



Asemakaava ja asemakaavan muutos 402100 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 7 / TLA

KA/5634/10.02.04.00/2012
HP/TLA/APE/SRU/ET/HY-L

Ylästöön kaavoitetaan enintään kaksikerroksista pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivitaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m². Näistä pienkerros- ja rivitaloja 7 315 k-m² ja erillispientaloja 8 710 k-m². Nyäkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Kaava sisältää myös Y-tonttivarauksen 2 500 k-m² ja liiketonttivarauksen 1 500 k-m².

Ylästön pientaloalue laajenee Vantaan yleiskaavan 2007 mukaisesti Tolkinkylän ympäristöön. Alueelle kaavoitetaan monipuolista pientalorakentamista ja palveluita. Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä. Ylästöntie on osa vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientaloja ja niiden vanhoja rakennuksia. Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaavatyötä on valmisteltu maanomistajien kanssa vuosia. Tämä kaavatyö käynnistettiin uudelleen keväällä 2016. Vaihtoehtotarkastelut ovat aiemmilta vuosilta.

Ylästön pientaloalue tarjoaa mahdollisuudet laadukkaalle pientalorakentamiselle. Alueen hintataso on hyvä ja asunnot haluttuja. Kaavamääräykset ohjaavat asuntojen määrää, laatua sekä keskikokoa.

Asemakaava Kaava-alue käsittää korttelit 40510, 40511, 40513, 40515, osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos käsittää osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako koskee osia kortteleista 40510, 40518 ja 40519.

Kaavan hakijat / maanomistus

Asunto Oy Ylästönrinne 1, 2, 3 ja 4 / YIT Rakennus Oy haki asemakaavaa 5.12.2012.

Kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin haki asemakaavaa 15.2.2013.

Jean Calais haki asemakaavaa 20.3.2013.

Kaava-alueella ei ole Vantaan kaupungin maanomistusta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajan / YIT:n suunnittelijana arkkitehtitoimisto Vuorelma-arkkitehdit.

Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaava Alueelle kaavoitetaan monipuolista uutta pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivitaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m². (kaavamuutos 3677 k-m²). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja ja rivitaloja yhteensä 7315 k-m². Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi ja julkisivut ovat puuverhoiltuja ja värikkäitä.

Tonttitehokkuus A-alueilla on e= 0.34.

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan 8710 k-m² enintään kaksikerroksisia puisia ja värikkäitä omakotitaloja. Tolkinkylänkujaan liittyvät rakennukset toteutetaan punamullan värisinä, kuten muuallakin Tolkinkylässä. Tonttitehokkuus pientalokortteleissa on e=0.31.



Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Muitakaan olevia asuinrakennuksia alueella ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vähitellen vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

Asemakaavamuutos K 40049

Asuinpientalojen korttelialueella AP asemakaava tarkistetaan suunnittelu- ja toteutus-kilpailun voittaneen ehdotuksen sekä jo myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaiseksi. Alueelle on rakenteilla rivi-, pari- ja omakotitaloja 3 677 k-m². Kerrosluku on pääosin yksi, Ylästöntien varressa kaksi. Keskimääräinen tonttitehokkuus alueella on $e = 0,28$.

Kaupunkikuva

Ylästöntie on osa valtakunnallisesti ja historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä. Tien luonne ja linjaus on suojeltu asemakaavassa. Ylästöntie on alueen pääväylä jossa on julkista liikennettä. Se on kunnostettu 2015. Kadun varteen toteutetaan 1-2- kerroksista tiivistä rinnerakentamista, joka muodostaa tiiviin reunan Ylästöntielle.

Isonmännnyntie on myös Ylästön keskeinen kokoojakatu, joka alkaa Ylästöntien kiertoliittymästä. Katu linjataan ja katupuina alueella suositaan pihlajaa. Se muodostaa alueelle kauniin vuodenaikojen mukaan vaihtuvan värimaailman.

Kaareva Padisentie johtaa ostoskeskukselta Vantaanjokilaaksoon. Kaupunkirakenne on pienimuotoista ja katutilaa rajataan rakennuksin, aidoin, portein ja istutuksin. Tonttikadut ovat eri levyisiä ja siten ilmeeltään ja tunnelmaltaan toisistaan poikkeavia.

Rakentaminen tonteilla on ohjattu siten, että muodostuu ehyitä katutiloja. Arkkitehtuuri ja materiaali- ja värimaailma on yhtenäistä koko alueella. Autopaikoista vähintään puolet sijoittuu autosuojiiin.

Julkiset rakennukset erottuvat ympäristöstään arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan.

Palvelut

Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti Y, jolle annetaan 2 500 k-m² rakennusoikeus kahteen kerrokseen.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m² suuruista ostoskeskusta varten.

Päivittäistavarakaupan lisäksi kaava edellyttää rakennukseen vähintään kolmea muuta liiketilaa.

Liikerakennuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.

Vaikutusten arviointi

Uusi rakennusoikeus tuottaa alueelle n. 42 uutta pientaloa ja 80-90 pienempää asuntoa. Tämä merkitsee noin 400 uutta asukasta (200+200). Noin puolet asukkaista on perheellisiä pientaloasukkaita, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta. Rakentamisen osalta alueen kunnallistekniikan rakentaminen tuottaa kaupungille kustannuksia.

Rakentamiskustannukset ovat alueella normaalit.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.4.2016 ja lähetetty osallisille.

Mielipiteet pyydettiin 31.5.2016 mennessä. MRL 62 §:n mukaisesti vireilletulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016 ja 7.5.2016. Kaavatilaisuus pidettiin Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 11.5.2016 klo 17.00-20.00

Suunnittelun vaihetta on esitelty ELY -keskuksen kuukausikokouksessa 26.10.2011, jossa todettiin, että ei ole tarvetta järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014) ja edistää pientalorakentamista.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 402100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Ylästö / Ylästö 7
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 euroa) ja todetaan, että YIT maksaa muutostalustannuksista 10 800 euroa lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisäkustannuksella (2 910 euroa), yhteensä 13 710 euroa, Jean Calais 4 500 euroa ja kuolinpesä Leskinen lisäki / Marjatta Olin 2 700 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 68

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 402100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Ylästö / Ylästö 7,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 (18 000 euroa) ja todeta, että YIT maksaa muutostalustannuksista 10 800 euroa lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisäkustannuksella (2 910 euroa), yhteensä 13 710 euroa, Jean Calais 4 500 euroa ja kuolinpesä Leskinen lisäki / Marjatta Olin 2 700 euroa.

Käsittely:

Merkittiin, että aluearkkitehti Anitta Pentinmikko selosti asiaa kokouksen alussa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lausunnot ja nähtävilläolo

Kaupunginhallitus 22.5.2017 §68 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Ylästö 7 asemakaavaehdotuksesta nro 402100 (Uudenmaan ELY-keskus, Finavia Oyj, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Vantaan Ympäristöyhdistys, Ylästön kotiseutuyhdistys ry. Lausunnot ei saatu). Lausunnot pyydettiin 7 ja saatiin 3.

- 1. ELY -keskus pyytää täydentämään selostusta luontoarvojen arvioinnilla sekä tarkennetuilla melumääräyksillä.
- 2. Finavia, pitää annettuja lentomelulta suojaavia määräyksiä hyvinä.



3. HSY huomauttaa, että asemakaavalla muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Asemakaavaluonnos oli MRA27§:n mukaan nähtävillä 14.6. -17.8.2017 välisen ajan ja siitä jätettiin kolme muistutusta kahdelta eri maanomistajalta. Muistutukset vastine-esityksineen liitteenä. Muistutuksen nro 3 johdosta esitetään pieniä teknisiä tarkistuksia kortteliin 40513 AO -korttelinosalle. Asemakaavaehdotuksen merkintöihin ja kaavamääräysten sanamuotoihin esitetään myös pieniä tarkistuksia.

Tehdyt tarkistukset ovat vähäisiä, eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtävällepanoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.11.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 402100 sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Ylästö 7

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 20.11.2017 / II
- Lausunnot ja vastineet 20.11.2017 / 402100
- Muistutukset ja vastineet 20.11.2017 / 402100

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 040 7507 325, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi