



Vantaa

Kaupunkisuunnittelu
Mikko Järvi

25 Myllymäki

Korttelit 25063 ja 25070 sekä Vehkalantien katualuetta

Asemakaavan osittainen kumoaminen Vehkalassa

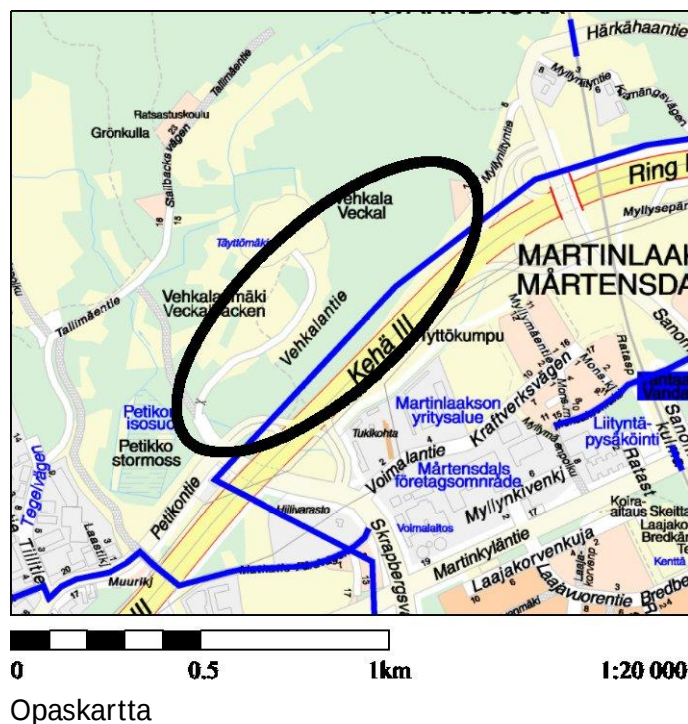


Asemakaavan kumoamisen selostus, joka koskee 25.11.2013 päivättyä asemakaavan kumoamisen karttaa nro 002219

1. Sijainti ja lähtötiedot

Asemakaavan kumoaminen
Vantaan kaupungin 25. kaupunginosa, Myllymäki
korttelit 25063 ja 25070 sekä katualueet

Kaava-alueen sijainti
 Alue sijaitsee Kehä III:n pohjoissivustalla, tulevan Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolelle.
 Alueeseen kuuluu osa Vehkalantietä ja sen eteläpuoliset korttelit.



Kaavamuuotosta koskevat asiakirjat ovat kaupunkisuunnitteluuyksikön arkistossa.

2. Tiivistelmä

Asemakaavan kumoaminen on laitettu vireille kaupungin toimesta.

Lähtötilaisuudessa alueelle laaditaan uusi asemakaava osana Kehäradan länsipuolista kaava-aluetta.

Asemakaavan kumoamisessa kumotaan kaksi teollisuuskorttelia ja Vehkalantien katualuetta. Vehkalantien linjaus kulkee Vehkalanmäen täyttömäen reunalla siten, että kadun rakentaminen ei ole mahdollista täyttömäen epästabiiliuden vuoksi.

Asemakaavaa ei ole toteutettu, mutta kaupunki on ostanut asemakaavan mukaisia alueita vuonna 2000.

Asemakaavasta jätetään voimaan Vehkalantien alkuosa, johon on liittymä Kehä III:lta. Kulkuyhteys Petikontieltä ja Vehkalanniityntieltä on siten asemakaavassa määrätty.

Kumoamisalue on kaupungin omistuksessa.

3. Lähtökohdat

Alueen yleiskuvaus

Alue on osa luonnontilaista metsää sekä Vehkalanmäen täyttömäkeä.

Tekninen huolto

Aluetta ei ole liitetty em. syistä teknisen huollon verkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristönsuojelun kannalta erityistä arvoa. Alue on kovan lentomelun aluetta jonka mukaan asumisen sijoittaminen ei ole mahdollista.

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

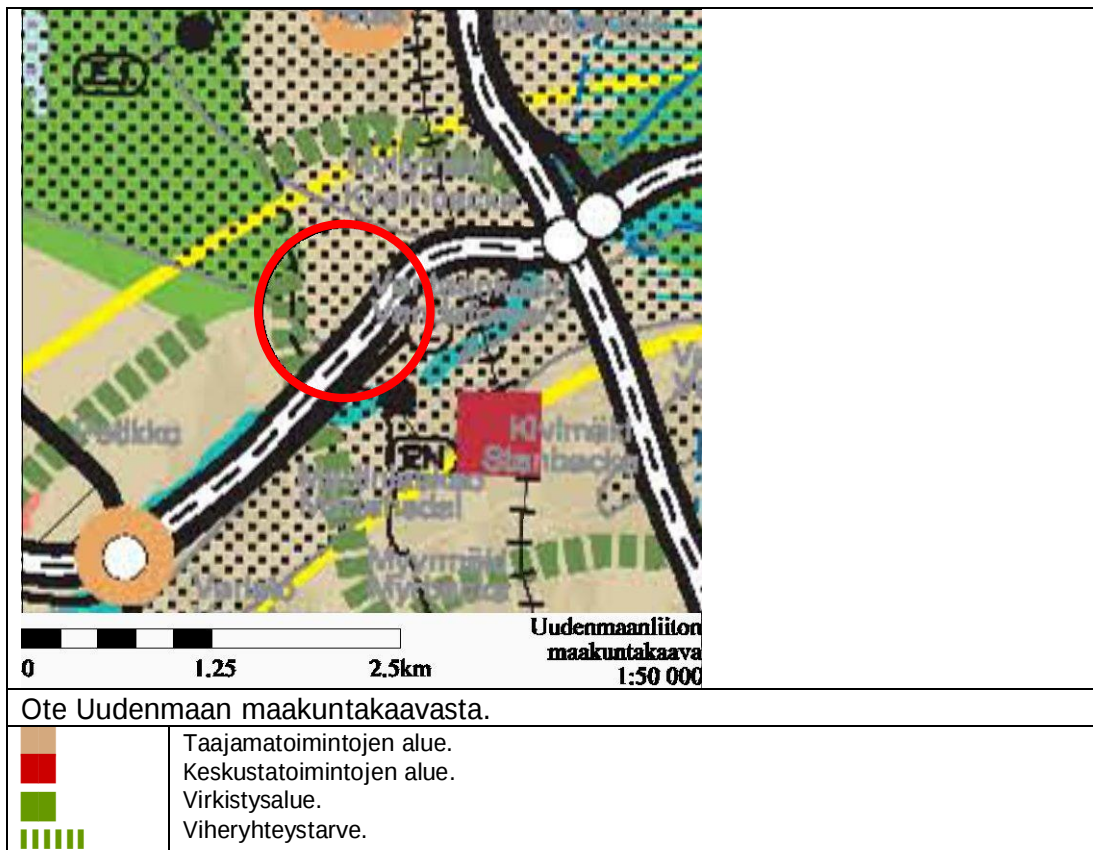
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Valtioneuvosto 13.11.2008.

