnitelma ei sisällä harjakorkeuksien tarkastelua. Hotellin katon harja jää Kuninkaantiellä olevaa asuinrakennuksen harjaa alemmaksi, mutta ylittää paloaseman harjan alle metrin verran. Paloaseman torni korostuu hotellia korkeampana. Kuninkaantien suunnalta hotelli jää paloaseman pohjoispuolella olevien puiden taakse. Uudisrakennusten harjakorkeudet jäävät puiden latvojen alapuolelle.



E Kuninkaantie Paloasema

Hotelli

Kehä III. P

Liikenneselvitys sisältää liikennelaskennat 1.12.2021 klo 15–17 (selvityksen s. 4) sekä arvion Kuninkaantien liikennemäärästä 600 ajon/vrk ja arvion kevyen liikenteen määrästä 25 kulkijaa / suunta / huipputunti / arkipäivä, joka on sama kuin toisen muistuttajan kevyen liikenteen laskennassa 30.6.2022.

Liikenneselvitystä on täydennetty vuoteen 2050. Ennusteliikenteen iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus on tarkastelualueella pääosin erittäin hyvä (selvityksen s. 7, 8, 11).

Mielipiteiden vastineissa "Liikenneselvitys on tehty" sisältää myös sivunumerot, joissa liikenneselvityksen keskeinen sisältö esitetään. Lisäksi kerrotaan, että selvitys on liitteenä.

Kuninkaantie on ollut osa Turun – Viipurin maantietä. Sillä on ollut bussiliikennettä 1980-luvun puoliväliin asti, jolloin valmistui Ylästöntien silta ja Vantaankoskensäälle tuli painorajoitus. Kuninkaantiellä saa yhä ajaa bussilla, paitsi painorajoitetulla sillalla.

Liikenneselvityksen mukaan autopaikkojen määrä on riittävä. Vantaankosken itäpuolelle on kuitenkin mahdollista lisätä rakentamattomille tonteille jopa 67 lisäpaikkaa (luonnos s. 104).

B2 ja D.

Yritys on osallistunut julkiseen hakuun. Hakuaika myllyn toimijaksi on ollut 11.6. – 31.8.2018. Asemakaavamuutoksessa yleisten rakennusten korttelialue Y muutetaan myös yksityiset palvelut sallivaksi palvelurakennusten korttelialueeksi P; rakennusoikeus 2090 k-m² vastaa voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta 2100 k-m². Rakentamisen rahoituskysymykset eivät kuulu asemakaavassa ratkaistaviin asioihin.

B3 ja E.

Alue on yleiskaavassa palvelujen aluetta P ja asemakaavassa Y-tontti. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Kaavalla sallitaan yksityisiä palveluja P kaupungin omien palvelujen Y sijaan. Rakennusoikeus vastaa nykyistä rakennusoikeutta.

Mainittu adressi on luotu 28.6.2020. Siinä on nyt 803 nimeä (25.11.2022). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa todetaan, että mielipiteet kaavaan tulee toimittaa määräajassa kaupungin kirjaamoon. Kirjaamoon ei ole saatu mainittua adressia. Kaavaselostukseen lisätään s. 49 ja 52, vastauksena adressiin, että "Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen." Adressi on kaavan erillisenä liitteenä, jossa siihen vastataan.

Tarkistukset

Kaavaselostus on tarkistettu.