



Vantaa
Aviapolis

402500 YLÄSTÖ 8

(TALLBACKAN JA KUMLINGEN TILAT)

YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.11.2017 päivättyä asema-
kaavakarttaa nro 402500.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	16
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	24
3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25
4. Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1 Kaavan rakenne	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.3 Aluevaraukset	28
4.4 Kaavan vaikutukset.....	32
4.5 Nimistö	37
5. Asemakaavan toteutus	38
6. Kaavatyöhön osallistuneet	39
7. Asemakaavan seurantalomakkeet	40
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	41
9. Muu suunnitelma-aineisto	47

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tolkkylän 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.
- Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, asiamiehenään T2H Rakennus Oy haki asemakaavaa 13.11.2015.
- Asemakaava Ylästö 8 sai työohjelmassa numeron 402500.

- *Kolmatta asemakaavaluonnosta* muokattiin edellisen version pohjalta ja supistettiin lopulliseen kokoonsa. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016. Mielenpitoet pyydettiin 31.5.2016 mennessä.
- Hankkeesta on järjestetty useita asukastilaisuuksia vuosien varrella.
- Tämä selostus koskee *asemakaavoituksen neljättä versiota* Ylästö 8. Maanomistajan suunnittelijakonsulttina on ollut Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy.

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

- Vantaan Tolkinkylän rakennusten lepakkoselvitys. Faunatica 36/2016, Ville Vasko, 4.10.2016.
- Vantaan kaupunki, Jarmo Honkanen: Tolkimetsän korpijuotti. Selvitys 8.6.2016.
- Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta Kirsti
- VAARI eli Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, osa 1. Eskola, Amanda 2014
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.



Näkymä pellon suunnasta kohti "peltokylää".

(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)

1. TIIVISTELMÄ

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä, joita täydennetään pientalorakentamisella $8\,550\text{ k-m}^2$:n verran. Rakentamisen alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueelle tulee n. 120 asuntoa ja n. 230 asukasta. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää ympäristöä sekä 1800-luvun lopulta peräisin olevat Tallbackan tilan päärakennus (sr/1), sauna (sr/2) ja hirsirakenteinen aitta (sr/3) suojellaan. Kumlingen tilalla, rintamamiestalon vesikaton alla on todettu lepakoita, minkä vuoksi talon ympäristö esitetään luonnonsuojelukohteenä (sl). Kaava-alueella on kolme keskenään erilaista osaa: Tolkinkylän asuinalue, pellolle rakentuva uusi asuinalue sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, avoin peltoalue.

Tolkinkylän kyläkuva vaalitaan: vanhoja rakennuksia ja ympäristöä merkittävine puineen suojellaan ja uudisrakennukset sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön mm. siten, että ne muodostavat pihapiirejä kuten Tallbacka ja Fridhem. Asuinrakennukset tulee rakentaa punamullan värinä mustine tai tummanharmaine peltikattoineen. Mäellä uudet, kaksikerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat kuin portiksi etelään avautuvalle maisemalle. Muut rakennukset rakennetaan yksikerroksisina. Alueella on kolme puutarhamaista omakotitonttia (AO). Muut ovat enintään kolmen asunnon asuinpientaloja (AP). Rakentamisen määrä mäellä on yhteensä $2\,840\text{ k-m}^2$. Vanha Tallbackan pihapiiri (AO/s) ja sen eteläpuolella oleva saunarakennus (AH), Tolkinkyläntie (st) ja Tolkinkylänpolku (sm) suojellaan. Tolkinkyläntien katualueen leveys sisältää avo-ojat tien molemmiin puolin sekä mitoituksen jalankululle nykyistä turvallisemmaksi.

Mäellä on myös Kumlingen tilan rintamamiestalo, jossa on tehty lepakkohavaintoja. Luonnonsuojelulain perusteella lepakoiden oleskelu- ja talvehtimispaikkojen hävittäminen on kielletty. Käytävissä oleva rakennusoikeus on 150 k-m^2 siinä tapauksessa, että vanha rintamamiestalo korvataan uudisrakennuksella. Rintamamiestaloa koskeviin rakennustoimenpiteisiin tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Pellolle sijoituville asuinkortteleille luodaan oma, vahva luonne, joka ottaa huomioon paikan ominaisuudet kulttuurimaiseman äärellä ja luonteikkaan Tolkinkylän naapurissa. ”Peltokylän” suora-kulmaisen koordinaatiston alueita ja viuhkamaista pellonreunan aluetta yhdistävät korttelien sisäiset jalankulun reitit, joiden varsilla on leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Rakennukset muodostavat lämpimän värisiä taloryhmiä tummine peltikattoineen. Lohestajantien varrella on pientalomaisempia rakennuksia, kun taas Padisentie on rivitalojen katu, jonka päätteenä on aukion yli, kaksikerroksisten rakennusten välistä avautuva peltomaisema. Lohestajantien varteen tulee kaksi erillispientalotonttia (AO). Muut rakennukset ovat asuinpientaloja (AP). Rakentamisen määrä pellolla on yhteensä $5\,710\text{ k-m}^2$.

Maisemallisesti arvokas pelto, Tolkinkylänpelto, on pääosin avoimena säilytettävää lähivirkistysaluetta, joka rajautuu Tolkinkylänpolkuun ja asuinkortteleihin. Rajavyöhykkeen tonteilla on puu- ja pensasryhmiä, joiden välistä pilkistää rakennuksia. Tolkinkylänpellolla on suojeltava muinaismuistoalue. Tolkinkylän ja ”peltokylän” välissä on Padisenpuisto.

”Peltokylän” asuinpientalojen autopaikat sijoittuvat pääasiassa autopaikkojen korttelialueille (LPA) ja muutamia paikkoja on myös asuinpientalojen korttelialueella. Tolkinkylässä autopaikat sijoittuvat asuinpientalojen korttelialueella pihapiirien laidoille tai ulkopuolelle. Erillispientalojen autopaikat ovat tonteilla.

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 pienialaisista asuinalueista, mikä tekee kaupunkirakenteesta mosaiikkimaisen.

Kaava-alueeseen sisältyy Tolkinkylästä Tallbackan ja Kumlingen tilat. Tallbackan tilakeskus sijaitsee maisemallisesti erittäin hienolla paikalla pellon reunalla, mäen etelärinteellä ja sillä on rakennuksia 1800-luvulta asti. Kumlingen tilan päärakennus sijaitsee mäen länsiosassa. Tiloihin kuuluu avoimet pellot, jotka ovat pääosin yhä maanviljelyksessä. Tallbackan ja Kumlingen tilat ovat olleet hevosiloja ja läheisellä Bökarsin tilalla on edelleen 25 hevosen talli ja maneesi.

Tolkinkylä (1417 Tolkoby) on Helsingin pitäjän keskiaikaisperäisiä kyliä. Kaava-alueella on kivikautinen asuinpaikka ja Suuren Rantatien vanhempi linjaus (Itäpellontie).

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Vantaanjoen laakson savitasangolle ja Tolkinkylän kalliosydämiselle ja moreenipeitteiselle mäelle. Toinen, paljon pienempi kalliomoreenikumpare on isomman mäen länsipuolella.

Mustikkasuonoja laskee Vantaanjokeen suunnittelualan länsipuolella. Suunnittelualueella on vuosien 1933 ja 1954 välillä kaivettu pelto-oja.

Avointa peltoa pitkin pääsevät vallitsevasta tuulensuunnasta, lounaasta, puhaltavat tuulet vapaasti puhaltamaan, mutta toisaalta etelään laskeva rinne on lämmin ja aurinkoinen paikka.

Mäen metsä on mäntyvaltaista kuivaa tai karua kangasmetsää. Rinteillä on mustikkatyyppin kangasmetsää ja puutarhakasvillisuutta. Pohjoisimmassa osassa on pieni suo.

Alue on maisemakuvaltaan monimuotoista ja eheää maaseudun kulttuurimaisemaa. Itäpellontien pohjoispuolinen pelto ei ole olennainen osa Vantaanjoenlaakson kulttuurimaiseman kokonaisuudessa ja se onkin rajattu arvokkaaksi määritellyn alueen ulkopuolelle.

Alueen kauniista maisemakuvasta saavat nauttia erityisesti historiallisella Tolkinkyläntiellä kulkijat. Mäen mäntyvaltainen puusto luo tielle erityisen tunnelman. Saavutaan Albinin pihapiiriin, johon olennaisesti kuuluvat suuret, vanhat tammet. Pihapiirissä ja tien varrella kasvaa myös yksittäisiä, kaunismuotoisia mäntyjä. Samalla avautuu myös näkymä laajaan avoimeen maisematilaan. Etelän suunnalta katsottaessa Itäpellontien pohjoispuolella oleva puusto muodostaa reunaa avoimelle maisematilalle. Pihapiirin takana oleva männikkö on tuulen tuivertamaa – kuin rannikko-metsää.



Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavan alue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Tolkinkyläntien ympäristö on kalliosta metsää, josta vedet valuvat rinteestä lännen suuntaan saviselle peltoalueelle ja idän suuntaan moreeniselle metsäalueelle. Kaava-alueen länsiosa sijaitsee savisella pellolla, josta vedet johdetaan pelto-ojia pitkin etelään laskien Vantaanjokeen. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

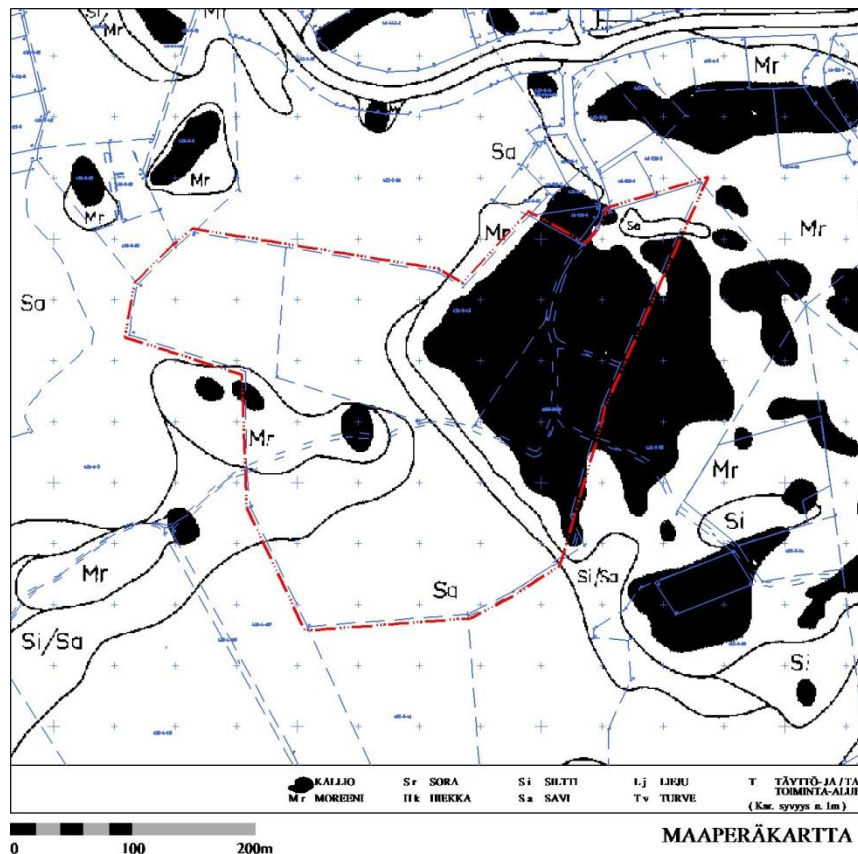
Tolkinkylänmäen laidalla on pikku suo. Se kuuluu suotyyppiin paikalliset suoyhdistymät, jotka ovat tyypillisesti pienialaisia ja joiden synnyn määräävät ensi sijassa maa- ja kallioperä sekä topografia. Tolkinkylän korpijuotti on luontainen hulevesien kerääjä, joka lisää alueen monimuotoisuutta luomalla kosteikkoympäristön kangasmaalle. Juotti on todettu keväällä 2016 potentiaalisesti sammakoiden lisääntymisalueeksi. Suojelu ei edellytä suojelualueen perustamista, vaan se voidaan huomioida kaavoituksessa luo-merkinnällä.

Maaperä

Aluetta hallitsevat saviset viljelytasangot, joista nousee moreenin peittämiä mäenkumpareita. Moreenikerros on paikoin ohut ja kallio on siten lähellä pintaa. Avokallioita esiintyy selänteiden korkeimmilla kohdilla. Silttiä esiintyy joko omana muodostumana tai saven sekä moreenin päällä ohuena alle metrin paksuisena kerroksena. Rakennettavaksi tulevalle savialueella hienorakeisen maakerroksen paksuus vaihtelee noin välillä 1-6 metriä.

Suurella moreenimäellä on myös siirtokivilohkareita: neljän kiven rykelmä ja yksittäisiä kiviä mm. korpipainanteen tuntumassa.

Pohjavesi on moreenialueiden välissä sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa vaihdellut välillä +23...+26 (N2000). Mustikkaojan varressa sijaitsevassa havaintoputkessa pohjavesi on noussut maanpinnan tason yläpuolelle.



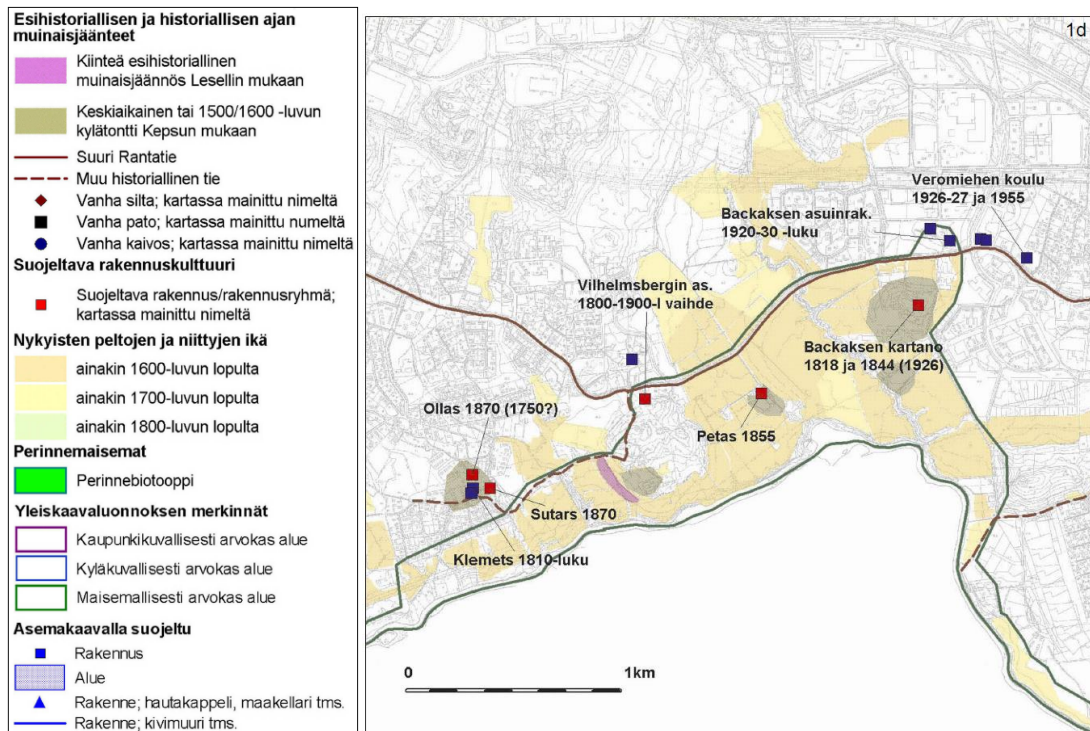
Rakennettavuus maaperän suhteen

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kovan pohjamaan varaan. Piha-alueet ja putkirakenteet voidaan tehdä maanvaraisina.

Savialueella rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Rakentamiskäytöt tulee perustua rakennuspaikka-kohtaisiin 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 rajausta ja kulttuurihistorialliset arvot kulttuurimaisemaselvityksen (Laura Muukka ja Anne Mäkinen 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.



Näkymiä Tolkinkylänpolulta itään kohti Tallbackaa ja länteen kohti tulevaa ”peltokylää”. (Kuvat: S. Nätyнки)

Alueella on II luokan kivikautinen asuinpaikka (Mj. rek. tunnus 92010050, Fridhem), joka on inventoitu vuosina 1962 (Lehtosalo) 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 nimittämisoikeus 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 laientontta 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 -luvuilta.



Pitäjänkartta 1933.

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

Tolkinmäen etelärinteellä on hieno, useita rakennuksia käsittävä maatilan pihapiiri (vuoden 1761 kartassa "Rågård"). Päärakennus ja navetta ovat vuodelta 1891. Perinnönjaossa tila jaettiin kahtia siten, että päärakennus kuuluu nykyisin kahteen eri tilaan, Tallbackaan ja Fridhemiin. Tilojen yhteinen pihapiiri, ns. Albinin pihapiiri, on mielenkiintoinen ja edustaa hyvin vanhaa maatilarakentamista. Pihapiirissä on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia ja pihapiiri on kokonaisuudessaan merkittävä ja suojelemisen arvoinen. Siihen kuuluu useita vanhoja rakennuksia, aittoja, kellari ja pieni sauna. Sauna on harvinaisella tavalla säilynyt vankka ja sopusuhtainen rakennus sekä edelleen käytössä. Saunan voi hyvin kuvitella olevan päärakennuksen ikäinen. Vantaalla on joitakuita 1800-luvun lopun tai 1900-luvun alun hirsisaunoja, tämä on epäilemättä sellainen. Tallbackan talousrakennuksissa näkyy alueen erityispiirre: lentokentällä käytetyistä pikitynnyreistä tehtyjä pikitynnyrikattoja.

Pihapiirin rakennuksista päärakennus ja sauna on arvioitu Vantaan vanhojen rakennusten Vaariinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviksi (R1) ja liiteri merkittäväksi (R2). Muiden talousrakennusten arvo on vähäisempi.



Tallbackan pihapiiri lounaasta nähtynä.

(Kuva: S. Nätyinki)



Liiteri / aitta

(Kuva: M. Häsänen)



Sauna

(Kuva: M. Häsänen)

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 on kaksi 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 hevostiloineen ja peltoineen. Tolkinkylässä on yhä havaittavissa sääty-yhteiskunnan piirteitä säätyläistalojen sijaitessa keskellä peltoja ja maattomien asuessa mäen pohjoisrinteellä. 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 Tolkinkyläntien kautta Ylästöntiehen, jonka liikennemäärä on 7 640 ajon/vrk (2015). Ylästöntie on parannettu 2015. Lisäksi alue liittyy kaavoitettavien Lohestajantien ja Padisentien kautta Isonmännnytiehen, joka on rakentamaton kokoojakatu. Sen keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2013 oli 1 380 ajon/vrk.

Kävely, pyöräily

Ylästöntien pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen reitti koko Ylästöntien pituudella. Ylästöntien eteläpuolella on kevyen liikenteen reitti Malmirajantien ja Tolkinkyläntien välillä.

Joukkoliikenne

Ylästöntietä liikennöi viisi bussilinjaa, joista kolme kulkee Isonmännnytietä pitkin. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Helsinkiin, lentoasemalle, Aviapolikseen, Vantaankoskelle, Varistoon ja Hämeenkylään. Lähimmät juna-asemat ovat Aviapoliksen ja Vantaankosken asemat. Aviapoliksen asemalle etäisyyttä on noin 4,3 kilometriä ja Vantaankosken asemalle noin 5,1 kilometriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueella kulkee lounaasta koilliseen koko Vantaata palveleva runkovesijohto ja sen viereen on varauduttu rakentamaan toinen runkovesijohto. Talousvesi johdetaan Helsingistä Pitkälänkosken 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.

Jätevesiviemäröinti

Alueella ei ole nykyisin jätevesiviemäröintiä, joten rakentamisen myötä verkostoa laajennetaan. Alue tullaan liittämään kaava-alueen pohjoispuolisen Ylästö 7 -kaava-alueen jätevesiviemäreihin. Jätevedet tullaan johtamaan Ylästöntien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan runkoviemärisssä Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueella ei ole nykyisin hulevesiviemäröintiä. Alue on pääosin metsä- ja peltoaluetta, jossa vedet on johdettu ojissa etelään Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupungin lahdella Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Ylästöntien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Alue ei ole lentomelualueutta eikä tiemelualuetta.

2.1.4 Maanomistus

422-3-43 Kumlinge As Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy

422-3-45 Tallbacka As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 / Skanska Talonrakennus Oy



Tilajako 2016.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

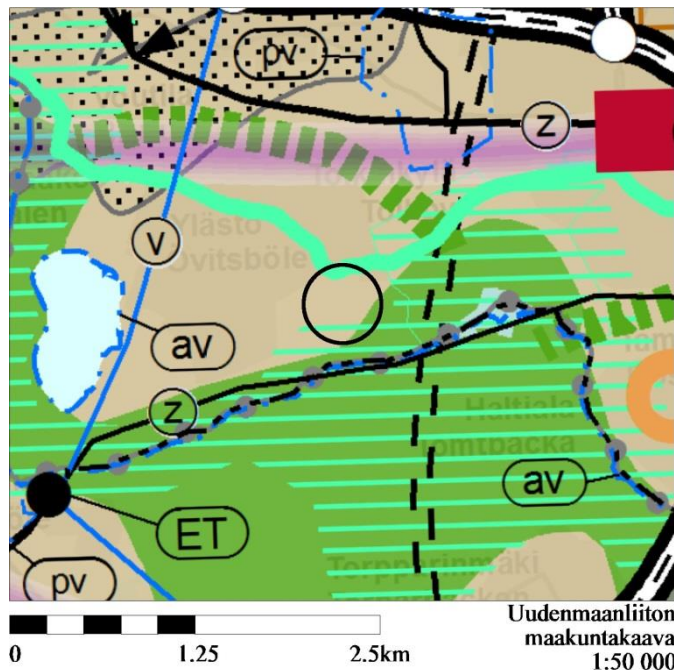
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

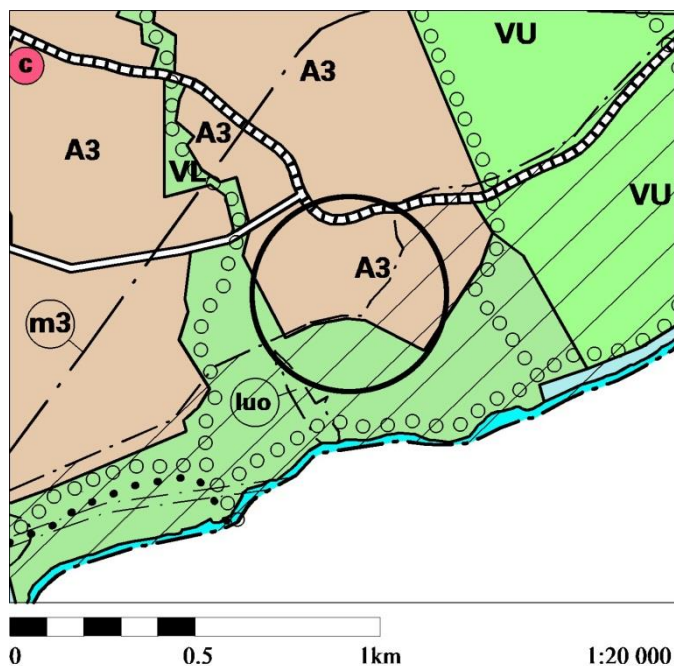
Maakuntakaava



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



Tolkinkylänmäki 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 ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja muuta lähdemateriaalia

Tolkinmetsän korpijuotti -selvityksen (2016) mukaan pikkusuo kuuluu suotyyppiin ”paikalliset suoyhdistymät”, jotka ovat tyypillisesti pienialaisia ja joiden synnyn määräävät ensi sijassa maa- ja kallioperä sekä topografia. Tolkinmetsän korpijuotti on tyypillinen suotyyppinsä edustaja. Kasvit ovat tyypillisiä ja yleisiä korpilajeja. Vesitaloudeltaan ojittamaton pikkusuo on jokseenkin luonnon-tilainen. Paikallisesti merkittävien pienialaisten suoyhdistymien suojele ei vaadi suojelualueen perustamista, vaan ne voidaan huomioida kaavoituksessa esimerkiksi luo-merkinnällä.



Tolkinkylän korpijuotti

Vantaan Tolkinkylän rakennusten lepakkoselvityksen (2016) mukaan alueella olevan rintamamiestalon sisä- ja vesikaton välissä on todettu oleskelevan lepakkoja. ”Rintamamiestalon status vähintään lepakoiden levähdyspaikkana on ulostelöytöjen perusteella kiistaton. Epäselväksi jäi kuitenkin, onko kyseessä myös lisääntymispaikka, sekä paikkaa käyttävien lepakoiden yksilömäärä ja laji.

Alueen maankäytön suunnittelussa rintamamiestalo suositellaan säästettävän toistaiseksi. Sekä lepakoiden lisääntymis- että levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan kiellettyä. Mikäli rakennus halutaan purkaa, tulee tähän hakea poikkeuslupaa Uudenmaan ELY-keskukselta. Tätä ennen tulisi sen status lisääntymispaikkana selvittää lisääntymisaikaisella tarkkailulla. Tärkeää olisi jättää talon jollekin puolelle puustoa niin, että lepakoilla on suojaa heti lentoon lähtiessään ja yhteys kauempana sijaitseville saalistusalueilleen.” Ehdotetussa kaavassa talon länsipuolelle jäävä viheralue on tähän tarkoitukseen riittävä.



Kumlängen tilan rintamamiestalo

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tolkinkylän 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 (1.). Osallisten mielipiteet pyydettiin kirjallisesti 1.6.2002 mennessä. Asemakaavaluonnos 402100 (2.) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Saadun palautteen perusteella luonnosta muokattiin. Asemakaavaluonnos 402100 (3.) 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).

Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, asiamiehenä T2H Rakennus Oy haki asemakaavaa 13.11.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 402500 ja nimen Ylästö 8. Kaavoitus tuli vireille 26.4.2016 (4.).

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

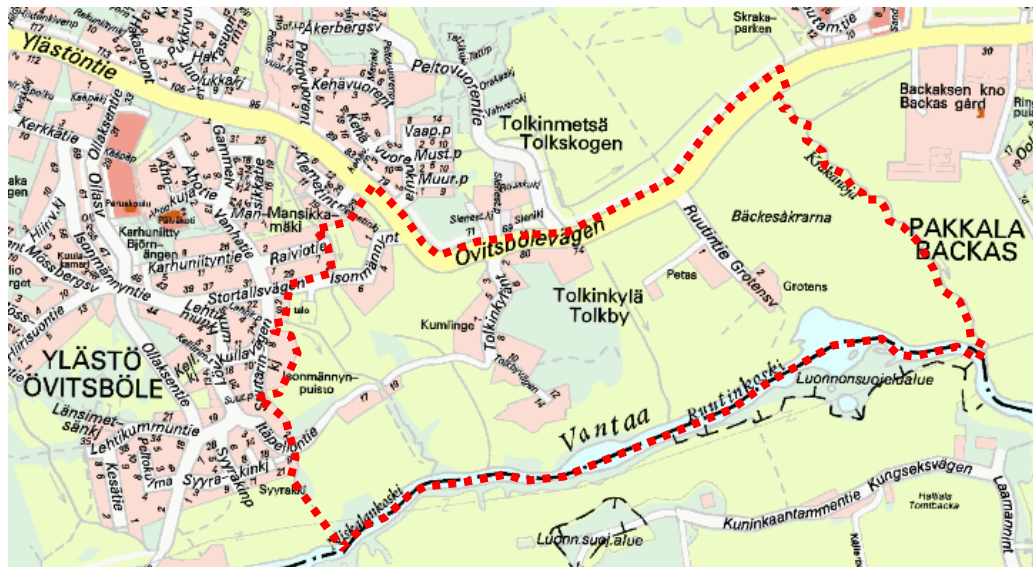
Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Tähän selostuksen kohtaan on koottu kaavatyön aiemmat vaiheet ja nähtävillä olot sekä vuosien varrella annetut, ne oleelliset mielipiteet, jotka koskevat Ylästö 8 -asemakaavatyön (402500) 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 Tolkinkylä – asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto, 9.4.2002, jonka kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi 17.4.2002.



Kaava-alueen raja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 9.4.2002.

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

- Ulkoilureitti kulkemaan mieluummin Itäpellontietä kuin joen rannassa, jotta viljely voi jatkua. Ulkoilureittiä ei haluttu joen pohjoisrannalle luontosyistä.
- Ei haluttu asemakaavaa lainkaan. Metsät ja pellot tulisi jättää asemakaavoittamatta.
- Haluttiin virkistyskäyttöä.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja luonnonkaunista ympäristöä haluttiin suojella.
- Kumlingen tilalle haluttiin tehokkuusluvaksi $e = 0,30$.

Museovirasto:

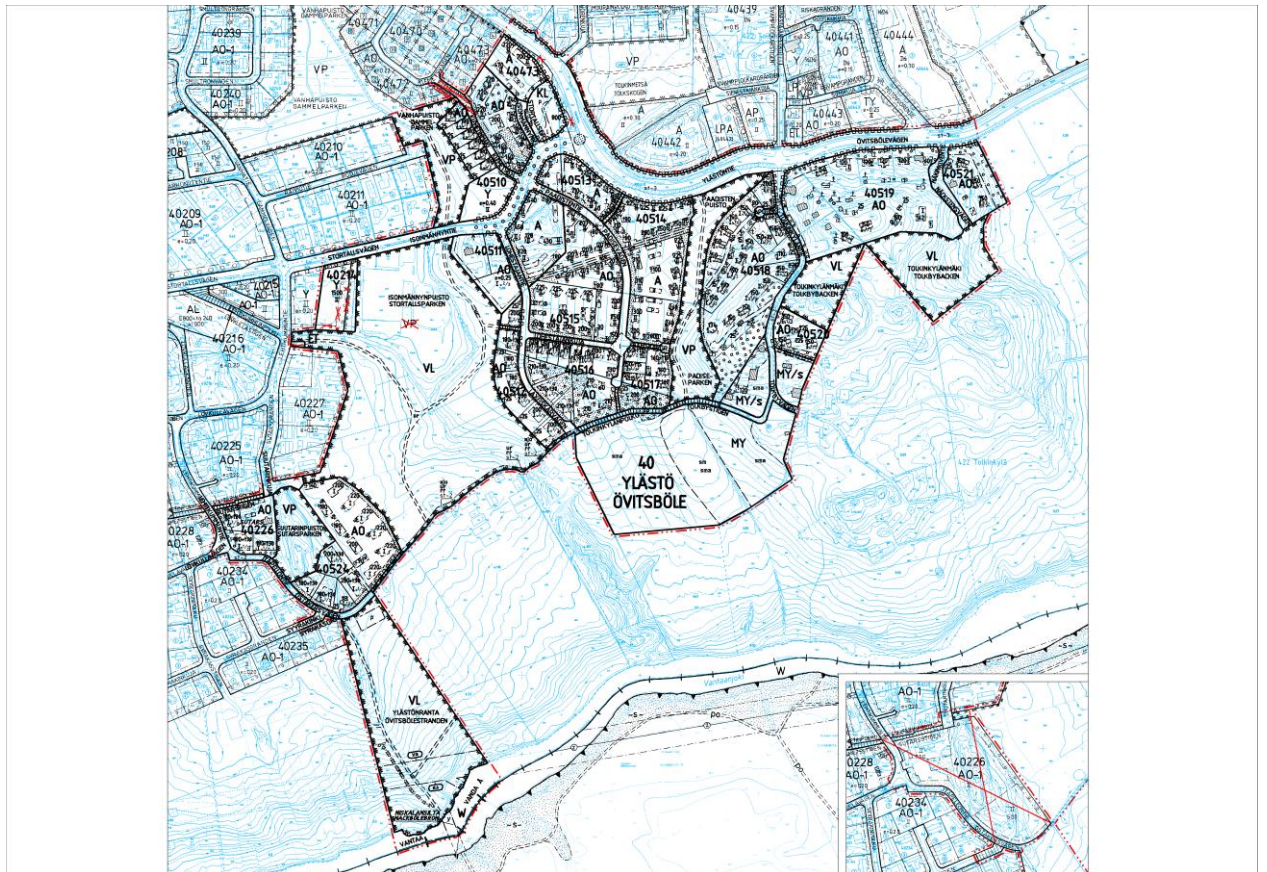
- Tolkinkylän kaavoituksen ensisijaisena tavoitteena tulee olla valtakunnallisesti merkittävän Vantaanjokilaakson ja siihen sisältyvien yhtenäisten arvokkaiden rakennusryhmien muodostaman kokonaisuuden luontevan yhteyden säilyminen sekä uuden rakentamisen sopeuttaminen sitä täydentämään.
- Esihistoriallinen kiinteä muinaisjäänös, Vantaa 50 Fridhem, kivikautinen asuinpaikka, joka tulee merkitä kaavaan aluevarauksena ja sm-merkinnällä, jonka selitys on "Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten Museovirastoon."

Helsingin kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

- Erityisen arvokkaiden tilakokonaisuuksien kuten "Albinin pihapiirin" (Tallbacka-Fridhem), kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltomaiseman, Tolkinkylän läpi kulkevan historiallinen tielinjauksen tarkemmat suojelutavoitteet tulee määritellä asemakaavatyön kuluessa.
- Tolkinkylän alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten suunnittelussa pitää lähtökohtana mittakaavaltaan kylämaisemaan sopivaa pientaloarkkitehtuuria. Rakennettavilla alueilla istutuksissa suositellaan käytettäväksi alueen perinteisiä kasvilajeja.

2. Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402100, Ylästö 7 / 2005

Ensimmäinen asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Se käsitti koko alkuperäisen asemakaava-alueen ennen kuin se jaettiin asemakaavoiksi Ylästö 7, Ylästö 8 ja Sutars 2. Aluearkkitehti oli tavattavissa Pointissa (Hagelstamintie 1) 26.1.2005.



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

Mielipiteitä:

Vantaan Energia Oy:

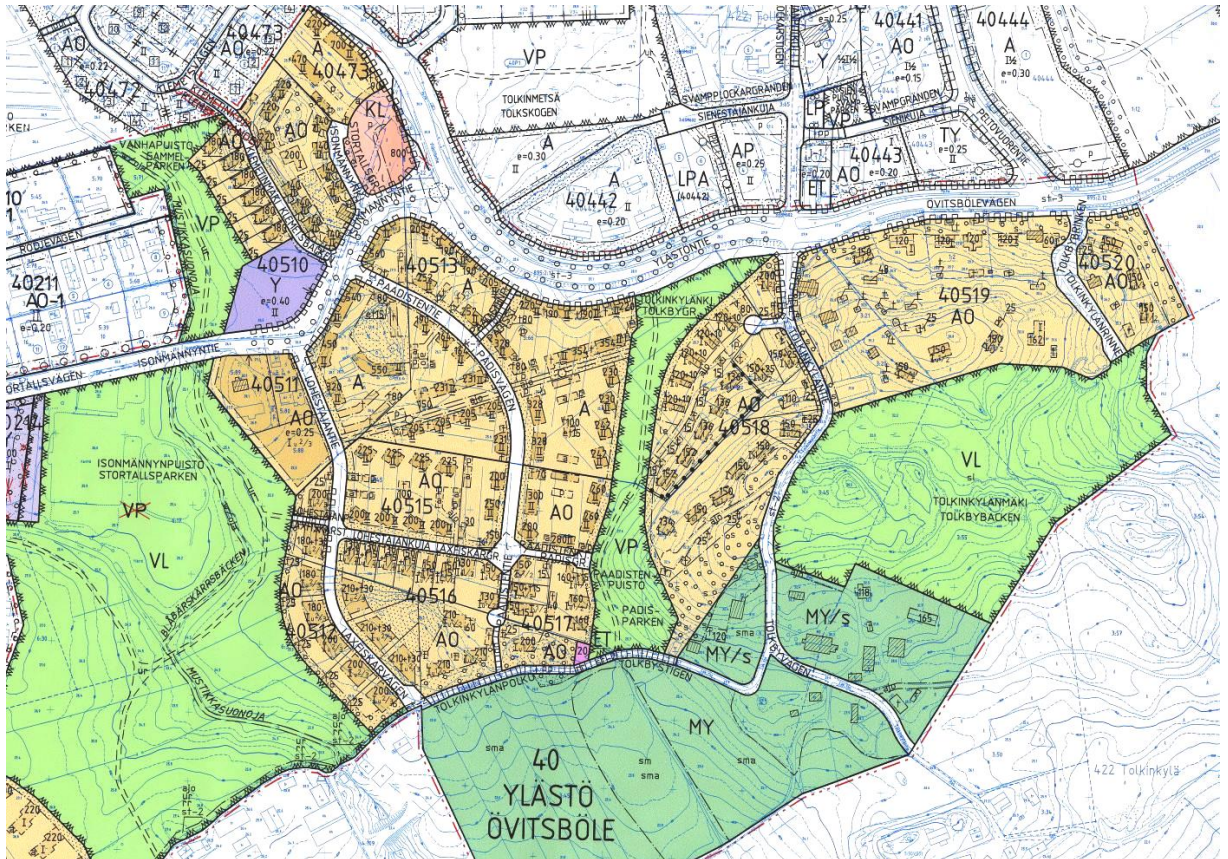
- Koko alueelle tarvitaan 4 muuntajaa.

Museovirasto:

- Tallbacka-Fridhem tulee käsitellä kaavassa yhtenä suojeltavana kokonaisuutena ja luonnoksessa pihapiirin pohjoispuolella ollut kortteli 40520 tulee poistaa. Samoin valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta vastaan tulee jättää riittävä suojavyöhyke.

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

Toinen asemakaavaluonnos 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:

- Haluttiin paritaloja ja Tolkinkylänmäelle rakentamista. Toivotaan harjakattoa. Kattojen jyrkkyys melkoinen. Kerrosluku ei alleviivattuja II vaan II, jolloin myös I½ on mahdollinen, koska katot jyrkkiä.
- Tolkinkyläntien päähän kääntöpaikka.

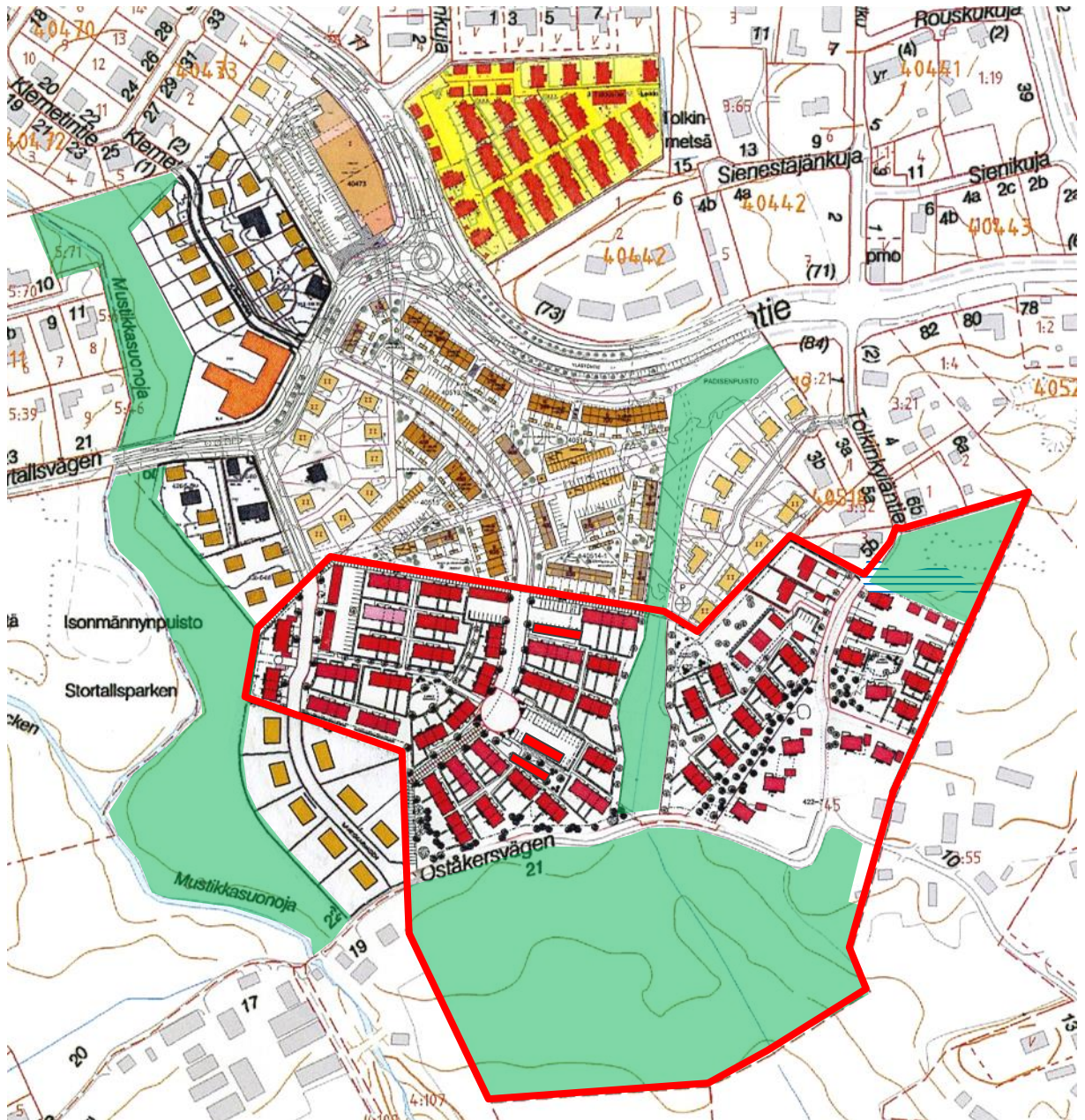
Vantaan Energia Oy:

- Tarvitaan pj-yleissuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen mukaisesti kortteleihin 40514, 40515 ja 40517 tilat kolmelle kiinteistömuuntamolle.

Seuraavassa suunnitteluvaiheessa Ylästö 8 -asemakaava-alue erotettiin omaksi asemakaavatyöksen numerolla 402500 ja sitä jatkettiin Skanska Talonrakennus Oy:n kaavoitushakemuksen saapumisen jälkeen.

4. Neljäs osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402500, Ylästö 8 / 2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016. Ylästön kaavailta järjestettiin Ylästön koululla 10.5.2016. Mielipiteitä saatiin 18 kpl.



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

■ Ylästö 8:n asemakaava-alueen raja. ■ Virkistysalueeksi kaavoitettava alue.

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

Liikenne

- Haluttiin ajoyhteys kaava-alueen koillisen viheralueen halki.
- Ei haluttu läpiajoa.

- Tolkinkyläntie on kapea ja jo nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa toisinaan vaaratilanteita. Tietä pitkin kuljetaan sekä autoilla, pyörillä että kävellen mm. Tolkinkylän ratsastuskouluun, jossa on lähes 300 harrastajaa viikossa ja tästä määrästä noin 100 lapsia. Kyseinen tie on monin kohdin erittäin kapea, jossa pelkästään polkupyörän ohittaminen vaatii erityistä tarkkuutta. Näkyvyys Ylästöntieltä Tolkinkyläntielle ja toisinpäin on hyvin rajoittunut, eikä tien alkupäässä ole ohituspaikkoja. Lisäksi nykyisellään Tolkinkyläntie on erittäin huonosti valaistu, joka voi olla osaksi syynä, että lapsia tuodaan ja haetaan autolla ratsastuskouluun pimeään aikaan.
- Tie on kapea varsinkin talvella ja valaistus kehno.
- Nykyisessä kunnossaan sekä ilman Tolkinkyläntien levennystä tie ei missään nimessä tule kesämään tonteille ajamista tai muuta läpiajoliikennettä.
- Tolkinkyläntietä käydään korjaamassa nykyään useamman kerran vuodessa, mutta silti se menee huonoon kuntoon säännöllisesti. Kesäisin tie pölyyää runsaasti. Tolkinkyläntie toimii ylästöläisten suosittuna ulkoilureittinä.
- Tolkinkyläntien kunto, kunnossapito ja turvallisuus on varmistettava liikenteen lisääntyessä.
- Tolkinkyläntie ja Itäpellontie tulisi säilyttää asfaltoimattomana maiseman ja ratsastusreitistön vuoksi. Olisi hyvä, jos kasvillisuutta ja puustoa jätettäisiin runsaasti Tolkinkylän ja itäpellontien reunoille. Tolkinkyläntie ja Itäpellontie olisi hyvä merkata niin, että ovat sallittuja myös hevosille, vältettäisiin tulevaisuudessa ongelmat kulkemisessa.

Tolkinkylän maisema

- Tolkinkyläntien itäpuolelle, nykyiseen metsään ei pidä rakentaa.
- Tolkinkyläntien itäpuoli on kaavoitettava kokonaisuudessaan virkistys- ja puistoalueeksi tai jätettävä entiselleen. Jätettäessä itäpuoli rakentamatta jakaisi puistoalue vanhan arvokkaan miljöön ja uuden nykyaikaisen rakennuskannan hienosti ja arvokkaasti toisistaan. Rakennusperintökohteiden säilyttäminen erillään uudisrakentamisesta on erittäin tärkeää.
- Kulttuurihistoriallisen alueen säilyttämiseen tehtävillä toimenpiteillä luotaisiin myös viereiselle alueelle muuttaville viihtyisä asuinympäristö.
- Tolkinkyläntien 10 pihapiirissä oleva suojeltava rakennus ei siedä niin lähelle suojeltavaa päärakennusta kaavailtuja uusia pientaloja. Pihapiirin välitön läheisyys ja sen ympäristö tulisi siis jättää kokonaan rakentamatta. Tolkinkyläntien itäpuolen arvokkaiden rakennusperintökohteiden ja Tolkinkyläntie 10 tontilla olevan suojeltavan päärakennuksen vuoksi itäpuoli tulisi jättää ehdottomasti rakentamatta.
- Uusi kaava jättää täysin huomiotta sekä alueen kulttuurihistoriallisen merkityksen että sen virkistyskäytön ja maisemallisen tärkeyden.
- Alueella on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Alueella on jylhä puusto ja voimakkaat maastomuodot, jotka antavat alueelle vahvan kulttuurimaiseman leiman. Puusto on jylhää molemmin puolin Tolkinkyläntietä.
- Tolkinkylä on kulttuurihistoriallisesti merkittävää, luonnonkaunista aluetta. Tämä pitää ottaa kaavoituksessa huomattavasti paremmin huomioon. Maisemaa ja puustoa on säilytettävä huomattavasti enemmän, eikä ainutlaatuista ympäristöä saa tuhota piittaamattomalla lisärakentamisella.

- On surullista, että Ylästön kaltainen idyllinen ja maalaismainen kylä rakennetaan täyteen asuntoja ja tuhotaan kyläläisten ulkoilumaisemat, jotka ovat ihmisille henkireikä. Tolkinkylä on alueena vanha ja maalaismainen, missä on kauniit maisemat, kauniita taloja ja vanhan kylän tuntu. Kaava on tehty ahtaasti ja halutaan rakentaa kaavoitettu alue todella täyteen.

Rakennusten suojelu

- Tallbackan tallia ja liiteriä ei pidä purkaa, koska ne kuuluvat kulttuurihistoriallisesti merkittävään kokonaisuuteen, joka ei olisi enää ehyt, jos ne puretaan. Alueen rakennukset ovat Vantaan vanhempia ja muodostavat kokonaisuuden itäpuolella sijaitsevien Fridhemin rakennuksien kanssa.
- Tallbacka-Fridhemin alue on säilytettävä. Se toimii koko Tolkinkylän ”kyläkeskuksena”, arvokkaana tilakokonaisuutena ja suosittuna ulkoilukohteena koko Ylästölle.

Uudisrakennukset

- Tolkinkylään punaisia taloja, kuten jo tehty. Kaavaluonnoksessa rumia, erivärisiä taloja.
- Uudet rakennukset on ulkonäöltään sopeutettava paremmin alueen maisemaan, luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan. Tavoitteena tulisi olla kylämaiseman suojeleminen. Erityisen tärkeää olisi, että Tolkinkyläntien varrelle rakennettavat talot olisivat ulkonäöltään yhteneväisiä edellisten rakennusten kanssa (erillistalo, väri, kattomateriaali, jne.).
- Tolkinkylän maalaismiljöö tulisi säilyttää eheänä eikä vanhan rakennuskannan lähelle rakentaa (varsinkaan tyyliltään poikkeavia kohteita).
- Padisenpuiston ja Lohestajantien välisen alueen talojen tulisi olla maanläheisen värisiä ja kattojen mustia, eikä italiankirjavaa. Tolkinkylä on vanha kylä, jonka maalaisuutta ja arvokkuutta tulisi ehdottomasti vaalia.

Muuta

- Kumlingen tilalla on lepakkoja, asuvat mökissä.
- Tolkinkyläntie 7:ssä lepakot ovat olleet vähintään 8 vuotta asumassa.
- Ratsastuskouluyritys, hevoset ja ihmisten kulkeminen tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista alueelle. Ratsastuskoulu palvelee vantaalaisia harrastajia, etenkin tyttöjä ja naisia. Asiakkaita käy viikoittain n. 280, näiden lisäksi satunnaiset katsojat ja kulkijat. Koulu tuo runsaasti lisäarvoa Vantaan kaupungin harrastetarjontaan ilman kaupungin rahallista panostusta.

Vantaan Energia:

- Muuntamoiden sijainnit tulisi merkitä ohjeellisena vm-merkintänä asemakaavaan.

HSY:

- Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Väliaikaiset johtojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Tonteille sijoittuvien yleisten vesijohdosten tai viemäreiden johtokujien leveyksien tulee olla vähintään 6 m. Rakentaminen alueellisesti merkittävän HSY:n päävesijohdon läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa päävesijohdolle.

Kaupunginmuseo:

- Kaupunginmuseo esittää suojeltavaksi Tallbackan päärakennuksen, saunan ja liiterirakennuksen hirsisen länsipäädyn. Rakennukset tulee merkitä asemakaavaan yksilöidyn suojelumerkinä ja niihin tulee liittää asianmukaiset suojelumääräykset. Vanhojen kellareiden suojelurusteet on vielä tutkittava. Kaava-aineistoon tulee liittää myös havainnekuvin varustettu selvitys siitä, miten Itäpellontien pohjoispuolelle muodostuva uusi asuinalue vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Albinin pihapiirin avautumiseen pohjoisesta tultaessa museo suositteli varattavan enemmän avointa tilaa siten, että suojeltava liiteri tulisi näkyviin ensimmäisenä pihapiiristä. Tolkinkyläntien länsipuolelle tulevien uudisrakennusten sijoittelussa olisi hyvä noudattaa vanhan pihapiirin rakennetta ja käyttää mahdollisuuksien mukaan vanhat rakennuspaikat hyödyksi. Itäpellontien linjaus ja luonne on säilytettävä. Tie tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä st ja kivikautinen asuinpaikka Fridhem merkinnällä sm ja liittää niihin museon esittämät kaavamääräykset. Liiteri (aitta) pitäisi suojella – ja nimenomaan siinä paikassa, missä se nyt on.

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

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Suunnittelun lähtökohtana on *maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas maisema*. Avoin maiseman ja rakennetun ympäristön rajapinnan käsittely on tärkeässä roolissa, kun uutta rakentamista ja maiseman elementtejä sovitetaan herkkään, vanhaan ympäristöön. Tolkinkylässä uudisrakentamista ja pihan ilmettä ohjataan erityisen tarkasti, jotta idyllisen kyläkuvan rakentuminen parhaiten jatkuisi. Mm. Tolkinkylän uudisrakennukset muodostavat pihapiirejä samaan tapaan kuin esimerkiksi asuinrakennukset nk. Albinin pihapiirissä. Kaavalla huolehditaan siitä, että Tolkinkylän mäeltä ja Padisentien päästä avautuvat upeat näkymät avoimeen kulttuurimaisemaan.

Tolkinkyläntien nykyinen ilme on tärkeä kyläkuvan säilymisen kannalta. Tien leventämistä on tutkittu niin, ettei tien kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Tie säilytetään sorapintaisena ja sen molemmiin puoliin säilytetään avo-ojat. Uudiskortteleissa säilytetään hyväkuntoista puustoa tien laidalla. Liikenne kasvaa hieman Ylästöntien ja mäen laen välisellä osuudella, vaikka rakennusoi-keutta on alkuperäissuunnitelmaan nähden siirretty Tolkinkylästä peltoalueen kortteleihin.

Tallbackan pihapiirin "taustalla" säilytetään korkeaa puustoa. Komeilla männyillä ja pihan tam- milla on merkittävä tehtävä ympäristön tunnelman luonnissa. Kaupunginmuseon esittämät ja tarkistamat suojeltavat rakennuskohteet sekä muinaismuistoalueet on viety museon esitysten mukaisesti asemakaavaan. Tolkinkyläntien länsipuolella olevat talousrakennukset voidaan korvata uudisrakennuksilla, jotka sijoittuvat maisemaan purettavien rakennusten tapaan.

Tolkinkylänpolku on virkistysalueella kulkeva polku, jonka ilmettä ei muuteta. Ratsastus on sillä edelleen sallittu. Viuhkamaisesti sijoittuvat uudisrakennukset tulevat lähimmilläänkin yli kuuden metrin päähän polun reunasta siten, että asukkaiden yksityisyys turvataan.

Pellolle sijoittuville asuinkortteleille on haettu omaa, vahvaa luonnetta, joka ottaa huomioon paikan ominaisuudet suomalaisen kulttuurimaiseman äärellä ja luonteikkaan Tolkinkylän naapurissa. Kaava-alueelle sijoittuu kaksi *muuntajaa*, joiden ulkonäöstä annetaan tarpeellisia määräyksiä.

Viranomaisyhteistyö

Aiemmissa kaavoituksen vaiheissa on järjestetty 30.11.2004 MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen, Tiehallinnon, Vantaan ympäristökeskuksen ja Vantaan kaupunginmuseon kanssa. Kokouksessa kiinnitettiin huomiota erityisesti suojavyöhykkeiden riittävyyteen. Museoviraston oli kutsuttu kokoukseen, mutta ei ollut paikalla.

5.4.2005 neuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa suojelusta ja alueen rajauksesta.

Kaavoituksen alettua uudelleen Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti 11.5.2016, että ei ole tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

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)

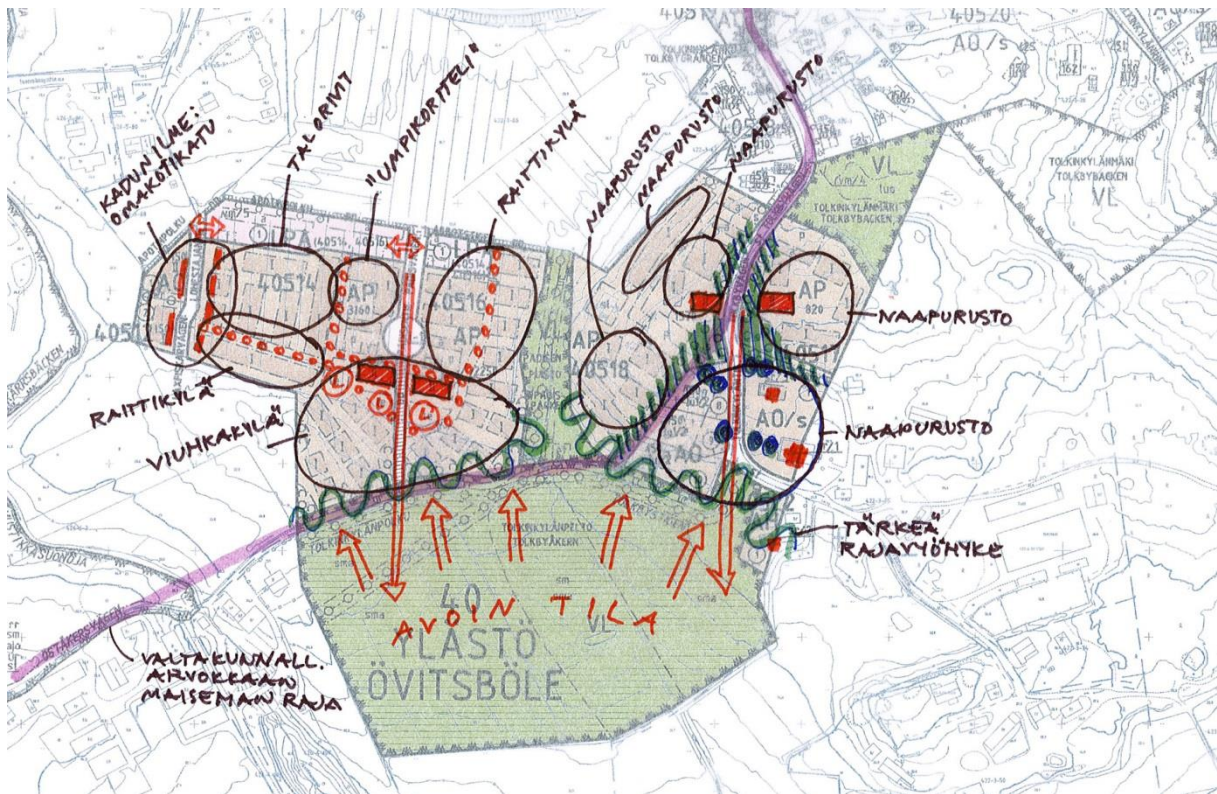
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksella varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto.

- 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, kestävään 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



Asemakaavaehdotuksen (5.6.2017) analyysikartta.

1. Maiseman huomioon ottaminen

- Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kulttuurimaisema
- Näkymät maisemaan, pellolle, pitkän umpikadun päästä ja pellolta kohti rakennettua ympäristöä, rakentamisen raja ja perinteinen kasvillisuus. Reunaa muodostamaan määrätään istutuksia, kuitenkin siten, että taloista on myös näkymiä avoimeen maisemaan.
- Tolkinkylänpolku puistossa kulkevaksi sm-alueeksi, jotta se säilyy alkuperäisessä muodossaan.

- Tolkinkylässä korttelin pohjoisrajan muutos kallion suuntaiseksi Tolkinkylänmäen puiston laidalla.
- Tammet ja merkittävät yksittäismännyt suojellaan.
- Pelloille määräys sma, maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

2. Tolkinkylän kylämäisen tunnelman säilyttäminen

- Uudisrakennukset muodostavat uusia pihapiirejä vanhan kylärakenteen mallilla.
- Säilytettävän pihapiirin kehiksenä säilytetään taustapuustoa.
- Tolkinkyläntien varrella säilytetään puustoa.
- Uudisrakennusten koko noudattelee perinteistä asuinrakennuksen kokoa, vaikka rakennuksessa olisikin useita asuntoja.
- Uudisrakennusten materiaalit ovat perinteisen asuinrakentamisen mukaisia.
- Kaksikerroksiset rakennukset korostavat kukkulaa ja luovat portin peltonäkymän suuntaan.

