



**Vantaa**  
**Aviapolis**

# 402100 YLÄSTÖ 7

## YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 20.11.2017 päivättyä / II asemakaavakarttaa nro 402100. Kaavoitus on tullut vireille OAS 26.4.2016. Asemakaavaehdotus MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.6. – 17.8.2017.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaava

Vantaan kaupungin kaupunginosa 40, Ylästö

Korttelit 40510, 40511, 40513, 40515, osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473 sekä katu- ja virkistysalueet.

### Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 40 Ylästö

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

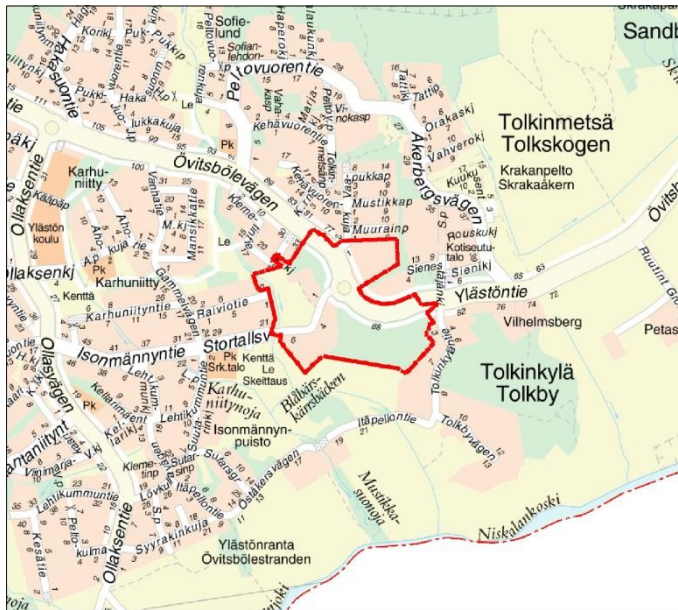
### Tonttijako

Osat kortteleista 40510, 40518 ja 40519

Asemakaavalla laajennetaan Ylästön pientaloaluetta Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Kaava-  
muutoksella päivitetään vanhempaa asemakaavaa. Kaavaan liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaavan laatijat: Timo Kallaluoto, aluearkkitehti Länsi-Vantaa 1.10.2016 saakka, Anitta Pentin-  
mikko, aluearkkitehti, Aviapolis 1.10.2016 alkaen, Vantaan kaupunki; [etunimi-  
mi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 09 8392 2677.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ylästöntien ja Isonmännintien molemmin puolin.

Kaavamuuutosalue ulottuu myös Ylästöntien pohjoispuolelle kortteiliin 40039.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

|  |                        |  |
|--|------------------------|--|
| MRL 63 osallistumis- ja arviointisuunnitelma               | 09.04.2002             |  |
| 1. Lautakunta  | 17.04.2002             | Merkittiin asemakaavan lähtökohta-aineisto tiedoksi  |
| MRL 62 alustava kuuleminen                                 | 01.06.2002             | Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa 1.6.2002 mennessä. kiertokävely ja katselmus pidetään 7.5.2002 klo 16 alkaen ja lähtöpaikkana on Ylästöntien ja Tolkinkyläntien risteys. |
| Viranomaisneuvottelu                                       | 30.11.2004             |  |
| MRL 62 alustava kuuleminen                                 | 18.02.2005             | Luonnos on nähtävillä 17.1.-18.2.2005.   |
| MRL 62 alustava kuuleminen                                 | 25.10.2005             | Kirjalliset mielipiteet tuli toimittaa 25.10.2005 mennessä. luonnos oli nähtävillä mrl 62§ mukaisesti 26.9.-25.10.2005 Pakkalassa  |
| MRL 63 osallistumis- ja arviointisuunnitelma               | 26.04.2016             |  |
| kala/muu   | 09.05.2016             | - merkittiin tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma 402100.  |
| MRL 62 alustava kuuleminen                                 | 31.05.2016             | Tavoitteita ja mielipiteitä voi esittää 31.5.2016 mennessä - Kaavatilaisuus Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 10.5.2016 klo 17.00.                                     |
| 2. lautakunta<br>kaupunginhallitus                         | 15.5.2017<br>22.5.2017 | Kala 15.5.2017 ja kaupunginhallitus 22.5.2017 hyväksyi Ylästö 7 asemakaavaehdotuksen nro 402100 nähtävillä ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.     |
| nähtävillä / Ylästö 7 asemakaavaehdotus nähtävillä MRA 26§ | 14.6. –<br>17.8.2017   | Muistutukset voi jättää 17.8.2017 mennessä. Muistutuksia tuli 3 kpl..  |
| lausunnot / Ylästö 7 asemakaava                            |                        | Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 4 kpl   |

|  |            |  |
|--|------------|--|
| vaehdotus ja kaavamuutosehdotus lausunnoilla                           |            |  |
| 3. lautakunta<br>Ylästö 7 asemakaavaehdotus nro 402100 hyväksyttäväksi | 20.11.2017 |  |

## SISÄLLYSLUETTELO

|  |    |
|--|----|
| Perus- ja tunnistetiedot.....            | 2  |
| 1. Tiivistelmä .....                     | 5  |
| 2. Lähtökohdat .....                     | 6  |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 15 |
| 4. Asemakaavan kuvaus .....              | 20 |
| 5. Asemakaavan toteutus.....             | 34 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet .....       | 34 |
| 7. Asemakaavan seurantalomake.....       | 36 |
| 8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....  | 39 |
| 9. Muu suunnitelma-aineisto.....         | 44 |

## KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

- *Vantaan kaupunki*, Maarit Nuutinen: Tolkinkylän maisemaselvitys 5.6.2001. Julkaistu Tolkinkylän asemakaavan lähtökohta-aineistossa, kaavoituslautakunta 17.4.2002.
- *Vantaan kaupunki*, Timo Kallaluoto: Tolkinkylä – asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto. Kaavoituslautakunta 17.4.2002. <sup>1</sup>
- *Vantaan kaupunki*, Joni Heikkola: Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040. Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10.
- *Ympäristöministeriö*: Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 12/2008.

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

HELSINGIN PITÄJÄ I (KERKKONEN 1965), HELSINGIN PITÄJÄN HISTORIA II (KUISMA 1990), HELSINGIN PITÄJÄN HISTORIA III (KUISMA 1991), HELSINGIN MAALAIKUNNAN HISTORIA (PERÄLÄ 1965).

- VAARI-inventointi (Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, osa 1, Länsi -Vantaa, 2014) selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

<sup>1</sup> Sisällys: Esipuhe, asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, esihistoriallinen inventointi, Tolkinkylän kulttuurihistoria, Tolkinkylän rakennusinventointi, rakennusluettelo, maisemaselvitys, Vantaanjoki-projekti, rakennettavuusselvitys, Ylästöntien parantamissuunnitelma ja viistoilmakuvia. Raportti on jaettu lähtökohta-aineistona alueen asukkaille, naapureille ja muille osallisille.

- Vantaan Kirsti –tietokanta
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002
- Museovirasto, rakennushistorian osasto, V.-P. Suhonen: Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi vuonna 2007.

## 1. TIIVISTELMÄ

### YLÄSTÖÖN MONIPUOLINEN PIENTALOALUE JA OSTOSKESKUS

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä. Ylästöntie on vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientaloja ja niiden vanhoja rakennuksia.

Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaavan tarkoituksena on yleiskaavan mukaisen asuntoalueen rakentaminen.

Alueelle tulee monipuolisesti uutta pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivi- ja pari-taloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m<sup>2</sup>. (kaavamuutos 3677 k-m<sup>2</sup>). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja, rivitaloja ja paritaloja yhteensä 7315 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi, ja julkisivut ovat värikkäitä. Keskimääräinen tonttitehokkuus A –alueilla  $e = 0.34$ .

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan enintään kaksikerroksisia puisia 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 ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vähitellen vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

#### Asemakaavamuutos

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-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on pääosin yksi, Ylästöntien varressa kaksi. Keskimääräinen tonttitehokkuus alueella on  $e = 0,28$ .

#### Kaupunkikuva

Isonmänyntie on Ylästön keskeinen kokoojakuu, joka alkaa Ylästöntien kiertoliittymästä. Katupuina alueella suositetaan pihlajaa joka muodostaa alueelle kauniin vuodenaikojen mukaan vaihtuvan värimaailman.

Kaareva Padisentie johtaa ostoskeskukselta Vantaanjokilaaksoon. Kaupunkirakenne on pienimuotoista. Tonttikadut ovat erilevyisiä ja siten ilmeeltään ja tunnelmaltaan toisistaan poikkeavia.

Autopaikat sijoittuvat pääosin katoksiin, jotka jakavat korttelipihoja pienempiin osiin.

#### Palvelut

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

Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m<sup>2</sup> suuruista ostoskeskusta varten. Ostoskeskuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tolkinkylä ja Ylästö ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisperäisiä kyliä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientiloja. Kaavaan sisältyy Tolkinkylästä, Skönkullan metsittynyt pelto, sekä Ylästön kylästä Nyåkerin (1906), Fridhemin (1907) ja Björkkullan (1918) pientilat. Nyåkerin pelto on yhä viljelyksessä.

Ylästö on kehittynyt 4 800 asukkaan pientaloalue. Ylästö koostuu erilaisista ja eri aikoina toteutetuista pienialaisista kokonaisuuksista. Siksi kaupunkirakenne on mosaiikkimainen. Nyt kaavoitettava alueella liikutaan Ylästön historian alkujuurilla ja asemakaavan tulee muistuttaa ja kunnioittaa alueen historiaa.

Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja lähivirkistysalueeksi.



*Ilmakuva idästä 2015.*

## 2.1.2 Luonnon ympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alueelle on tehty maisemaselvitys (Maarit Nuutinen 2001). Pellot antavat alueelle kulttuurimaiseman leimaa. Alueella on myös vanhaa asutusta puutarhoineen. Skönkullan pelto on metsittyntynyt. Kasvaneita puita ja pensaita voidaan jättää tonteille mahdollisuuksien mukaan. Nyäkerin ja Fridhemin tilojen pelloille on yleiskaavassa osoitettu kaupunginosan läpi kulkeva ulkoilureitti.



*Tilajako 2016.*



## Pienilmasto

Pienilmastolla on merkitystä asuinviihtyisyyteen ja rakennusten lämpötalouteen. Rakentamisen kannalta parhaita ovat notkottomat, tuulelta suojaiset etelä- ja lounais-rinteet, tyydyttäviä itä- ja länsirinteet sekä tuulelta suojaiset tasangot ja huonoimpia pohjoisrinteet sekä tuulialttiit rinne- ja lakialueet. Puistot ja leikkipaikat tarvitsevat suojaisia ja lämpimiä alueita.

## Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavan alueen länsiosa kuuluu Mustikkasuonojan valuma-alueeseen. Mustik-kasuonoja virtaa kaava-alueen länsipuolella ja laskee vetensä Vantaanjokeen. Kaava-alueen itäosan vedet virtaavat nimeämättömään peltojaan alueen eteläpuolella, josta vedet päätyvät Vantaanjokeen.

Nykyisellään alue on pääosin metsää ja siten hyvin vettä sitovaa. Jonkin verran nykyistä asutusta sijaitsee alueen länsiosissa. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

## Maaperä



### Maalajit ja korkeussuhteet.

♁ Savi ♁ Siltti ♁ Moreeni ♁ Täytemaa ♁ Kallio ♁ Vesistö /// Kaksoismaalaji

## Maaperä ja kallioperä

Aluetta hallitsee savinen viljelytasanko, joista nousee moreenin peittämiä mäen-kumpareita. Moreenikerros on paikoin ohut ja kallio on lähellä pintaa. Korkeimmilla kohdilla on avokallioita. Silttiä esiintyy sekä omana muodostumana että saven tai moreenin päällä ohuena alle metrin paksuisena kerroksena. Alueella on tehty johtoja varten kairauksia, jotka ovat päätyneet enintään xxx metrin syvyyteen.

## Soveltuvuus rakentamiseen

Maisemallisesti parhaiten rakentamiseen sopivat pensoittuvat ja metsittyvät pellot ja alueen sekametsät. Maaperän kannalta moreenialueet ovat normaalisti rakennettavia. Savi- ja silttialueilla rakennukset perustetaan kovaan pohjaan. Kaava-alueella kadut on mahdollista rakentaa maanvaraisesti.

Soveltuvuus virkistykseen

Alue on sitä soveliaampi virkistykseen, mitä laajempi valikoima kasvillisuustyyppejä alueella on. Aktiivinen virkistyskäyttö aiheuttaa kulutuspainetta. Kaavaan sisältyvät virkistysalueet johtuvat Mustikkasuonojan sijainnista sekä yleiskaavan mukaisista yhteyksistä.

Kaava-alueen vieressä on Isonmännynpuisto, jossa on pallokenttä, skeittipaikka ja leikkipaikka.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### 2.1.3.1 Alueen varhaisin historia



Ylästö ja Tolkinkylä ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä. Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Tolkinkylässä on Fridhemin kivikautinen asuinpaikka, josta on löydetty kaksi nelisivuista oikokirvestä, jotka ajoittuvat vasarakirveskulttuurin aikaan, mutta voivat olla hautalöytöjäkin. (Leskinen & Pesonen 2008 s. 271)

Tolkinkylän kantatalot ovat Petas , vanha virkatalo, kapteenin puustelli; Grotens , Grottens , vanha ratsutila, joka on yhdistetty 1600-luvulla kahdesta vanhasta talosta ja Bökars , jota on pidetty myös omana kylänään . Tolkinkylässä Grotensin tilalla toimi vuosina 1725 – 1842 saha, joka oli yksi Helsingin pitäjän neljästä merkittävästä sahasta. Sen yhteydessä pidettiin krouvia ja harjoitettiin kauppaa.

Ylästön kantatalot ovat Smess, Syrakas, Lassas, Ollas, Klemets ja Sutars. Ne sijaitsevat Lehtikumuntien varrella.

Ylästöntie on tällä kohdalla osa maamme merkittäväntä keskiaikaista tietä, Suurta Rantatietä eli Turun – Viipurin maantietä, kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta kirkolle. Talvitienä toimi Vantaanjoki.

Myös Itäpellontie esiintyy jo vanhimmassa kartassa 1699. Se on ilmeisesti Suuren rantatien vanhempi kylästä kylään kulkenut linjaus (Museovirasto 2007).

