



Asemakaava 403500 ja tonttijako, 40 Ylästö / Sutars 2

VD/4354/10.02.04.00/2016

HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/LL/MKU/AV

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-alueita 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, Isonmännnyntiellä. Väliaikaiset johtojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Kaavamuuotos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Tonteille sijoittuvien yleisten vesijohtojen tai viemäreiden johtokujien leveyksien tulee olla vähintään 6 m.

Kaupunginmuseo 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 muutostokustannukset (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 muutostkustannukset (3 500 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 000 €), yhteensä 6 500 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.9. – 19.10.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 11.9.2017 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 1 kpl. HSY lausui, että mahdolliset väliaikaiset vesijohto- tai viemäriyhteydet tulee toteuttaa ko. vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella ja että hulevedet suositellaan imeyttämään tai viivyttämään kiinteistökohtaisesti tonteilla. Lausunnossa ei ollut mitään sellaista huomautettavaa, mikä olisi edellyttänyt asemakaavan tarkistamista.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan on tehty piirustusteknisiä tarkistuksia. Koska Sutars 2 -asemakaavan alueelle päätyvän kadun, Lohestajantien, alkupää on asemakaavojen Ylästö 7 ja Ylästö 8 alueella, joista on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, pyydetään kaupunginhallitusta lisäämään määräys:

"Toteuttaminen

Tämän asemakaavan toteuttaminen edellyttää asemakaavojen Ylästö 7 (402100) ja Ylästö 8 (402500) voimaantuloa."

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Sopimus

Sitoumukset katualueiden vastikkeettomasta luovuttamisesta on saatu.

Asemakaavan liittyy maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 1.2.2018.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö ei kohdistu Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 26.2.2018 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetty tarkistus,



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.9.2017 päivätty, 5.3.2018 tarkistettu asemakaavaehdotus 403500 ja tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Sutars 2.
-

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetty tarkistus, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.9.2017 päivätty, 5.3.2018 tarkistettu asemakaavaehdotus 403500 ja tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Sutars 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Asemakaavaselostus 4.9.2017, 5.3.2018 tarkistettu
Lausunto ja vastine 5.3.2018 / 403500
Maankäyttösopimus

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anitta Penttimikko, p. 040 7507325, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, p. 050 3028958, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi