



Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 8 / TLA

VD/9756/10.02.04.00/2015
TLA/APE/MHÄ/SRU/ET

Ylästön kaupunginosaan tulee enintään kaksikerroksisia pientaloasuntoja noin 230 uudelle asukkaalle. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää ympäristöä sekä 1800-luvun lopulta peräisin olevat Tallbackan tilan päärakennus, sauna ja hirsirakenteinen aitta suojellaan. Asuinrakentamisen määrä on yhteensä 8 550 k-m². Kumlingen tilalla, vanhan rintamamiestalon vesikaton alla on todettu lepakoita, minkä vuoksi talon ympäristö esitetään luonnonsuojelukohteena.

Asemakaava koskee asuinpienalojen ja erillispientalojen korttelialueita, asumista palvelevaa, yhteiskäyttöistä korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos koskee suojelualan rajan poistamista Tolkinkyläntiellä kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako koskee korttelia 40522 sekä osia kortteleista 40512, 40514 ja 40516 – 40518.

Alue sijaitsee Ylästössä Tolkinkyläntien ja Itäpellontien molemmin puolin.

Kaavan hakija

Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, asiamiehenään T2H Rakennus Oy.

Maanomistus

Skanska Talonrakennus Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Skanska Talonrakennus Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n konsulttina Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), lähivirkistysaluetta (VL) ja maisemallisesti arvokasta aluetta.

Asemakaava

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä, joita täydennetään pientalorakentamisella. Rakentamisen alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kaava-alueella on kolme keskenään selvästi erilaista osaa: Tolkinkylän asuinalue, pellolle rakentuva uusi asuinalue sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, avoin peltoalue.

Tolkinkylän vanhaa kyläkuvaa vaalitaan: vanhoja rakennuksia ja ympäristöä merkittävine puineen suojellaan ja uudisrakennukset sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön mm. siten, että ne muodostavat pihapiirejä kuten Tallbackan ja Fridhemmin pihapiirissä. Uudet asuinrakennukset tulee rakentaa punamullan värisinä mustine tai tummanharmaine peltikattoineen. Mäelle sijoittuvat kaksikerroksiset asuinrakennukset ikään kuin portiksi etelään avautuvalle maisemalle. Muut rakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina. Alueella on kolme puutarhamaista omakotitonttia (AO). Muut ovat enintään kolmen asunnon asuinpienaloja (AP). Uuden pientalorakentamisen määrä on yhteensä 2 840 k-m². Vanha Tallbackan pihapiiri (AO/s) ja sen eteläpuolella oleva saunarakennus (AH), maisemallisesti merkittäviä yksittäispuita ja puuryhmiä sekä Tolkinkyläntie ja Tolkinkylänpolku suojellaan. Tolkinkyläntien katualueen leveys on 9 metriä. Se sisältää avo-ojat tien molemmin puolin sekä tien mitoituksen jalankululle nykyistä turvallisemmaksi.

Tolkinkylän mäellä on myös Kumlingen tilan rintamamiestalo, jonka rakenteissa on tehty lepakkohavaintoja. Luonnonsuojelulain perusteella lepakoiden oleskelu- ja talvehtimispaikkojen hävittäminen ei ole sallittua. Käytettävissä oleva rakennusoikeus on 150 k-m² siinä tapauksessa, että vanha rintamamiestalo korvataan uudisrakennuksella. Rintamamiestaloa koskeviin



rakennustoimenpiteisiin tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Pellolle sijoittuville, uusille asuinkortteleille luodaan asemakaavalla oma, vahva luonne, joka ottaa huomioon paikan ominaisuudet kulttuurimaiseman äärellä ja luonteikkaan Tolkinkylän naapurissa. "Peltokylä" koostuu erilaisista suorakulmaisen koordinaatiston alueista ja viuhkamaisesta pellonreunan alueesta. Niitä yhdistää korttelien sisäiset jalankulun reitit, joiden varsilla on leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Rakennukset muodostavat lämpimän värisiä taloryhmiä tummine peltikattoineen. Lohestajantien varrella on pientalomaisempia rakennuksia, kun taas Padisentie on rivitalojen katu, jonka päätteenä on aukion yli, kaksikerroksisten rakennusten välistä avautuva peltomaisema. Lohestajantien varteen tulee kaksi erillispientalotonttia (AO, 2 x 150 k-m²). Muut rakennukset ovat asuinpientaloja (AP). Rakentamisen määrä on yhteensä 5 710 k-m².

