



Asemakaava 251400, 25 Myllymäki / Vehkalan Kinkerit / SP

VD/9339/10.02.04.00/2020

SP/V-PR/AKH/VIK

Vehkalan kinkerit asemakaavalla mahdollistetaan tehokkaan, toiminnallisesti monipuolisen ja vahvasti joukkoliikenteeseen tukeutuvan Vehkalan työpaikka-alueen laajentuminen itään voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on noin 34 876 k-m², josta toimitilarakentamisen (KTY) osuus on 30 685 k-m² ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakentamisen (TY) osuus on 4191 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 25093, 25094, 25095 ja 25099 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 25 Myllymäki.

Tonttijako on asemakaavassa ohjeellinen ja se koskee kortteleita 25093, 25094, 25095 ja 25099 kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Alue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, noin 400 metrin etäisyydellä Kehäradan Vehkalan asemasta itään. Suunnittelualueetta rajaa lännessä Härkälenkki ja sen varressa oleva yritystontti. Pohjoisessa alue rajautuu Härkähaantiehen ja sen pohjoispuolisiin asemakaavoittamattomiin alueisiin. Idässä ja etelässä aluetta rajaa Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n reunaan sijoittuva jalankulku- ja pyöräilyreitti. Alueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Kaava-alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu TP-merkinnällä monipuoliseksi työpaikka-alueeksi ja kestäväen kasvun vyöhykkeeksi. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue on lentomeluvyöhykettä L1 (LDEN yli 60 dB). Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Lisäksi alue on osittain lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä, jolla melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Asemakaava

Asemakaavalla laajennetaan Vehkalan nykyistä osittain vielä rakenteilla olevaa työpaikka-aluetta itään kohti Hämeenlinnanväylää. Kaavalla muutetaan entinen Vantaankosken koulun alue sekä Härkälenkin ja Isotammentien väliin sijoittuvat kaavoittamattomat kiinteistöt toiminnoiltaan monipuoliseksi ja tehokkaaksi työpaikka-alueeksi. Kaava koostuu neljästä työpaikkarakentamiseen osoitetusta korttelista



(KTY, TY). Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy lähivirkistys- (VL) puisto- (VP) ja katualueita. Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Pääosa rakentamisen mahdollistavista korttelialueista (81 %) osoitetaan toimitilarakentamiseen (KTY-korttelit 25093–25095). Loput (19 %) korttelialueet osoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentamiseen (TY-kortteli 25099). Rakentamisen kerrosluku vaihtelee III-VI välillä. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla kortteli kohtaisesti. Rakentamisen tehokkuus vaihtelee $e=0.5$:sta $e=1.0$:aan. Asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä on yhteensä 34 876 k-m². Korttelialueille osoitetut rakennusalat ovat väliä ja rakentamisen sijoittumista ohjataan kaavassa ainoastaan nuolimerkinnöillä, joilla osoitetaan rakennusalueen raja, johon rakennus on rakennettava kiinni. Asemakaavassa on useita alueelle muodostuvan kaupunkikuvan luonteeseen ja laatuun vaikuttavia kaavamääräyksiä. Lisäksi kaava edellyttää uusiutuvan energian tuottamista ja osan rakennusten katoista toteuttamista kasvikattoina.

Asemakaava mahdollistaa alueelle sijoittuvien toimijoiden tarpeiden mukaan toteuttaa joko tuotanto- tai toimistotiloihin painottuvaa rakentamista. Lisäksi KTY-korttelialueilla kaava sallii rakennusten maantasokerrokseen liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta. TY-korttelialueella kaava mahdollistaa käyttää 25 % rakennusoikeudesta toimistotilojen ja 25 % pääkäyttötarkoitukseen liittyvien myymälä- ja muihin siihen verrattavien tilojen toteutukseen.

Katuverkon osalta alue liittyy rakennettuun ympäristöön Härkähaantien, Härkälenkin sekä Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän alikulkujen kautta. Kaava-alueen katuverkko muodostuu kahdesta päätyvästä tonttikadusta (Kinkeritie ja Kinkeripiha) ja yhdestä jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetusta kadusta (Siirtolanpolku). Autoliikenteelle osoitetut katualueet on mitoitettu raskaalle liikenteelle ja niiden toiseen reunaan on varattu yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti. Katujen toteutuksessa hyödynnetään alueella jo olevia ajoväyliä. Katujen yleissuunnittelutyön yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia säilyttää katualueilla olemassa olevaa puustoa. Säilytettävät puut on merkitty kaavakarttaan. Alueella olevaa puustoa säilyy myös kaavassa osoitetuilla viheralueilla (Kinkeripuisto sekä Georg ja Anna Collinin puisto), joille on osoitettu myös ulkoilureittejä tukemaan alueen jalankulku- ja pyöräilyreitistöä. Georg ja Anna Collinin puistoon on lisäksi osoitettu aluevaraus alueella muodostuvien hulevesien käsittelyyn. Alustavien puisto- ja vesihuoltosuunnitelmien mukaan puistoon toteutetaan kaksi erillistä hulevesipainannetta, joihin on mahdollista johtaa helevesiä myös korttelialueilta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.12.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli 31.1.2021 mennessä 7 kappaletta. Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia. Mielipiteissä tuotiin esiin alueella ja sen läheisyydessä sijaitsevien voimajohto- ja vesihuoltolinjojen huomioonottaminen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastineet niihin on selostettu asemakaavaselostuksen liitteenä olevissa Mielipiteiden koonti -asiakirjassa, joka on saatavilla kaavan verkkosivulla:

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vehkalan-tyopaikka-alue-laajenee-kinkereiden-alueelle>

Kaavatyötä esiteltiin 22.4.2021 koronarajoitusten takia virtuaalisesti järjestetyssä Kivistön yleisötilaisuudessa. Kaava-aineisto oli myös esillä Kivistön kirjastossa 27.10.2021 pidetyssä Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa. Kaava-alueen rajauksen muututtua osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 30.3.2022 ja se julkaistiin kaavan verkkosivulla. Päivitettyä osallistumis-



ja arviointisuunnitelmaa ei asetettu uudelleen nähtäville, koska kaava laajeni alueelle, jolla asemakaava jo oli vireillä (Vehkalan työpaikka-alueet 2, kaava nro 25100). Uutta 30.3.2022 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja muuta kaava-aineistoa esiteltiin 31.3.2022 Kivistön kirjastossa pidetyssä Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa sekä Kivistön kyläjuhilla 17.9.2022.

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 työpaikkakortteleita (4 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaavaehdotus 251400, 25 Myllymäki / Vehkalan Kinkerit,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaavaehdotus 251400, 25 Myllymäki / Vehkalan Kinkerit,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 3.5.-1.6.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.4.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13 kpl ja saatiin 6 kpl. Lausunnot vastineineen liitteinä.



Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksissä käytettyjä termejä on selkeytetty. TY- korttelia- aluetta koskevassa kaavamääräyksessä käytetty termi ”myymälätilat” on korvattu termillä ”liiketilat”

Koko kaava- aluetta koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakennerratkaisuihin ohjaavat seuraavat määräykset:

- Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.
- Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Koko kaava- aluetta koskevien ruotsinkielisten kaavamääräysten toimistotilojen autopaikkojen pysäköintinormissa oleva kirjoitusvirhe ”1 bp / 50 m²-vy” on korjattu seuraavaksi ”1 bp / 60 m²-vy”.

Edellä mainitut tarkistukset ja korjaukset eivät ole merkittäviä, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavaselostuksen kohtaa ”2.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset” maakuntakaavan tilannetta selostava teksti on muutettu seuraavaksi: ”Uusimaa- kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.”

Vehkalan yleissuunnitelmaa käsittelevä kappale on poistettu kaavaselostuksesta.

Selostuksen kohtaa ”4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta” on täydennetty koskien vaikutusten arviointia.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2023 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.10.2023 päivätty asemakaavaehdotus 251400, 25 Myllymäki / Vehkalan Kinkerit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaehdotus 24.10.2023
- Asemakaavaselostus 24.10.2023



- Lausunnot ja vastineet 24.10.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Annakaisa Haanpää, p. 043 826 8456,
asemakaava-arkkitehti Veli-Pekka Ristimäki, p. 043 825 0515
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi