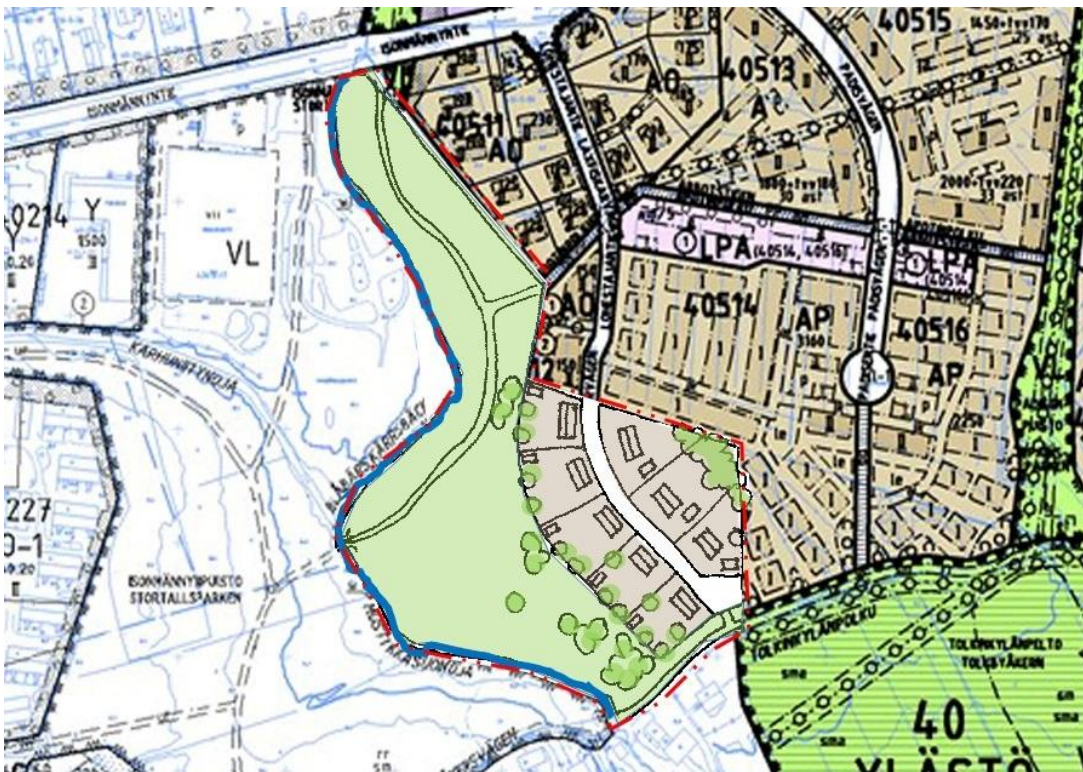




Vantaa
Aviapolis

403500 SUTARS 2 (OMAKOTITALOJA SUTARSIN TILALLE) YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 4.9.2017 päivättyä, 5.3.2018 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 403500.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osat kortteleista 40512 ja 40514 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako:

Osat kortteleista 40512 ja 40514 kaupunginosassa 40, Ylästö.

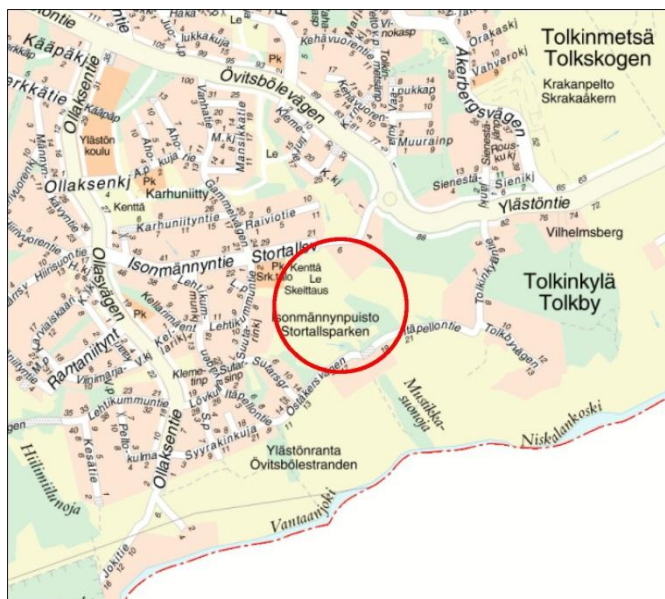
Asemakaavalla laajennetaan pientaloaluetta Ylästössä Isonmännnytien ja Itäpellontien välisellä alueella, maisemallisesti arvokkaan alueen laidalla, Vantaan yleiskaavan 2007 mukaisesti. Uudisrakentamisen määrä on 1 830 k-m², josta talousrakennusten osuus on 240 k-m². Mustikkasuojojan varsi on virkistysaluetta.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatijat: Timo Kallaluoto, aluearkkitehti Länsi-Vantaa 1.10.2016 saakka,

1.10.2016 lähtien Merja Häsänen, asemakaavasunnittelija, arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Ylästössä Isonmännnytien ja Itäpellontien välisellä alueella.

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|---|
| 1. Tiivistelmä..... | 5 |
| 2. Lähtökohdat..... | 6 |
| 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista..... | 6 |
| 2.2 Suunnittelutilanne..... | 11 |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 13 |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo..... | 13 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö..... | 13 |
| 3.4. Asemakaavan tavoitteet..... | 19 |
| 3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet jatka..... | 20 |
| 4. Asemakaavan kuvaus..... | 21 |
| 4.1 Kaavan rakenne..... | 21 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 22 |
| 4.3 Aluevaraukset..... | 22 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset..... | 22 |
| 4.5 Nimistö..... | 26 |
| 5. Asemakaavan toteutus..... | 27 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet..... | 27 |
| 7. Asemakaavan seurantalomakkeet..... | Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty. |
| 8. Asemakaavakartta ja määräykset..... | Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty. |
| 9. Muu suunnitelma-aineisto..... | 33 |

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin kaupunkisuunnittelun kevään 2002 työohjelmaan.
- Ylästö 7 -asemakaavan (nro 402100) vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 24.2.2002. Osallisten mielipiteet pyydettiin 1.6.2002 mennessä. Alkuperäinen asemakaava-alue käsitti laajan alueen, johon sisältyivät Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n sekä Sutars 2 -asemakaava-alueet.
- Myöhemmin kaava-aluetta supistettiin ja jaettiin osiin.
- *Ensimmäinen asemakaavaluonnos* (Ylästö 7, Ylästö 8, Sutars 2) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Siitä saatiin palautetta, jonka jälkeen luonnosta muokattiin.
- *Toinen asemakaavaluonnos* (Ylästö 7, Ylästö 8, Sutars 2) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti toisen kerran 26.9. - 25.10.2005. Kaavatyö pysähtyi.
- Kuolinpesä Lindqvist Frans ja Anna haki asemakaavaa yleiskaavan mukaiseen pientalorakentamiseen Sutarsin alueelle 28.9.2011.
- Asemakaava Sutars 2 sai työohjelmassa numeron 403500.

- *Kolmatta asemakaavaluonnosta* muokattiin edellisen version pohjalta ja supistettiin lopulliseen kokoonsa. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016. Mielipiteet pyydettiin 31.5.2016 mennessä. Mielipiteitä saatiin tuolloin 3 kpl.
- Hankkeesta on järjestetty useita asukastilaisuuksia vuosien varrella.
- Tämä selostus koskee *asemakaavoituksen neljättä versiota* Sutars 2.

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.

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALIT

- Alustava selvitys Vantaan vanhojen myllyjen sijaintipaikoista. John Lagestedt, Museovirasto, Rakennushistorian osasto, 2006.
- Tarkastuskäynti Vantaan Övitsbölen kylässä 15.-16.10.2013. Anders Koivisto, Vantaan kaupungin museo.



Näkymä Itäpellontieltä (Tolkinkylänpolulta) länteen. Suunnittelualue on tien pohjoispuolella, kuvassa oikealla.

(Kuva: S. Nätyнки)

1. TIIVISTELMÄ

Ylästö on Vantaan keskiaikaisperäisiä kylliä, jota täydennetään omakotirakentamisella 1 830 k-m²:n verran, josta yhteensä 240 k-m² on talousrakennusta varten. Alueelle tulee 8 erillispientalotonttia talousrakennuksineen. Lohestajantien varrelle sijoittuvat erillispientalojen korttelit (AO) jatkavat Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n asemakaava-alueen lämpimänsävyistä kokonaisuutta ja ottavat huomioon paikan ominaisuudet kulttuurimaiseman äärellä. Rakentamisen alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Lohestajantien päästä avautuu peltomaisema.

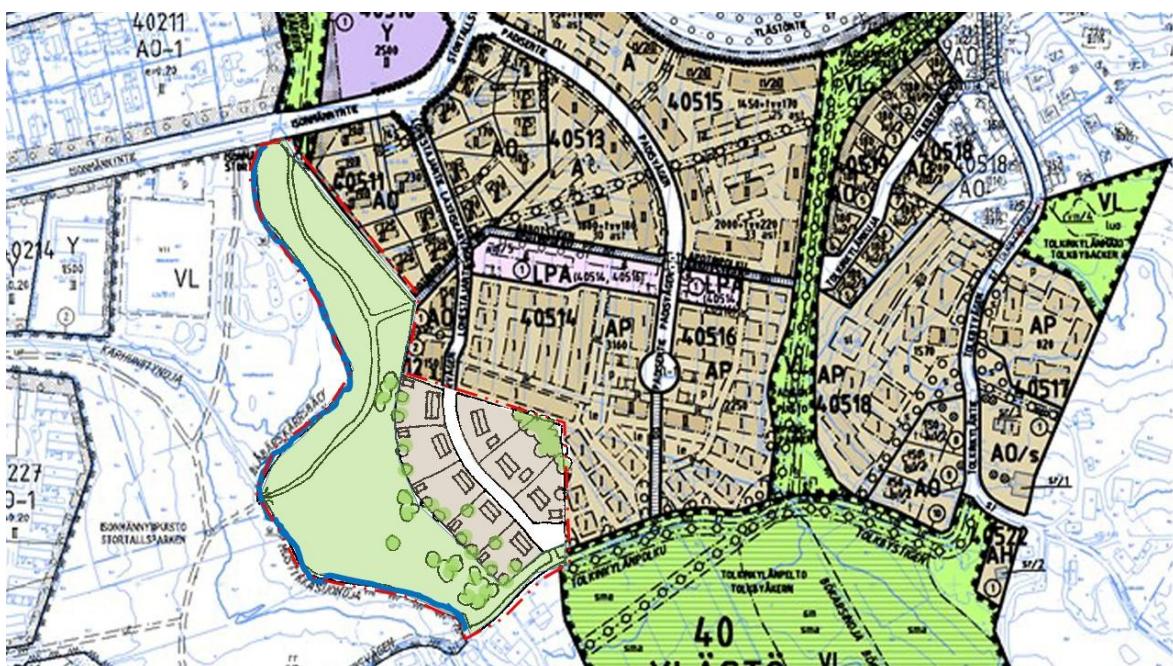
Erillispientalot ovat kooltaan 180 – 210 k-m². Ne voivat olla osittain kaksikerroksisia (I u2/3). Rakennukset ovat harjakattoisia kuten muuallakin Lohestajantien varrella. Asuntojen autopaikat, 2ap/asunto, ovat tonteilla.

Itäpellontie nimetään kaava-alueella Tolkinkylänpoluksi (sm), joka suojellaan. Lohestajantien päästä sallitaan ajo Tolkinkylänpolun varressa, kaava-alueen eteläpuolella olevalle kiinteistölle.

Tolkinkylänpolku on rajana kaavan ulkopuolelle jäävälle, maisemallisesti arvokkaalle Tolkinkylänpellolle ja asuinkortteleille. Asuinkortteleissa säilytetään korkea puustoa ja edellytetään uusien puiden istuttamista, joilla uudisrakentaminen luontevasti sopeutetaan arvokkaan maiseman rajalle.

Mustikkasuonojan varteen osoitetaan lähivirkistysaluetta, joka on osa Isonmännynpuistoa. Kaava-alueen rajana luikerteleva oja on vesilain mukainen puro.

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 40512 tontit 3-7 ja kortteliin 40514 tontit 1-3. Asemakaava-alueen koko on 2,44 hehtaaria.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ylästö on oma kaupunkirakenteellinen kokonaisuutensa peltojen ja metsien keskellä. Se koostuu erilaisista ja eri aikoina toteutetuista pienikokoisista asuinalueista, mikä tekee kaupunkirakenteesta mosaikkimaisen.

Kaava-alueeseen sisältyy osa Sutarsin tilaa, joka on yksi Ylästön kantatiloista. Alue on rakentamaton metsää ja entistä peltoa. Kaava-alueen eteläosassa on Suuren Rantatien vanhempi linjaus (Itäpellontie).

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Vantaanjoen laakson savitasangolle. Mustikkasuonoja laskee Vantaanjokeen suunnittelualueen länsilaidalla. Avointa peltoa pitkin pääsevät vallitsevasta tuulensuunnasta, lounaasta, puhaltavat tuulet vapaasti puhaltamaan.

Alue on maisemakvaltaan monimuotoista ja eheää maaseudun kulttuurimaisemaa. Alueen eteläosassa moreenikumpareella kasvaa vanhaa lehtipuuvaltaista metsää. Alavampi savipello on viljelemättä ja on osin metsittynyt. Alue liittyy Isonmännynpuistoon. Itäpellontien pohjoispuolinen pelto ei ole olennainen osa Vantaanjoenlaakson kulttuurimaiseman kokonaisuudessa ja se onkin rajattu arvokkaaksi määritellyn alueen ulkopuolelle.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Alue sijaitsee pääosin savisella pellolla, josta vedet johdetaan pelto-ojia pitkin kaava-alueen länsireunassa virtaavaan Mustikkasuonojaan. Mustikkasuonoja virtaa etelään laskien vedet Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupungin lahdella Suomenlahteen. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

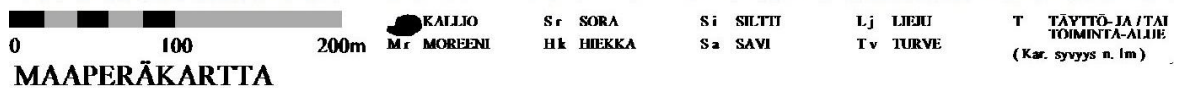
Aluetta hallitsevat saviset viljelytasangot, joista nousee moreenin peittämiä mäenkumpareita. Moreenikerros on paikoin ohut ja kalio on siten lähellä pintaa. Silttiä esiintyy joko



Näkymä Itäpellontieltä pohjoiseen. Kuvan metsänreuna on suunnittelualueen reunaa. (Kuva: S. Nätyнки)

omana muodostumana tai saven sekä moreenin päällä ohuena alle metrin paksuisena kerroksena. Rakennettavaksi tulevilla savialueella hienorakeisen maakerroksen paksuus vaihtelee noin välillä 1-6 metriä.

Mustikkaojan varressa sijaitsevassa havaintoputkessa pohjavesi on noussut maanpinnan tason yläpuolelle.

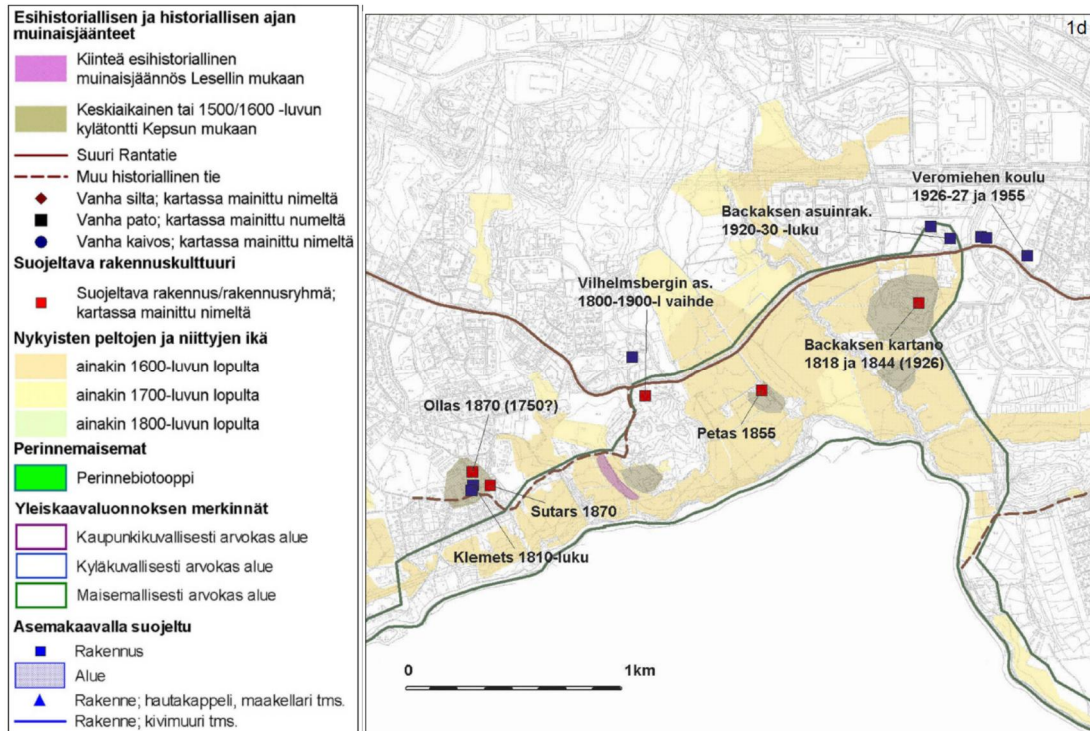


Rakennettavuus maaperän suhteen

Savialueella rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Rakentamiskäytöt tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Tällä kohtaa maaseudun kulttuuri- maiseman historia ulottuu ainakin 1600-luvulle saakka.



Yleiskaavan 2007 maisemallisesti arvokkaan alueen rajaus ja kulttuurihistorialliset arvot kulttuurimaisemaselvityksen (Laura Muukka ja Anne Mäkynen 22.3.2005) mukaan.

Kulttuuriperintö

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä. Tolkinkylässä on asuttu jo esihistoriallisella ajalla.

Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Joki on tarjonnut kalaa, kulkuyhteyden ja voimaa myllyihin ja sahoihin.

Ylästöntie on osa Turun – Viipurin maantietä, maamme merkittävintä varhaiskeskiaikaista tietä, Suurta Rantatietä eli kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta kirkolle, Turun linnasta Viipurin linnaan. Talvitienä toimi Vantaanjoki.

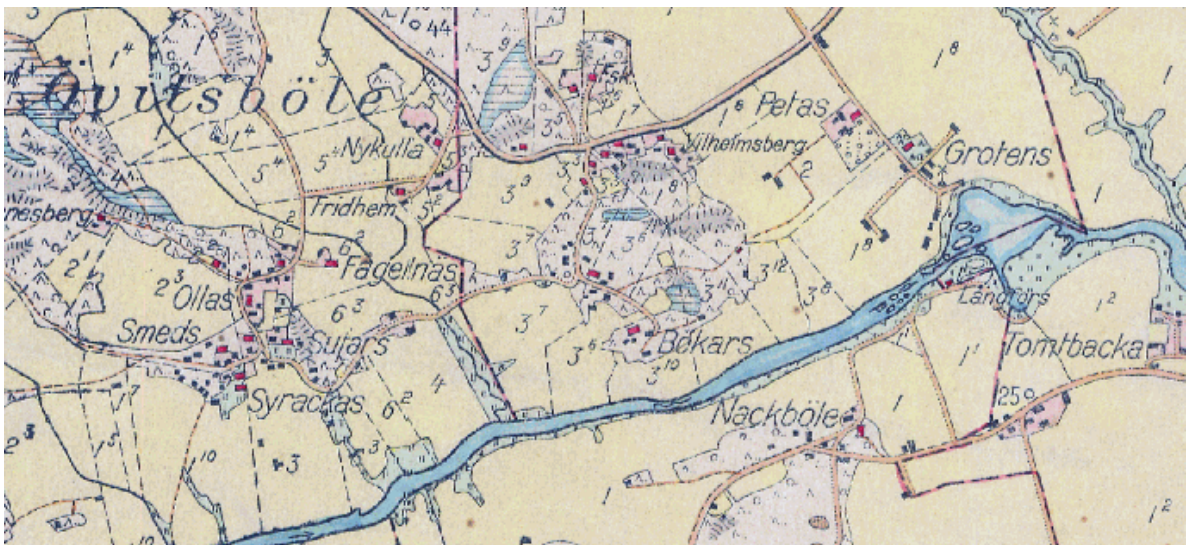
Itäpellontie esiintyy Ylästön kartassa 1699 ja on ilmeisesti Suuren Rantatien vanhempi kylästä kylään kulkenut linjaus. Tiellä on kahlaamo Mustikkasuonojan kohdalla. Mustikkasuonojan kohdalla on ollut mylly, josta kertoo pellon nimi, 1699 Quarnåker, 1894 Kvarnåker, ja rajapisteen nimi, 1894 Kvarnåker rån.

Tolkinkylänpolun eteläpuolella on II luokan kivikautinen asuinpaikka (Mj. rek. tunnus 92010050, Fridhem), joka on inventoitu vuosina 1962 (Lehtosalu) ja 2000 (Lesell), mutta jota ei ole tarkemmin tutkittu. Peltotyötuhoja lukuun ottamatta alue on kohtalaisen hyvin säilynyt. Se sijaitsee Vantaanjoen, Itäpellontien ja Tolkinkyläntien välissä. Paikka on lounaaseen viettävää peltorinnettä. Kivikaudella paikka on ollut pienen lahden suojaisella itärannalla. Sieltä on löydetty kaksi nelisivuista oikokirvestä, jotka ajoittuvat vasarakirveskulttuurin aikaan ja saattavat olla hautalöytöjäkin. Vasarakirveskulttuuri ajoittuu Suomessa aikavälille 3200 – 2300 eKr. Alue on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.

Tolkinkylä, (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. 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), joka on ollut virkatalo, kapteenin puustelli. Päärakennus on vuodelta 1850, mutta sitä on myöhemmin voimakkaasti korjattu, mm. ulkoverhous on uusittu.
- *Grotens* (1699 Cornettens Grottens Rusthåll, 1710 Grotens) on yhdistetty 1600-luvulla kahdesta vanhasta talosta. Nimi johtuu kornetti Anders Grothesta. Grotens on ollut ratsutila, jonka osti kauppias ja sahayrittäjä Henrik Kosfelt 1720-luvulla. Tilalla toimi yksi Helsingin pitäjän neljästä merkittävästä sahasta 1725 – 1842. Sen yhteydessä pidettiin krouvia ja käytiin laittontaa kauppaa. Tila on ollut Seleniuksen suvulla nyt yli 150 vuotta.
- *Bökars* (1571 Bertill Bökere), jota on pidetty omana kylänään (1723 Böuks by). Nimi pohjautuu ammattinimitykseen böckare, 'tynnyrintekijä'. Nykyiset rakennukset ovat 1950 – 60 -luvulta.



Pitäjänkartta 1933.

Tolkinkylän ydinalue on edelleen säilynyt maalaismaisemana. Maisemassa on vielä jossain määrin nähtävissä säätelysysteiskunnan luoma rakenne. Tolkinkylässä on säilynyt muutamia rakennuksia 1800-luvulta, tosin melko voimakkaasti muokattuina, sekä joitain arvokkaita rakennuksia 1900-luvun alkupuolelta. Viimeinen voimakkaampi rakennuskausi Tolkinkylässä oli 1950–60-luvulla, sen jälkeen on rakennettu varsin vähän.

Tolkinmäen etelärinteellä on hieno, useita rakennuksia käsittävä maatilan pihapiiri (vuoden 1761 kartassa "Rågård"). Pihapiirissä on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia ja pihapiiri on kokonaisuudessaan merkittävä ja suojelemisen arvoisa.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Ylästön kaupunginosassa oli 4 753 asukasta vuonna 2016. Ylästöläiset ovat pääasiassa perheellisiä (94 %) ja perhekoko on keskimäärin 3,2 henkeä. Koko Vantaan asukkaista perheellisiä on 76 % ja perhekoko on 2,8 henkeä. Ylästöläisasunnossa on keskimäärin 2-4 huonetta (76 %), kun Vantaalla keskimäärin on 1-2 huonetta (72 %). Asumisväljyys on vantaalaista keskitasoa (36,8 m²/hlö). Työllisten osuus väestöstä oli v. 2014 50 %, hieman vantaalaisen keskiarvon yläpuolella (47 %), mutta keskimääräiset tulot (44 301 €/hlö/v) henkeä kohden olivat suuremmat kuin koko Vantaalla keskimäärin (32 025 €/hlö/v).

Kaava-alueella ei ole yhtään asuinrakennusta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijaitsee Vantaan kaupunkirakenteessa edullisesti joukkoliikennevyöhykkeellä, Myyrmäen aluekeskuksen ja Tammisto – Pakkalan seudullisen keskuksen välissä. Ylästön pohjoispuolella on Kehä III:n yritysalue ja Vantaanjoen eteläpuolella Helsingin Keskuspuisto. Ylästö on lähes kokonaan pientaloaluetta, vain Ollaksentien varrelle on rakennettu kolmikerroksisia kerrostaloja.

Kaava-alue on säilynyt maaseutumaisena. Peltoviljely on pienipiirteisempää verrattuna joen eteläpuoleisiin Helsingin kaupungin isännöimiin laajoihin yhtenäisesti hoidettuihin peltoihin.

Palvelut ja työpaikat

Ylästössä on alakoulu, neljä päiväkotia, kauppa, pizzeria, seurakuntatalo ja kotiseututalo. Ylästössä käy kirjastoauto. Kaupunginosan palveluja ollaan täydentämässä ostoskeskuksella, päiväkodilla ja koulun laajennuksella. Vuonna 2013 Ylästössä kirjattiin olevan yli 2 400 työpaikkaa, joista vajaat 40 prosenttia oli kaupan alalla ja vajaat 30 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa.

Virkistys

Isonmännynpuistossa on pallokenttä, leikkikenttä ja skeittipaikka. Vantaanjoen yli on asemakaa-voitettu Ylästön kohdalle kevyen liikenteen silta Helsingin Keskuspuistoon.

Bökarsin tilalla toimii Tolkinkylän ratsastuskoulu ja siellä on 24 – 25 hevosen tallit ja maneesi.

Liikenne

Autoliikenne

Alue liittyy Lohestajantien ja Isonmännnytien kautta Ylästöntiehen, jonka liikennemäärä on 7 640 ajon/vrk (2015). Ylästöntie on parannettu 2015. Isonmännnytien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2013 oli 1 380 ajon/vrk. Vuoden 2016 laskennassa (16.3.2016) se oli 200 ajon/vrk.

Kävely, pyöräily

Ylästöntien pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen reitti koko Ylästöntien pituudella. Ylästöntien eteläpuolella on kevyen liikenteen reitti Malmirajantien ja Tolkinkyläntien välillä. Isonmännnytietä puuttuu osin kävely- ja pyörätiet.

Joukkoliikenne

Ylästöntietä liikennöi viisi bussilinjaa, joista kolme kulkee Isonmännnytietä pitkin. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Helsinkiin, lentoasemalle, Aviapolikseen, Vantaankoskelle, Varistoon ja Hämeenkylässä. Lähimmät juna-asetat ovat Aviapoliksen ja Vantaankosken asemat. Aviapoliksen asemalle etäisyyttä on noin 4,5 kilometriä ja Vantaankosken asemalle noin 5,4 kilometriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen eteläpuolella, Tolkinkylänpellolla kulkee lounaasta koilliseen koko Vantaata palveleva runkovesijohto. Talousvesi johdetaan Helsingistä Pitkäkosken puhdistuslaitokselta. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö (tilavuus on 6700 m³). Painetasot vaihtelevat välillä +67 ... +82. Kaava-alueelle ei ole rakennettu jakeluvesijohtoja.

Jätevesiviemärointi

Alueella ei ole nykyisin jätevesiviemärointiä, joten kaavoituksen myötä verkostoa tulee laajentaa. Alue tullaan liittämään kaava-alueen pohjoispuolella kulkevaan runkoviemäriin, jossa vedet johde-

taan Ylästöntien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan runkolinjassa Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle

Hulevesiviemärointi

Alue on nykyään pääosin metsä- ja peltoaluetta, josta vedet on johdettu alueen länsiosassa virtaavaan Mustikkasuonojaan. Mustikkasuonoja purkaa vedet kaava-alueen eteläpuolella Vantaan jokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Ylästöntien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Alue ei ole lentomelualuetta eikä tiemelualuetta.

2.1.4 Maanomistus

Tila 92-426-6-3 Sutars on yksityisessä omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

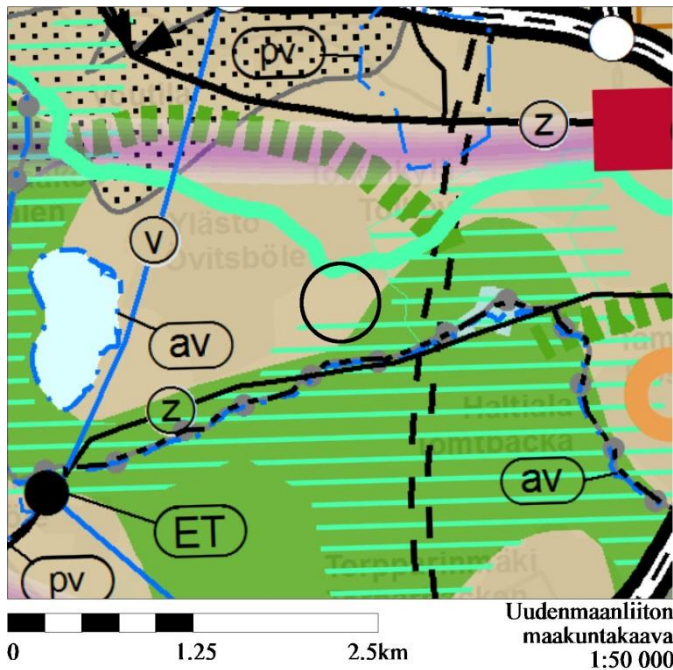
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tark. 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoille on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Tavoitteena on myös mm. varmistaa edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle ja edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden luonteen säilymistä ja että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

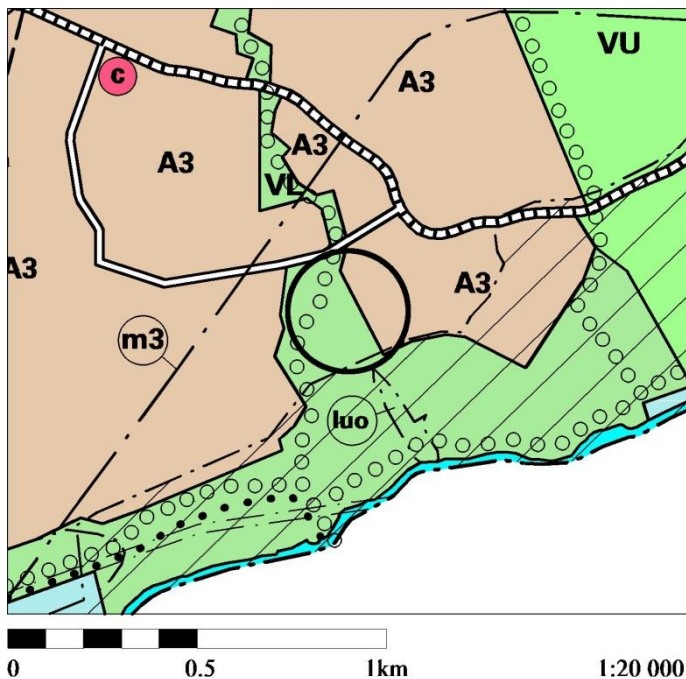
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavoissa (8.11.2006 ja 30.10.2014) alue on taajamatoimintojen aluetta sekä eteläosaltaan virkistysaluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja Vantaanjokilaakso lähivirkistysaluetta (VL) sekä maisemallisesti arvokasta aluetta.

Maisemallisesti arvokas alue on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jota on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä. Rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Sutarsin asemakaavoitus otettiin ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan keväällä 2002. Työ käsitti tuolloin laajemman alueen nimellä Ylästö 7 -asemakaava, työnumerolla 402100. Sen vireille tulosta ilmoitettiin 24.2.2002. Osallisten mielipiteet pyydettiin kirjallisesti 1.6.2002 mennessä. Asemakaavaluonnos 402100 oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Saadun palautteen perusteella luonnosta muokattiin. Asemakaavaluonnos 402100 oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti toisen kerran 26.9. - 25.10.2005. Kaavatyö pysähtyi.

Tämän jälkeen kaava-alueita supistettiin ja jaettiin osiin. Alkuperäinen asemakaava-alue jaettiin asemakaavoiksi Ylästö 7 (402100), Ylästö 8 (402500) ja Sutars 2 (403500).

Kuolinpesä Lindqvist Frans ja Anna / Kari Lindqvist haki asemakaavaa Sutarsin alueelle 28.9.2011. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 403500 ja nimen Sutars 2. Kaavoitus tuli vireille 26.4.2015.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

Alueen maanomistajat.

Naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset).

Asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset.

Ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

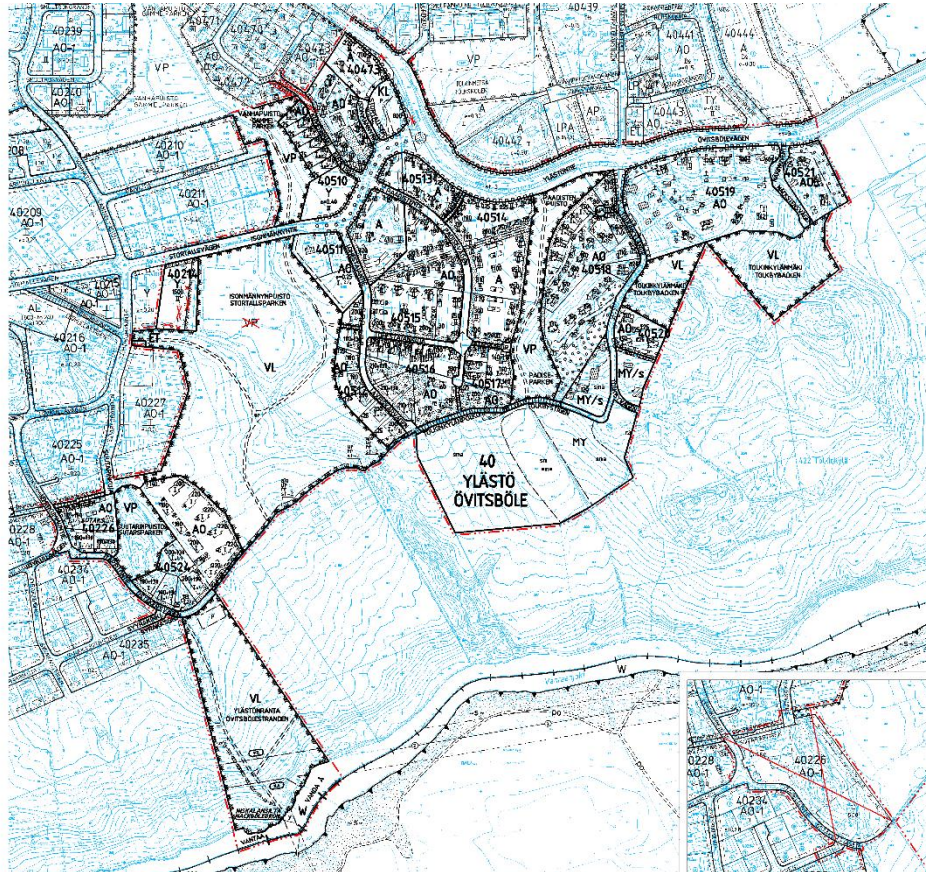
Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Tähän selostuksen kohtaan on koottu kaavatyön aiemmat vaiheet ja nähtävillä olot sekä vuosien varrella annetut, ne oleelliset mielipiteet, jotka koskevat Sutars 2 -asemakaavatyön (403500) aluetta.

1. Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402100, Ylästö 7 / 2002

Ylästö 7 -asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 24.2.2002. Kiertokävely pidettiin 7.5.2002.

Alueesta laaditut selvitykset koottiin vuorovaikutuksen pohjaksi raportiksi Tolkinmäki – asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto, 9.4.2002, jonka kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi 17.4.2002.



Ylästö 7 -asemakaava-alue nro 402100, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1.- 8.2.2005.

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

- Esitettiin mm. Sutarsin päärakennuksen rakentamista uudelleen ja Isonmänyntien siirtoa pohjoisemmaksi.

Vantaan Energia Oy:

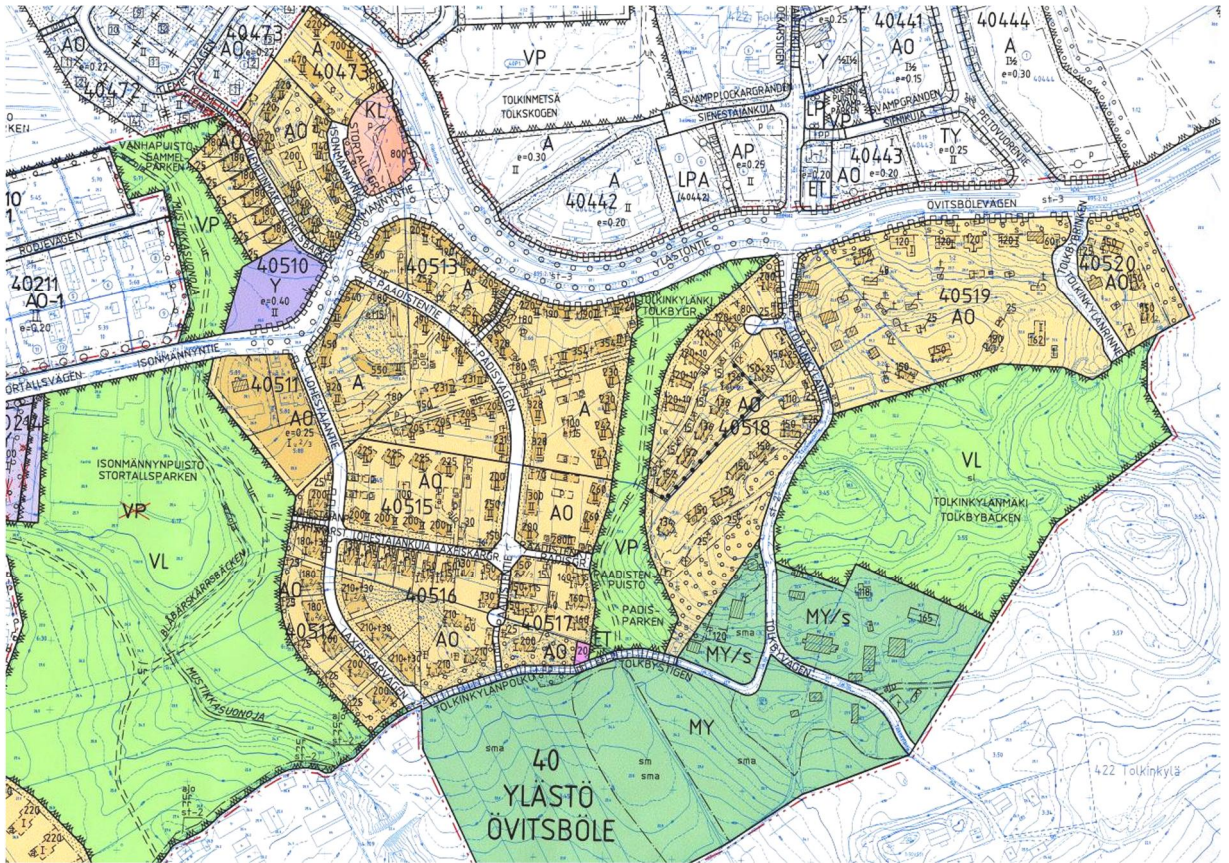
- Koko alueelle tarvitaan 4 muuntajaa.

Museovirasto:

- Valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta vastaan tulee jättää riittävä suojavyöhyke.

3. Kolmas osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402100, Ylästö 7 / 2005

Toinen asemakaava-alue nro 402100, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 26.9. - 25.10.2005. Se käsitti koko alkuperäisen kaava-alueen. Aluearkkitehti esitteli luonnosta asukastilaisuudessa 28.9.2005 sekä Aviapoliksen aluetoimikunnan tilaisuuksissa 19.2.2015 ja 16.3.2016.



Ote asemakaavaluonnoksesta 402100, Ylästö 7, 19.9.2005.

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

- Sutarsin tilan 6:3 osalta toivottiin asuntoalueen korttelimaan 40525 laajentamista.

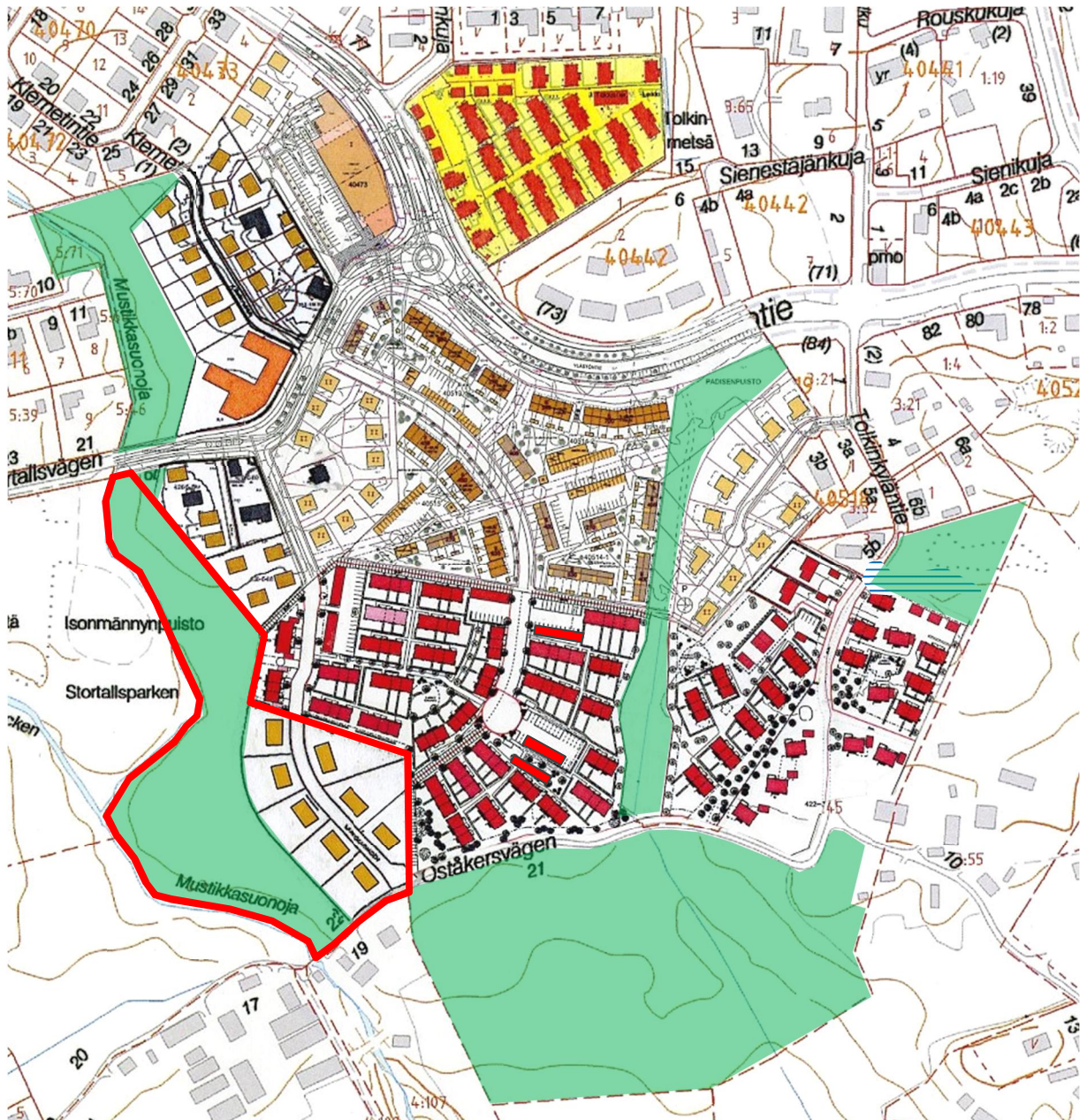
Vantaan Energia Oy:

- Suunnittelualueelle tarvitaan tilat kolmelle kiinteistömuuntamolle.

Seuraavassa suunnitteluvaiheessa Sutars 2 -asemakaava-alue erotettiin omaksi asemakaavatyökseen numerolla 403500 ja sitä jatkettiin kuolinpesän Lindqvist Frans ja Anna (Kari Lindqvist) haettua asemakaavaa.

4. Neljäs osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 403500, Sutars 2 / 2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016. Mielipiteet pyydettiin 31.5.2016 mennessä. Mielipiteitä saatiin 3 kpl. Kuulemisaikana pidettiin myös asukasilta, jolloin kuultiin alueen asukkaita.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 26.4.2016 esitetty Ylästö 7:n, Ylästö 8:n ja Sutars 2:n asemakaava-luonnosten yhdistelmä.

▭ Sutars 2:n asemakaava-alueen raja. ◉ Virkistysalueeksi kaavoitettava alue.

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

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

HSY:

- Kaavamuuos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Asemakaava-alueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat pohjoisreunalla, Isonmännyn tiellä. Väliaikaiset johtojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.

- Tonteille sijoittuvien yleisten vesijohtojen tai viemäreiden johtokujien leveyksien tulee olla vähintään 6 m.

Kaupunginmuseo:

- Alue on rakentamatonta, eikä sillä sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei ole erityisiä maisemallisia suojeluarvoja. Sen sijaan Itäpellontie on osa keskiajalta peräisin olevaa Turun ja Viipurin linnoja yhdistänyttä Suurta Rantatietä, joka on yksi Suomen historian merkittävimmistä historiallisista maanteistä. Itäpellontien kohdalla se erottuu ensimmäisen kerran maanmittari Samuel Broteruksen vuonna 1699 laatimalla Övitsbölen kylän kartalla. Tien linjaus ja luonne on säilytettävä. Tie tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä st ja liittää niihin museon esittämät kaavamääräykset.
- Mustikkasuonojan ylittävällä osuudella Itäpellontien sekä pohjois- että eteläpuolella näkyy Qvarnåker-nimiset pellot Broteruksen vuoden 1699 kartassa. Peltojen nimet viittaavat paikalla sijainneeseen myllyyn. Kaavatyön aikana on selvitettävä, sijaitseeko kaava-alueella vanhaan myllyyn liittyviä rakenteita. Vasta tämän selvityksen jälkeen kaupunginmuseo tekee tarkemman arvion asemakaavan vaikutuksesta arkeologiseen kulttuuriperintöön.
 - 6.6.2017 kaupunginmuseon arkeologi Andreas Koivisto teki yhdessä museon harjoittelijan, arkeologian opiskelija, Siiri Tuomenojan kanssa tarkastuskäynnin Mustikkasuon Itäpellontien ylittävän osuuden ympäristöön. Tarkastuskäynnin yhteydessä todettiin, että mylly ei ole voinut sijaita kaava-alueella Itäpellontien pohjoispuolella, sillä siellä ei ole myllyn tarvitsevaa virtavaa vettä. Myllyn sijaintipaikka on täytynyt olla kaava-alueen ulkopuolella Itäpellontien eteläpuolella, jossa on pitkäkö Mustikkasuon koskiosuus. Tarkastuskäynnin yhteydessä käveltiin koskiosuutta pitkin, mutta ei havaittu merkkejä vanhasta myllystä. Mahdollisen myllynpaikan tarkempi selvittäminen vaatisi arkeologista koetutkimusta. Tämä ei kuitenkaan ole vallitsevassa tilanteessa tarpeen, sillä tällä hetkellä alueelle ei ole suunnitteilla maankäyttöön liittyviä hankkeita. Sutars 2 -kaavan osalta myllyllä ei ole vaikutusta kaava-alueen arkeologiseen kulttuuriperintöön.

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

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Koska suunnittelualue sijaitsee maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maiseman rajapinnassa, on avoimen maiseman ja rakennetun ympäristön rajapinnan käsittely tärkeässä roolissa, kun uutta rakentamista sovitetaan herkkään, vanhaan ympäristöön.

Tolkinkylänpolku on virkistysalueella kulkeva polku, jonka ilmettä ei muuteta. Polku osoitetaan kaavassa sm-merkinnällä (muinaismuisto) kaupunginmuseon arkeologin kanssa käytyjen keskustelujen perusteella. Ratsastus sekä ajo Tolkinkylänpolun varressa olevalle kiinteistölle on polulla edelleen sallittu.

Lohestajantiellä ei ole läpiajoa.

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):

Eheä yhdyskuntarakenne tarjoaa monipuoliset asumisen mahdollisuudet. Vantaa pystyy tehokkaan yhdyskuntarakenteen ja hyvien joukkoliikennemahdollisuuksien vuoksi tarjoamaan suhteellisesti kohtuuhintaisempaa asumista kuin muu pääkaupunkiseutu. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista.

Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja joukkoliikenteen kehittäminen antavat mahdollisuuden palvelurakenteiden uudistumiseen. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville.

Eheässä yhdyskuntarakenteessa viherrakenteet ovat jatkuvia, yhteydet ekologisesti toimivia ja asukkaiden helposti saavutettavissa. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet (26.11.2013):

- Parannamme seudun yhteiskuntataloudellista tehokkuutta.
- Turvaamme seudun elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja toimintaedellytykset. Monipuolinen seutu houkuttelee lisää investointeja.
- Toteutamme seudun kestävillä kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi. Liikkumisen tarve vähenee ja liikennejärjestelmän ekotehokkuus kasvaa.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävydestä. Vastuamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 kartassa Maankäyttövyöhykkeet on Ylästö osoitettu seudullisten vyöhykkeiden ulkopuolelle jääväksi alueeksi, jonka kehittäminen on kunnan nykyisten suunnitelmien mukaista. Kriteerien mukaisesti alue on hyvä. Tavoitteena on, että mahdollisimman suuri osa siitä asuntotuotannosta, jota ei ohjata ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, ohjattaisiin tällaisille alueille (enintään 20 % seudun asuntotuotannosta).

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

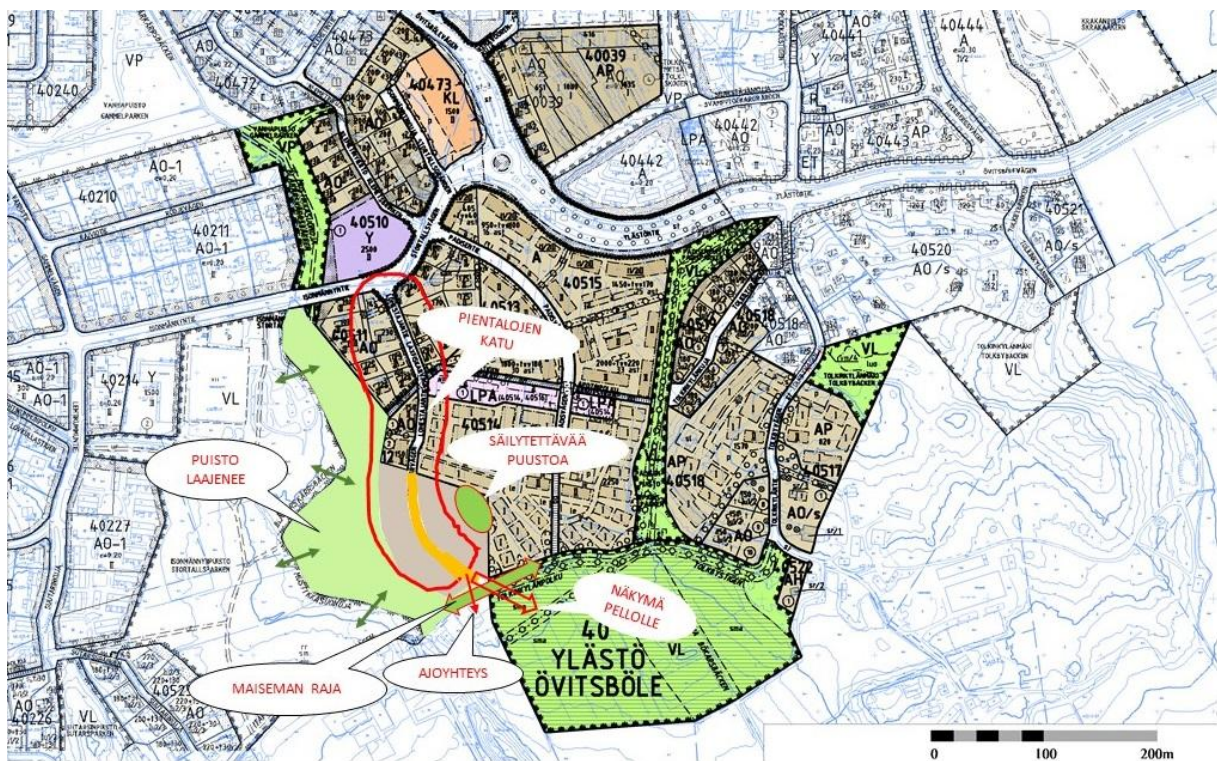
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksella varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto.
- Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

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.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

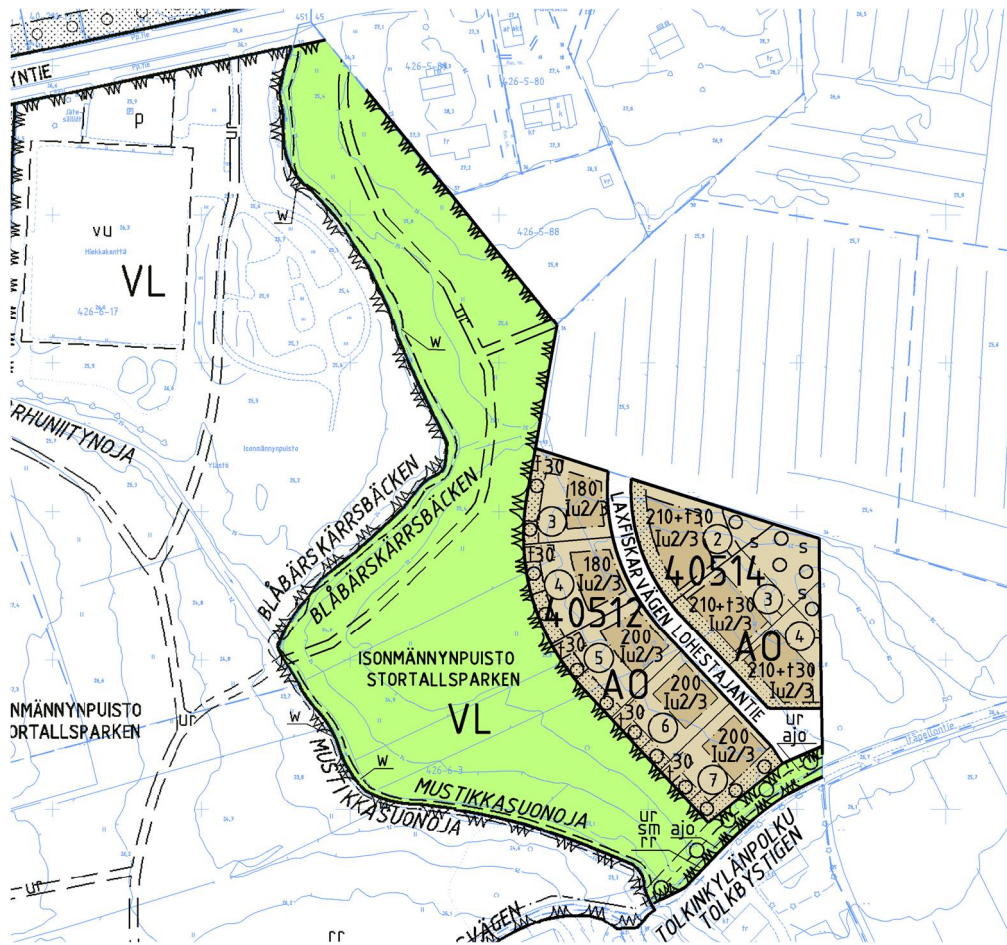


Analyyssi Sutars 2:n ominaisuuksista Ylästö 7 - ja Ylästö 8 -asemakaavaehdotusten pohjalta.

Kaavaratkaisun perustelut

- Sijainti kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman (pellon) laidalla.
- Näkymät pellolle pitkän umpikadun päästä ja pellolta kohti rakennettua ympäristöä.
- Tolkinkylänpolku puistossa kulkevaksi sm-alueeksi, jotta se säilyy alkuperäisessä muodossaan.
- Lohestajantien varressa asuintalot jatkavat kadun alkupään ilmettä pientalojen katuna.
- Mustikkasuonojan varsi liittyy Isonmännynpuistoon. Rakentamisen tulee olla riittävän etäällä ojasta.
- Ajoyhteys kaava-alueen eteläpuolella olevalle asuinkiinteistölle.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Sutars 2 -asemakaavan ehdotus 4.9.2017.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Sutars 2 -asemakaavan alue on jatkoa Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n asemakaavoille. Kaava-alue jatkaa Lohestajantietä n. 150 metrin verran etelään ja täydentää pientaloasutusta sen varressa 1 830 k-m²:n verran, josta yhteensä 240 k-m² on talousrakennuksia varten. Alueelle tulee 8 erillispientalotonttia (AO) talousrakennuksineen. Korttelit jatkavat Ylästö 8:n asemakaava-alueen lämpimänsävyistä kokonaisuutta ja ottavat huomioon paikan ominaisuudet kulttuurimaiseman äärellä. Rakentamisen alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, joka avautuu Lohestajantien päästä.

Mustikkasuonojan varressa on Isonmännynpuiston lähivirkistysaluetta, joka rajautuu Tolpinkylänpolkuun ja asuinkortteleihin. Kaava-alueen rajana luikerteleva oja on vesilain mukainen puro.

4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialueita, AO, on yhteensä 0,73 hehtaaria ja niiden rakennusoikeus yhteensä on 1 830 k-m² ja tehokkuusluku $e = 0,25$. Korttelialueille tulee yhteensä kahdeksan tonttia. Kullakin tontilla sallitaan 30 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentaminen. Autopaikkoja on oltava vähintään 2 ap/asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.

Asemakaava-alueen koko on 2,44 ha.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen ratkaisu arvostaa alueen historiaa. Uudet asuinrakennukset noudattavat ympärille syntyvän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Maiseman antamat lähtökohdat on otettu huomioon ja säilytetty paikan henkeä luovia elementtejä kuten näkymiä avaraan peltomaisemaan ja metsäisen alueen puuta. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu tarvittavat määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialue

Erillispientalot ovat kooltaan 180 – 210 k-m². Ne voivat olla osittain kaksikerroksisia (I u2/3). Rakennukset ovat harjakattoisia kuten muuallakin Lohestajantien varrella. Rakennukset ovat puurakenteisia ja niiden julkisivut ovat puuta.

Korttelissa 40512 rakennusten ulkomuoto noudattelee naapurialueiden ilmettä. Rakennuksissa on harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaali on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katokaltevuus on 1:2. Erillisten talousrakennusten katto voi olla myös huopaa tai loivempi lapekatto, joka on viherkatto. Julkisivuväriytyy on voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen.

Asuinkortteleissa säilytetään korkeaa puustoa ja edellytetään uusien puiden istuttamista, joilla uudisrakentaminen luontevasti sopeutetaan arvokkaan maiseman rajalle.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Asemakaavalla tulee uusi virkistysalue; Isonmännynpuisto.

Itäpellontie sijoittuu tässä kohdin Isonmännynpuiston etelälaitaan ja se nimetään kaava-alueella Tolkinkylänpoluksi (sm), joka suojellaan. Tolkinkylänpolun varrella on avo-ojat. Tolkinkylänpolulla sallitaan ajo Lohestajantien päästä kaava-alueen eteläpuolella olevalle kiinteistölle.

Tolkinkylänpolku on aluetta, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Tämän vuoksi Tolkinkylänpolun varrella kulkevaa vesihuoltolinjaa ei osoitettu kulkeväksi polun alla vaan sen pohjoispuolella.

Liikennealueet

Asemakaava jatkaa Lohestajantietä etelään päin noin 150 m verran.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

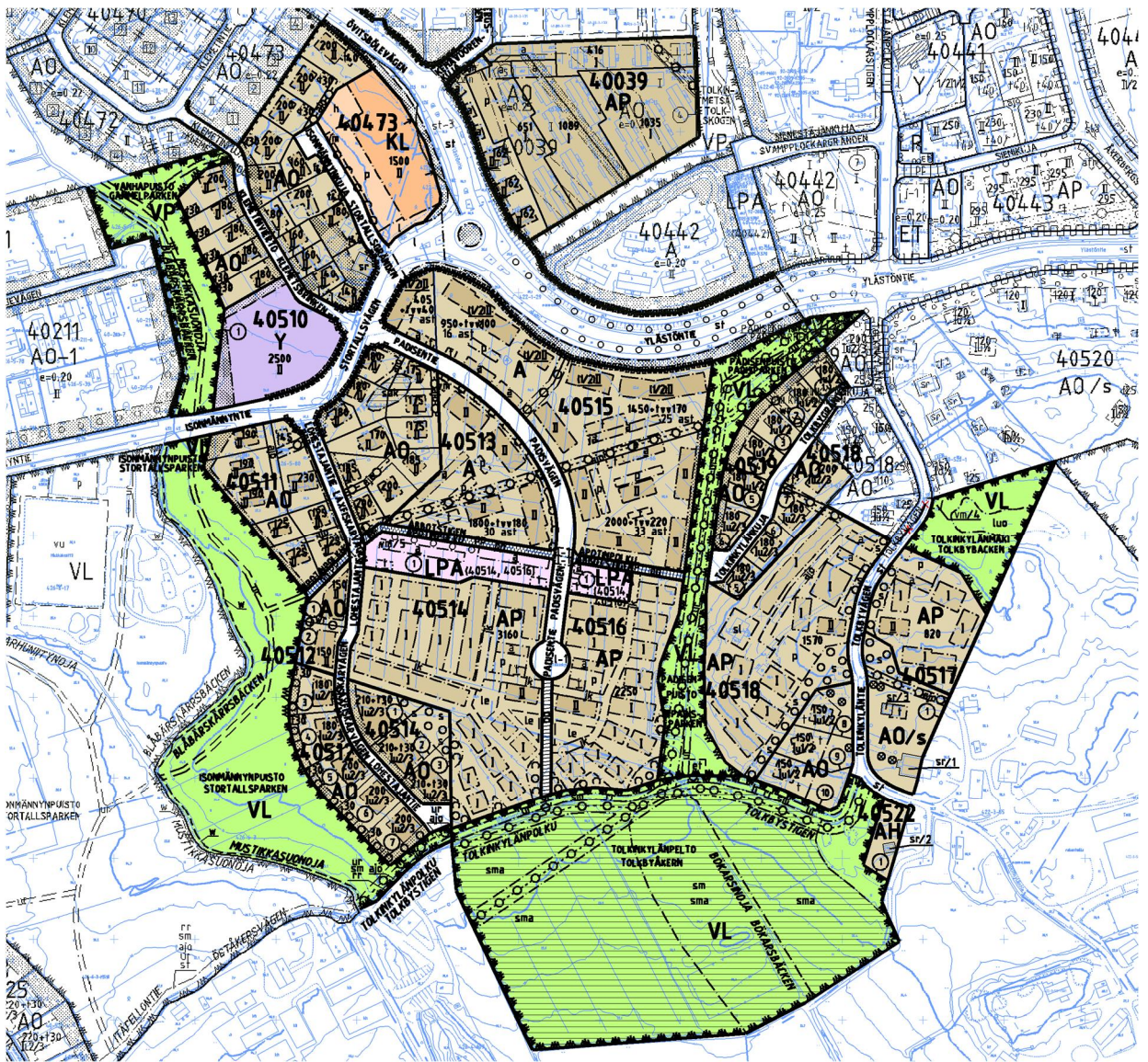
Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Suunnitelma säilyttää valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot, varmistaa osaltaan tonttimaan riittävyttä, sijoittuu joukkoliikenteen palvelualueelle. Erityisesti Helsingin seudulla tavoitteena on tukea olemassa olevaa kyläverkkoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen, tukea yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Ylästön pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin kahdeksan kappaletta arviolta noin 24 uudelle asukkaalle.



Yhdistelmäkartta Sutars 2 -, Ylästö 8 - ja Ylästö 7 -kaava-alueista.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Ylästön kaupunginosaan. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo kylmäistä kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Ylästöntien ja Isonmänyntien joukkoliikennelinjojen tuntumaan. Bussipysäkit sijoituvat kävelyetäisyydelle.

Kuva Sutars 2:n, Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n asemakaavaehdotusten mukaisesta rakenteesta.

Kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue ja yleiskaavan määrittelemä maisemallisesti arvokas alue säilyttävät eheydensä. Puustoa merkitään sekä säilytettäväksi että istutettavaksi maisemakuvan kannalta olennaisilla paikoilla. Rakennusten koko, korkeus ja värimaailma on harkittu kokonaisuuteen sopiviksi.

Kaupunkikuva

Sutars 2 -kaava-alue täydentää Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n kaava-alueiden entiselle pellolle sijoittuvaa asuinaluetta. Uusi rakentaminen luo uutta kaupunkikuvaa, kun rakentamaton alue rakennetaan. Silti Tolkinkylänpellon reunan maisema säilyy luontevana rakennetun ja avoimen ympäristön rajana.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kahdeksan uutta erillispientaloa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei tule uusia työpaikkoja tai palveluita. Asukasmäärän lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Ylästön palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen, ja toisaalta lisää hieman päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Isonmänyntien varteen on Ylästö 7 -asemakaavassa osoitettu paikka päiväkotia varten ja Ylästön koulua laajennetaan lähivuosina. Tikkurilan ja Aviapolliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikennetyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Kaava-alue liittyy pohjoispuoliseen Ylästö 7 -kaavan alueeseen ja pääosa liikenne- ja vesihuoltoyhteyksistä rakennetaan sen jatkoksi. Tämän kaavan alueelle päättyy Lohestajantie. Katujen ja viheralueiden rakentamiskustannukset ovat Sutars 2:n kaava-alueen osalta noin x euroa.

Ne maanomistajat, jotka saavat kaavan myötä yli 500 k-m² rakennusoikeutta, osallistuvat kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin maankäytösopimuksilla.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka todennäköisesti edustavat ylästöläistä keskivertoa ja ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Isonmännynpuiston, käyttöä. Asemakavalla lisätään virkistysalueiden määrää. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Ylästöntien ja Isonmännyntien bussipysäkeistä.

Ratkaisu lisää hieman alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Alueelle on suunniteltu yksi uusi tonttikatu; Lohestajantie, joka päättyy suunnittelualueelle.

Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä. Yhteydet Tikkurilan ja Myyrmäen keskustoihin, Aviapoliksen asemalle ja Ylästöntien ja Lentoasemantien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat.

Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesihuoltoa Lohestajantielle. Vesihuoltoverkosto kytketään alueen pohjoispuolisen kaava-alueen kautta runkovesijohtoon ja -jätevesiviemäriin. Suurin osa Lohestajantien hulevesistä puretaan kaava-alueen pohjoispuolelta, toisen kaava-alueen kautta, Mustikkasuonojaan. Lohestajantien eteläosa kuivatetaan etelänsuuntaan Tolkinkylänpolun pohjoispuolelle rakennettavaan hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet Mustikkasuonojaan. Tähän hulevesiviemäriin johdetaan Lohestajantien hulevesien lisäksi vesiä uudelta kaavoitettavalta Padi-sentieltä. Kaava-aluetta varten tullaan Lohestajantielle rakentamaan 120 m vesihuoltoa ja Tolkinkylänpolulle 60 m hulevesiviemäriä. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviota 120 000 €.

Hulevesiä suositellaan imeyttämään tai viivyttämään kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoilua ja kerroksellista monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan hyödyntää tontilla kasteluun. Maaperän salliessa hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, jos siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Hulevesien käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääasiassa viljelykäytöstä poistuneelle pellolle ja osittain metsäiselle kumpareelle, jonka puusto on vaihtelevan ikäistä ja laatuista.

Kaavamääräyksillä on huolehdittu siitä, että rakentaminen sijoittuisi nykyiseen maisemakuvaan mahdollisimman luontevasti.

Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Virtaamien kasvua voidaan tonteilla hillitä esimerkiksi suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hyödyntämällä kattovesiä pihan kastelussa kuivina kausina.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Ilmastovaikutuksia ei näin pienellä alueella ole erikseen arvioitu. Yleisesti voidaan sanoa, että asemakaavan 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.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei ole ihanteellinen, sillä alueella liikkuminen perustuu yksityisautoiluun. Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä, mutta asemakaavan 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 kuluva energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla sekä maa- ja ilmalämpöpumpuilla.

4.5 NIMISTÖ

Tolkby mainitaan 1417 Tolkoby, kun kylässä käytiin käräjiä Padisen luostarin munkkeja vastaan. Kylännimi viittaa tulkkiin, jota tarvittiin käräjillä ja muissakin hallintoasioissa. Lähellä olivat myös Kirkonkylä (kirkko), Veromiehenkylä (verottaja) ja Tuomarinkylä (tuomari). 1496 mainitaan Heinrich Tolch Tukholmasta tulleen perinnön yhteydessä. Tallinnaankin oli yhteyksiä talonpoikaispurjehduksen vuoksi. Kylän suomalaiseksi nimeksi annettiin 1957 *Tolkinkylä*, mutta vanhastaan sanottiin myös Tulkinkylä.

Itäpellontie, Österåkersvägen, on osa Suurta rantatietä. 1958 Vantaanjoen rantaan vievä tie. Nimi perustuu tien eteläpuoliseen pellon nimeen, 1699 Öster åkern, 1894 Österåkarne. Tie ylittää Musikkasuonojan, jossa on kahlaamo. Siksi nykyisin osalle taloja ajetaan Lehtikumuntien kautta ja osalle Tolkinkyläntien kautta.

Lohestajantie, Laxfiskarvägen. Padisen sisterssiläisluostarin munkit eivät syöneet lihaa vaan kalaa ja heillä oli lohenkalastusoikeus Vantaanjoen koskiin. Siksi myös Vantaan vaakunassa on lohenvyrstö.

Tolkinkylänpolku, Tolkbystigen. Itäpellontien itäosalle ei ole ajoyhteyttä länsiosalta kahlaamon vuoksi. Siksi itäosa nimetään Tolkinkylänpoluksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi alleviivatut nimet 8.3.2005.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Anitta Pentimikko, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto, kaupunkisuunnittelu
Merja Häsänen, kaupunkisuunnittelu
Laura Muukka, kaupunkisuunnittelu
Vuokko Rova, kaupunkisuunnittelu
Mikko Järvi, kaupunkisuunnittelu
Anna-Liisa Vanhala, kaupunkisuunnittelu
Sinikka Rantalainen, ympäristökeskus
Elina Kettunen, kuntatekniikka (vesihuolto)
Harri Keinänen, kuntatekniikka (vesihuolto)
Satu Nätyнки, kuntatekniikka (viheralueet)
Pirjo Salo, kuntatekniikka (liikenne)
Emma Lottanen, kuntatekniikka (geotekniikka)
Armi Vähä-Piikkiö, yrityspalvelut (sopimukset)
Mika Vähämaa, kuntatekniikka (sopimukset)

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä syyskuuta 2017, tarkistettu 5.3.2018.



Merja Häsänen
asemakaavasuunnittelija, arkkitehti



Anitta Pentimikko
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|--|--|---|------------|
| Kunta | 092 Vantaa | Täyttämispvm | 26.10.2017 |
| Kaavan nimi | 403500 Sutars 2 Ylästö 40 kaupunginosa | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 26.04.2016 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 092403500 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 2,4441 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 2,4441 |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | |

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

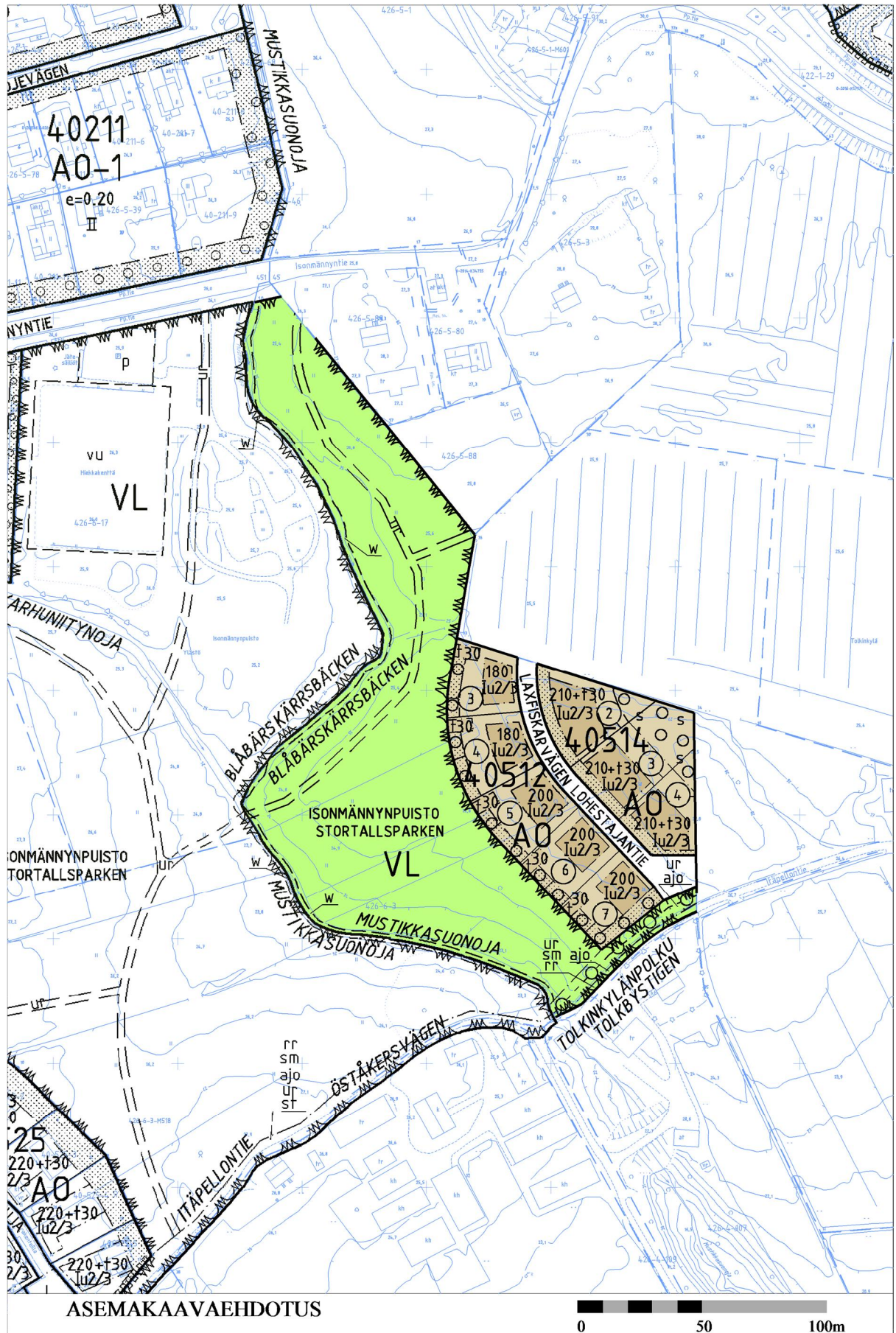
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 2,4441 | 100,0 | 1830 | 0,07 | 2,4441 | 1830 |
| A yhteensä | 0,7256 | 29,7 | 1830 | 0,25 | 0,7256 | 1830 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 1,6099 | 65,9 | 0 | | 1,6099 | 0 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,1086 | 4,4 | 0 | | 0,1086 | 0 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------------------|---|
| Yhteensä | 2,4441 | 100,0 | 1830 | 0,07 | 2,4441 | 1830 |
| A yhteensä | 0,7256 | 29,7 | 1830 | 0,25 | 0,7256 | 1830 |
| AO | 0,7256 | 100,0 | 1830 | 0,25 | 0,7256 | 1830 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 1,6099 | 65,9 | 0 | | 1,6099 | 0 |
| VL | 1,6099 | 100,0 | 0 | | 1,6099 | 0 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,1086 | 4,4 | 0 | | 0,1086 | 0 |
| Kadut | 0,1086 | 100,0 | 0 | | 0,1086 | 0 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



| | | |
|--|----------------------------------|--|
| Kaava-alueen numero Planområdets nummer | Päiväys Datum | Pohjakarttalichtien numcrot Baskartbladens nummer |
| 403500 | 4.9.2017 5.3.2018 Tarkistettu | 685495, 684495 1 / 2 |

Vantaan kaupunki

SUTARS 2

Kaupunginosa 40, Ylästö

Asemakaava

Osat kortteleista 40512 ja 40514
sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Osat kortteleista 40512 ja 40514.

1:2000



Vanda stad

SUTARS 2

Stadsdel 40, Övitsböle

Detaljplan

Del av kvarteren 40512 och 40514
samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning

Del av kvarteren 40512 och 40514.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Kiinteistötekniiset, jätehuolto ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennukset

Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen rakennuksen talousrakennuksineen.

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön ja tulisijaan.

Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivujen tulee olla puuta.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaalin tulee olla mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2. Talousrakennuksen katto voi olla huopaa tai lapekalto, joka on viherkatto. Julkisivuväriyksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen.

Pihat

Pihat tulee toteuttaa puutarhamaisina.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

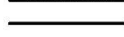
Lohestajantien varsi tulee rajata pensasaidalla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa riittävät jäte-tilat ja tonteilla tulee varautua kompostointiin.

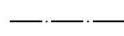
Hulevedet tulee viivyttaa tonteilla.

PysäköintiAutopaikkojen vähimmäismäärä:
vähintään 2 ap/asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.

Lähivirkistysalue.



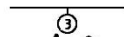
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



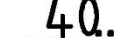
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



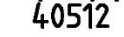
Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Byggrätt

Fastighetstekniska utrymmen för avfallshantering och återvinning får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Byggnader

På tomten får byggas en byggnad med en bostad med ekonomibygnader.

I planeringen ska beredskap vidtas för användning av solenergi och för en eldstad.

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

Byggnaderna ska förses med sadeltak och öppen takfot. Takmaterialet ska bestå av svart eller mörkgrå falsad plåt. Taklutningen ska vara 1:2. Ekonomibygnadernas tak kan täckas med takfilt eller bestå av pulpettak med gröntaksyta. Fasadens färgsättning ska gå i kraftfulla, varierande och varma färgnyanser.

Gårdarna

Gårdsplanerna ska förverkligas på ett trädgårdsligt vis.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Laxfiskarvägen ska kantas med en häck.

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

Dagvatten ska fördröjas i tomterna.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

minst 2 bp/bostad, varav minst en bilplats ska placeras i en carport.

Område för närekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.



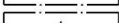
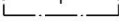
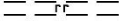
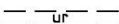





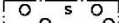

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

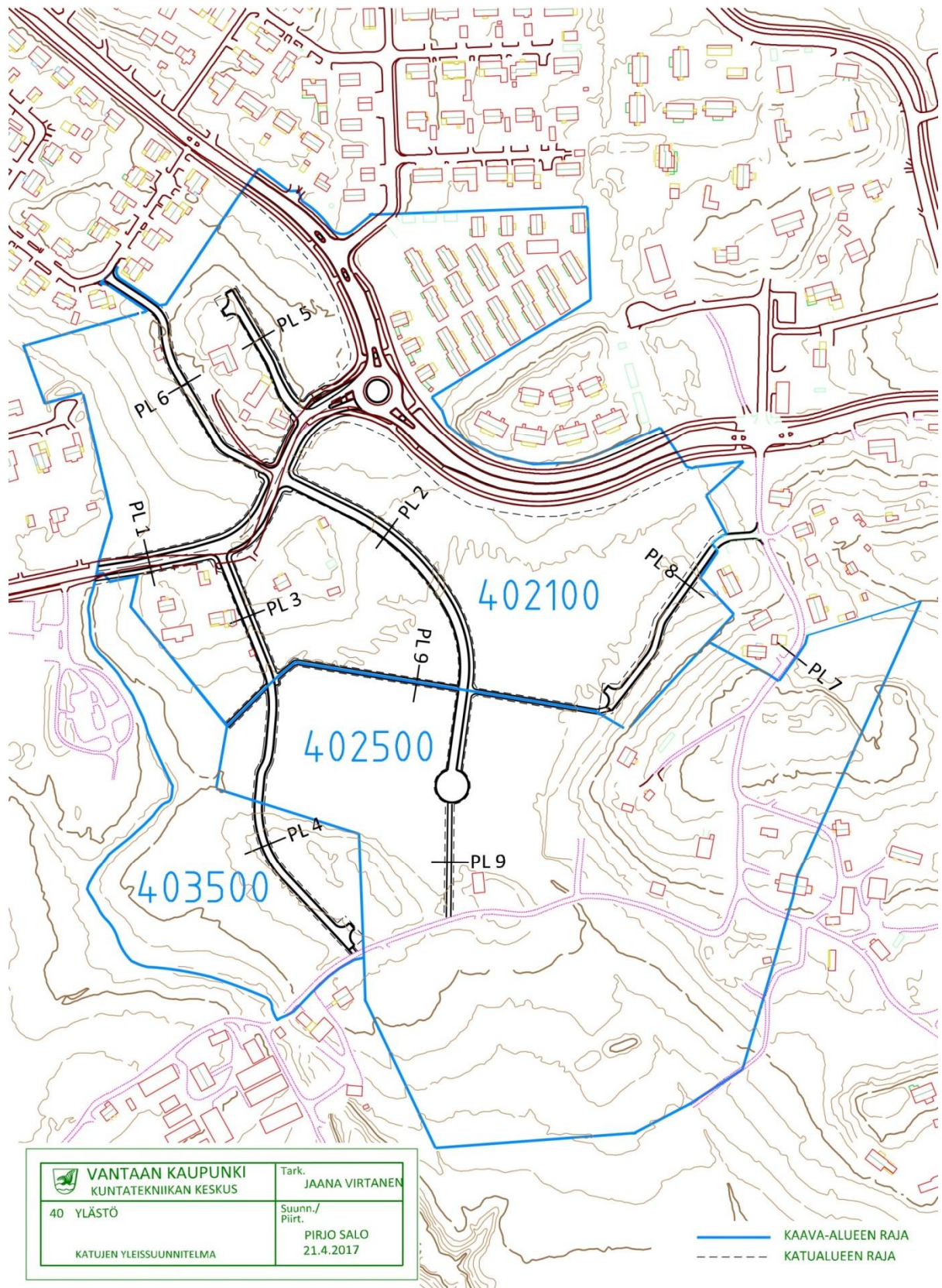
Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

| | | |
|---|---|--|
| LOHESTAJANTIE | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. |
| MUSTIKKASUO | Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi. | Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området. |
| 200 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| 210+f30 | Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku taloustiloihin, teknisiin tiloihin ja asukkaiden yhteiskäyttöön varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. | Talserie där det första talet anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadratmeter våningsyta för ekonomitrymmen. |
| I | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. | Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. |
| I u ^{2/3} | Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaaan laskettavaksi tilaksi. | Ett bråkital 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. |
|  | Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee. | Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller. |
|  | Rakennusala. | Byggnadsyta. |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. | Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras. |
|  | Ohjeellinen ratsastusreitti. | Riktgivande ridutt. |
|  | Ohjeellinen ulkoilureitti. | Riktgivande friluftsled. |
|  | Ohjeellinen vesialue. | Riktgivande vattenområde. |
|  | Istutettava alueen osa. | Del av område som bör planteras. |
|  | Istutettava puu. | Träd som skall planteras. |
|  | Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. | Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras. |
|  | Ajoyhteys. | Körförbindelse. |
|  | Katu. | Gata. |
|  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. | Del av område reserverad för underjordisk ledning. |
|  | Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. | Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget. |
| | Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. | Områdesdel där det finns en fast forn lämning som fridlysts enligt lagen om fornminnen. På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. För åtgärder och planer som gäller området ska utlåtande begäras av museimyndigheten. |
| | TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu. | TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |
| | TOTEUTTAMINEN Tämän asemakaavan toteuttaminen edellyttää asemakaavojen Ylästö 7 (402100) ja Ylästö 8 (402500) voimaantuloa. | GENOMFÖRANDE Genomförandet av denna detaljplan förutsätter att detaljplanerna Övitsböle 7 (402100) och Övitsböle 8 (402500) träder i kraft. |
| Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu | | Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen |
| Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. I asokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. | | Stadsmätning Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20 | | Godkänd av stadsfullmäktige / 20 |

7. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

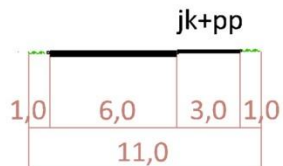


TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET
Kaavat 402100, 402500 ja 43500

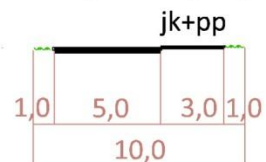
PL 1
Isonmänyntie



PL 2
Padisentie



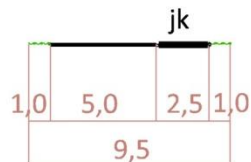
PL 3
Lohestajantien pohjoispää



PL 4
Lohestajantien eteläpää



PL 5
Isonmänytkuja



PL 6
Klemetinvierto



PL 7
Tolkinkyläntie



PL 8
Tolkinkylätkuja



PL 9
Apotinpolku,
Padisentie eteläpää

