

VANTAAN KAUPUNKI

Ylästö 7 –ASEMAKAAVAEHDOTUS

NRO 402100

LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / APE

20.11.2017

Kaupunginhallitus 22.5.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Ylästö 7 asemakaavaehdotuksesta **nro 402100**. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Alueen vanhemman rakennuskannan kuvauksia ja vaikutuksia luontoarvoihin tulee täydentää selostukseen. Alueen meluselvitys on päivitettävä kaavaselostukseen.	Kaavaselostusta on täydennetty. Meluselvitys liitetään kaava-asiakirjoihin.
NRO 2 Finavia Oyj	Annettu melumääräys lentoliikenteen osalta on hyvä.	-
NRO 3 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys varmistetaan alueelle tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.	-
NRO 4 Helen Sähköverkko Oy	Ei lausuttavaa.	
NRO 5 Elisa Oyj	Lausuntoa ei saatu.	
NRO 6 Vantaan Ympäristöyhdistys	Lausuntoa ei saatu.	
NRO 7 Ylästön kotiseutuyhdistys ry	Lausuntoa ei saatu.	

NRO 1**Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Ylästö 7 (kaava nro 402100) asemakaavaehdotuksesta 29.9.2017 mennessä.

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueelta suojellaan Nyåkerin tilan vanha päärakennus. Alueen muuta vanhempaa rakennuskantaa ei ole kuvattu eikä arvotettu tarkemmin, minkä vuoksi mahdollisiin muihin suojelutavoitteisiin ei voi tältä osin ottaa kantaa. Asemakaavamuutos huomio em. varauksella rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun tavoitteet Nyåkerin tilan osalta, minkä lisäksi kaavamääräykset edistävät miellyttävän ympäristön muotoutumista. Vantaan liito-oravaselvityksestä saatujen tietojen perusteella liito-oravia tai niiden kulkuyhteyksiä ei olisi kaava-alueella. Kaavan mahdollisia vaikutuksia luontoarvoihin tulee avata kaavaselostuksessa. Kaavaratkaisussa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä, mutta kaavaselostuksesta ei käy ilmi, esim. millä perusteella melusteiden korkeus on määritelty ja mitä äänenvaimennusta melusteeltä vaaditaan. Piha- ja leikkialueilla saavutettavasta vähimmäismelutasosta on annettava kaavakartassa määräys. Mikäli Y-korttelialueelle sijoitetaan melulle herkkiä toimintoja kuten asuminen, on rakenteille annettava vastaavat ääneneristävyysmääräykset kuin muillekin Isonmänyntien asuinrakennuksille. Asumiseen varattujen korttelialueiden ääneneristävyysvaatimusten sijasta voi olla mielekkäämpää antaa määräys asuinrakennusten sisätiloissa saavutettavasta vähimmäismelutasosta. Alueen meluselvitys on laadittu 2007 ja kaavaselostuksessa on esitetty selvityksestä yksi kartta. Kaavamääräysten perustelemiseksi olisi alueen melutilanne ja -ennuste päivitettävä.

Vastine:

rakennuskannan inventointi:

VAARI-inventointi (Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, osa 1, Länsi -Vantaa, 2014) on ajantasainen ja riittävä selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Siinä on käyty läpi alueen vanha rakennuskanta ja todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi vain tuo suojeltava rakennus.

Vantaalla vuonna 2014 valmistuneen vanhojen rakennusten inventoinnin perusteella todettiin, että Nyåker-tilan päärakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys on suuri, mutta talousrakennukset jäävät kaupunkikuvassa sen verran syrjään, että niiden suojelua ei pystytä perustelemaan ympäristöarvoilla. Yksittäisinä rakennuksina talousrakennusten suojeluperusteet todettiin kyseisessä inventoinnissa vaatimattomiksi. Asiasta on käyty neuvottelu kaupunginmuseon rakennustutkijoiden kanssa (25.11.2016).

luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Aviapoliksen suuralueella, johon kaava-alue, kuuluu, tehtiin kasvillisuuskartoitus vuonna 2012. Kaava-alueelta ei löytynyt uhanalaisia, harvinaisia, muuten huomionarvoisia lajeja tai merkittäviä kasvustoja. Alueella ei ole uhanalaisia elinympäristöjä.