Maakuntakaava

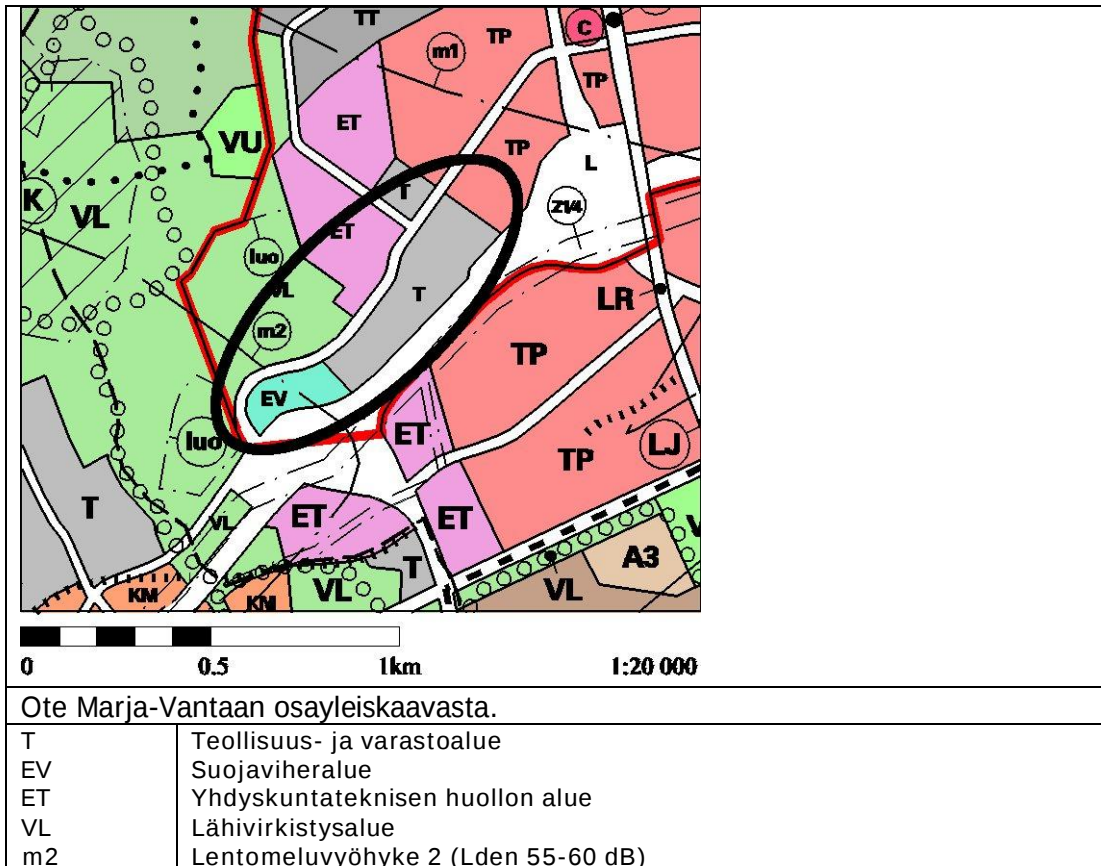
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualue. Ympäristöministeriö 8.11.2006.



	Seutuliikenteen rata.
—(K)—	Maakaasun runkoputki.
.....	Lentomelualue.
—	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
—	Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke.
○	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta. Lisäksi alue on merkitty lentomeluvyöhykkeeksi m2, jossa lentomelutaso Lden on 55 - 60 dB. Sen mukaan alueelle ei voida sijoittaa asumista.

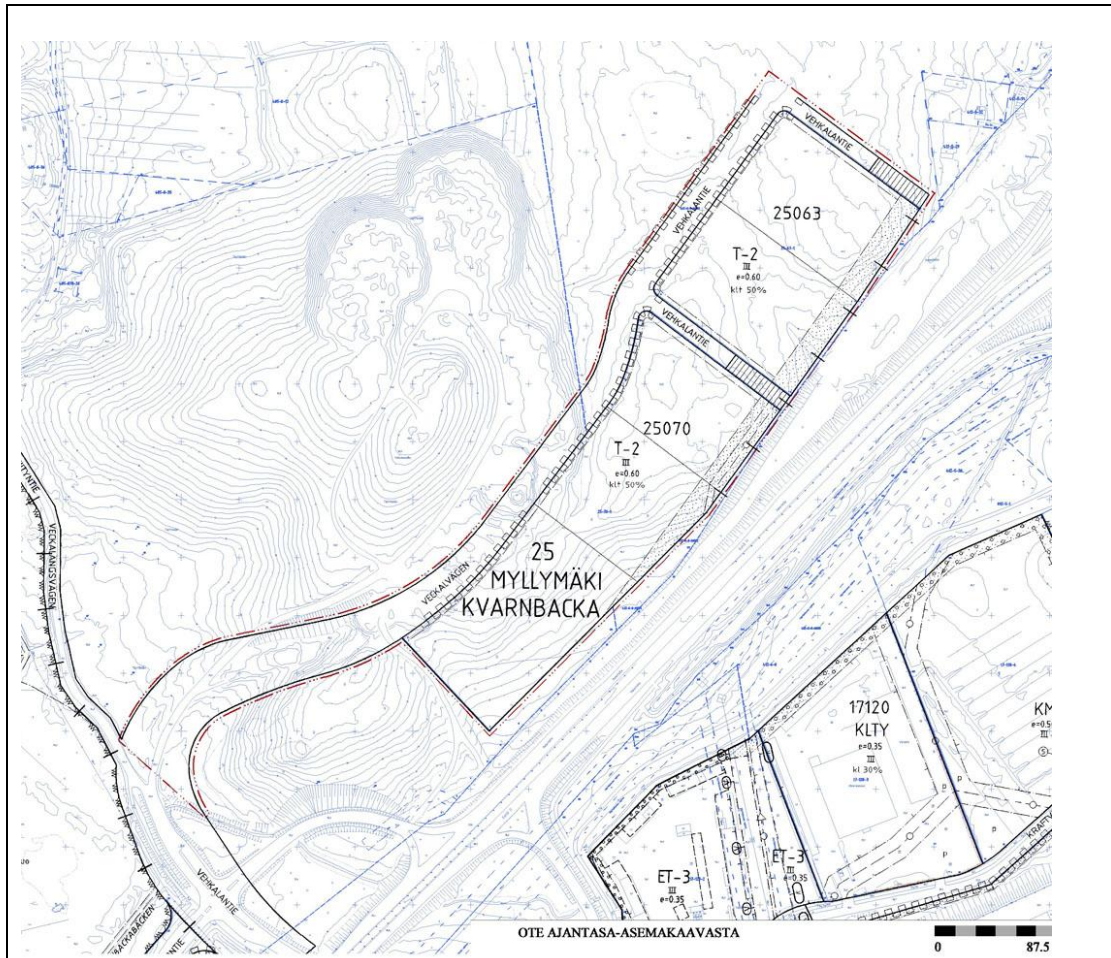


Voimassa olevassa asemakaavassa 250300 (YM 26.9.1997) teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-2) sekä katualuetta.

Vehkalan asemakaavaehdotuksessa 250400 alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta KTY-1 sekä katu- ja viheraluetta. Kaavaa ei ole hyväksytty eikä käsitelty 30.9.2005 jälkeen.

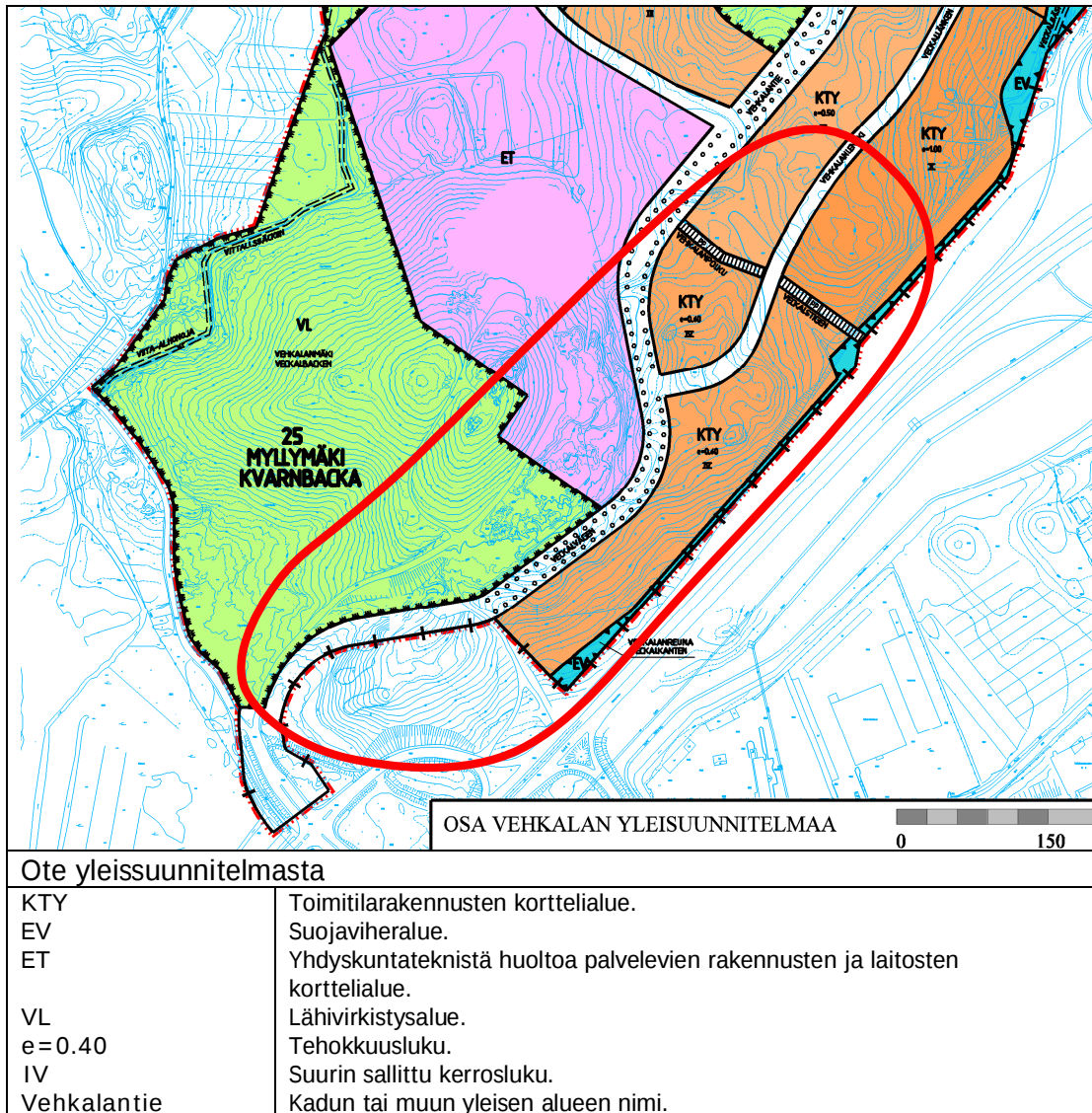
Vehkalan työpaikka-alueen yleissuunnitelmassa 021400 (KALA 11.6.2012) alue on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY sekä katu- ja viheralueita. Vehkalantie on linjattu maaperäolosuhteiden vuoksi toisin kuin olemassa olevassa asemakaavassa.

Kehä III:lle laaditaan parhaillaan syksyllä 2013 asemakaavaa 181000. Kaava-alue rajautuu osin tähän kumottavaan asemakaavaan.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

25070	Korttelin numero.
T-2	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
e=0.50	Tehokkuusluku.
III	Suurin sallittu kerrosluku.
klf 50 %	Liike- ja toimistotiloja varten sallittu osa rakennusoikeudesta.
Vehkalantie	Kadun tai muun yleisen alueen nimi.



Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-aluea koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
Kaava-alueen toteuttaminen on maaperäolosuhteiden vuoksi todettu mahdottomaksi. Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen geotekniikan asiantuntijat ovat selvittäneet maaperän stabiiliuteen liittyviä ongelmia ja päädytty siihen, että katualue tulee linjata toisin.

Vehkalan tien linjasta on tutkittu viimeksi Vehkalan työpaikka-alueiden yleissuunnitelman yhteydessä, jolloin eri linjauksivaihtoehtoja on tutkittu (Pöyry, Vehkalan kaava-alueen tarkastelut 12.4.2012).

4. Asemakaavan kumoamisen vaiheet

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan kumoamisesta ei järjestetä osallistumista. Vehkalan työpaikka-alue yleissuunnitelmasta 021400 (KALA 11.6.2011), jossa kumottavan alueen liikennejärjestelyt ja muu maankäyttö sekä käyttötarkoitus on ratkaistu toisin, on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut julkisesti nähtävillä. Yleissuunnitelma on ollut osa asemakaavan 250900 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (17.8.2012).

Asemakaavan kumoamisen tavoitteet

Tavoitteena on laatia uusi asemakaava toiminnallisesti ja taloudellisesti kestävien perusteiden mukaisesti.

Koska asemakaava ei ole toteuttamiskelpoinen liikenneyhteyden rakentamisen vaikeuden vuoksi, sen kumoamisella ei ole merkitystä maankäytön kannalta.

Kumoaminen yksinkertaistaa asemakaavan 181000 laatimista.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavan kumoamisen laati kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*. Kaavoitukseen osallistuivat kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*, asemakaavasuunnittelija *Veli-Pekka Ristimäki*, maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, ja suunnitteluavustaja *Eeva Juusela*.

Kaavan ratkaisu

Kumotaan toteuttamatta jäävä ja jo käyttötarkoitukseltaan vanhentunut asemakaava ja helpotetaan näin alueen tulevaa suunnittelua.

Kaavan kumoamisen perustelut

Vehkalantien rakentaminen on todettu tarpeettoman kalliiksi, joten asemakaavan toteuttaminen kokonaisuudessaankin on epätarkoituksen mukaista ja vaatisi joka tapauksessa asemakaavan muutoksen. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta helpompaa on aloittaa alueen suunnittelu uudella asemakaavalla muutoksen sijaan.

Asemakaavaan 181000 merkittävä Kehä III:n tiealueen linjaus viistää osan korttelista 25070, joten koko tontti olisi otettava mukaan asemakaavaan turhaan. Asemakaavan laatiminen helpottuu kumoamisen myötä, kun korttelia 25070 ei tarvitse ottaa mukaan asemakaavaan.

Kaavamuutoksen vaikutukset

- *Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen*
Ei vaikutusta.
- *Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan*
Kaupungin omistamaa teollisuus- ja varastokorttelialuetta häviää kaavavarannosta noin 71 700 m² ja rakennusoikeutta 43 000 k-m². Katualuetta häviää noin 32 700 m².

- *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön*
Ei vaikutusta.

6. Asemakaavan kumoamisen toteutus

Asemakaavan kaavayksiköiden lakkauttaminen voidaan suorittaa asemakaavan kumoamisen hyväksymisen jälkeen.

Vantaa 25.11.2013

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kivistön asemakaavayksikkö



Lea Varpanen
Kaavoituspäällikkö
Kivistön asemakaavayksikkö



Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000		0		-10,4432	-43012
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-7,1687	-43012
T-2	0,0000		0		-7,1687	-43012
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-3,2745	
Kadut	0,0000				-3,2745	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.10.2013
Kaavan nimi	002219 Myllymäki 25 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.06.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002219
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,4432	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,4432

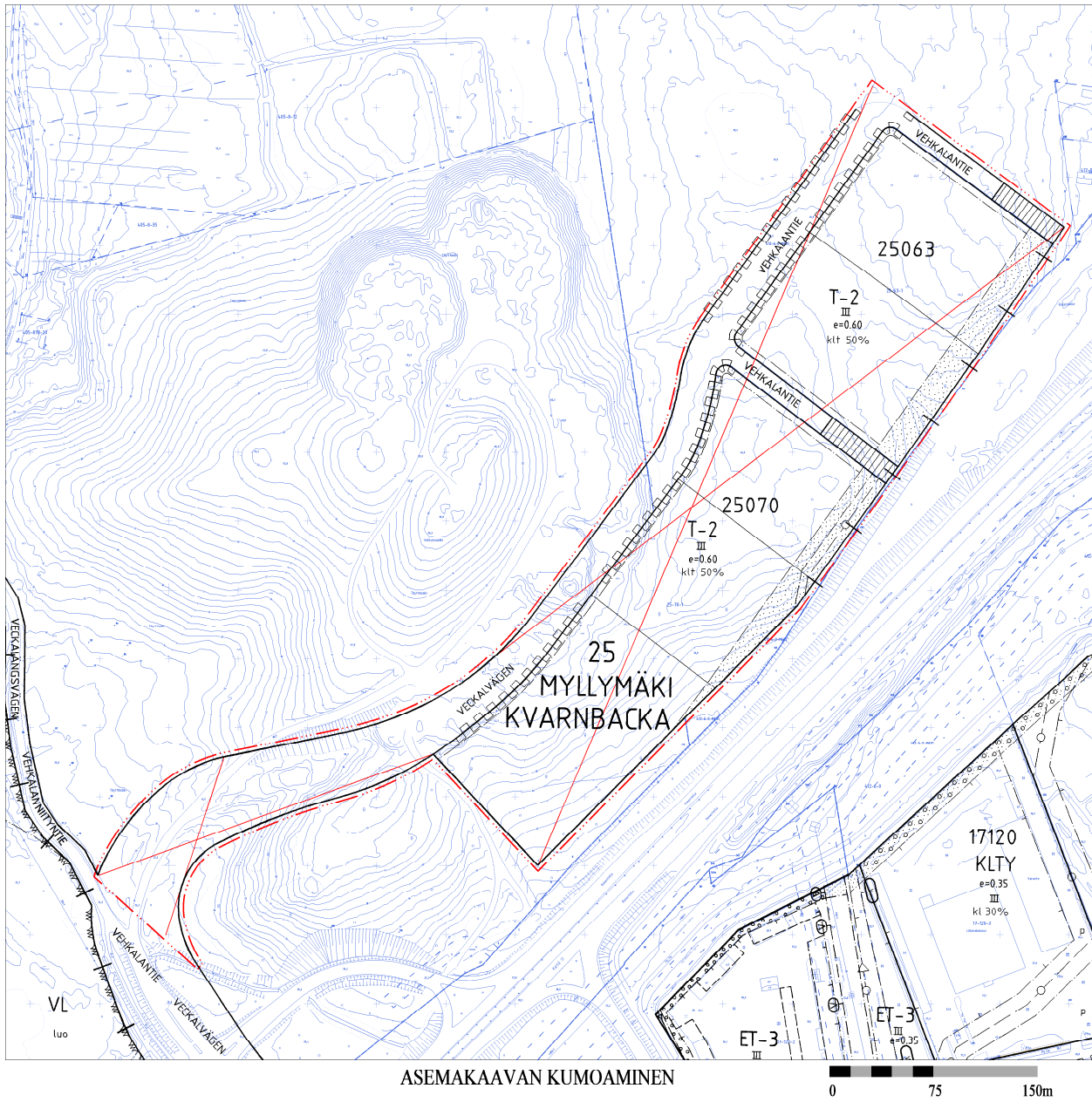
Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0000		0		-10,4432	-43012
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-7,1687	-43012
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-3,2745	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002219

Päiväys
Datum

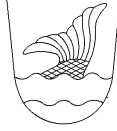
25.11.2013

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 1
Baskartbladens nummer

685490, 686490-91

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 25

MYLLYMÄKI

Asemakaavan kumoaminen
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
25063 ja 25070 sekä katualuetta.)

Vanda stad
Stadsdel 25

KVARNBACKA

Upphävande av detaljplanen
(Kvarter 25063 och 25070 samt gatuom-
råde i den plan som upphävs.)

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— . . . — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— X — X — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__