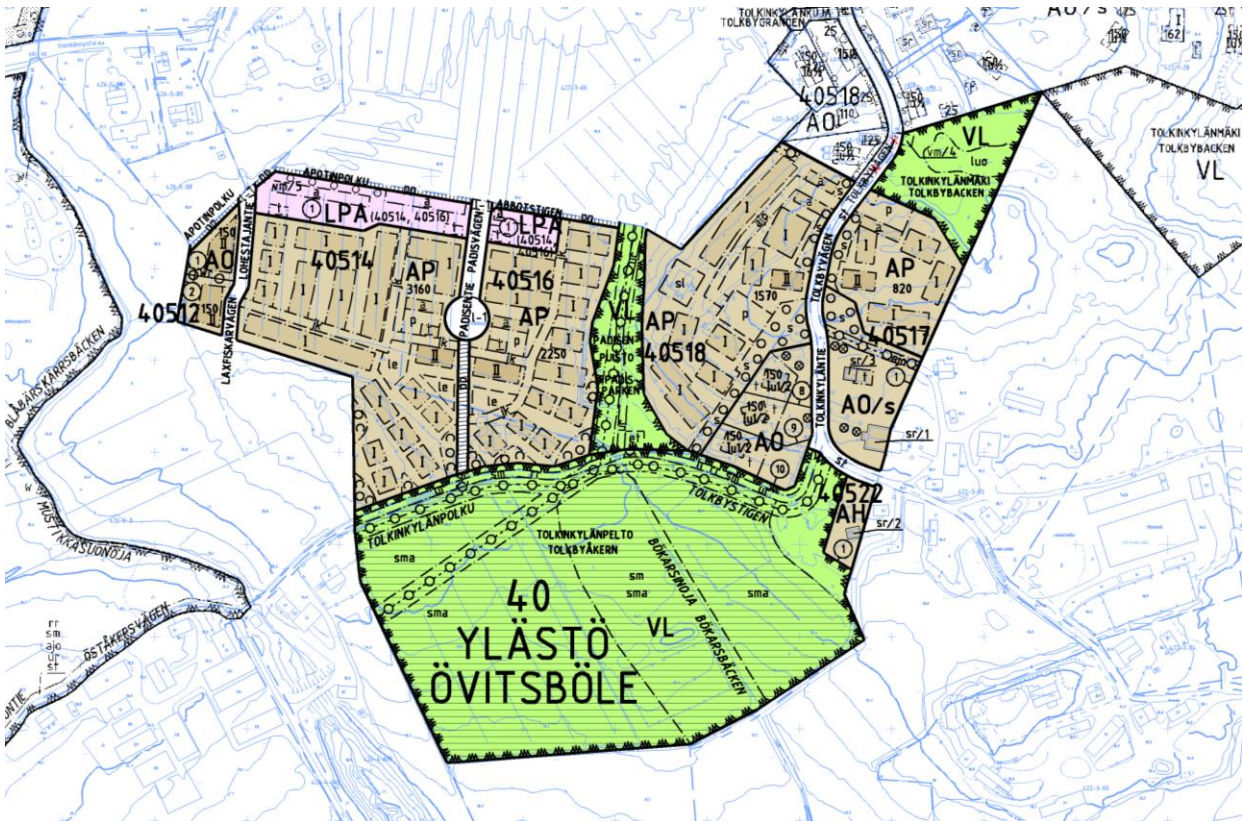
3. "Peltokylälle" oma identiteetti

- Rakennusten sijoittelulla luodaan erilaisia korttelinosia, joilla on oma erityisyytensä, ja muodostetaan tilasarjoja jalankulkureittien ja leikki- ja oleskelualueiden avulla. Näin saadaan luotua vaihtelevia näkymiä myös alueen sisällä.
- Kaksikerroksiset rakennukset muodostavat päätteen katunäkymälle ja portin peltonäkymän suuntaan.
- Leikki- ja oleskelualueet sekä pysäköintialueet ovat toisistaan erotettuina.
- Padisentien ja Lohestajantien välissä olevalta pysäköintialueelta on mahdollista ajaa kummalle kadulle tahansa.
- Lohestajantien ja Padisentien kaupunkikuvat ovat erilaiset: toinen on pientalojen katu, jossa rakennukset ovat pitkältä sivultaan kadun suuntaiset, ja toinen on rivitalojen katu, jossa rakennusten suunta katuun nähden vaihtelee.

4. Kunnallistekniikan sovittaminen

- Johtolinja Padisentien päästä Tolkinkylänpolun varteen sijoittuu luontevasti maaston kouroumien väliin ja Tolkinkylänpolun varressa suojellun polun viereen pellon puolelle. Tolkinkylänpolun varressa on avo-ojat.
- Tolkinkyläntien katualueen leveys sisältää avo-ojat tien laidoilla.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Ylästö 8 -asemakaavan ja asemakaavam muutoksen ehdotus 5.6.2017.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alueella on kolme keskenään selvästi erilaista osaa: Tolkinkylän vanha asuinalue Tolkinkylänmäellä, pellolle rakennettava uusi asuinalue sekä rakentamattomaksi jäävä, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, avoin peltoalue.

Tolkinkylänmäellä vanhaa kyläkuva vaalitaan: vanhoja rakennuksia ja ympäristöä suojellaan ja uudisrakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön mm. muodostamalla uudisrakennuksista pihapiirejä ”vanhaan malliin”. Mäelle sijoittuvat kaksikerroksiset asuinrakennukset ikään kuin portiksi etelään avautuvalle peltomaisemalle. Muut asuinrakennukset ovat yksikerroksisia.

Pellolle sijoittuva ”peltokylä” koostuu erilaisista osista: suorakulmaisen koordinaatiston alueista ja viuhkamaisesta pellonreunan alueesta. Ne yhdistyvät korttelien sisäisillä jalankulun reiteillä, joiden varsilla on yhteiset leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Lohestajantien varrella on pientalomaisempia rakennuksia, kun taas Padisientien varsi on rivitalomaisempaa rakennetta. Padisentie päättyy pikku aukioon ja jatkuu jalankulun katuna Tolkinkylänpolulle. Kaksikerroksiset asuinrakennukset kadun päätteenä muodostavat porttiaiheen arvokkaalle peltonäkymälle.

Maisemallisesti arvokas pelto on lähivirkistysaluetta, joka rajautuu Tolkinkylänpolkuun ja asuin-kortteleihin. Rajavyöhyke muodostuu kasvillisuussarekkeista ja niiden välistä pilkistävästä asuinrakennuksista. Tolkinkylän alueella rajavyöhykkeellä vanhaa pihapiiriä täydennetään kolmella uudella omakotitalolla puutarhamaisine pihoineen.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialueita, AP, on yhteensä 3,55 hehtaaria ja niiden rakennusoikeus yhteensä on 7 800 k-m² ja tehokkuusluku $e = 0,22$.

Kortteleissa 40517 ja 40518 autopaikkojen vähimmäismäärät:

- alle 10 asuntoa /tontti: vähintään 2 ap/asunto,
- vähintään 10 asuntoa/tontti, kun pysäköinti on järjestetty keskitetysti: 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

Kortteleissa 40514 ja 40516 autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,25 ap/asunto.

Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp/ 30 k-m².

Erillispientalojen korttelialueita, AO, on yhteensä 0,74 hehtaaria ja niiden rakennusoikeus yhteensä on 750 k-m² ja tehokkuusluku $e = 0,10$. Korttelialueille tulee yhteensä kuusi tonttia, joista Tolkinkylän tonteilla (4 kpl) kullakin on yksi asunto, mukaan lukien suojeltava asuinrakennus (AO/s). Autopaikkojen vähimmäismäärä on vähintään 2 ap/asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.

Korttelialueille tulee yhteensä noin 120 uutta asuntoa, mikä tarkoittaa noin 230 asukasta. Alueella on myös yksi vanha rintamamiestalo ja suojeltu asuinrakennus 1800-luvun lopulta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen ratkaisu arvostaa rakennusperintöä ja alueen historiaa. Uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän 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 vanhoja rakennuksia, avaraa peltomaisemaa, näkymiä ja metsäisen alueen puita. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu tarvittavat määräykset. Korttelit ovat suuria, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavan alueella on kaksi, selkeästi erilaista pientaloaluetta, joiden välissä on viheraluevyöhyke, sekä valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, joka rajautuu asuinkortteleihin.

Kulttuurimaisema on suunnittelun lähtökohtana. Rakennukset sijoittuvat maiseman rajapintaan nähdén siten, että rakennuksista näkyy maisemaan päin vaihtelevasti eri puolia, jolloin kaukonäkömään kohti suunnittelualuetta saadaan myös valon ja varjon vaihtelua. Rakennusten välissä on perinteisiä pihapiirin puita ja pensaita muodostamassa luontaista maisemanrajaa. Uudisrakennukset eivät näin muodosta tasaista ja jyrkkää rintamaa herkän maiseman suuntaan. Kun katujen suunnasta lähestytään peltomaisemaa, korkeammat rakennukset muodostavat portin tai kehyksen edessä avautuvaan kulttuurimaisemaan.

4.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialueet

Tolkinmäki

Tolkinmäellä kortteleissa 40517 ja 40518 uudisrakennukset muodostavat muutaman rakennuksen pihapiirejä. Rakennukset eivät noudata yhdenmukaista koordinaatistoa, vaan ne sijoittuvat tolkin- kylämäisesti maastonmuotojen mukaan ja vaihtelevasti toisiinsa nähden. Mäen lakea korostaa kaksi kaksikerroksista rakennusta sekä Tolkin- kyläntien varrella säilytettävä, korkea puusto. Muu- alla uudisrakennukset ovat yksikerroksisia. Uudisrakennukset noudattavat vanhojen rakennusten mittakaavaa, minkä vuoksi asuinrakennuksessa saa olla korkeintaan kolme asuntoa. Uudisra- kennukset sijoittuvat avoimesta maisemasta käsin katsottuna puustovyöhykkeen taakse ja pilkottavat puiden välistä.

Rakennukset ovat harjakattoisia, jotka ovat mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Ka- toissa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuu- den tulee olla 1:1,5. Rakennuksen julkisivun tulee olla punamullattuja tai punamullan väriseksi peittomaalat- tua ja pystyrimalaudoitusta. Värin sävyn tulee vaihdella eri taloryhmien, eli eri pihapiirien, kesken.

Autosuojissa ja talousrakennuksissa voi katto olla myös huopaa. Kattokaltevuu- den tulee tällöin olla 1:2 – 1:3. Katot voidaan toteuttaa myös viherkattoina, jolloin kattomuoto on lapekatto loi- vemmalla kaltevuu- della. Autosuojien ja talousrakennusten julkisivut voidaan peittomaalata myös tummanharmaalla maalilla.

AP-korttelialueiden laidoilla, peltomaisemaan näkyvää, nykyistä metsänreunan puustoa hoidetaan ja tarvittaessa uudistetaan siiten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Korttelissa 40518 on rintamamiestalo, jonka sisä- ja vesikaton välissä on todettu oleskelevan le- pakkoja. Määräyksellä kerrotaan, että jos rintamamiestalo halutaan korvata uudisrakennuksella tai tehdä siinä korjaus- tai muutostöimenpiteitä, tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Piharakentamisessa käytetään perinteisiä kasvilajeja ja materiaaleja. Asvalttia ei saa käyttää.

Autopaikat sijoittuvat pienille, keskitetyille pysäköintialueille.



Näkymä Tolkin- kyläntieltä peltoaukean suuntaan.

(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)

"Peltokylä"

Lohestajantien pohjoispäässä on omakotitaloja (Ylästö 7 -asemakaava) ja eteläpäähän, Ylästö 8:n kaava-alueen jatkeeksi tulee lisää omakotitaloja (Sutars 2 -asemakaava). Näin on luontevaa sijoittaa pienikokoisempia asuintaloja myös korttelin 40514 länsilaidalle. Lohestajantie saa omakotikatuluonteeseen.

Padisentien pohjoisosaan tulee rivitaloja Ylästö 7:n asemakaavan mukaan. Tätä rakennetta jatketaan myös Ylästö 8:n kaava-alueella. Katu päättyy kivettyyn pikku aukioon ja kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin, jotka kehystävät peltonäkymän.

Alue koostuu erilaisista osista, naapurustoista. Katuja vasten ovat suorakulmaisen koordinaatiston alueet ja peltomaisemaa vasten viuhkamaisesti asettuneet talot. Osat yhdistyvät korttelien sisäisillä jalankulun reiteillä, joiden varsilla on yhteiset leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Kukin viuhkamaisesti sijoittuva talo näyttäytyy avoimeen maisemaan päin hieman eri tavalla, mikä luo taloryhmään valon ja varjon vaihtelua. Talojen väliin sijoittuvat puu- ja pensasistutukset liudentavat rakennetun alueen rajaa ja liittävät sen paremmin herkkään maisemaan.

Rakennusten väriytyä jatkaa Ylästö 7 -asemakaavan värikästä tunnelmaa ja naapurialueiden rakennusten muotoa. Asuinrakennuksissa on harjakatot, jotka ovat mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katossa on maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuus on 1:1,5 – 1:2. Autosuojissa ja talousrakennuksissa voi katto olla myös huopaa. Kattokaltevuuden tulee tällöin olla 1:2 – 1:3. Autosuojien ja talousrakennusten katot voidaan toteuttaa myös viherkattoina, jolloin kattomuoto on lapekatto loivemmalla kaltevuudella. Julkisivuväriytyksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Väriytyksen tulee vaihdella eri taloryhmien kesken. Korttelikohtaisesti tulee laatia väriytysuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus. Tavoitteena on, että muutaman rakennuksen ryhmillä, naapurustoilla, on omanlaisensa väriyty.

Korttelien autopaikat ovat pääasiassa kaava-alueen pohjoislaidalla LPA-alueella, missä ne ovat syrjässä pihan keskeisimpiin oleskelualueisiin nähden. Muutamia autopaikkoja on Padisentien päässä.



Näkymä "peltokylän" raitilta.

(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)

AO, erillispientalojen korttelialue

Rakennukset ovat puurakenteisia ja niiden julkisivut ovat puuta.

Tolkinkylä

Korttelissa 40518 kolme uutta erillispientaloa, joissa kussakin on yksi asunto, sijoittuu rinteeseen keskenään hieman eri koordinaatistoihin aivan kuin ne talousrakennukset, jotka väistyvät uudisrakennusten tieltä. Pihat rajautuvat katuun ja puistoon päin matalalla pensasaidalla tai kylmäkivimuurilla. Pihat toteutetaan puutarhamaisina perinteisin pihapiirin kasvein. Muutama maisemallisesti merkittävä puu Tolkinkyläntien lähellä säilytetään.

Rakennukset sopeutuvat Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennuksissa on harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5 – 1:2. Katossa on maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Asuinrakennuksen katto on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Erillisten autosuojien ja talousrakennusten katto voi olla myös huopaa tai loivempi lapekatto, joka on viherkatto. Rakennuksen julkisivut ovat punamullattuja tai punamullan värisiksi peittomaalattua ja pystyrimalaudoitusta.

”Peltokylä”

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

AO/s, Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Tolkinkylänmäen etelärinteellä on Tallbackan tilan päärakennus 1800-luvun lopulta ja pihapiiri ko-meine tammineen.

Päärakennus ja hirsikehikkoinen aitta/liiteri suojellaan. Rakennuksia tai niiden osia ei saa purkaa, eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla. Purettavissa talousrakennuksissa Tolkinkyläntien länsipuolella on käytetty samanlaista pikitynnyrikattoa kuin aitassa – sieltä kattomateriaalia saisi talteen.

Muutama maisemallisesti merkittävä puu Tolkinkyläntien lähellä sekä pihapiirin ”taustametsää” tontin pohjoislaidalla säilytetään.

AH/s, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Aluetta tulee kehittää kortteleiden 40517 ja 40518 asukkaiden yhteistilana. Vanha sauna 1800-luvun lopulta suojellaan. Se on rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

Kasvilajeina suositetaan perinteisiä pihapiirin kasveja. Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Autopaikkojen korttelialueille saa sijoittaa kortteleiden 40514 ja 40516 autoja. Autosuojissa ja talousrakennuksissa on harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, ja jonka kaltevuus on 1:2 – 1:3. Katto voidaan toteuttaa loivempuna lapekattona, joka on viherkatto. Julkisivuvärit on asuinrakennusten tapaan voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen.

Lohestajantien varrelle sijoittuu muuntamo, jonka seinien ulkopinta on käsitelty samoin kuin auto- ja jätesuojissa. Kattomuoto on samanlainen kuin autosuojissa ja talousrakennuksissa.

Apotinpölun varrelle istutetaan puita.

