



Vantaa
Aviapolis

402100 YLÄSTÖ 7

YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.5.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 402100. Kaavoitus on tullut vireille OAS 26.4.2016.

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.

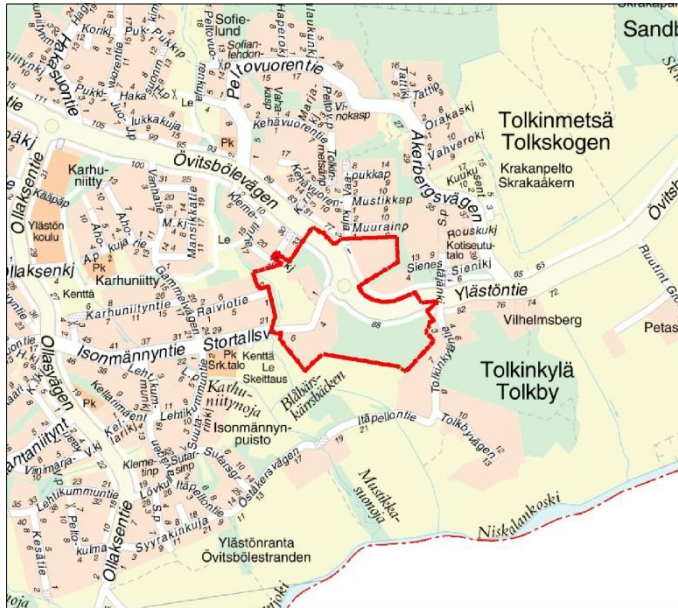
Tonttijako

Osat kortteleista 40510, 40518 ja 40519

Asemakaavalla laajennetaan Ylästön pientaloaluetta Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutoksella päivitetään vanhempaa asemakaavaa. Kaavaan liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaavan laatijat: Timo Kallaluoto, aluearkkitehti Länsi-Vantaa 1.10.2016 saakka, Anitta Penttimikko, aluearkkitehti, Aviapolis 1.10.2016 alkaen, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 2677.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ylästöntien ja Isonmäntien molemmin puolin.

Kaavamuutosalue ulottuu myös Ylästöntien pohjoispuolelle kortteiliin 40039.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET (TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN LOPUSSA)

Tiiviisti

- Asemakaavatyö on työohjelmassa suunnittelunumerolla 402100
- Alla olevasta taulukosta ilmenee kaavan käsittelyvaiheet

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.

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4. Asemakaavan kuvaus	18
5. Asemakaavan toteutus.....	31
6. Kaavatyöhön osallistuneet	31
7. Asemakaavan seurantalomake.....	33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	36
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	41

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. ¹
- *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 MAALAISKUNNAN HISTORIA (PERÄLÄ 1965).

- 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 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.

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-m². (kaavamuutos 3677 k-m²). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja, rivitaloja ja paritaloja yhteensä 7315 k-m². 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-m². Kerrosluku on pääosin yksi, Ylästöntien varressa kaksi. Keskimääräinen tonttitehokkuus alueella on $e = 0,28$.

Kaupunkikuva

Isonmännäntie on Ylästön keskeinen kokoojaku, 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-m² rakennusoikeus kahteen kerrokseen.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m2 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 **liik 4 800** asukkaan pientaloalueeksi. 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 kunioittaa 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 metsittynyt. Kasvaneita puita ja pensaita voidaan jättää tonteille mahdollisuuksien mukaan. Nyåkerin ja Fridhemin tilojen pelloille on yleiskaavassa osoitettu kaupunginosan läpi kulkeva ulkoilureitti.



Tilajako 2016.

Pienilmasto

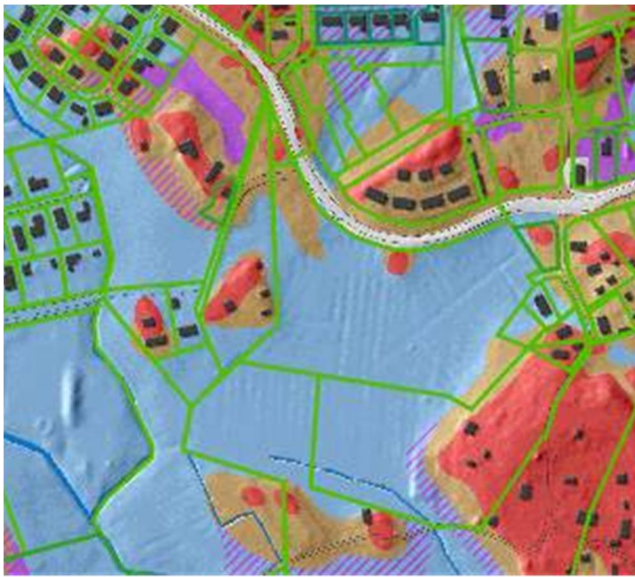
Pienilmastolla on merkitystä asuinviihtyisyyteen ja rakennusten lämpötalouteen. Rakentamisen kannalta parhaita ovat notkottomat, tuulelta suojaiset etelä- ja lounais-rinteet, tyydyttäviä itä- ja länsirinteet sekä tuulelta suojaiset tasangot ja huonoimpia pohjoisrinteet sekä tuulialttiit rinne- ja lakialueet. 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 kasvillisuustyypppejä alueella on. Aktiivinen virkistyskäyttö aiheuttaa kulutuspaineita. Kaavaan sisältyvät virkistysalueet johtuvat Mustikkasuonojan sijainnista sekä yleiskaavan mukaisista yhteyksistä.

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

2.1.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

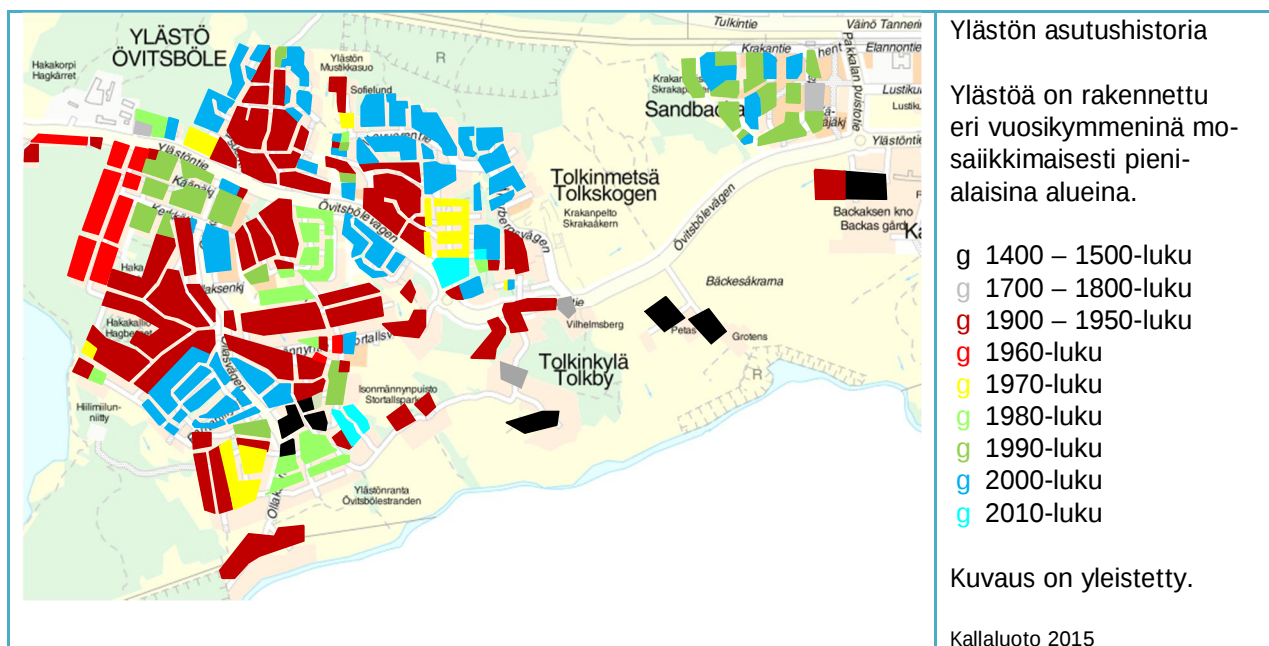
Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Joki on tarjonnut kalaa, kulku-yhteyden ja voimaa myllyihin ja sahoihin. Ylästöntie on tällä kohdalla osa maamme merkittävintä keski-aikaista tietä, Suurta Rantatietä eli *Turun – Viipurin maantietä*, kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta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

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 m² ja ruokakuntien keskikoko 3 henkilöä. (2013)

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

2.1.3.5 Virkistys

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

2.1.3.6 Liikenne

Autoliikenne

Ylästötie on kaava-alueen läpi kulkeva vilkasliikenteinen kaupungin osia yhdistävä pääväylä, joka on parannettu vuonna 2015. Tällöin mm. Isonmännnytien liittymään rakennettiin kiertoliittymä,

Ylästöntien eteläpuolelle Isonmännnytien 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.

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

Joukkoliikenne

Ylästöntietä liikennöi viisi bussilinjaa, joista kolme kulkee Isonmännnytietä pitkin. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Helsinkiin, lentoasemalle, Aviapolikseen, Vantaankoskelle, Varistoon ja Hämeenkylässä. 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

Isonmännynpuiston pysäköintialueella on alueellinen jätteenkeräyspiste.

Vesihuolto / Vedenjakelu

Alueen kautta kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti Pitkäkosken 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 m³. 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 Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa

Sähköverkko

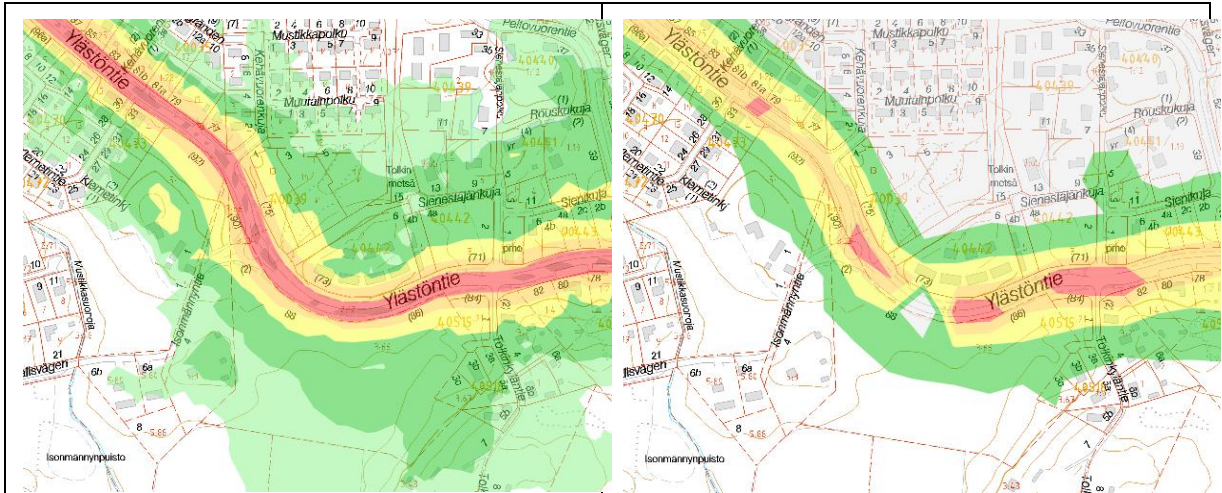
2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

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

Tiemelu

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



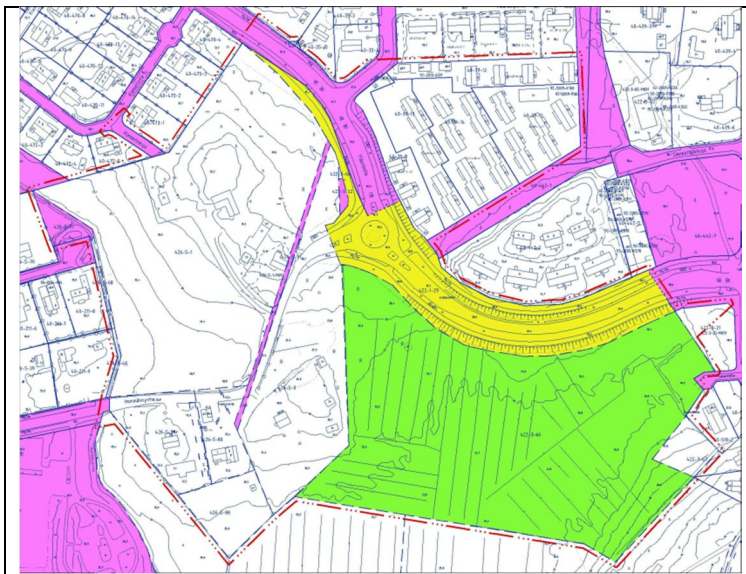
Tiemelutilanne 2011, päivä. / Ramboll 2012

Tiemeluenuste 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

Kaavasuunnittelun aloituskokous pidettiin 2.6.1999, kun YIT oli jo aloittanut alueensa markkinoinnin (YIT:n asuntolehti, maaliskuu 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

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.

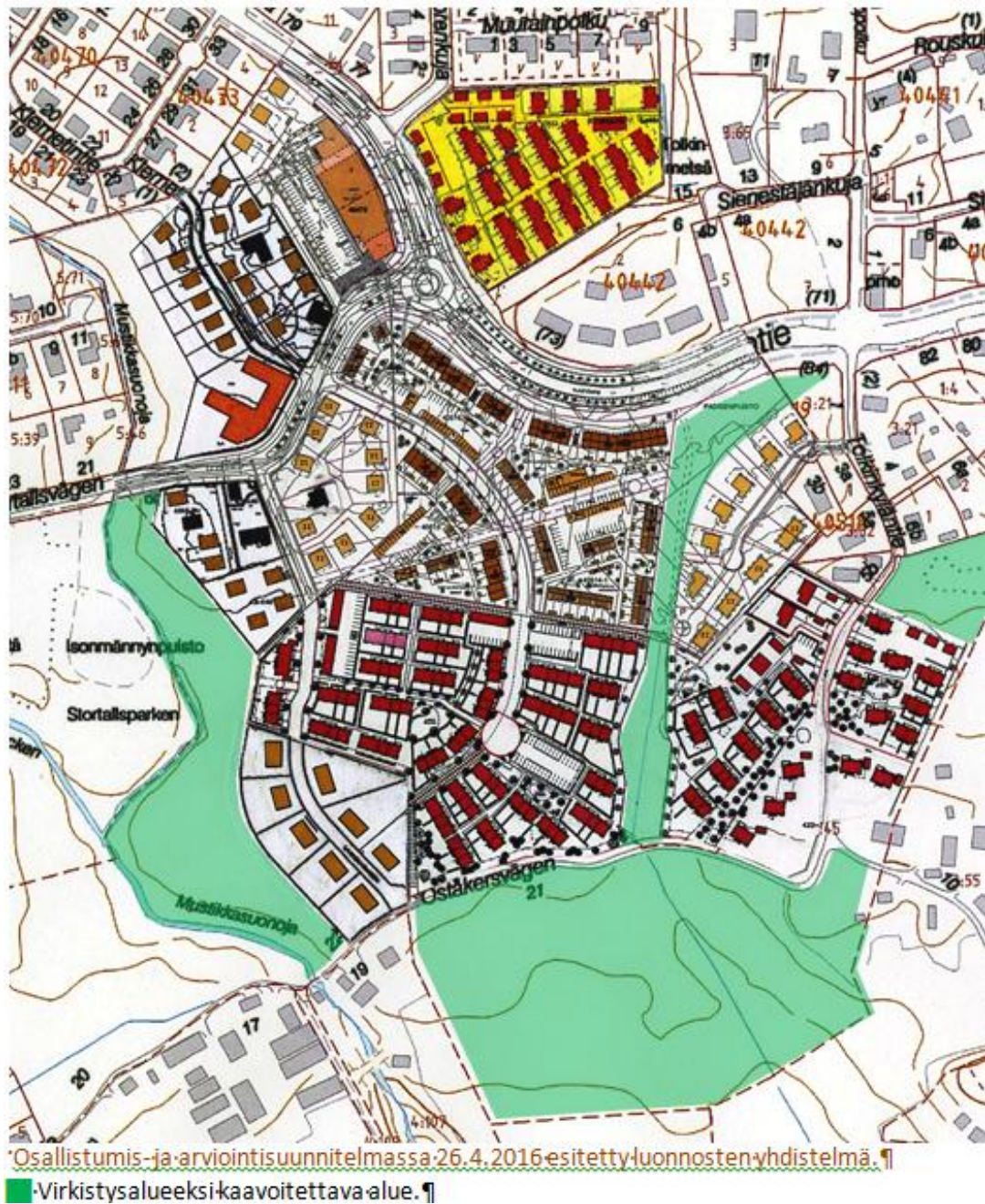
Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin kirjaamaan 31.5.2016 mennessä.

Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016 ja 7.5.2016.

Kaavatilaisuus Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 11.5.2016 klo 17 – 20.



Kirjalliset ja suulliset mielipiteet tiivistetysti. (lisätään nähtävilläolon jälkeen)

Yleisötilaisuudet, Muut vuorovaikutustavat. (lisätään nähtävilläolon jälkeen)

Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta on esitelty ELY:n yhteistyökokouksessa 30.11.2004.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. (nähtävilläolon jälkeen)

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen. (nähtävilläolon jälkeen)

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin (nähtävilläolon jälkeen).

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 joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat 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):

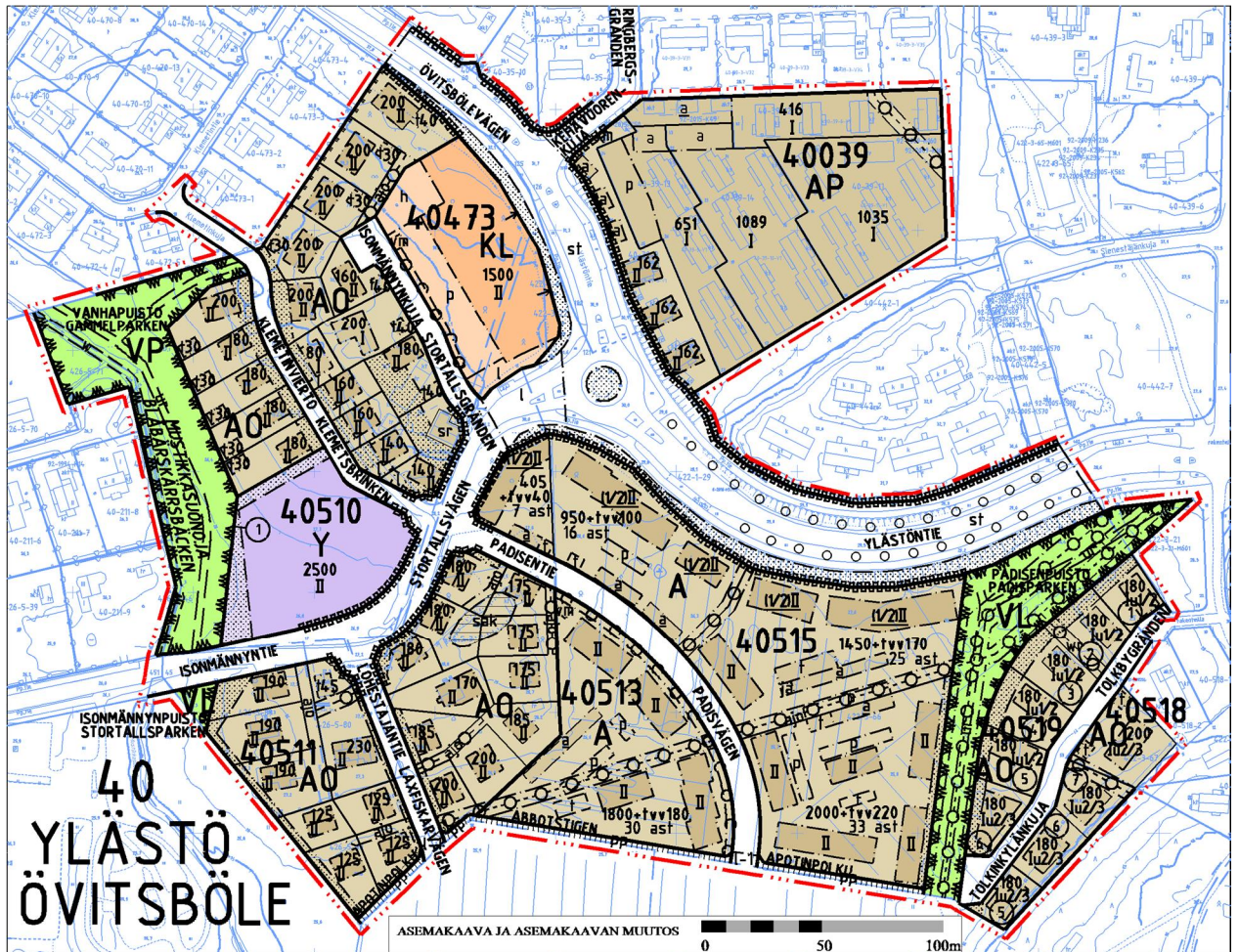
Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

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

3.4.2 Muut tavoitteet (nähtävilläolon jälkeen)

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 pientiloja 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 pari-taloja sekä omakotitaloja yhteensä **19 700 k-m²**. Ra-

kentäminen on enintään kaksikerroksista ja se sopeutetaan maisemaan ja kylärakenteeseen. Kaa-va 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.

Erillispienitalojen 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 oma-kotitaloja yhteensä 19 700 k-m². (kaavamuutos 3677 k-m²). 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 pientaloasukkaita, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja ja rivitaloja yhteensä 7315 k-m². Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi ja julkisivut ovat puuverhoiltuja ja värikkäitä. Tonttitehokkuus A –alueilla on $e = 0.34$.

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

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

Palvelut

Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti Y (0.4 ha), jolle annetaan 2 500 k-m² rakennusoikeus kahteen kerrokseen.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m² suuruista ostoskeskusta varten. Päivittäistavarakaupan lisäksi kaava edellyttää rakennukseen vähintään kolmea muuta liiketilaa. Ostoskeskuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.

Liikenne

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

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

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

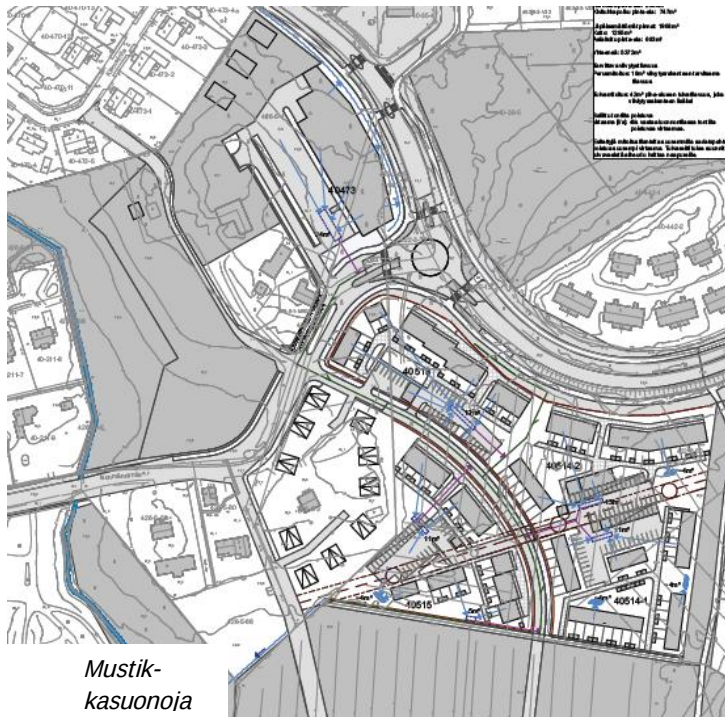


Arvio alueen tuottamasta liikenteestä (liikennesuunnittelu 5.1.2017).

Hulevesien hallintaperiaatteet A- ja KL-kortteleissa



■ Läpäisevä pinta. ■ Läpäisemätön.



- Virtausnuoli / hulevesihallintasuunta. — Hulevesioja ja tulvareitti. ■ Hulevesilammikko / viivytysrakenne tilavuus noin 10,5 m3, syvyys keskellä 0,5 m3 ja reunoja kohti 0,25 m3. — Mustikkasuonoja.
- - - Maanalainen huleveden viivytysrakenne. — Yhteys hulevesiviemäriin. — Hulevesikouru.

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.

Markon havainnekuva ja konsultin kuva



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 Padisentien 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 julkisivultaan puuta, kattomuoto harjakatto ja katemateriaali on tumma pelti. Kaavamääräyksellä tavoitellaan värikkäitä rakennuksia. Naapureiden väriytyksen tulee erottua toisistaan. Rakennuspaikat on pitkälti määritetty asemakaavamääräyksiin.

Tolkinkylänkujan varteen rakennettavat rakennukset 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.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

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

KL, Liikerakennusten korttelialue

Ylästöntien varteen, kortteliin 40473, osoitetaan rakennuspaikka liikerakentamiseen. Se käsittää 1500 k-m² 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 Isonmännnykujan varteen ja huolto hoidetaan Isonmännnykujan 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-ojallisena ja sorapintaisena historiallisen tonttitienä.

Katualuevaraukset ovat eri levyisiä: Isonmännnytie 14,5 - 24 m (sisältää bussipysäkin), Padisentie 11 m, Isonmännnykuja 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-m². Kaikkien katujen reunoille varataan 1-1,5 m leveät lumitilat.



Näkymä Padiesentieltä 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 pientaloasukkaita, 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 yhteyksien 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, väritys).



Arkkitehdin näkemys korttelin näkymä, arkkitehtitoimisto Vuorelma-arkkitehdit.



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

4.4.2 Vaikutukset Vantaan asuntotuotantoon

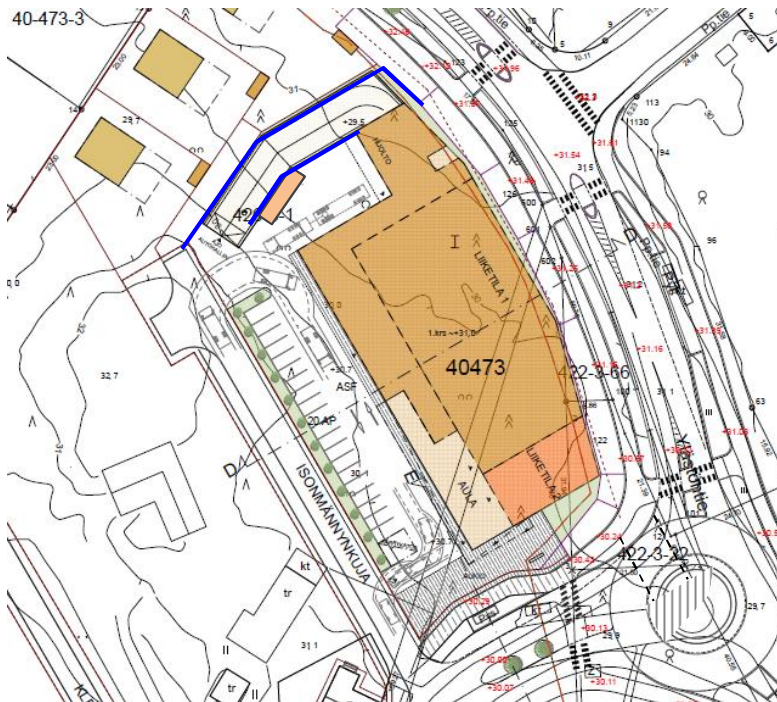
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Tämä toteuttaa valtakunnallisten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

Kaavamuutoksella täydennetään merkittävästi Ylästön pientaloaluetta. Kaava-alue tuottaa rakentuaan 42 pientaloa ja yhtiömuotoista asumista 90 asuntoa, yhteensä 350 -400 asukasta. Alue rakentuu 5-7- vuodessa. Valmistuvat asunnot lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotuotantoa ja -tarjontaa.

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



4.4.3 Palvelut ja työpaikat



g Myymälä noin 2000 k-m²
(sisältää myymälän, varaston,
sosiaalitilat, tekniset tilat ym.
aputilat)

g Muut liiketilat noin 200 k-m² (sis.
myymälät, sos. ja aputilat)

g Yleiset tilat noin 300 k-m²
(aula- ja porrastilat)

— Meluaita, korkeus 2,5 m

Rakennusoikeus 2400 k-m²

Tontin ala 4790 m²

Tonttitehokkuus $e = 0,50$

Autopaikkoja

- maantasossa 20 ap

- pysäköintihallissa 67 ap

Bussipysäkin luokse syntyy
500 m² suuruinen kivetty aukio.

Vuorelma-arkkitehdit 3.8.2016

Alueen palveluvaranto lisääntyy uudella päivittäistavarakaupan yksiköllä (1500 k-m²) ja uudella Y-tonttivarauksella (päiväkoti, tai palvelutalo). Muuten uusia työpaikkoja ei kaavalla edistetä. Asukkaiden lisäys 150 -200 henkeä lisää erityisesti päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta alueella edistää myös uuden liikerakentamisen toteutumista.

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.

Virkistys

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 Isomännnytien uusi linjaus on seuraava merkittävä hanke. Poikittaiset tonttikadut Isomännynkuja, Klementinvierto ja Lohestajantie tulee rakentaa. Padisentien avaaminen etelään liittyy oleellisesti eteläpuoliseen Ylästö 8 –asemakaavaan.



Näkymä Padisentieltä itään

Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesihuoltoa Isomännnyntielle, Isomännynkujalle, Klementinviertoon, Padisentielle, Lohestajantielle, Apotinpölulle ja Tolkinkylänkujalle. Verkosto kytketään alueen halki kulkeviin alueellisiin runkolinjoihin. Alueelliset runkolinjat sijoittuvat tulevan Lohestajantien 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 Isomännnyntie 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 hulevesiverkoston. 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 sadetilanteelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallit-

tu 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

Vesistöt ja vesitalous

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

Ympäristöhäiriöt

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Lentomelu

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

TIEMELU

Ylästöntien Tiemelutilanne (2011) Ja Tiemeluennuste (2030) On Esitetty Alla.

4.6 NIMISTÖ

Tolkinkylä, ruotsiksi Tolkby (1417 tolkoby), on vuodesta 1417 alkaen mainittu usein läänninkäräjien pitopaikkana. Tuolloin käytiin käräjiä virolaisen Padisen luostarin munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. Munkeilla oli lohenkalastusoikeus Vantaanjokeen ja kirkkoherran nimittämisoikeus Uudellemaalle. Helsingin pitäjä syntyi lahjoituksen voimassaoloaikana 1351 – 1428, koska Helsingin pitäjän kirkko mainitaan 1401. 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 'tynnyntekijä'.

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 Laren 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 Flakaeds ängen, 1913 Flakan, Flackaled, Flakaleängen.
- *Ylästöntie, Övitsbölevägen* 1975, aiemmin mm. Vantaantie, Vandavägen.

Kaava-alueen uudet nimet

- *Apotinpoltu, 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 luostarille patronaattioikeudet Porvoon, Pernajan ja Sipoon seurakuntiin sekä Vantaanjoen kalastusoikeudet. Helsingin pitäjä lienee syntynyt apotti Risebiterin johdolla.²
- *Isonmännnytkuja, Stortallsgränden*, on ollut Isonmännnyntien itäpää 1958. Nyt Isonmännnyntietä erkanevan poikkikadun nimeksi.
- *Klemetinvierto, Klemetsbrinken* Asemakaavaan 1999 Klemetinkuja, Klemetsgränden. Katu haarautuu Klemetintiestä, joka sai nimen Ylästön Klemets-talosta (1710 Clemetz, Lehtikumuntie 17). Siellä on myös Klemetinpolku, Klemetsstigen. Kulosaassa on jo Klemetinkuja, Klemetti-gränden. Nyåker-nimeä ei voi käyttää, koska se on asuntoalue Espoossa. Siellä on jo Uudenpellotie ja Uudenpellonkuja.
- *Lohestajantie, Laxfiskarvägen* Padisen sisterssiläismunkit eivät syöneet lihaa vaan kalaa ja heillä oli lohenkalastusoikeus Vantaanjoen koskiin. Siksi myös Vantaan vaakunassa on lohenpyrstö.
- *Padisentie, Padisvägen* Tolkinkylässä käytiin käräjät 1417 Padisen munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. 1351 kuningas Mauno Eerikinpoika antoi virolaiselle Padisen luostarille patronaattioikeuden eli kirkkoherran nimittämisoikeuden Porvoon

² Liekso 1997; opaskartan 2003 liite.

kirkkokuntaan ja lohenkalastusoikeuden Vantaanjoen koskiin. Oikeus oli voimassa 1351 – 1428, jolloin luostarin munkit liikkuvat Helsingin seudulla, tekivät lähetystyötä ja lohestivat. Helsingin pitäjä syntyi ilmeisesti lahjoituksen voimassa ollessa 1300-luvun loppupuolella, koska pitäjän kirkko mainitaan 1401. Lahjoitus lakkasi, kun luostari menetti merkitystään.³ Helsingin maalaiskunnalla oli vuonna 1957 Padiseen ystävyysuhde, jota ei silloisissa ulkopoliittisissa oloissa voitu virallistaa.⁴

Nimitoimikunta on käsitellyt ja hyväksynyt kaava-alueen nimistöä: Klementinvierto – Klementsbrinken (11.4.2016), Padisentie –Padisvägen (8.3.2005), Lohestajantie – Laxfiskarvägen (8.3.2005), Isomännynkuja-Stortalsgränden (8.3.2005), Tolkinkylänpolku – Tolsbystigen (8.3.2005)

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Anitta Pentinmikko Marko Hoffren Mikko Järvi	aluearkkitehti 1.10.2016 saakka aluearkkitehti 1.10. 2016 alkaen suunnitteluavustaja kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen Elina Kettunen Pirjo Salo Mika Vähämaa	vesihuolto / hulevedet katutekniikka vesihuollon yleissuunnittelu liikenneinsinööri kunnallistekniikan sopimusasiat
Rakennusvalvonta:	Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund Saara Juopperi	ympäristöinsinööri ympäristöinsinööri, sij.
Yrityspalvelut:	Armi Vähä-Piikkiö Tomi Henriksson	maankäytön sopimusasiat asumisasiain päällikkö

Maanomistajien edustajat:

³ Kerkkonen 1965, s. 6-8, 110, 159.

⁴ Korpinen 1965, s. 260, 270; Leppänen, Helsingin pitäjä 1987 s. 60; Ahtiainen & Tervonen 2002 s. 214 - 215.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla 15.5.2017



Timo Kallaluoto 1.10.2016 asti
aluearkkitehti



Anitta Pentinmikko 1.10.2016 alkaen
aluearkkitehti

7. 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
Maanalaisten 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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,6459	100,0	23702	0,22	8,7451	20716
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						

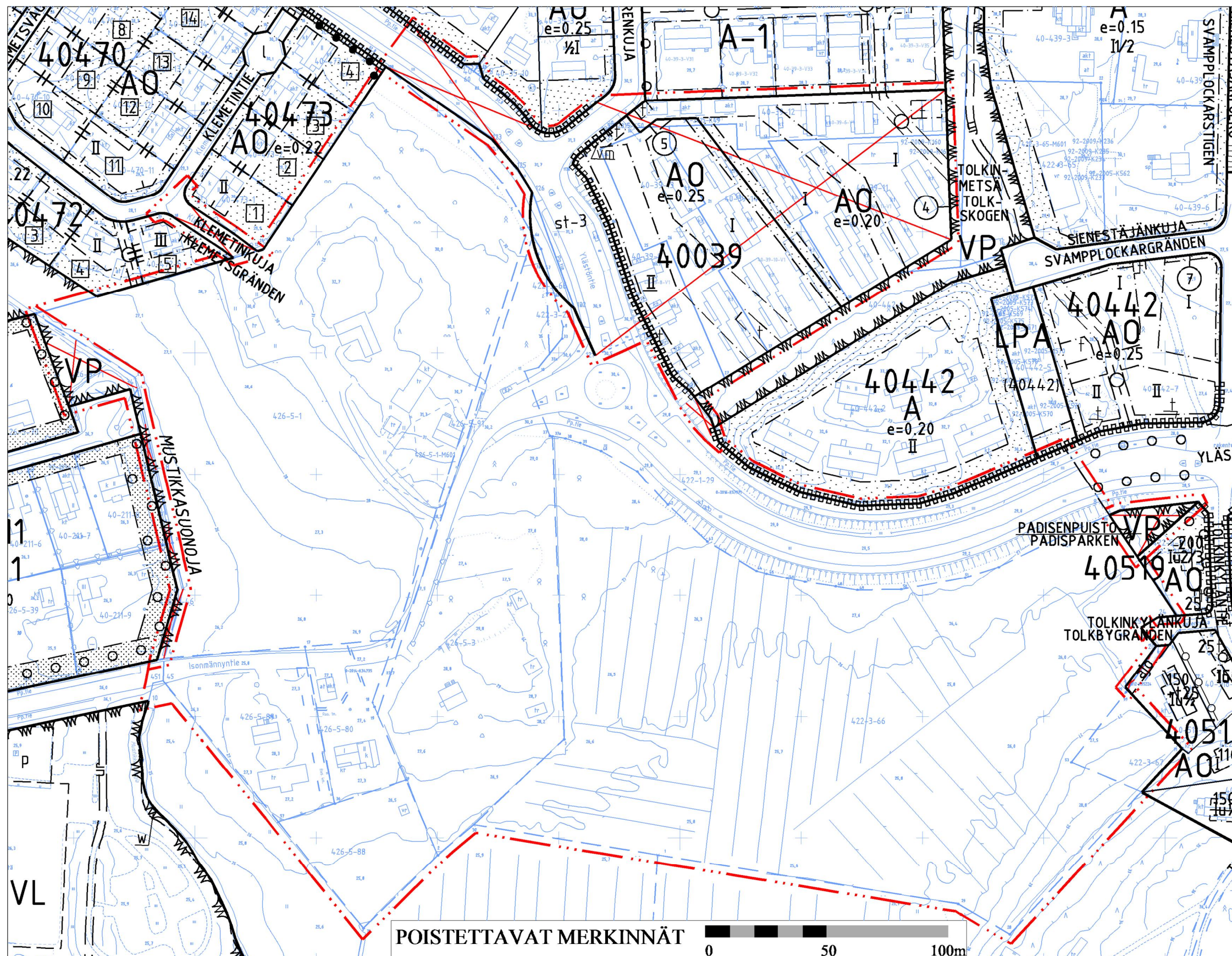
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	135	1	135

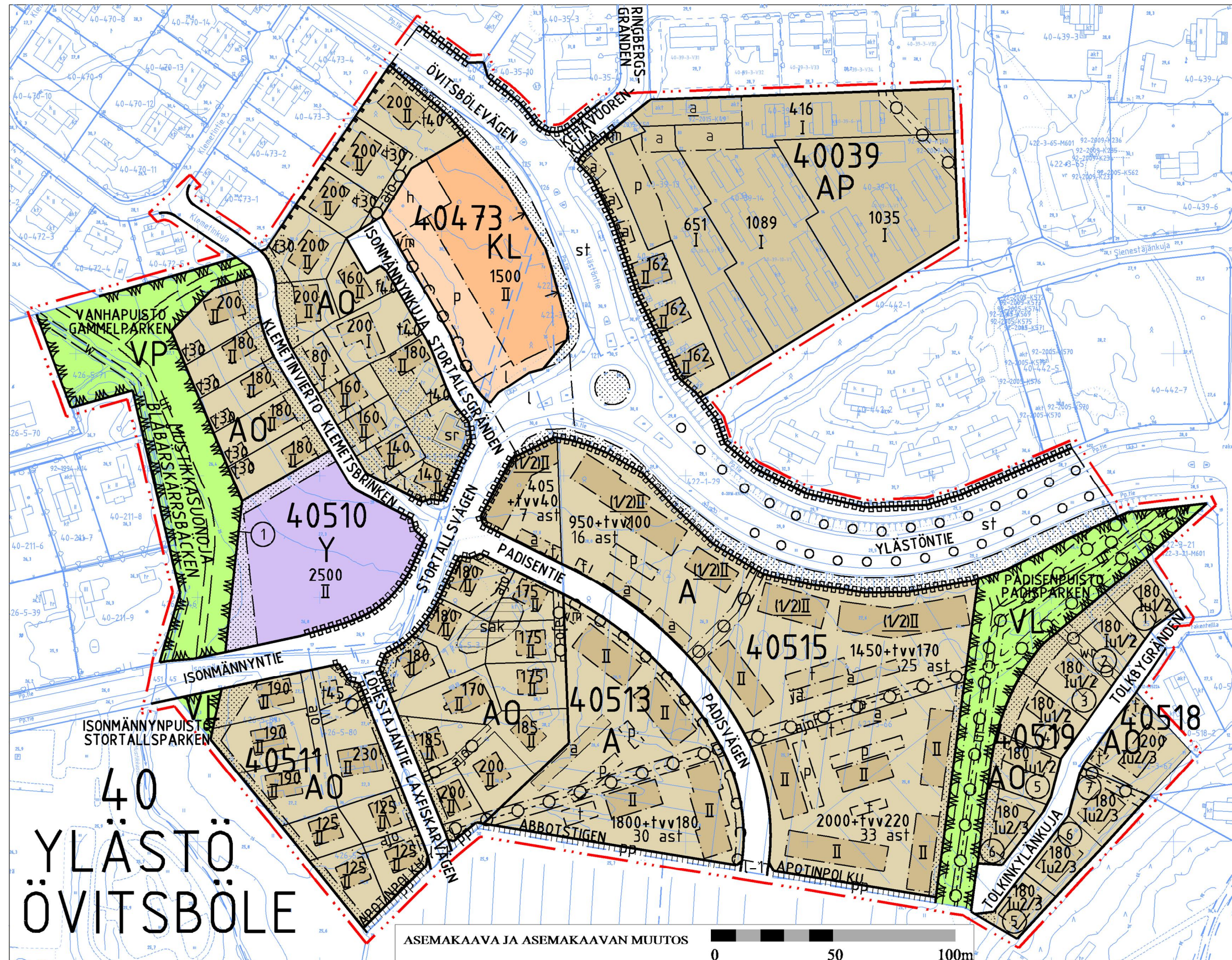
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,6459	100,0	23702	0,22	8,7451	20716
A yhteensä	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
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4210	4,0	2500	0,59	0,4210	2500
Y	0,4210	100,0	2500	0,59	0,4210	2500
C yhteensä						
K yhteensä	0,4619	4,3	1500	0,32	0,4619	1500
KL	0,4619	100,0	1500	0,32	0,4619	1500
T yhteensä						
V yhteensä	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
R yhteensä						
L yhteensä	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
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	135	1	135
Asemakaava	1	135	1	135



8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



402100

15.5.2017

685495, 685496

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40, YlästöVanda stad
Stadsdel 40, Övitsböle**YLÄSTÖ 7****Asemakaava**Korttelit 40510, 40511, 40513, 40515 ja
osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473
sekä katu- ja virkistysalueet.**Asemakaavan muutos**Osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518
sekä katu- ja virkistysalueet.(Osat kumoutuvan asemakaavan kortte-
leista 40039 ja 40518 sekä katu- ja vir-
kistysaluetta.)**Tonttijako**

Osat kortteleista 40510, 40518 ja 40519.

ÖVITSBÖLE 7**Detaljplan**Kvarteren 40510, 40511, 40513, 40515 och
del av kvarteren 40518, 40519 och 40473
samt gatue- och rekreationsområden.**Ändring av detaljplanen**Del av kvarteren 40039, 40473 och 40518
samt gatue- och rekreationsområde.(Del av kvarteren 40039 och 40518 samt ga-
tu- och rekreationsområde i den plan som
upphävs.)**Tomtindelning**

Delar av kvarteren 40510, 40518 och 40519

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A**Asuinrakennusten korttelialue.****Yleistä**Rakennukset tulee suunnitella tonteittain samankaltais-
ta arkkitehtuuria ja kattomuotoa noudattaen.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

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

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön.

Julkisivuväriyksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja läm-
pimävyinen. Korttelikohtaisesti tulee laatia väriyssuun-
nitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha tai parveke.
Korttelialueella tulee olla myös melulta suojatut yhteispi-
hat. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.Asuntojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava
35 dB ja pihatilojen suojaaminen liikennemelulta on
osoitettava rakennusluvan yhteydessä.**Pihat**Pihasuunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suun-
nitelijaa.Rakennuslupaa varten tulee laatia pinta- ja hulevesisuun-
nitelma joka tulee sovittaa naapuritontin suunnitelmaan.
Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja imeyttävää pintaa tontil-
la täytyy olla vähintään 50%.Ylästöntien ja puiston vastainen reuna rajataan istutuksin
ja Padiestien pensasaidalla ja asuntoporteilla.Pysäköintialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on
huolehdittava siitä, ettei pysäköitävien autojen valot häi-
kaise asukkaita.Autopaikkoja tulee toteuttaa kerrostaloissa 1,1 ap / asun-
to, rivi- ja muissa pientaloissa 1,25 ap / asunto. Vähintään
1 ap / asunto on aina sijoitettava autokatokseen.Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp /
30 k-m².**AP****Asuinpienalojen korttelialue.**

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

1:2000

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för bostadshus.**Allmänt**På varje tomt ska byggnaderna planeras så att de till
sin arkitektur och takform är enhetliga.

Byggnadernas fasadmateriäl ska vara trä.

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 fasa-
den.Vid planeringen ska beredskap vidtas för att ta i bruk sol-
energi.Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande
och gå i varma toner. För varje enskilt kvarter ska en färg-
sättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna mat-
char varandra.Varje bostad ska ha en egen gårdsplan eller balkong.
Kvarteretsområdet ska också ha gemensamma gårdsplan-
er som är skyddade mot buller. Gränserna mellan tomt-
erna får inte inhägnas.Bostädernas ljudisolering mot trafikbuller ska vara 35 dB
och gårdsplanernas skydd mot trafikbuller ska anvisas i
anslutning till bygglovet.**Gårdar**En yrkeskunnig planerare ska anlitas för gårdsplanerin-
gen.För bygglovet måste en yt- och dagvattenplan samman-
ställas som ska anpassas till grannomtens plan. Dagvat-
ten ska fördröjas på tomt och minst 50% av tomtens
ska utgöras av infiltrerande yta.Sidan mot Övitsbölevägen och parken avgränsas med
planteringar och mot Padiestvägen med häck och bostads-
portar.I planeringen och byggandet av parkeringsområden ska
man se till att ljusen från bilar som parkeras inte bländar
de boende.Bilplatserna i flervåningshusen ska utgöras 1,1bp / bostad,
i rad- och andra småhus 1,25 bp / bostad. Minst 1 bp /
bostad ska alltid placeras i en carport.För förvaringsutrymme för cyklar ska reserveras minst 1
plats / 30 m²-vy.**Kvarteretsområde för småhus.**

Byggnadernas fasadmateriäl ska vara trä.

A0

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

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

Asuntojen ääneneristävyyttä liikennemelua 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-m².

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.

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttämiseen ja tulisijaan.

Materiaalit ja värit

Kortteleissa 40510, 40511, 40513 ja 40473 julkisivuväriyksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Tontin kaikki rakennukset ovat saman värisiä. Naapurirakennusten tulee olla erivärisiä. Rakennusten katemateriaali on tumma peltikatto. Rakennusluvassa tulee sovittaa värisävyt naapureiden julkisivuväriyteen.

Kortteleissa 40518 ja 40519 rakennusten tulee soveltua Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Päärakennuksen runkosyvyyttä 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) ääneneristävyyttä 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 asfalttipäällysteitä.

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa riittävät jätetilat 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 puita ja pensaita. Katujen varret tulee aidata ja kadun varteen tulee istuttaa pihlajia.

Hulevedet tulee viivyttaa.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka/150 k-m² sekä toiminnan kannalta riittävä määrä kalettua polkupyörärien pysäköintitilaa.

Byggnaderna ska förses med sadeltak och öppen takfot² / 4 Takmaterialet ska vara betongtaktegel i terrakottarött.

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 ekonomitrymmen 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 m²-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 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 filt.

Vägrafrikbuller

På tomten som angränsar till Övitsbölevägen (i kvarteret 40473) ska ljudisoleringen mot vägrafrikbuller 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 vägrafrikbuller i nybyggnaderna vara minst 35 dB.

Gårdar

Alla tomter ska inhägnas mot gatan med ett mörkt träspjällstaket 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 komposter.

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 stängsel och rönner ska planteras utmed gatorna.

Dagvatten ska fördröjas.

Minst 1 bilplats / 150 m²-vy ska reserveras, liksom ett med avseende på verksamheten tillräckligt stort utrymme för cykelparkering.

**Liikerakennusten korttelialue.**

Tontilla tulee olla päivittäistavarakauppa ja vähintään kolme muuta liiketilaa.

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. Katemateriaali on pelti.

Rakennus suunnitellaan rajaamaan Ylästöntien katualuetta. Melua aiheuttavat tekniset laitteet tulee sijoittaa Ylästöntien puoleiseen julkisivuun ja niiden tulee sopeutua julkisivuarkkitehtuuriin.

Jalankulkuaueet on kivettävä ja erotettava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Korttelialueella tulee olla energialaitoksen kiinteistömuuntaja, joka sopeutetaan ympäristön arkkitehtuuriin.

Huoltopiha tulee suojata 2,5 metriä korkealla meluaidalla viereisiä asuintontteja vastaan.

Lastaus tulee sijoittaa rakennuksen sisään.

Hulevedet tulee viivyttaa.

Osa pysäköinnistä saa olla liikerakennuksen alla maan alla.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 35 k-m².

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl / 150 k-m².



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



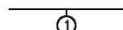
Osa - alueen raja.



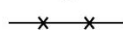
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

ISONMÄNNYNT

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

MUSTIKKASUON

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

180

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

14,50+tvv170

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku varastotiloihin, teknisiin tiloihin ja väestönsuojoihin varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I + 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

(1/2)II

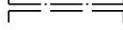
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

II

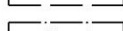
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

På tomten ska vara en dagligvaruhandel och minst tre andra 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 bullerstaket 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 m²-vy.

Lättåtkomliga cykelplatser ska reserveras åtminstone 1 st. / 150 m²-vy.

Park.

Område för närekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Tomtgräns 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 förrädsutrymmen, 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 vånings-ytan.

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.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennettava aita.
	Laatoitettava tai kivetävä alueen osa.
	Alueen osa, joka tulee korottaa ja laatoittaa tai kivetä.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen vesialue.
	Hulevesireitti.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Maisemallisesti merkittävä avokallio.
	Katu. Ylästöntien katualueen eteläreuna tulee istuttaa ja maise- moida. Tolkinkylänkuja tulee rakentaa sorapintaisena.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kan- nalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai li- särakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainit- tujen arvojen säilymistä. Korjaus- muutos- tai lisärakenta- mistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.
	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Suuren Rantatien vanhempi linjaus on muinais- muistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, jon- ka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoi- tosuunnittelusta on hankittava museoviranomaisen lausunto.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laa-
dittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin
osoitettu.

Byggnadsyta där transformator får placeras.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
Linjen anger takåsens riktning.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som bygg- naden skall tangera.
Ett staket som skall byggas.
Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
Områdesdel som skall höjas och beläggas med plattor eller sten. Riktgivande friluftsled.
Riktgivande vattenområde.
Dagvattenled.
Del av område som bör planteras.
Trädrad som skall bevaras / planteras.
Del av område som skall planteras med träd och buskar.
Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.
Gata. Den södra sidan av Övitsbölevägens gatuumråde ska plan- teras och anpassas till omgivningen. Tolkbyvägen ska anläg- gas belagd med grus.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är
förbjuden.

Byggnad som bör skyddas.

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på stadsbil-
den 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 in-
hämtas.

Väg som skall skyddas.

Områdesdel där det finns ett vägningsnitt av lokalhistorisk be-
tydelse. Stora Strandvägens äldre dragning är en fast for-
nlämning fredad genom lagen om fornminnen (295/63), och
vars nuvarande dragning måste bevaras. Över områdets
byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens
utlåtande inhämtas.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en se-
parat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar
annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20 ____

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

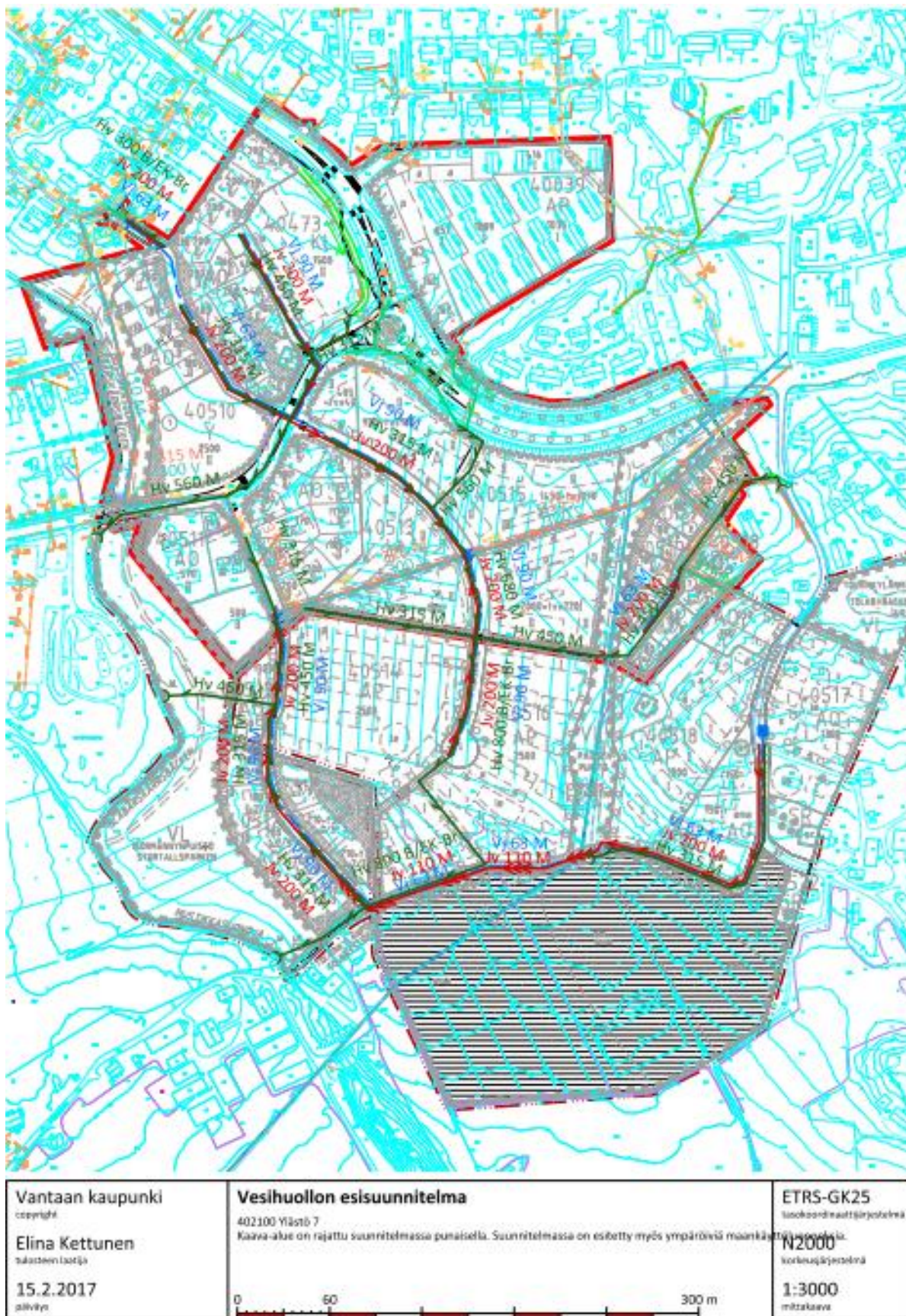
Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20 ____

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20 ____

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

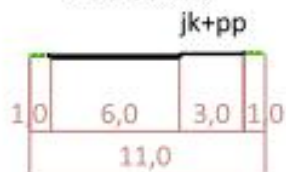


TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET
Kaavat 402100, 402500 ja 43500

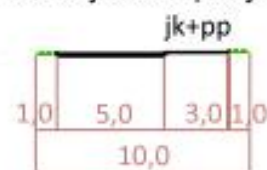
PL 1
Isonmännäntie



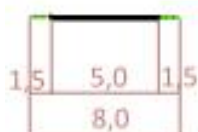
PL 2
Padisentie



PL 3
Lohestajantien pohjoispää



PL 4
Lohestajantien eteläpää



PL 5
Isonmännynkuja



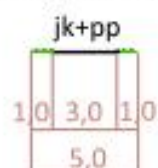
PL 6
Klemetinvierto



PL 7
Tolkinkylänkuja



PL 8
Apotinpölkku,
Padisentie eteläpää



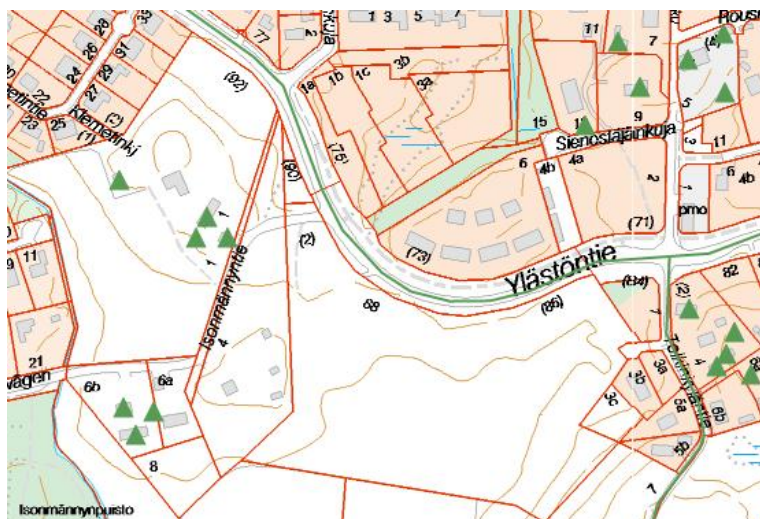
Kaava-alueen rakennukset

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

Ra k. nro	Tila	Osoite	Käyttö- tarkoi- tus	Valm. vuosi	A r v o t u s	Huomau- ksia
	la 426-5-3	nyntie 4	rak.			puuraken- nus.
14	Björkkul- la 426-5-3	Isonmän- nyntie 4	Maa- kellari			
15	Björkkul- la 426-5-3	Isonmän- nyntie 4	Sauna- rak.			Vaalea puuraken- 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. talousrakennus, 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. talousrakennus, 1900-luvun alkupuoli (R2)
8. leikkimökki (K)

Suuri Rantatie ja Tolkinkyläntie

Ylästöntie on parannettu 2015.

R1 = kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä

R2 = kulttuurihistoriallisesti merkittävä

K = arvotus on kesken

Kortteliin 40039 rakennettavat rakennukset ja asuntojenluku määrä

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