Kaava-alueen metsä on nuorta lehtimetsää. Paikalla oli vielä 1970-luvulla niittyä, joka on sittemmin metsittynyt. Nuoren lehtipuuston seassa kasvaa yksittäisiä suuria koivuja ja haapoja. Ojien varsilla on pajuja. Lahopuita on vähän. Ylästöntien ja Isonmännnytien kulmauksessa on kuusivaltainen kapea metsikkö, joka on käytännössä metsänreunaa. Asemakaavan selostuksen meluselvityskartat on päivitetty vastaamaan viimeisintä I(2016) laadittua selvitystä. YIT -rakennus OY:n tilaama selvitys Helimäki Akustikot Oy 28.4.2016. Tätä selvitystä on käytetty asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Meluidan korkeus korttelissa 40473 on määritelty asemakaavamääräyksissä + 2.5 metriä korkeaksi (maanpinnasta).

liikennemelu

Isonmännnytien liikennemelu ei ole Y-tontin osalta merkittävä ongelma. Rakentaminen ohjattu asemakaavamääräyksellä Isonmännnytien varteen jotta rakennusmassalla voidaan suojata pihatiloja liikennemelulta.

Y-tontin tuleva käyttö on avoin. Se voi olla yhtä hyvin koulu- tai päiväkotitoimintaa tai vaihtoehtoisesti senioripalvelua. Toiminta voi synnyttää ympäristöönsä melua tai päinvastaisesti tulee tarvetta suojautua melulta. Meluntorjunta ratkaistaan vasta rakennuslupavaiheessa.

Tarkistukset:

Asemakaavaselostukseen täydennetään prosessin vaiheet, päivitetään ajantasaiset meluselvitykset sekä rakennuskannan sekä luontoinventoinnin tiedot. Liitteisiin lisätään meluselvitys 28.4.2016.

NRO 2**Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Ylästö 7 -asemakaavaehdotuksesta 29.9.2017 mennessä.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty täydennysrakentamista siten, että alueen asukkaiden määrä lisääntyy noin 400 asukkaalla. Alue on Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden verhokäyrän (ennuste 2025) L_{den} 55 dB alittavalla alueella (Helsinki-Vantaan lentoasema, ympäristölupahakemus 2007, versio 2.0, 6.5.2008) eikä sijaitse lentoonlähtö- tai laskeutumisreittien välittömässä läheisyydessä. Finavia pitää hyvänä asuinrakennuksille asetettua 35 dB ääneneristävyysvaatimusta liikennemelua vastaan.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 3**Lausunto:**

Kaava-alue sijaitsee Ylästöntien ja Isonmännyntien molemmin puolin. Asemakaavalla laajennetaan Ylästön pientaloaluetta Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueeksi. Kaava-alue on nykyisin pääosin metsä- ja peltoaluetta, jossa kuivatus on hoidettu avo-ojin. Alueelle tulee pientalorakentamista yhteensä 19 700 k-m² ja rakentaminen on enintään kaksikerroksista. Asuinpienalojen korttelialueella (AP) asemakaava tarkistetaan suunnittelu- ja toteutuskilpailun ratkaisun sekä myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaiseksi. Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti (Y), jolle annetaan 2500 m² rakennusoikeus. Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti (KL) 1500 k-m² suuruisesta ostoskeskusta varten. Kaavaan liittyy toteuttamissopimuksia.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Vesihuollon järjestäminen kaava-alueella on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa.

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat pohjoisreunalla, Isonmännyntieltä itään. Asemakaavan muutosalueelle esitetään rakennettavaksi 530 m vesijohtoa, 490 m jätevesiviemäriä ja 1200 m hulevesiviemäriä kaavassa esitetyille katu- ja rasitealueille. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat alustavan kustannusarvion mukaan 750 000 €.

Asemakaava-alueen poikki kulkee etelä-pohjoissuunnassa Pitkäkosken vedenpuhdistamolta tuleva HSY:lle alueellisesti merkittävä runkovesijohto sekä länsi-itäsuuntainen paikallinen runkovesijohto ja runkoviemäri. Asemakaavamuutokseen on merkitty näitä varten johtokujat.

Asemakaava-alueen hulevedet hallitaan omakotitonteilla viivytäten ennen johtamista katualueen hulevesiviemäriin. Tonteilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Hulevesiviemärit laskevat Mustikkasuonojaan.

Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Vastine:

Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella varmistetaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Tarkistukset:

-