Maisemallisesti arvokas pelto on pääosin avoimena säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL, Tolkinkylänpelto), joka rajautuu Tolkinkylänpolkuun ja asuinkortteleihin. Rajavyöhykkeen tonteilla on puu- ja pensasryhmiä, joiden välistä pilkistää rakennuksia. Tolkinkylänpellolla on suojeltava muinaismuistoalue. Tolkinkylän ja "peltokylän" välissä on Padisenpuisto.

"Peltokylän" asuinpientalojen autopaikat sijoittuvat pääasiassa autopaikkojen korttelialueille (LPA) ja muutamia paikkoja on myös asuinpientalojen korttelialueella. Tolkinkylässä autopaikat sijoittuvat asuinpientalojen korttelialueella pihapiirien laiduille tai ulkopuolelle. Erillispientalojen autopaikat ovat tonteilla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9,47 hehtaaria. Tästä n. 3,55 ha on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), n. 0,74 ha on erillispientalojen korttelialuetta (AO), n. 0,08 k-m² on asumista palvelevaa, yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH), n. 0,32 ha on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), n. 4,33 ha on lähivirkistysaluetta (VL) ja n. 0,45 ha on katualueita. Alueelle tulee n. 120 asuntoa ja n. 230 asukasta.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös kohtalaisen hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin ensi kerran kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2002. Kaava-aluetta on vuosien varrella jaettu osiin ja supistettu sekä järjestetty useita asukastilaisuuksia ja kuulemisia.

Viimeisin, ainoastaan Ylästö 8 -asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.4.2016. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 18 kpl:

Yksityishenkilöt olivat huolissaan mm. *Tolkinkyläntien turvallisuudesta* etenkin jalankulkijan näkökulmasta, koska Tolkinkyläntie on kapea ja jo nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa toisinaan vaaratilanteita. Tietä pitkin kuljetaan sekä autoilla, pyöriillä että kävellen mm. Tolkinkylän ratsastuskouluun, jossa on lähes 300 harrastajaa viikossa ja tästä määrästä noin 100 lapsia. Näkyvyys Ylästötieltä Tolkinkyläntielle ja toisinpäin on hyvin rajoittunut, eikä tien alkupäässä ole ohituspaikkoja. Lisäksi Tolkinkyläntie on erittäin huonosti valaistu, joka voi olla osaksi syynä, että lapsia tuodaan ja haetaan autolla ratsastuskouluun pimeään aikaan. Tolkinkyläntie toimii ylästöläisten suosittuna ulkoilureittinä. Bussipysäkillä kävelevät lapset ja nuoret tulee ottaa huomioon, jos liikenne lisääntyy Tolkinkyläntien alkupäässä. Tielle ei haluta läpiajoa.

Yksityishenkilöt olivat myös kiintyneitä *Tolkinkylän kulttuurihistorialliseen ja luonnonkauniiseen maisemaan*. Alueella on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jonka maisemakuvaa halutaan suojella. Alueen puusto ja voimakkaat maastomuodot antavat alueelle vahvan kulttuurimaiseman leiman. Puusto on jylhää molemmin puolin Tolkinkyläntietä. Tolkinkylä on alueena vanha ja maalaismainen, missä on kauniit maisemat, kauniita taloja ja vanhan kylän tuntu. Maisemaa ja puustoa on säilytettävä eikä ainutlaatuista ympäristöä saa tuhota piittaamattomalla lisärakentamisella. On surullista, että Ylästön kaltainen idyllinen ja maalaismainen kylä rakennetaan täyteen asuntoja ja tuhoetaan kyläläisten ulkoilumaisemat, jotka ovat ihmisille henkireikä. Tolkinkyläntien itäpuolelle nykyiseen metsään ei pidä rakentaa.



