Vantaa

Asemakaava ja asemakaavamuutos 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2 /TeA (kvalt)

VD/6951/10.02.04.00/2024

TeA/SP/MYL/TES/PPK/VIK/JK

Asemakaavalla alueelle osoitetaan kortteliin 25105 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja kortteliin 25106 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) sekä tuotantotilojen korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueen itäosaan kehäradan varteen osoitetaan puisto (VP) ja alueen pohjoisosaan lähivirkistysalue (VL). Lisäksi alueelle osoitetaan katualueita.

Asemakaava koskee kortteleita 25105–25016 ja osia katu- ja virkistysalueista kaupunginosassa 25, Myllymäki

Asemakaavamuutos koskee osia katu- ja virkistysalueista kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Alue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa Vehkalassa Kehäradan länsipuolella. Alue rajautuu pohjoisessa rakentamattomaan sekametsään, joka on yleiskaavan lähivirkistysaluetta (VL) ja luonnonsuojelualuetta (SL). Lännessä alue rajautuu rakentamattomaan sekametsään, vanhoihin peltoalueisiin ja Vehkalan täyttömäkeen, jotka ovat yleiskaavan mukaisia lähivirkistysaluetta (VL) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Etelässä alue rajautuu Vehkalantien ja Härkähaantien katualueiden eteläreunaan. Idässä alue rajautuu Kehärataan.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy, Afry Finland Oy, A-Insinöörit Oy ja Maanlumo Oy konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Ei hakemusta.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu monipuolisen työpaikan alueeksi (TP), tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueella on yleiskaava merkintä julkisten palvelujen ja hallinnon paikka (P) ja osa alueesta on kestävän kasvun vyöhykettä. Alue on lentomeluvyöhykkeitä 1 ja 2. Alueen läpi kulkee yleiskaavan liikenneyhteyksiä ja sen länsipuolella on pyöräliikenteen baana, jonka sijaintia ollaan tarkentamassa siten, että se toteutuessaan kulkisi suunnittelualueen läpi Kehäradan länsipuolella.

Asemakaava
Alueen kaakkoiskulmassa on voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue (VP), jolla on ohjeellinen ulkoilureitti sekä ohjeellinen hulevesireitti merkinnät. Vehkalantie on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Alue on muilta osin asemakaavoittamaton.

Kaavatyöllä lisätään Vantaan kaupungin yritystonttitarjontaa Vehkalan juna-aseman läheisyydessä ja varmistetaan yleiskaavan mukaisen pohjois-eteläsuuntaisen liikenneyhteyden ja pyöräilyn baanan toteutusmahdollisuudet Kehäradan Vehkalan aseman läheisyydessä.

Alueelle osoitetaan korttelit 25105 ja 25106. Kortteli 25105 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja kortteliin 25106 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). KTY-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on 5 kerrosta ja TY-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on 3 kerrosta. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla käyttötarkoitusaluekohtaisesti. KTY-korttelialueiden tehokkuusluku on e=0,7 ja TY-korttelialueen tehokkuusluku on e=0,5. Asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä on yhteensä 120 663 k-m^2.

Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy lähivirkistysalue (VL), puisto (VP) ja katualueita. Lähivirkistysalue (Tyttömäenmetsä) on rajattu ja sijoitettu keskeisimpiä luontoarvoja sisältäville alueille siten, että ne muodostavat mahdollisimman yhtenäisen ja laajemmille viheralueille linkittyvän kokonaisuuden. Alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Lähivirkistysalueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, hulevesien käsittelyalue olemassa olevalle kosteikkoalueelle sekä ohjeellinen hulevesireitti Karnalanojan kohdalle. Kaava-alueen länsiosassa Karnalanojan uomaa ja ojan sivuhaaraa siirretään korttelialueiden pohjois- ja länsipuolelle. Puistoalueen (Härkäpuisto) mitoituksessa on huomioitu hiihtolatumitoitettu ulkoilureittiyhteys Vehkalan asemalta kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Petikkoon johtavalle ladulle sekä alueelle suunnitteilla olevan voimajohdon linjaus.

Alue liittyy katuverkon osalta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen Vehkalantien, Härkähaantien ja Sanomatien kautta. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu raskaan liikenteen ja erikoiskuljetusreitin tilatarpeet sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Vehkalantien katualueen pohjoisraja määritetään kaavassa siten, että kadun pohjoislaidalle voidaan toteuttaa ajoväylästä istutuskaistalla erotettu jalankulku- ja pyöräilytie. Vehkalantien katualueen mitoituksessa huomioidaan erikoiskuljetusreitti ja kadun jatkaminen länteen Vehkalanmäentielle. Vehkalantien, Sanomatien ja Härkähaantien risteyksestä pohjoiseen osoitetaan katualue Valtatie 3:n rinnakkaistienä pitkällä tähtäimellä toimivalle Lehtokorventielle, joka mitoitetaan erikoiskuljetusreitiksi. Lisäksi alueelle osoitetaan kolme uusia kortteleita palvelevaa tonttikatua: Karnalankuja, Tyttömäenkuja ja Vehka-alhonkuja.

Asemakaavassa edellytetään hävitettyjen luontoarvojen kompensointia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 3.3.2026, jolloin asemakaavamuutoksen aluerajausta laajennettiin länteen yleiskaavan ET-alueella.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhdeksän kappaletta.

Hanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.11.2024.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta työpaikkakerrosalaa 120 663 k-m2, noin 1400 työpaikkaa.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
” Menetettävien luontoarvojen kompensoimiseksi tulee osoittaa sellaisia kompensaatioalueita, joiden vastaavat luontoarvot eivät paranisi itsestään ilman aktiivisia toimenpiteitä.”

_____

Kaupunginhallitus 27.4.2026 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon yhtyi kaupunginhallituksen jäsen Funda Demiri:

“Menetettävien luontoarvojen kompensoimiseksi tulee osoittaa sellaisia kompensaatioalueita, joiden vastaavat luontoarvot eivät paranisi itsestään ilman aktiivisia toimenpiteitä.”

_____

Nähtävilläolo
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.5.–11.6.2026. Tänä aikana jätettiin 22 muistutusta. Pääosa muistutuksista koskivat kaavan suhdetta Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n toimintaan. Muistutusten perusteella asemakaavaselostusta ja asemakaavamääräyksiä on täydennetty.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 27.4.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 21 kpl ja saatiin 8 kpl. Lausunnon jätti Suomen luonnonsuojeluliitto, Digita Towers Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Uudenmaan elinvoimakeskus, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja Lupa- ja valvontavirasto. Suomen luonnonsuojeluliitto, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja Lupa- ja valvontavirasto nostivat lausunnoissaan esiin kaavan vaikutuksia luontoarvoihin, kuten lehtoalueisiin, liito-oraviin, lahokaviosammaleeseen, Karnalanojaan ja noroihin. HSY, Vantaan Energia Sähköverkko Oy ja Vantaan Energia Oy sekä Digita Towers Oy nostivat lausunnoissaan esiin kunnallistekniikan huomioimiseen liittyviä asioita. Uudenmaan elinvoimakeskus nosti esiin vaikutuksia valtakunnalliseen liikenneverkkoon. Lupa- ja valvontavirasto lausui kaavan kaupan sijoittumisen ohjaamisesta. Lausuntojen perusteella asemakaavakarttaa on päivitetty ja asemakaavamääräyksiä sekä asemakaavaselostusta on täydennetty.

Tehdyt tarkistukset
Korttelin 25105 koilliskulmasta on osoitettu noin 3040 m^2 kokoinen alue osaksi Härkäpuistoa (VP) ja alueella kulkevan norouoman ympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).

Korttelin 25106 TY-korttelialueen pohjois- ja länsireunaa on supistettu siten, että suunniteltujen Karnalanojan uomasiirtojen osalta etäisyys korttelialueen reunasta suunniteltuun uomaan on vähintään 10 metriä. Pohjoisreunalla korttelialueelle tehdyt supistukset on lisätty osaksi Tyttömäenmetsän lähivirkistysaluetta ja länsireunalla kaava-aluetta on supistettu. Samalla Tyttömäenmetsän länsireuna on suoristettu TY-korttelialueen länsireunan suuntaiseksi, jonka myötä länsireunalta VL-alue on pienentynyt. Ratkaisun myötä Tyttömäenmetsän (lähivirkistysalue, VL) pinta-ala on kasvanut noin 880 m^2 ja kaava-alue on supistunut noin 2890 m^2.

Karnalankujan, Tyttömäenkujan ja Vehka-alhonkujan katualueille on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue -merkintä (et) ohjeellisella aluevarauksella, jotka osoittavat mobiiliviestinverkon tukiaseman sijoituspaikkoja alueelle.

Teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”

TY-korttelialueita koskeva kaavamääräys ”[e]nintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten” on muutettu muotoon: ”Enintään 25 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.”

KTY-korttelialueen kaavamääräys ”[r]akennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin rakennusoikeudesta” on muutettu muotoon: ”Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta.”

Koko kaava-aluetta koskeva määräys ”[a]lueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa” on muutettu muotoon: ”Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa.”

Koko kaava-aluetta koskeviin määräyksiin on lisätty kaavamääräys: ”Korttelialueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai vähittäiskaupan suuryksiköksi verrattavaa myymäläkeskittymää.”

Luo-alueen tekstimääräystä on täydennetty määräyksellä: ”Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito oravan elinmahdollisuudet heikentyvät.”

Tehtyjen tarkastusten myötä kaava-alueen pinta-alaa supistettiin noin 0,3 ha ja alueen kokonaisrakennusoikeus väheni 4012 k-m^2.

Tarkistukset kohdistuvat kaupungin maaomaisuuteen ja eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta työpaikkakerrosalaa 116 651 k-m^2, noin 1300 työpaikkaa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy, Afry Finland Oy, GeoPro Consulting Oy, A-Insinöörit Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.10.2026 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Timo Lahti esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Kaupunkiympäristölautakunta 10.11.2026 § 5

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.10.2026 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkiympäristölautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Kaupungin tulee ryhtyä aktiivisiin toimiin ennen asemakaavan toteuttamista korvaavien maa-alueiden vuokraamiseksi ratsastuskoululle. Raivaus ja maansiirtoyöt sekä alempiarvoinen maa tulee huomioida maanvuokrahinnassa. Myös korvaavien maa-alojen myymistä käypään hintaan ratsastuskoululle tulee selvittää. Ratsastuskoululle tulee tarjota mahdollisuus jatkaa toimintaansa tauotta asemakaavasta huolimatta.”

Merkittiin, että vihreiden ja vasemmiston lautakuntaryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon keskustan ja perussuomalaisten lautakuntaryhmät yhtyivät:

”Myllymäen/Vehkalan alueen toteutuksessa on turvattava herkkien luontoalueiden sekä ekologisten yhteyksien säilyminen.
Rakentamisaikana tulee huolehtia, ettei arvokkaita luontokohteita, kuten noroja ja lähteitä vahingoiteta."

_____

Kaupunginhallitus 1.12.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.10.2026 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2.

Liitteet:
- Asemakaavaehdotus 6.10.2026
- Asemakaavaselostus 6.10.2026
- Muistutukset ja vastineet 6.10.2026
- Lausunnot ja vastineet 6.10.2026
- Asiaan liittyvä muu aineisto

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Tuomas Eskola, p. 040 547 1428,
asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala, p. 050 312 4370

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)