

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. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi.

Lausuja	Tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Tehty arkeologinen tutkimus ja rakennushistoriaselvitys. Suojeltaville rakennuksille ja padolle esitetty kattavat kaavamääräykset, joilla mahdollista turvata kulttuuri-perintökohteiden erityis- ja ominaispiirteiden säilyminen.	–
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus	Huomioita rakennetusta ympäristöstä, liikenteestä, meluntorjunnasta, hulevesistä ja tulvariskistä.	Tehty lisäselvityksiä. Täydennetty kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta.

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

"Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002101 Vantaankosken mylly. Kaavamuutoksella muutetaan nykyinen myllytontti tapahtuma- ja hotellikäyttöön. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa Vantaankosken myllyn kunnostaminen ja korottaminen sekä laajentaminen. Myllystä ja siihen liittyvästä sähkölaitoksesta suojellaan vain kiviset ulkoseinät. Tavoitteena on myös rakentaa tontille hotelli ja kievari, johon sijoittuu saunatiloja. Varistorakennus ja Kanniston tilan rakennukset on tarkoitus purkaa. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan vanhan padon osittainen purkaminen kalatien parantamiseksi, sekä sillan rakentaminen entiselle Suuren Rantatien siltapaikalle. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museo on aiemmin esittänyt mielipiteensä kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 31.3.2020 (VKM/030/2020) sekä asemakaavan muutoksen luonnoksesta 14.9.2021 (VKM/126/2021). Kaupunginmuseon rakennustutkija ja arkeologi on osallistunut lisäksi kulttuuriympäristön suojeluviranomaisena kaavatyön suunnittelu- ja viranomaisneuvotteluihin sekä kohdekäynteihin suunnittelualueella.

Kaupunginmuseo esitti mielipiteessään VKM/030/2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisten tutkimusten tekemistä ennen kuin kaavassa voidaan esittää rakentamista muinaisjäännösalueelle. Muinaisjäännökseen kajoamista ja sen ehtoja koskevat muinaismuistolain 13 §:n mukaiset neuvottelut käytiin 16.4.2020. Neuvotteluissa todettiin, että kajoaminen muinaisjäännökseen on mahdollista vasta riittävien tutkimusten jälkeen. Vantaan kaupunginmuseo toteutti edellytetyt tutkimukset 25.5.-3.6.2020, jolloin tutkittiin arkeologisesti noin 180 m² kokoinen alue. Museovirasto totesi 1.6.2021 kirjatussa lausunnossaan (MV/89/05.01.00/2021), että Vantaan kaupunginmuseon kaivausraportin perusteella voidaan Vantaan masuunin arkeologiset tutkimukset ja niiden dokumentointi todeta riittäviksi. Näin ollen muinaismuistolaki ei enää rajoita maankäyttöä tutkitulla alueella ja kaava voidaan näiltä osin toteuttaa suunnitelmien mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo esitti OAS:sta antamassaan mielipiteessä myös, että asemakaavamuutoksen selostuksessa tulee arvioida suunniteltujen hankkeiden vaikutusta valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen sekä asemakaavalla suojeltuun teolliseen rakennusperintöön. Voimassa olevassa asemakaavassa on suojeltu mylly- ja siihen liittyvä sähkölaitosrakennus, Vantaankosken pato sekä Kuninkaantien varrella oleva Wanda FBK:n vanha paloasema. Museon esitti, että alueella olevasta vanhasta myllystä ja siihen liittyvästä patorakenteesta tulisi laatia rakennushistoriallinen selvitys, jotta niiden suojelun edellytykset olisi mahdollista päivittää asemakaavamuutoksen yhteydessä. Selvitys on tehty kesällä 2020 (Vantaankosken mylly ja pato. Rakennushistoriaselvitys 2020. Vantaan kaupunki).

Rakennushistoriaselvityksen perusteella pahoin tulipalossa vaurioituneesta myllystä ja sähkölaitoksesta on säilynyt vain tiiliset julkisivuseinät sekä punatiilinen piippu, jotka nekin ovat osittain sortuneet ja halkeilleet. Rakennuskokonaisuuden erityisiä vaalittavia ominaispiirteitä ovat niiden sijainti, koko ja muoto sekä ikkunoiden ja ovien aukotukset ja palossa säilyneet rakennusmateriaalit. Alkuperäinen valkoinen rappaus ja punamultamaalaus ovien ja ikkunoiden ympärillä sekä rakennuksen nurkissa ja katon alaosassa, ovat olleet rakennukselle tunnusomaisia yksityiskohtia, samoin tehdasrakennukselle tyypilliset suuret, pieniruutuiset ikkunat. Edellä mainittuja tunnusomaisia yksityiskohtia tulisi palauttaa korjausrakentamisen yhteydessä.

Vantaankosken pato on erityisen arvokas osa alueen rakennus- ja kulttuurihistoriaa. Pato on ollut olennainen osa sekä Vantaan ruukin että Vantaankosken myllyn toimintahistoriaa. Myllyn pohjakerroksessa sijaitseva osa patoa on arvokas ja hyvin säilynyt osa. Myös myllyn alla kulkevan vesiuoman sisään- ja ulostuloaukot omaavat kulttuurihistoriallista arvoa osana myllyn ja siinä toimineen sähkölaitoksen toimintoja. Etenkin padon myllyn puoleinen länsiosa on edustava 1800-luvun alkupuolen patorakenne, joka kytkeytyy olennaisena toiminnallisena osana myllyrakennuksen käyttöhistoriaan.

Lausunnolla olevan kaavamuutoksen selostuksessa on käyty asianmukaisesti läpi kaavaratkaisun vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja havainnollistettu muutoksia tekstein sekä havainnekuvin ja -piirroksin. Alueelta puretaan myllyn heikkokuntoinen väliosa, navetta sekä Kanniston tilan autiot ja heikkokuntoiset asuinrakennukset, joita ei ole suojeltu. Myllyn länsipuolelle rakennetaan 40 hotellihuonetta kahteen ja kolmeen kerrokseen 1400 k-m² sekä purettavan navetan paikalle kievari saunatiloineen 400 k-m². Myllyn eteläpuolelle sijoittuu tapahtumapuisto. Suojeltua patoa puretaan osittain niin, että molemmat päät ja keskiosa jäävät entiselleen. Tällöin kalatie paranee ja purkamisen maisemallinen vaikutus on vähäinen. Suuren Rantatien vanhalle siltapaikalle voidaan rakentaa uusi kävelysilta. Kosken ranta kaavoitetaan Masuunirannan puistoksi ja Myllymäenrannan suojaviheralueeksi.

Kaupunginmuseo edellytti asemakaavan luonnoksesta 14.9.2021 antamassa lausunnossaan, että suojeltaville rakennuksille on annettava yksilöidyt suojelumääräykset (VKM/126/2021). Nyt lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa on esitetty yksilöidyt ja kattavat asemakaavamääräykset kaikille suojeltaville rakennuksille (mylly, sähkölaitos ja paloasema) sekä patorakennelmalle. Laadittujen suojelumääräysten avulla on mahdollista turvata kulttuuri-perintökohteiden erityis- ja ominaispiirteiden säilyminen asemakaavamuutoksen ja tulevien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.”

Vastine

–

Tarkistukset

–

NRO 2
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

1.

”Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualan arvot on tunnustettu asiantuntevasti laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä ja siitä johdetut suojelutavoitteet on huomioitu asianmukaisin suojelumääräykin. Rakennuksista on myös laadittu asianmukaiset kunto- ja korjattavuusselvitykset, joiden perusteella myllyn huonokuntoisen välisosan (entinen höyrykattilahuone) ja piipun purkamisen vaikuttaa perustellulta. Purettavaksi esitetyistä navetasta/varastosta ja asuinrakennuksista ei ole erillisiä selvityksiä kaava-aineistossa. Kaavaselostuksen mukaan ne ovat tyhjillään ja huonokuntoiset. Käsitteily kaavaselostuksessa on riittävä ratkaisu näiden rakennusten osalta.”

2.

”Uudisrakentaminen vaikuttaa muodostavan suojaisan kehän vanhan mylly-ympäristön ympärille vanhoja rakennuspaikkoja hyödyntäen. Uudisrakentaminen mahdollistaa historiallisen ympäristön korostumisen alueen keskipisteenä. Padon osittaisesta purkamisesta huolimatta siitä jää selkeästi tunnistettavia rakenteita ilmentämään sen teollisuushistoriallista todistusvoimaa. Padon maisemallinen asema säilyy myös kohtuullisen hyvin.”

3.

”Liikenne

Kaavaprosessin aikana on laadittu liikenneselvitys, jossa on huomioitu Myllyn toiminnasta aiheutuvia liikenteellisiä vaikutuksia Vantaankosken alueelle, Vantaankosken- ja Kunininkaantielle sekä KEHÄ III:lle nykytilanteessa ja vuoden 2030 ennustetilanteessa. Ennustevuotena tulisi käyttää ennemmin vuotta 2035 tai 2040, jolloin ajanjakso olisi hiukan pidempi ja myös vaikutukset tulisi huomioiduksi pidemmällä ajanjaksolla. Valtakunnallisten liikenne-ennusteiden tarkasteluajanjänne ulottuu vuoteen 2050, poikkileikkausvuotena on käytetty vuotta 2030. Liikenne-ennustetta tulisi voida peilata valtakunnalliseen ennusteeseen.”

4.

”Vantaankoskentie ja Martinkyläntie sekä ramppi Kehä III:lle ovat varareittejä ja niiden toimivuus tulee turvata myös tilanteessa, jolloin Myllyn lisäksi myös muualla Vantaankosken alueella järjestetään tapahtumia. Autopaikojen tarve ja paikoitusalueet tulee kaavaprosessissa selvittää sillä tarkkuudella, että voidaan varmistua siitä, että ympäröivät tiet eivät muodostu paikoitusalueiksi.”

5.

”Alueen sijainti on KEHÄ III ja Hämeenlinnantien [po. Hämeenlinnanväylän] eritasoliittymän välittömässä läheisyydessä on liikennemelun osalta haasteellinen, erityisesti ulkotilaisuuksien järjestämisen suhteen. Mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet KEHÄ III:lta aiheutuvan melun torjumiseksi ovat uudesta maankäytöstä aiheutuvia ja siten hanketoimijan kustannettavia.”

6.

”Liikenneselvityksessä on esitetty pieniä parantamistoimia vaikutusalueen liikennejärjestelyihin, ja ne ovat samoin hankkeen toiminnasta johtuen ja ovat siten hanketoimijan tai kaupungin kustannettavia.”

7.

"Meluntorjunta

Kaava-alue on erittäin voimakkaan tie- ja lentoliikennemelun aluetta. Alueella aiheutuu lisäksi melua Vantaankoskesta."

8.

"Kaava-aineistoon on liitetty konserttimeluselvytys sekä liikennemeluselvytys, jossa on tarkasteltu alueen melutilanne vuoden 2030 ennustetilanteessa. Yleinen käytäntö on, että meluselvityksen tulisi perustua tieliikenteen ennustetilanteeseen, joka on vähintään 20 vuotta eteenpäin. Vantaankosken melun mittausraportti tulee liittää kaava-aineistoon."

9.

"Kaavamääräyksen mukaan: *"Ääneneristävyiden lento-, tie ja koskimelua vastaan on oltava hotellihuoneissa vähintään ΔL 38 dB sekä tapahtuma-, konsertti-, liike-, toimisto- ja hiljaisissa työtiloissa vähintään ΔL 35 dB."*

10.

"Kaava-aineistosta ei käy suoraan ilmi, millä perusteella tapahtuma-, konsertti-, liike-, toimisto- ja hiljaisten työtilojen ääneneristävydestä on määrätty. Riittävän ääneneristävyden määrittelyyn vaikuttaa mm. se, halutaanko tila suunnitella esimerkiksi puhekommunkaation kannalta toimivaksi. Kaavan valmistelussa tulisi myös varmistua siitä, että kaavassa määrätty ääneneristävyys on käytännössä mahdollista toteuttaa rakennuksen suojeleuvarmukset huomioon ottaen."

11.

"Kaava-aineiston mukaan tontilla ei voida järjestää ulkokonsertteja lentomelun vuoksi. Kaavamääräyksen mukaan: "Rakennuksessa esitettävä musiikki ei saa häiritä ympäristöä". Kaavassa on hyvä antaa ulkokonsertit kieltävä kaavamääräys asutukselle aiheutuvan kohtuuttoman rasituksen estämiseksi."

12.

"Hulevedet ja tulvariski

Kaavamuutoksen alueella ei ole hulevesiviemärintiä ja valumavedet laskevat Vantaanjokeen. Kaavaselostuksen mukaan hulevedet käsitellään luonnonmukaisesti mm. imeyttämällä kaava-alueella. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että piha-alueiden pinnoitteena tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Hulevesien viivytykseen varattavat alueet on alustavasti osoitettava kaavassa omalla merkinnällään."

13.

"Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä öljynerotimella tai vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä."

14.

"Hankkeessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelyyn. Vesien kiintoaineesta tai muista haitta-aineista ei saa aiheutua samentumista tai muita vaikutuksia Vantaanjoen veden laadulle. Tämän varmistamiseksi työmaavedet on käsiteltävä myös jollain suodattavalla menetelmällä ennen eteenpäin johtamista, mikä on syytä lisätä määräyksiin. Polttoaineiden ja muiden kemikaalien varastointi ja käsittely työmaa-alueella on tehtävä erityistä varovaisuutta noudattaen."

15.

"Kaavaselostuksessa todetaan, että *"uusi rakentaminen sijoittuu tulvan yläpuolelle"*. Kaava-alueelle tulee määrittää alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja; ml. yhdyskuntatekniikan rakenteet. Korkeustason tulee vastata vähintään keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvaa, johon tulee lisätä poikkeusolosuhteista (mm. mahdollinen jääpato) johtuva

varmuusvara 0,5...1,0 metriä. Alin rakentamiskorkeus määritelmiseen tulee kirjata kaavamääräyksiin.”

Vastine

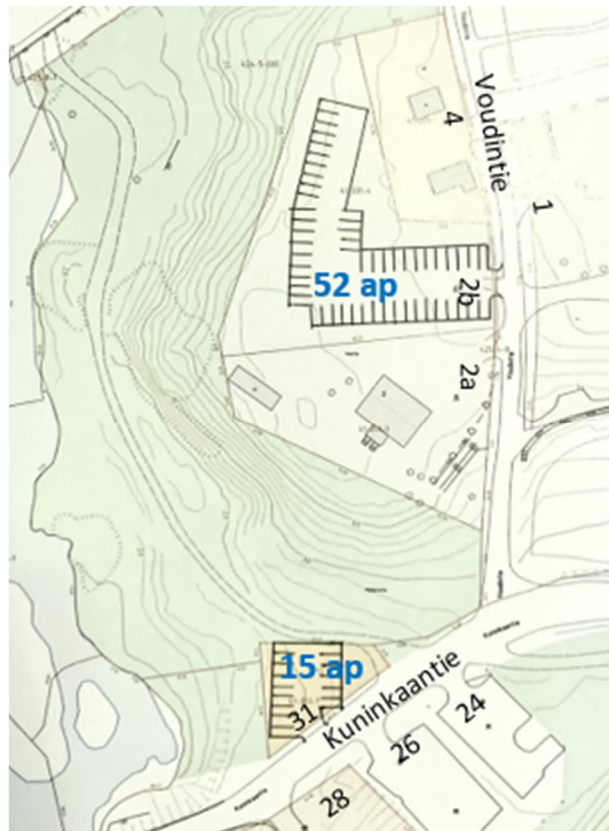
1. Purettavat navetta/varasto ja asuinrakennukset eivät ole rakennusperintökohteita.

2.
–

3. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa MAL 2019 on esitetty, että liikennesuoritetta pienennetään tiemaksuin. Suunnitelma tähtää vuoteen 2030. MAL-suunnitelma on hyväksytty Helsingin seudun yhteistyökokouksessa 28.3.2019 ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

Valtio aloittaa ruuhkamaksujen mahdollistamista koskevan säädösvalmistelun. Valmistelu toteutetaan yhteistyössä kuntien ja HSL:n kanssa. Päätökset ruuhkamaksujen mahdollisesta käyttöönotosta tehdään erikseen. (Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–31, 8.10.2020, kohta 11)

Liikenneselvityksissä on tarkasteltu vuosien 2030 ja 2050 liikennemääriä. Vuonna 2050 on huomioitu liikenteen hinnoittelutoimenpiteet MAL-suunnitelman 2019 ve4 mukaisesti. Kaavaan on nyt liitetty liikenne- ja meluselvitykset vuoteen 2050 (Wsp 21.11.2022, Ramboll 18.11.2022), jotka vastaavat Vantaan uuden yleiskaavan vuoteen 2050 tähtäävää maankäyttöä ja liikenneselvitystä. Liikenneselvitys peilaa valtakunnalliseen ennusteeseen niin hyvin kuin mahdollista. Väyläviraston liikennemäärät on esitetty meluselvityksessä.



4. Martinkyläntiellä ja Vantaankoskentiellä on pysäköintikielto. Kuninkaantiellä on sallittu osin lyhytaikainen pysäköinti. Vantaankosken itäpuolella on yleinen pysäköintialue ja mahdollisuus lisäpysäköintialueiden järjestämiseen. Pysäköinninvalvonta voi tarvittaessa puuttua virheelliseen pysäköintiin.

Liikenneselvityksissä on arvioitu, että myllytontin autopaikat riittävät. Jos kuitenkin kävisi niin, että pysäköintikysyntä ylittyisi, autopaikkoja voidaan lisätä Kuninkaantie 31:n ja Voudintie 2b:n rakentamattomille tonteille jopa 67 ap, mistä on tehty oheinen luonnos. Tällöin autopaikat riittävät varmasti.

5. Rakennusten ääneneristävyys hoituu asemakaavan ääneneristävyysmääräyksellä. Tontilla ei voi järjestää ulkokonsertteja lentomelun vuoksi. Tästä annetaan myös kaavamääräys. Muut tilaisuudet tapahtumapihalla ovat tapahtumien järjestäjien harkinnassa.

6. Kaupunki toteuttaa Vantaankoskientien risteuksen uuden katujärjestelyn.

7.–10. Meluselvitystä on täydennetty vuoteen 2050 ja se vastaa täydennettyä liikenneselvitystä. Lentomelu on ääneneristävyydelle määräävä. Lento- ja tiemelun ääneneristävyydestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Kaavaselostuksessa on esitetty lentomelun ääneneristävyysvaatimus ja rakennusjärjestyksen taulukko tiemelun huomioon ottamisesta. Vantaankosken koskimelu on myllytontin rannalla nyt suurimmillaan ison tulvan aikaan 65 dB. Koskimelu vähenee, kun patoa osittain puretaan.

11. Lisätään kaavamääräys: Ulkokonsertteja ei saa järjestää.

12. Lisätään kaavamääräys: Pihan pinnoitteena tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

13. Lisätään kaavamääräys: Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä öljynerottimella tai vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

14. Lisätään kaavamääräys: Työmaavedet on käsiteltävä myös suodattavalla menetelmällä ennen eteenpäin johtamista. Polttoaineiden ja muiden kemikaalien varastointi ja käsittely työmaa-alueella on tehtävä erityistä varovaisuutta noudattaen.

15. Lisätään kaavamääräys: Alin rakentamiskorkeus on + 21,0 (N2000), jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, mukaan lukien yhdyskuntatekniikan rakenteet.
– Tämä korvaa seuraavan määräyksen: Kaikki uusi rakentaminen tulee sijoittaa +21,0 metriä meren pinnan yläpuolelle.

Tarkistukset

Täydennetty kaavan liitteeksi liikenne- ja meluselvitykset vuoteen 2020.

Lisätty kaavamääräykset:

- Ulkokonsertteja ei saa järjestää.
- Pihan pinnoitteena tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.
- Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä öljynerottimella tai vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.
- Työmaavedet on käsiteltävä myös suodattavalla menetelmällä ennen eteenpäin johtamista. Polttoaineiden ja muiden kemikaalien varastointi ja käsittely työmaa-alueella on tehtävä erityistä varovaisuutta noudattaen.
- Alin rakentamiskorkeus on + 21,0 (N2000), jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, mukaan lukien yhdyskuntatekniikan rakenteet. – Tämä korvaa seuraavan määräyksen: Kaikki uusi rakentaminen tulee sijoittaa +21,0 metriä meren pinnan yläpuolelle.

Kaavaselostusta on tarkistettu

- liikenne- ja meluselvitysten osalta vuoteen 2050, liikenteen hinnoittelu on huomioitu MAL-suunnitelman 2019 ve4 mukaisesti.
- hulevesien osalta
- lisätty lisäpaikoitusalueiden luonnos

Kaavaselostus on muutenkin tarkistettu.