VL, lähivirkistysalue

Asemakaavalla tulee uusia virkistysalueita: Tolkinkylänmäki, Padisenpuisto ja Tolkinkylänpelto.

Tolkinkylänpelto on maisemallisista syistä avoimena säilytettävää virkistysaluetta niiltä osin kuin se on ollut vanhaa viljelyaluetta. Pellolla (kivikautinen asuinpaikka Fridhem) ja sen laidalla (Suuri rantatie) sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, minkä vuoksi alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Tämän vuoksi Tolkinkylänpölun varrella kulkevaa vesihuoltolinjaa ei osoitettu kulkevaksi pölun alla vaan sen eteläpuolella. Tolkinkylänpölun varrella on avo-ojat ja tilavaraus pumpaamolle (et).

Padisenpuistossa kulkee vesihuollon runkolinja. Puisto erottaa Tolkinkylän ja ”peltokylän” erilaiset rakentamisalueet toisistaan. Sinne sijoittuu myös ulkoilureitti.

Tolkinkylänmäki-virkistysalueella pieni soistuma on merkitty kaavakartalle luo-merkinnällä.

Liikennealueet

Tolkinkyläntie on suojeltava tie, joka on paikallishistoriallisesti merkittävä. Tien nykyinen luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Asemakaavassa katualueen leveys on 9 m, mikä sisältää myös avo-ojat ja sallii turvallisuussyistä tien pienen leventämisen. Tie tulee säilyttää sorapintaisena.

Padisentien päässä on korotettu ja kivetty, aukiomainen pääte. Tie jatkuu jalankulun ja pyöräilyn katuna Tolkinkylänpölulle.

Apotinpölun jalankulun ja pyöräilyn katu sijoittuu puoliksi tälle Ylästö 8:n asemakaava-alueelle ja puoliksi Ylästö 7:n asemakaava-alueelle. Sitä reunustavat asuinrakennus, autosuojat ja puurivi.



*Näkymä Padisentien päästä kohti avointa maisemaa.
(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)*

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

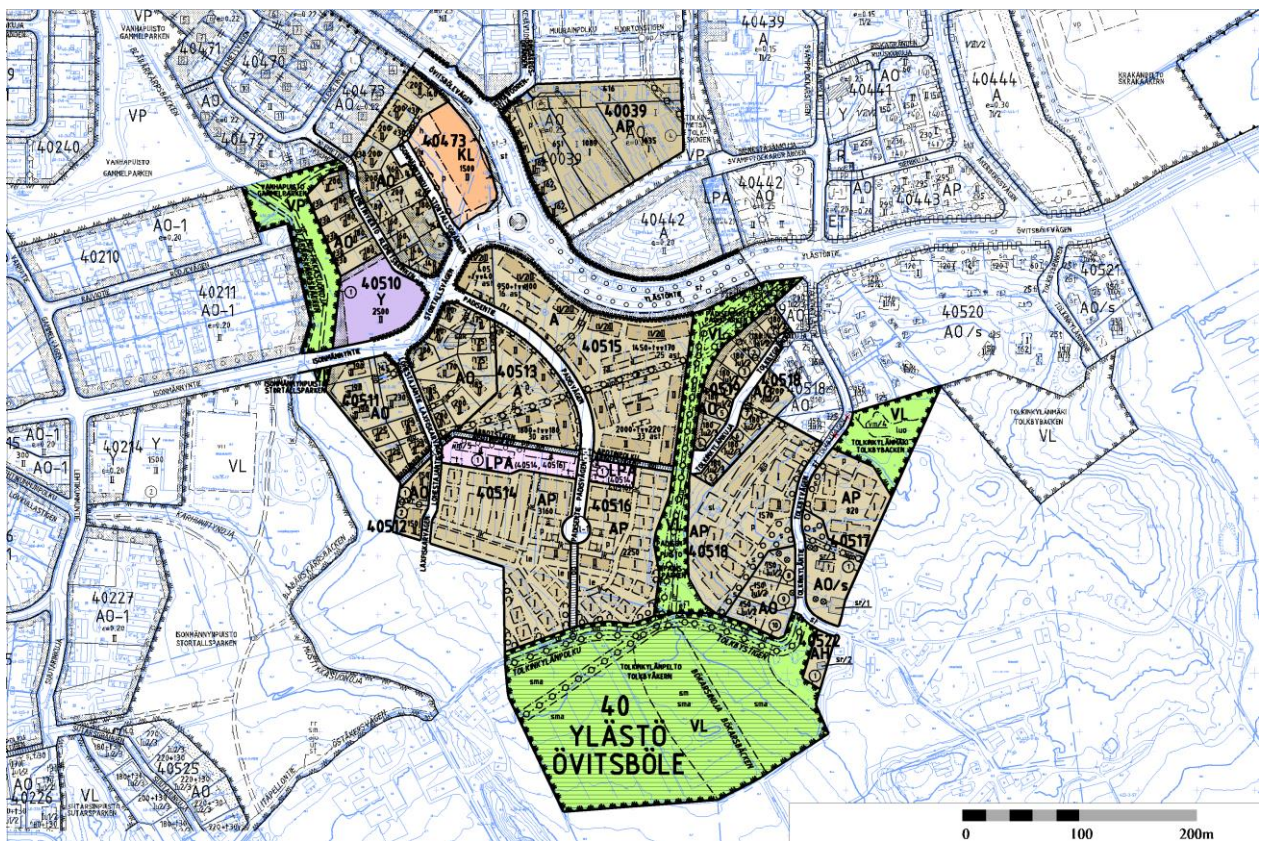
Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Suunnitelma säilyttää valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot, varmistaa osaltaan tonttimaan riittävyyttä, 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 kestävän 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 120 kappaletta arviolta noin 230 uudelle asukkaalle.



Yhdistelmäkartta Ylästö 8 -kaava-alueesta ja Ylästö 7 -kaava-alueesta.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Ylästön kaupungin-osaan, Tolkinkylään ja sen länsipuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo kylämaista kaupunkirakennetta.

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

Kuva Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n asemakaavaehdotusten mukaisesta rakenteesta.

Kulttuuriympäristö

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

Kaupunkikuva

Tolkinkylässä uudisrakentaminen täydentää ja tiivistää vanhaa kylärakennetta kuitenkin säilyttäen nykyisen ympäristön oleellisia piirteitä ja rakennuksia. Uudisrakennusten mittakaava ja muotokieli on sovitettu ympäröivään rakenteeseen.

”Peltokylässä” uusi rakentaminen luo uutta kaupunkikuvaa, kun rakentamaton alue rakennetaan. Silti pellonreunan maisema säilyy luontevana rakennetun ja avoimen ympäristön rajana.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee viisi uutta erillispientaloa ja noin 115 rivi- tai pientaloasuntoa. 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 päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Isonmännyntien varteen on Ylästö 7 -asemakaavassa osoitettu paikka päiväkotia varten ja Ylästön koulua laajennetaan lähivuosina. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikennedyhteyksien 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 päättyvät Padisentie ja Lohestajantie. Lisäksi suojeltu Tolkinkyläntie palvelee tämän kaavan kortteleita. Kevyen liikenteen reittejä rakennetaan lisää. Katujen ja viheralueiden rakentamiskustannukset ovat Ylästö 8:n kaava-alueen osalta noin puoli miljoonaa euroa.

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

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 kaksi uutta tonttikatua: Padisentie ja Lohestajantie. Lohestajantie kulkee suunnittelualueen lävitse ja Padisentie on suunnittelualueelle päättyvä katu.

Padisentien varteen on suunniteltu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kevyen liikenteen väylä jatkuu Padisentien kääntöpaikalta Tolkinkylänpolulle. Padisenpuiston ja Isonmännynpuiston välille on kaavoitettu kevyen liikenteen väylä. Tämä sijoittuu puoliksi suunnittelualueelle.

Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä mm. historiallisella ja suojellulla Tolkinkyläntiellä, jonka leventämiseen on varauduttu liikenneturvallisuussyistä. Yhteydet Tikkurilan ja Myyrmäen keskustoihin, Aviapoliksen asemalle ja Ylästöntien ja Lentoasemantien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat.

Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesihuoltoa Padisentielle, Lohestajantielle Tolkinkyläntielle ja Tolkinkylänpolun eteläpuolelle. Verkosto kytketään alueen pohjoispuoleisen kaava-alueen suunniteltuihin uusiin vesihuoltoverkostoihin. Lohestajantieltä johdetaan hulevesiviemäri ja kadun tulva-reitti tonttien välistä kaava-alueen länsipuoliseen puistoon, jossa vedet päätyvät Mustikkasuonojaan. Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee pinnantasauksessa huomioida tulva-reitti kadulta puistoon.

Koko Vantaata palveleva runkolinja jää Padisenpuistoon ja kaavan eteläosan peltoalueelle. Viheralueen tilavarauksessa 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 ja jätevesiviemäriä 536 m ja uutta hulevesiviemäriä 636 m. Kaava-alueen vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviota 745 000 €.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sadetilanteelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontteja, 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 luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääasiassa viljelykäytöstä poistuneelle pellolle ja osittain metsäiselle maa-alueelle, jonka puusto on vaihtelevan ikäistä ja laatuista. Metsäalueen merkittävimmät yksittäispuut ja puuryhmät säilytetään. Alueella olevaan, lepakoidenkin asuttamaan rintamamiestaloon kohdistuvista toimenpiteistä ratkaisun tekee Uudenmaan ELY-keskus tai muu, lepakoiden suojelusta vastaava viranomais.

Kaavamääräyksillä on huolehdittu siitä, että rakentaminen sijoittuisi nykyiseen maisemakuvaan mahdollisimman luontevasti, ja että pihoista tulisi kauniita ja toimivia. Mm. maaston muotoilusta on annettu määräyksiä.

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

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan huomattavasti nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Valuma-alueen raja-alue tulee hulevesiviemäröinnin johdosta muuttumaan, koska peltoalueen hulevedet tulevat ohjaamaan pelto-ojien sijasta Mustikkasuon-ojaan. Tolkinkyläntien ympäristön hulevedet tulevat ohjaamaan Tolkinkylänpolun eteläpuoleisen pelto-ojan kautta Vantaanjokeen. Virtaamien kasvua tulevat rajoittamaan viivyttämällä hulevesiä tonteilla ennen hulevesien johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

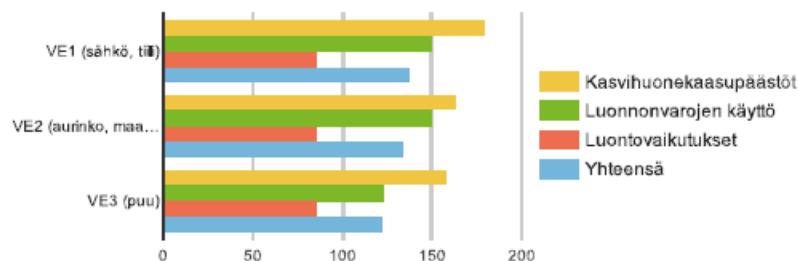
Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt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

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 25 780 tonnia CO₂-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten

rakentaminen ja kunnossapito (44 %), seuraavaksi suurimmat asukkaiden henkilöliikenne (26 %) ja rakennusten energiankulutus (21 %). Maankäytön muutos tuottaa 5 % ja infra noin 4 % kaavan toteuttamisen päästöistä.

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

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei ole ihanteellinen, sillä alueella liikuminen perustuu yksityisautoiluun. Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä, mutta asemakaavamuutoksen toteuttamisen sekä käytön aikaisia päästöjä on kuitenkin mahdollista pienentää monin tavoin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, edistämällä vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla sekä maa- ja ilmalämpöpumpuilla.



	VE1 (sähkö, tiili)	VE2 (aurinko, maalämpö)	VE3 (puu)
Kasvihuonekaasupäästöt	178	164	159
Luonnonvarojen käyttö	150	150	124
Luontovaikutukset	86	86	86
Yhteensä	138	133	123

Kokonaistehokkuus (KEKO)

4.5 NIMISTÖ

Nimistön aihepiiri

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

Nykyiset nimet

- *Itäpellontie*, Österåkersvägen, on osa Suurta rantatietä. 1958 Vantaanjoen rantaan vievä tie. Nimi perustuu tien eteläpuoliseen pellon nimeen, 1699 Öster åkern, 1894 Österåkarne. Tie

ylittää Mustikkasuonojan, jossa on kahlaamo. Siksi osalle taloja ajetaan Lehtikummuntien kautta ja osalle Tolkinkyläntien kautta.

- *Tolkinkylänmäki*, Tolkbybacken, 2003, lähivirkistysalue, liittyy Tolkinkyläntiehen. 1761 Rågårds Backe ja etelämpänä pelto Rågårds åkern, jotka viittaavat kahtia jaettuun taloon, nykyisin Tallbacka ja Fridhem.
- *Tolkinkyläntie*, Tolkbyvägen 1984, vanha kylätie.

Uudet nimet

- *Apotinpölku*, Abbotstigen, 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 luodesaan 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.
- *Lohestajantie*, Laxfiskarvägen Padisen sisterssiläisluostarin munkit eivät syöneet lihaa vaan kalaa ja heillä oli lohenkalastusoikeus Vantaanjoen koskiin. Siksi myös Vantaan vaakunassa on lohenpyrstö.
- *Padisentie*, Padisvägen. Tolkinkylässä käytiin käräjät 1417 Padisen luostarin munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet vastoin Vantaanjoen kalastusoikeuksia. Kuningas Mauno Eerikinpoika antoi 1351 virolaiselle Padisen luostarille patrionaattioikeuden eli kirkkoherran nimittämisoikeuden Porvoon kirkkokuntaan ja lohenkalastusoikeuden Vantaanjoen koskiin. Oikeus oli voimassa 1351 – 1428, jolloin luostarin munkit liikkuvat Helsinginseudulla, 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. Helsingin maalaiskunnalla oli vuonna 1957 Padiseen ystävyys-suhte, jota ei silloisissa ulkopoliittisissa oloissa voitu virallistaa.
- *Padisenpuisto*, Padisparken 2003.
- *Tolkinkylänpelto*, Tolkbyåkern Vanhaa kyläpeltoa, osa laajempaa yleiskaavan virkistysaluetta. 1761 Rågårds åkern.
- *Tolkinkylänpölku*, Tolkbystigen Itäpellontien itäosalle ei ole ajoyhteyttä länsiosalta kahlaamon vuoksi. Siksi itäosasta Tolkinkylänpölku.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi alleviivatut, uudet nimet 8.3.2005. Padisenpuisto-nimeä on käsitelty nimistöryhmässä myös 7.11.2011 ja 30.1.2012. Apotinpölku on käsitelty nimistöryhmässä 9.11.2015 ja Tolkinkylänpelto 15.5.2017.

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
Elina Ekroos, kaupunkisuunnittelu
Vuokko Rova, kaupunkisuunnittelu
Mikko Järvi, kaupunkisuunnittelu
Paula Kankkunen, kaupunkisuunnittelu
Anna-Mari Kangas, kaupunkisuunnittelu
Anna-Liisa Vanhala, kaupunkisuunnittelu
Sinikka Rantalainen, ympäristökeskus
Susanna Paavola, kaupunginmuseo
Elina Terävä, kaupunginmuseo
Andreas Koivisto, kaupunginmuseo
Elina Kettunen, kuntatekniikka (vesihuolto)
Harri Keinänen, kuntatekniikka (vesihuolto)
Satu Nätyinki, kuntatekniikka (viheralueet)
Pirjo Salo, kuntatekniikka (liikenne)
Emma Lottanen, kuntatekniikka (geotekniikka)
Tomi Henriksson, yrityspalvelut (asuminen)
Armi Vähä-Piikkiö, yrityspalvelut (sopimukset)
Mika Vähämaa, kuntatekniikka (sopimukset)
Kimmo Lehtola, rakennusvalvonta

Arto Toikkanen, T2H Rakennus
Henri Huhdanpää, T2H Rakennus
Lasse Heikkilä, T2H Rakennus
Tero Sinisalo, Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy
Roope Hannonen, Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 20. päivänä marraskuuta 2017.



Merja Häsänen
asemakaavasuunnittelija, arkkitehti



Anitta Pentimikko
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKKEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.04.2017
Kaavan nimi	402500 Ylästö 40		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.03.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092402500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,4671	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	9,4671
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	9,4671	100,0	8550	0,09	9,4671	8550
A yhteensä	4,3612	46,1	8550	0,20	4,3612	8550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3310	45,7	0		4,3310	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7749	8,2	0		0,7749	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

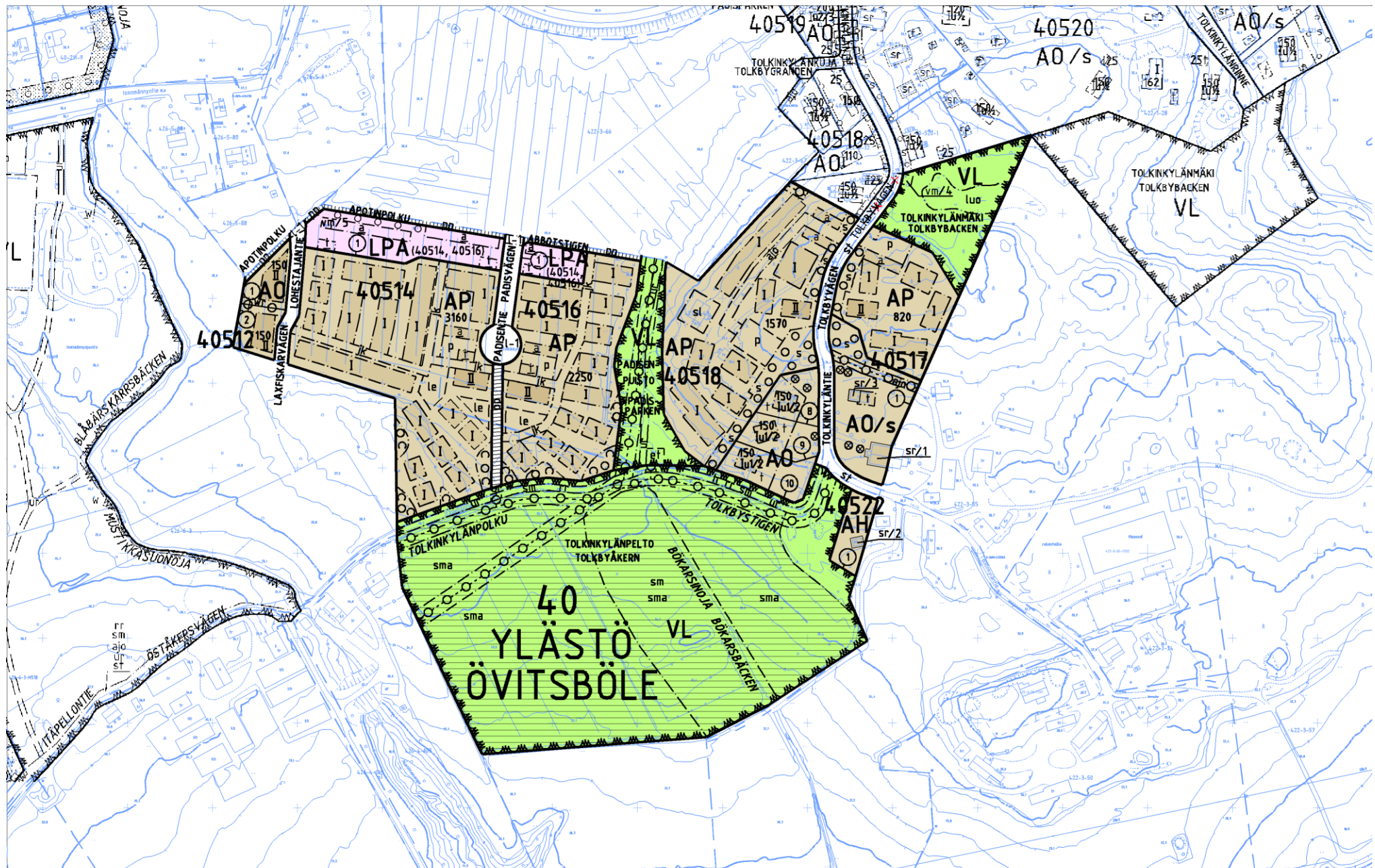
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	177	3	177

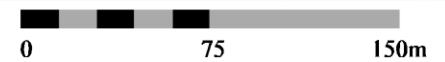
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,4671	100,0	8550	0,09	9,4671	8550
A yhteensä	4,3612	46,1	8550	0,20	4,3612	8550
AP	3,5459	81,3	7800	0,22	3,5459	7800
AO	0,7386	16,9	750	0,10	0,7386	750
AH	0,0767	1,8	0		0,0767	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3310	45,7	0		4,3310	0
VL	4,3310	100,0	0		4,3310	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7749	8,2	0		0,7749	0
Kadut	0,3523	45,5	0		0,3523	0
Kev.liik.kadut	0,1009	13,0	0		0,1009	0
LPA	0,3217	41,5	0		0,3217	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	177	3	177
Asemakaava	3	177	3	177



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalichtien numerot Baskartbladens nummer
402500	20.11.2017	684495, 684496, 685495, 685496
		1 / 5

Vantaan kaupunki

YLÄSTÖ 8

Kaupunginosa 40 Ylästö

Asemakaava

Korttelit 40512, 40514, 40516, 40517,
40522 ja osa korttelia 40518 sekä
katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos

Suojelualueen rajan poistaminen
kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako

Korttelit 40512, 40514, 40516, 40522
ja osa kortteleita 40517 ja 40518.

1:2000



Vanda stad

ÖVITSBÖLE 8

Stadsdel 40 Övitsböle

Detaljplan

Kvarteren 40512, 40514, 40516, 40517,
40522 och del av kvarteret 40518
samt gatu- och rekreationsområden.

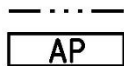
Ändring av detaljplanen

Avlägsnande av skyddsområdets gräns i
stadsdel 40, Övitsböle.

Tomtindelning

Kvarteren 40512, 40514, 40516, 40522
och del av kvarteren 40517 och 40518.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinpienalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Korttelialueelle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi
rakentaa asumiseen liittyviä varastotiloja, lasitettuja teras-
seja, viherhuoneita ja autosuojia yhteensä enintään 20 %
rakennusoikeudesta.

Väestönsuojat sekä kiinteistötökniset, jätehuoltoa ja
kierätyistä palvelevat tilat saa rakentaa osoitetun raken-
nusoikeuden lisäksi.

Rakennukset

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön.

Kortteleissa 40517 ja 40518 asuinrakennuksessa saa
olla korkeintaan 3 asuntoa. Päärakennuksen runkosyvyys
saa olla enintään 8 metriä.

Korttelissa 40518 rakennukset tulee sijoittaa maaston
mukaan ja tarvittaessa porrastaa rinteeseen.

Kortteleissa 40517 ja 40518 asuinrakennuksissa tulee
olla harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata,
saumattua peltiä. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset
tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden
tulee olla 1:1,5. Rakennuksen julkisivun tulee olla puna-
mullattua tai punamullan väriseksi peittomaalattua pysty-
rimalaudoitusta. Väriin sävyn tulee vaihdella eri talo-
ryhmien kesken.

Kortteleissa 40517 ja 40518 autosuojissa ja talousraken-
nuksissa tulee olla joko harjakatto, joka on mustaa tai
tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, tai lape-
katto, joka on viherkatto. Katossa tulee olla maalarin-
valkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Katto-
kaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3. Julkisivut tulee puna-
mullata tai peittomaalata punamullan värisellä tai tumman-
harmaalla maalilla.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

Byggrätt

I kvartersområdet får man utöver den anvisade bygg-
rätten bygga förrådsutrymmen i anslutning till boendet,
inglasade terrasser, gröntum och carportar på samman-
lagt högst 20 % av byggrätten.

Skyddsrum och fastighetstekniska utrymmen för avfalls-
hantering och återvinning får byggas utöver den an-
visade byggrätten.

Byggnader

Byggnadernas fasadmateriäl ska bestå av trä.

I planeringen ska beredskap vidtas för användning av solenergi.

I kvarteren 40517 och 40518 får bostadshuset omfatta
högst 3 bostäder. Huvudbyggnadens stomdjup får vara
högst 8 meter.

I kvarteret 40518 ska byggnaderna placeras enligt
terrängen och vid behov terrasseras i slutningen.

I kvarteren 40517 och 40518 ska bostadshuset ha
sadeltak, av svart eller mörkgrå falsad plåt. Taket ska
ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton
än fasaden. Taklutningen ska vara 1:1,5. Byggnadens
fasad ska bestå av stående locklistpanel som är målad
med rödockra eller täckmålade i rödockrakulör. Färgtonen
ska variera mellan olika husgrupper.

I kvarteren 40517 och 40518 ska carportarna och eko-
nomibyggnaderna ha antingen sadeltak av svart eller
mörkgrå falsad plåt eller filt, eller ett sluttande gröntak.
Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en
ljusare ton än fasaden. Taklutningen ska vara 1:2 - 1:3.
Fasaderna ska målas med rödockra eller täckmålade med
rödockrafärgad eller mörkgrå målarfärg.

Kortteleissa 40514 ja 40516 asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 - 1:2. Autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee olla joko harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, ja jonka kaltevuus on 1:2 - 1:3, tai lapekatto, joka on viherkatto. Julkisivuväriytyksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Väriytyksen tulee vaihdella eri taloryhmien kesken. Korttelikohtaisesti tulee laatia väriytysuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.

Pihat

Pihasuunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa.

Jyrkkiä luiskia on vältettävä. Korot on tasattava luontevasti maisemaan. Korkeustasoja erotetaan tarvittaessa tukimuureilla.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet ja yhteisöllisyys.

Tontit aidataan Padisenpuistoa vasten pensasaidalla.

Kortteleissa 40517 ja 40518 tonteilla saa katuja vasten olla ainoastaan kylmäkivimuuri ja toista tonttia vasten joko pensaita tai kylmäkivimuuri.

Kortteleissa 40517 ja 40518 rakennusten välissä tulee säilyttää kookkaita yksittäispuita. Kasvilajeina tulee suosia metsäiseen ympäristöön sopivia kasvilajeja.

Kortteleissa 40514 ja 40516 Tolkinkylänpolkua vastaan olevilla pihilla kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiiriin kasveja.

Padisientien ja Lohestajantien varret tulee rajata pensasaidoin.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Pysäköinti

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

Kortteleissa 40517 ja 40518 autopaikkojen vähimmäismäärät:

alle 10 asuntoa/tontti: vähintään 2 ap/asunto, vähintään 10 asuntoa/tontti, kun pysäköinti on järjestetty keskitetysti: 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

Kortteleissa 40514 ja 40516 autopaikkojen vähimmäismäärä:

1,25 ap/asunto.

Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp/30 k-m².

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

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

Rakennukset

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön ja tulisijaan.

Korttelissa 40518 rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivujen tulee olla puuta.

Korttelissa 40518 kullakin tontilla saa olla enintään yksi asunto.

Korttelissa 40518 rakennusten tulee olla paikalleen suunniteltuja ja niiden tulee sopeutua Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen tai rakennelmien sopeutumisen ympäristönsä.

Korttelissa 40518 rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5 - 1:2. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Asuinrakennuksen katon tulee olla mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Erillisen autosuojan ja talousrakennuksen katon tulee olla joko mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, tai loivempi lapekatto, joka on viherkatto. Rakennuksen julkisivun tulee olla punamullattua tai punamullan väriseksi peittomallattua pystyrimalaudoitusta.

I kvarteren 40514 ja 40516 ska bostadshuset ha sadeltak som består av svart eller mörkgrå falsad plåt. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Takets lutning ska vara 1:1,5 - 1:2. Carportarna och ekonomibyggnaderna ska ha antingen sadeltak av svart eller mörkgrå falsad plåt eller fyll med lutningen 1:2 - 1:3 eller ett sluttande gröntak. Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. Färgsättningen ska variera mellan olika husgrupper. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.

Gårdarna

En yrkeskunnig planerare ska anlitas för gårdsplaneringen.

Branta slänter ska undvikas. Förhöjningar ska jämnas ut genom en naturlig anpassning till landskapet. Höjdnivåer åtskiljs vid behov med stödmurar.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdarna utarbetas. Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar och gemenskap beaktas.

Tomterna inhägnas med en häck mot Padisparken.

I kvarteren 40517 och 40518 får tomterna mot gatan endast ha en kallstensmur och mot den andra tomten antingen buskar eller en kallstensmur.

I kvarteren 40517 och 40518 ska högväxta enskilda träd bevaras mellan byggnaderna. Växarter som är lämpade för en skogbevuxen miljö ska gynnas som växter.

I kvarteren 40514 och 40516 ska på gårdar mot Tolkbystigen traditionella gårdsväxter gynnas som växter.

Padisvägen och Laxfiskarvägen ska kantas med häckar.

Asfaltbeläggning får inte användas.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Parkering

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

Minimiantalet bilplatser i kvarteren 40517 och 40518:

mindre än 10 bostäder/tomt: minst 2 bp/bostad, åtminstone 10 bostäder/tomt, när parkeringen organiserats centraliserat: 1 bp/80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/bostad.

Minimiantalet bilplatser i kvarteren 40514 och 40516:

1,25 bp/bostad.

Minst 1 cykelplats/30 m²-vy ska reserveras i förvaringsutrymme för cyklar.

Kvartersområde för fristående småhus.

Byggrätt

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

Byggnader

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

I kvarteret 40518 ska byggnaderna konstrueras av trä och fasaderna ska vara av trä.

I kvarteret 40518 får det finnas högst en bostad på varje tomt.

I kvarteret 40518 ska byggnaderna vara planerade för platsen och de ska passa in i Tolkbys miljö av byggnads- och kulturhistorisk betydelse. Till bygglovsansökan ska en utredning bifogas som visar hur byggnaden eller konstruktionerna passar in i miljön.

I kvarteret 40518 ska byggnaden ha sadeltak med lutningen 1:1,5 - 1:2. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Bostadshusets tak ska bestå av svart eller mörkgrå falsad plåt. Den fristående carporten och ekonomibyggnadens tak ska bestå av antingen svart eller mörkgrå falsad plåt eller fyll, eller ett mindre brant sluttande tak, som är ett gröntak. Byggnadens fasad ska bestå av stående locklistpanel som är målad med rödockra eller täckmålad i rödockrakulör.

Korttelissa 40512 rakennuksessa tulee olla harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaalin tulee olla mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Kattokaltevuuuden tulee olla 1:2. Julkisivuväriytyksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen.

Pihat

Asfalttipäällystystä ei saa käyttää.

Korttelissa 40518 piha tulee toteuttaa puutarhamaisena. Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.

Korttelissa 40518 tontit tulee rajata matalalla pensasaidalla tai kylmäkivimuurilla katuun ja puistoon nähden.

Lohestajantien varsi tulee rajata pensasaidalla.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä:
vähintään 2 ap/asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojiaan.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Aluetta tulee kehittää kortteleiden 40517 ja 40518 asukkaiden yhteistilana.

Asfalttipäällystystä ei saa käyttää.

Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

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

Kortteissa 40514 ja 40516 autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee olla joko harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, tai lapekatto, joka on viherkatto. Katon kaltevuus on 1:2 - 1:3. Julkisivuväriytyksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Väriytyksen tulee vaihdella kuten asuinrakennuksissa. Korttelikohtaisesti tulee laatia väriytysuunitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.



Lähivirkistysalue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

①

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

4.0
YLÄS
40518

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

PADISENTIE

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

TOLKINKYLÄNPO

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

3160

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

I u^{1/2}

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



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

a

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.



Rakennusala.

I kvarteret 40512 ska byggnaden förses med sadeltak och öppen takfot. Takmaterialet ska bestå av svart eller mörkgrå falsad plåt. Takets lutning ska vara 1:2. Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner.

Gårdarna

Asfaltbeläggning får inte användas.

I kvarteret 40518 ska gården byggas så att den är trädgårdsliknande. Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.

I kvarteret 40518 ska tomterna avgränsas med en låg häck eller med en kallstensmur mot gatan och parken.

Laxfiskarvägen ska kantas med en häck.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

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

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Området ska utvecklas som gemensamt utrymme för de boende i kvarteren 40517 och 40518.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.

Kvartersområde för bilplatser.

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

I kvarteren 40514 och 40516 ska carportarna och ekonomibyggnaderna ha antingen sadeltak av svart eller mörkgrå falsad plåt eller filt, eller ett sluttande gröntak. Taklutningen är 1:2 - 1:3. Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. Färgsättningen ska variera på samma sätt som i bostadshusen. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet.

Område för närekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

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.

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.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. vm/4 Muuntamon seinien ulkopinnan tulee olla punamullan tai tumman harmaan väristä pystyrimalaudoitusta. Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin mustaa tai tummanharmaata huopaa tai peltiä. vm/5 Muuntamon seinien ulkopinnan tulee olla käsitelty kuten autosuojien ja talousrakennusten korttelissa 40514. Kattomuodon tulee olla samanlainen kuin autosuojien.	Riittävä bygnadsyta där transformator får placeras. vm/4 Utsidan av transformatorstationens väggar ska bestå av rödockrafärgad eller mörkgrå stående locklist-panel. Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå filt eller plåt. vm/5 Utsidan av transformatorstationens väggar ska vara behandlad på samma sätt som hos carportarna och ekonomibygnaderna i kvarteret 40514. Takformen ska vara likadan som hos carportarna.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue. Rakennukset ja laitokset on sovittava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennuksissa seinien ulkopinnan tulee olla punamullan tai tumman harmaan väristä pystyrimalaudoitusta. Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin mustaa tai tummanharmaata huopaa tai peltiä.	Riittävä område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service. Byggnader och anläggningar ska anpassas till det kulturhistoriskt värdefulla landskapet. Utsidan av byggnadernas väggar ska bestå av rödockrafärgad eller mörkgrå stående locklist-panel. Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå filt eller plåt.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riittävä del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Alueen osa, joka tulee korottaa ja laatoittaa tai kivetä. Alueen valaistuksen tulee olla omintakeinen.	Områdesdel som skall höjas och beläggas med plattor eller sten. Områdets belysning ska vara särpräglad.
	Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riittävä ridrutt.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riittävä friluftsled.
	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Säilytettävä / istutettava puuri.	Trädrad som skall bevaras / 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.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Pensaslajeina on käytettävä perinteisiä, kukkivia pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar. Traditionella blommande buskar ska användas som buskarter.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Katu.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riittävä parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
(40514, 40516)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förtäggas till området.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasvilajeja.	Område där miljön bevaras. Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.

sl Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.

Käytettävissä oleva rakennusoikeus on 150 k-m² siinä tapauksessa, että vanha rintamamiestalo korvataan uudisrakennuksella. Rintamamiestaloa koskeviin rakennustoimenpiteisiin tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Alueen osa, 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 museo- viranomaisen lausunto.

sr Suojeltava rakennus.

sr/1 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museo- viranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

sr/2 Rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museo- viranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

sr/3 Rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museo- viranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

st Suojeltava tie.

Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museo- viranomaisen lausunto.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Del av område där ett i naturvårdslagen avsett naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt är beläget.

Den tillgängliga byggrätten är 150 m²-vy i det fall att det gamla frontmannahuset ersätts med en nybyggnad. Tillstånd för byggnadsåtgärder gällande frontmannahuset ska ansökas av Nylands NTM-central eller av någon annan myndighet som ansvarar för skydd av fladdermöss.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.

Områdesdel där det finns en fast fornlämning 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 överkan på området. För åtgärder och planer som gäller området ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

Byggnad som bör skyddas.

sr/1 En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på landskapsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndigheten konsulteras. Vid istandsättningsarbeten ska man värna om ursprungliga material eller ersätta dem med material som liknar de ursprungliga materialen.

sr/2 En byggnadshistoriskt och med avseende på bybildens betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndigheten konsulteras. Vid istandsättningsarbeten ska man värna om ursprungliga material eller ersätta dem med material som liknar de ursprungliga materialen.

En byggnadshistoriskt och med avseende på bybildens betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndigheten konsulteras. Vid istandsättningsarbeten ska man värna om ursprungliga material eller ersätta dem med material som liknar de ursprungliga materialen.

Väg som skall skyddas.

Del av område inom vilken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägnät är beläget. Vägens nuvarande karaktär och sträckning skall bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestäms.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

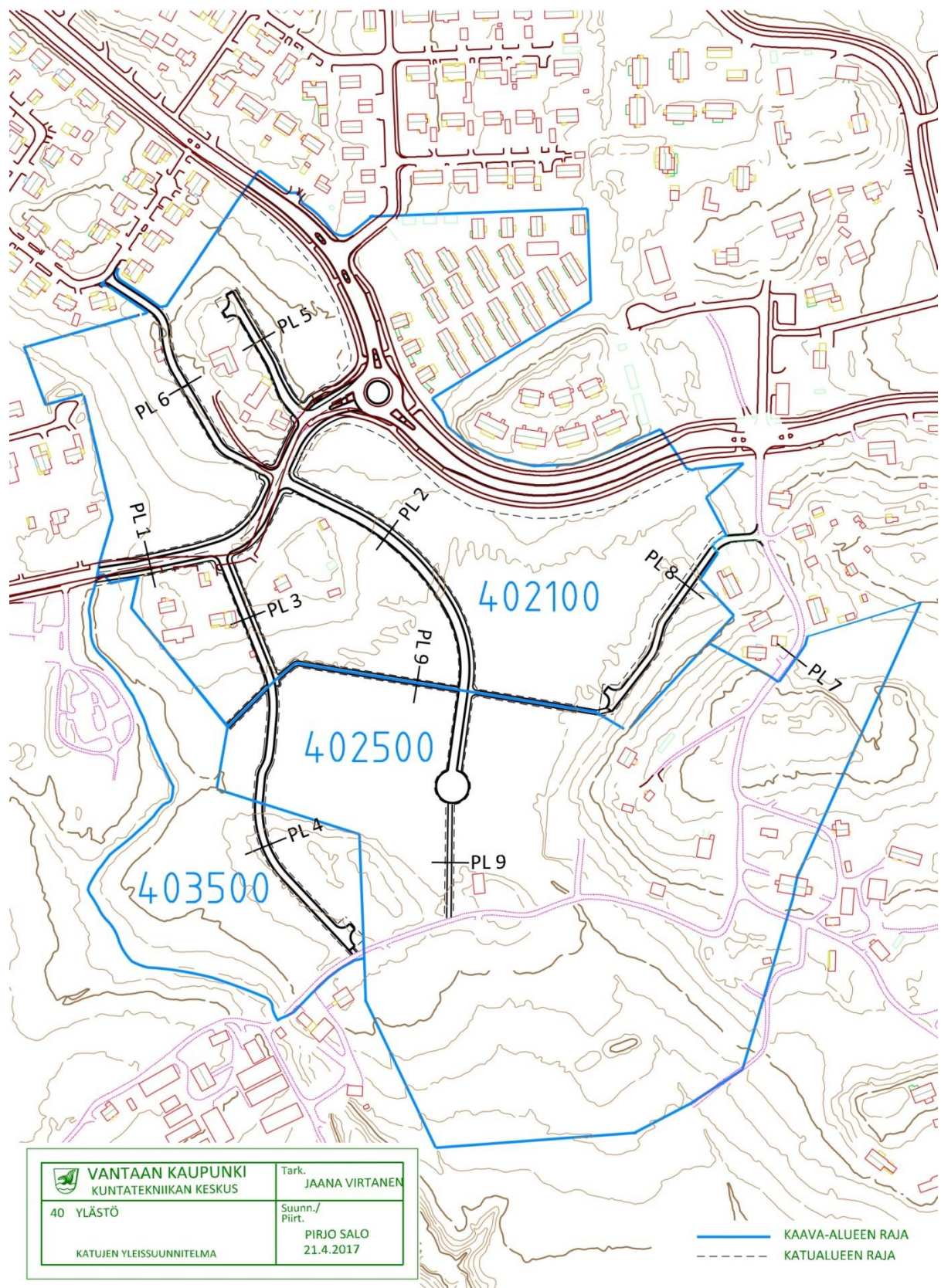
Tasokoordinaatio
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinaatiosysteemi
ETRS-GK25,
höjdyysteemi
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

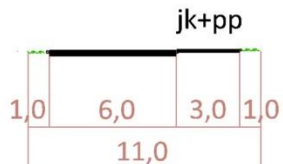


TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET
Kaavat 402100, 402500 ja 43500

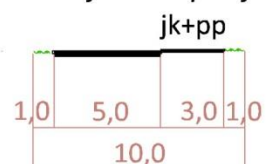
PL 1
Isonmännäntie



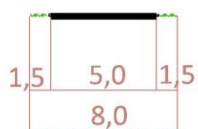
PL 2
Padisentie



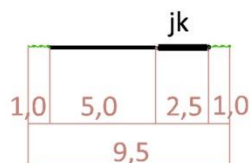
PL 3
Lohestajantien pohjoispää



PL 4
Lohestajantien eteläpää



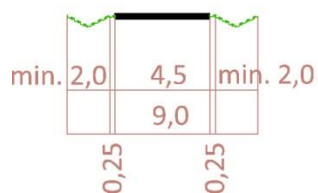
PL 5
Isonmännynkuja



PL 6
Klemetinvierto



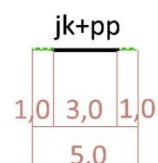
PL 7
Tolkinkyläntie

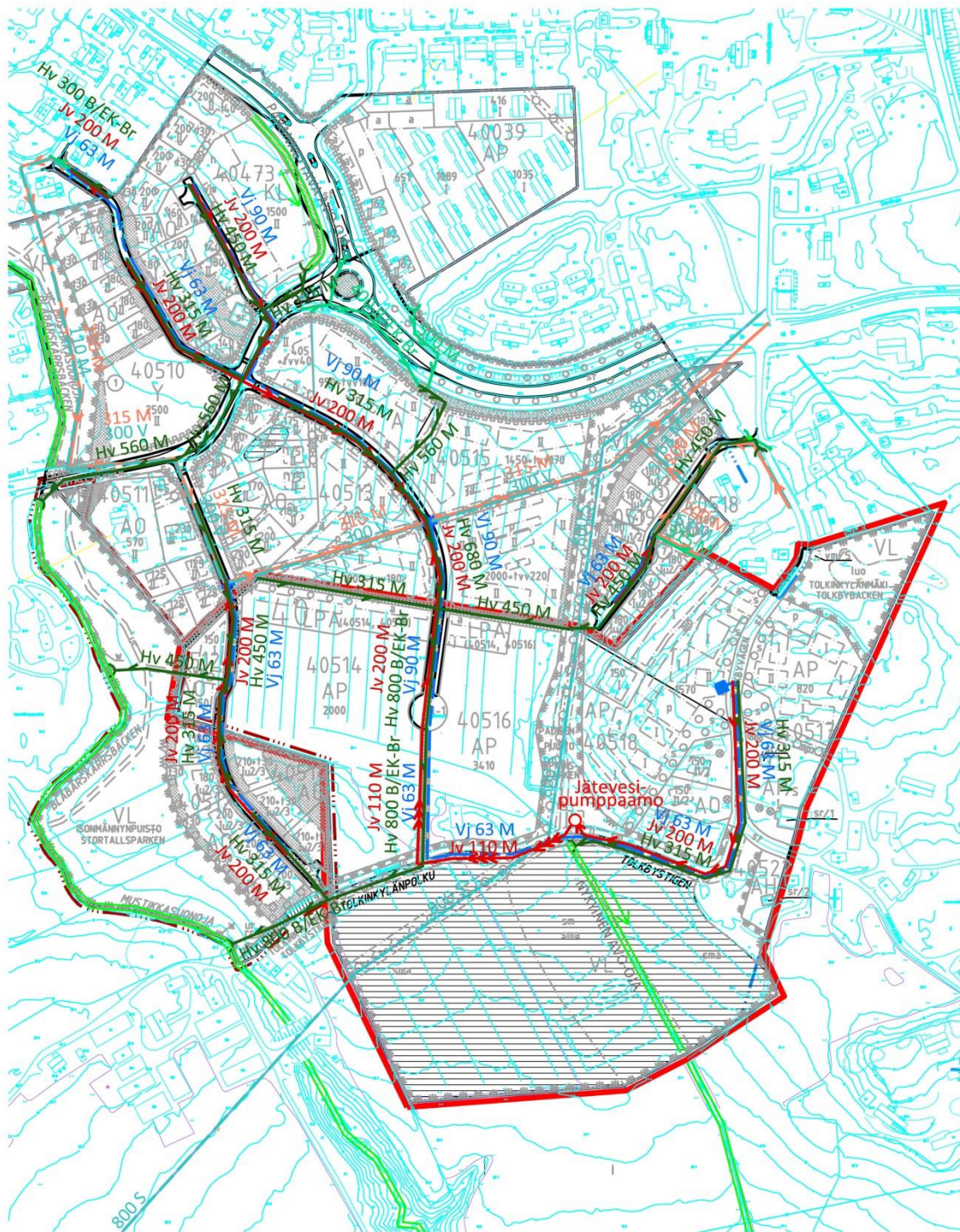


PL 8
Tolkinkylänkuja



PL 9
Apotinpolku,
Padisentie eteläpää





Vantaan kaupunki
copyright

Elina Kettunen
tulosteen laatija

11.4.2017
pāivāys

Vesihuollon esisuunnitelma

402800 Ylästö 8
Kaava-alue on rajattu suunnitelmassa punaisella.
Suunnitelmassa on esitetty myös ympäröiviä maankäyttöluonnoksia.



ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:3000
mittakaava