### 2.1.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

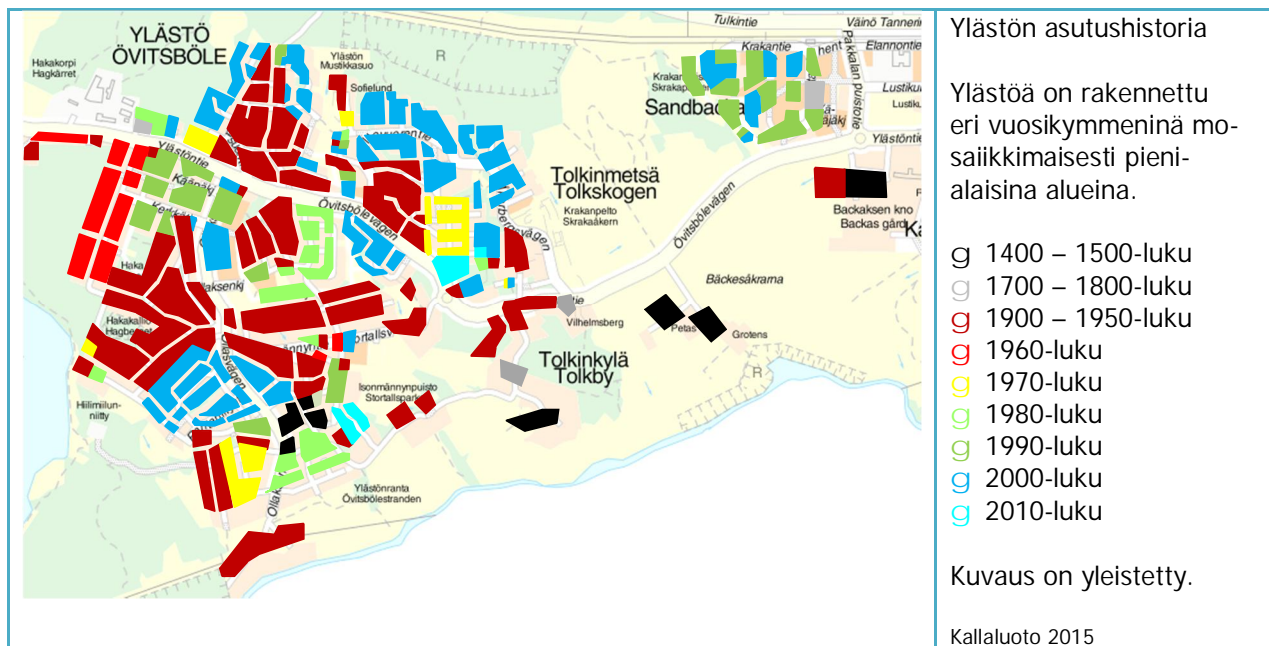
*Vantaanjoki* on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Joki on tarjonnut kalaa, kulku-yhteyden ja voimaa myllyihin ja sahoihin. Ylästöntie on tällä kohdalla osa maamme merkittävintä keskiaikaista tietä, Suurta Rantatietä eli *Turun – Viipurin maantietä*, kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta kirkolle. Talvitienä toimi Vantaanjoki.

Myös Itäpellontie esiintyy jo vanhimmassa kartassa 1699. Se on ilmeisesti Suuren rantatien vanhempi kylästä kylään kulkenut linjaus (Museovirasto 2007).

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä. Tolkinkylässä on Fridhemin kivikautinen asuinpaikka, josta on löydetty kaksi nelisivuista oikokirvestä, jotka ajoittuvat vasarakirveskulttuurin aikaan, mutta voivat olla hautalöytöjäkin. (Leskinen & Pesonen 2008 s. 271)

#### Yhdyskuntarakenne, nykytila

Alue sijaitsee Vantaan kaupunkirakenteessa edullisesti joukkoliikennevyöhykkeellä, seudullisen Tammisto – Pakkalan kaupallisen keskuksen ja Myyrmäen aluekeskuksen välissä. Ylästön pohjoispuolella ovat Kehä III:n yritysalueet ja eteläpuolella Helsingin Keskuspuisto, jota myöten ulkoilureitit ulottuvat Helsingin ydinkeskustaan asti. Ylästö on lähes kokonaan pientaloaluetta, vain Ollaksentielle on rakennettu kolmikerroksisia kerrostaloja koulun ja kaupan luokse.



### 2.1.3.3 Rakennettu ympäristö, asuminen

#### Kiinteistöt / kaupunkikuva

Kaava-alue on säilynyt kylämäisenä vanhoine puutaloineen ja peltoineen. Joukossa on myös uudempiä puu- ja tiilitaloja. Alue liittyy läheisesti Tolkinkylään, missä on jäljellä muutamia rakennuksia 1800-luvulta, tosin melko voimakkaasti muokattuina, sekä joitain arvorakennuksia 1900-luvun alkupuolelta. Voimakkaampi rakennuskausi Tolkinkylässä oli 1950–60-luvuilla. Sen jälkeen rakennettiin varsin vähän, kunnes Tolkinkylään valmistui asemakaava 2012 (Ylästö 7A). Kylän itäpuoliset

alueet ovat vielä kaavoittamatta.

Ylästöä on rakennettu 1400-luvulta lähtien, 1950-luvulla rakennettiin rintamamiestontteja ja 1970-luvulta alkaen kaavatontteja. Kaupunginosa on rakentunut mosaiikkimaisesti pienialaisina kortteleina. Ylästön puolella kaava-alueella on kahdeksan kiinteistöä, joista kahdella on rakennusperintökohteita. Myös Ylästötie (Suuri Rantatie) ja Tolkinkyläntie ovat rakennusperintökohteita.

Ylästön kaupunginosa on ollut yksi nopeimmin kasvaneista alueista Vantaalla ja vajaa puolet asunnoista on rakennettu 2000-luvulla. 1990-luvulla kaupunginosa sai ainoat kerrostalonsaja alueelle valmistui myös ensimmäiset vuokra- ja asumisoikeusasunnot. Ylästössä asumisoikeusasuntojen osuus on selvästi suurempi kuin Vantaalla keskimäärin.

Rakennukset / taulukko kaava- alueen rakennuksista selostuksen liitteenä

Rakennusperintökohteet /taulukko rakennusperintökohteista liitteenä

#### 2.1.3.4 Rakennettu ympäristö / Työpaikat

Ylästön hyvä sijainti keskellä Vantaata, toimivien liikenneyhteyksien ja lentokentän läheisyydessä, on edesauttanut työpaikkojen syntymiseen. Kehä III:n eteläpuolelle on muodostunut työpaikkakeskittymä, jossa on suuria varastorakennuksia, mutta myös liikerakennuksia. Vuonna 2013 Ylästössä kirjattiin olevan yli 2 400 työpaikkaa, joista vajaat 40 prosenttia oli kaupan alalla ja vajaat 30 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa.

#### 2.1.3.5 Rakennettu ympäristö / Palvelut

Ylästössä on alakoulu (käyttöaste 94% 2015), neljä päiväkotia, kauppa, elintarvikekioski, seurakuntatalo ja kotiseututalo. Koulua laajennetaan yläasteella 2019. Ylästössä käy kirjastoauto. Tämä asemakaava sisältää viidennen päiväkotitontin ja pienen ostoskeskuksen.

#### 2.1.3.6 Väestön rakenne ja kehitys

Ylästön väestömäärä on kasvanut viime vuosina tasaisesti. Se on tuplaantunut 20 vuodessa ja oli vuoden 2015 lopussa lähes 4 800. Ylästössä asuu paljonpäivähoito- ja kouluikäisiä. Alle 16-vuotiaiden osuus on Vantaan Vantaa toiseksi suurinta, Nikinmäen kaupunginosan jälkeen.

Ylästön kaupunginosassa on 4 753 asukasta (1.1.2016). Ylästö 7 asemakaava-alueella on viisi asuinrakennusta, joissa on kuusi asuntoa.

Ylästön alueen asuntokanta on pääosin yksityisomistuksessa olevia pientaloja. Asuntojen keskikoko ja asumisväljyys Asuntoja yhteensä 1625, lähes kaikki pientaloissa. Asuntojen keskikoko 105 m<sup>2</sup> ja ruokakuntien keskikoko 3 henkilöä. (2013)

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

#### 2.1.3.5 Virkistys

Isonmännynpuistossa on pallokenttä. Yleiskaavassa on osoitettu ulkoilureitti Vanhahuistoon sekä Vantaanjoen pohjoispuolinen ulkoilureitti Myyrmäestä Helsingin pitäjän kirkonkylään. Vantaanjoen yli on kaavoitettu kevyen liikenteen silta Helsingin Keskuspuistoon.

### 2.1.3.6 Liikenne

#### Autoliikenne

Ylästöntie on kaava-alueen läpi kulkeva vilkasliikenteinen kaupungin osia yhdistävä pääväylä, joka on parannettu vuonna 2015. Tällöin mm. Isonmänyntien liittymään rakennettiin kiertoliittymä, Ylästöntien eteläpuolelle Isonmänyntien ja Tolkinkyläntien välille rakennettiin kevyenliikenteen väylä sekä Tolkinkyläntien suojateiden kohdalle rakennettiin suojatiesaarekkeet. Ylästöntie muutettiin kaduksi vuoden 2016 kesällä.

Ylästöntien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2015 oli 7640 ajon/vrk. Suunniteltu Tulkintien tunnelin rakentaminen vähentää Ylästöntien liikennettä suunnittelualueen kohdalla.

Isonmänyntie on kaava-alueen läpi kulkeva rakentamaton kokoojakatu. Sen keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2013 oli 1380 ajon/vrk.

#### Joukkoliikenne

Ylästöntietä liikennöi viisi bussilinjaa, joista kolme kulkee Isonmänyntietä pitkin. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Helsinkiin, lentoasemalle, Aviapolikseen, Vantaankoskelle, Varistoon ja Hämeenkylään. Lähimmät juna-asemat ovat Aviapoliksen ja Vantaankosken juna-asemat. Aviapoliksen asemalle etäisyyttä on noin 4,2 kilometriä ja Vantaankosken asemalle noin 4,7 kilometriä.

#### Kevyt liikenne

Kaava-alueen kohdalla Ylästöntien molemmin puolin on kevyen liikenteen reitit.

### 2.1.3.67 Tekninen huolto

Isonmänynpuiston pysäköintialueella on alueellinen jätteenkeräyspiste.

#### Vesihuolto / Vedenjakelu

Alueen kautta kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti Pitkähämeen vedenpuhdistamolta tuleva laajempaa aluetta palveleva runkovesijohto sekä itä-länsisuuntainen paikallinen runkovesijohto. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 6700 m<sup>3</sup>. Painetasot vaihtelevat välillä +67 ... +82.

#### Vesihuolto / Jätevesiviemäröinti

Alueen halki kulkee itä-länsisuuntainen paikallinen runkoviemäri, joka johtaa jätevedet Ylästöntien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan runkolinjassa Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

#### Vesihuolto / Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue on nykyään pääosin metsä- ja peltoaluetta, jossa kuivatus on hoidettu avo-ojin. Ylästöntieltä hulevesiviemäri purkaa vedet kaava-alueen keskiosassa metsään. Alueen itä-osassa hulevesiviemäri kuivattaa nykyistä asuinrakennusta Tolkinkyläntien varressa ja purkaa vedet metsään. Alueen länsipuolella virtaa Mustikkasuonoja, johon osa alueen vesistä johtuu. Mustikkasuonoja purkaa vedet kaava-alueen eteläpuolella Vantaanjokeen. Alueen itäosan vedet virtaavat peltojen sarkaojia pitkin Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupungin lahdella Suomen-

lahteen.

Kaukolämpö

Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa

Sähköverkko

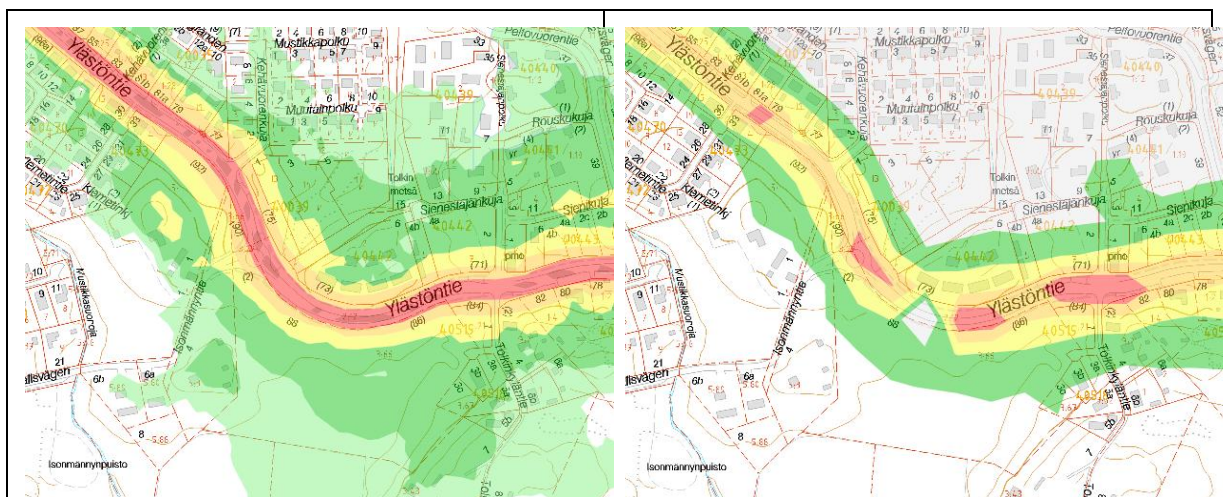
#### 2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alue ei ole lentomelualueetta, lentomelutaso Lden 2025 on alle 50 dB.

Tiemelu

Ylästöntien tiemelutilanne (2011) ja tiemeluennuste (2030) on esitetty alla.



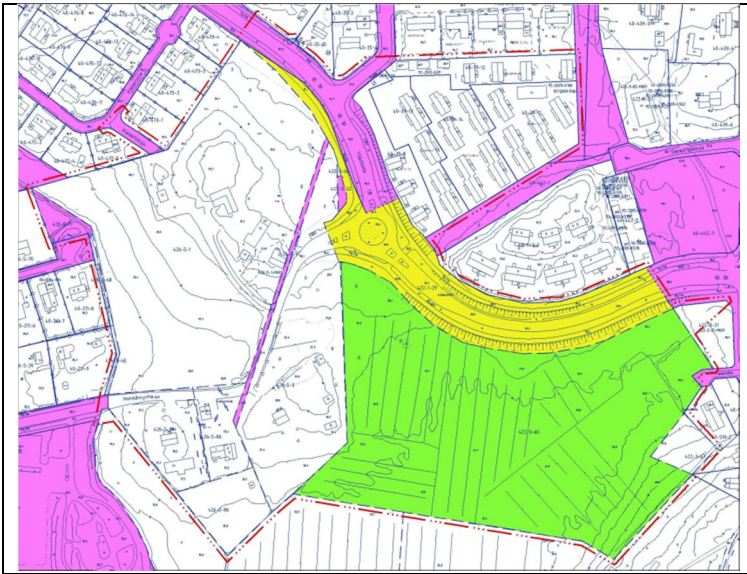
Tiemelutilanne 2011, päivä. / Ramboll 2012

Tiemeluennuste 2030. / Ramboll

2007

◐ >45 db 
 ◑ >50 db 
 ◒ >55 db 
 ◓ >60 db 
 ◔ >65 db 
 ◕ >70 db 
 ◖ >75 db

## 2.1.5 Maanomistus



⚡ Vantaan kaupunki. ⚡ Suomen valtio. ⚡ YIT Rakennus Oy. ⚡ Yksityinen.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavoituspyynnöt

Asunto Oy Ylästörinne 1, 2, 3 ja 4 / YIT Rakennus Oy haki asemakaavaa 5.12.2012. (Dnro KA 5634 / 2012 / 122)

Kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin haki asemakaavaa 15.2.2013. (Dnro 5634 / 2012 / 122)

Jean Calais haki asemakaavaa 20.3.2013. (Dnro KA 5634 / 2012 / 122)

Kaavatyön käynnistyminen

Kaavasunnittelun aloituskokous pidettiin 2.6.1999.

Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin kaupunkisuunnittelun kevään 2002 suunnitteluohjelmaan, koska Keski-Vantaa oli asuntotuotannon painopistealue.

Kaavatyö käynnistettiin uudelleen / Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Ylästö7 asemakaavatyön historia ulottuu vuoteen 2002, jolloin alueen suunnittelu käynnistettiin ensimmäisen kerran nykyistä laajempaan alueeseen. Koko suunnitteluajan vuorovaikutus, on esitetty erillisessä liitteessä 402100 Ylästö osallisuusraportti. Se sisältää työn aikana saatuja mielipiteitä, lausuntoja ja niihin vastineita.

Osallistuminen ja vuorovaikutus Ylästö 7

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.

Osallisuuspolku :Alustava kuuleminen, mielipiteet 31.5.2016 mennessä., OAS tiedoksi kala, 9.5.2016, Kaavatilaisuus Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 10.5.2016 klo 17 – 20.

Kala ja kh, ( 15.5.2017, 22.5.2017) ja asemakaavaehdotus, 15.5.2017, hyväksyttiin nähtäville ja lausunnoille, Nähtävillä 14.6. – 17.8.2017. ja lausunnoilla 15.6.-31.9.2017 .

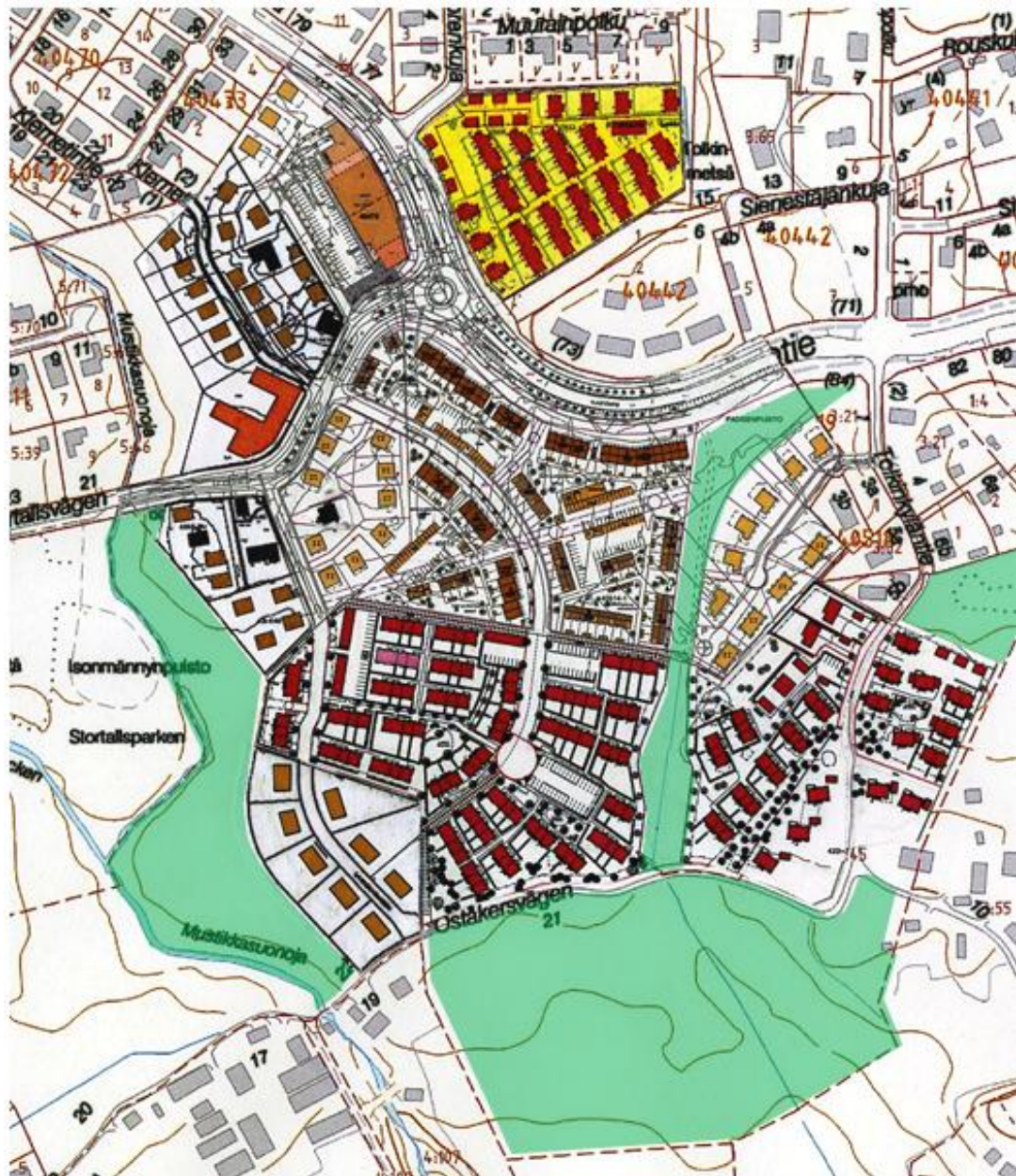
kala 20.11.2017, kh, kv)

Osallisia ovat alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.

Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016 ja 9.5.2016.





Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 26.4.2016 esitetty luonnosten yhdistelmä.

Virkestysalueeksi kaavoitettava alue.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta on esitelty ELY:n yhteistyökokouksessa 30.11.2004.

## Nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos oli MRA27§:n mukaan nähtävillä 14.6. -17.8.2017 välisen ajan ja siitä jätettiin kolme muistutusta kahdelta eri maanomistajalta.

Muistutuksen nro 3 johdosta esitetään pieniä teknisiä tarkistuksia kortteliin 40513 AO - korttelinosalle. (ohjeellista tonttijakoa tarkistettu ja kolmen rakennuspaikan väliset rakennusoi-keudet vaihtavat paikkaa).

Asema-kaavaehdotuksen merkintöihin ja kaavamääräysten sanamuotoihin esitetään myös pieniä teknisiä tarkistuksia. Korttelissa 40515 rakennusaloja on hieman laajennettu ja ohjeellisia talous-rakennuksen rakennuspaikkoja tontille lisätty.

## Lausuntojen pyytäminen.

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 kotiseutuyh-distys ry. Lausuntoja ei saatu). Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3.

1. ELY -keskus pyytää täydentämään selostusta päivitettyillä meluselvityksillä, luontoarvojen arvioinnilla sekä lisäämään kaavaan melumääräyksen
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 yleissuunnitel-massa.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavaselistusta täydennetään .

## 3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä jouk-koliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkö-kulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto

Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

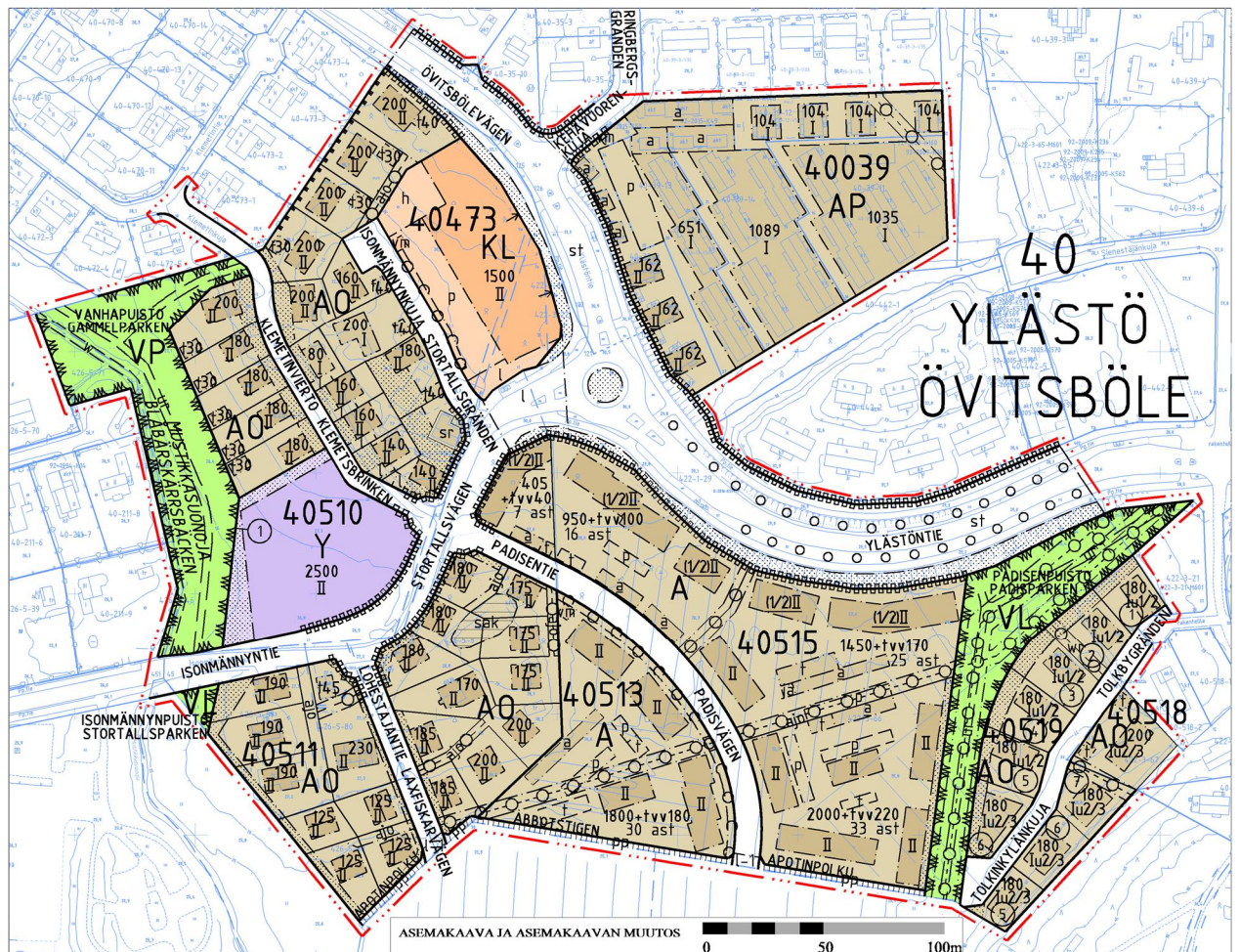
Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Ilmastotavoitteet / Kestävän rakentamisen tavoitteet

Kaupungin ilmastotavoitteiden mukaisesti kaavaratkaisussa etsitään ratkaisuja / toimia uudistuvan energian hyödyntämiseen ja puurakentamisen edistämiseen.

### 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyötä on tehty alueella lähes 20 vuotta ja suunnitelmista on ollut erilaisia vaihtoehtoja, Niitä kuvataan erillisessä vuorovaikutusraportissa. On selvää, että vaihtoehdot muuttuvat ajan kuluessa ja usein myös asuntomarkkinatilanteen mukaan mutta myös kaupungin tavoitteet ja maapolitiikka heijastuvat niissä. Myös maanomistus voi muuttua.



### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotusta on valmisteltu vuosien ajan yhdessä alueen maanomistajien kanssa. Aiemmat vaihtoehdot ovat muotoutuneet nyt esitetyksi suunnitelmaksi, jonka alueen suurimmat maanomistajat ovat sopimusvalmistelussa hyväksyneet. Suunnitelma menee nyt kaikkien osallisten kommentoitavaksi kun se asetetaan nähtäville. Esitetty vaihtoehto tuottaa alueelle monipuolista asuntotuotantoa, yhtiömuotoisia pienkerrostaloja ja rivitaloja sekä erillispientaloja. Erillispientalot ovat pääasiassa yhden perheen taloja. Arkkitehtuuri ja toteutustapa on perinteistä ja modernia, joka sopeutetaan maisemaan ja pientalomaiseen ympäristöön. Tolkinkylänkujan varren talot tulee sovittaa Tolkinkylän perinnemaisemaan.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä. Ylästöntie on vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientaloja ja niiden vanhoja rakennuksia. Täydennysrakentaminen alueella kunnioittaa alueen historiaa ja tiestö ja rakentaminen sovitetaan ympäristöön.

Ylästö 7 -asemakaava noudattaa yleiskaavan mukaista ratkaisua. Se sisältää monipuolista pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivi- ja paritaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen on enintään kaksikerroksista ja se sopeutetaan maisemaan ja kylä rakenteeseen. Kaava luo edellytyksiä sekä yhtiömuotoiselle asuntotuotannolle (90 asuntoa) että yksittäisille pientalorakentajille.

Uudet kadut linjataan olosuhteiden mukaan maastoon siten, että ne luontevasti täydentävät alueen olevaa katu- ja tieverkkoa.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan pienkerrostaloja, rivitaloja ja paritaloja. Rakentamisen tehokkuus on 0.34.

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan enintään kaksikerroksisia omakotitaloja.

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

#### 4.1.1 Mitoitus

Alueelle kaavoitetaan monipuolista uutta pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivitaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m<sup>2</sup>. (kaavamuutos 3677 k-m<sup>2</sup>). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.

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 pientalotasukkaita, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja ja rivitaloja yhteensä 7315 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi ja julkisivut ovat puuverhoiltuja ja vä-

rikkäitä. Tonttitehokkuus A –alueilla on  $e= 0.34$ . Asuntojen enimmäismäärä on määritelty asemakaavassa.

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan 8710 k-m<sup>2</sup> enintään kaksikerroksisia puisia ja värikkäitä omakotitaloja. Tolkinkylänkujaan liittyvät rakennukset toteutetaan punamullan värisinä puutaloina, 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.

#### Palvelut

Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti Y (0.4 ha), jolle annetaan 2 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus kahteen kerrokseen.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m<sup>2</sup> suuruista ostoskeskusta varten. Asemakaava edellyttää rakennukseen vähintään neljää erillistä liiketilaa. Ostoskeskuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.

#### Liikenne

Alueelle on suunniteltu neljä uutta tonttikatua: Padisentie ja Lohestajantie, Isonmännäntie ja Klemetinvierto. Lisäksi Tolkinkyläntieltä lähtevää lyhyttä kadun patkkaa pidennetään ja se nimetään Tolkinkylänkujaksi.

Asemakaava mahdollistaa Isonmännäntien parantamisen. Kadun molemmin puolin on suunniteltu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Padisentielle ja Lohestajantien pohjoisosaan on suunniteltu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Isonmännäntien varteen on suunniteltu jalkakäytävä. Padispuiston ja Isonmännäntien välille on kaavoitettu kevyen liikenteen väylä. Tämä sijoittuu puoliksi suunnittelualueelle.

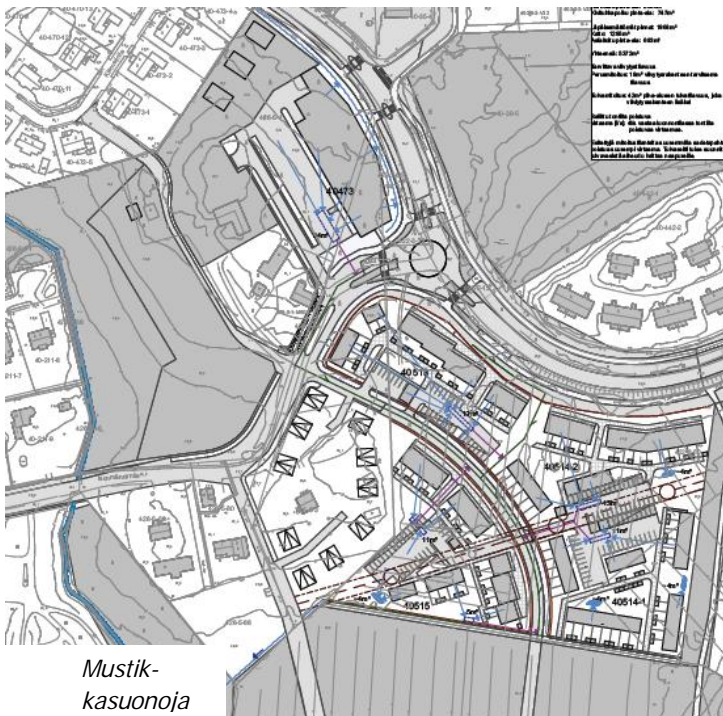


Arvio alueen tuottamasta liikenteestä (liikennesuunnittelu 5.1.2017).

## Hulevesien hallintaperiaatteet A- ja KL-kortteleissa



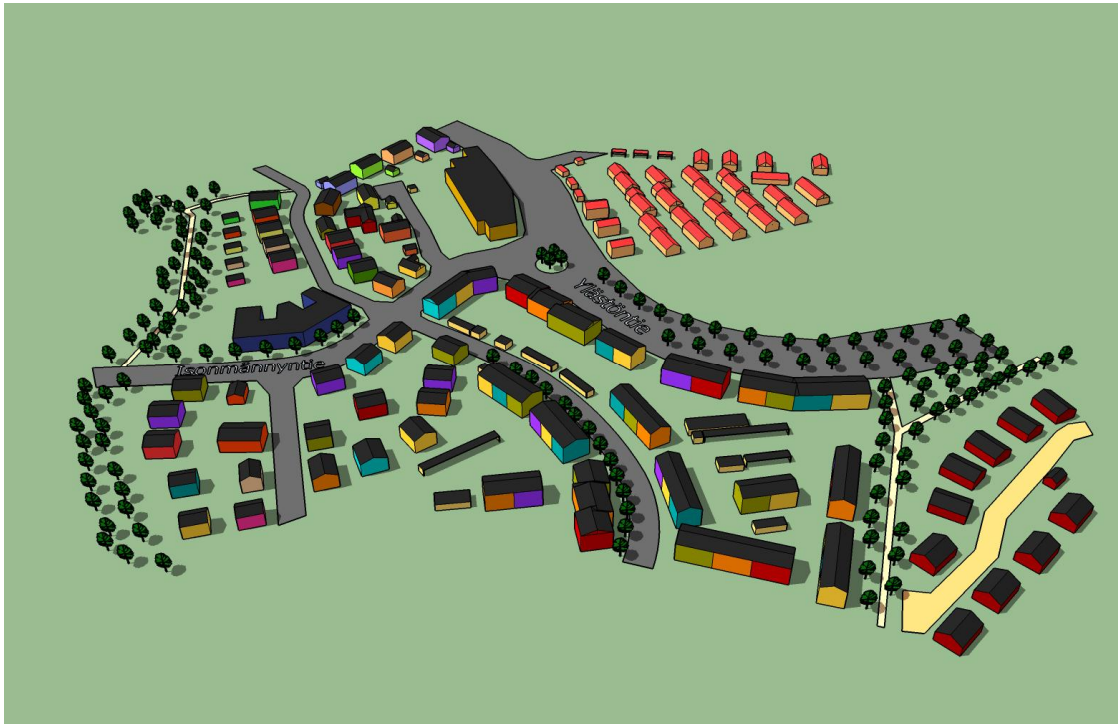
n Läpäisevä pinta. n Läpäisemätön.



- Virtausnuoli / hulevesihallintasuunta. — Hulevesioja ja tulvareitti. n Hulevesilammikko / viivytyksen tilavuus noin 10,5 m<sup>3</sup>, syvyys keskellä 0,5 m<sup>3</sup> ja reunoja kohti 0,25 m<sup>3</sup>. — Mustikkasuo.
- Maanalainen huleveden viivytyksen rakenne. — Yhteys hulevesiviemäriin. — Hulevesikoulu.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu suunnittelussa huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja puurakentamiseen ja uusiutuvan energian käyttöä pyritään edistämään. Korttelikoko alueella on kohtuullinen ja katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Vastaavasti korttelien sisäisin, mutta yleiselle jalankululle osoitetuin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ja virkistysalueille ovat lyhyitä ja miellyttäviä.



## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

#### A, Asuinrakennusten korttelialueet

Ylästöntien eteläpuoliset korttelit ( 40515 ja 40513) on osoitettu yhtiömuotoiseen rakentamiseen. 1-2- kerroksiset asuinrakennukset asettuvat rinnemaastoon siten, että Ylästöntien korkeusero saadaan hyvin hyödynnettyä ja häivytettyä. Pihapiirit muodostuvat autokatosten rajaamina. Myös Padiesentien varsi on rajattu tiukasti rakennuksilla, jotta katutilasta tulee ehyt.

Rakennukset ovat julkisivuiltaan puuta ja ne ovat harjakattoisia ja värikkäitä.

Pysäköinti on sijoitettu katoksiin ( 50%) ja avopaikoille( 50%). Asuntojen lukumäärä on rajoitettu.

#### AP Asuinpientalojen korttelialueet

Kortteliin 40039 myönnetyn poikkeamispäätöksen ja rakennuslupien mukaisesti kortteliin osoitetaan asuinpientaloja. Rakennukset ovat julkisivultaan puuta ja katemateriaali on ruukunpunainen tiili.

#### AO, erillispientalojen korttelialue

Alueelle osoitetaan merkittävä määrä erillispientalojen rakennuspaikkoja. Jokaiselle tontille saa rakentaa vain yhden asunnon ja rakennukset ovat puisia, kattomuoto harjakatto ja katemateriaali on tumma pelti. Kaavamääräyksellä tavoitellaan värikkäitä rakennuksia. Naapureiden värityksen tulee erottua toisistaan. Rakennuspaikat on pitkälti määritelty asemakaavamääräyksiin.

Tolkinkylänkujan varteen rakennettavat puiset asuinrakennukset tulee sopeuttaa Tolkikylän kulttuurimaisemaan. Rakennuksen julkisivut ovat punamullattua (tai tumman punaiseksi maalattua) pystyrima- tai pystylomalaudoitusta. Katot ovat mustia, saumattua peltiä ja/tai talousrakennuksissa tummaa huopaa.

#### Rakennustapa

Vantaan kaupungin kestävän rakentamisen periaatteiden mukaisesti kaavan energiaratkaisuihin ja rakentamistapaa on ohjattu. KEKO -laskennan mukaan maalämmön, aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen avulla rakentamisen kokonaispäästöjä pyritään alentamaan. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 11 %. Kaava ohjaa puurakentamiseen ja vaihtoehtoisten energiamuotojen käyttämiseen .

#### Y, yleisten rakennusten korttelialue

Isomännnyntien varteen osoitetaan varas yleiselle rakennukselle, kortteliin 40510. Se voi olla koulu, päiväkotitai vaikkapa palveluasumisen rakennus. Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen.

#### KL, Liikerakennusten korttelialue

Ylästöntien varteen, kortteliin 40473, osoitetaan rakennuspaikka liikerakentamiseen. Se käsittää 1500 k-m<sup>2</sup> ja sen tulee sisältää päivittäistavarakaupan lisäksi vähintään kolme etumyymälää. Rakennus sijoittuu keskeisesti kiertoliittymän ja bussipysäkin viereen. Rakennus on näkyvällä paikalla ja sen arkkitehtuurin tulee korostaa rooliaan kaupunkirakenteessa ja alueen palvelupaikkana. Autopaikat sijoittuvat Isomännnykujan varteen ja huolto hoidetaan Isomännnykujan kautta



#### 4.3.2 Muut alueet

##### Katualueet

Ylästöntien katualueen luonnetta pyritään korostamaan asemakaavaan merkityin puuistutuksin. Liikennealueen erottaminen viereisistä kortteleista vaatii reuna-alueiden maisemointia.

Tolkinkylänkuja varaudutaan toteuttamaan avo-øjällisenä ja sorapintaisena historiallisen tonttitienä.

Katualuevaraukset ovat eri levyisiä: Isonmännäntie 14,5 - 24 m (sisältää bussipysäkin), Padisentie 11 m, Isonmännänkuja 9,5 m, Lohestajantie 8-10 m (sisältää johtoalueen), Klemetinvierto 8 m, Tolkinkylänkuja 7 m ja Apotinpölkku 5 m. Padisentien mitoituksessa on otettu huomioon kevyen liikenteen raitti, koska kadun varteen sijoittuu asumista noin 16 000 k-m<sup>2</sup>. Kaikkien katujen reunoille varataan 1-1,5 m leveät lumitilat.



Näkymä Padisentieltä pohjoiseen.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys

Uusi rakennusoikeus tuottaa alueelle n. 42 uutta pientaloa ja 100 pienempää asuntoa. Tämä merkitsee noin 400 uutta asukasta (200+200). Noin puolet asukkaista on perheellisiä pientaloasukkai-

ta, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta. Rakentamisen osalta alueen kunnallistekniikan rakentaminen tuottaa kaupungille kustannuksia. Rakentamiskustannukset ovat alueella normaalit.

#### Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu myös mahdollisuus esteettömään kerrostaloasumiseen.

#### Yhdyskuntarakenne



Ylästö sijaitsee Vantaan kaupunkirakenteessa keskeisesti, hyvien yhteysien päässä merkittävän kulttuurimaiseman äärellä. Kaava-alue sijoittuu Ylästön ja Tolkinkylän väli- maastoon. Alueen rakentamisella täydennetään olevaa pientaloaluetta ja historiallista kylärakennetta. Kaavoituksella laajennetaan ja täydennetään alueen rakennetta ja tiivistetään asumista sekä luodaan edellytyksiä monipuoliselle pientalorakentamiselle.

#### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen maisemaa ja kaupunkikuvaa. Nykyiset pellot ja joutomaat muuttuvat rakentamisalueiksi. Mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja ympäröivään maisemaan. Kaava sallii uudisrakentamiselle myös modernimman ilmeen, mutta se edellyttää aina alueen ominaispiirteiden kunnioittamista (harjakatot, puujulkisivut, väriyty).



Arkkitiedin näkemys korttelin näkymä, arkkitieditoimisto Vuorelma-arkkitiedit.



Poikkeamis- ja rakennuslupien mukainen rakentaminen AP-kortteliin 40039.  
T2H Rakennus Oy / Arkkitiedituoritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy 24.6.2015.

### Vaikutukset Vantaan asuntotuotantoon

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Tämä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Vantaan kaupungin strategian ja maapoliittisen ohjelman tavoitteita.

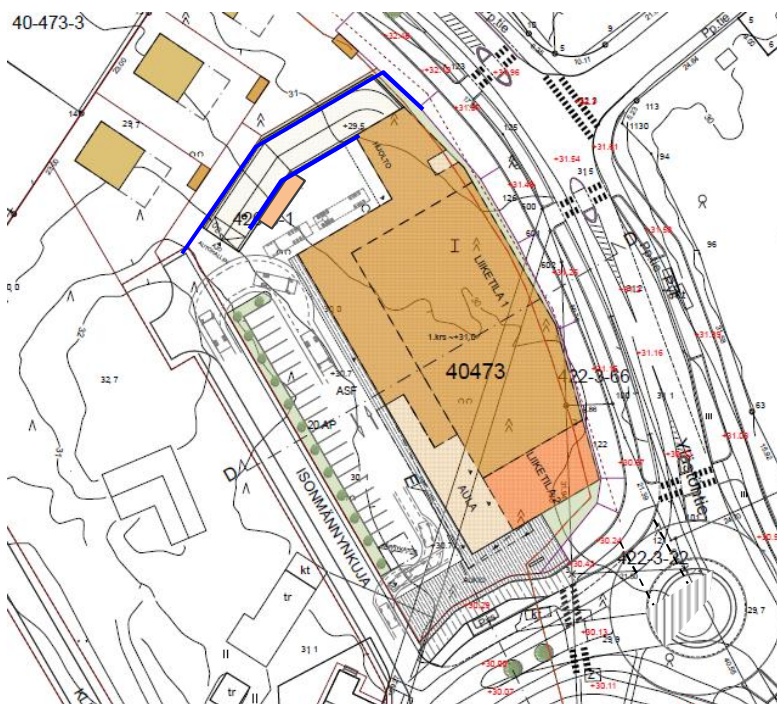
Kaavamuutoksella täydennetään merkittävästi Ylästön pientaloaluetta. Kaava-alue tuottaa rakentamalla 42 pientaloa ja yhtiömuotoista asumista 90 asuntoa, yhteensä 350 -400 asukasta. Alue

rakentuu 5-7- vuodessa. Valmistuvat asunnot lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotutantoa ja -tarjontaa .

Tämä kaava-alue rakentuu yhtä aikaa eteläpuolisen Ylästö 8 –asemakaava-alueen kanssa. Näiden yhteisvaikutus on merkittävä ja samanaikainen.



#### 4.4.2 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkojen määrään.



g Myymälä noin 2000 k-m<sup>2</sup>  
(sisältää myymälän, varaston,  
sosiaalityilat, tekniset tilat ym.  
aputilat)

g Muut liiketilat noin 200 k-m<sup>2</sup> (sis.  
myymälät, sos. ja aputilat)

g Yleiset tilat noin 300 k-m<sup>2</sup>  
(aula- ja porrastilat)

— Meluaita, korkeus 2,5 m

Rakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup>

Tontin ala 4790 m<sup>2</sup>

Autopaikkoja

- maantasossa 20 ap

Bussipysäkin luokse syntyy

500 m<sup>2</sup> suuruinen kivetty aukio.

Vuorelma-arkkitehdit 3.8.2016

Alueen palveluvaranto lisääntyy uudella päivittäistavarakaupan yksiköllä (1500 k-m<sup>2</sup>) ja uudella Y-tonttivarauksella (päiväkoti, tai palvelutalo). Muuten uusia työpaikkoja ei kaavalla edistetä. Asuk-

kaiden lisäys 150 -200 henkeä lisää erityisesti päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta alueella edistää myös uuden liikerakentamisen toteutumista.

#### 4.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan taloudelliset vaikutukset eivät ole kovin merkittäviä. Isonmännnyntien linjausta muutetaan ja rakennetaan viisi uutta katua. Katujen linjaukset ja pituudet ovat säästeliäästi suunniteltuja ja mitoitettuja. Katujen ja viheralueiden rakentamisen kustannuksiksi on arvioitu 1,8 miljoonaa euroa.

Vesihuolto kulkee kaava-alueen läpi, mutta sitä joudutaan siirtämään, mistä koituu jonkin verran ylimääräistä kustannusta. Vesihuoltoa ei siis kuitenkaan tarvitse tuoda kaukaa. Uudet asukkaat maksavat vesihuollon rakentamisesta liittymä- ja käyttömaksuissa.

Kaava-alue liittyy olevaan kaupunkirakenteeseen, mikä on taloudellisuuden kannalta oleellista. Uudet asukkaat toisaalta tehostavat palveluverkon käyttöä, mutta toisaalta myös aiheuttavat siihen lisää investointeja. Kaava-alueen maanomistajat osallistuvat kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

#### 4.4.4 Vaikutukset liikkumiseen ja infran rakentamiseen

Lisääntyvä asukasmäärä kasvattaa paineita läheisille virkistysalueille, kuten Vantaanjoen varren, Mustikansuonojan ja Padisenpuiston virkistysalueille. Virkistysalueiden ulkoilureitistöjä täydennetään lähivuosina.

#### Liikenne

Kaava-alueen liikenneverkko täydentyy ja rakentuu sitä mukaa kun rakentaminen vaatii. Ylästöntien parantaminen on tehty ja Isonmännnyntien uusi linjaus on seuraava merkittävä hanke. Poikittaiset tonttikadut Isonmännnykujalle, Klemmentinviertoon ja Lohestajantie tulee rakentaa. Padisentien avaaminen etelään liittyy oleellisesti eteläpuoliseen Ylästö 8 –asemakaavaan.



Näkymä Padisentieltä itään

#### Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesihuoltoa Isonmännnyntielle, Isonmännnykujalle, Klemmentinviertoon, Padisentielle, Lohestajantielle, Apotinpölulle ja Tolkinkylänkujalle. Verkosto kytketään alueen halki kulkeviin alueellisiin runkolinjoihin. Alueelliset runkolinjat sijoittuvat tulevan Lohestajan-

tien alle ja tonteille varattaville johtorasitealueille. Koko Vantaata palveleva runkolinja jää kaava-alueen itäosan viheralueelle. Viheralueen tila-varauksessa on varauduttu uuteen runkolinjaan nykyisen runkolinjan viereen. Tämän toteutumisesta ei ole kuitenkaan tässä vaiheessa varmuutta, eikä sen kustannuksia ole laskettu kaavan aiheuttamiin vesihuoltokustannuksiin. Kaava-alueelle tulee alustavan arvion mukaan uutta vesijohtoa 533 m, uutta jätevesiviemäriä 492 m ja uutta hulevesiviemäriä 1198 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 750 000 €.

Osoitteessa Isonmännnyntie 4 olevan kiinteistön vesijohto ja jätevesiviemäri jäävät kaavan myötä tulevan rakennuspaikan alle. Mikäli maanomistaja haluaa myydä kaavoitetun uuden tontin, tulee hänen siirtää nykyiset vesihuoltolinjansa pohjoisemmaksi.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tonteilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle saateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tonteilta, joissa on alle kolme asuntoa, ei vaadita viivytystä, joskin myös heitä suositellaan imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä ennen johtamista yleiseen verkostoon sekä suunnittelemaan tulvareitti yleisille alueille.

#### 4.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

#### Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Aviapoliksen suuralueella, johon kaava-alue, kuuluu, tehtiin kasvillisuuskartoitus vuonna 2012. Kaava-alueelta ei löytynyt uhanalaisia, harvinaisia, muiden 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 metsittyä. Nuoren lehtipuuston seassa kasvaa yksittäisiä suuria koivuja ja haapoja. Ojien varsilla on pajuja. Lahopuita on vähän. Ylästöntien ja Isonmännnyntien kulmauksessa on kuusivaltainen kapea metsikkö, joka on käytännössä metsänreunaa.

#### Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan huomattavasti nykyisestä alueen rakentuessa, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Valuma-alue- ja viemärijohto tulee viemäröinnin johdosta muuttamaan, koska koko kaava-alueen hulevedet tullaan johtamaan hulevesiviemäriin Mustikkasuojojaan. Virtaamien kasvua tullaan rajoittamaan viivyttämällä hulevesiä tonteilla ennen johtamista hulevesiviemäriin. Mustikkasuojoja on tarkoitus säilyttää ennallaan ja se tulee jäämään kaavassa viheralueelle.

#### Ympäristöhäiriöt

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen

liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 25 780 tonnia CO<sub>2</sub>-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (44 %), seuraavaksi suurimmat asukkaiden henkilöliikenne (26 %) ja rakennusten energiankulutus (21 %). Maankäytön muutos tuotti 5 % ja infra noin 4 % kaavan toteuttamisen päästöistä.

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehdoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin uusiutuvan energian hyödyntämisen ja puurakentamisen vaikutuksia päästöihin. Maalämmön, aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen avulla kokonaispäästöt olisivat 8 % pienemmät. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 11 %.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti on hyvä, sillä alueella liikkuminen tukeutuu myös hyvin joukkoliikenneyhteyksiin (Ylästöntie) . Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä, mutta asemakaavamuutoksen toteuttamisen sekä käytön aikaisia päästöjä on kuitenkin mahdollista pienentää monin tavoin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, edistämällä vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla sekä maa- ja ilmalämpöpumpuilla.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

##### YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

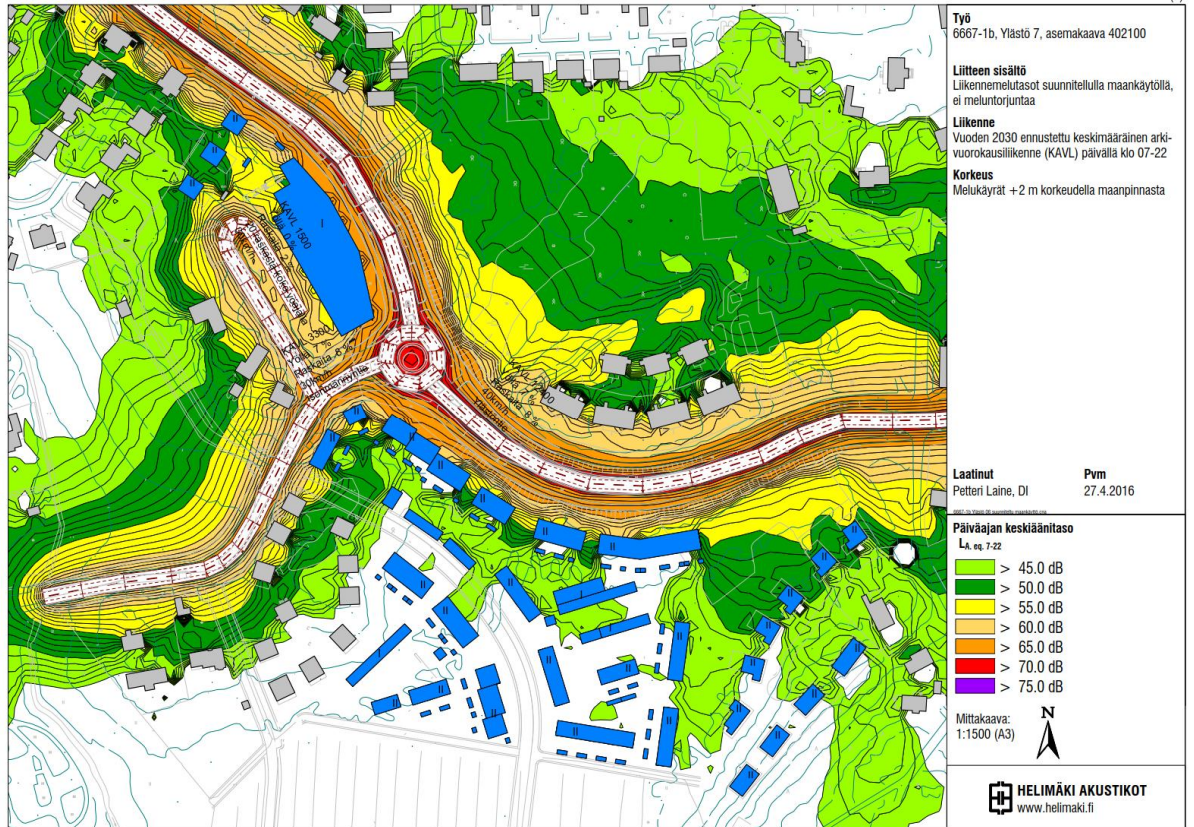
###### Lentomelu

Alue ei ole lentomelualue, lentomelutaso lden 2025 on alle 50 db.

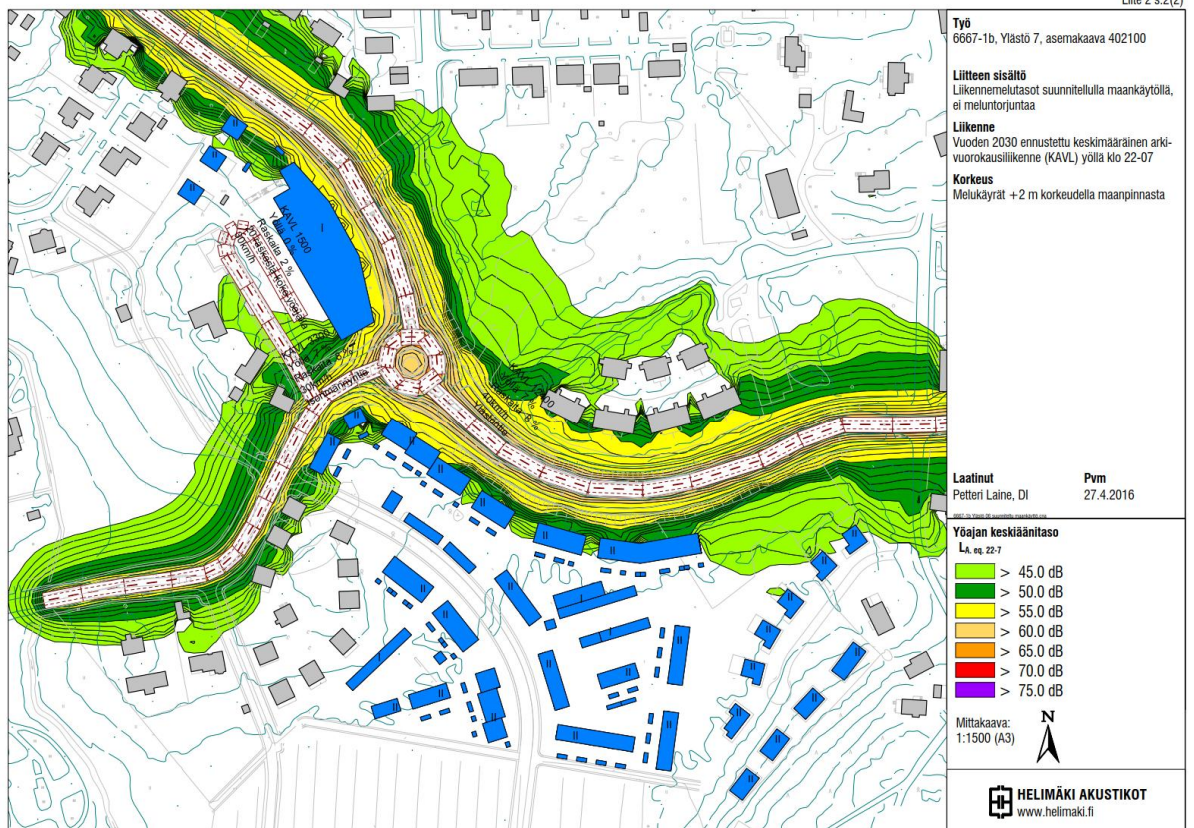
###### TIEMELU

Ylästö 7 tiemelutilanne löytyy tarkemmin liitteenä olevasta meluselvityksestä. Helimäki Akustikot Oy, Ylästö 7 meluselvitys, 27.4.2016. Selvitys on ollut pohjana kun asemakaavan melumääräykset on valmisteltu.

Liite 2 s.1(2)



Liite 2 s.2(2)





## 4.6 NIMISTÖ

Tolkinkylä, ruotsiksi Tolkby (1417 Tolkoby), on vuodesta 1417 alkaen mainittu usein laamanninkäräjien pitopaikkana. Tuolloin käytiin käräjiä virolaisen Padisen luostarin munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. Munkeilla oli lohenkalastusoikeus Vantaanjokeen ja kirkkoherran nimittämis-oikeus Uudellemaalle vuosina 1351-1428. Helsingin pitäjä syntyi lahjoituksen voimassaoloaikana 1351 – 1428 H4elsingin pitäjä syntyi kuitenkin ilmeisesti jo 1200 - 1300 -lukujen taitteessa, koska jo 1331 minitaan Helsingon oikeus (iuro helsingonico). Vuonna 1543 Tölkeby oli neljän talonpojan kylä. Kylän nimi kertoo tulkista (1496 henrik tolch i tolckeby), jota tarvittiin käräjillä.

Tolkinkylän kantatalot ovat Petas (1540 Henrik Persson, 1699 Peetars, 1745 Petas), vanha virkatalo, kapteenin puustelli; Grotens (1699 Cornettens Grottens rusthåll, 1710 Grotens), vanha ratsutila, joka on yhdistetty 1600-luvulla kahdesta vanhasta talosta; nimi johtuu kornetti Anders Grothesta; ja Bökars (1571 Bertill Bökere), jota on pidetty myös omana kylänään (1723 Böuks by); Sulo Kepsun mukaan nimi pohjautuu ammattinimitykseen böckare 'tynnytintekijä'.

Tolkinkylässä Grotensin tilalla toimi vuosina 1725 – 1842 saha, joka oli yksi Helsingin pitäjän neljästä merkittävästä sahasta. Sen yhteydessä pidettiin krouvia ja harjoitettiin kauppaa.

Ylästö, ruotsiksi Övitsböle, on ollut myöhemmän böle-kauden yksinäistalo, ilmeisesti 1300-luvun lopulta. Tolkinkylän käräjillä 1417 mainitaan lautamiehenä Llaren Øuidson ja Tallinnassa 1516 ficken velkakirjassa Ouwestbuw ja asukkaana 1540 Henr. Evetzon. Maakirjassa 1543 kylä oli neljän talonpojan Övesböleby.

Kylä sai suomalaisen nimen Ylästö 1957, mutta vielä 1960-luvulla kylää sanottiin Eevispööliksi ja Eevispyöliksi. Kylän nimi sisältää miehen nimen Övidher. Böle tarkoittaa uudistaloa.

Ylästön kantatalot ovat Smess, Syrakas, Lassas, Ollas, Klemets ja Sutars. Ne sijaitsevat Lehtikumuntien varrella.

Kaava-alueella käytössä olevat nimet

- *Isonmännnyntie, Stortallsvägen*, 1958, Ylästöntien ja Isonmännnyntien kulmauksessa olleesta männystä, joka kuoli tiesuolan takia. Puu näkyy vielä kartassa 1984.
- *Padisenpuisto, Padisparken*, 2003, Padisen luostarin aihepiiristä, à Padisentie.
- *Tolkinkylänkuja, Tolkbygränden*, 2005, lähtee Tolkinkyläntieltä.
- *Vanhapuisto, Gammelparken*, 1985, Ylästön kylään vievän Vanhatien (1956 Öfvitsbölentie, 1957 Vanha tie, Gamla vägen) mukaan. Paikalla on ollut niitty, 1750 Ryskedelsäng, 1894 Flakaleds ängen, 1913 Flakan, Flackaled, Flakaleängen.
- *Ylästöntie, Övitsbölevägen* 1975, aiemmin mm. Vantaantie, Vandavägen.

Kaava-alueen uudet nimet

- *Apotinpolku, Abbotstigen* Nimi liittyy Padisen luostarin aihepiiriin. Kuningas Maunu Eerikinpojan kirjeessä 1351 mainittu apotti Nikolaus Risebiter johti Viron kansannousun 1343 jälkeen Padisen luostarin jälleenrakennustöitä ja suosi sinne ruotsalaisasutusta. Hän oli apottina 1345-76 ja oli Baltian vaikutusvaltaisimpia miehiä. Maunu Eerikinpoika tarvitsi hänen tukeaan luodessaan 1350-51 liittoutumaa Novgorodia vastaan. Tästä syystä hän luovutti Padisen luostari-

le patronaatiooikeudet Porvoon, Pernajan ja Sipoon seurakuntiin sekä Vantaanjoen kalastusoi-  
keudet. Helsingin pitäjä lienee kuitenkin syntynyt jo 1200 – 1300 -lukujen taitteessa, koska jo  
1331 mainitaan Helsingon oikeus ( iure helsingonico).

- *Isonmännynkuja, Stortallsgränden*, on ollut Isonmännnytien itäpää 1958. Nyt Isonmännnytietä erkanevan poikkikadun nimeksi.
- *Klemetinvierto, Klemetsbrinken* Asemakaavaan 1999 Klemetinkuja, Klemetsgränden. Katu haa-  
rautuu Klemetintiestä, joka sai nimen Ylästön Klemets-talosta (1710 Clemetz, Lehtikumuntie  
17). Siellä on myös Klemetinpolku, Klemetsstigen. Kulosaarella on jo Klemetinkuja, Klemetti-  
gränden. Nyäker-nimeä ei voi käyttää, koska se on asuntoalue Espoossa. Siellä on jo Uuden-  
pellotie ja Uudenpellonkuja.
- *Lohestajantie, Laxfiskarvägen* Padisen sisterssiläismunkit eivät syöneet lihaa vaan kalaa ja heil-  
lä oli lohenkalastusoikeus Vantaanjoen koskiin. Siksi myös Vantaan vaakunassa on lohenpyrs-  
tö.
- *Padisentie, Padisvägen* Tolkin kylässä käytiin käräjät 1417 Padisen munkkeja vastaan, koska he  
olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. 1351 kuningas Mauno Eerikinpoika antoi viro-  
laiselle Padisen luostarille lohenkalastusoikeuden Vantaanjoen koskiin. Oikeus oli voimassa  
1351 – 1428, jolloin luostarin munkit liikkuvat Helsingin seudulla, tekivät lähetystyötä ja lo-  
hestivat. Helsingin pitäjä syntyi kuitenkin jo joskus 1280 -luvulta 1320 luvulle, koska Helsingin  
oikeus mainitaan jo 1331 (iure helsingonico). Helsingin maalaiskunnalla oli vuonna 1957 Padi-  
seen ystävyysseura, jota ei silloisissa ulkopoliittisissa oloissa voitu virallistaa.<sup>2</sup>

Nimitoimikunta on käsitellyt ja hyväksynyt kaava-alueen nimistöä: Klementinvierto – Klements-  
brinken ( 11.4.2016), Padisentie –Padisvägen (8.3.2005), Lohestajantie – Laxfiskarvägen ( 8.3.2005),  
Isonmännynkuja-Stortalsgränden (8.3.2005), Tolkin kylänpolku – Tolksbystigen ( 8.3.2005).

Asemakaavan toteutus

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi,  
kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

## 5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Kaupunkisuunnittelu: Timo Kallaluoto | aluearkkitehti 1.10.2016 saakka            |
| Anitta Pentinmikko                   | aluearkkitehti 1.10.2016 alkaen            |
| Marko Hoffren                        | suunnitteluavustaja                        |
| Mikko Järvi                          | kaavoitusinsinööri                         |
| Kuntatekniikan keskus :              |  |
| Antti Auvinen                        | vesihuolto / hulevedet                     |
| Elina Kettunen                       | katutekniikka vesihuollon yleissuunnittelu |
| Pirjo Salo                           | liikenneinsinööri                          |
| Mika Vähämaa                         | kunnallistekniikan sopimusasiat            |

<sup>2</sup> Korpinen 1965, s. 260, 270; Leppänen, Helsingin pitäjä 1987 s. 60; Ahtiainen & Tervonen 2002 s. 214 - 215. saulo Kepsu, Salminen 2013: 44, 155-157, 526, 528.

## Rakennusvalvonta:

Matti Karjanoja

lupa-arkkitehti

## Ympäristökeskus:

Kristen Höglund

ympäristöinsinööri

Saara Juopperi

ympäristöinsinööri, sij.

## Yrityspalvelut:

Armi Vähä-Piikkiö

maankäytön sopimusasiat

Tomi Henriksson

asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla 20.11.2017

Timo Kallaluoto 1.10.2016 asti  
aluearkkitehtiAnitta Pentinmikko 1.10.2016 alkaen  
aluearkkitehti

## 6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |                          |   |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Kunta                              | 092 Vantaa Täyttämispvm  | 29.03.2017                                  |
| Kaavan nimi                        | 402100 Ylästö 7          |   |
| Hyväksymispvm                      | Ehdotuspvm               |   |
| Hyväksyjä                          | Vireilletulosta ilm. pvm | 26.04.2016                                  |
| Hyväksymispykälä                   | Kunnan kaavatunnus       | 092402100                                   |
| Generoitu kaavatunnus              |                          |   |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | 10,6459                  | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 8,7451      |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] |                          | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,9008 |

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>10,6459</b> | <b>100,0</b>  | <b>23702</b>                  | <b>0,22</b>   | <b>8,7451</b>             | <b>20716</b>                            |
| A yhteensä      | 6,2534         | 58,7          | 19702                         | 0,32          | 4,9286                    | 16716                                   |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä      | 0,4210         | 4,0           | 2500                          | 0,59          | 0,4210                    | 2500                                    |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      | 0,4619         | 4,3           | 1500                          | 0,32          | 0,4619                    | 1500                                    |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      | 1,0078         | 9,5           | 0                             |               | 0,8746                    | 0                                       |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      | 2,5018         | 23,5          | 0                             |               | 2,0590                    | 0                                       |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |

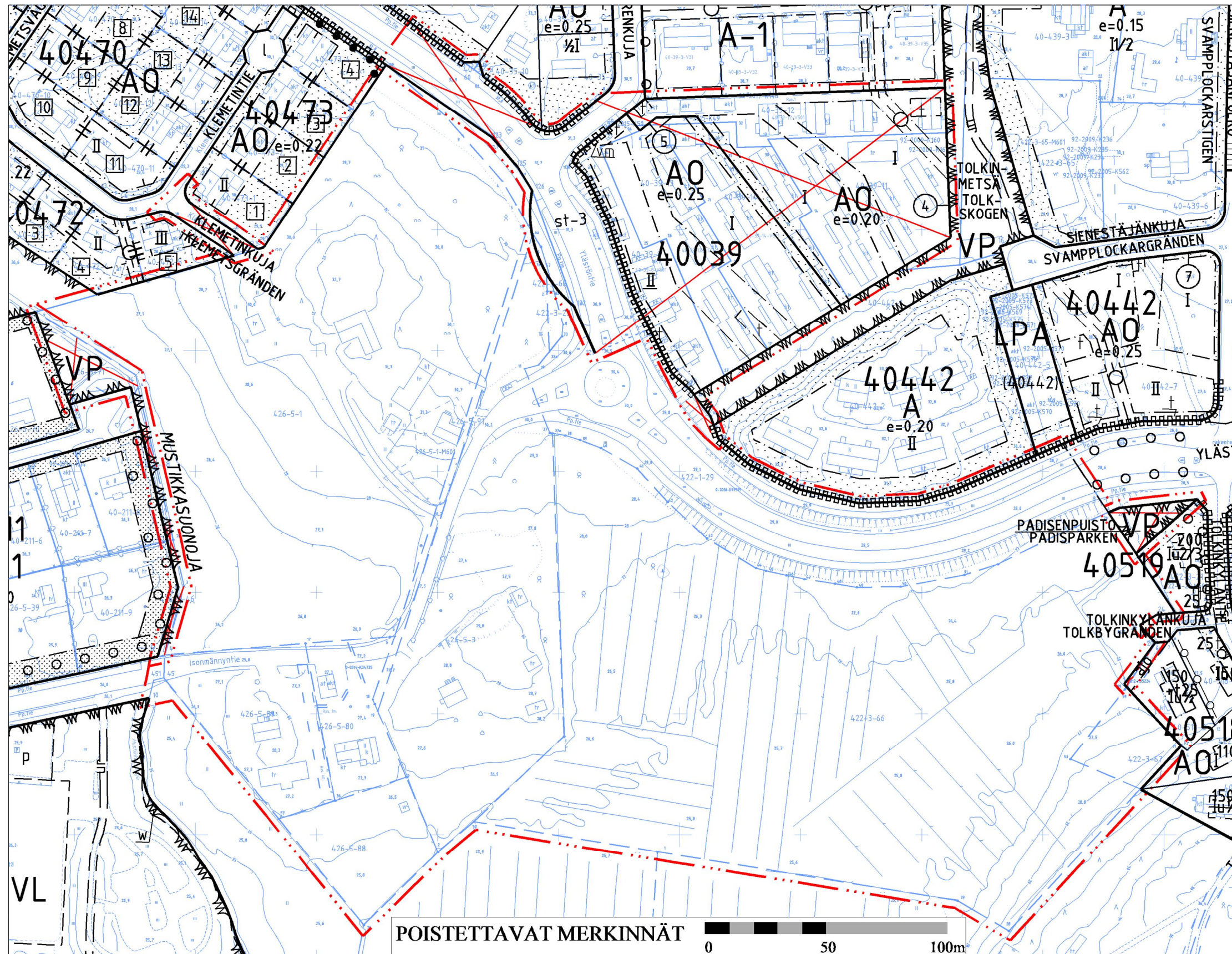
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   |                |               |                               |                           |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>1</b>              | <b>135</b>          | <b>1</b>                       | <b>135</b>             |

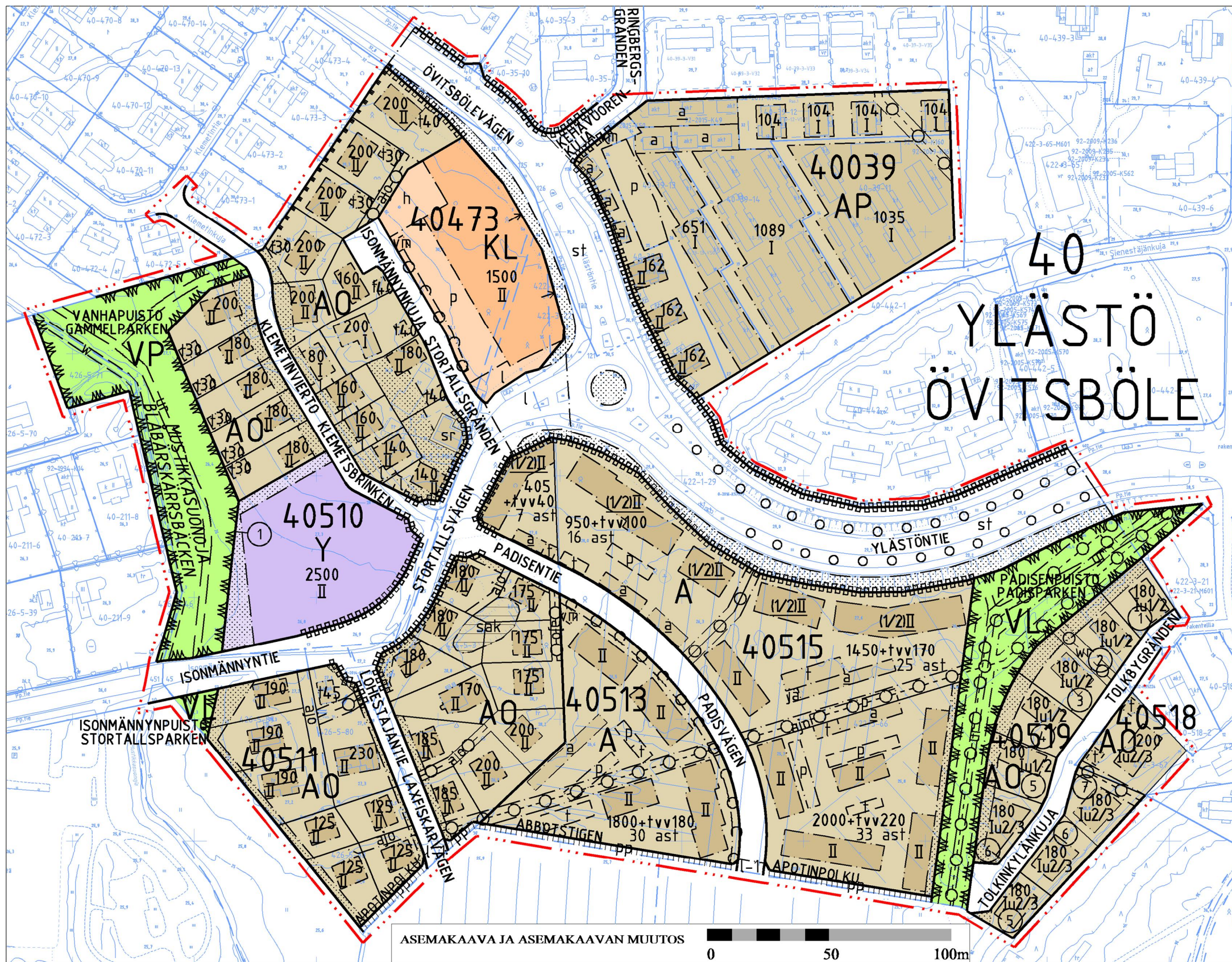
**Alamerkinät**

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>10,6459</b>    | <b>100,0</b>     | <b>23702</b>                     | <b>0,22</b>      | <b>8,7451</b>                | <b>20716</b>                               |
| <b>A yhteensä</b> | 6,2534            | 58,7             | 19702                            | 0,32             | 4,9286                       | 16716                                      |
| A                 | 2,1578            | 34,5             | 7315                             | 0,34             | 2,1578                       | 7315                                       |
| AP                | 1,3229            | 21,2             | 3677                             | 0,28             | 1,3229                       | 3677                                       |
| AO                | 2,7727            | 44,3             | 8710                             | 0,31             | 1,4479                       | 5724                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>Y yhteensä</b> | 0,4210            | 4,0              | 2500                             | 0,59             | 0,4210                       | 2500                                       |
| Y                 | 0,4210            | 100,0            | 2500                             | 0,59             | 0,4210                       | 2500                                       |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>K yhteensä</b> | 0,4619            | 4,3              | 1500                             | 0,32             | 0,4619                       | 1500                                       |
| KL                | 0,4619            | 100,0            | 1500                             | 0,32             | 0,4619                       | 1500                                       |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>V yhteensä</b> | 1,0078            | 9,5              | 0                                |                  | 0,8746                       | 0  |
| VP                | 0,5642            | 56,0             | 0                                |                  | 0,4310                       | 0  |
| VL                | 0,4436            | 44,0             | 0                                |                  | 0,4436                       | 0  |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>L yhteensä</b> | 2,5018            | 23,5             | 0                                |                  | 2,0590                       | 0  |
| Kadut             | 2,4429            | 97,6             | 0                                |                  | 2,0001                       | 0  |
| Kev.liik.kadut    | 0,0589            | 2,4              | 0                                |                  | 0,0589                       | 0  |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>1</b>              | <b>135</b>          | <b>1</b>                       | <b>135</b>             |
| Asemakaava      | 1                     | 135                 | 1                              | 135                    |



## 7. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummerPäiväys  
DatumPohjakarttalichtien numerot 1 / 4  
Baskartbladens nummer

402100

20.11.2017

685495, 685496

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 40, YlästöVanda stad  
Stadsdel 40, Övitsböle**YLÄSTÖ 7****ÖVITSBÖLE 7**

Asemakaava

Detaljplan

Korttelit 40510, 40511, 40513, 40515 ja osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473 sekä katu- ja virkistysalueet.

Kvarteren 40510, 40511, 40513, 40515 och del av kvarteren 40518, 40519 och 40473 samt gatu- och rekreatiomsområden.

Asemakaavan muutos

Ändring av detaljplanen

Osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518 sekä katu- ja virkistysalueet.

Del av kvarteren 40039, 40473 och 40518 samt gatu- och rekreatiomsområde.

(Osat kumoutuvan asemakaavan kortteleista 40039 ja 40518 sekä katu- ja virkistysaluetta.)

(Del av kvarteren 40039 och 40518 samt gatu- och rekreatiomsområde i den plan som upphävs.)

Tonttijako

Tomtindelning

Osat kortteleista 40510, 40518 ja 40519.

Delar av kvarteren 40510, 40518 och 40519.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**A**

Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.

Yleistä

Rakennukset tulee suunnitella tonteittain samankaltaista arkkitehtuuria ja kattomuotoa noudattaen.

Allmänt

På varje tomt ska byggnaderna planeras så att de till sin arkitektur och takform är enhetliga.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

Byggnadernas fasadmateriäl ska vara trä.

Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin musta tai tumman harmaa saumattu peltikate. Rakennuksissa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät.

Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå falsad takplåt. Byggnaderna ska ha öppen takfot som är i kulören målarvitt eller går i en ljusare ton än fasaden.

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön.

Vid planeringen ska beredskap vidtas för att ta i bruk solenergi.

Julkisivuväriytyksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Korttelikohtaisesti tulee laatia väriyysuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.

Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.

Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha tai parveke. Korttelialueella tulee olla myös melulta suojatut yhteispihat. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Varje bostad ska ha en egen gårdsplan eller balkong. Kvartersområdet ska också ha gemensamma gårdsplaner som är skyddade mot buller. Gränserna mellan tomtarna får inte inhägnas.

Asuntojen ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan on oltava 35 dB ja pihatilojen suojaaminen liikennemelulta on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.

Bostädernas ljudisolering mot trafikbuller ska vara 35 dB och gårdsplanernas skydd mot trafikbuller ska anvisas i anslutning till bygglovet.

Pihat

Pihasuunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa.

Gårdar

En yrkeskunnig planerare ska anlitas för gårdsplaneringen.

Rakennuslupaa varten tulee laatia pinta- ja hulevesisuunnitelma joka tulee sovittaa naapuritontin suunnitelmaan.

För bygglovet måste en yt- och dagvattenplan sammanställas som ska anpassas till granntomtens plan.

Ylästöntien ja puiston vastainen reuna rajataan istutuksin ja Padisentien pensasaidalla ja asuntoporteilla.

Sidan mot Övitsbölevägen och parken avgränsas med planteringar och mot Padisvägen med häck och bostadsportar.

Pysäköintialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava siitä, ettei pysäköitävien autojen valot häikäise asukkaita.

I planeringen och byggandet av parkeringsområden ska man se till att ljusen från bilar som parkeras inte bländar de boende.

Autopaikkoja tulee toteuttaa kerrostaloissa 1,1 ap / asunto, rivi- ja muissa pientaloissa 1,25 ap / asunto.

Bilplatserna i flervåningshusen ska utgöra 1,1bp / bostad, i rad- och andra småhus 1,25 bp / bostad.

Polkupyörien säilytystä tulee varata vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>.För förvaringsutrymme för cyklar ska reserveras minst 1 plats / 30 m<sup>2</sup>-vy.**AP**

Asuinpienalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

Byggnadernas fasadmateriäl ska vara trä.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaalin tulee olla ruukunpunainen betonikattotiili.

Byggnaderna ska förses med sadeltak och öppen takfot. Takmaterialet ska vara betongtaktegel i terrakottafärg.



Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha ja ne tulee rajata puu- tai pensasaidoin.

Asuntojen ääneneristävyyden liikenemelmua vastaan on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet tulee viivyttaa.

Autopaikat ja taloustilat saa järjestää tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1,25 ap / asunto. Vähintään 39 autopaikkaa tulee olla autokatoksissa. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>.

**A0**

**Erillispientalojen korttelialue.**

**Yleistä**

Jokaisella tontilla saa olla enintään yksi asunto.

Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivujen tulee olla puuta.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto ja kattokaltevuuden 1:2.

Kuistia saa olla enintään 50% julkisivusta ja sen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Asuinrakennuksen suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttämiseen ja tulisijaan.

**Materiaalit ja värit**

Kortteleissa 40510, 40511, 40513 ja 40473 julkisivuväriksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Tontin kaikki rakennukset ovat saman värisiä. Naapurintontin rakennusten tulee olla erivärisiä. Rakennusten katemateriaali on tumma peltikatto. Rakennusluvassa tulee sovitaa värisävyt naapureiden julkisivuvärikyseen.

Kortteleissa 40518 ja 40519 rakennusten tulee soveltua Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Päärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 metriä. Julkisivujen tulee olla punamullattuja tai punamullan väriseksi peittomaalattuja ja pystyrimalaudoitusta. Asuinrakennusten katemateriaalin tulee olla musta saumattu pelti. Talousrakennusten katemateriaali on musta huopa.

**Tieliikennemelu**

Ylästöntiehen rajoittuvalla tontilla (korttelissa 40473) ääneneristävyyden tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja Ylästöntietä vasten on rakennettava myös talousrakennus ja 2.5 m korkea meluaista suojaamaan piha-alueita melulta.

Isomännyntietä vasten rajoittuvilla tonteilla asuntojen ääneneristävyyden tulee olla tieliikennemelua vastaan uudisrakennuksissa vähintään 35 dB.

**Pihat**

Kaikki tontit tulee aidata katua vasten tummalla puusäleaidalla ja puistoa vasten pensasaidalla. Hulevedet tulee viivyttaa tonteilla eikä tonteilla saa käyttää asfalttipäilysteitä.

Pihat tulee toteuttaa puutarhamaisena. Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa riittävät jäteilät ja tonteilla tulee varautua kompostointiin.

Autopaikkoja tulee olla 2 ap / asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.

**Y**

**Yleisten rakennusten korttelialue.**

Tontille saa sijoittaa yleisiä rakennuksia ja vastaavia yksityisiä palveluja kuten päiväkodin, palvelutalon tai palveluasuntoja.

Rakennus tulee sijoittaa ensisijaisesti Isomännyntietä vastaan.

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen. Sen tulee erottua ympäröivästä rakentamisesta. Julkisivun tulee olla pääasiassa rapattu, mutta siinä tulee käyttää myös puuta.

Katto on lape ja/tai harjakatto. Kattomateriaalin tulee olla tumma peltikatto.

Istutettavalla alueella tulee olla puuta ja pensaita. Katujen varret tulee aidata ja kadun varteen tulee istuttaa pihlajia.

Hulevedet tulee viivyttaa.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka/150 k-m<sup>2</sup> sekä toiminnan kannalta riittävä määrä katettua polkupyörän pysäköintitilaa.

Alla bostäder ska ha egna gårdsplaner och de ska ingärdas med plank eller häckar.

Bostädernas ljudisolering mot trafikbuller ska anvisas i anslutning till bygglovet.

Dagvatten ska fördröjas.

Bilplatser och ekonomiutrymmen får ordnas oberoende av tomtindelningen.

Bilplatserna ska uppgå till minst 1,25 bp / bostad. Minst 39 bilplatser ska vara placerade i carportar. 1 cp / 30 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras för cykelplatser.

**Kvartersområde för fristående småhus.**

**Allmänt**

På varje tomt får högst vara en bostad.

Byggnaderna ska konstrueras av trä och fasaderna ska vara i trä.

Byggnadernas takform ska vara sadeltak och takets lutning 1:2.

Verandan får utgöra högst 50% av fasaden och den får placeras utanför byggnadsytan.

Vid planeringen av bostaden ska beredskap vidtas för en eldstad och för att ta i bruk solenergi.

**Material och färger**

I kvarteren 40510, 40511, 40513 och 40473 ska fasadernas färgsättning vara intensiv, varierande och gå i varma toner. Alla byggnaderna på en tomt ska ha samma färgsättning. Grannbyggnaderna ska ha en annan färgsättning. Byggnadernas takmaterial är mörkt plåttak. I bygglovet ska färgnyanserna anpassas till grannarnas fasadfärgsättning.

I kvarteren 40518 och 40519 ska byggnaderna passa in i Tolkbys miljö av byggnads- och kulturhistorisk betydelse. Huvudbyggnadens stomdjup får vara högst 8 meter. Fasaderna ska vara rödmyllade eller målade med täckande färg i rödmyllekulör och försedda med stående locklistpanel. Bostadsbyggnadernas takmaterial ska vara svart falsad plåt. Ekonomibyggnadernas takmaterial är svart fyllt.

**Vägrafikbuller**

På tomten som angränsar till Övitsbölevägen (i kvarteret 40473) ska ljudisoleringen mot vägrafikbuller vara minst 35 dB och mot Övitsbölevägen ska också en ekonomibyggnad byggas och ett 2,5 meter högt bullerskydd för att skydda gårdsområdet mot buller.

På tomterna som angränsar mot Stortallsvägen ska bostädernas ljudisoleringen mot vägrafikbuller i nybyggnaderna vara minst 35 dB.

**Gårdar**

Alla tomter ska inhägnas mot gatan med ett mörkt träspjälstaket och mot parken med en häck. Dagvattnen ska fördröjas på tomterna och på tomterna får inga asfaltbeläggningar användas.

Gården ska byggas så att den är trädgårdsliknande. Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.

I anslutning till bygglovet ska tillräckliga soputrymmen anvisas och på tomterna ska reserveras möjlighet för kompostering.

Bilplatserna ska vara 2 bp / bostad, varav minst den ena ska placeras i taktäck bilplats.

**Kvartersområde för allmänna byggnader.**

På tomten får placeras allmänna byggnader och motsvarande privata service, såsom daghem, servicehus eller servicebostäder.

Byggnaden ska placeras i första hand mot Stortallsvägen.





Byggnaden ska vara högklassig till sin arkitektur och till sina material. Den ska framträda i förhållande till de omgivande byggnaderna. Fasaden ska huvudsakligen vara putsad men i den ska också trä användas.

Taket är pulpettak och/eller sadeltak. Takmaterialet ska utgöras av mörk takplåt.

Den del av området som ska planteras förses med träd och buskar. Områdena utmed gatorna ska förses med slängsel och rönnar ska planteras utmed gatorna.

Dagvatten ska fördröjas.

Minst 1 bilplats / 150 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras, liksom ett med avseende på verksamheten tillräckligt stort utrymme för cykelparkering.

|   |   |
|---|---|
| <b>KL</b>   | <b>Liikerakennusten korttelialue.</b><br>Tontilla tulee olla vähintään neljä erillistä liiketilaa.<br>Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen. Sen tulee erottua ympäröivästä rakentamisesta. Julkisivun tulee olla pääasiassa rapattu mutta siinä tulee käyttää myös puuta.<br>Katto on lape ja/tai harjakatto. Katemateriaali on pelti.<br>Rakennus suunnitellaan rajaamaan Ylästöntien katualuetta. Melua aiheuttavat tekniset laitteet tulee sijoittaa Ylästöntien puoleiseen julkisivuun ja niiden tulee sopeutua julkisivuarkkitehtuuriin.<br>Jalankulkualueet on kivettyä ja erotettava upotetuilla reunakivillä muista pihalueista.<br>Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.<br>Korttelialueella tulee olla energialaitoksen kiinteistömuuntaja, joka sopeutetaan ympäristön arkkitehtuuriin.<br>Huoltopiha tulee suojata 2,5 metriä korkealla meluaidalla vieraisiä asuintontteja vastaan.<br>Lastaus tulee sijoittaa rakennuksen sisään.<br>Hulevedet tulee viivyttaa.<br>Osa pysäköinnistä saa olla liikerakennuksen alla maan alla.<br>Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 35 k-m <sup>2</sup> .<br>Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl / 150 k-m <sup>2</sup> . |
|    | <b>Puisto.</b>  |
|    | <b>Lähivirkistysalue.</b>   |
| — — — — —   | <b>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</b>   |
| — · — · — ·   | <b>Osa - alueen raja.</b>   |
| — — — — —   | <b>Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.</b>  |
| — — — — —   | <b>Ohjeellinen tontin raja.</b>   |
| ①   | <b>Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.</b>   |
| — x — x —   | <b>Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</b>   |
| 40  | <b>Kaupunginosan numero.</b>  |
| YLÄS  | <b>Kaupunginosan nimi.</b>  |
| 40510   | <b>Korttelin numero.</b>  |
| ISONMÄNNYNT   | <b>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</b>  |
| MUSTIKKASUON  | <b>Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.</b>   |
| 180   | <b>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</b>   |
| 1450+tvv170   | <b>Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku varastotiloihin, teknisiin tiloihin ja väestönsuojiiin varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.</b>  |
| II  | <b>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</b>  |
| I <sup>1/2</sup>  | <b>Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.</b>  |
| IV/II   | <b>Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.</b>  |
| II  | <b>Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.</b>  |
|  | <b>Rakennusala.</b>   |
|  | <b>Ohjeellinen rakennusala.</b>   |
| 16 ast  | <b>Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.</b>   |
| vm  | <b>Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.</b>  |

**Kvartersområde för affärsbyggnader.**

På tomten ska vara minst fyra olika affärsutrymmen.

Byggnaden ska vara högklassig till sin arkitektur och till sina material. Den ska framträda i förhållande till de omgivande byggnaderna. Fasaden ska huvudsakligen vara putsad men i den ska också trä användas.

Taket är pulpettak och/eller sadeltak. Takmaterialet är plåt.

Byggnaden planeras så att den avgränsar Övitsbölevägens gatuumråde. Tekniska anordningar som orsakar buller ska placeras i fasaden mot Övitsbölevägen och de ska passa in i fasadarkitekturen.

Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.

På den del av området som ska planteras träd och buskar.

Energiverkets fastighetstransformator ska förläggas till kvartersområdet och den ska anpassas till omgivande arkitektur.

Servicegården ska skyddas med 2,5 meter högt bullerstatet mot bredvidliggande bostadstomter.

Lastning ska placeras inom byggnaden.

Dagvatten ska fördröjas.

Det av parkering får vara under affärsbyggnaden under jorden.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 35 m<sup>2</sup>-vy.

Lättåtkomliga cykelplatser ska reserveras åtminstone 1 st. / 150 m<sup>2</sup>-vy.

**Park.**

**Område för närekreation.**

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Gräns för delområde.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

**Riktgivande tomtragrens.**

**Tomtragrens och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

**Stadsdelsnummer.**

**Stadsdelens namn.**

**Kvartersnummer.**

**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**

**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

**Talserie där det första talet anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadratmeter våningsyta som reserveras för förrådsutrymmen, tekniska utrymmen och skyddsrum.**

**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**

**Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.**

**Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i våningsytan.**

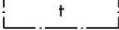

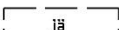

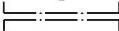

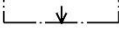

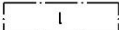
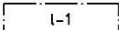
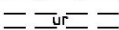
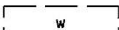
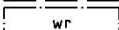
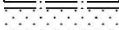

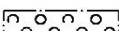
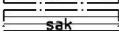



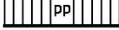
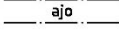
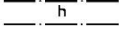
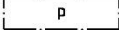

**Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.**

**Byggnadsyta.**

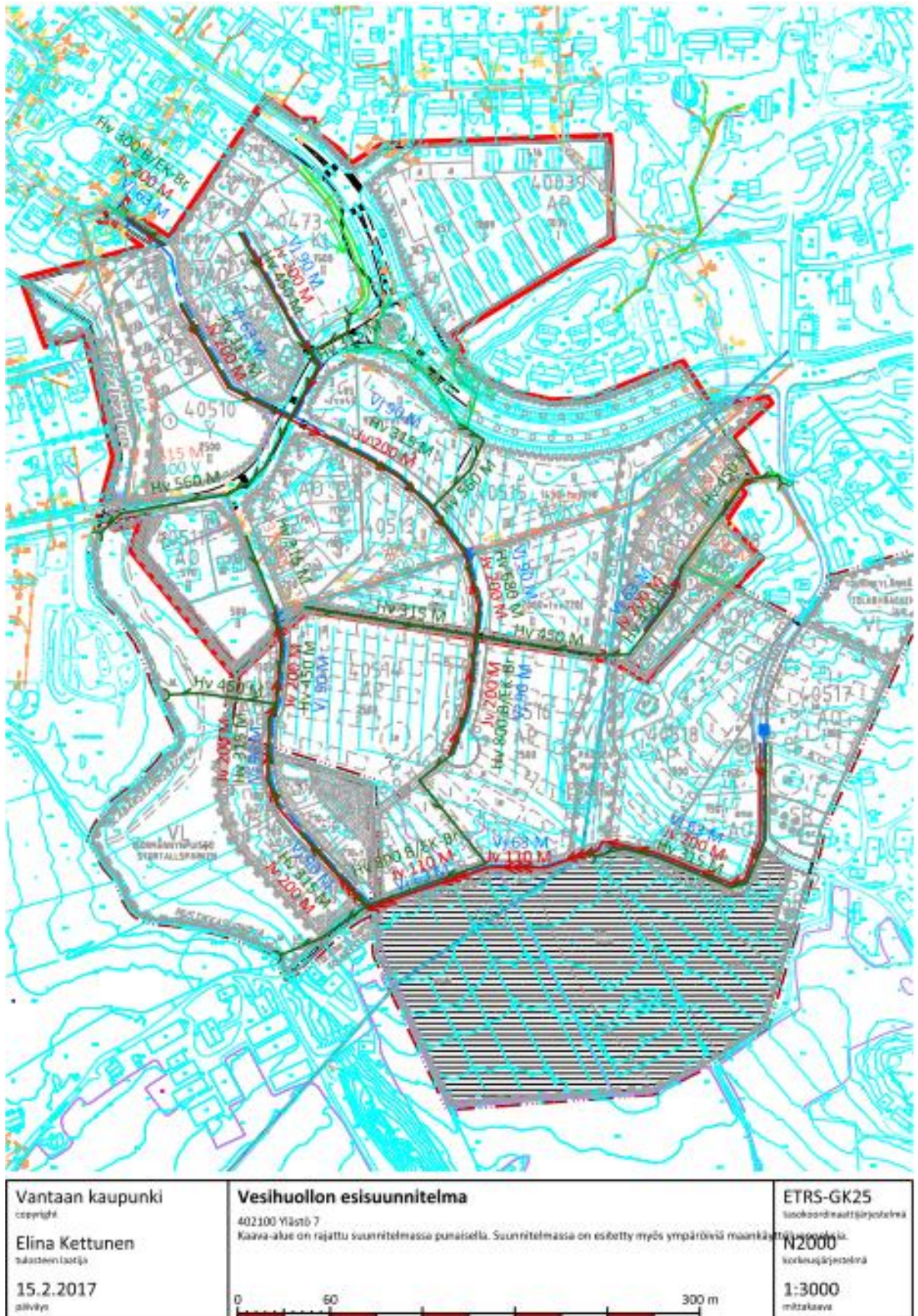
**Riktgivande byggnadsyta.**

**Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på tomten.**

**Byggnadsyta där transformator får placeras.**

|   |  |   |
|---|--|---|
|    | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.  | Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.   |
|    | Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.   | Riktgivande byggnadsyta för ekonomibygnad.  |
|    | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.  | Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.   |
|    | Auton säilytyspaikan rakennusala.  | Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.  |
|    | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.   | Linjen anger takåsens riktning.   |
|    | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.   |
|    | Rakennettava aita.   | Ett staket som skall byggas.  |
|    | Laatoitettava tai kivetävä alueen osa.   | Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.   |
|    | Alueen osa, joka tulee korottaa ja laatoittaa tai kivetä.  | Områdesdel som skall höjas och beläggas med plattor eller sten.   |
|    | Ohjeellinen ulkoilureitti.   | Riktgivande friluftsled.  |
|    | Ohjeellinen vesialue.  | Riktgivande vattenområde.   |
|    | Hulevesireitti.  | Dagvattenled.   |
|    | Istutettava alueen osa.  | Del av område som bör planteras.  |
|    | Säilytettävä / istutettava puurivi.  | Trädrad som skall bevaras / planteras.  |
|    | Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.  | Del av område som skall planteras med träd och buskar.  |
|    | Maisemallisesti merkittävä avokallio.  | Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.  |
|    | Katu.<br>Ylästöntien katualueen eteläreuna tulee istuttaa ja maisemoida. Tolkinkylänkuja tulee rakentaa sorapintaisena.  | Gata.<br>Den södra sidan av Övitsbölevägens gatuumråde ska planteras och anpassas till omgivningen. Tolkbyvägen ska anläggas belagd med grus.   |
|    | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.   | För gång- och cykeltrafik reserverad gata.  |
|    | Ajoyhteys.   | Körförbindelse.   |
|    | Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.   | Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.  |
|    | Pysäköimispaikka.  | Parkeringsplats.  |
|    | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.  | Del av område reserverad för underjordisk ledning.  |
|   | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.   | Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.   |
|    | Suojeltava rakennus.<br>Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. | Byggnad som bör skyddas.<br>En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på stadsbildens betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. |
|    | Suojeltava tie.<br>Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Suuren Rantatien vanhempi linjaus on muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.   | Väg som skall skyddas.<br>Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av lokalhistorisk betydelse. Stora Strandvägens äldre dragning är en fast fornlämning fredad genom lagen om fornminnen (295/63), och vars nuvarande dragning måste bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.  |
| <b>TONTTIJAKO</b>   |  | <b>TOMTINDELNING</b>  |
| Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu. |  | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.  |
| Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala<br>Kaupunkisuunnittelu  |  | Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö<br>Stadsplaneringen  |
| Mittausosasto   |  | Mättningsavdelningen  |
| Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.   |  | Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.   |
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000.  | Vantaalla / Vanda ... 20<br>_____<br>Kimmo Junttila<br>Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet  | Plankoordinaatistojärjestelmä<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000.   |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / / 20   |  | Godkänd av stadsfullmäktige / / 20  |

## 8. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET  
Kaavat 402100, 402500 ja 43500

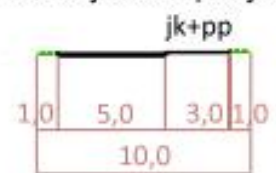
PL 1  
Isonmännäntie



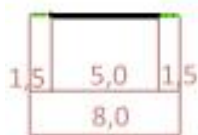
PL 2  
Padisentie



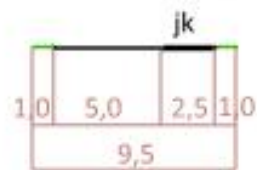
PL 3  
Lohestajantien pohjoispää



PL 4  
Lohestajantien eteläpää



PL 5  
Isonmännynkuja



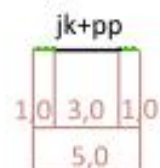
PL 6  
Klemetinvierto



PL 7  
Tolkinkylänkuja



PL 8  
Apotinpolku,  
Padisentie eteläpää



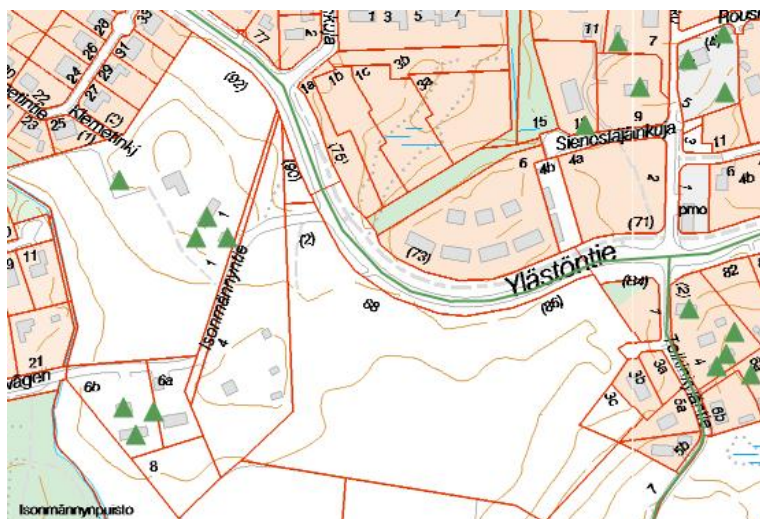
## Kaava-alueen rakennukset

| Ra<br>k.<br>nro | Tila                       | Osoite                | Käyttö-<br>tarkoi-<br>tus          | Valm.<br>vuosi                            | A<br>r<br>v<br>o | Huomau-<br>tuksia  |
|-----------------|----------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|------------------|--|
| 1               | Nyåker<br>426-5-1          | Isonmän-<br>nyntie 1  | Asuinrak.                          | 1906<br>jäl-<br>keen                      | R<br>1           | Vanha pää-<br>rakennus.<br>Katunäky-<br>mässä ar-<br>vokas puu-<br>talo. |
| 2               | Nyåker<br>426-5-1          | Isonmän-<br>nyntie 1  | Talous-<br>rak.                    |   | K                | Punainen<br>puuraken-<br>nus.  |
| 3               | Nyåker<br>426-5-1          | Isonmän-<br>nyntie 1  | Talous-<br>rak.                    |   | K                | Punainen<br>puuraken-<br>nus.  |
| 4               | Nyåker<br>426-5-1          | Isonmän-<br>nyntie 1  | Asuinrak.                          | 1982                                      |                  | Ruskea<br>puutalo.   |
| 5               | Nyåker<br>426-5-1          | Isonmän-<br>nyntie 1  | Lato                               |   | K                | Punainen<br>puuraken-<br>nus.  |
| 6               | Fridhem<br>426-5-<br>89    | Isonmän-<br>nyntie 6b | Asuinrak.                          | 1955?<br>Ilmei-<br>sesti<br>van-<br>hempi | R<br>2           | Vaalea<br>puutalo.<br>Peltikatto<br>tehty ter-<br>vatynny-<br>reistä.    |
| 7               | Fridhem<br>426-5-<br>89    | Isonmän-<br>nyntie 6b | Talous-<br>rak.<br>Navetta         | 1955                                      | R<br>2           | Punainen<br>puuraken-<br>nus.  |
| 8               | Fridhem                    |                       | Leikki-<br>mökki                   |   | K                |  |
| 9               | Rauhala<br>426-5-<br>89    | Isonmän-<br>nyntie 6a | Asuinrak.                          | 1990                                      |                  | Vaalea tiili-<br>talo, pu-<br>nainen tiili-<br>katto.                    |
| 10              | Rauhala<br>426-5-<br>89    | Isonmän-<br>nyntie 6a | Talous-<br>rak.                    | 1990                                      |                  | Vaalea tiili-<br>rakennus,<br>punainen<br>tiilikatto.                    |
| 11              | Mattila<br>426-5-<br>88    | Isonmän-<br>nyntie 8  | Kevytra-<br>kent. va-<br>rastovaja | 1999                                      |                  | Toimenpi-<br>deilmoitus<br>2.6.1999                                      |
| 12              | Björkkul-<br>la<br>426-5-3 | Isonmän-<br>nyntie 4  | Kahden<br>asunnon<br>talo          | 1952                                      |                  | Vaalea<br>puuraken-<br>nus.<br>Asunnot<br>päälle-<br>kain.               |
| 13              | Björkkul-                  | Isonmän-              | Talous-                            |   |                  | Punainen   |

| Ra<br>k.<br>nro | Tila                       | Osoite               | Käyttö-<br>tarkoi-<br>tus | Valm.<br>vuosi | A<br>r<br>v<br>o<br><br>t<br>u<br>s | Huomau-<br>tuksia           |
|-----------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|                 | la<br>426-5-3              | nyntie 4             | rak.                      |                |                                     | puuraken-<br>nus.           |
| 14              | Björkkul-<br>la<br>426-5-3 | Isonmän-<br>nyntie 4 | Maa-<br>kellari           |                |                                     |                             |
| 15              | Björkkul-<br>la<br>426-5-3 | Isonmän-<br>nyntie 4 | Sauna-<br>rak.            |                |                                     | Vaalea<br>puuraken-<br>nus. |

Arvotus: R1 Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä, R2 Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, K Arvotus kesken.

## Rakennusperintökohteet



P

Nyåker, tila 426-5-1,  
rekisteröity 13.7.1906

1. päärakennus, 1800-luvun loppu?, rekisterissä 1920 (R1)
2. talusrakennus, 1900-luvun alkupuoli (K)
3. vaja, 1900-luvun alkupuoli (K)
5. lato, 1900-luvun alku (K)

Fridhem, tila 426-5-89

P

6. asuinrakennus, 1920-luku (R2)
7. talusrakennus, 1900-luvun alkupuoli (R2)
8. leikkimökki (K)

Suuri Rantatie ja Tolkinkyläntie  
Ylästötie on parannettu 2015.

R1 = kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä

R2 = kulttuurihistoriallisesti merkittävä

K = arvotus on kesken

## Kortteliin 40039 rakennettavat rakennukset ja asuntojenluku määrä

| Tontti | Pinta-ala<br>m <sup>2</sup> | Kerros-ala<br>k-m <sup>2</sup> | Tontti-<br>tehok-<br>kuus e | Rakentaminen                                    |
|--------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---|
| 8      | 1837                        | 486                            | 0,26                        | 3 paritaloa,<br>3 autokatosta                   |
| 11     | 3442                        | 1035                           | 0,30                        | 1 paritalo, 3 ri-<br>vitaloa, 1 talo-<br>usrak. |
| 12     | 2126                        | 416                            | 0,20                        | 4 omakotitaloa,<br>3 autokatosta                |
| 13     | 2419                        | 651                            | 0,27                        | 3 rivitaloa,<br>1 autokatos                     |
| 14     | 3405                        | 1089                           | 0,32                        | 1 parit., 4 rivit.,<br>2 autokatosta            |
| Yht.   | 13229                       | 3677                           | 0,28                        | 50 asuntoa                                      |