Vanhat rakennukset halutaan suojella. Alueen rakennukset ovat Vantaan vanhempia ja muodostavat kokonaisuuden itäpuolella sijaitsevien Fridhemin rakennuksien kanssa. Tallbackan tallia ja liiteriä ei pidä purkaa, koska ne kuuluvat kulttuurihistoriallisesti merkittävään kokonaisuuteen, joka ei olisi enää ehyt, jos ne puretaan. Rakennusperintökohteiden säilyttäminen erillään uudisrakentamisesta on tärkeää. Tolkinkyläntie 10:n pihapiirin välitön läheisyys ja sen ympäristö tulisi siis jättää kokonaan rakentamatta. Tallbacka-Fridhemin alue on säilytettävä. Se toimii koko Tolkinkylän ”kyläkeskuksena”, arvokkaana tilakokonaisuutena ja suosittuna ulkoilukohteena koko Ylästölle. Tolkinkylän maalaismiljöö tulisi säilyttää eheänä eikä vanhan rakennuskannan lähelle tulisi rakentaa (varsinkaan tyyliään poikkeavia kohteita). Todettiin myös, että kulttuurihistoriallisen alueen säilyttämiseen tehtävillä toimenpiteillä luotaisiin myös viereiselle alueelle muuttaville viihtyisä asuinympäristö. Yksityishenkilöitä askarrutti myös *uudisrakennusten sopeutuminen kulttuurihistorialliseen maisemaan*. Tolkinkylään halutaan punaisia taloja, kuten on jo tehty. Tolkinkyläntien varrelle mahdollisesti rakennettavat talot olisivat ulkonäöltään yhteneväisiä edellisten rakennusten kanssa (erillistalo, väri, kattomateriaali jne). Kaavaluonnoksessa esitettiin rumia, erivärisiä taloja. Jätettäessä itäpuoli rakentamatta jakaisi puistoalue vanhan, arvokkaan miljöön ja uuden nykyaikaisen rakennuskannan hienosti ja arvokkaasti toisistaan. Uudet rakennukset on ulkonäöltään sopeutettava paremmin alueen maisemaan, luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan. Padisenpuiston ja Lohestajantien välisen alueen (tällä hetkellä tyhjä peltoaukea) talojen tulisi olla maanläheisen värisiä ja kattojen mustia, eikä italiansinistä.

Haluttiin myös *ajoyhteyttä* kaava-alueen koillisen viheralueen (Tolkinkylänmäki) halki. Todettiin, että *ratsastuskoulu* tuo runsaasti lisäarvoa Vantaan kaupungin harrastetarjontaan ilman kaupungin rahallista panostusta. Tolkinkyläntie ja Itäpellontie tulisi säilyttää asfaltoimattomana maiseman ja ratsastusreitistön vuoksi. Tolkinkyläntie ja Itäpellontie olisi hyvä merkata niin että ovat sallittuja myös hevosille, vältettäisiin tulevaisuudessa ongelmat kulkemisessa. Olisi hyvä, jos *kasvillisuutta ja puustoa* jätettäisiin runsaasti Tolkinkylän ja Itäpellontien reunoille.

Yksityishenkilöiltä saatiin myös lisätietoja: Kumlingen tilalla Tolkinkyläntie 7:ssä *lepakot* ovat asuneet vähintään 8 vuotta.

Vantaan Energia halusi, että muuntamoiden sijainnit merkitään ohjeellisena vm-merkintänä asemakaavaan.

HSY ilmoitti, että kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Mahdolliset väliaikaiset johtojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Tonteille sijoittuvien yleisten vesijohtojen tai viemäreiden johtokujien leveyksien tulee olla vähintään 6 m. Rakentaminen alueellisesti merkittävän HSY:n päävesijohdon läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa päävesijohdolle.

Kaupunginmuseo esittää suojeltavaksi Tallbackan päärakennuksen, saunan ja liiterirakennuksen hirsisen länsipään. Rakennukset tulee merkitä yksilöidyn suojelumerkinnöin ja niihin tulee liittää asianmukaiset suojelumääräykset. Vanhojen kellareiden suojeluperusteet on tutkittava. Kaava-aineistoon tulee liittää myös havainnekuvin varustettu selvitys siitä, miten Itäpellontien pohjoispuolelle muodostuva uusi asuinalue vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Museo suositteli varattavan enemmän avointa tilaa Albinin pihapiiriin siten, että saavuttaessa pohjoisesta suojeltava liiteri tulisi näkyviin ensimmäisenä pihapiiristä. Tolkinkyläntien länsipuolelle tulevien uudisrakennusten sijoittelussa olisi hyvä noudattaa vanhan pihapiirin rakennetta ja käyttää mahdollisuuksien mukaan vanhat rakennuspaikat hyödyksi. Itäpellontie tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä st ja liittää siihen museon esittämä kaavamääräys. Kivikautinen asuinpaikka Fridhem pitää merkitä asemakaavaan merkinnällä sm ja liittää siihen museon esittämä kaavamääräys. Liiteri (aitta) pitäisi suojella – ja nimenomaan siinä paikassa missä se nyt on.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteitä on otettu huomioon mm. maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maiseman ja rakennetun ympäristö rajapinnan käsittelyssä, Tolkinkylän kyläkuvan säilyttämisessä ja kehittämisessä, Tolkinkyläntien turvallisuuden kehittämisessä, Tallbackan pihapiirin säilyttämisessä, pellolle sijoittuvan asuinalueen luonteen kehittämisessä, lepakoiden suojelemisessa sekä muuntamoiden ja maanalaisten johtojen sijoittelussa.



Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus 402500 sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Ylästö 8,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 570 €), yhteensä 13 570 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677

asemakaavasuunnittelija, arkkitehti Merja Häsänen, puh. 8392 2127

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi