



Asemakaava 403500 ja tonttijako, 40 Ylästö / Sutars 2

VD/4354/10.02.04.00/2016
HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/LL

Ylästön kaupunginosaan kaavoitetaan kahdeksan pientalotonttia. Asuinrakentamisen määrä on yhteensä 1 830 k-m², mikä sisältää kaavassa erikseen määriteltynä talousrakennuksille yhteensä 240 k-m².

Asemakaava koskee erillispientalojen korttelialueita 40512 ja 40514, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako koskee osia kortteleista 40512 ja 40514.

Alue sijaitsee Ylästössä nykyisen Itäpellontien pohjoispuolella.

Kaavan hakija
Kuolinpesä.

Maanomistus
Yksityishenkilöt.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet kaupungin omat asiantuntijat.

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. Sutars 2 -asemakaavan alue on jatkoa Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n asemakaavoille. Rakentamisen alue rajautuu pieneltä osaltaan maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Uuden pientalorakentamisen määrä on yhteensä 1 830 k-m², josta talousrakennusten osuus on 240 k-m² ja asuinrakentamisen 1 590 k-m². Asuinkorttelit jatkavat Lohestajantien pohjoisosan pientalomaista luonnetta. Rakennukset ovat lämpimän värisiä puurakennuksia tummine peltikattoineen. Maisemallisesti merkittävää puustoa korttelialueilla sekä Tolkinkylänpolku suojellaan. Lohestajantien päätteenä näkyy peltomaisema. Autopaikat ovat tonteilla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,44 hehtaaria. Tästä n. 0,73 ha on erillispientalojen korttelialuetta (AO), n. 1,60 ha on lähivirkistysaluetta (VL) ja n. 0,11 ha on katualueita. Alueen kahdeksalle tontille tulee n 30 uutta 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 useampiin osiin ja supistettu sekä järjestetty useita asukastilaisuuksia ja kuulemisia.

Viimeisin, ainoastaan Sutars 2 -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 3 kpl. Kuulemisaikana pidettiin myös asukasilta, jolloin kuultiin alueen asukkaita.

Yksityishenkilöitä askarruttivat mm. Ylästön kaavojen liikennemäärät, rakennusoikeudet sekä koulujen ja päiväkotien riittävyys. Ei haluttu läpiajoa.

HSY ilmoitti, että kaavamuuotos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Asemakaava-alueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat pohjoisreunalla, Isonmännyn tiellä. Väliaikaiset johtojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoinnin ulkopuolisella rahoituksella. Kaavamuuotos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Tonteille sijoittuvien yleisten vesijohtojen tai viemäreiden johtokujien leveyksien tulee olla vähintään 6 m.

Kaupungin museo esittää, että Itäpellontie tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä st ja liittää siihen museon esittämä kaavamääräys.

Kaavatyön aikana museo selvitti, sijaitseeko kaava-alueella vanhaan myllyyn liittyviä rakenteita. Tarkastuskäynnillä todettiin, että myllyn on täytynyt sijaita kaava-alueen ulkopuolella Itäpellontien eteläpuolella, jossa on pitkäkö Mustikkasuon koskiosuus. Mahdollisen myllynpaikan tarkempi selvittäminen vaatisi arkeologista koetutkimusta. Tämä ei kuitenkaan ole vallitsevassa tilanteessa tarpeen, sillä Sutars 2 -kaavan osalta myllyllä ei ole vaikutusta kaava-alueen arkeologiseen kulttuuriperintöön.

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

Mielipiteet on otettu huomioon.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.9.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.9.2017 päivätty asemakaavaehdotus 403500 ja tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Sutars 2,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1B ja todetaan, että hakija maksaa muutostkustannukset (3 500 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 000 €), yhteensä 6 500 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 11.9.2017 § 20



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.9.2017 päivätty asemakaavaehdotus 403500 ja tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Sutars 2,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 1B ja todeta, että hakija maksaa muutuskustannukset (3 500 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 000 €), yhteensä 6 500 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavan selostus 4.9.2017

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, puh. 8392 2127
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi