

Vantaa
Aviapolis

512000 PAKKALA, YLÄSTÖ BACKAKSEN ELÄMYSKESKUS



Kuva: Avanto Arkkitehdit Oy

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 512000. Kaavoitus on tullut vireille 26.5.2020.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava: Kortteli 51164, suojelualue sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 51, Pakkala.
Suojelualue kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos: Kortteli 51157, suojelualue sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijako: Kortteli 51164 kaupunginosassa 51, Pakkala.

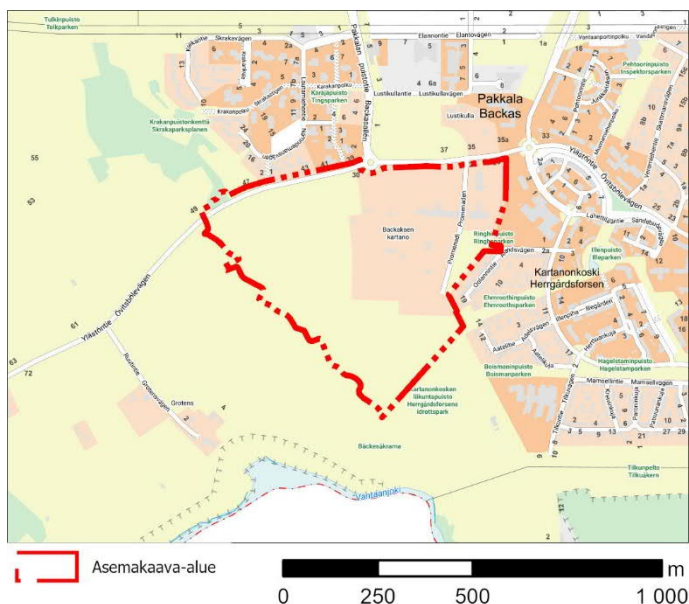
Tonttijaon muutos: Kortteli 51157 kaupunginosassa 51, Pakkala.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanokukkula, osoitetaan luonnonsuojelualueita, lähivirkistysaluetta sekä puistoa ja sallitaan uudisrakentamista kukkulan ympärille. Uudisrakentaminen on asuntorakentamista 8 810 k-m²:n ja elämyspuistorakentamista 11 000 k-m²:n verran ja 380 k-m²:n verran rakennussuojelualueen voimassa olevan kaavan mukaisia uudisrakennuksia. Asuinkortteliin sallitaan lisäksi yhteensä 400 k-m² talousrakennuksia. Liikerakennuksen (950 k-m²) korttelialueen ja rakennussuojelualueen asemakaavamerkintöjä tarkistetaan. Asemakaavaa laaditaan osalle Ylästöntietä.

Kaavan laatija:

Merja Häsänen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa pääosin Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie ja Sandbackan asuinalue, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä Kartanonkosken liikuntapuiston alue. Alueen koko on noin 31,8 ha.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Helsingin Osuuskauppa Elannon 28.11.2019 päivätty asemakaavahakemus kirjattiin saapuneeksi 28.11.2019.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 26.5.2020.

- Mielipiteet pyydettiin 18.6.2020 mennessä (MRL 62§). Mielipiteitä saatiin 93 kappaletta.
- 26.11.2020 pidettiin virtuaalinen yleisötilaisuus. Tilaisuutta ja sen tallennetta katsoi yhteensä 120 henkilöä.
- Hakijan konsultteina ovat olleet Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise /Helimäki Akustikot, A-Insinöörit.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	6
3	LÄHTÖKOHDAT	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	53
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	72
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	72

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Seuraavat erilliset liiteasiakirjat ovat luettavissa netissä <https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset-kaavat/aviapoliksen-kaavat/aviapoliksen-kaavat-arkisto/101/0/151184> :

- Backas Village, viitesuunnitelma, Avanto Arkkitehdit Oy, 19.5.2021
- Backaksen tila, Ympäristösuunnitelma, viitesuunnitelma, Studio Terra Oy, 7.5.2021
- Backaksen hiilineutraalius selvitys ja kaavamääräysehdotukset, A-Insinöörit, 9.6.2021
- Backaksen liikenneselvitys, WSP Oy 16.11.2020

1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Meluselvitys, Backaksen kartanon asemakaava, Vantaa (kaavanro 512000), Helimäki Akustikot /Sitowise Oy 22.1.2021.
- Vantaan Ratikan suunnitelmat asemakaavan laadinnan tilanteen mukaisina.
- 511800 Backaksen kartano, asemakaava, KV 18.5.2020.
- Lindblom, K (2020). Vantaan linnusto 2010-luvulla avomaaympäristöissä. Vantaan kaupunki. Ympäristökeskus. Julkaisematon.
- Backaksen alueen maisemasuunnittelu. Luonnos/ Tilannekatsaus 30.1.2018. Kokouksia varten tuotettu materiaali koottu raporttimuotoon. Loci Maisema-arkkitehdit Oy.
- Tringa (2017). Lintutiedot 2012–2017. Paikkatietoaineisto Vantaan ympäristökeskukselle. Julkaisematon.
- Ramboll (2016). Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Vantaan kaupunki. Julkaisematon.

- Solonen, T. (2015). Päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla vuosina 2001–2014. Vantaan kaupunki. Ympäristökeskus. Julkaisematon.
- Ulkoilureittien yleissuunnitelmaluonnos, Vantaan kaupunki 2015.
- Backaksen tila, maisemaselvitys ja kartanopuiston puut -selvitys, Ark-Byroo, 31.8.2015.
- Vantaan Backaksen kartanon arkeologinen koetutkimus 29.6. – 3.7.2015 -raportti.
- Rakennetekninen kuntoarvio. Backaksen kartanoalue. Vahanen Oy, 15.4.2014.
- Faunatica Oy (2013). Vantaan Krakanojan saukkoselvitys 2012/2013. Vantaan kaupunki. Julkaisematon.
- Lindblom, K. (2013). Eteläisen Vantaanjokilaakson pesimälinnusto ja luontoympäristöinä monimuotoiset viheralueet. Vantaan kaupunki. Ympäristökeskus. Julkaisematon.
- Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma 17.10.2012. Serum Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Oy, Arkkitehdit Mona Schalin ja Kati Salonen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Ramboll Finland Oy.
- Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräily selvitys, Kuntatekniikan keskus, muistio 28.2.2012.
- Uhanalaisen keltamataran kasvupaikat, Vantaan Ympäristökeskus 2011.
- Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011, Vantaan Ympäristökeskus, Aki Janatuinen.
- Backaksen kauppapuutarha. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. 30144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. FCG Planeco Oy, 6.4.2010.
- Backaksen kauppapuutarha. Loppuraportti sekä riskinarvio. 11144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. Finnish Consulting Group, 6.4.2010.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristökohteet, RKY 2009.
- Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 2005.
- Backaksen tila, rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi, säilyneisyyden arviointi ja arvottaminen 18.4.2004, Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo.
- Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma, Vantaa 2003.
- Backaksen kartanon työväenasunnot 31.8.1992, Vantaan Kaupunginmuseo. Rakennuskulttuuri Vantaalla, inventointi 1981, Vantaan kaupunki.





Suunnittelualueen rajaus.

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaava koskee Backaksen kartanon viereen sijoittuvaa elämyskeskuskokonaisuutta. Vantaalle luodaan sekä kansainvälisesti että kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit. Hanke toteuttaa Aviapoliksen visiota elävästä ja kansainvälisestä lentokenttäkaupungista. Alue on valtakunnallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen (AH), autopaikkojen (LPA) ja palvelurakennusten (P) korttelialueet kortteliin 51164, osoitetaan luonnonsuojelualueita (SL), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella korttelin 51157 liikerakennusten korttelialue (KL) pienenee hieman, rakennussuojelualueen (SR) uudisrakennuksen kerrosalamäärä kasvaa ja sijainti tarkentuu, rakentamaton katualuevaraus poistuu ja baanalle osoitetaan katualuetta sekä reitti (ppl) puiston halki.

Kaava-alueen koko on 31,81 ha. Siitä AK-korttelialuetta on 0,40 ha, AR-korttelialuetta 0,46 ha, AH-korttelialuetta 0,37 ha, LPA-korttelialuetta 0,32 ha, P-korttelialuetta 4,54 ha, KL-korttelialuetta 0,63 ha, SL-alueita 3,49 ha, VL-alueita 9,54 ha, VP-alueita 3,54 ha, katualuetta 1,60 ha ja SR-alueita 6,90 ha. Asumiseen rakennusoikeutta tulee yhteensä 8810 k-m² ja asumiseen liittyville talousrakennuksille 400 k-m². Elämyspuistoa varten osoitetaan palvelurakennusten korttelialueelle 7400 k-m² ja rakennussuojelualueelle 3600 k-m². Rakennussuojelualueella toteutumaton 700 k-m²:n rakennusoikeus poistuu, muut uudisrakennusmerkinnät (yht. 380 k-m²) sekä KL-korttelialueen 950 k-m² pysyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Kaava lisää uudisrakentamista 19 810 k-m².

OAS-vaiheessa saatiin 93 mielipidettä. Syksyllä 2020 pidettyä nettiyleisötilaisuutta seurasi 120 ihmistä. Mielipiteitä on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. On huolehdittu mm. tärkeiden näkymien säilymisestä, maiseman avoimuudesta ja kartanoalueen säilymisestä yleisön käytössä. Eläinten elinoloja turvataan kaavamääräyksiin (mm. linnut, kalat, lepakot, pölyttäjät). Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. Koko alue pysyy erittäin vihreänä mm. laajojen viheralueiden ja kasvikattojen sekä tavallista suurempien vihertehokkuusvaatimusten ansiosta. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä lisätään, mm. Krakanojan suuntainen ulkoilureitti sekä baana.

Kartanoalueen suojelu ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kartanon ympärillä uudisrakentaminen sijoittuu paikkoihin, joissa on aiemmin ollut tai niihin on Backaksen tilan kulta-aikoina suunniteltu rakennuksia. Uudisrakennusten muotokieleen ja materiaaleihin on kiinnitetty erityistä huomiota. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Asuinkorttelin rakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti OAS:ssa esitetystä 15 000 k-m²:sta. Harjakattoiset asuinrakennukset ympäröivät yhteistä piha-aluetta. Rakennusten kattolyhdyt antavat korttelille omanlaisensa ilmeen. Kerrostaloissa neljännen kerroksen yläpuolella on ulakolla asuintiloja, mikä tekee ylimmistä asunnoista persoonallisia. Kortteli rajautuu pehmeästi maisemaan rivitaloin ja matalin pensasaidoin. Käytettävä kasvillisuus on perinteistä puutarhakasvillisuutta. Asuinkorttelin lähes sataan asuntoon muuttaneen noin 250 asukasta.

Palvelurakennusten korttelialueelle ja rakennussuojelualueelle saa sijoittaa hyvin monenlaista toimintaa, jolla kartanokokonaisuus saadaan palvelemaan kaikenikäisiä ihmisiä. Asemakaavamääräyksiin varmistetaan monipuoliset toimintamahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaisuteen” sekä se, että elämyspuistorakennukset ovat näyttäviä ja paikoilleen sopivia. Mäen länsilaidalla kumpuilevat kasvikatot jatkavat kartanomäen muotoa. Kukkulan pohjoispuolella rakennukset muodosta-

vat uuden "miespihan" ja vertautuvat ulkomuodoiltaan perinteiseen rakentamistapaan, mutta kuvastavat selvästi aikaamme. Pysäköintialue viittaa hedelmätarhoihin, kun autopaikkojen väliin istutetaan runsaasti kukkivia puita. Tilausbusseille on tilaa Ylästöntien varressa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu Backaksen elämyspuistohanketta varten. Jos alueelle tulisi hanke, jota ei voisi toteuttaa tällä asemakaavalla, on harkittava asemakaavan muuttamista. Uuden asuinkorttelin toteuttaminen on sidoksissa elämyspuiston toteutukseen. Asuinkorttelin ja elämyspuiston pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää Backaksenojan siirtoa.



Ympäristösuunnitelma /Studio Terra Oy 7.5.2021

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Backaksen kartano ja sen lähiympäristö muodostavat merkittävän osan Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemaa, johon kuuluvat myös Petaksen, Grotensin ja Haltialan kartanot. Backaksen kartanon miljöö on verrattain hyvin säilynyt. Puretun taimitarhan ja kasvihuoneen paikalle jääneet asvaltti- ja sorakentät luovat maisemaan särön. Kartanon lähiympäristössä sijaitsee myös Tammiston luonnonsuojelualue.

Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Kehäradan Aviapolis-asemalta.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Krakanojan purolaakso ja Vantaajoen laakso yhdistyvät muodostaen laajan, vuosisatoja vanhan peltomaiseman pitkin näkymineen. Laaksoa rajaavat laajemmat selänteet ovat pohjoisessa. Helsingin puolella Vantaanjokilaakson kulttuurimaisema on suhteellisen hyvin säilynyt, mutta Vantaan puolella uudisrakentaminen on voimakkaasti kaventanut viljelysmaisemaa. Maisemaa ovat muuttaneet myös aluetta halkovat voimalinjat.

Lustikullan edustan rinne ja Backaksen sikalan edusta muodostavat nykyisellään erillisenä hahmotuvan, avoimen tilan. Laajempi, avoin tila jatkuu Backaksen kartanon länsi- ja eteläpuolella peltojen viljelymaisemana. Avoin maisematila kiertyy myös Backaksen kartanon itäpuolelle, minkä vuoksi kartanonmäki kohoaa avoimesta maisemasta omana saarekkeenaan.

Kartanon komeat talousrakennukset ja jalopuuvaltainen puusto muodostavat vaikuttavan puistomaisen kokonaisuuden. Poikkeuksen muodostaa kartanonmäen eteläpuolinen rinne, missä puretusta taimitarhasta ja kasvihuoneista on jäänteinä sorakenttä, laajat pysäköintialueet ja ylikasvatteet kuusiaidat.

Kartanon lähiympäristössä sijaitsee useita luonto- ja kulttuuriarvoiltaan merkittäviä kohteita, kuten Tammiston luonnonsuojelualue, joka on ainoa pääkaupunkiseudulla säilynyt alkuperäinen tammimetsikkö, ja Ruutinkoski, jonka joenrinteiden lehtometsät kuuluvat valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan, sekä viljelymaisemaa hallitsevat Petaksen ja Grotensin vanhat kantatilat. Helsingin puolella Vantaajoen viljelysmaisemaan kuuluvat Haltialan tila sekä Niskalan arboretum, vaikkakin joenrantojen, puronvarsien ja kuusiaidanteiden umpeenkasvu ovat heikentäneet näiden alueiden ja Backaksen välistä maisemallista yhteyttä. Kaava-alueella oleva Krakanoja on myös luontoarvoiltaan merkittävä kohde.

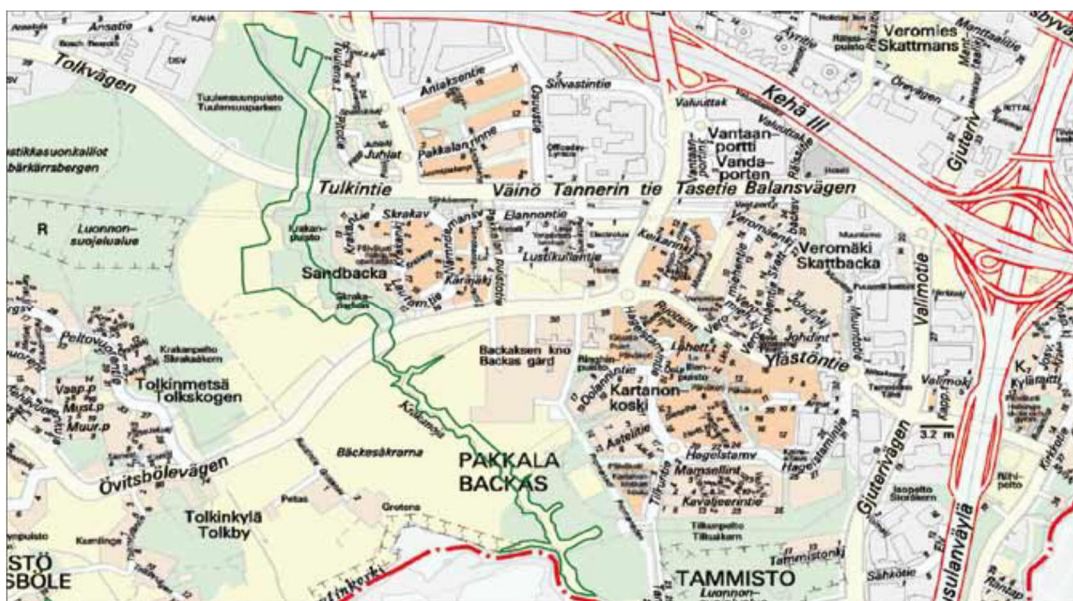
Rakentaminen on perinteisesti sijoitettu moreenipeitteisille kalliokumpareille, kuten Backaksen tilakeskus. Myöhemmin on alettu rakentaa myös savilaaksoon kantavien maiden käytyä vähiin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin rakentamatonta peltoa ja niittyä eli vettä läpäisevää pintaa.

Kaavamuutosalue kuuluu Krakanojan valuma-alueeseen. Nykytilanteessa kaavamuutosalueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osittain ohjautuvat ojien kautta Krakanojaan, josta vedet laskevat edelleen Vantaanjokeen.

Vantaan virtavesiselvityksessä 2010-2011 Krakanojan ala- ja keskijuoksu arvotettiin maakunnallisesti arvokkaaksi virtavesiluonnon kohteeksi. Lisäksi kaava-alueen eteläosassa kulkeva ja Krakanojaan laskeva Illenoja on myös vesilain mukainen puro.



Krakanojan suojeltavaksi esitetty alue Vantaan virtavesiselvityksen 2010-2011 mukaan. /Aki Janatuinen

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi savialuetta. Kaava-alueen keskellä on moreenimäki, jonka ympärillä on silttiä. Navetan ja puimala-kuivaamon kohdalla on kallioinen moreenikumpare.

Kartanon alue sekä navetta ja puimala-kuivaamo

Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella maan pinnassa on 0-3 m pehmeä maakerros, jonka alla moreenia. Pohjavesi on alueella noin 0.5-2 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennukset voidaan perustaa kantavan pohjamaan varaan. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Kartanoa ympäröivä alue

Moreenimäkeä ympäröivä alue on pääasiassa savialuetta. Pohjavesi on alueen pohjoisosassa sijaitsevilla pohjavesiputkissa havaittu olevan noin 0.5-1 m syvyydellä maanpinnasta ja alueen eteläosassa sijaitsevassa pohjavesiputkessa noin 2-3 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöivät alueet edellyttävät pääsääntöisesti pohjanvahvistusta, esim. massanvaihtona tai syvästäbiloimalla. Ylästöntien varteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon tiepenkereen stabiilitetti sekä tieliikenteen aiheuttama tärinä.

Krakanojan ranta-alue

Savikerros muuttuu paksummaksi kuljettaessa kohti Krakanojaa. Ojan varressa savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 10-15 m. Saven alla on noin 1-2 m paksuudelta silttiä ja siltin alla moreenia. Saven suljettu leikkauslujuus vaihtelee välillä 7-11 kPa ja on Backaksenojan läheisyydessä alimmiinlaan 3-5 kPa. Pohjavesi on alueella lähellä maanpinnan tasoa.

Ranta-alueen stabiilitetti ei ole riittävä lisärakentamiselle. Ulkoilureittien suositeltu vähimmäisetäisyys ojan keskilinjasta on 50-80 metriä ($F=1.5$). Rakennuksille vastaava etäisyys on 80-100

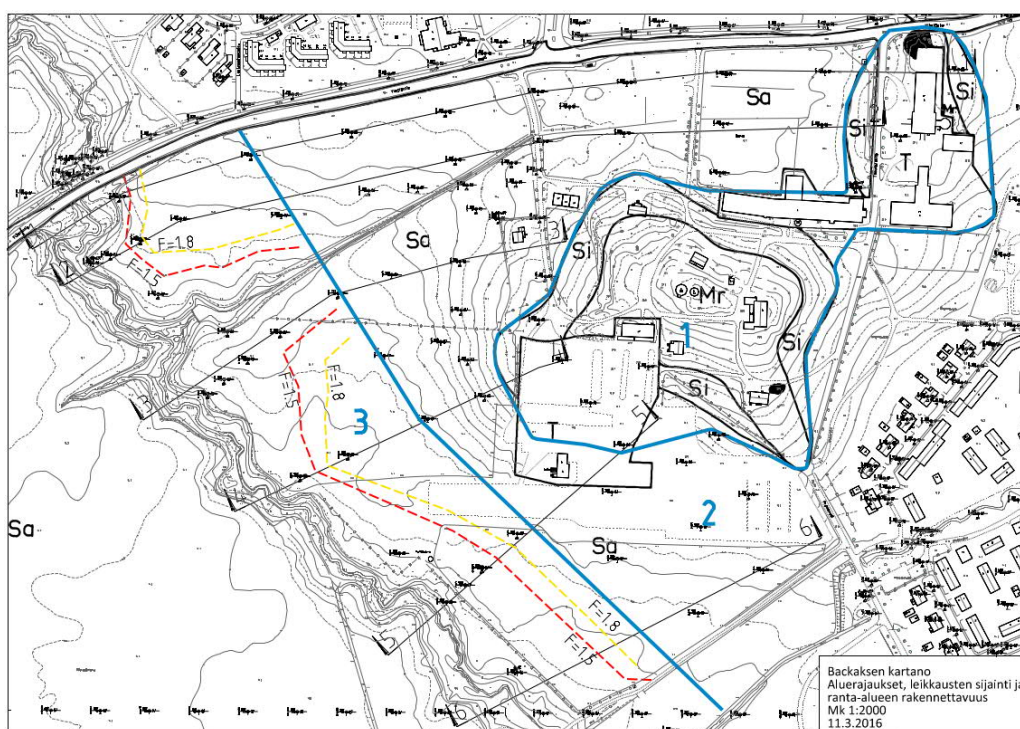
m ($F=1.8$). Rakentaminen tätä lähemmäs edellyttää stabiileittitarkasteluja ja pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Savialueella rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöivät piha-alueet ja kunnallistekniikka on pohjanvahvistettava, esimerkiksi stabiloimalla.

Ympäristön painumariskin takia alueella ei sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista. Lähtökohtaisesti vanhojen rakennusten lähelle sijoittuviin rakennuksiin ei suositella kellareiden rakentamista.

Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Asemakaava-alue

0 250 500 m

Maaperäkartta.

PINTAMAALAJI

Tuntematon
Hiekka
Kallioinen alue
Lieju
Moreeni
Savi
Siltti
Sora
Turve
Täytemaa
Vesi

POHJAMAALAJI, PINTAMAALA

Hiekka, Savi
Hiekka, Siltti
Hiekka, Sora
Hiekka, Turve
Lieju, Turve
Moreeni, Hiekka
Moreeni, Savi
Moreeni, Siltti
Moreeni, Sora
Moreeni, Turve
Savi, Hiekka
Savi, Lieju
Savi, Siltti
Savi, Turve
Siltti, Hiekka
Siltti, Savi
Siltti, Turve
Sora, Siltti

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Skattmansbyn kylän tonttimaa on sijainnut peltojen ympäröimällä mäellä, jossa nykyään sijaitsee Backaksen kartanon päärakennus sekä siihen liittyviä muita asuin- ja talousrakennuksia. Lisäksi kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut tontti, johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita.

Pakkalan ensimmäinen rakennusvaihe sijoittuu 1950- ja 1960-luvuille, jolloin rakennettiin Veromäen asuinalue. 1990-luvulla Pakkalaan alettiin rakentaa kerrostaloja mm. Sandbackan alue ja 2000-luvulla Kartanonkosken alue. Kartanonkosken suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikilpailu, jonka ohjelman tavoitteissa mainitaan, että alueen on sovelluttava Vantaanjoen kulttuurimaisemaan.

Vuosina 2000-2010 Pakkalassa on rakennettu selvästi enemmän kuin Vantaan muissa kaupunginosissa. Tuolloin Pakkalaan valmistui yli 3 000 asuntoa. Uudistuotanto on ollut pitkälti kerrostaloja. Lähes puolet alueen asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntojakin on paljon.

1990-luvun alussa asukkaita oli Pakkalassa hieman yli 400, mutta vuoden 2020 alussa asukkaita oli jo yli 10 200. Alle kouluikäisten osuus Pakkalassa on suurempi kuin missään muualla Vantaalla.

Asuinalueet muodostuvat omiksi kokonaisuuksiksi kuten Kartanonkoski, Sandbacka ja Pakkalanrinne. Kartanonkoski on lähes kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi alueeksi. Pakkalanrinteellä on vielä joitain tontteja rakentamatta.

Perheväestön osuus Pakkalassa on 80 % (koko Aviapolis 83 %, koko Vantaa 74 %). Väestöstä työllisiä on 53 % (koko Aviapolis 53 %, koko Vantaa 47 %). Asuntokunnan keskikoko on 2,2 henkilöä (koko Aviapolis 2,3 %, koko Vantaa 2,1 %). Asunnoista 72 % on kaksioita tai kolmioita (koko Aviapolis 62 %, koko Vantaa 60 %).

Palvelut ja työpaikat

Pakkalan sijainti Kehä III:n ja Tammiston kauppatrien kupeessa on houkutellut alueelle runsasti yritystoimintaa. Vuonna 2014 työpaikkoja oli 7 200, kun vielä 1995 työpaikkoja oli alle 2000. Suurin osa työpaikoista on kaupan alalta ja joka viides työpaikka on teollisuuden parissa.

Kauppakeskus Jumbon rakentaminen aloitettiin 1990-luvulla. Jumbo on osa laajempaa Vantaanportin liikekeskusta ja yrityspuistoa. Alueella sijaitsee myös paljon hotelleja.

Väestömäärän kasvu on lisännyt Pakkalan palveluja. Lähialueella sijaitsee Kartanonkosken neuvola sekä useita päiväkoteja ja kouluja. Pakkalassa on myös mm. kirjasto ja nuorisotalo.

Backaksen kartanon remontoituissa tiloissa avattiin kesällä 2017 ravintola ja juurrutuskellarissa kesäkahvila kesällä 2018.

Yhdyskuntarakenne

Vilkaan rakentamisen johdosta pellot ovat saaneet väistyä ja tilalle on tullut asuntoja sekä toimintiloja. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet väylien varteen ja lähettyville: Kehä III:n eteläpuolelle sekä Tammiston kauppatrien varteen. Asumisen alueet ovat omaleimaisia ”kylä”: Kartanonkoski, Sandbacka, Veromäki sekä etäämpänä olevat Ylästö ja Tammisto. Laajat peltoalueet ovat edelleen tyypillistä pakkalalaismaisemaa.

Kaupunkikuva

Pakkalan kaupunkikuva muodostuu mosaiikkimaisesti erilaisista alueista.

Backaksen kartanomiljö on kuin häivähdys menneestä tai pala maalaismaisemaa. Se liittyy uusklassistiseen Kartanonkosken kaupunkikuvaan mm. mittakaavan, punatiilien kattojen ja asema-kaavallisten ratkaisujen, kuten näkemäksien, välityksellä. Maisema- ja kaupunkikuvan kannalta ongelmallisimpia ovat Sandbackan Ylästöntien puoleiset asuinrakennukset, joiden kattomuodot ja massoittelu rikkovat kartanomaiseman siluettia, sekä korkeat laatikkomaiset toimisto- ja hotellirakennukset. Jumbon kauppakeskuksen ja Flamingon vapaa-ajankeskuksen sekä HK Scanin toimitilat ovat jättimäisiä lähialueiden pienipiirteiseen ympäristöön nähden.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Varmasti Skattmansby eli Veromiehenkylä on asutettu keskiajalla, kun alueelle tuli ruotsalaissiirtolaisia. Skattmansby mainitaan ensimmäisen kerran historiallisissa lähteissä vuonna 1480. Uudenaan vuoden 1543 maakirjan mukaan Veromiehenkylässä oli kahdeksan taloa. Vuoden 1550 maakirjan perusteella kaksi taloa oli lisäksi ulkokyläläisten omistuksessa. Tontti on merkitty Samuel Broteruksen vuoden 1699 kartalle. Paikalla oli tuolloin neljä tilaa.

Backaksen rustholli muodostettiin 1600-luvulla Veromiehen kylän, Skattmansbyn, 1500-luvulla muodostuneesta kantatilasta ja siihen liitetystä autiotilasta. 1600–1700-luvuilla tila toimi ratsutilana ja 1800-luvun alussa se siirtyi Tombackan säterin, aatelisten Gustav von Boismanin omistukseen. Sen jälkeen tila oli pitkään aatelissukujen hallussa ja siitä tuli kartano. Nykyisen päärakennuksen rakennutti 1818 oletettavasti luutnantti ja nimismies Ehrenkrona. Häntä seuranneet omistajat laajensivat tilaa liittämällä siihen useita maatiloja.

1900-luvulla Backaksen kartanon historia yhdistyi suomalaisen osuusliikkeen ja Elannon tuotanto-toiminnan vaiheisiin. Osuustoiminnan käynnisti Suomessa siirtyminen agraariyhteiskunnasta teolliseen ja omavaraistaloudesta kaupankäynnin yhteiskuntaan.

Osuusliike Elanto perustettiin 1905 leipomoalan tuotanto-osuuskunnaksi. Elanto rakennutti Helsingin Sörnäisiin monipuolisen elintarviketuotantoalueen ja laajeni pian kulutusosuuskunnaksi, johon kuului mm. lukuisia leipä- ja maitokauppoja. Elanto hankki 1916 Backaksesta lähes 700 hehtaaria maata turvataksaan omavaraisuutensa ja tuottaakseen elintarvikkeita myymälöihinsä ja ravintoloihinsa. Backaksen lisäksi ostettiin lähialueelta muitakin tontteja ja kiinteistöjä.

Peltoviljelyn ja kotieläintalouden lisäksi Backaksen tilalla harjoitettiin laajaa puutarhaviljelyä sekä tomaatti- ja kurkkuviljelyä, jota varten rakennettiin kolme suurkasvihuonetta. Elannon ravintoloiden, leipomon ja oluttehtaan ruokajätteet puolestaan kuljetettiin Helsingistä Backaksen sikojen ruoaksi. Vuonna 1939 sikaluku nousi yli tuhannen.

Kartanon alueelle rakennettiin 1920-luvulla punatiilinen talous- ja asuinrakennusten kokonaisuus: talli, navetta, suursikala, paja, sähkölaitos ja henkilökunnan asuintaloja. Tilalle perustettiin sepelimurskaamo ja tiilitehdas, jonka tuotteilla rakennettiin tilan ulkorakennukset. Tiiliä käytettiin myös muihin Elannon tarpeisiin, kuten Veromiehenkylän kansakoulun rakentamiseen kartanon maalle vuonna 1926. 1930-luvulla rakennettiin kaksi kasvihuonetta tomaatin- ja kurkunviljelyä varten. Kartanon 1800-luvulta periytyvää päärakennusta käytettiin konttorina ja tilanhoitajan asuntona.

Sotien jälkeen siirtoväen asuttaminen, Helsinki-Vantaan lentokenttä, Kehä III ja teollisuusalueet pienensivät vähitellen kartanon maa-alueita. 1960-70-luvuilla Backaksen toiminta jäi taustatekijäksi Elannon kiihkeässä kaupunkikeskeisessä kasvussa. Ainoa kasvava ala oli kasvihuoneviljely, jonka toimintaa oli laajennettu 1940-luvulla käsittämään kukkien viljelyä.

Elanto luopui maa-alueista kartanon tilakeskusta ja lähipeltoja lukuun ottamatta. Backaksen mallisikalan toiminta loppui 1970-luvun lopulla. Nautakarjanhoito oli päättynyt jo 1953. 1980-luvulla Backas tuotti kukkia, viljaa ja palveluja ja päärakennuksessa toimi pitopalveluravintola.

Toukokuussa 1986 Polar ja Haka ostivat Elannolta valtaosan Backaksen maista. Elannolle jäi vain

tilan ydinosa, 33 ha kartanon ja kartanonpuiston ympärillä.

Kaupunki on kasvanut kiinni Backaksen kartanoon ja sinne johtavaan puukujanteeseen. Backaksen entisille maille on rakennettu mm. Veromäen ja Kartanonkosken asuinalueet. Ylästöntien pohjoispuolelle on rakennettu Sandbackan alue, jonka asemakaava on vuodelta 1992. Backaksen mäen juurella ja rinteiden lounais- ja eteläosassa 1900-luvulla ja 2000-luvun alussa sijainnut laaja puutarhamyymälä kasvihuoneineen purettiin 2010-luvun alussa.

Arkeologia

Vantaan kaupunginmuseo suoritti kesällä 2015 HOK-Elannon tilauksesta arkeologisen koekaivauksen Backaksen kartanon ympäristössä, keskiaikaisen Skattmansbyn kylän alueella. Alueelta oli löytynyt kivikautinen kivikirves, joten keskiajan lisäksi oli mahdollista, että paikalla voisi olla kivikautisia löytöjä. Koekaivauksen avulla todettiin, että tutkimusalueella ei enää ollut jäljellä kulttuurikerroksia tai muita muinaiseen ihmistoimintaan liittyviä merkkejä. Vanhat maakerrokset oli todennäköisesti viety pois paikalla sijainneen kauppapuutarhan toimesta. Puutarhamullasta poikkeavia maakerroksia kaivetuissa koejissa olivat ainoastaan vanhan pihatien sorakerrokset. Kun tiesi, mistä etsiä, hoidetulla nurmikkoalueella pystyi vieläkin erottamaan vanhan tielinjauksen, joka erottui nurmikossa hiukan koholla olevana juovana.

Lisäksi Skattmansbyn kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut tontti, johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita.

Rakennukset

Merkinnät sr/[nro] vastaavat asemakaavakartalla 512000 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei asemakaavalla ole suojeltu, kuvan kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

Kartanon päärakennus, 1818, laaj. 1840-l, muutokset 1920-l, peruskorj. 2017 (sr/1)



Kellarivaja (sr/2)



Asuinrakennus (Puutarhureiden asunto), 1916 (sr/3). Tilanhoitajan asunto, 1948 (sr/4)



Asuinrakennus (Narikka), 1910-l, 1938 (sr/5)



Juurrutuskellari, 1929, 1935 (sr/6)



Paja, 1929 (sr/7)



Navetta (kivisikala) 1870-l, laaj. sikala 1927 (sr/8)



Navetta, 1928, turvesäiliö 1945 (sr/9)



Kuivaamo, puimala ja rehulato, 1920, 1934, 1958 (sr/10)



Pieni vesisäiliö, ennen v. 1918 (sra)



Iso vesisäiliö, 1958 (-)



Lantala (pihatto-sikala), 1928 (purettu)



Sauna, 1955 (-)



Lämpökeskus, 1936, 1955 (purettu 2020)



Muuntaja, 1938 (sr/11)



Asuinrakennus, 1966 (-)



Sysivaja/puuliiteri, 1934 (paloi 8.6.2011)



Rakennusten kunto

HOK-Elanto on teettänyt Vahanen Oy:llä kartanoalueen rakennuksista rakenneteknisen kuntoarvion 2014. Kuntoarvio sisältää arvion rakennusten nykyisestä kunnosta ja korjaustarpeista seuraavan 10 vuoden aikana.

Suluissa olevat merkinnät (sr/[nro]) vastaavat asemakaavakartalla 512000 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi, arvion kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

Kartanon päärakennus: tyydyttävä kunto (sr/1)

Piharakennus: tyydyttävä kunto (sr/2)

Tilanhoitajan asunto: tyydyttävä kunto (sr/3)

Puutarhurin asunto: tyydyttävä kunto (sr/4)

Narikka: huono kunto (sr/5)

Juurrutuskellari: välttävä kunto (sr/6)

Paja: välttävä kunto (sr/7)

(-> Peruskorjattu 2017)

Vesikatteen uusiminen, julkisivun huoltomaalaus.

Ikkunoiden uusiminen, kellarikerroksen ja yläkerran asunnon märkätilojen kunnostus.

Ikkunoiden uusiminen, julkisivujen huoltomaalaus, alakerran märkätilojen ja yläkerran wc-tilojen kunnostus.

Purku tai raskas peruskorjaus.

Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ulkoseinärakenteen peruskorjaus, betonirungon kunnostus.

Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden korjaukset.

Kivisikala:	osittain heikko kunto (sr/8)	Sisärungon laaja kunnostus, julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, lantalan julkisivun kunnostus.
Kivinavetta:	välttävä kunto (sr/9)	Julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, rehutornin peltikatteen uusiminen.
Kuivaamo-puimala:	välttävä kunto (sr/10)	Vesikattojen uusiminen, julkisivukorjaukset.
Vesisäiliöt:	heikko kunto (sra, -)	Ison säiliön vesikaton ja yläpohjarakenteen uusiminen, pienen säiliön purku tai perusteelinen korjaus.
Sauna:	tydyttävä kunto (-)	Vesikatteen uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden huoltokorjaukset.
Muuntaja:	(ei arvioitu) (sr/11)	

Kartanopuisto

Backaksen kartanon edellisen asemakaavan (511800) maisemaselvitysten teon yhteydessä ei ole löydetty todisteita siitä, että kartanopihalle olisi koskaan laadittu puistosuunnitelmaa. Samassa yhteydessä kartanoalueen puut inventoitiin, niiden kunto arvioitiin ja tehtiin päätelmät säilyttämisestä. Tämän kaavatyön (512000) yhteydessä on tehty hieman lisäinventointeja.

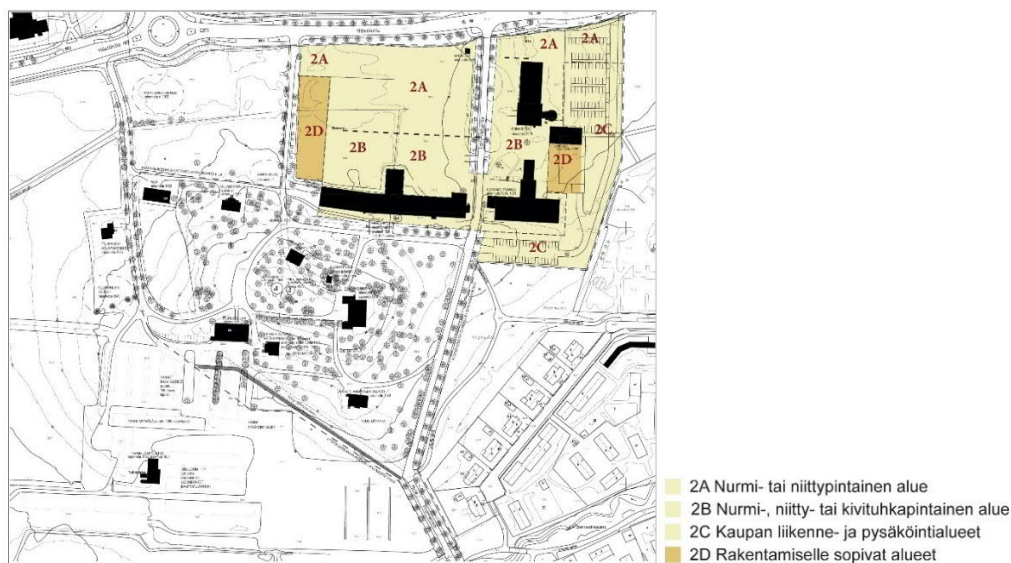
Nykytilanteessa kartanoalueella hahmottuu neljän laisia osa-alueita: (1) puurivit ja -kujanteet, (2) talouspiha, (3) kartanon mäki ja (4) vanhojen kasvihuoneiden alue (Loci maisema-arkkitehdit Oy).

- (1) Backaksen kartanon puurivit ja -kujanteet ovat eri aikakausilta. Ne ovat tärkeitä aluetta kehystäviä sekä kulkua, katsetta ja saapumista johdattavia elementtejä. Puurivit ja -kujanteet ovat hyvin eri-ikäisiä ja -kuntoisia. Alueen keskimäinen puurivi (1B) on kartanon historiallinen saapumisreitti. Puurivit ja -kujanteet tulee säilyttää.



- (2) Talouspiha-alueet muodostuvat vanhoista karja- ja talouspihoista sekä laitumista ja pelloista. Maisema näillä alueilla on ollut avoimena, viljelykäytössä ja niittyinä, jo 1500-luvulta asti ja sen avoimena hoitamista tulee jatkaa. Näiden avointen maisematilojen yli avautuvat näkymät

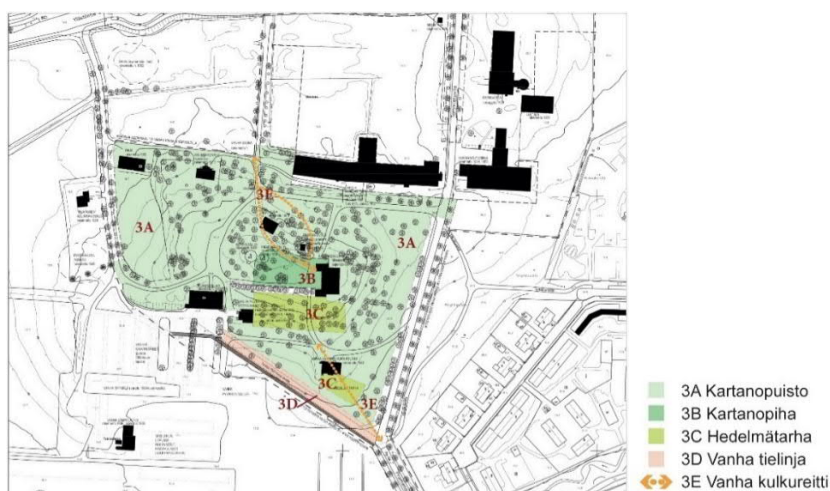
kohti Backaksen tunnusomaisia rakennuksia, jotka toimivat alueen identiteettiä luovina maa-merkkeinä ympäröivään kaupunkiin.



- (3) Kartanorakennuksen läheisyyteen puiston sisälle on sijoittunut muusta puistosta erottuvat alueet: hedelmätarha ja kartanopiha. Kartanonmäen eteläreunaan sijoittuu vanha tielinja, jota pitkin aikoinaan saavuttiin etelän suunnasta kartanolle. Tielinja ei nykyisin erotu maisemassa. Kartanon sisäänkäynnille johtanut vanha pääkulkureitti kivisikalan ja nk. "Narikan" välistä on poistettu. Reitti on kulkenut hieman eri tavoin eri kartoissa, joten sen todellinen linja olisi syytä tutkia.

Elannon kasvihuoneet purettiin 1980-luvun lopulla. Tätä ennen kasvihuoneiden kohdalla sijaisi kasvimaata, taimilavoja sekä suuri kompostialue.

Yleisilmeeltään kartanonmäki on nykyisellään metsäinen, sillä puusto on paikoin tiheää. Puuston kunto on paikoin huonoa ja se siten vaatii toimenpiteitä. Kartanonmäellä on useita maise-
 mallisesti arvokkaita yksittäispuita.



Virkistys

Vantaanjoen varren virkistysalueilla on suuri merkitys seudullisessa virkistyskäytössä ja niiden

merkitys tulee edelleen kasvamaan ympäröivän maankäytön tiivistyessä. Backaksen kartanoa sivuaa eri kaupungisosia yhdistäviä ulkoilureittejä ja joki soveltuu hyvin esim. melontaan. Vantaanjoen varteen on Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelmassa (2003) esitetty kevyen liikenteen reitistöjä. Joen varrella sijaitsee merkittäviä luonto-, ulkoilu- ja virkistysaluekonaisuuksia, kuten Vantaankoski, Pitkäkoski, Ruutinkoski, Haltialan tila, Tammiston luonnonsuojelualue, Kartanonkosken liikuntapuisto ja Tuomarinkylän kartano ratsutalleineen.

Kartanon eteläpuolelle rakennettussa Kartanonkosken liikuntapuistossa on erilaisia urheilukenttiä ja skeittipaikkoja.

Liikenne

Autoliikenne ja joukkoliikenne

Kehäradan Aviapolis-asemalta Backaksen kartanolle on noin 2 kilometriä linnuntietä ja noin 2,5 kilometrin matka katuja pitkin.

Alue liittyy vanhaan Ylästöntiehen, jota on parannettu v. 2015 rakentamalla mm. uudet pysäkit ja Pakkalan puistotien kiertoliittymä.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kaava-alueen lähimmät bussireitit kulkevat Ylästöntietä pitkin. Linja 415 ja 571 vievät mm. Aviapoliksen asemalle ja Lentoasemalle. Lisäksi linjoja kulkee Pakkalan puistotiellä (571, mm. Tikkurilaan ja Varistoon ja 614, mm. Helsinki ja Ylästö) sekä Hagelstamintiellä (614 ja 615, mm. Helsinki, Aviapolis ja Lentoasema). Lentoasemantien kautta kulkee myös mm. linja 561 (Itäkeskus-Aviapolis).

Hämeenlinnanväylän- ja Vihdintien linjastosuunnitelma tuo muutoksia alueen joukkoliikenne-verkoon. Näillä näkymin vuonna 2022 linja 415 lakkautetaan ja bussi 574 Myyrmäki – Peijas siir-tyy kulkemaan kaavoitusalueen viereen reitille Ylästöntie – Pakkalan puistotie – Väinö Tannerin tie. Linja tulee kulkemaan myös Lentoaseman rautatieaseman eteläisen sisäänkäynnin läheisyyteen, jossa se tulee palvelemaan kaavoitusalueen joukkoliikennetarjonnasta poistuvan linjan 415 Lentoaseman suuntaiset yhteydet. Linjan 571 Myyrmäki – Tikkurila reitti oikaistaan Ylästöntielle, Kurii-ritielle ja Tikkurilantielle, jonka seurauksena matka Tikkurilaan nopeutuu huomatta-vasti. Linjapari 571-574 yhteisellä runkolinjamaisella tiheydellään tulee tarjoamaan erinomaiset yhteydet Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen sekä sujuvat vaihdot Kehäradan junille Martinlaaksos-sa Helsingin kes-kustaan.

Jalankulku ja pyöräily

Olosuhteet jalankululle ja pyöräilylle ovat hyvät. Etelästä tulee alueen halki Promenadin jatkeena yhteys, jonka säilyminen yleisessä käytössä tulee kaavassa turvata. Ylästöntien varrella on tien pohjoispuolella yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tien eteläreunalla vastaava yhteys ei ole vielä jatkuva, mutta kaavavaraus on olemassa raitin myöhemmälle toteuttamiselle. Alueelle on myös ulkoilureittiyhteyksiä eri suunnasta, mm. Kartanonkoskelta.

Kartanoalueen liikennöinti

Nykyisin kartanoalueelle ajetaan Ylästöntieltä muuntamorakennuksen ja kivinavetan välistä, Pakkalantien liikenneympyrän länsipuolelta ja kivisikalan länsipuolitse.

Vesihuolto

Kaava-alueen pohjoisreunalla Ylästöntiellä on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen asuinkortteli voidaan liittää Lautamiehenpolun vesijohtoon (DN225, 1993). Lisäksi elämyskeskuksen ja kaupan vesihuolto voidaan liittää Ylästöntien DN225 runkovesijohtoon. Kaava-alueen tarpeisiin tehdään uudet liitoshaarat Ylästöntien eteläpuolelle.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66.00 ... +83.00 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäriinti

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen jätevedet voidaan johtaa Ylästöntien runkoviemäriin (DN 315, 1983). Kaava-alueen tarpeisiin tehdään uudet liitospaikat Ylästöntien eteläpuolelle.

Jätevedet johdetaan rakennetun DN 315 runkoviemärin kautta Ylästöntien pumppaamoon, josta jätevedet pumpataan Vantaanportikadulle DN 600 runkoviemäriin, josta ne johtuvat kehä III sekä Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikimäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäriinti

Kaavamuutoksesta johtuen Ylästöntien kuvatusista palvelevat ojat poistuvat ja kaavamuutosta varten Ylästöntielle rakennetaan DN 600 hulevesiviemäri. Hulevesiviemäri johdetaan Krakanojaan.

Kaukolämpö ja sähköverkko

Kaukolämpö- ja sähköverkko ulottuvat alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Alue sijaitsee osittain lentomelualueen L_{den} 50 sekä uuden yleiskaavan mukaisella lentomelualueella L_{den} 50-55 dB. 55 dB:n liikennemeluvyöhyke ylettää Ylästöntien katualueen reunasta noin 30-60 metrin päähän asemakaavoitettavalle alueelle.

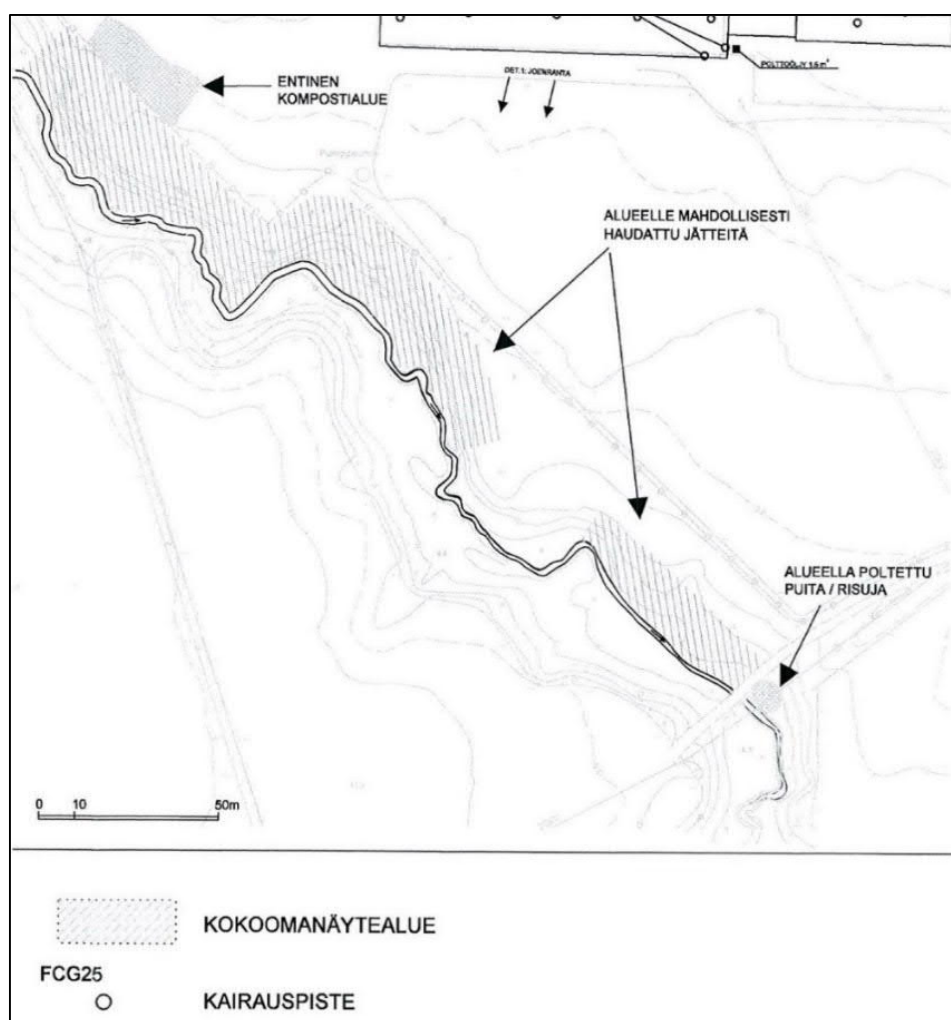
Pilaantuneet maat

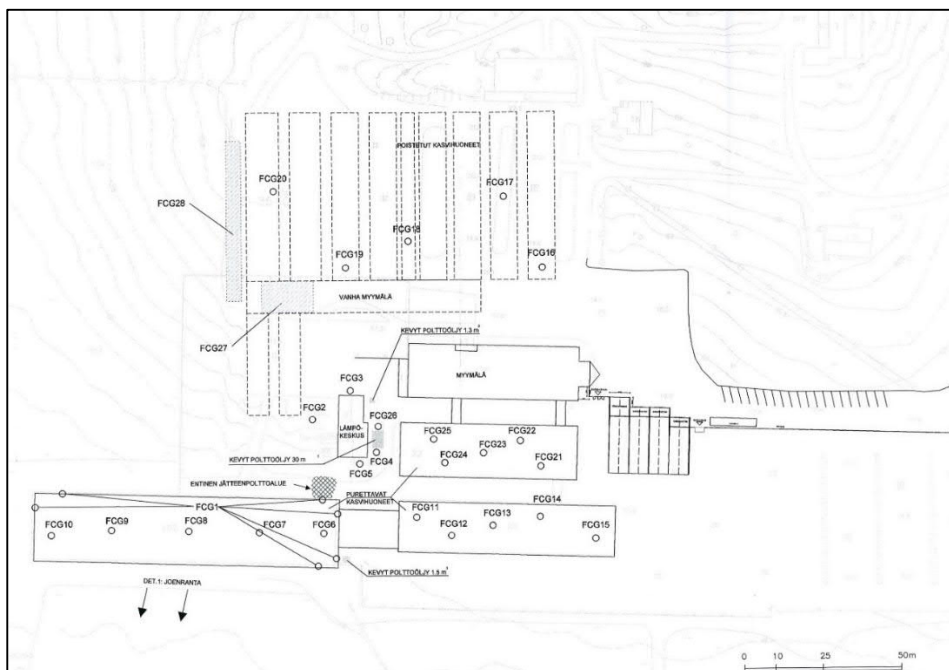
Puretun kauppapuutarhan alueella tehtiin pilaantuneen maan kunnostustöitä syksyllä 2009 kasvihuone- ja myymälärakenteiden purun yhteydessä. Kunnostustöitä valvoi ja siitä raportoi FCG Finnish Consulting Group Oy (ent. FCG Planeco Oy). Vanhan lämpökeskuksen ympärillä oli öljyllä pilaantunutta maata, joka poistettiin nykyisen Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen YS1215 (UUS-

2009-Y-432-114, 6.10.2009) mukaisesti. Maaperään ei jäänyt tavoitearvoja ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Lisätutkimuksissa alueelta ei löydetty uusia pilaantuneita alueita tai jätealueita. Toimenpidetarvetta nykytilassa ei ole.

Kunnostuksen yhteydessä tehtiin lisätutkimuksia kauppapuutarhan eteläpuolella sijaitsevalla ojanpientareella, jonne oli historiatietojen mukaan saatettu haudata jätettä. Alueelta todettiin haitta-ainepitoista maata, johon oli paikoin haudattu runsaasti mm. kasvihuoneiden purkujätettä. Alueen maaperässä todettiin alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä lyijy- ja sinkkipitoisuuksia sekä kynnysarvon ylittäviä arsenipitoisuuksia ja yksi DDT-DDD-DDE-summapitoisuuden kynnysarvon ylitys. Haitta-aineista ja jätteistä ei aiheudu merkittävää ekologista tai terveydellistä riskiä eikä kulkeutumisriskiä ympäristölleen tai ihmisille nykytilassa. Jos maaperää kunnostetaan, saattaa haitta-aineita kulkeutua kaivun aikana lähiympäristöön ja vesistöön. Raportissa arvioidaan, että kunnostamisesta olisi enemmän haittaa kuin kunnostamatta jättämisestä.

Seuraavat kuvat: Otteet tutkimuspistekartasta, 17.9.2009, FCG Finnish Consulting Group Oy.





3.1.4 Maanomistus

Kartanoalueen maat omistaa HOK-Elanto. Ylästöntie on Suomen valtion /ELY-keskuksen omistuksessa. Ringhinpuisto on Vantaan kaupungin omistuksessa. Ylästön puolella sekä osin Ylästöntien pohjoispuolella on yksityistä maanomistusta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki-
myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja
kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so-
peudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden
mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiilisel­le ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

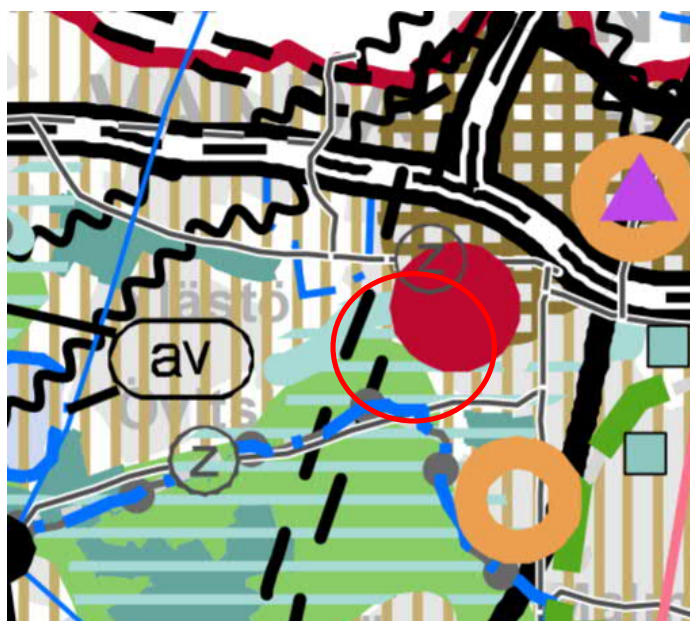
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea), virkistysaluetta (vihreä) ja kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta (turkoosinvihreä raidoitus), jonka läpi kulkee myös kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä tie (turkoosinvihreä viiva). Aluetta leikkaa myös kehäkaupungin kehittämisvyöhyke (keltaiset viivat) ja 2. vaihekaavassa liikennetunelin ohjeellinen linjaus.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Uudenmaan maakuntakaava 2050 -ehdotus



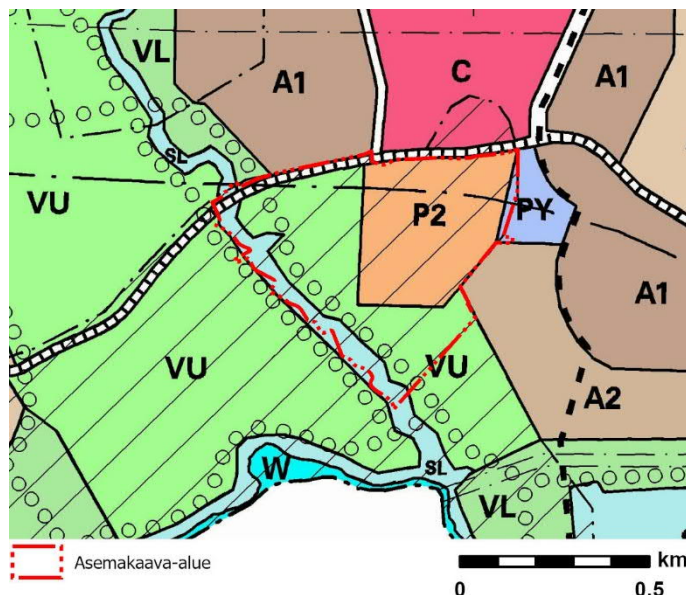
vaihekaavassa suunnittelualue (punainen neliö) on pääosin virkistysaluetta (vihreä) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (turkoosi raidoitus). Alue

2016–2020 laadittu Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuus koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihekaavakokonaisuuksista. Kaavakokonaisuus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020, mutta päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Uudenmaan maakuntahallitus määräsi 7.12.2020 Uusimaa-kaavan kokonaisuuden tulemaan voimaan, mutta Helsingin hallinto-oikeuden välipäätöksellä 22.1.2021 se asetettiin täytäntöönpanokieltoon. Se korvasi aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta 4. vaihekaavakokonaisuuden tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa. Uusimaa 2050 -kaavan Helsingin seudun

liittyy taajamatoimintojen kehittämisalueeseen (ruskeat pystyviivat) ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen (ruskea ruudutus). Pakkala on merkitty keskukseksi (punainen ympyrä). Suunnittelualuetta leikkaa liikennetunneli (musta katkoviivapari).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava (Kv 17.12.2007)



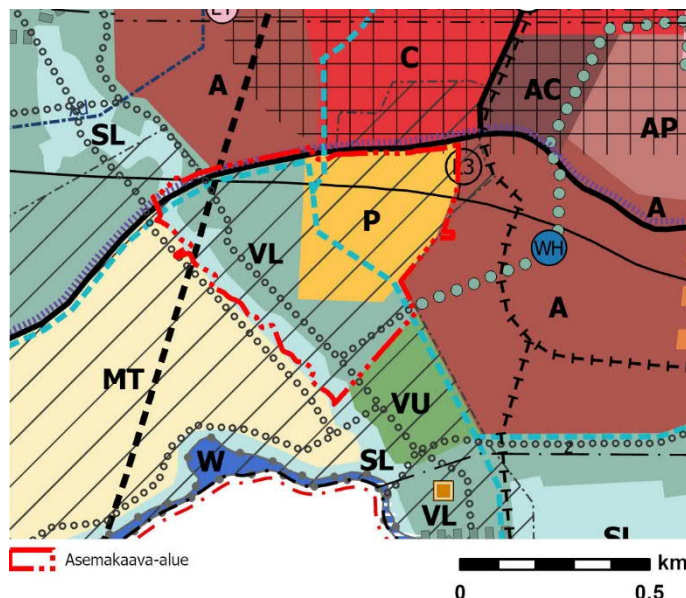
Kartanon mäki ja lähiympäristö on osoitettu palvelujen alueeksi (P2). Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Backaksen pohjoispuolella on keskusta-toimintojen aluetta (C) toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Kartanokoski ja Sandbacka ovat asuntoalueita (A1 ja A2). Kartanon itäpuolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Kartanon länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen

alue (VU) sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Kaava-alue on maisemallisesti arvokasta aluetta (viivoitus), jonka maisemakuvaa on suojeltava. Ylästöntie on historiallinen tie.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 yleiskaava 2020:n, mutta se ei ole vielä astunut voimaan.

Suunnittelualue on palveluiden ja hallinnon aluetta P, lähivirkistysaluetta VL ja arvokasta kulttuuriympäristöä (musta raidoitus). Alueella kulkee Suuri Rantatie (Ylästöntie, violetti palkkiviiva) ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus (musta katkoviiva) sekä pyöräliikenteen baana (turkoosi katkoviiva).

Suunnittelualue sivuaa kestävä kasvun vyöhykettä (ruudutus), kaupunkikeskustan aluetta C, asuinalueita A, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU ja maatalousvaltaista aluetta MT.

Krakanojan ja Illenpuron varteen on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (palloviiva). Krakanojan alue on luonnonsuojelualue SL. Aluetta leikkaa lentomeluviyöhyke L3 (Lden 50-55 dB).

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaasta kylämaisemasta yleiskaava2020 määrittelee:

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kylämaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet, yksittäispuut, pellot tai niityt on säilytettävä.

Museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaisia merkittäviä rakennusperintökohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §), eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönsä kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- tai kyläkuvaan, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaavahanke on yleiskaava 2020:n mukainen.

Asemakaavatyön suhteesta yleiskaavaan kerrotaan tarkemmin kohdassa 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut / Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan, s. 36 - 40.

Rakennuskielto

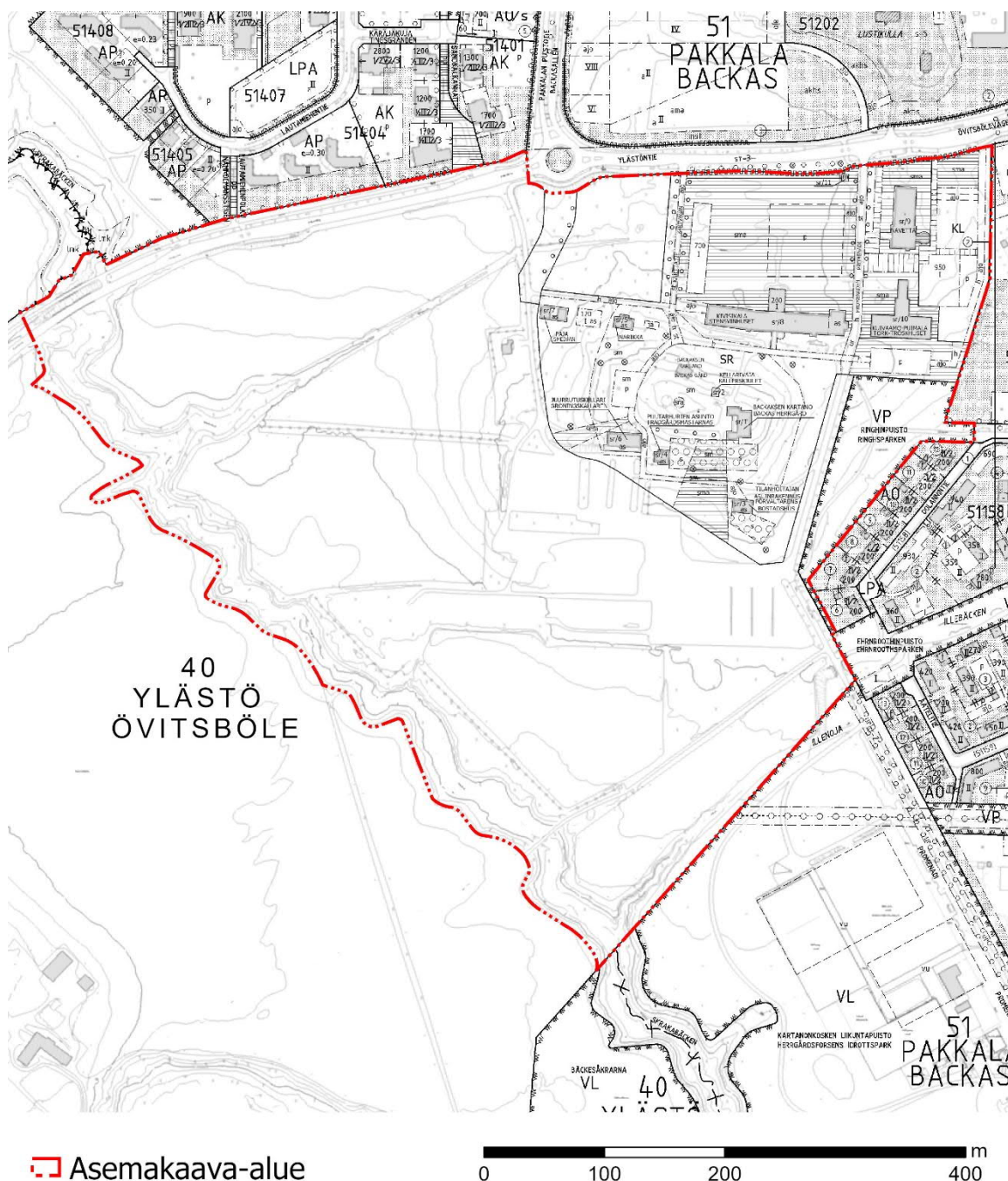
Alueella ei ole rakennuskieltoa. Asemakaavattomilla alueilla on toimenpidekielto yleiskaavan perusteella (MRL § 127 ja § 128).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 511800 (KV 18.5.2020) kartanomäen alueella ja navetan ja POINT:n välillä. Kartanomäki rakennuksineen ja puukujineen on suojeltu.

Ringhinpuiston osalla on voimassa asemakaava nro 511400 (YM 3.9.1999).

Suuri osa alueesta on ilman asemakaavaa.



Ajantasa-asemakaava.

Museoviraston delegointipäätökset

Museovirasto on delegoinut vuonna 2008 rakennusperintöä ja maisemaa koskevat sekä vuonna 2012 arkeologiaan liittyvät asiat Vantaan kaupunginmuseolle.

Tilapäinen paviljonki: Backaksen päiväkoti-koulu

Pakkalan oppimis- ja informaatiotalon POINT:n (mm. kansainvälinen koulu ja päiväkoti) tontille Hagelstamintien varteen (Hagelstamintie 1) on vuoden 2021 alussa valmistunut tilapäinen paviljonkirakennus POINT:n pohjoispuolelle.

Rakennuslupa myymälärakennukselle

Vanhan navetan itäpuolelle on vireillä rakennuslupahakemus myymälärakennusta varten voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma

Vuonna 2012 laadittiin Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma (Serum Arkkitehdit), joka käsitti Backaksen kartanon maat sekä Ylästöntien pohjoispuolella olevan, rakentamattoman alueen. Tavoitteena oli, että kartanon ydinalue edelleen hahmottuu omana maisemallisena kokonaisuutena. Raportissa tarkasteltiin mm. näkymiä kartanolle ja kartanolta, korostettiin tärkeitä näkymäsektoreita ja -akseleita.



Analyytikartta / Serum Arkkitehdit 2012

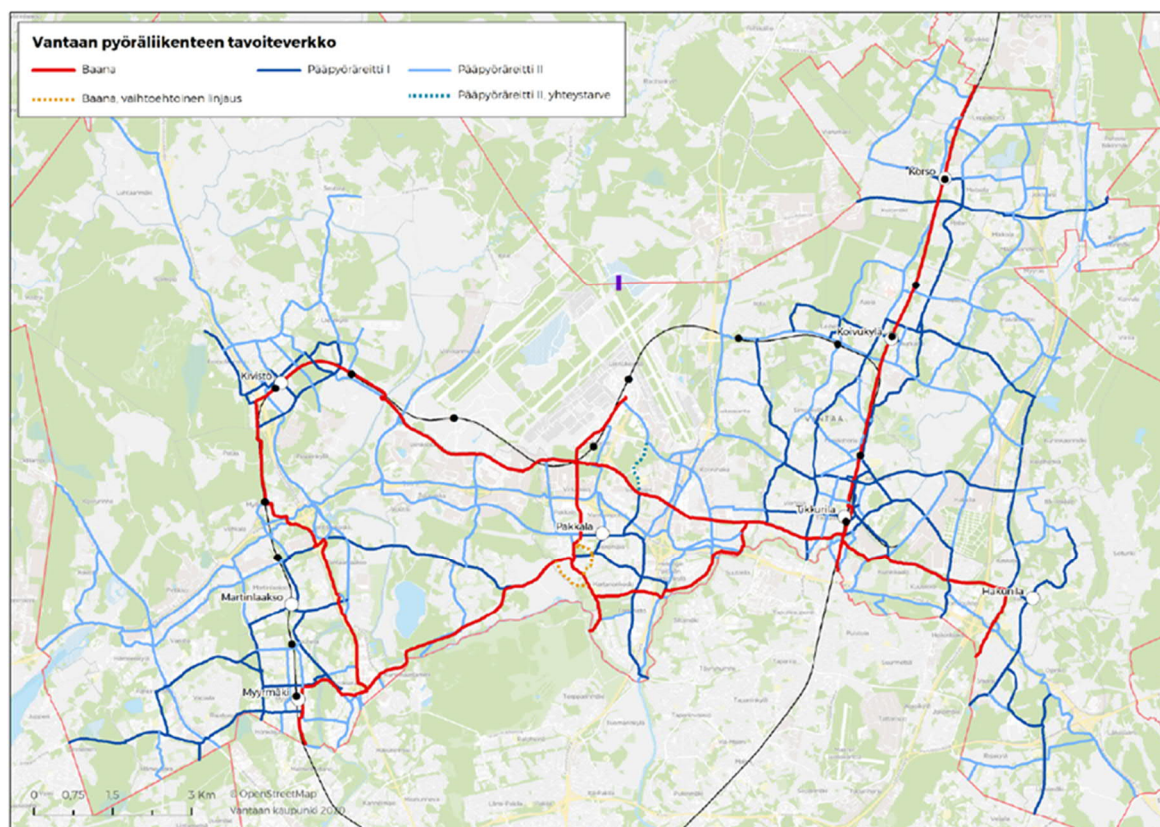
Vantaan ratikka

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Länsimäestä Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan yleissuunnitelman pohjalta. Suunnittelu toteutetaan vuosien 2020-2022 aikana. Tämänhetkisen aikataulun mukaan kaupunginvaltuusto päättää ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Backaksen kartanoaluetta lähin ratikkapysäkki sijoittuu Osuustien ja Väinö Tannerin tien risteuksen lähelle, noin puolen kilometrin päähän kartanosta.

Baana

Pidemmän aikavälin tavoitteena on, että Vantaalla on keskuksia yhdistävä laadukkaiden pyöräteiden baanaverkko. Verkko sisältää uusia pyörätieosuuksia mm. Backaksen kartanoympäristön kohdalla. Backaksen kohdalla tavoiteltavat pyöräilysuunnat ovat Tammistosta kohti lentoasemaa sekä kohti Ylästöä ja edelleen Vantaan läntisimpiin osiin. Pyöräliikenteen pääreitit sisältävä Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkkotyö tähtää vuodelle 2030.

Pyöräilyn laatukäytävien laatuvaatimuksia ovat mm. riittävä leveys, sujuva ja yhtenäinen reitti, tasainen pinta, pyöräilyn ja jalankulun erottelu sekä hyvä valaistus.



Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko, WSP Finland Oy, 1.12.2020

Hankkeeseen liittyvät selvitykset

Backaksen liikenneselvitys, WSP Oy, 16.11.2020

- Elämyspuiston liikennetuotos ei ole ympäröivän katuverkon suhteen ongelmallinen. Suurempi vaikutus on kauppakeskukseen suuntautuvalla ostosliikenteellä etenkin lauantaisin sekä rati-kasta johtuvasta ajoittaisesta jonoutumisesta.

Backaksen alueen hiilineutraaliusselvitys, A-Insinöörit, 9.6.2021

- Hiilijalanjälkilaskenta koskee koko aluetta ja sillä 50 vuoden elinkaaren aikana tapahtuvaa rakentamista, energiankulutusta ja -tuotantoa (uudet rakennukset), alueen asukkaiden ja vierailijoiden henkilöautoliikennettä sekä infra- ja esirakentamista. Lisäksi on laskettu hiilikädenjälki, joka koostuu rakennusmateriaalien hiilivarastoista ja hyödynnettävyydestä rakennusten elinkaaren jälkeen sekä alueella tuotetusta aurinkosähköstä.

Meluselvitys, Helimäki Akustikot /Sitowise Oy 22.1.2021.

- Asuinkorttelissa melun ohjearvot täyttyvät pihan oleskelualueilla. Kerrostalojen pohjoisjulkisivuun kohdistuu 61 dB:n melutaso, joten ulkovaipan laskennallinen äänitasoerovaatimus olisi 26 dB. Vantaan rakennusjärjestys edellyttää 30 dB:n äänitasoeroa tieliikennemelua vastaan.
- Palvelurakennusten korttelialueella majoitus-, opetus- ja kokoontumistiloilta edellytetään samaa äänitasoeroa kuin asuinrakentamisessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavatyö 512000 otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2020. OAS on päätetty 26.5.2020.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat,
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset),
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset,
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia,
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo,
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, HSL ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 26.5.2020 työnumerolla 512000. Asemakaavatyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaratkaisua esiteltiin Uudenmaan ELY-keskukselle 19.10.2020. ELY totesi, että asemakaavoituksen tulee olla yleiskaavaratkaisun mukaista ja yleiskaavan yleispiirteisyyden puitteissa voidaan todeta seuraavien seikkojen perustelevan suunnitelmaa:

- yleiskaavaehdotuksen tiivistyrasteri on hyvin lähellä tätä kohdetta,
- esitetty asuinkortteli tukeutuu Sandbackaan ja muodostaa katumaista miljöötä,
- kadun varressa rakennusten massoittelu voi parantaa esim. elinympäristön viihtyisyyttä, turvallisuutta yms. suojaamalla melulta,
- yleiskaavan VL-alueen pinta-ala ei pienene, vaan VL-aluetta ns. siirretään Ylästöntien varresta asumisen alta P-alueen eteläosaan, jolloin yleiskaavan mukainen P-alue pienenee.

Palvelurakennusten korttelialueen P ja lähivirkistysalueen VL rajautumisesta ja koosta on suunnittelun aikana laadittu useita vaihtoehtoja, jotka esitellään selostuksen kohdassa 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtot ja valitun ratkaisun perustelut/ Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan s. 36 - 40.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 18.6.2020 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 93 kappaletta.

Viranomaismielipiteitä saatiin viisi. Caruna ja Fingrid ilmoittivat, ettei alueella ole heidän verkkojaan. HSL muistutti hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä. Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti mm., että muinaisjäännösalueet tulee merkitä kaavakartalle sm-merkinnällä ja aluemarkintöihin liittää määräys. Vantaan Energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon.

Asukkailta saatiin 88 mielipidettä, jotka jakautuivat alueittain seuraavasti:

Kartanonkoski	50 mielipidettä
Sandbacka	7 mielipidettä

Pakkalanrinne	5 mielipidettä
Veromäki	2 mielipidettä
Pakkala (ei tarkemmin)	10 mielipidettä
Ylästö	4 mielipidettä
Tammisto	2 mielipidettä
Veromies	1 mielipide
asuinpaikkaa ei mainittu	7 mielipidettä

Mielipiteet jakautuivat aihepiirien mukaan seuraavasti:

1. Maisema, historia ja kulttuurimaisema

Puolesta

- Backaksesta saadaan hieno alue

Vastaan

- näkymät Ylästöntieltä säilytettävä
- tuhlauksia rakentaa uusi pysäköintialue ja maisemoida nykyinen
- kulttuurihistorian säilyttäminen
- alueen kulttuuri-, virkistys- ja luontoarvot menetetään
- idylli katoaa, kartanomiljöön tuhoutuu
- pala historiaa tuhoutuu
- suunnitelma ei kunnioita historiallisia puitteitaan kuten Puimala ja Olohuone
- valittu asuinpaikaksi luonnon ja historian takia, poismuuttouhkauksia
- kartanoaluetta ei saa laittaa sileäksi, eikä täyteen asuntoja ja liiketiloja /viihdekeskusta
- elämyspuisto ei sovi kartanomiljöön henkeen

Ehdotuksia

- muumit ja elämysmaailma kauemmas kulttuurikohteista ja tiiviistä asumisesta: Ylästöntien pohjoispuolelle, lentokentän luo, Veromieheen, Aviapoliksen aseman luo, Pakkalan ja Ylästön väliin pellolle, Kivistöön
- kunnostetaan ja entisöidään vanhaa rakennuskantaa, ei tuhota uudisrakentamisella
- kartanoympäristö säilytetään mahdollisimman koskemattomana ja väljänä
- pidetään Backas entisellään, siistitään kasvihuonealue luonnontilaan /maisemoidaan

2. Luonto ja ulkoilu

Vastaan

- luonnonrauha ja pienet peltotilkut häviävät
- lähiluonto tärkeä, jos ei ole omaa pihaa
- huoli pölyttäjähönteisistä ja eläinten hyvinvoinnista, tilaa myös eläimille
- ulkoilijat siirtyvät rasittamaan Tammiston luonnonsuojelualuetta
- suuret turistimäärät vaarantavat virkistytymis- ja ulkoilualueen kauempaakin tuleville
- ei uudisrakennuksia/asuntoja maalais- ja puutarhamaiseen keitaaseen, jota tarvitaan jatkuvasti laajenevien asuinalueiden vastapainoksi
- nyt päiväkotien retkikohde, piknikalue, yleinen puisto, mäenlasku -> katoavatko?

Ehdotuksia

- säilytettävä avara peltomaisema, viheralue

- niitty säilytettävä biodiversiteetin takia
- entisten kasvihuoneiden asfalttikentät puistoksi
- siirtolapuutarha
- pelloista puistometsä: tammia
- jos kuusiaidat kaadetaan, korvataan ne uusilla tuulensuojaksi
- upea hopeapaju säilytetään

3. Liikenne ja pysäköinti

Puolesta

- puutarhamainen pysäköintialue on hyvä idea

Vastaan

- kasvava liikennemäärä vs. vaarantuvat koulumatkat ja muu arkiliikenne
- lasten koulutaival kulkee Backaksen alueen vierestä tai sen poikki
- ei 500 auton pysäköintialuetta
- laaja pysäköintialue ei kuulu Backakseen
- pyörätiet liian kapeita, Ylästöntietä ylitetään mistä sattuu, ei liikennevaloja
- julkisen liikenteen kuormitus; turistit + työmatkalaiset
- Ylästöntie on jo ruuhkainen
- luvaton pysäköinti mm. Oolannintiellä lisääntyy

Ehdotuksia

- kevyenliikenteen turvallisuus ensisijainen
- sujuva baanalinjaus yhdeksi päätavoitteista
- ulkoilu-, kävely- ja pyöräreitettä
- Promenadilla ajaminen tehtävä mahdottomaksi
- julkisen liikenteen kehittäminen
- pysäköintitalo? vajaakäyttöiset pysäköintialueet lähistöltä käyttöön + robottisukkulabussi
- elämyspuiston pysäköintiin nykyinen asfalttikenttä
- nykyistä pysäköintialuetta voi vähän laajentaa
- pysäköintialue sikalan ja Ylästöntien väliin
- pysäköintialueen hyödyntäminen myös urheilukentän tarpeisiin ja sijoittaminen kukkulan eteläpuolelle
- ei pysäköintialueita kartanoalueelle

4. Uudisrakentaminen

Puolesta

- asuntorakentaminen hyväksyttävää tietyssä määrin, luontoa säilyttäen

Vastaan

- ei uusia asuntoja, asuntoja on jo riittävästi
- ei täyteen asuntoja
- ei kerrostaloja, 10 000 – 15 000 k-m² liikaa
- ei isoa rakennusta Ylästöntien varteen peittämään sikalaa
- sikalan viereen ei sovi uudisrakennus
- asuinkerrostalot liian dominoivia ja peittävät näkymät Ylästöntieltä
- uudisrakentamista ei tule osoittaa Sandbackanraitin länsipuolelle, vaan Lustikullaan
- kartanoalueen yleisilme muuttuu

Ehdotuksia

- elämyskeskuksesta pienimuotoisempi, sovitettava vanhoihin rakennuksiin, ei uudisrakentamista
- Backaksen alueelle kartanonkoskimaisia pientaloja (harjakatto, värimaailma, muotokieli)
- ihmisenkokoista mittakaavaa
- suuria perheasuntoja pientaloihin
- korkeintaan 2-kerroksisia rivitaloja, erillistaloja ja paritaloja
- rakentaminen kukkulan eteläpuolelle nykyiselle asfalttialueelle tai lounaispuolelle, tai epäsiisteille joutomaa-alueille
- asunnot liikenneympyrän luo tai Lustikullaan, kauppa kivijalkaan
- kauppa sovitettava ympäristöön, ei korkeita valomainoksia
- kauppa lähelle Sandbackaa
- kaupan huoltopihan näköesteeksi tiivis kuusiaita

5. Toiminnot

Puolesta

- muumit tervetulleita
- muumit tuovat verorahoja Vantaalle
- tapahtumapuisto, palveluja, toimintaa
- tapahtumapuisto kuulostaa hyvälle, samoin kauppa
- ehdotetut toiminnot tervetulleita Vantaalle, mutta ei Backakseen

Vastaan

- ei muumeja, ei tapahtumapuistoa, ei viihdekeskusta
- ei satojatuhansia turisteja
- ei kauppaa, etenään koulun viereen

Ehdotuksia

- Backaksesta "Vantaan Fiskars": huomioi historiallisen perinteen
- pieniä putiikkeja ja ravintola kaupan sijaan
- vanhat rakennukset food marketiksi: pk-yrittäjiä, ruokabaareja, vihannestori
- elämysmaailma oleviin rakennuksiin, uusi rakennus ravintolalle /matkamuistomyymälälle
- monimuotoista toimintaa
- kulttuuria aikuisille
- toteutetut lavatanssit ja ulkojumpat ovat olleet ihania
- pienimuotoisemmat huvi- ja viihdepalvelut riittävät
- puistoja, peltoja, pieni lähikauppa, viljelypalstoja, maauimala, suuri, ilmainen lasten ulkoileikkipaikka, pulkkamäki, kartanopuisto, kahvilat, parturi, askartelutiloja ym.
- leikkipuistotoimintaa koulun jälkeen
- koulut tarvitsevat lisää tiloja
- nuorisotiloja
- muumimaailma juna-aseman lähelle

6. Ympäristöhäiriöt

Vastaan

- melu: liikenne ja tapahtumat
- meluhaitat ja muut vaikutukset asuinviihtyvyyteen tulee huomioida
- lisääntyvä liikenne

- Ilmansaasteet
- turistivirrat, levottomuus, roskat
- häiriöitä Kartanonkosken alueelle

Ehdotuksia

- ei klo 22 jälkeen melua tuottavia tapahtumia
- nykyinen tyhjä pysäköintialue poistettava (ilkkivaltaa, melua nykyisin)

7. Muita huomioita

Puolesta

- elävöittää aluetta
- elämyspuisto on tarpeellinen elinkeinohanke
- alueen arvo nousee

Vastaan

- alueen vetovoima laskee
- asumishyvintointi laskee
- alueen ainutlaatuisuus katoaa
- alueen arvo ei lisäännä rakentamalla lisää liiketiloja

Ehdotuksia

- tuettava ulkoilua ja virkistystä
- kartanon ja Jumbon välisen ympäristön kehittämistä, yhdessä Veromiehen kanssa viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi
- kaavavalmistelusta tulisi ilmoittaa kaikille esim. kirjastossa
- kuunneltava asukkaiden toiveita

26.11.2020 Vantaan kaupunki ja maanomistaja konsultteineen järjestivät virtuaalisen yleisötilaisuuden. Tilaisuutta ja sen tallennetta katsoi yhteensä 120 henkilöä. Tilaisuuden aihepiirit liittyivät pääosin edellä mainittuihin aiheisiin. Lisäksi kyseltiin mm. vanhojen rakennusten uusiokäytöstä ja lähialueen suunnitelmista.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä ja kommentteja on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Suunnittelun edetessä on huolehdittu mm. siitä, että näkymät Ylästöntieltä peltomaisemaan ja kohti sikalan omaleimaisia päätyjä säilyvät, sekä siitä, että maisema säilyy avoimena, kartanoalue edelleen yleisön käytössä (mm. pulkkamäki) ja asfalttikentät maisemoidaan. Eläimet otetaan huomioon kaavamääräyksiin (mm. linnut, kalat, lepakot, pölyttäjät) ja avoimeen maisemaan osoitetaan kaavassa ulkoilureittejä. Jalankulun ja pyöräilyn reittien turvallisuuteen ja palvelevuuteen on kiinnitetty huomiota. Asuinkorttelin uudisrakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti yleisölle esitellystä määrästä ja luotu ns. ihmisen mittakaavaa piharakennuksiin ja rivitaloin. Kartanonkosken muotokielestä asuinrakennuksiin lainataan tiiliset tai peltiset harjakatot ja perinteisestä rakentamisesta julkisivujen puu tai puhtaaksimuurattu tiili. Asemakaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan alueen monipuoliset käyttömahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaiseen toimintaan”.

Pysäköintiä ei kartanoympäristössä sijoiteta laitokseen, sillä suuren pysäköintilaitoksen sijoittaminen kulttuurimaisemaan on haastavaa. Sen sijaan maantasopysäköinti seuraa maanpinnan muotoja. Pysäköintialue lisäksi maisemoidaan hedelmätarhamaiseksi, mikä myös viittaa kartanon historiaan.

Kaupan toteutus on voimassa olevan kaavan mukainen.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksuksella vastaava koti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksellään yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteeseen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia.
- Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.

- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa.
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon.

Hakijan tavoitteet

HOK-Elannon tavoitteena on suojella historiallinen kartanomiljö, rakentaa alueelle tapahtuma- ja elämyspuisto, uusi päivittäistavarakaupan myymälä sekä Ylästöntien varteen uusi asuinalue.

Asuinalue on tarkoitus suunnitella ympäristöönsä sopivaksi ja uuden rakennusoikeuden määräksi tavoitellaan noin 15 000 k-m².

Tapahtuma- ja elämyspuiston rakentaminen perustuisi osittain suojeltaviin, historiallisiin rakennuksiin, mutta lisäksi sille olisi tarve osoittaa 10 000 – 15 000 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Päivittäistavarakauppaa varten tavoitellaan uudeksi rakennusoikeudeksi 1 000 k-m², joka sisältäisi samalla noin 200 – 300 k-m² huoltotiloja, jotka palvelisivat tapahtuma- ja elämyspuistoa.

4.4.2 Muut tavoitteet

Suojelutavoitteet

Vanhat rakennukset, yksittäispuut ja puukujanteet suojellaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Nykyisellä pellolla on muinaismuistoalueita, jotka otetaan jatkosuunnittelussa huomioon.

Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011 oli Vantaan ympäristölautakunnassa 12.12.2012 (§ 8) tiedoksi. Lautakunta halusi edistää Krakanojan luonnonsuojelualuevarauksen rauhoittamista.

Vuonna 2016 tehdyssä liito-oravaselvityksessä (Ramboll 2016) Krakanojan puronvarsivyöhyke osoitettiin liito-oravan kulkuyhteydeksi lajin elinympäristöjen välille. Vantaan Krakanojan saukkoselvityksessä 2012/2013 (Faunatica 2013) todettiin Krakanojan olevan saukolle paikallisesti merkittävää elinympäristöä ja lajista tehtiin havaintoja alajuoksulta aina Kehä III:lle saakka. Suojelualuemerkinnällä turvataan tärkeän elinympäristön ja direktiivilajien elinolosuhteiden säilyminen.

Backaksen kartanon ympäristö on peltolinnuston kannalta tärkeää aluetta (Kari Lindholmin linnustonselvitykset 2013 ja 2020) ja alueen on todettu olevan myös sarvipöllön suosima pesimäympäristö. (Tapio Solonen petolintuhavainnot 2001-2014). Asemakaavalla varmistetaan linnuston elinolojen säilyminen.

On mahdollista, että vanhoissa rakennuksissa saattaa olla lepakoita. Lepakoiden esiintyvyys tulee tutkia ennen rakennuksissa tehtäviä muutos- ja korjaustöitä ja ottaa tarvittaessa huomioon.

Maisemalliset tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön status (RKY).

Rakentamisen näkökulmasta huomioon otettavia asioita ovat kartanomäkeä kiertävä avoin maisematila sekä näkemäakselit, jotka sitovat kartanon historialliseen kontekstiin ja valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Jälkimmäisiä ovat mm. näkymät Lustikullasta kartanolle ja

kohti avointa peltomaisemaa, näkymät Backasta lähestyttäessä eri suunnilta sekä näkymät peltoaukean yli kartanoilta toisilleen (Backas, Haltiala, Petas – Grotens). Kartanonmäen tulisi edelleen hahmottua maisemassa.

Työn kuluessa selvitetään kartanomäen asema suurmaisemassa ja oleelliset, säilytettävät näkymät niin kartanolta maisemaan kuin maisemasta kartanolle. Uusi rakentaminen sovitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Liikenteelliset tavoitteet

Tutkitaan pyöräilyn laatukäytävän, baanin, linjaus alueen halki. Elämyskeskuksen käyttäjien turvallisuuden takia baana ei voi kulkea alueen halki kuten yleiskaavaehdotuksessa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA VALITUN RATKAISUN PERUSTELUT

Suunnittelun lähtökohtana on kartanokukkulan siluetin hallitsevan aseman säilyttäminen maisemassa, mitä harkitusti sijoitetulla rakentamisella korostetaan. Palvelurakennusten korttelialueen ja rakennussuojelualueen rakennukset sijoittuvat kartanokukkulalle ja sen ympärille siten, että avoin maisematila edelleen kiertää kokonaisuuden ympäri. Backaksen rakennukset ovat matalia, eivätkä ne erotu ympäristössä vanhaa puustoa korkeampana. Asuinkortteli sijoittuu erilleen kartanokokonaisuudesta ja liittyy Sandbackan asuinaluekokonaisuuteen.

Kohdetta suunniteltaessa on tutkittu, mitä vastaavia esimerkkejä maailmalta löytyy. Esimerkkejä on haettu uuden asumisen sijoittumisesta kulttuurimaisemaan (Hallunda, Ruotsi; Årslev bymidten, Tanska; ReGen Villages, Tanska/Hollanti), sekä alueiden transformaatiosta, kuinka alue keksii itsensä uudelleen (Fiskars Village, Raasepori; Vallilan konepaja, Helsinki; Tikkurilan Silkki, Vantaa). Sisäteemapuistoista parhaiten Backaksen elämyskeskusta vastannee Junibacken Tukholmassa.

Suunnittelualue jakautuu selvästi erilaisiin osiin: asumiseen, palveluihin ja tapahtumiin, kartanomäkeen, avoimeen maisemaan, Krakanojan varteen ja liikennekysymyksiin. Näitä koskevia vaihtoehtoja on tarkasteltu työn kuluessa.

Täydennysrakentamisella vahvistetaan olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä ja luodaan alueelle uusi kerrostuma. Alueelle muodostetaan kolme pihapiiriä: kartanon piha, tapahtumapiha sekä asuinpiha. Yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa uudisrakennukset luovat pihoille miellyttävän pienilmaston ja antavat rakenteellista suojaa liikenteen melulta. Pihoista muodostuu keskeisiä kohtaamisen paikkoja, jotka kannustavat ihmisten väliseen vuorovaikutukseen.

Asemakaavatyössä HOK-Elannon konsultteina toimivat Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise Oy /Helimäki Akustikot ja A-Insinöörit. Tapahtumakeskuksen rakennusten tuleva käyttäjä, Livson Group Oy, on myös ollut osa suunnitteluryhmää.

Työssä on käytetty hyväksi voimassa olevaa asemakaavaa (2018) varten laadittuja suunnitelmia, joita ovat valmistelleet mm. Loci Maisema-arkkitehdit Oy ja Serum Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan

Asemakaavallinen ratkaisu on sekä vuoden 2007 että 2020 yleiskaavan mukainen yleiskaavan yleispiirteisyyden rajoissa. Niin asuinrakentaminen kuin palvelurakentaminenkin tukeutuvat keskustatoimintojen alueeseen (2007) / keskustatoimintojen alueeseen ja kestävä kasvun vyöhyk-

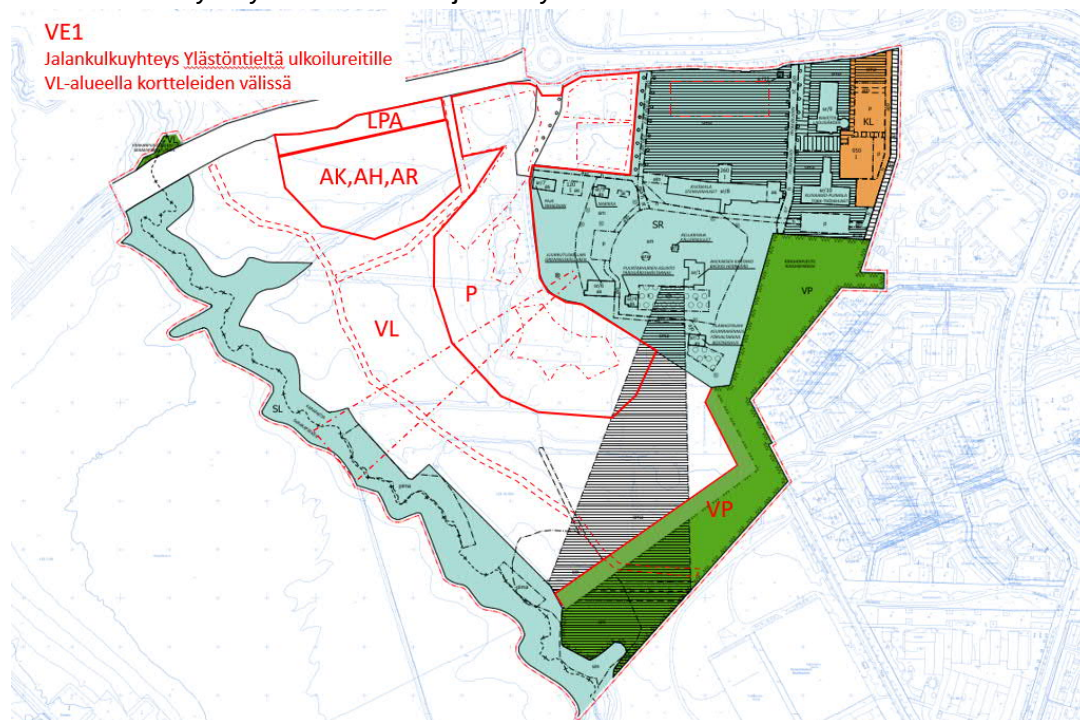
keeseen (2020). Elämyspalvelut, suojeltu kartanoalue sekä lähikauppa sijoittuvat palvelujen alueelle (2007) /palvelujen ja hallinnon alueelle (2020) sekä puisto ja virkistysalue urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (2007) /lähivirkistysalueelle (2020). Krakanojan alue on luonnonsuojelualuetta (2007, 2020).

Asuinalue liittyy Sandbackan asuinalueeseen, vaikka itse asuintalot sijoittuvatkin pysäköintialueen verran Ylästöntiestä etelämmäs. Tällä ratkaisulla mahdollistetaan näkymien säilyminen paremmin kohti peltoaukeita niin Ylästöntieltä kuin Sandbackan asunnoista, kuin jos rakennukset sijoittuisivat aivan Ylästöntien reunaan. Pysäköintialueen runsailla puuistutuksilla luodaan porttimaista, kaapeamman katutilan tuntua Pakkalaan saapumisen ja Pakkalasta lähtemisen merkiksi. Virkistysalue jää pääosin liikenteen melualueen ulottumattomiin.

Palvelu- ja tapahtumauudisrakentaminen sijoittuu lähelle kartanokukkulaa. Kartanon lähiympäristössä ulkotilat ovat kaikkien vapaassa virkistyskäytössä. Varsinaisen virkistykseen käytettävän alueen määrä ei siis pienene yleiskaavan osoittamaan pinta-alaan nähden. Yksityistilaisuuden tai vastaavan aikana (esim. häättilaisuus) osa alueesta voi olla muulta yleisöltä suljettuna.

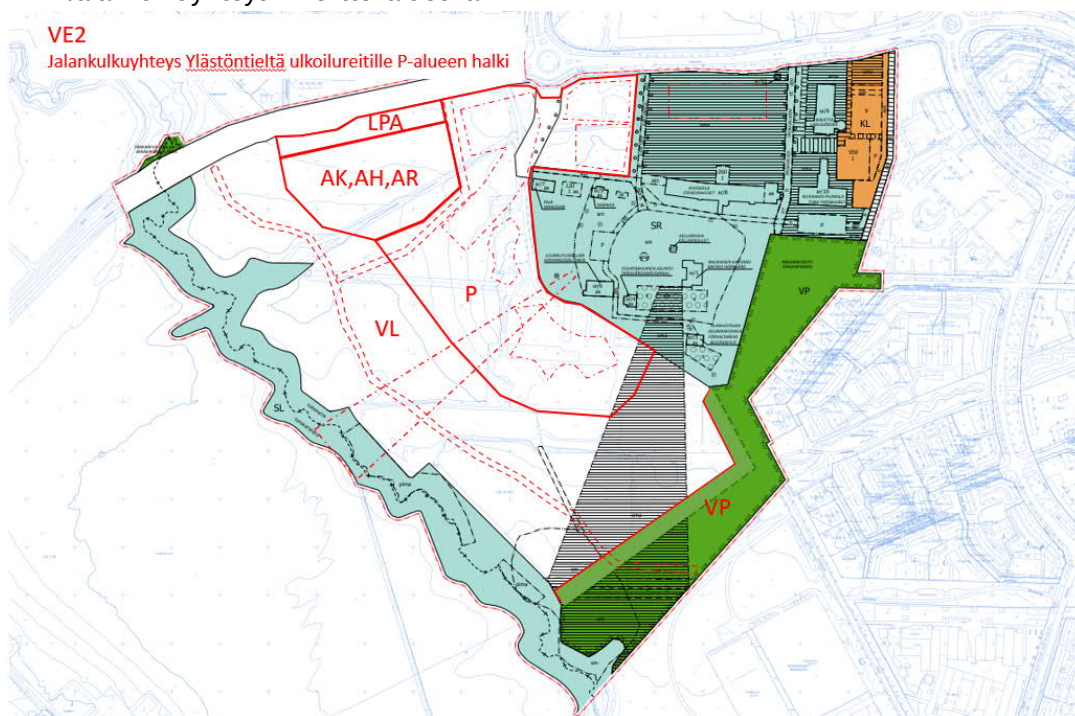
Vaihtoehtoja asuinkorttelin (AK + AR + AH + LPA), virkistysalueen (VL) ja palvelurakennusten korttelialueen (P) rajautumiselle

VE1: Jalankulkuyhteys asuinkorttelin ja elämyskeskuksen välissä on osa viheraluetta.



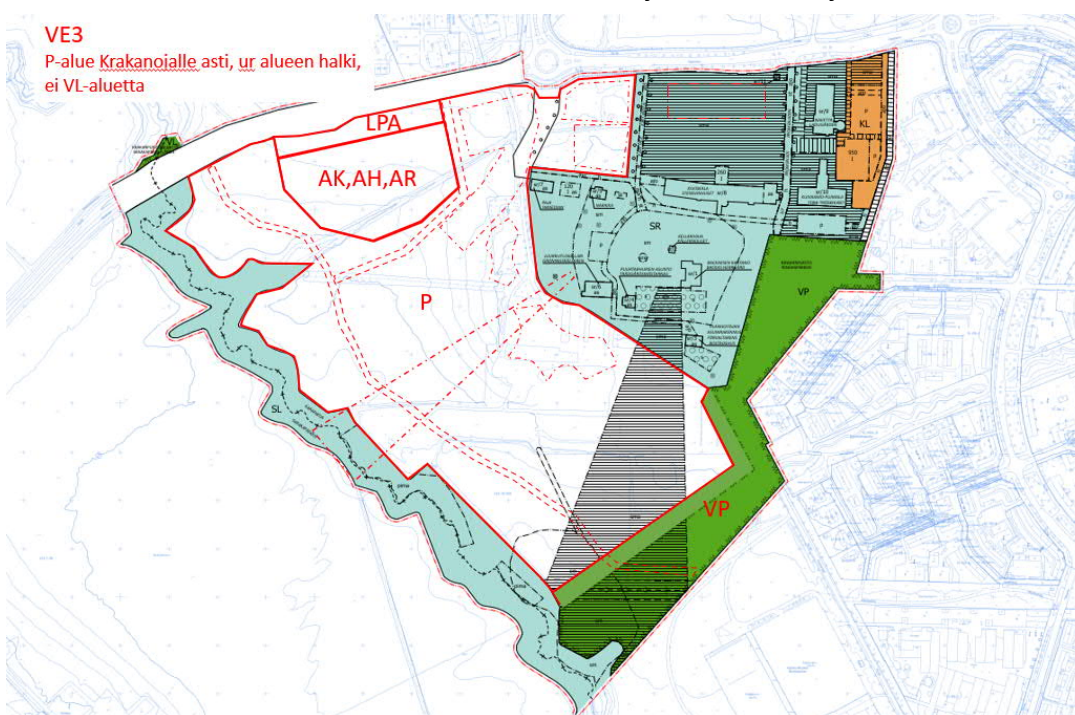
- Palvelurakennusten korttelialue on mahdollisimman pieni. Se myötäilee kukkulan muotoa.
- Elämyskeskuksen toimintoihin kuuluvat ulkoaktiviteetit, kuten koiravaljakkoajelu tai mäenlasku, eivät mahdu palvelurakennusten korttelialueelle. VL-alueelle tulisi sallia elämyskeskuksen ulkoaktiviteetteja.
- Backaksenojaa siirretään hankkeen takia.

VE2: Jalankulkuyhteys P-korttelialueella.



- Palvelurakennusten korttelialue on hieman suurempi, mutta edelleen pieni. Alue sisältää Backaksenojan hulevesijärjestelyt ojan sen siirron.
- Elämyskeskuksen toimintoihin kuuluvat ulkoaktiviteetit, kuten koiravaljakkoajelu tai mäenlasku, eivät edelleenkään mahdu palvelurakennusten korttelialueelle. VL-alueelle tulisi sallia elämyskeskuksen ulkoaktiviteetteja.
- Väljempi P-alueen rajausta joustaa paremmin elämyskeskuksen ulkotoimintojen sijoittelussa.

VE3: Palvelurakennusten korttelialue ulottuu Krakanojan luonnonsuojelualueeseen asti.



- Palvelurakennusten korttelialueen koko on suurin.

- Kaikki elämyskeskuksen ulkoaktiviteetit mahtuvat palvelurakennusten korttelialueelle.
- Ulkoilureitti jäisi yksityiselle maalle. Kaupunki hoitaa ja ylläpitää vain omalla maallaan olevia ulkoilureittejä eikä siis tätä ulkoilureittiä. Esitetty ulkoilureittiyhteys on tärkeä ja se tulee toteuttaa laadukkaana.
- Lähivirkistysaluetta ei esitetä lainkaan, minkä vuoksi vaihtoehto VE3 on suuresti ristiriidassa yleiskaavan aluemarkintöjen kanssa.

VE4 ja VE5: Palvelurakennusten korttelialue ulottuu joko ulkoilureitin reunaan tai 10-15 metrin etäisyydelle ulkoilureitistä.

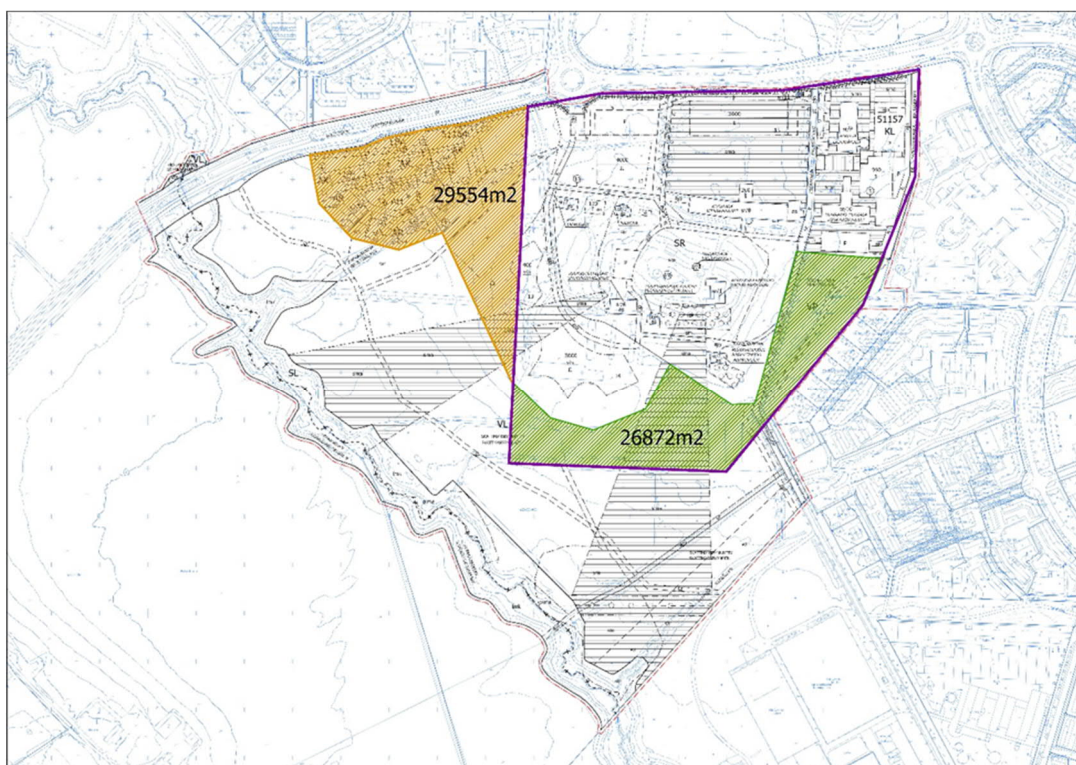


- Ulkoilureittiä ei voi kohtuullisin kustannuksin sijoittaa kovin huonolle maaperälle lähelle Krakanojaa, vaan se tulee rakentaa riittävän kantavalle maalle. Reitin viereen varataan 10-15 metriä leveä alue (VE5) reitin rakenteita, mm. valaisimia ja istuskelupaikkoja varten. Samalla varmistetaan, ettei palvelurakennusten korttelialueen ulkotoiminnoista ole vaaraa ulkoilureitillä liikkujille, esimerkiksi pallo ehtii pysähtyä ennen reitille pääsyä.
- Osa elämyskeskuksen ulkotoiminnoista sijoittuisi VL-alueelle.
- Vaihtoehdot ovat ristiriidassa yleiskaavan aluemarkintöjen kanssa.

Kaavaratkaisu päätettiin tehdä vaihtoehdon VE2 pohjalta, koska esitetyistä vaihtoehdoista se toteuttaa yleiskaavan mukaisuutta parhaiten. Lähivirkistysalueen omistus ja toteutus jäisi HOK-E:lle.

Valitun ratkaisun suhde yleiskaavaan

Yleiskaavan mukaisen korttelimaan (P) virkistysalueeksi (VL) muuttunut osa on esitetty vihreällä ja yleiskaavan mukaisen virkistysalueen korttelimaaksi muuttunut osa on esitetty oranssilla. Kuvasta nähdään, että virkistysalueen määrä asemakaavassa on lähes sama kuin yleiskaavassa.



Uudisrakentaminen

Kartanon historian aikana sen alueella on ollut varsin erilaisia rakennuksia ja erilaista toimintaa sen mukaan, mitä kulloisenakin aikakautena yhteiskunnallinen tilanne on edellyttänyt ja suosinut. Tällä asemakaavalla tuodaan kartanohistoriaan uusi, virkistystä ja elämyksiä tarjoava vaihe unohtamatta kuitenkaan historian kerrostumia. Uudisrakennuksiin mahdollistetaan tapahtuma-, sisäpuisto- sekä julkista palvelutilaa. Alueelle on ideoitu mm. ravintola- ja panimotiloja sekä taidemu-seota.

Rakennussuojelualueelle sijoittuva uudisrakentaminen sijoitetaan kartanonmäen läheisyyteen siten, että se tukee suojelupyrkimyksiä. Entiseen sikalaan liittyvällä lisäosalla voidaan korvata nykyi-

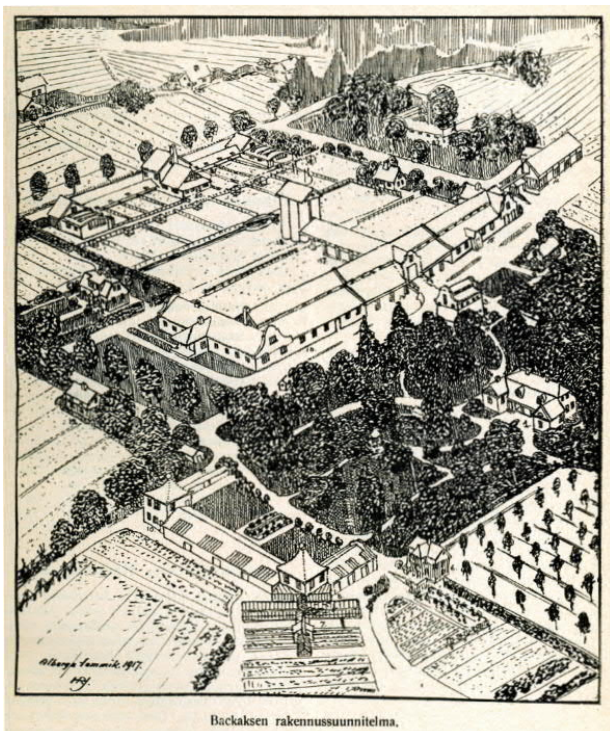
nen, huonokuntoinen, puurakenteinen osa, johon tulevaisuudessa sijoittuvat toiminnot voivat tukea sikalan uutta käyttöä. "Narikan" ja pajaan väliin osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti uudisrakennuksen paikka, sillä näillä kohdin on joskus ollut rakennuksia.

Kivisikalan pohjoispuolelle sijoitetaan uudisrakennus (tapahtumakeskus) suunnilleen siihen paikkaan, johon on Backaksen tilan kulta-aikoina, toista sataa vuotta sitten, suunniteltu suuria rakennuksia. Uudisrakennus rajaa entistä talouspihaa - uutta tapahtuma-aukiota - pohjoispuolelta, mutta kuitenkin niin, että Ylästöntieltä edelleen avautuu näkymiä kartanon rakennuksille. Myös kartanokukkulan länsi- ja lounaispuolelle sijoittuvat kumpuilevakattoiset uudisrakennukset sijoittuvat likimain paikkoihin, jotka jo em. vanhassa suunnitelmassa on todettu potentiaalisiksi rakennusten paikoiksi. Itse kartanorakennuksen kannalta oleellista on, että sitä ympäröi kartanopuisto.

Pihapiirien yhteyteen sijoitettu täydennysrakentaminen asemoituu olemassa olevan ympäristön suuntien mukaan. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu tärkeimpien näkymien säilyminen alueelta ja alueelle, kuten vanhojen talousrakennusten kaupunkikuvallisesti merkittäviin päätyihin. Rakennusten korkeudet on sovitettu ympäröivien rakennusten korkeuksiin. Uudisrakennusten julkisivujen kaariaiheet viittaavat Backaksen vanhojen maatalousrakennusten näyttäviin päätyihin ja julkisivuihin, joissa sisäänkäyntien paikkaa sekä keskinäistä hierarkiaa on korostettu eri kokoisilla kaarimuodoilla. Uudisrakennuksiin mahdollistetaan tapahtuma-, sisäpuisto- sekä julkista palvelutalaa. Alueelle on ideoitu mm. ravintola- ja panimotiloja sekä taidemuseota.

Alueen kehittäminen aktiiviseen käyttöön siistiä aluetta mm. karsimalla pusikoituneisuutta ja istuttamalla tarkoituksenmukaisempaa kasvillisuutta. Näin myös vanhat rakennukset, mm. kartanon päärakennus, tulevat paremmin esille kaupunkikuvassa ja maisemassa.

Palvelurakennusten katoissa on toiminnan edellyttämiä suhteellisen pitkiä jännevälejä, jotka tulee huomioida kantavissa rakenteissa ja materiaaleissa. Tapahtumakeskuksen ja teema-sisäpuisto 1:en rakenteina voidaan käyttää esimerkiksi kaarevia kolminivel-liimapuita, joiden päälle rakennetaan kaltevat kattomuodot. Teema-sisäpuisto 2:n loivasti kaareva katto on mahdollista toteuttaa puisen kennorakenteen ja maan sisään sijoittuvien vetotankojen avulla.



Kuva Backaksen rakennussuunnitelmasta Elanto-lehdestä 2/1917. Arkkitehti A. R. Helinin havainnekuvassa kartanon pihapiirissä on enemmän rakentamista mm. Ylästöntien varressa ja kartanoa vastapäätä kuin nykytilanteessa. Pihapiirejä on rajattu rakentamisella. Aksiaalisuutta ja kartanon koordinaatistoa on korostettu.

Asuinkortteli

Asuinkorttelin sijainti maisemassa tukeutuu Sandbackan asuinaluekokonaisuuteen.

OAS:ssa esitelty ratkaisu (vaihtoehto 0)

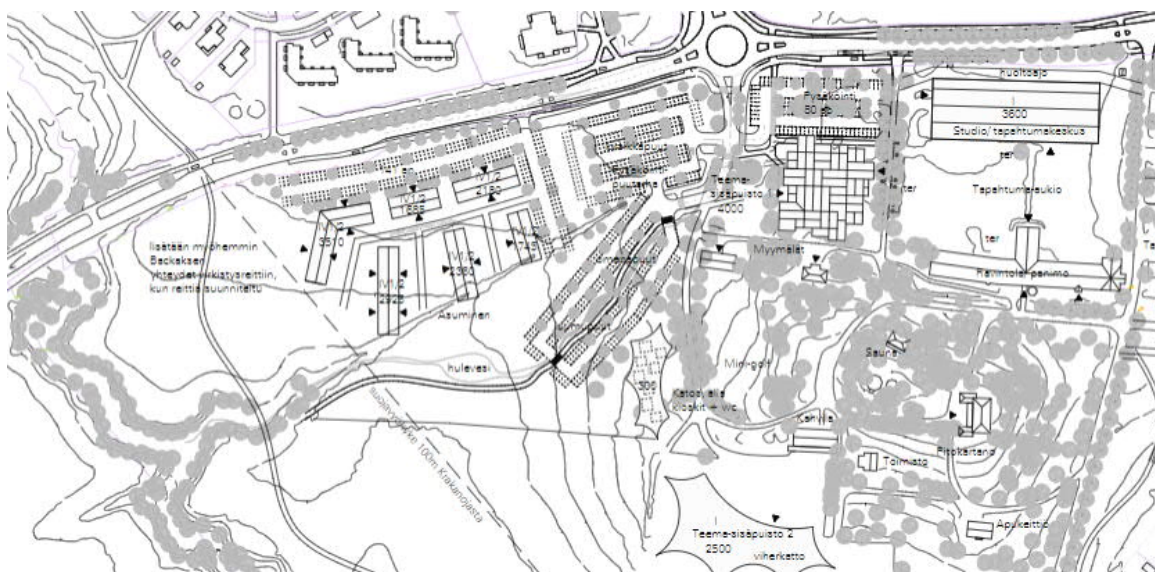


OAS:in alustavassa maankäyttöluonnoksessa asuinrakennukset sijoittuivat nauhamaisesti Ylästöntien ja hedelmätarhamaisen pysäköintialueen väliin. Rakentamisen määrä oli 15 000 k-m² ja kaikki asuintalot olivat IV½-kerroksisia. Asuntojen autopaikat olivat samalla alueella elämyskeskuksen pysäköinnin kanssa.

Todettiin, että rakentamisen määrä on suuri ja melulta suojattuja pihvoja ei synny ilman rakenteellisia aitoja tai muita rakenteita, jotka olisivat maisemanäkymien esteenä. Yhteisen pysäköintialueen toimivuutta elämyskeskuksen kanssa epäiltiin.

Seuraavassa vaiheessa tutkittiin asuinkorttelille vaihtoehtoja.

Vaihtoehto 1



Sormimainen korttelirakenne avasi pihoja kohti peltomaisemaa. Kaikkien rakennusten kerrosluku oli edelleen IV½, mutta rakennusoikeutta oli vähemmän, hieman alle 13 000 k-m². Asuinkorttelilla oli oma pysäköintialueensa Ylästöntien varressa, korttelin kahdella laidalla. Ratkaisu edellyttää Backaksenajan siirtoa.

Todettiin, että asuinrakennusten on parempi sijaita hieman etäämpänä Ylästönteistä niin, että Sandbackan asunnoista näkyy paremmin pelloille myös korttelin ohi. Kun pysäköinti ei ole yhdessä elämyskeskuksen pysäköinnin kanssa, ei ole vaaraa, että elämyskeskuksen vieraat pysäköisivät asukaspaikoille.

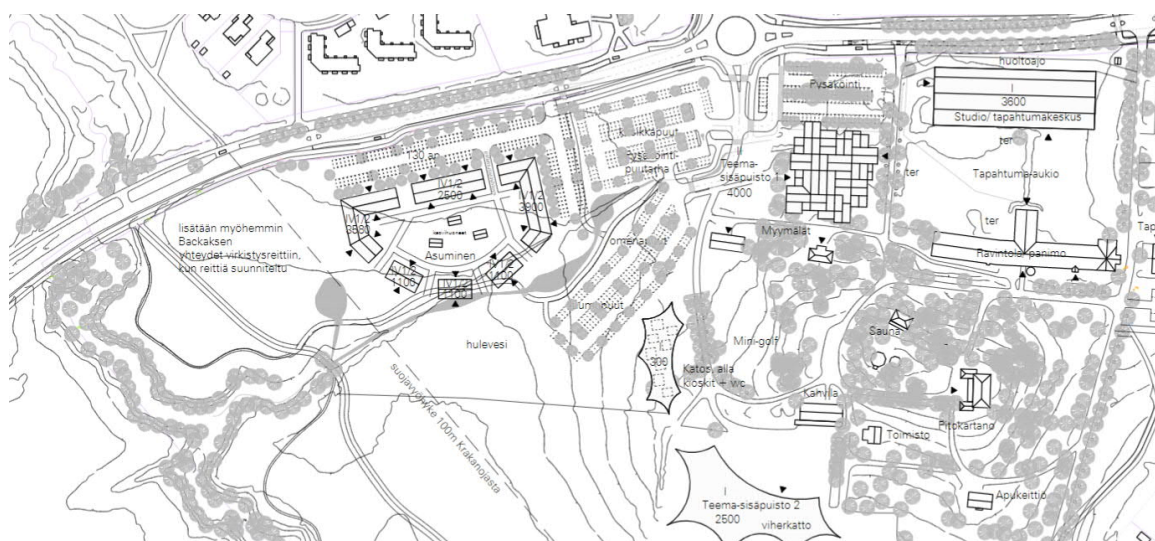
Vaihtoehto 2



Kampamaisessa korttelirakenteessa asuinrakennusten korkeus olisi edelleen IV½, mutta rakentamisen määrä olisi hieman yli 14 000 k-m². Pysäköinti olisi pääasiassa Ylästöntien varressa, mutta myös rakennusten välissä. Ratkaisu edellyttäisi Backaksenojan siirtoa.

Todettiin, että piha-alueet on parempi pitää erillään pysäköintialueista. Rakentamisen määrää pidettiin edelleen suurena. Lisäksi toivottiin, että korttelirakenne olisi paremmin historialliseen ympäristöön sopiva ja umpikorttelimaisempi ”miespiha”.

Vaihtoehto 3



Rakennukset muodostaisivat lähes umpikorttelin. Korttelista muodostuisi selkeä, oma kokonaisuutensa, jossa olisi erityyppisiä asuintaloja ja asuntoja. Rakentamisen määrä olisi vähän yli 13 000 k-m². Rakennukset olisivat IV½-kerroksisia. Ratkaisu edellyttäisi Backaksenojan siirtoa.

Umpikorttelimaista ratkaisua pidettiin parhaiten tähän paikkaan sopivana. Todettiin, että maisemaan sopii paremmin malli, joka muodostaa selkeän kokonaisuuden avoimen maiseman laidalle ja jossa pellolle päin on matalampia asuinrakennuksia. Näin saadaan toivottuja pientaloja, jotka ovat tässä vaihtoehdossa townhouse-tyyppisiä rivitaloja, sekä korttelipihalle pienipiirteisyyttä. Hyvää oli myös, että eri alueiden pysäköinti oli selkeästi omilla alueillaan.

Vaihtoehtoa 3 päätettiin tutkia lisää.

Asuinkorttelin massoitteluvaihtoehtoja /Avanto Arkkitehdit Oy:



Sormimalli



Kampamalli



Umpikortteli



Avoin kortteli

Kaavaratkaisun perustelut

Jatkokehittelyyn valitussa vaihtoehdossa asuinrakennukset sijoittuvat niin, että Sandbackasta Ylästöntielle johtavien kävelykatujen päistä ja Sandbackan asunnoista ohi uudisrakennusten näkyy avointa maisemaa. Näkymien vuoksi uudisrakennukset sijoittuvat hieman etäämmälle Ylästöntiestä eivätkä aivan tien reunaan.

Korttelin keskelle muodostuu yhteispiha, jossa on esimerkiksi kasvihuone, sauna ja pyörävarastoja ja jonka laiduille maantasokerrokseen sijoittuu muita yhteistiloja. Pientalojen määrää kasvatettiin kolmesta neljään ja kerrostalorakentamisen määrää vastaavasti vähennettiin. Pientaloihin kuljetaan yhteispihan puolelta, asuntokohtaisten etupihojen kautta ja ulkovarastojen ohi. Korttelista muodostuu oma naapurustonsa, jolle kerrostalot suovat suojaa liikenteen melulta ja pihan pienet rakennukset yhdessä pientalojen kanssa luovat samanhenkisyyttä kartanon historiallisten rakennusten mittakaavaan. Mittakaavaa pienentämällä alkuperäisten viitesuunnitelmien kerrosal määrä pienentyi noin kolmanneksella.

Palvelurakennukset

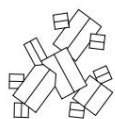
Rakennusten numerointi viittaa asemakaavakartan kohdenumerointiin.

nro 12: Teemasisäpuisto 1 / Muumitalo

Uudisrakennukseen olisi sijoittumassa muumiaiheinen sisäpuisto, jonka toiminnot eivät levittäydy ulos kartanoympäristöön. Rakennuksen tulee olla riittävän korkea, jotta Muumitalo mahtuu sen sisälle. Rakennukseen sijoittuisi myös kahvila-ravintola, jolla olisi ulkoterassi rakennuksen eteläpuolella.

Uudisrakennuksen massoittelemisen innoittajana ovat olleet Tove Janssoninkin rakastamat saaristokylät, joiden taloryhmät on sommiteltu vapaasti rykelminä maastoon. Ensimmäiset vaihtoehdot koostuivat pienemmistä, harjakattoisista massoista, joilla saataisiin inhimillistä, lapsillekin sopivaa mittakaavaa ja joka toistaisi pienempien Backaksen rakennusten kokoa.

Alustavia sommitteluvaihtoehtoja /Avanto Arkkitehdit Oy:



I RYPÄS 1



II RYPÄS 2



III RYHMÄ



IV PINO

Esimerkkinä "II Rypäs 2"-kokonaisuuden havainnekuva:



Esimerkkinä "III Ryhmä"-kokonaisuuden havainnekuva:



Todettiin, että harjakattoinen rakennus on sopiva valinta. Pienipiirteisyyttä pidettiin hyvänä. Rakennuksen massoittelemisen ei kuitenkaan sovi olla liian levoton tässä rauhallisessa ympäristössä.

Kaavaratkaisun perustelut

Rakennus sijoittuu paikkaan, jossa on aiemminkin ollut rakennuksia, viimeisimpänä vuonna 2011 palanut sysivaja/puuliiteri. Sisäpuistorakennus sijoittuu lisäksi niin, että sen ja tapahtumakeskuksen välistä Ylästöntielle näkyy kivisikalan vanhimman osan pääty ja katto kattolyhtyineen. Rakennuksen seinälinjat seuraavat sikalan länsiosan koordinaatistoa sekä tapahtumakeskuksen koordinaatistoa. Yhdessä tapahtumakeskuksen, navetan ja sikalan kanssa sisäpuistorakennus rajaa tapahtuma-aukiota miespiha-karjapiha-periaatteella kuten vanhoilla maatiloilla.

Jotta uudisrakennus ei hahmottuisi maisemassa liian suurena massana, tulee sitä jakaa osiin. Viite-suunnitelmassa päädyttiin kolmiharjaiseen malliin, jonka korkeimman harjan alle mahtuu Muumitalo. Pohjamuodoltaan lähes neliön muotoista massaa on rikottu kattomuodolla. Katon kolme epäsymmetristä harjaa muodostuvat päätyjen keskeisiksi elementeiksi ja luovat rakennukselle vahvan identiteetin. Leikkisä kattomuoto ilmentää rakennuksen toimintaa. Julkisivumateriaalien tulee olla kulttuurihistoriallisten rakennusten naapuriksi sopivia. Jyrkät katot ovat osa julkisivua kuten Backaksen vanhoissa rakennuksissa.



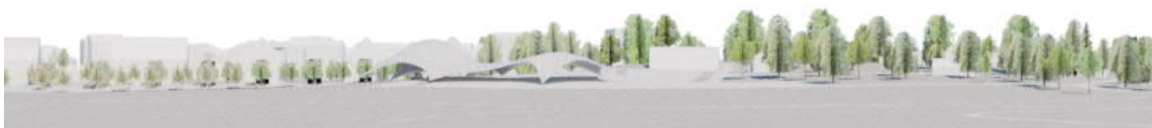
Ilmakuva näkymä länteen päin. Etualalla tapahtumakeskus ja sen takana kolmiharjainen teemasisäpuisto 1.

nro 13: Palvelurakennus

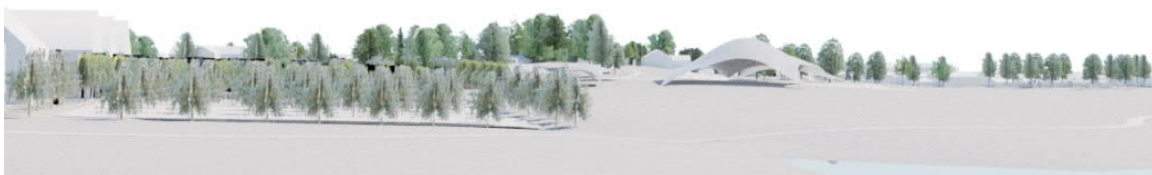
Yleisöä palveleva rakennelma kioskeineen, wc-tiloineen ja matkatavarasäilytyksineen sijoittuu kukkulan länsilaidalle paikkaan, jossa on aiemminkin ollut pieniä rakennuksia. Viite-suunnitelmassa esitettiin yhtenäisen katon alle sijoittuvia pieniä erillisiä rakennuksia ja rakennelmia. Yleisöpalveluiden rakennuksen katto toistaa Lappi-talon muotoa pienemmässä mittakaavassa ja on myös kumpuilevasti kasvikattona. Sen katon ylin korkeuspiste määritellään suhteessa kartanomäkeen.

nro 14: Teemasisäpuisto 2

Uudisrakennuksen massoittelun innoittajana ovat olleet Lapin maisemat, loivapiirteiset tunturit, joiden laelle voi vaikka kiivetä. Rakennukseen sijoittuu suomalainen luonto -teemainen sisäpuisto, kahvila- ja ravintolatilat. Sisäpuisto tarvitsee korkeaa tilaa.



Näkymä etelästä /Avanto Arkkitehdit Oy



Näkymä Ylästöntieltä /Avanto Arkkitehdit Oy

Todettiin, että kumpuilevakattoinen rakennus sopii hyvin kartanomäen juurelle, sillä se "väistyy" kaukomaisemassa ja antaa huomioarvon kartanorakennuksille. Rakennuksen lakipiste ei saa nousta liian korkealle.

Kaavaratkaisun perustelut

Toinen sisäpuistorakennus sijoittuu kartanomäen lounaispuolelle paikkaan, jossa on sijainnut kasvihuonerakennuksia ja joka nykyisin on asfalttikenttää.

Koska kartanoalue on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jota katsellaan myös etelästä mm. Haltialan tilan suunnalta, uudisrakennuksesta tulisi kumpuilevan muotoisena ja kasvikkatoisena osa vihreää maisemaa. On tutkittu vaihtoehtoja, joissa rakennuksen harjakorkeus ei nouse juurrutuskellarin katonharjaa korkeammalle. Laskemalla alinta lattiakorkoa hieman nykyisen maanpinnan alapuolelle saadaan rakennusta matalammaksi. Sisätilan teemat eivät levittäydy ulkotiloihin.

Puurunkoisten rakennusten rajautuminen peltomaiseman suuntaan on pehmeä ja viherkatot liittävät rakennukset maisemallisesti ympäristöön. Sisäpuisto 2:n pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle muodostuvan reitin varrelle ja rakennuksen terassilta avautuu etelään laajat näkymät pellolle.

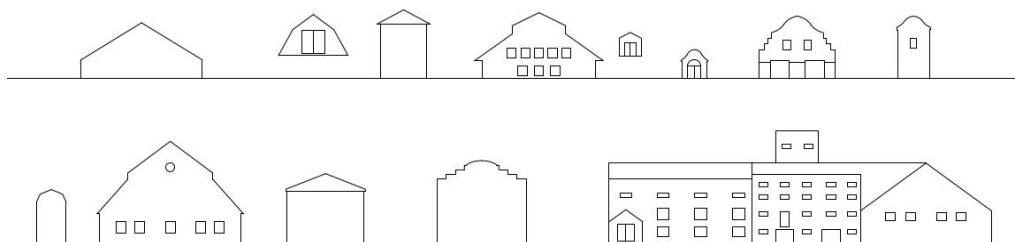
nro 15: Tapahtumakeskus

Tapahtumakeskuksessa on tarkoitus järjestää esim. seminaareja, messuja, konsertteja, gaalailallisia, TV-tuotantoja ja yritystapahtumia. Tilan tulee sen tähden olla riittävän korkea ja joustavasti jaettavissa ja yhdistettävissä pienemmiksi tai isommiksi tiloiksi, joissa voi olla samanaikaisesti jopa eri tilaisuuksia. Tilassa tulisi toimimaan myös ravintola, jolle on mahdollista tehdä ulkotarjoilutilaa rakennuksen aurinkoiselle eteläpuolelle.

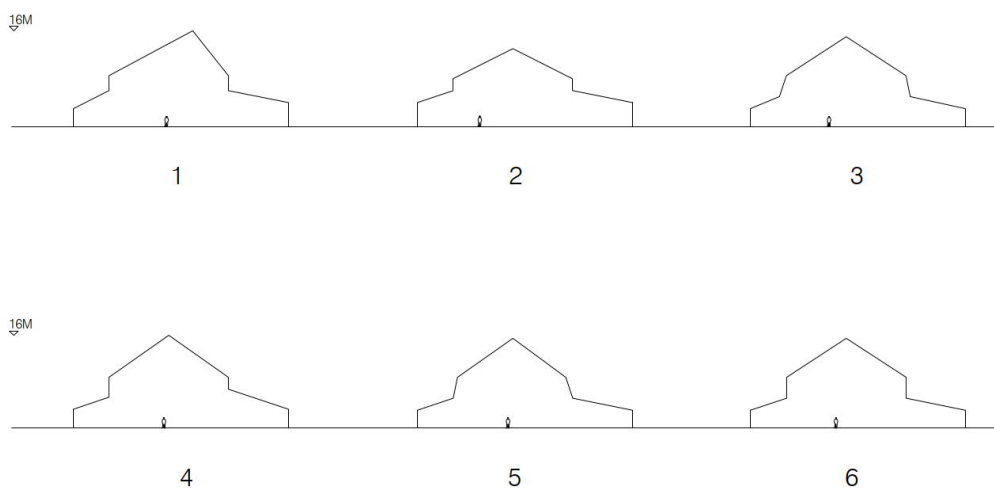
Uudisrakennuksen massoittelemisen innoittajina ovat olleet Backaksen vanha navetta ja sikala. Rakennuksessa on korkeaharjainen keskitila (ns. keskilaiva) ja matalammat lappeet sivuilla (ns. sivulaiivat). Keskitilaan sijoittuvat hallimaiset esiintymis- ja yleisötilat, Ylästöntien puolelle matalammat tausta- ja huoltotilat ja eteläpuolelle lämpiötilat.

Rakennuksen päädyt ovat maisemassa ja katunäkymässä keskeiset, minkä vuoksi niitä tutkittiin erityisen tarkkaan.

Nykyisten rakennusten päätyaiheita:



Tapahtumakeskuksen päädyn muotokokeiluja /Avanto Arkkitehdit Oy:



Todettiin, että perinteinen, symmetrinen harjamuoto sopii parhaiten Ylästöntien katukuvaan ja kartanoympäristöön. Rakennuksen muoto toistaa kartanon talousrakennusten, etenkin navetan, muotoa kuitenkin kopioimatta sitä.



Saapumisnäköymä idästä /Avanto Arkkitehdit Oy

Kaavaratkaisun perustelut

Tapahtumakeskus on sijoitettu itä-länsi-suuntaisesti Ylästöntien varteen ja se suojaa tapahtumapihaa tien melulta. Rakennus on pituudeltaan lyhyempi kuin kivisikala eikä siten peitä näkymiä Ylästöntien ja promenadin risteyksestä kohti sikalaa. Myös näkymä Ylästöntieltä sikalan vanhimpaan osaan tulee säilyttää.

Jotta uudisrakennus ei hahmottuisi maisemassa liian suurena massana, sitä tulee jakaa erikorkuisiin osiin. Matalien osien räystäskorkeudet ovat navetan ja sikalan kanssa samankaltaiset, jotta jalankulkijan kokemus rakennuksista on pienimittakaavainen. Lopputuloksena yhdessä navetan koristeellisen pohjoispäädyn kanssa tapahtumakeskuksen pääty muodostaa komean sisääntulonäkymän kartanoalueelle.

Huolto on idän ja pohjoisen puolelta, jonne on sujuva ajoyhteys Ylästöntieltä. Koko rakennuksen pituinen terassi aktivoi pihaa ja tukee siellä järjestettäviä tapahtumia.

Myymläarakennus

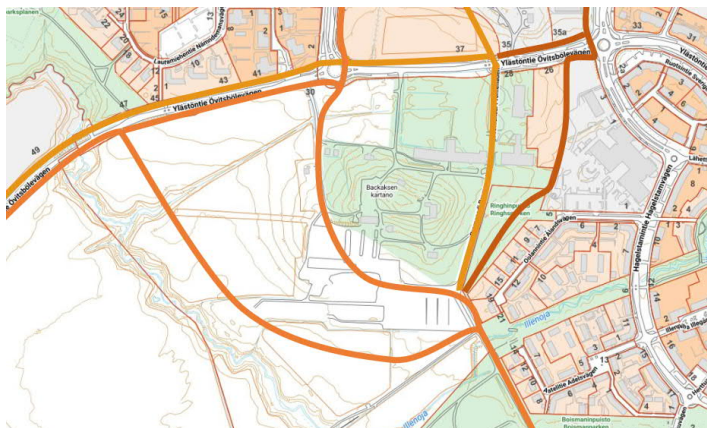
Myymläarakennukselle ollaan laatimassa rakennussuunnitelmia voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Asemakaavamuutoksessa KL-korttelialue on mukana alueen koon muuttumisen takia.

Liikenne

Baana

Baana kulkee etelästä Tammiston suunnasta ja jatkuu Backaksen kohdalla sekä kohti lentoasemaa että Ylästöä. Näistä jälkimmäinen suunta on tässä kohdin oletettu käytetyimmäksi. Baanalle tutkittiin eri linjausvaihtoehtoja.

1. Aluksi tutkittiin baanavaihtoehtoa, jossa reitti linjattaisiin Krakanojan itäpuolitse. Siitä todettiin aiheutuvan vaaratilanteita elämyskeskuksen yleisön ja vauhdikkaiden pyöräilijöiden välillä.
2. Toinen baanavaihtoehto kulkisi yleiskaavaehdotuksen mukaisesti kartanokukkulan länsipuolelta kohti liikenneympyrää. Se todettiin elämyskeskuksen yhteydessä vielä vaarallisemmaksi vaihtoehdoksi.
3. Kolmas keskusteltu vaihtoehto kulkisi pitkin kartanon alueella olevaa Promenadia sikalan ja puimalan välistä Ylästöntielle. Tällöin pyöräilijät olisivat aivan elämyskeskuksen toimintojen ja liikenteen keskellä. Myös käytössä oleva pulkkamäki laskee kohti Promenadia. Ajatus hylättiin heti.
4. Neljäs vaihtoehto linjattiin Promenadilta myymäläarakennuksen ja POINTin välistä Ylästöntielle. Tämä linjaus tekee Ylästöä kohti pyöräileville mutkan, mutta on vaarattomin elämyskeskuksen käyttäjille, mm. lapsille. Tätä kehitettiin edelleen.

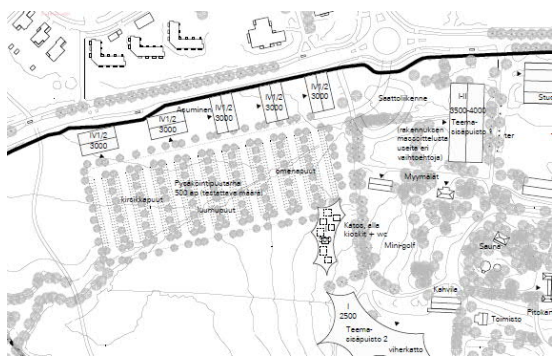


Baanan linjausvaihtoehtoja.

Todettiin, että baanan rakenteet eivät mahdu Promenadin puukujan väliin, minkä vuoksi baana esitetään puukujan länsipuolelle. Varjoisa puukuja jää jalankulkijoiden käyttöön. Pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden risteyskohtaa tutkittiin tarkaan.

Pysäköinti

Elämyskeskuksen autopaikkatarpeen on arvioitu olevan 354 ap. Ensimmäisessä vaihtoehdossa pysäköintialue oli laaja, suorakaiteen muotoinen pysäköintipuutarha, joka asettui laskuojan päälle.



Pysäköintipuutarha-ajatus, alustava muoto.

Valokuva: Pysäköintialue, Latokartano, Helsinki. /M. Häsänen

Todettiin, että puutarhamainen ratkaisu heldelmäpuineen olisi tähän paikkaan sopiva pysäköintialueen malli, mutta valiomuotoisena se vaikutti vieraalta. Pysäköintialuetta kehitettiin maisemaan soveltuvammaksi siten, että se on kolmiosainen ja noudattelee paremmin kukkulan muotoa. Pysäköintikampojen välissä on hulevesiä imeyttävä vihervyöhyke.

Asuinkorttelin autopaikkatarpeen on arvioitu olevan 105 ap. Autopaikkoja sovitettiin aluksi myös kerrostalojen väliin, mutta todettiin, että ne häiritsevät rauhallisen pihan toimintoja ja rakennusten välistä "valuu" liikenteen melua pihalle. Näin ne sijoitettiin ainoastaan Ylästöntien ja asuinrakennusten väliin. Kumpikin pysäköintialueen vaihtoehto edellyttää istutuksia Ylästöntien varteen, mutta niin, että näkymät Ylästöntieltä kohti peltomaisemaa säilyvät.

Bussit

Elämyskeskuksen tilausbussien saatto- ja pysäköintipaikat sijoittuvat Ylästöntien varteen eivätkä elämyskeskuksen tai kartanon alueelle, sillä bussit eivät mahdu liikkumaan kartanoalueella ilman huomattavia muutoksia ajoreitteihin. Lisäksi ne olisivat liian vieras elementti historiallisten kartanorakennusten joukossa. Kadun varrella bussit ovat siellä, missä autojen kuuluukin olla: kadulla. Tarvittaessa elämyskeskuksen toimija voi sopia bussien tilapäisestä pysäköinnistä muullakin kyseisen alueen maanomistajan kanssa.

Huolto

Elämyskeskuksen ja kartanoalueen huoltoliikenne pyritään hoitamaan niin, ettei siitä aiheudu häiriötä ja vaaratilanteita yleisön kanssa. Myymälän ja kartanon päärakennuksen huoltoliikennereitit eivät muutu nykytilanteeseen nähden.

Ylästöntien varressa olevan uudisrakennuksen (nro 15, tapahtumakeskus) huolto, mm. mahdollisten lavasteiden kuljetus, sijoittuu rakennuksen pohjoissivulle ja itäpäätyyn. Liikenne kulkee liikenneympyrän ja pysäköintialueen kautta Promenadin pohjoisosaan ja navetan ja muuntajan välistä Ylästöntielle. Teemasisäpuisto 1:n /Muumitalon (uudisrakennus nro 12) tilojen huolto tapahtuu mahdollisimman läheltä ajoreittejä. Teemasisäpuisto 2:n /Lappi-talon ja palvelurakennuksen (uudisrakennukset nro 14 ja 13) huoltoreitti kulkee nykyistä kartanon ajoreittiä pitkin kukkulan länsipuolitse. Samaa reittiä pitkin johdetaan tarvittava liikenne myös kartanon muille rakennuksille. Uusia ajoreittejä kartanonmäelle ei järjestetä.



Huoltoauton ajouratarkastelut sekä baanareitti /WSP

Viheralueet

Krakanoja ja Backaksenojan siirto

Backaksenojan yläjuoksulla ei ole luontoarvoja tai merkittävää kasvillisuutta. Backaksenojan muotoilulla voidaan parantaa Krakanojan veden laatua. ELY on todennut, että "siirrettäväksi suunniteltu Krakanojan sivu-uoma ei ole kalaston kannalta merkittävä. Parhaat taimenen lisääntymis- ja elinalueet Krakanojassa ovat Ylästöntien pohjoispuolella. Uoman siirto ei siis edellytä vesilupaa. Kiintoaine- ja samennushaittojen ehkäisemiseksi siirto tulee kuitenkin tehdä vähän veden aikaan ja taimenen nousu- ja kutuajan (syys–marraskuu) ulkopuolella."

Avoim peltoalue

Koska suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta aluetta, säilytetään se pääosin avoimena, mikä edistää myös peltolinnuston hyvinvointia. Koska alueella on todettu sarvipöllön pesintää, tulee avoimessa maisemassa säilyttää myös puuryhmiä. Kartanonmäeltä avautuvat näkymät läheisille kartanoille, Haltialaan, Petakseen ja Grotensiin, säilytetään avoimina.



Näkymä Petakseen.

Backaksen kartanon suojelukaava (KV 18.5.2020)

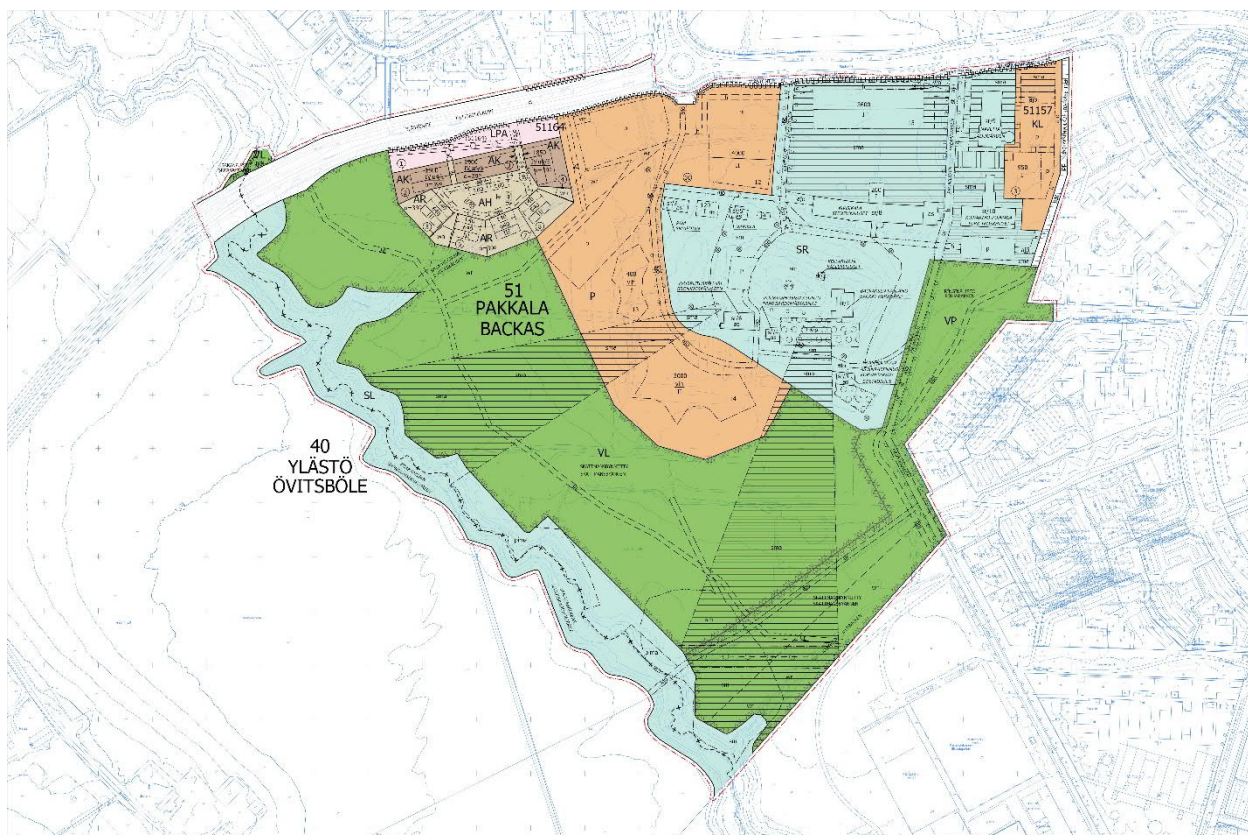
Backaksen kartanon mäkeä puistointeen ja rakennuksineen koskevaan asemakaavaan sisältyi myös lähikaupan sijoittaminen alueelle ja alueen tulevia toimintoja tukevien uudisrakennusten sijoittaminen. Vanhoja rakennuksia, puukujia ja muuta suojeltavaa puustoa koskevat suojelumääräykset säilyvät ennallaan. Sikalan lähelle sijoittuvan uudisrakennuksen korvaa Ylästöntien suuntainen uudisrakennus nro 15 (tapahtumakeskus).

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset perustelut rakennussuojelualueelle:

- Uudenmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY) päätöksen mukaiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta sysivajaa/liiteriä, joka on palanut, ja jo purettua lantala. Lisäksi suojellaan kellari ja vanhempi vesisäiliö. Kivisikalan puurakenteista osaa ei suojella.
- Kartanomäen puistosta suojellaan muutama edustava puuyksilö ja puurivejä.
- Näkemäakselit kartanonmäeltä maisemaan etelään ja länteen ovat osa suojelutavoitteiden toteutumista.
- Historialliset tiet, Karttatie ja Promenadi, osoitetaan suojelumerkinnöin.
- SR-alue rajataan siten, että kartanomäen etelälaidalla kulkenut vanha tie, joka näkyy pienenä kohoumana maastossa edelleen, jää suojelualueen osaksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE



Asemakaavalla muodostetaan uusi asuinkortteli sekä siihen liittyvä autopaikkojen korttelialue LPA Ylästöntien varteen, Sandbackan eteläpuolelle. Asuinkortteli käsittää asuinkerrostalojen korttelialueen AK kolme tonttia, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen AR neljä tonttia sekä asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen AH tontin.

Kartanokukkulan länsipuolelle osoitetaan palvelurakennusten korttelialuetta P. Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa. Toimistotilojen määrää rajoitetaan 15 %:iin alueen kokonaiskerrosalasta. Kartanon lähiympäristöön osoitetaan uudisrakennuksia paikkoihin, joissa on ennenkin ollut rakennuksia tai joihin on vanhojen kartanosuunnitelmien mukaan suunniteltu rakennuksia (ks. kuva s. 41).

Krakanojan varteen muodostetaan luonnonsuojelualue SL ja lähivirkistysaluetta VL sekä Illenojan varteen puistoa VP, joka jatkuu Promenadille ja liittyy puistoihin.

Asemakaavamuutoksella suojellaan Backaksen kartanon alue osoittamalla se edelleen rakennus-suojelualueeksi SR. Vanhat rakennukset ja kartanomäen ympäristö suojellaan. Alueelle saa sijoittaa samoja toimintoja kuin P-alueelle ja niiden lisäksi myös varastoja, autonsäilytystiloja sekä tarkemmin määriteltynä asumista. Suojeltavien rakennusten yksityiskohtaiset suojelumääräykset, kartanopuiston ominaispiirteitä ja huomattavimpia puuyksilöitä koskevat määräykset säilytetään ennallaan. Suojelu kattaa edelleen myös näkymiä kartanolle ja kartanolta maisemaan sekä avoimena säilytettävät alueet. Määräykseen tulee joltain tarkennuksia.

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialuetta KL hieman pienennetään, koska alueen itälaidalle osoitetaan jalankulun ja pyöräilyn katualuetta baanaa varten. KL-alueen kaavamerkin­nät pysyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Muutamiin määräyksiin tulee hieman tarkennuk­sia.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vanhoihin rakennuksiin liittyvä uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. Kivisikalaan liittyvän lautarakenteisen osan voi korvata uudisosalla. Pajarakennuksen ja vanhan asuinrakennuksen väliin esitetään paikka pienelle uudisrakennukselle, joka voisi olla asuintalo. Uutta on, että Ylästöntien varteen sikalaa vastapäätä sijoittuu uudisrakennus, johon voi sijoittaa hallimaisen rakennuksen mm. seminaareja, konsertteja tai yritystapahtumia varten. Tavoitteena on, että tällainen tapahtu­makeskus houkuttelisi toimijoita myös vanhojen rakennusten käyttöön ottoon.

Ajoliikenne kartanoalueelle ja P-alueen uudisrakennuksille osoitetaan KL-alueen liittymän ja Pro­menadin jatkeen kautta sekä liikenneympyrästä P-alueen halki. Asemakaavan muutoksella poiste­taan Pitokartanontien katualuevaraus. Ringinpuistoon osoitetaan ohjeellinen varaus baanalle.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan kortteliin 51157 liikerakennusten kort­telialueelle tontti nro 3, kortteliin 51164 palvelurakennusten korttelialueelle tontti nro 10 ja asuin­kerrostalojen korttelialueelle tontit nro 2-4, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle tontit nro 5-8, asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti nro 9 ja autopaikkojen korttelialueelle tontti nro 1.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 31,8 ha. Siitä liikerakennusten korttelialuetta KL on 0,63 ha, palvelu­rakennusten korttelialuetta P 4,54 ha, asuin­kerrostalojen korttelialuetta AK 0,40 ha, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR 0,46 ha, asumista palvelevaa yhteiskäyt­ töistä korttelialuetta AH 0,37 ha ja suojelualueita SL 3,49 ha ja SR 6,90 ha. Loput on katualuetta. KL-alueen tehokkuus e_k on 0,15, P-alueen e_k on 0,16 ja A-alueen (AK+AR+AH) e_k on 0,75. Asuin­ kortteliin tulee asuntoja lähes 250:lle asukkaalle.

Uudisrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti, yhteensä 21 140 $k\text{-m}^2$ ja talousraken­ nuksia yhteensä 400 $k\text{-m}^2$:

- kauppa 950 $k\text{-m}^2$ yhteen kerrokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti,
- kivisikalan ”pohjoissakara” 260 $k\text{-m}^2$ yhteen kerrokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti,
- kivisikalan pohjoispuolella oleva rakennus 3 600 $k\text{-m}^2$ yhteen kerrokseen,
- uusi rakennus entisen pajan vieressä 120 $k\text{-m}^2$, yhteen kerrokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti
- uusi rakennus liikenneympyrän vieressä 4 000 $k\text{-m}^2$, kahteen kerrokseen
- uusi rakennus kukkulan länsipuolella 400 $k\text{-m}^2$ yhteen kerrokseen,
- uusi rakennus kukkulan lounaispuolella 3 000 $k\text{-m}^2$ kahteen kerrokseen,
- asuinrakentamista kerrostaloihin 6 250 $k\text{-m}^2$ ja rivitaloihin 2 640 $k\text{-m}^2$, yhteensä 8 810 $k\text{-m}^2$, minkä lisäksi talousrakennuksia yhteensä 400 $k\text{-m}^2$.

Tällä asemakaavalla lisääntyvän uudisrakentamisen osuus on kaikkiaan 19 810 $k\text{-m}^2$ (+ 400 $k\text{-m}^2$).

Polkupyöräpaikkojen mitoitus noudattaa Vantaan polkupyörien mitoitusta: asunnoille 2 pp/ asunto. Muiden tilojen polkupyörävaade määritellään rakennusluvan yhteydessä, kun tarkemmin tiedetään tulevan toiminnan laatu.

SR-alueella asuintalojen lähelle saa sijoittaa enintään kaksi autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muiden toimintojen kuin asumisen osalta autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhtey­ dessä, myös palvelurakennusten korttelialueella. Asuin­kerrostalojen korttelialueella tulee olla 1 ap /100 $k\text{-m}^2$, kuitenkin vähintään 2 ap /3 asuntoa, ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinraken­ nusten korttelialueella 1,5 ap/ asunto. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %,

kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Viitesuunnitelmassa autopaikkoja on asuinkorttelille (LPA-alue) esitetty 105 kpl, elämyspuistolle (P-alueen pysäköintialueet) 354 kpl ja kaupalle (KL-alue) 63 kpl.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Maapoliittisiin linjauksiin liittyvät tavoitteet mm. asuntotuotannon ja yritystoiminnan monipuolisuudesta täyttyvät. Rakentaminen tukee olemassa olevaa infrastruktuuria.

Asemakaavaratkaisu toteuttaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteita mm. viherrakenteen, kerroksellisen kaupunkikuvan, rakennusperinnön vaalimisen, baanojen sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun osalta.

Asemakaavaratkaisu sisältää ja toteuttaa resurssiviisauden tiekartan mukaisia tavoitteita.

Hakijan tavoitteet alueen arvokkaan historian ja muiden erityispiirteiden huomioimisesta, sallituista käyttötarkoituksista, asuinkorttelista ja päivittäistavarakaupan sijoittumisesta toteutuvat. Asuinkortteliin tavoitellusta rakentamisen määrästä toteutuu noin 3/5, elämyspuiston rakentamisen määrästä on mahdollista toteuttaa tavoitteen vähimmäismäärä. Päivittäistavarakauppa toteutuu voimassa olevan kaavan mukaisena.

Asetetut suojelutavoitteet sekä maisemalliset ja liikenteelliset tavoitteet toteutuvat.



Näkymä asuinkorttelille. /Avanto Arkkitehdit Oy

5.3 ALUEVARAUKSET

Kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kaikki alueet liittyvät Backaksen kartanoalueen visuaaliseen ja monet lisäksi kartanoalueen toiminnalliseenkin kokonaisuuteen. Tämä tekee paikasta erityisen vaativan kohteen, minkä vuoksi uudisrakentamiselle ja ympäristön rakentamiselle on annettu kohtalaisen tarkkojakin määräyksiä. Myös alueella säilytettävä ja istutettava

kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa ja pääasiassa puutarhakasvillisuutta. Kaava-alueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia. Asemakaava-alueella elää myös erityistä elämistään, jonka elinolojen säilyminen turvataan asemakaavalla.

Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukasta ja merkittävää ja paikkaansa soveltuvaa. Uudisrakennusten sijainteihin ovat vaikuttaneet mm. näkymät komeita, vanhoja rakennuksia ja avointa maisemaa kohti. Vantaan nettisivulla https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/aviapoliksen_kaavat/aviapoliksen_kaavat_arkisto/101/0/151184 on asemakaavallisen ratkaisun mukaisia viitekuvia uudisrakennuksista /Avanto Arkkitehdit Oy.

Krakanojan lähistössä rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkortteli muodostaa Sandbackan asuinalueelle uuden reunan peltomaisemassa ja yhdessä Sandbackan kanssa porttimaisen paikan Ylästöntiellä kulkeville peltomaiseman ja kaupunkimaiseman välillä. Kortteli on kuitenkin selkeästi omanlaisensa eikä se pyri olemaan sen enempää kartanonkoskimainen kuin sandbackalainenkaan. Kortteli koostuu kolmen asuinkerrostalon ja neljän rivitalon kokonaisuudesta. Korttelin korkein osa sijoittuu Ylästöntien varteen, korttelin pohjoislaidalle ja matalimmat etelälaidalle. Korttelin lähes linnamaista korttelimuotoa korostetaan katto-lyhdyillä, jotka ovat saaneet innoituksensa kivisikalasta. Katon alle muodostuukin tavanomaisesta poikkeavaa, mielenkiintoista asuintilaa.

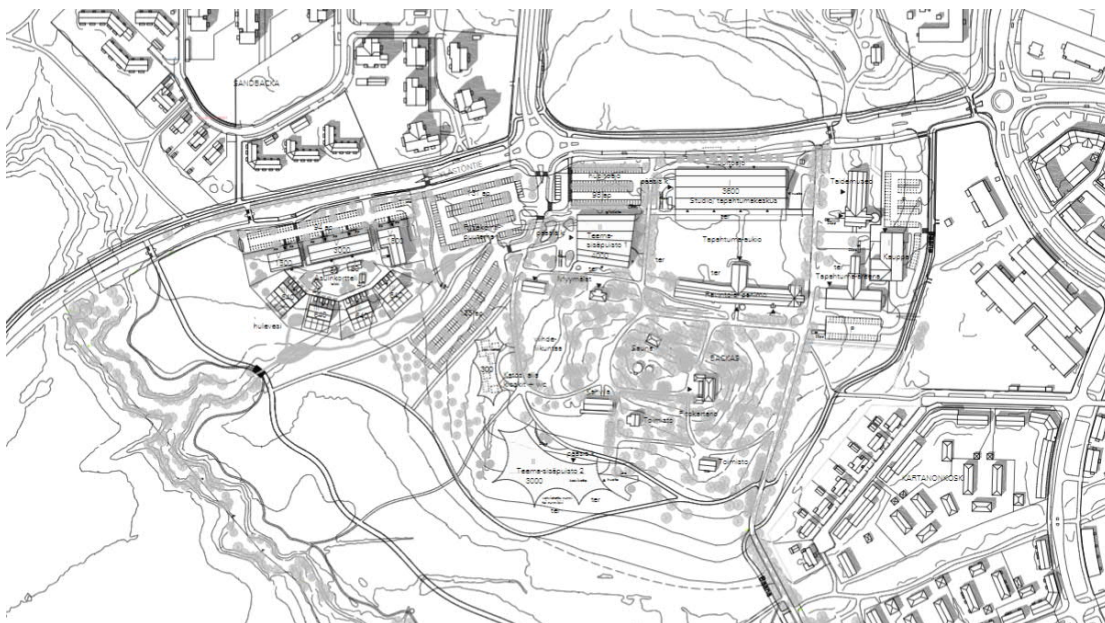
Rakennusten muodot ja materiaalit viittaavat perinteisiin rakennusmateriaaleihin ja -tapoihin, mutta mm. värien käyttö ja mm. parvekkeiden asettelu antavat mahdollisuuksia myös modernimpaan ratkaisuun. Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Asuinkorttelin ja palvelurakennusten korttelialueen pysäköintialueiden toteuttaminen edellyttää Backaksen ojan siirtoa. Ennen ojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiiliteetti ja ottaa se huomioon.

Palvelu- ja tapahtumarakennukset asettuvat kartanokukkulan ympärille niin, että niiden ja asuinkorttelin väliin jää rakentamatonta, vapaata tilaa, mikä edelleen korostaa kukkulan asemaa maisemassa. Rakennusten sijainnin ja koon valinnassa on tärkeää ottaa huomioon näkymät ja näkemä-akselit kohti vanhoja kartanon rakennuksia ja kohti avointa maisemaa. Rakennukset sopeutetaan paikoilleen myös mm. ulkomateriaaleillaan. Puu ja tiili – ja katossa pelti – ovat perinteisiä vaihtoehtoja, mutta ruosteenpunaisen corten-teräksen tai laajan kasvikatkon käytöllä rakennus saadaan kuvastamaan nykyaikaa.

Asuinkorttelin polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Muualla polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Alueen pysäköinti on maantasossa, sillä pysäköintitalo olisi tässä ympäristössä vieras.

Asuinrakentamisella on tarkoitus osittain rahoittaa paitsi kartanoalueen vanhojen rakennusten korjaamista myös elämyskeskuksen toteuttamista. Tämän vuoksi asuntorakentamisen ajoitus sidotaan aikataulullisesti palvelurakentamiseen ja määrätään, että korttelin 51164 asuinrakentamista ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin korttelista 51164 palvelurakennusten korttelialueelta tai rakennussuojelualueelta on huvi- ja/tai tapahtumapalveluiden uudisrakennuksia aloitettu rakentamaan vähintään 3 000 k-m² laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty.



Viitesuunnitelma /Avanto Arkkitehdit Oy



Asuinkortteli. Kerrostalojen julkisivukaavio etelään. /Avanto Arkkitehdit Oy

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

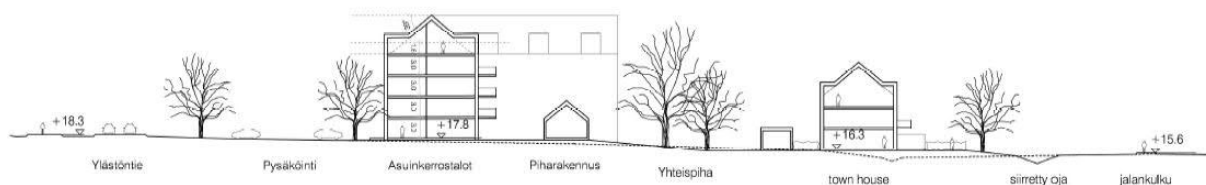
Asuinkerrostalojen korttelialueilla rakennukset asettuvat lähimmäs Ylästöntietä suojaten korttelipihaa (AH) liikenteen melulta. Näihin kolmeen kerrostaloon on viitesuunnitelmissa esitetty yhteensä 81 asuntoa. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 6 250 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asukkaita palvelevia yhteistiloja sekä irtaimistovarastoja, joita saa sijoittaa kaikkiin kerroksiin asunnon yhteyteen.

Kerrostaloissa on neljä kerrosta ja niiden yläpuolella kattolyhdyin varustettu ullakkokerros, josta 4/5 lasketaan rakennusoikeuteen. Harjakatto nousee 39 asteen kulmassa. Viitesuunnitelmassa itäisimpään rakennukseen on esitetty ylimmäksi kaksikerroksisia asuntoja, millä saadaan vaihtelua

asuntotarjontaan. Asuinrakennukset ovat väriykseltään punaisia ja harmaita. Kattomateriaali on tiiltä tai peltiä, julkisivut puuta tai tiiltä. Parvekkeet eivät korostu julkisivussa, vaan ne ovat keveitä tai sisäänvedettyjä. Parvekkeet ja asuntopihat suuntautuvat pääasiassa avoimen maiseman suuntaan, etelään ja länteen. Myös Ylästöntien puolelle voi sijoittaa parvekkeita, mutta ehdolla, että ne ovat joko ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä, lasitettuja parvekkeita.

Maantasokerrokseen asunnot kannattaa sijoittaa viitesuunnitelman mukaisesti niin, että niistä avautuu näkymiä maisemaan rivitalojen ja yhteispihan rakennusten välistä.

Asuinkerrostalojen korttelialueen ja asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1. Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue sijoittuu korttelin yhteispihalle AH-korttelialueelle. Yhtenäisen naapuruston luomiseksi määrätään, että tonttien välisiä rajoja ei saa aidata, mutta asumisen yksityisyyden turvaamiseksi maantasokerroksen asuntopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin. Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla, joka ei estä näkymiä. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.



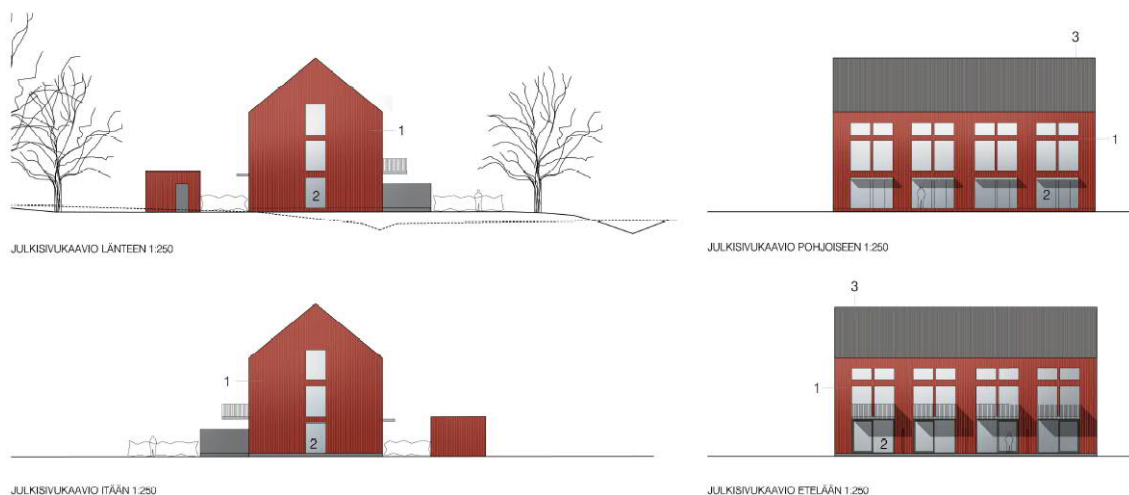
Leikkaus asuinkorttelista Ylästöntieltä Backaksenojalle /Avanto Arkkitehdit Oy

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Rivitalot ja muut kytketyt asuinrakennukset sijoittuvat korttelissa kaareksi avoimen maiseman puolelle. Näihin neljään rakennukseen on viitesuunnitelmissa esitetty yhteensä 16 asuntoa. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 2 560 k-m². Lisäksi on varattu 40 m² etupihoille varastotilaa rakennusta kohden. Ulkovarastot rajaavat asuntopihoja korttelin yhteispihasta.

Rakennukset ovat kolmikerroksisia. Harjakatto nousee 39 asteen kulmassa. Asuinrakennuksen ylin kerros tulee käsitellä julkisivussa ullakkomaisesti, mitä kattolyhdyt korostavat. Ullakkomaisuutta korostetaan myös rakentamalla parvekkeet ylimmän kerroksen pitkällä julkisivuilla ranskalaisina parvekkeina tai julkisivupinnasta sisäänvedettyinä. Parvekkeet ja asuntopihat suuntautuvat avoimen maiseman suuntaan. Parvekkeet eivät korostu julkisivussa, vaan ne ovat keveitä tai sisäänvedettyjä. Asuinrakennukset ovat väriykseltään punaisia ja harmaita. Kattomateriaali on tiiltä tai peltiä, julkisivut puuta tai tiiltä.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1. Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue sijoittuu korttelin yhteispihalle AH-korttelialueelle. Yhtenäisen naapuruston luomiseksi määrätään, että tonttien välisiä rajoja ei saa aidata, mutta asumisen yksityisyyden turvaamiseksi asuntokohtaisten terassien välissä saa olla enintään 4 m pitkä puurakenteinen aita. Muutoin asuntopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin. Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla, joka ei estä näkymiä. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.



Rivitalojen julkisivukaaviot, vaihtoehto / Avanto Arkkitehdit Oy

AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue käsittää koko korttelin yhteispihan piharakennuksineen ja leikki- ja oleskelualueineen, hulevesien hallintajärjestelmät ja kulun asuinrakennuksiin sekä pysäköintialueelle. Asuintontteja palvelevaa, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten saa sijoittaa 2 ap asuintalojen sisäänkäyntien läheisyyteen.

Piharakennukset sijoittuvat siten, että kerrostalon maantasokerroksen asunnoista on mahdollista nähdä maisemaan. Ne tuovat pienempää mittakaavaa ja lisäävät yhteisöllisyyttä korttelin asukkaiden välillä. Polkupyörävarastoja saa pihalle sijoittaa enintään 160 m²:n verran. Pihalle voi rakentaa myös mm. kasvihuoneen, pihasaunan ja/tai kerhotilan, yhteensä 240 k-m². Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja niissä tulee suosia kasvikattoja.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla, joka ei estä näkymiä. Korttelialueella tulee käyttää erilaisia pinnoitteita ja istutuksia. AK- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoitellun tulee olla vähintään 1,1. AH-alueelle saa sijoittaa korttelin rakennuksia palvelevia energiakaivoja ja hulevesien hallintajärjestelmiä.

P Palvelurakennusten korttelialue

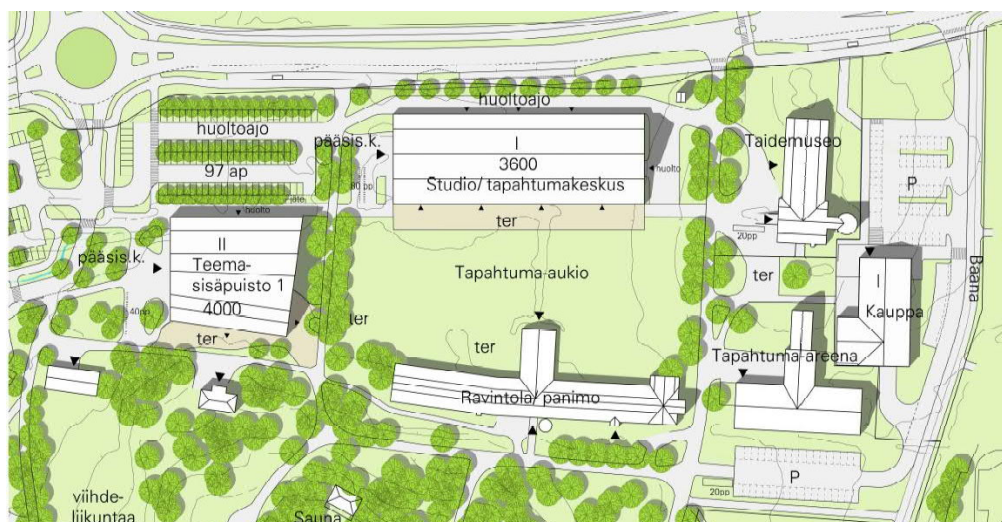
Kartanon lähialueen uusi käyttö voi olla monenlaista kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvaa toimintaa. Palvelurakennusten korttelialueelle saakin sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoon-tumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja, muuntamon sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 7 400 k-m². Jottei alue kehity pelkästään toimistokeskittymäksi, saa toimistotilojen määrä olla korkeintaan 15 % alueen kokonaiskerros-alasta, mikä tarkoittaa 1 110 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä. Uudisrakennusten korkeudet suhteutetaan ympäristöön; kukkulaan ja vanhoihin rakennuksiin. Muuntamo sijoitetaan Ylästöntien tuntumaan, alueen länsiosaan ja so- peutetaan osaksi rakennettavaa ympäristöä.

Lähinnä Ylästöntietä sijoittuvaan rakennukseen (nro 12) on viitesuunnitelman mukaan tulossa Muumi-sisäpuisto (4 000 k-m²). Rakennus sijoittuu siten, että sen pohjoissivun suuntaisesti avautuu näkemäakseli ja mahdollisesti jalankulkukäytävä kohti navetan ajosiltaa ja eteläisivun suuntaisesti kohti kivisikalan päätyä. Rakennuksen tulee olla kolmiharjainen, jonka keskimmainen harja on korkein. Kattokulmien tulee vaihdella välillä ~ 25° - 60°, mikä antaa rakennuksen muodolle leikkisyyttä. Etelä- ja pohjoisjulkisivuilla julkisivun ja katon leikkauspisteen korkeus saa olla enintään 7 m maanpinnasta. Julkisivujen tulee olla joko paikalla muurattua tiiltä, puuta tai corten-terästä. Kattomateriaalin tulee olla tiiltä, konesaumattua peltiä tai corten-terästä. Corten-kattoa tulee käyttää vain corten-julkisivun kanssa. Konesaumattua peltikattoa tulee käyttää vain puujulkisivun kanssa.

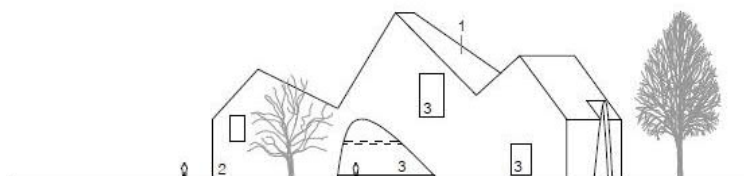
Kukkulan lounais- ja länsilaidoilla olevat rakennukset integroidaan osaksi kumpuilevaa maisemaa. Rakennuksissa on muodoltaan kumpuilevat kasvikatot, jotka paikoin ulottuvat maahan asti. Rakennukset tehdään pääosin puurakenteisina. Eteläisimpään rakennukseen (nro 14) on viitesuunnitelmassa esitetty Lappi-aiheinen sisäpuisto (3 000 k-m²). Sen vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään juurituskellarin harjan tasolla. Pohjoisempaan rakennuksen (nro 13) on viitesuunnitelmassa esitetty yhden laajan kasvikaton alle useita pienempiä tiloja kioskeille, wc-tiloille, lokeroikoille, lippumyymälöille (400 k-m²). Vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään kartanomäen lakikorkeuden tasolla.

Pysäköintialueet maisemoidaan ja sovitetaan maisemaan kauniisti. Kartanokukkulan eteläpuolella olevan, puutarhakauppaa palvelle, asfaltoidun pysäköintialueen maisemointi tulee toteuttaa ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä, jotta ympäristö olisi käyttäjilleen viihtyisämpi. Uusi pysäköintialue kukkulan luoteispuolella on sovitettava maastoon maaston muotoja seuraillen ja ilman pengerryksiä. Pysäköintialue istutetaan puutarhamaiseksi kukkivin puin siten, että yhtä puuta kohden on enintään 4,7 autopaikkaa. Karttatien länsipuolella olevalle pysäköintialueelle tulee istuttaa kukkivia pienpuita siten, että yhtä puuta kohden on enintään 3,1 autopaikkaa. Puita istuttaessa tulee huolehtia siitä, että Ylästöntieltä edelleen avautuu näkymiä kohti avointa maisemaa. Koska hanke sijaitsee hyvien pyöräilyreittien, mm. baanan varrella, oletetaan, että monet vierailijat tulevat pyörällä. Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan rakennusten lähelle useisiin paikkoihin.

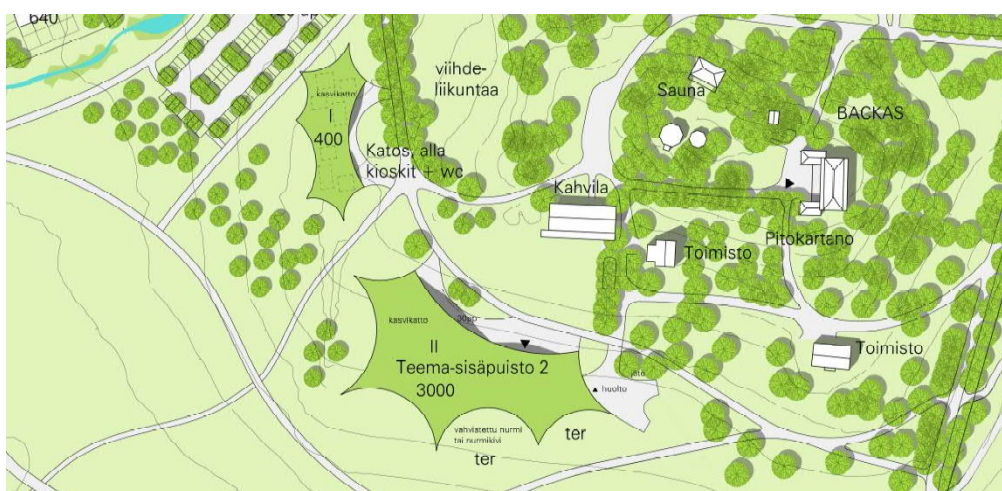
Piha-alueet jäävät enimmäkseen avoimiksi, suoraan lähivirkistysalueeseen liittyviksi alueiksi. Alueita voidaan käyttää esimerkiksi leijanalennätykseen, rekiajeluun tai muuhun toimintaan. Piha-alueita halkoo kaksi näkymäkiilaa kohti naapurikartanoita, Haltialaa, Grotensia ja Petasta. Näkymäkiilojen eteen ei saa sijoittaa näkymiä häiritseviä esteitä. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoittelun tulee olla vähintään 1,0.



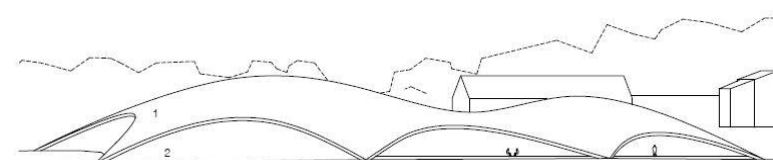
Teema-sisäpuisto 1 (muumit), tapahtumakeskus ja tapahtuma-aukio. /Avanto Arkkitehdit Oy



Teema-sisäpuisto 1 (muumit), julkisivukaavio länteen. /Avanto Arkkitehdit Oy



Teema-sisäpuisto 2 ja katosrakennus. /Avanto Arkkitehdit Oy



Teema-sisäpuisto 2, julkisivukaavio etelään. /Avanto Arkkitehdit Oy

KL Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialue pienenee tällä kaavamutoksella jalankulun ja pyöräilyn katualueen, baanan, verran.

Uudisrakennus liittyy kartanon talousrakennusten lähiympäristöön, minkä takia rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta. Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä. Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto kuten muissakin kartanoalueen rakennuksissa.

Ylästöntien varteen osoitetaan avoimena säilytettävää aluetta (sma), mikä tukee alueen rakennusten näkyvyyttä ja korostaa kartanoalueen merkit tävyyttä. Pysäköintialueet rajataan matalin pensastutuksin. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialue palvelee koko asuinkorttelia. Sijoittamalla pysäköintialue tien ja asuinkorttelin väliin saadaan Ylästöntieltä ja Sandbackasta paremmin näkymiä avoimeen maisemaan. Alueen istutukset, mm. 20 puuta, liittävät asuinkorttelin katumiljööön osaksi. Kasvillisuus on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa eikä estä näkymiä Ylästöntien suunnasta peltoalueille. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

5.3.2 Muut alueet

SR Rakennussuojelualue

Rakennussuojelualueen asemakaavamääräykset säilyvät suojeltavien rakennusten, raunion, puukujien, muinaismuistoalueen ja säilytettävien puuyksilöiden osalta samoina kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Joitain määräyksiä tarkennetaan.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, asuntoja, saunoja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa. (Kursiivilla on esitetty asemakaavamuutoksella muutettu osuus.)

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asumista saa sijoittaa niihin rakennuksiin, jotka ovat olleet aiemminkin asuinkäytössä sekä entiseen pajarakennukseen ja juurrutuskellariin. Entiseen kivisikalaan (sr/8) saa sijoittaa asuntoja vain rakennuksen itäpäätyyn tiloihin, jotka ovat olleet aiemmin asuinkäytössä. Pajan (sr/7) ja vanhan asuinrakennuksen (sr/5) väliin saa rakentaa uusia asuntoja. Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Uudisrakentamista SR-alueelle voi tulla kaikkiaan 3 980 k-m². Asemakaavamuutoksella toimistotilojen määrää rajoitetaan siten, että uudisrakennuksiin sijoittuvien toimistotilojen määrä saa yhteensä olla korkeintaan 15 % alueen uudisrakennusten kokonaiskerrosalasta, mikä on 597 k-m².

Asemakaavamuutoksella määrätään, että ennen vanhoissa rakennuksissa tehtäviä muutostöitä tulee selvittää lepakoiden esiintyvyys. Mikäli rakennuksissa todetaan lepakoiden levähdys- tai liisäntymispaikkoja, on oltava yhteydessä alueelliseen luonnonsuojeluviranomaiseen jatkosuunniteluohjeiden saamiseksi.

Alueen suojeltavat rakennukset on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö / Rakennettu kulttuuriympäristö / Rakennukset, s. 13 - 18. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti jokaiselle suojeltavalle rakennukselle on kirjattu yksityiskohtaiset suojelumääräykset. Suojel-

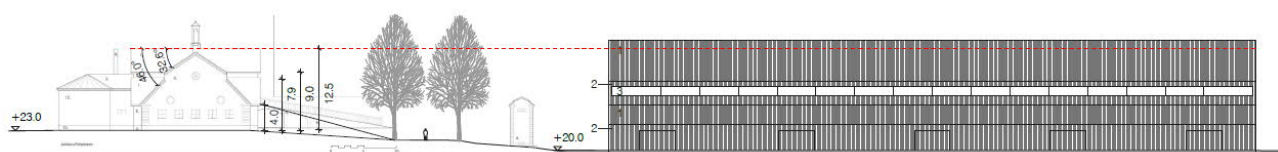
tavat rakennukset ovat historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai aluekonaisuuden kannalta merkittäviä ja siten suojelun arvoisia. Rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakennusten tulee ulkomuodoltaan ja materiaaleiltaan sopeutua historialliseen ympäristöön. Uudisrakentamisesta määrätään, että rakennusten julkisivut ja kattomateriaali voivat olla puun ja tiilen ohella myös corten-terästä. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. (Kursiivilla on esitetty asemakaavamuutoksella muutettu osuus.)

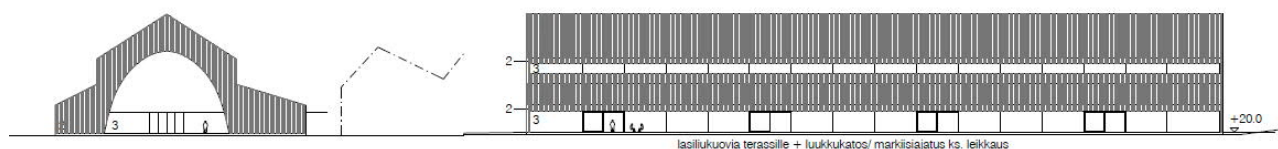
Ylästöntien varteen osoitetulle rakennusosalalle on rakennuksen nro 15 on viitesuunnitelman mukaan tulossa tapahtumakeskus (3 600 k-m²). Rakennuksen muoto vertautuu pääasiassa navetan muotokieleen, minkä vuoksi rakennuksen keskiosassa tulee olla symmetrinen harjakatto, jonka kaltevuus on 32° - 39° ja jonka sivuilla on molemmin puolin matalammat, ulos päin kaatavat lapekatot kaltevuudeltaan 11° - 27°. Korkeimman harjan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 18 m, mikä on lähellä navetan korkeinta harjaa. Pitkän julkisivun korkeus maasta seinän ja katon leikkauskohtaan tulee olla enintään 5 m. Rakennuksen päädyn tulee olla mittasuhteiltaan tasapainoinen ja pääsisäänkäynnin suunnassa kutsuva. Pääsisäänkäyntiä korostetaan lasiseinällä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kartanoalue säilyy kaikille avoimena. Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja, mutta sen sijaan asunnoille voi istuttaa pienen puutarhan. Myös kartanoalueella sijaitsevat hedelmätarhat säilytetään.

Koska huoltoajo tapahtuu yleensä suurikokoisilla autoilla, on sille esitetty kaavakartalla reitit.



Tapahtumakeskuksen julkisivukaavio pohjoiseen /Avanto Arkkitehdit Oy



Tapahtumakeskuksen julkisivukaaviot länteen ja etelään, vaihtoehto /Avanto Arkkitehdit Oy

VL Lähivirkistysalue

Koko asemakaava-alueesta 512000 on lähivirkistysaluetta tai puistoa enemmän kuin muita maankäyttömuotoja. Niiden osuus on kaikkiaan 13,08 ha koko alueen 31,81 hehtaarista, mikä tarkoittaa 41,1 prosenttia.

Lähivirkistysalue sijoittuu luonnonsuojelualueen viereen ja pieneltä osin Ylästöntien pohjoispuolelle. Lähivirkistysalueen nimi on Skattmansbynniitty.

Lähivirkistysalueelle on tarkoitus sijoittaa elämyspuiston ulkotoimintoja sekä yleisesti käytettäviä ulkoilureittejä. Jos alue ei näin ollen siirry kaupungin hallintaan, määrätään, että maanomistajan tai -haltijan tulee toteuttaa lähivirkistysalue kaupungin hyväksymän puistosuunnitelman mukaisena. Maanomistaja siis laatii suunnitelman ja hyväksyttää sen kaupungilla.

Alueen halki Krakanojan suuntaisesti rakennetaan 4,5 m leveä, kivituhkapintainen ulkoilureitti, joka ei houkuta suuriin pyöräilynopeuksiin. Ulkoilureitti tarvitsee myös pari siltaa laskuojien yli. Ojaa myötäilevät maaperän stabiliteettirajat $F=1.5$ ja $F=1.8$. Jos ulkoilureitti, silta tai polku rakennetaan 50 – 80 metriä lähemmäs Krakanojaa, alueelle, missä stabiliteetti on pienempi kuin $F=1.5$, tulee tehdä stabiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Yleistavoite on, että alue säilyy avoimena, mutta alueella säilytetään tai istutetaan puuryhmiä tukemaan linnuston elinolosuhteita. Etenkin kartanomäeltä avautuvan näkemäkiilan alue (sma) tulee säilyttää esteettömästi avoimena. Mikäli lähivirkistysalueella on tarpeen kaataa puita, ei puidenkaatoja saa tehdä lintujen pesimäaikaan 1.4. - 31.7.. Kasvillisuuden tulee olla luonnonmukaisia niittyjä sekä maisemapeltoja ja muita viljelyalueita. Alueella tulee välttää nurmikoiden perustamista. Alueelle ei saa pystyttää aitoja. Väliaikaiset rakenteet yleisötapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat kuitenkin sallittuja.

Alueen eteläosassa on muinaisjäännösalueita (sm); vanha tiepohja ja kyläpaikka, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Jos muinaismuistoalueen päälle osoitetaan rakentamista, tulee arkeologisilla koetutkimuksilla selvittää, onko alueella säilynyt muinaisesta ihmistoiminnasta kertovia maakerroksia.

VP Puisto

Puistoalue käsittää Ringhinpuiston ja alueen Illenojan ympäriltä. Illenoja on asemakaavan alueella mahdollista muotoilla mutkitteluksi ja loivapenkereiseksi kuten Kartanonkosken puolellakin. Uuden puistoalueen nimi on Skattmansbynniitty kuten sen jatkeena olevan lähivirkistysalueenkin.

Alueen halki sijoittuu näkymäakseli kohti Haltialan kartanoa, mikä on otettu kaavakartalla huomioon merkinnällä sma. Koko alue säilytetään pääosin avoimena. Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Alueen halki kuljetaan Krakanojan länsipuolella olevalle pellolle, mikä sallitaan edelleen. Krakanojaa seuraileva ulkoilureitti toteutetaan 4,5 m leveänä ja kivituhkapintaisena. Muut kulkureitit tehdään kivituhka- tai sorapintaisina. Promenadin puukujanne varataan jalankulkijoille, kun pyöräilijöille tehdään oma baana puukujan länsipuolelle. Siitä pohjoiseen baana kulkee omalla reitillään puiston keskellä jalankulun ja pyöräilyn katualueelle asti. Baanan tulee olla kovapintainen ja tasainen. Se tarvitsee uuden sillan Illenojan yli.

Myös tämän alueen eteläosassa on muinaisjäännösalueita (sm); vanha tiepohja ja kyläpaikka, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.

SL Luonnonsuojelualue

Krakanojan purokäytävä osoitetaan luonnonsuojelualueeksi virtavesiselvityksen mukaisesti ja pelton rajaa seuraillen. Se rauhoitetaan luonnonsuojelulain 24 §:n perusteella. Purolla ja purokäytävällä on monia luontoarvoja. Puro on vaelluskaloille soveltuva vesistö, joka on myös sauron käyttämä elinalue. Purovarren puuston ja pensaikon linnusto on monipuolinen ja alue toimii ekologisena yhteytenä monille lajeille ja kulkuyhteytenä myös liito-oravalle sen elinympäristöjen välillä. Alueen luontoarvoja ei saa heikentää. Luonnonsuojelualue on nimeltään Krakanojan luonnonsuojelualue.

Alueen halki sallitaan viljelytoiminnan edellyttämä kulku Krakanojan länsipuolella olevalle pellolle. Reittiä tai siltaa parannettaessa saatetaan maaperän takia joutua tekemään pohjanvahvistusmenpiteitä, mikä edellyttää stabiliteettitarkasteluja. Krakanoja on vesilain tarkoittama puro, joten mahdollisten silta- ja rumpurakentamisen yhteydessä on tarkistettava vesilain luvantarve. Samoin on syytä tarkistaa luvantarve myös jos Illeñojaan tehdään rumpuja tai uoman muotoiluja, sekin lasketaan mukaan Krakanojan vesistöalueeseen.

Alueella on myös osa-alueita, joiden maaperä on saastunut jätetäyttöä ja haitta-aineipitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia. Alueet on merkitty kaavakartalle pima-merkinnällä. Ojan lähialueilla välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön.

Myös tämän alueen eteläosaan ulottuu muinaisjäännösalueita (sm); vanha tiepohja ja kyläpaikka, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.

Katualueet

Asemakaavalla osoitetaan Ylästöntietä Pakkalan puistotien liikenneympyrästä länteen päin katualueeksi ja merkinnällä st suojeltavaksi tieksi. Ylästöntie on tällä kohdin osa historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä, Kuninkaantietä.

Liikerakennusten korttelialueen itäpuolelle osoitetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue, jolla ppl-merkintä kertoo baanan reitistä. Reitti jatkuu baanatasoisena reittinä Ringinpuistossa ja Promenadin vierellä etelää kohti. Katualue on nimeltään Backaksenpolku.

Asemakaavan muutoksella Pitokartanontien katualuevaraus ja Karttatien liittymä poistuvat. Tilausbusseja varten Ylästöntien varteen rakennetaan saattopaikat ja katualuetta sen vuoksi levennetään.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Tämä asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu erityisesti elämyspuistohanketta varten. Jos alueelle olisikin tulossa sellainen hanke, jota ei voisi toteuttaa näillä asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, on harkittava asemakaavan muuttamista. Uuden asuinalueen toteuttaminen on sidoksissa elämyspuiston toteutukseen.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan päätarkoitus on mahdollistaa Vantaalle uusi matkailukohde alueelle, jolla on paljon maisemallisia, kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Alueelle mahdollistetaan myös uutta asuimista hienolle, mutta samalla haastavalle paikalle. Kartanon ja KL-korttelin alueet pysyvät enimmäkseen entisellään.

Uusi matkailun vetonaula on kaupungin tunnettavuuden ja elinkeinoelämän kannalta hyvä asia ja voi lisätä alueen yritysten elinvoimaisuutta. Uudet toiminnot virkistävät sekä paikallista kulttuuripalvelujen tarjontaa että Vantaan matkailua. Ainutlaatuinen, historiallisesti merkittävä ympäristö ja Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyys tukevat näiden toimintojen sijoittumista alueelle.

Uuden asumisen määrä on kohtuullisen suuri, lähes 9 000 k-m². Asuinkortteli on sijoitettu maisemallisesti harvinaisen hienolle paikalle, mutta kuitenkin lähelle palveluita ja hyviä liikenneyhteyksiä. Ympäristön arvojen vuoksi korttelin kaavamääräykset ovat tiukkoja ja rakentamisen on syytäkin olla laadukasta. Backaksenajan siirto kuuluu hankkeelle.

Elämyspuisto vaatii melko mittavia muutoksia Ylästöntiehen ja samassa yhteydessä tien varteen toteutetaan pyöräilyn laatukäytävä. Kaava-alueelle toteutetaan myös muita kevyen liikenteen reittejä, jotka parantavat yhteyksiä laajemmalla alueella. Ylästöntien ja siihen liittyvä hulevesiviemärin rakentaminen maksavat noin kaksi miljoonaa euroa.

Hankkeen takia vesihuoltoverkkoon ei tarvitse tehdä muutoksia, ja uudet rakennukset on liitettävissä nykyiseen verkostoon.

Haastava maaperä rajoittaa rakentamista jonkin verran ja tekee siitä myös kalliimpaa. Krakanojan lähellä maaperän heikko stabiiliteetti vaikuttaa myös ulkoilureittien sijaintiin.

Elämyskeskus sijoittuu kohtalaisen lähelle tulevan ratikan pysäkkiä. Tosin vastaavanlaisiin matkailukohteisiin tullaan usein paljon omalla autolla tai tilausajobussilla. Asumisen kannalta paikka on hyvä, varsinkin kaupallisten palvelujen näkökulmasta. Myös julkiset palvelut löytyvät läheltä ja joukkoliikenteen tarjontakin on kohtuullinen.

Maanomistaja osallistuu maankäytösopimuksella kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin ja muihin velvoitteisiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 muuttaa alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asuinkortteli muodostaa pyöreän ”kärjen” olemassa olevalle asuinalueelle ja samalla pehmeän reunan avoimeen kulttuurimaisemaan. Kartanokukkulan länsi- ja eteläpuolelle sijoittuvat kasvikoitoiset uudisrakennukset sulautuvat maisemaan etelän suunnalta katsottaessa. Kukkulan pohjoispuolen maisemassa muutos on huomattavin. Siellä uudisrakennukset rajaavat vanhojen kartanon talousrakennusten kanssa ”miespihaksi” muuttuneen ”karjapihan” lähes suorakulmaisesti.

Kun elämyskeskuksen rakennukset ja kauppa ovat toteutuneet sekä vanhat rakennukset korjattu ja otettu uuteen käyttöön, vireytyy alueen kaupunkikuva merkittävästi. Backaksesta tulee monipuolinen kulttuuri- ja vierailukohde niin lähialueen asukkaille kuin kaukomatkailijoillekin.



Kaupunkirakenne: nykytila ja asemakaavan mukainen tilanne.

Asuminen

Asuinkortteliin tulee lähes sata asuntoa ja n. 250 asukasta (35-40 k-m²/hlö). Etenkin AR-kortteli-alueelle saattaa tulla suurempia perheasuntoja. Ullakkomainen ylimmän kerroksen käsittely houkuttanee kerrostaloihin persoonallisempaa asumista haluavia.

Rakennussuojelualueelle voi tulla uusia asukkaita sen mukaan, miten vanhoja, asumiseen sopivia rakennuksia korjataan ja otetaan asuinkäyttöön. Samoihin rakennuksiin voi sijoittua myös muuta kuin asumista. Rakennussuojelualueella saattaa enimmillään asua pari kymmentä ihmisiä.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalle luodaan sekä kansainvälisesti että kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit. Hanke toteuttaa Aviapoliksen visiota elävästä ja kansainvälisestä lentokenttäkaupungista.

Ainutlaatuiseen ympäristöön voi sijoittua hyvin ainutlaatuista toimintaa, joka houkuttelee asiakkaita kaukaa ja tarjoaa useita työpaikkoja. Elämyskeskus on merkittävä elinvoimahanke Vantaan kaupungille sekä laajemminkin koko pääkaupunkiseudulle. Lisäksi alueelle voi syntyä pienempää toimintaa; esimerkiksi putiikkeja, pikku pajoja ja liikuntapalveluita.

Alueella varaudutaan elämys- ja tapahtumakeskuksen palveluihin. Niihin kuuluu tapahtumakeskuksen lisäksi myös kaksi sisäpuistoa ja huoltorakennus kioskeineen, lippumyymälöineen ja wc-tiloineen. Sisäpuistoihin voidaan rakentaa myös myymälä-, kahvila- ja ravintolatiloja.

Koska alueelle voi sijoittua myös monenlaista muutakin toimintaa, lisääntyy Pakkalan työpaikamäärä ja palvelutarjonta. Hyvät yhteydet Aviapolis-aseman ja lentokentän suuntaan saattavat muodostua oleellisiksi palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Pakkalan virkistystarjonta kasvaa. Nykyisiä peltoalueita rakennetaan puistomaisemmiksi ulkoilu-reitteineen ja oleskelupaikkoineen. Koko kartanonmäki säilyy edelleen avoimena, yleisesti käytettävänä alueena. Myös palvelualueen ulkotilat ovat kaikkien vapaassa virkistyskäytössä. Koska alueen aitaaminen kielletään, on palvelurakennusten korttelialueen, rakennussuojelualueen ja lähi-virkistysalueen väliset rajat maisemassa olemattomia.

Baana tuo oman lisänsä liikuntapalveluihin ja alueen saavutettavuuteen.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva runkolinja sijaitsee Ylästöntien pohjoispuolella. Kaava-aluetta palvelemaan rakennetaan kolme Ylästöntien ylittävää liitosharaa. Liitosharat rakennetaan asuinkorttelille, elämyskeskukselle sekä kaupan (KL) korttelille. Kaavamuutoksesta johtuen Ylästöntielle rakennetaan 800 metriä DN600 -hulevesiviemäriä. Ylästöntien rakentamisen yhteydessä HSY:llä on tarve saneerata myös olemassa oleva paineviemäri.

Kaavamuutoksesta johtuvat vesijohdon ja jätevesiviemärin suunnittelu- sekä rakentamiskustannukset ovat arviolta 52 000 €. Uuden hulevesiviemärin suunnittelu- ja rakentamiskustannus on arviolta 406 000 €.

Liikenne

Asemakaavaa varten on tehty kaava-aluetta selkeästi laajemmalla alueella liikenneselvitys ja liikenteen yleissuunnitelma. Liikenneselvityksessä liikenne-ennusteet ja toimivuustarkastelut on laadittu Helmet 3.1 -liikennemallilla Vantaan raitiotien yleissuunnittelun tarkennetun ennusteen pohjalta. Alueen kävijämäärät on arvioitu asiantuntija-arvioina useiden kotimaisten referenssikohteiden pohjalta. Ennuste on laadittu vuoden 2030 iltahuipputunnille, jonka lisäksi tarkasteluja on tehty illan poistuvalla tapahtumaliikenteelle sekä lauantain huipputunnille. Laadittujen tarkastelujen mukaan elämyskeskuksen synnyttämä liikenne ei aiheuta katuverkon ruuhkautumista tai merkittävää jonoutumista alueen katuverkolla. Ainoat ruuhkautuvat kohdat tarkastellulla alueella ovat Lentoasemantiellä, ja merkittävin niistä on Väinö Tannerin tien/Tasetien liittymä. Tässä kohdassa kauppakeskus Jumbon liikenne on merkittävä tekijä ruuhkautumiseen.

Autoliikenne

Ylästöntielle tulee kolme uutta tonttiliittymää päivittäistavarakaupan, elämyskeskuksen ja asuin-korttelin pysäköintialueille ajon mahdollistamiseksi. Päivittäistavarakaupan liittymä alueen itä-osassa lähellä Hagelstamintien liikenneympyrää vaatii muutoksia Ylästöntien katualueelle, mikä tarkoittaa Ylästöntielle uutta ryhmittymiskaistaa idästä kaupalle kääntyessä ja toiselle puolelle liittymää uutta keskisaareketta. Samalla kadun molemmin puolin olevien linja-autopysäkkien paikkoja on muutettu uusi liittymä huomioiden.

Elämyskeskuksen pysäköintialueen liittymä yhdistyy Pakkalan puistotien ja Ylästöntien risteyksen liikenneympyrään. Linja-autojen tilausajoliikenteen pysäköinti järjestetään Ylästöntien varressa syvennyksessä. Lyhytaikaisia ja pitempiaikaisia pysäköintipaikkoja osoitetaan Ylästöntien varteen neljälle tilausajoliikenteen linja-autolle. Samalla nykyinen Karttatien tonttiliittymä suljetaan.

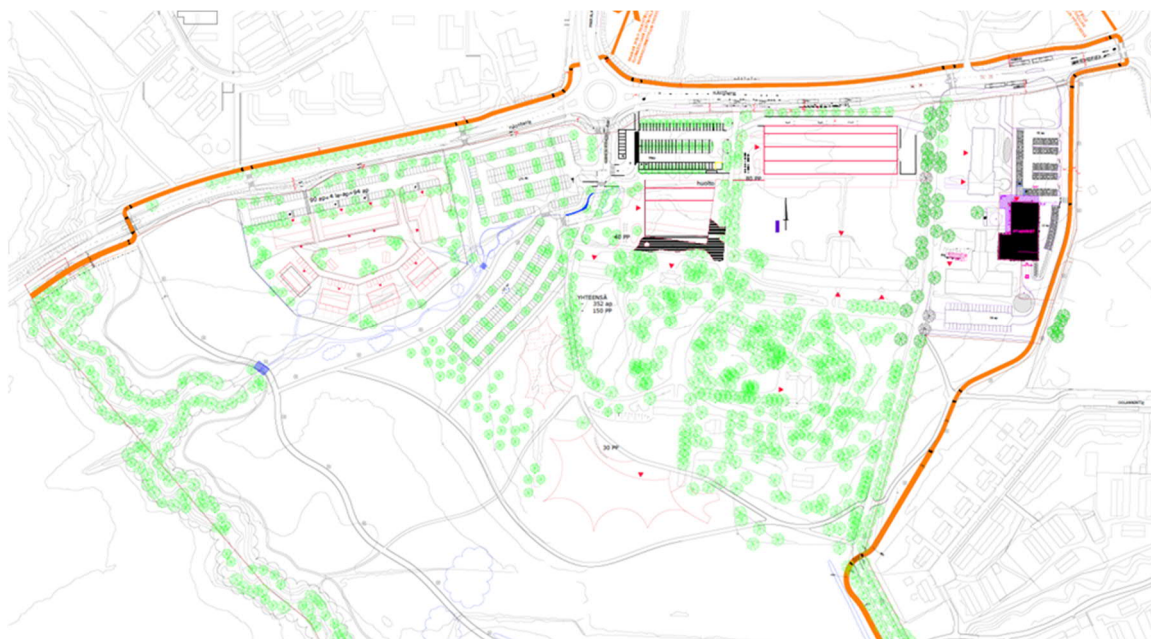
Joukkoliikenne

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suorat linja-autoyhteydet kulkevat mm. Helsingin keskustaan, Tikkurilaan, Myyrmäkeen ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle. Kartanonkosken ja Pakkalan alueella on useita kaupunkipyöräasemia, jonka lisäksi suunnitteilla olevan Vantaan ratikan lähin pysäkki sijoittuu reilun puolen kilometrin päähän kartanoalueesta.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulkua ja pyöräilyä kehitetään toteuttamalla Ylästöntien eteläpuolelle yhtenäinen yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Hagelstamintien ja Krakanojan suuntaisesti suunnitellun ulkoilureitin välille. Myös tonteilta on hyvät yhteydet Ylästöntielle. Lisäksi Ylästöntielle on suunniteltu uusia keskisaarekkeellisia suojateitä, joilla varmistetaan turvalliset jalankulun ja pyöräilyn ylityskohdat.

Kaava-alueella kulkee kaksi tulevaisuudessa toteutettavaa pyöräilyn baanayhteyttä, jotka osin yhdistyvät alueella. Etelä-pohjoissuunnassa kulkee Helsingistä lentoasemalle ja länsi-itäsuunnassa Myyrmäestä Tikkurilaan menevät baanayhteydet. Baanayhteydet sijoittuvat Ylästöntielle, päivittäistavarakaupan tontin itäpuolelle, puistoalueelle Ringinpuistoon ja Promenadin viereen erilliselle osuudelle. Samalla Ylästöntielle Krakanojan ulkoilureitistä länteen on varattu tilavaraus tulevaisuudessa toteutuvalla baanayhteydelle Myyrmäen suuntaan.



Backaksen elämyskeskuksen liikenteen yleissuunnitelma, WSP Finland Oy. Baanan reitti on esitetty oranssilla.

Huoltoliikenne

Huoltoliikenteen osalta merkittävimmät huoltoa vaativat kohteet ovat päivittäistavarakauppa sekä elämyskeskus. Päivittäistavarakaupalle on suunniteltu lastauspaikka rakennuksen eteläpuolelle ja elämyskeskuksen huolto on suunniteltu toteutuvan yksisuuntaisena Pakkalan puistotieltä Promenadin kautta poistuen. Asuinkorttelissa riittävät ajourat on tarkastettu pelastuslaitoksen nostolava-autolle.

Sosiaalinen ympäristö

Kartano- ja virkistysalueet ovat avoimia kaikille. Elämyskeskuksen sisäpuistot palvelevat pääasiassa lapsiperheitä. Sisäpuistotoiminta painottune loma-aikoihin ja viikonloppuihin. Tapahtumakeskuksen palvelutarjonta kattanee laajemman yleisön. Yhdessä ne houkuttelevat kartanoalueen vanhoihinkin rakennuksiin sijoittumaan myös muita palveluita. Niiden tarjonnasta riippuu, kuinka hyvin ja monipuolisesti alue tarjoaa toimintamahdollisuuksia erilaisille ihmisille ja vastaako se toivotuun ”fiskarsmaiseen” toimintaan.

Asuinalueelle rakennettaneen toivottuja isompia perheasuntoja, joissa on kaikenikäisiä asukkaita. Hanke on VAT:n mukainen.

5.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

Luonto ja luonnonympäristö

Tällä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella turvataan monien eläinluokkien elinoloja.

Krakanojan eläimistöä suojellaan osoittamalla puroalue luonnonsuojelualueeksi, jonka luontoarvoja ei saa heikentää ja jonka luontoarvoja tulee vaalia. Koska taimen nousee kutemaan Krakanojaan, asemakaavassa määrätään, että Krakanojan läheisyydessä olevilla alueilla rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista

ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Tämä on otettava huomioon myös Backaksenojaa siirrettäessä. Backaksenojan siirto ja muotoilu asettuvat maastoon hyvin eikä suuria maastoleikkauksia tule.

Alueelle määrätään istuttamaan vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa kasvillisuutta, mm. puutarhakasveja. Niityt, laajat kasvikatot ja kartanomäen suuret, vanhat puut ja muu monipuolinen kasvillisuuden käyttö houkuttaa monenlaisia hyönteisiä ja pieneläimiä. Maiseman avoimuudella turvataan peltolinnuston viihtyminen ja yksittäispuilla lintujen, mm. sarvipöllön, pesäpuiden säilyminen. Asemakaava ja asemakaavan muutos ottaa huomioon myös vanhoissa rakennuksissa mahdollisesti asuvien lepakoiden olot ja määrää, että ennen rakennuksissa tehtäviä muutostöitä tulee selvittää lepakoiden esiintyvyys. (Voimassa oleva asemakaava ei huomioi mahdollisia lepakoita.)

Entisen kasvihuoneiden alueen asfaltoitua pysäköintikenttää osin käytetään rakennusmaaksi, osin palautetaan kasvulliseksi maaksi, mikä lisää veden imeytymistä maaperään ja edistää veden kiertokulkua luonnossa.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Huleveden käsittely suunnitellaan korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Krakanojaan johtuvat vedet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työn aikainen hulevesien hallinta on suunniteltava huolellisesti. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelman tulee sisältää suunnitelma työnaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Vihertehokkuus

Asemakaavamuutoksen eri korttelialueilla vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta, joka vaihtelee 0,9:n ja 1,1:n välillä alueen käyttötarkoituksen mukaan. Maiseman takia vihertehokkuusvaatimukset tässä kohteessa ovat korkeammat kuin yleisesti on edellytetty. Vihertehokkuuden –

viherpintojen ja puiden – avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaareilmiöitä.

Vihertehokkuustuloskortit ovat selostuksen liitteenä.

Taulukko asemakaava-alueen vihertehokkuusvaatimuksista:

Alueen käyttötarkoitus	Vantaan tavoitetaso viherkertoimelle	Backaksen asemakaavan viherkerroin
asuinalue AK, AR, AH	0,9	1,1
LPA	0,6	0,9
palvelut, toimistot P	0,8	1,0
kauppa ja liikerak. KL	0,7	0,9

Hiilineutraalisuus

Viitesuunnitelman pohjalta tehdyn hiilineutraalisuusselvityksen perusteella asemakaavan hiilijalanjäljen vaikutukset BAU-tilanteeseen (business as usual) verrattuna voivat olla seuraavat:

- Rakennusten rakentamisen hiilijalanjälkeä voidaan puurakentamisella vähentää 21 % .
- Energian hiilijalanjälkeä voidaan vähentää 68 % ottamalla energia-arvoksi A ja käyttämällä maalämpöä.
- Liikenteen hiilijalanjälki voi olla 19 % vähemmän, kun sähköautojen osuus ajosuoritteista on 10 % ja ratikka liikennöi.
- Infra- ja esirakentamisessa voidaan saavuttaa 15,2 % vähennys, kun hyödynnetään purettavan pysäköintialueen ja kasvihuoneiden pohjien rakennekerrokset alueella, hyödynnetään tontilla kaivettava savi esim. pihojen muotoiluun, korvataan stabiloinnin kalkki-sementtiseoksen sementti teollisuuden sivuvirroilla sekä hyödynnetään mahdollisesti lähialueella purettavan rakennuksen betonimursketta korvaamaan pysäköintialueiden murskekerrokset (kuljetus 5 km).
- Mikäli alueen viheralueita kasvatetaan ja puita istutetaan lisää, pystytään pitkälti korvaamaan rakentamisen aiheuttama kasvillisuuden ja maaperän hiilinielun menetys.

Asemakaavatyötä varten laadittu hiilineutraalisuusselvitys (Backaksen hiilineutraalisuusselvitys – Kaavamääräysehdotukset, A-Insinöörit, 26.4.2021) on kaupungin nettisivuilla https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/aviapoliksen_kaavat/aviapoliksen_kaavat_ar_kisto/101/0/151184 .

Yhteenveto

Asemakaava suojelee olemassa olevaa ympäristöä ja sallii täydennysrakentamista, joka tukee alueen säilymistä ja kaupungin elinvoimaisuutta. Backas on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

5.5 NIMISTÖ

Promenadi: 1999, nykyinen nimi. Tammiston rajalta alkava ulkoilutie jatkuu SR-alueella saman nimisenä. Alun perin kulkenut Backaksen kartanolta Tammiston kartanolle.

Karttatie:	Ehrnroothien aikaan (1886 – 1916) kartanorakennuksen länsipuolelta kulkenutta ja pihaa sivunnutta tietä kutsuttiin Karttatieksi, koska se oli kartalla ja sitä käytettiin. Kulkijat tapasivat eksyä kartanon pihaan, vaikka Ehrnrooth oli teettänyt uuden tien sivummalle. Kartanonmäellä on ollut keskiajalla Skatsmansbyn kylä, joten tie saattaa olla ikivanhaa kylätietä.
Illenoja:	2015, nykyinen nimi, Illenpuiston (1994) mukaan. Skattmansbyn rälssin 1500-luvulla omistaneen Ille-suvun mukaan.
Krakanoja:	1988, nykyinen nimi, vanhasta paikannimestä 1760 Skrakaåkrar. 1760 Kiällbäck, mutta 'Kylmäojia' oli useita.
Krakanojan luonnonsuojelualue:	2013, nykyinen luonnonsuojelualueen nimi.
Ylästöntie:	1966, nykyinen nimi, 1742 Åbo vägen jne.
Krakanpuisto:	1991, nykyinen nimi, 1760 Skrakaåkrar jne.
Backaksenoja:	2015, nykyinen nimi.
Backaksenpolku:	uusi pyöräilykatu.
Ringinpuisto:	puiston uusi nimi (ent. Ringhinpuisto). Backaksen omisti 1617-33 Per Jöns-son Ringh. Backas muodostui 1600-luvulla kahdesta kantatalosta, joista toisessa oli isäntinä 1602 Per Ring ja 1619 Christer Ring.
Skattmansbynniitty:	uusi virkistysalue, kylän nimestä Skattmansby (1480 Skyttmansby, 1505 Skattmanzby, 1957 Veromiehenkylä).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa ryhdytään toteuttamaan kaavan tultua lainvoimaiseksi. Vanhojen rakennusten kunnostus on aloitettu.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Johanna Rajala Merja Häsänen Elina Ekroos Jonna Juusola Agon Shala Vuokko Rova Anna-Liisa Vanhala	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti maisema-arkkitehti asemakaavasuunnittelija kaavoitusinsinööri kaavatekninen koordinaattori kaavoitusteknikko
Kadut ja puistot:	Paula Luomala Jarmo Pajunen Juuso Kauppinen Petra Tammisto Taina Suonio	suunnitteluinsinööri/vesihuolto liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri maisema-arkkitehti projektivastaava/ kasvikatot

Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö Tomi Henriksson Elina Ranta	tonttipäällikkö/ sopimukset kiinteistökehityspäällikkö asumisen erityisasiantuntija
Kaupunginmuseo:	Anne Silanto Andreas Koivisto	rakennustutkija arkeologi
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen Ari Pietilä Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija/ melu ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut:	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta	Ilkka Rekonen Matti Kärki Ilkka Laitinen	lupapäällikkö kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Avanto Arkkitehdit Oy:	Anu Puustinen Ville Hara Noora Lehtinen Veronika Farvozdinova Akane Imai	
WSP Oy:	Harri Haantio	
Studio Terra Oy:	Sarianna Silfverberg	
A-Insinöörit:	Liisa Jäätvuori Hannela Ahvenniemi Anne Haavisto Tuomo Kotialho Katarina Varteva Salla Vuorinen	
Helimäki Akustikot /Sitowise Oy:	Santtu Huusko Miikka Valtonen	
HOK-Elanto:	Jyrki Karjalainen Martti Seppänen	
Livson Group Oy:	Tim Livson Mikko Riistama	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2021.

Merja Häsänen
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.05.2021
Kaavan nimi	512000 Backaksen elämyskeskus		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	26.05.2020	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,8108	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	22,8825
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,9283

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	31,8108	100,0	21540	0,07	22,8819	19510
A yhteensä	1,2358	3,9	9210	0,75	1,2358	9210
P yhteensä	4,5393	14,3	7400	0,16	4,5393	7400
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6332	2,0	950	0,15	-0,1225	0
T yhteensä						
V yhteensä	13,0840	41,1	0		12,1041	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9274	6,1	0		1,7092	0
E yhteensä						
S yhteensä	10,3911	32,7	3980	0,04	3,4160	2900
M yhteensä						
W yhteensä						

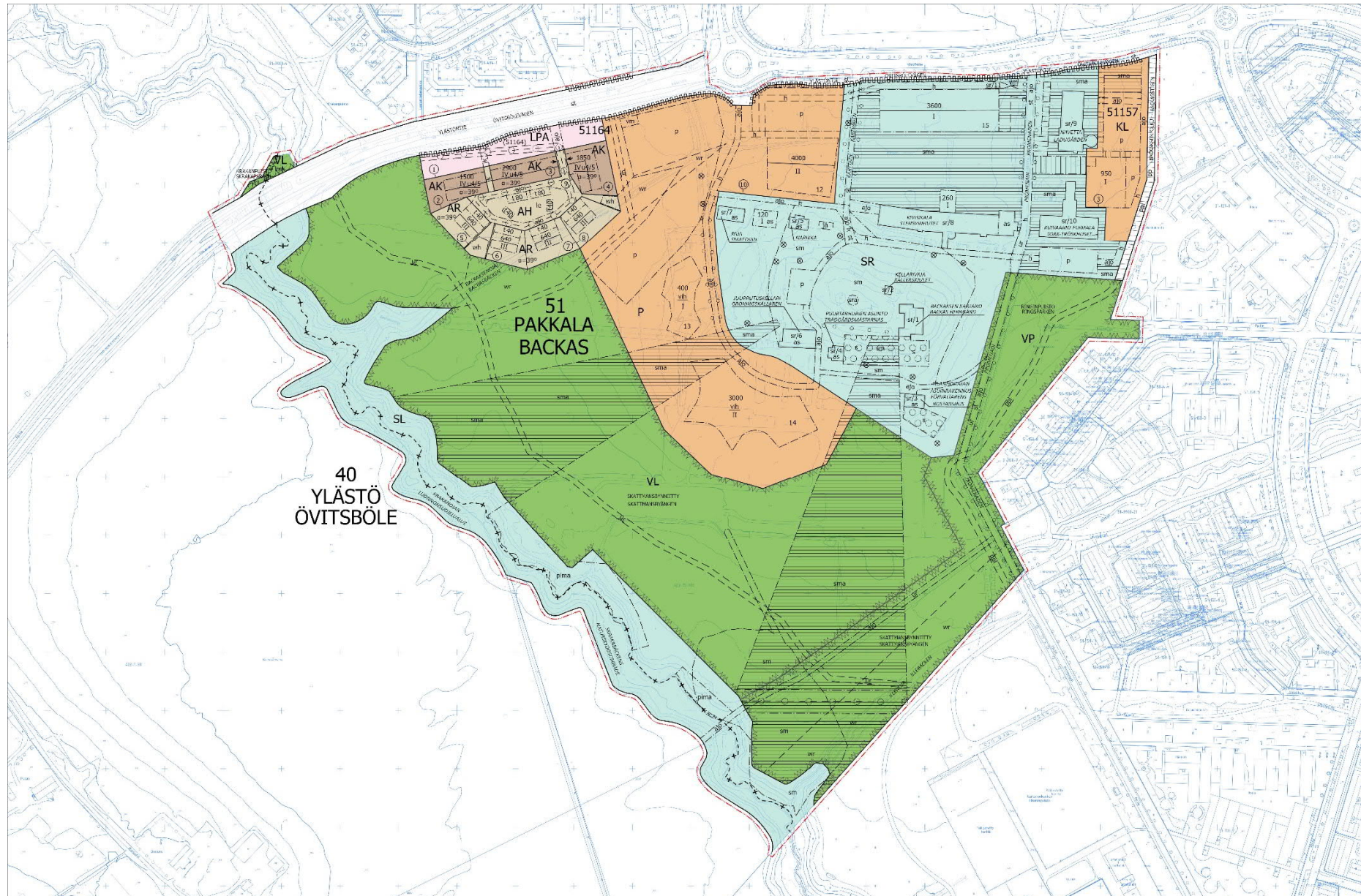
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

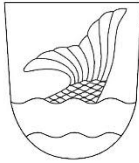
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	31,8108	100,0	21540	0,07	22,8819	19510
A yhteensä	1,2358	3,9	9210	0,75	1,2358	9210
AK	0,4054	32,8	6250	1,54	0,4054	6250
AR	0,4627	37,4	2720	0,59	0,4627	2720
AH	0,3677	29,8	240	0,07	0,3677	240
P yhteensä	4,5393	14,3	7400	0,16	4,5393	7400
P	4,5393	100,0	7400	0,16	4,5393	7400
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6332	2,0	950	0,15	-0,1225	0
KL	0,6332	100,0	950	0,15	-0,1225	0
T yhteensä						
V yhteensä	13,0840	41,1	0		12,1041	0
VP	3,5403	27,1	0		2,5604	0
VL	9,5437	72,9	0		9,5437	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9274	6,1	0		1,7092	0
Kadut	1,4757	76,6	0		1,2575	0
Kev.liik.kadut	0,1279	6,6	0		0,1279	0
LPA	0,3238	16,8	0		0,3238	0
E yhteensä						
S yhteensä	10,3911	32,7	3980	0,04	3,4160	2900
SL	3,4893	33,6	0		3,4893	0
SR	6,9018	66,4	3980	0,06	-0,0733	2900
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero Planområdets nummer 512000	Päiväys Datum 17.8.2021
Vantaan kaupunki BACKAKSEN ELÄMYSKESKUS Asemakaava Kaupunginosa 51, Pakkala Kortteli 51164, katu-, virkistys- ja suojelualueet. Kaupunginosa 40, Ylästö Suojelualue. Asemakaavan muutos Kaupunginosa 51, Pakkala Kortteli 51157, katu-, virkistys- ja suojelualueet. Tonttijako Kortteli 51164. Tonttijaon muutos Kortteli 51157. 1:2000	 Vanda stad BACKAS UPPLEVELSECENTRUM Detaljplan Stadsdel 51, Backas Kvarteret 51164, gatu-, rekreations- och skyddsområden. Stadsdel 40, Övitsböle Skyddsområde. Detaljplaneändring Stadsdel 51, Backas Kvarteret 51157, gatu-, rekreations- och skyddsområden. Tomtindelning Kvarteret 51164. Ändring av tomtindelning Kvarteret 51157. 1:2000
 AK ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Asuinkerrostalojen korttelialue. Yleistä Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Asuinkerrostalojen korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia. Korttelin 51164 asuinrakentamista ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin korttelista 51164 palvelurakennusten korttelialueelta tai rakennussuojelualueelta on huvi- ja/tai tapahtumapaalveluiden uudisrakennuksia aloitettu rakentamaan vähintään 3 000 k-m laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty. Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rakennusoikeus. Ullakolle saa rakentaa asuintiloja. Maantasokerrokseen saa sijoittaa asukkaiden työtiloja. Yhteistiloja ja ulkoiluvälinevarastoja saa rakentaa asema-kaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Irtaimistovarastot saa sijoittaa asunnon yhteyteen rakennusoikeuden lisäksi. Asuinrakennuksen porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för flervåningshus. Allmänt Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för flervåningshus ingår i herr-gårdsområdets visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön. Bostadsbyggandet i kvarteret 51164 får inte inledas innan byggandet av nybyggnader för nöjes- och/eller evenemangstjänster har inletts i kvartersområdet för servicebyggnader i kvarteret 51164 eller i byggnadsskyddsområdet i en storlek av minst 3 000 m²-vy, så att åtminstone byggnadernas grunder har anlagts. Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet. Byggrätt. Bostadsutrymmen får byggas på vinden. I markplansvåningen får arbetsutrymmen för de boende placeras. Gemensamma utrymmen och förråd för friluftsutrustning får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Förråd för lös egendom får placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten. En del som överskrider 15 m²-vy i bostadshusets trapphus får byggas på varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungera som utgång i händelse av brand byggas det egentliga trapphuset.

Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Tonttien 2 – 4 väestönsuojatilat ja tekniset tilat saa rakentaa yhteiseksi AK-korttelialueella.

Asukkaita palvelevat yhteistilat ja polkupyörävarastot saa rakentaa yhteiseksi koko korttelissa ja niitä saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Maaperä

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin $F=1.8$, tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Ennen Backaksenojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiiliteetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisen rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Melu

Melutaso 55 dB ei saa päivällä ylittyä oleskelu-parvekkeilla.

Rakennusvaihekohtaisesti tulee huolehtia siitä, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten äänilympäristöstä täyttyvät.

Hiilineutraalisuus

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Autokannan sähköistymisen vaatimukset tulee huomioida rakennushankkeen suunnitelmassa mm. lataustarpeen ja sen arvioitun kehittymisen osalta. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää ratkaisun perustelut.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan katata paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja poikkeuksellisia.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Jättilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueelle joko sääsuojattuun tilaan tai maanalaisina säiliöinä ympäristöön-sä sopeuttaen.

Katto ja julkisivut

Kattomuodon tulee olla harjakatto.

Kattomateriaalin ja -värin tulee olla punatiilen väristä tiiltä tai tummanharmaata, konesaumattua peltiä.

Rakennuksen pitkille sivuille tulee rakentaa kattolyhtyjä, joiden ulkomiotoista leveys on enintään 3 m, korkeus enintään 3 m ja etäisyys toisiinsa ei saa alittaa 3 m. Kattolyhtyissä ei saa olla näkyvää harjakattoa, vaan kattokallistuksen tulee olla eteen tai sivulle.

Julkisivujen tulee olla pystylaudoitettua puuta tai puutaaksimuurattua tiiltä maantasokerrosta lukuun ottamatta.

Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisauvoja.

Asuikerrostalojen julkisivujen värisävyä tulee vaihdella lamelleittain, mutta sävyjen tulee olla keskenään yhteensopivia. Väri variaatioiden tulee olla maanläheisistä harmaan sävyistä punatiilen sävyihin.

Tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönnrum byggas.

Skyddsrum och tekniska utrymmen för tomterna 2–4 får byggas så att de är gemensamma i kvartersområde AK.

Gemensamma utrymmen och cykelförråd som betjänar de boende får byggas så att de är gemensamma i hela kvarteret och de får placeras i kvartersområde AH.

Markens beskaffenhet

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.8$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuellt markförstärkningsåtgärder.

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Buller

Bullernivån 55 dB får inte överskridas dagtid på balkongerna.

Vid varje byggfas ska man se till att byggbestämmelsesamlingens krav om byggnadernas ljudmiljö uppfylls.

Klimatneutralitet

För byggprojektet ska en klimattredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Kraven i samband med elektrifieringen av bilparken ska beaktas i byggprojektets planer bl.a. med tanke på laddningsbehovet och dess uppskattade utveckling. I bygglovsfasen ska lösningens grunder presenteras.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög kvalitet och vara exceptionella till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner får skjuta ut i kvartersområde AH.

Soprum ska placeras i en byggnad och/eller i LPA-området antingen i ett väderskyddat utrymme eller som underjordiska cisterner så att de är anpassade till sin omgivning.

Tak och fasader

Takformen ska vara sadeltak.

Takmaterial och -färg ska bestå av rödtegel/färgat tegel eller mörkgrå maskinfälsad plåt.

På byggnadens långsidor ska takkupor byggas, vars yttermått är en bredd på högst 3 m, höjd högst 3 m och avståndet mellan dem får inte underskrida 3 m. Takkuporna får inte ha ett synligt sadeltak, utan taket ska luta framåt eller åt sidan.

Fasaderna ska bestå av stående brädfodring eller renmurat tegel med undantag av markplansväningen.

I byggnadens fasader är synliga elementfogar inte tillåtna.

Färgnyansen i flervåningshusens fasader ska variera lamellvis, men nyanterna ska vara i harmoni med varandra. Färgerna ska variera mellan jordnära grå nyanser till rödtegelnyanser.

Julkisivut saavat poiketa maantasokerroksessa julkisivukäsittelyltään tai -materiaaliltaan muista kerroksista, olla muita kerroksia tummempia ja olla tiiltä, luonnonkiveä tai pystyritettua betonia. Maantasokerroksen julkisivu voi olla käsitelty yhtenäisesti kaikissa taloissa.

Ikkuna-aukkojen ja ikkunaovien tulee olla pystysuuntaisia. Maantasokerroksen yleisten tilojen ikkunat voivat olla isoja. Ikkunat ja ikkunaovet tulee toteuttaa pystysuorissa riveissä. Parvekkeiden sijoittelussa tulee olla vaihtelua siten, että kaikki parvekkeet eivät ole pystysuunnassa kohdakkain.

Piharakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Parvekkeet ja ulokkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, viherhuone tai terassi.

Rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet tulee tehdä pinna-kaiteellisina ja keveän vaikutelman antavina.

Maahan ulottuvia, rakennuksen rungon ulkopuolella olevia parvekkeen kannattajia ei sallita.

Ylästöntien puoleisiin julkisivuihin saa sijoittaa vain ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä lasitettuja parvekkeita.

Pihat

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

AK- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1.

Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa AH-korttelialueelle.

Korttelin piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuntopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-ojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hule-vesien hallintaohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Polkupyöräpaikat

Asunnot vähintään 2 pp /asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Autopaikat

Asunnot 1 ap /100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa.

Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle.

Pä markplansvåningen får fasaderna avvika från de övriga våningarna till fasadbehandlingen eller -materialet, vara mörkare eller bestå av tegel, natursten eller lodrätt spårad betong. Markplansvåningens fasad kan vara likadant behandlad i alla hus.

Fönsteröppningar och fönsterdörrar ska vara placerade i höjded. Fönstren i de allmänna utrymmena på markplansvåningen kan vara stora. Fönster och fönsterdörrar ska placeras i vertikala rader. Placeringen av balkonger ska variera så att inte alla balkonger står mittemot varandra i lodrätt riktning.

Gårdens konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

Balkonger och utskjutande partier

Varje bostad ska ha en balkong, ett grönrum eller en terrass.

Balkonger som skjuter ut från byggnadsstommen ska förses med spjälräcken och ge ett lätt intryck.

Balkongstöttor som når ända ner till marken och ligger utanför byggnadsstommen är inte tillåtna.

Endast franska balkonger eller indragna inglasade balkonger får placeras på fasaderna mot Övitsbölevägen.

Gårdar

I anslutning till kvarterets första bygglov ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AK och AH ska ha ett målsättningsstal på minst 1,1.

Kvarterets gemensamma lek- och vistelseområde ska placeras i kvartersområde AH.

Kvarterets gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Bostadsgårdarna får avgränsas med häckar som kan klippas.

Kvarterets utkant får endast avgränsas med en lågvuxen häck mot närrekreationsområdet.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen samt också i kvartersområde AH.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Cykelplatser

Bostäder minst 2 cp/ bostad

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.

Cykelplatser får placeras i kvartersområdet AH.

Bilplatser

Bostäder 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder.

Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till omarkerade platser på parkeringsområdet.

AR

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m², sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle.

Asuintontteja palvelevaa, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten saa sijoittaa 2 ap asuintalojen sisäänkäyntien läheisyyteen.

Varastot, viherhuoneet ja yhteistilat eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Korttelin 51164 asuinrakentamista ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin korttelista 51164 palvelurakennusten korttelialueelta tai rakennussuojelualueelta on huvi- ja/tai tapahtumapalveluiden uudisrakennuksia aloitettu rakentamaan vähintään 3 000 k-m² laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty.

Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakennusoikeus.

Irtaimistovarastot saa sijoittaa asunnon yhteyteen rakennusoikeuden lisäksi.

Tekniset tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Asukkaita palvelevat yhteistilat ja polkupyörävarastot saa rakentaa yhteisiksi koko korttelissa ja niitä saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Maaperä

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiileetti on pienempi kuin F=1.8, tulee tehdä stabiileettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Ennen Backaksenajan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiileetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Melu

Rakennusvaihekohtaisesti tulee huolehtia siitä, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten ääniympäristöstä täyttyvät.

Hiilineutraalisuus

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Autokannan sähköistymisen vaatimukset tulee huomioida rakennushankkeen suunnitelmissa mm. lataustarpeen ja sen arvioitujen kehittymisen osalta. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää ratkaisun perustelut.

Rakennusten energikulutus tulee osittain tai kokonaan katata paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja poikkeuksellisia.

Utöver normen ska 1 bp / 1 500 m²-vy anvisas för gästparkering samt 1 bp / 5 000 m²-vy i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Bostädernas bilplatser och gästplatser ska placeras i LPA-området.

För kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering som betjänar bostadstomterna får 2 bp placeras i närheten av bostadshusens entréer.

Förråd, grönrums och gemensamma utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus ingår i herrgårdens visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

Bostadsbyggandet i kvarteret 51164 får inte inledas innan byggandet av nybyggnader för nöjes- och/eller evenemangstjänster har inletts i kvartersområdet för servicebyggnader i kvarteret 51164 eller i byggnadsskyddsområdet i en storlek av minst 3 000 m²-vy, så att åtminstone byggnadernas grunder har anlagts.

Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet.

Byggrätt.

Förråd för lös egendom får placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten.

Tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrums byggas.

Gemensamma utrymmen och cykelförråd som betjänar de boende får byggas så att de är gemensamma i hela kvarteret och de får placeras i kvartersområde AH.

Markens beskaffenhet

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än F=1.8 ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Buller

Vid varje byggfas ska man se till att byggbestämmelsesamlingens krav om byggnadernas ljudmiljö uppfylls.

Klimatneutralitet

För byggprojektet ska en klimatutredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och för stora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Kraven i samband med elektrifieringen av bilparken ska beaktas i byggprojektets planer bl.a. med tanke på laddningsbehovet och dess uppskattade utveckling. I bygglovsfasen ska lösningens grunder presenteras.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög kvalitet och vara exceptionella till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Jättilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueelle joko sääsuojattuun tilaan tai maanalaissina säiliöinä ympäristöön-sä sopeuttaen.

Katto ja julkisivut

Kattomuodon tulee olla harjakatto.

Kattomateriaalin ja -värin tulee olla punatiilen väristä tiiltä tai tummanharmaata, konesaumattua peltiä.

Rakennuksen pitkille sivuille tulee rakentaa kattolyhtyjä, joiden ulkomoitoista leveys on enintään 2,6 m, korkeus enintään 1,7 m julkisivun ja katon leikkauslinjan yläpuolella ja etäisyys toisiinsa ei saa alittaa 2,5 m. Kattolyhtyissä ei saa olla näkyvää harjakattoa, vaan kattokallistuksen tulee olla eteen tai sivulle.

Julkisivujen tulee olla pystyaukkoitettua puuta tai puhtaaksi muurattua tiiltä. Julkisivujen materiaalin ja värisävyä tulee olla kaikissa asuinrakennuksissa sama.

Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Asuinrakennuksen ylin kerros tulee käsitellä julkisivussa ullakkomaisesti.

Ikkuna-aukkojen ja ikkunaovien tulee olla pystysuuntaisia. Ikkunat ja ikkunaovet tulee toteuttaa pystysuorissa riveissä.

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Piharakennuksissa tulee suosia kasvikatkoja.

Parvekkeet ja ulokkeet

Jokaisella asunnolla tulee asuntopihan lisäksi olla parveke, viherhuone tai terassi.

Viherhuoneita saa sijoittaa vain maantasokerroksiin.

Rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet tulee tehdä pinna-kaiteellisina ja keveän vaikutelman antavina.

Parvekkeiden rakentaminen ylimmän kerroksen pitkällä julkisivuilla on sallittu vain ranskalaisina parvekkeina tai julkisivupinnasta sisäänvedettyinä.

Maahan ulottuvia, rakennuksen rungon ulkopuolella olevia parvekkeen kannattajia ei sallita.

Pihat

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

AR-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1.

Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa AH-korttelialueelle.

Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuntokohtaisten terrassien välissä saa olla enintään 4 m pitkä puurakenteinen aita. Muutoin asuntopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner får skjuta ut i kvartersområde AH.

Soprum ska placeras i en byggnad och/eller i LPA-området antingen i ett väderskyddat utrymme eller som underjordiska cisterner så att de är anpassade till sin omgivning.

Tak och fasader

Takformen ska vara sadeltak.

Takmaterial och -färg ska bestå av rödtegelvärgat tegel eller mörkgrå maskinfalsad plåt.

På byggnadens långsidor ska takkupor byggas, av vars yttermått en bredd på högst 2,6 m, en höjd på högst 1,7 m ligger ovanför fasadens och takets skärningslinje och avståndet mellan dem får inte underskrida 2,5 m. Takkuporna får inte ha ett synligt sadeltak, utan taket ska luta framåt eller åt sidan.

Fasaderna ska bestå av stående brädfodring eller renmurat tegel. Fasaderna ska ha samma material och färgnyans i alla bostadshus.

I byggnadens fasader är synliga elementfogar inte tillåtna.

Bostadshusets översta våning ska behandlas i fasaden på ett vindsläkande sätt.

Fönsteröppningar och fönsterdörrar ska vara placerade i höjded. Fönster och fönsterdörrar ska placeras i vertikala rader.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

I gårdsbyggnaderna ska gröntak prioriteras.

Balkonger och utskjutande partier

Varje bostad ska utöver en bostadsgård ha en balkong, ett grönrums eller en terrass.

Grönrums får endast placeras på markplansvåningar.

Balkonger som skjuter ut från byggnadsstommen ska förses med spjälkräcken och ge ett lätt intryck.

Byggnade av balkonger på översta våningens fasader tillåts endast som franska balkonger eller så att de är indragna från fasadytan.

Balkongstöttor som når ända ner till marken och ligger utanför byggnadsstommen är inte tillåtna.

Gårdar

I anslutning till kvarterets första bygglov ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som ska planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Gröneffektiviteten i kvartersområde AR ska ha ett målsättningsstal på minst 1,1.

Kvarterets gemensamma lek- och vistelseområde ska placeras i kvartersområde AH.

Obyggda tomtdelar ska förses med planteringar.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Mellan de bostadsvisa terrasserna får det finnas ett högst 4 m långt staket av trä. Annars får bostadsgårdarna avgränsas med häckar som kan klippas.

Kvarterets utkant får endast avgränsas med en lågvuxen häck mot närrekreationsområdet.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen samt också i kvartersområde AH.

AH

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-ojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Polkupyöräpaikat

Asunnot vähintään 2 pp /asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Autopaikat

Asuinpientalot 1,5 ap /asunto

Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle.

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat tulee sijoittaa pääosin LPA-alueelle.

Varastot, viherhuoneet ja yhteistilat eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Korttelialue liittyy Backaksen korttelialueeseen visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Korttelialueelle tulee sijoittaa koko korttelin asukkaita palvelevia yhteistiloja sekä korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin rakennuksia palvelevia energiakaivoja.

Korttelialueelle saa sijoittaa polkupyörävarastoja enintään 160 k-m².

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Piha- ja varastorakennuksissa tulee suosia kasvikattoja.

AK- ja AR-korttelialueiden rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Varastot ja yhteistilat eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Maaperä

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin F=1.8, tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Piha

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuisen korttelisuunnitelma, joka sisältää pihaja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla.

Byggnadset ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbetas en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsbyggnadsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsbyggnadsvatten.

Cykelplatser

Bostäder minst 2 cp/ bostad

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.

Cykelplatser får placeras i kvartersområdet AH.

Bilplatser

Småhus 1,5 bp/ bostad

Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till ommarkerade platser på parkeringsområdet.

Utöver normen ska 1 gästplats /1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas i närheten av entréerna för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Bostädernas bilplatser och gästplatser ska huvudsakligen placeras i LPA-området.

Förråd, gröntum och gemensamma utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet ingår i herrgårdensområdets visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet.

I kvartersområdet ska det placeras gemensamma utrymmen som betjänar boende i hela kvarteret samt en lek- och vistelseplats som är gemensam för kvarteret.

I kvartersområdet får energibrunnar som betjänar kvarterets byggnader placeras.

I kvartersområdet får högst 160 m²-vy cykelförråd placeras.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

I gårds- och förrådsbyggnaderna ska gröntak prioriteras.

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner i kvartersområdena AK och AR får skjutas ut i kvartersområde AH.

Förråd och gemensamma utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Markens beskaffenhet

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än F=1.8 ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Gården

I anslutning till kvarterets första bygglov ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Kvarterets utkant får endast avgränsas med en lågvuxen häck mot närrekreatiomsområdet.



Korttelialueen piha tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

AK- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1.

Asuintontteja palvelevaa, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten saa sijoittaa 2 ap asuintalojen sisäänkäyntien läheisyyteen.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

AK- ja AR-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää AH-korttelialueella.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-
ojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Palvelurakennusten korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Palvelurakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, rakenteiden, mainoslaitteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja, muuntamon sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa.

Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Muuntamo tulee sopeuttaa osaksi rakennettavaa ympäristöä myös värityksensä ja julkisivumateriaalinsa osalta.

Muuntamo tulee sopeuttaa osaksi rakennettavaa ympäristöä myös värityksensä ja julkisivumateriaalinsa osalta.

Rakennusoikeus.

Toimistotilojen määrä saa yhteensä olla korkeintaan 15 % alueen kokonaiskerrosalasta.

Tekniset tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Maaperä

Ennen Backaksen ojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiileetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Melu

Rakennusvaihekohtaisesti tulee huolehtia siitä, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten ääniympäristöstä täyttyvät.

Hiilineutraalisuus

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Kvarterets gård ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.

Den gemensamma grön effektiviteten i kvartersområdena AK och AH ska ha ett målsättningsstal på minst 1,1.

För kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering som betjänar bostadstomterna får 2 bp placeras i närheten av bostadshusens entréer.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Fördröjningen av dagvatten från kvartersområdena AK och AR kan ordnas i kvartersområde AH.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvattnen har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvattnen.

Kvartersområde för servicebyggnader.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Kvartersområdet för servicebyggnader ingår i herrgårdsområdets funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Material, konstruktioner, reklamanordningar och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området är det tillåtet att placera restaurang-, nöjes- och underhållningstjänster, närtjänster, affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, kultur-, utställnings-, undervisnings- och samlingslokaler, arbetslokaler som inte stör miljön, bastuutrymmen, en transformatorstation samt idrotts- och fritidsverksamhet.

Specialaffärer eller stora detaljhandelsenheter som kräver mycket utrymme får inte placeras i området.

Transformatorstationen ska anpassas så att den bildar en del av den miljö som byggs också för färgsättningens och fasadmaterialets del.

Transformatorstationen ska anpassas så att den bildar en del av den miljö som byggs också för färgsättningens och fasadmaterialets del.

Byggrätt.

Det sammanlagda antalet kontorslokaler får utgöra högst 15 % av områdets totala våningsyta.

Tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Markens beskaffenhet

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Buller

Vid varje byggfas ska man se till att byggbestämmelsesamlingens krav om byggnadernas ljudmiljö uppfylls.

Klimatneutralitet

För byggprojektet ska en klimatutredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvultaan korkealuokkaisia ja poikkeuksellisia.

Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisauvoja.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Lastaus- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkoverastointia ei sallita.

Jättilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai sääsuojusti aitauksiin.

Piharakenteiden tulee sopia päärakennusten arkkitehtuuriin.

Rakennusta nro 12 koskevia määräyksiä:

Rakennuksessa tulee olla kolmihaarainen harjakatto. Kattokulmien tulee vaihdella välillä ~ 25° - 60°.

Rakennuksen korkeimman harjan tulee olla harjoista keskimäinen. Etelä- ja pohjoisjulkisivuilla julkisivun ja katon leikkauspisteen korkeus saa olla enintään 7 m maanpinnasta.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko paikalla muurattua tiiltä, puuta tai corten-terästä. Kattomateriaalin tulee olla tiiltä, konesaumattua peltiä tai corten-terästä. Corten-kattoa tulee käyttää vain corten-julkisivun kanssa. Konesaumattua peltikattoa tulee käyttää vain puujulkisivun kanssa.

Rakennuksia nro 13 ja 14 koskevia määräyksiä:

Rakennuksissa tulee olla muodoltaan kumpuilevat kasvikatot, jotka paikoin ulottuvat maahan asti.

Rakennuksen nro 13 vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään kartanomäen lakikorkeuden tasolla. Rakennus saa saavuttaa tämän korkeustason vain kerran.

Rakennuksen nro 14 vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään rakennuksen nro sr/6, juurrutuskellarin, harjan tasolla. Rakennus saa saavuttaa tämän korkeustason vain kerran.

Rakennukset tulee tehdä pääosin puurakenteisena.

Pihat

Ulkoalueet tulee säilyttää kaikille avoimina.

Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Vanhan, asfaltoidun alueen maisemointi tulee toteuttaa ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä.

Backaksen suuntainen ulkoilureitti tulee toteuttaa kaupunkiohjeiden mukaan. Ulkoilureitin tulee olla aina yleisesti käytettävissä.

Pysäköintialue on sovittava maastoon maaston muotoja seuraillen ja ilman maisemaa muuttavia, suuria tasauksia ja pengerryksiä.

Pysäköintialue korttelin länsiosassa tulee istuttaa puutarhamaiseksi kukkivin puin siten, että yhtä puuta kohden on enintään 4,7 autopaikkaa.

Karttatien länsipuolella olevalle pysäköintialueelle tulee istuttaa kukkivia pienpuita siten, että yhtä puuta kohden on enintään 3,1 autopaikkaa.

Puut tulee istuttaa siten, että näkymiä Ylästötieltä kohti avointa maisemaa säilyy.

Pysäköintialueille istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvuvalustoilla.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0.

Korttelialuetta ja tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Väliaikaiset rakenteet tapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat sallittuja.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög kvalitet och vara exceptionella till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

I byggnadens fasader är synliga elementfogar inte tillåtna.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Utrymmen för lastning och underhåll ska placeras i en byggnad. Utomhuslagring tillåts inte.

Soprum ska placeras i byggnader eller väderskyddade inhägnader.

Gårdens konstruktioner ska passa ihop med huvudbyggnadernas arkitektur.

Bestämmelser som gäller byggnad nr 12:

Byggnaden ska ha sadeltak med tre åsar. Takvinklarna ska variera mellan ~ 25° - 60°.

Den mellersta åsen ska vara byggnadens högsta ås. På södra och norra fasaderna får fasadens och takets skärningspunkt ligga högst 7 m från markytan.

Byggnadernas fasader ska bestå av antingen platsbyggd tegel, trä eller cortenstål. Takmaterialet ska bestå av tegel, maskinfalsad plåt eller cortenstål. Cortentak ska användas endast med cortenfasader. Maskinfalsad plåttak ska användas endast med trädfasader.

Bestämmelser som gäller byggnaderna nr 13 och 14:

Byggnaderna ska ha gröntak som till sin form är kuperade och som på sina ställen når ända ner till marken.

Den högsta höjden hos yttertaget i byggnad nr 13 får högst ligga i nivå med gårdsbackens högsta höjd. Byggnaden får nå denna höjd endast en gång.

Den högsta höjden hos yttertaget i byggnad nr 14 får högst ligga i nivå med åsen på byggnad nr sr/6, gröningskällaren. Byggnaden får nå denna höjd endast en gång.

Byggnaderna ska huvudsakligen byggas av trä.

Gårdar

Utomhusområdena ska bevaras så att de är öppna för allmänheten.

I anslutning till det första bygglovets ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Det gamla asfalterade området ska anpassas till landskapet i samband med det första byggprojektet.

Friluftsleden som följer Backasbäckens ska anläggas i enlighet med stadens anvisningar. Friluftsleden ska alltid vara allmänt tillgänglig.

Parkeringsområdet ska anpassas till terrängen så att det följer terrängens former och utan stora utjämnningar eller terrasseringsarbeten förändrar landskapet.

Parkeringsområdet i kvarterets västra del ska planteras trädgårdslikt med blommande träd så att det finns högst 4,7 bilplatser för varje träd.

På parkeringsområdet väster om Kartvägen ska blommande små träd planteras så att det finns högst 3,1 bilplatser för varje träd.

Träden ska planteras så att utsikten över det öppna landskapet från Övitsbölevägen bevaras.

Levnadsmöjligheterna hos de träd som planteras på parkeringsområdena ska tryggas med växtunderlag enligt InfraRYL.

Målsättningsstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

Gränserna mellan kvartersområdet och tomlarna får inte inhägnas.

Temporära konstruktioner för att styra trafiken under evenemang är tillåtna.

KL

Hulevedet

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-ojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältyviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyä kaupungilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Polkupyörä- ja autopaikat

Polkupyörä- ja autopaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä.

Palvelurakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myös rakennus- ja suojelualueen autopaikkoja.

Liikerakennusten korttelialue.**Yleistä**

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Liikerakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Alueelle saa rakentaa rakennus- ja suojelualueella palvelevia tiloja.

Tekniset- ja huoltotilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ulkovarastointia ei sallita.

Rakennukset

Liiketiloihin tulee avautua länteen.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta.

Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä.

Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto avoräystäin.

Lastaus-, jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Pihat

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Pysäköintialue tulee rajata ja jakaa osiin matalin pensasistutuksin.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

Polkupyörä- ja autopaikat

Polkupyörä- ja autopaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä.

Puisto.

Alue valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Alueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Puisto liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen.

Alue säilytetään pääosin avoimena maisemana.

Pyöräilyn laatuikäytävän, baanin, tulee olla kovapintainen ja tasainen.

Muut kulkureitit tulee tehdä pääosin kivituhka- tai sorapintaisina.

Dagvatten

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsbyggnadsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsbyggnadsvatten.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Cykel- och bilplatser

Behovet av cykel- och bilplatser fastställs i samband med bygglovet.

I kvartersområdet för servicebyggnader får också byggnadsskydds-områdets bilplatser placeras.

Kvartersområde för affärsbyggnader.**Allmänt**

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för affärsbyggnader ingår i herrgårdens funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Material, reklamkonstruktioner och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området får det byggas utrymmen som betjänar byggnadsskyddsområdet.

Tekniska utrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

Utomhuslagring tillåts inte.

Byggnader

Affärslokaler ska öppna sig västerut.

Byggnadens fasader ska bestå av antingen rödtegel eller rödmålat trä.

Takmaterialet ska bestå av rödtegel.

Takformen ska vara sadel- eller valmtak med öppen takfot.

Utrymmen för lastning, avfall och underhåll ska placeras i byggnaden.

Gårdar

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Parkeringsområdet ska avgränsas och delas in i delar med låga buskplanteringar.

Målsättningsstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9.

Cykel- och bilplatser

Behovet av cykel- och bilplatser fastställs i samband med bygglovet.

Park.

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Den växtlighet som ska planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Material, konstruktioner och belysning som används i området ska passa in i miljön.

Parken ingår i herrgårdens funktionella och visuella helhet vid Backas gård.

Området bevaras huvudsakligen som ett öppet landskap.

Kvalitetskorridoren för cykeltrafik, banan, ska ha en hård yta och den ska vara jämn.

Övriga färdvägar ska anläggas så att de huvudsakligen är belagda med stenmjöl eller grus.

VP



Ennen siltojen, ulkoilureittien ja pyöräilyn laatuikäytävän rakentamista tulee selvittää maaperän stabiiliteettiä ja ottaa se huomioon.

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin $F=1.8$, tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Lähivirkistysalue.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Lähivirkistysalue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Alueella käytettävien rakenteiden, materiaalien ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Maanomistajan tai -haltijan tulee toteuttaa lähivirkistysalue kaupungin hyväksymän puistosuunnitelman mukaisena.

Krakanojan ja Backaksenojan suuntaiset ulkoilureitit tulee toteuttaa ja pitää kunnossa kaupungin ohjeiden mukaan. Krakanojan suuntainen ulkoilureitti tulee toteuttaa 4,5 m leveänä ja kivituhkapintaisena. Ulkoilureittien tulee olla aina yleisesti käytettävissä.

Muut kulkureitit tulee tehdä pääosin kivituhka- tai sorapintaisina.

Alue säilytetään pääosin avoimena maisemana.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Backaksen kartanon ympäristö on arvokasta peltolinnusto-alueita. Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puuryhmiä tukemaan linnuston elinolosuhteita. Mikäli alueella on tarpeen kaataa puita, ei puidenkaatoja saa tehdä lintujen pesimäaikaan 1.4. - 31.7.

Avoimena säilytettävät alueet tulee pääosin toteuttaa kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina niittyinä sekä maisemapeltoina ja muina viljelyalueina. Alueella tulee välttää nurmikoiden perustamista.

Alueelle ei saa pystyttää aitoja. Väliaikaiset rakenteet tapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat sallittuja.

Ennen Backaksenojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiiliteettiä ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin $F=1.8$, tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Jos ulkoilureitti tai polku rakennetaan alueelle, missä maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin $F=1.5$, tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Innan broar, friluftsleder och en kvalitetskorridor för cykeltrafik byggs ska markens stabilitet undersökas och beaktas.

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.8$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Bygandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Område för närrekreation.

Området är en bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Närrekreationsområdet ingår i herrgårdens funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Konstruktioner, material och belysning som används i området ska passa in i miljön.

Markägaren eller -innehavaren ska anlägga ett närrekreationsområde enligt en parkplan som godkänts av staden.

Friluftslederna som följer Skrakabäcken och Backasbäcken ska anläggas och underhållas enligt stadens anvisningar. Friluftsleden som följer Skrakabäcken ska anläggas med en bredd av 4,5 m och med en beläggning av stenmjöl. Friluftslederna ska alltid vara allmänt tillgängliga.

Övriga färdvägar ska anläggas så att de huvudsakligen är belagda med stenmjöl eller grus.

Området bevaras huvudsakligen som ett öppet landskap.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Omgivningen runt Backas gård är ett värdefullt fåltågellområde. Trädgrupper ska bevaras eller planteras i området för att stödja fågelbeståndets levnadsförhållanden. Om träd behöver fällas i området får avverkning inte göras under fåglarnas häckningstid 1.4–31.7.

Områden som ska bevaras öppna ska huvudsakligen förverkligas med en växtlighet bestående av ängar i naturtillstånd samt landskapsåkrar och andra odlingsområden. I området ska man undvika att anlägga gräsmattor.

Staket får inte uppföras i området. Temporära konstruktioner för att styra trafiken under evenemang är tillåtna.

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.8$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Om en friluftsled eller stig byggs i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.5$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Bygandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

LPA**Autopaikkojen korttelialue**

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Autopaikkojen korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen.

Korttelialueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Alueella ei saa tehdä maisemaa muuttavia, suuria tasauksia ja pengerryksiä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa eikä se estä näkymiä Ylästöntien suunnasta peltoalueille.

Alueelle tulee istuttaa vähintään 20 puuta, joista osa sijoittuu autopaikkojen väliin siten, että puiden välissä on enintään 10 autoa.

Istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

Alueelle saa sijoittaa AK- ja AR-korttelialueiden jätetiloja joko sääsuojattuun tilaan tai maanalaistena säiliöinä ympäristönsä sopeuttaen.

Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää pääasiassa vain ajoreiteillä.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaoista riippumatta.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

SL**Luonnonsuojelualue.**

Alue rauhoitetaan luonnonsuojelulain 24 §:n perusteella.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Jos ulkoilureitti, polku tai silta rakennetaan alueelle, missä maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin $F=1.5$, tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

SR**Rakennussuojelualue.****Yleistä**

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Alueen käyttöön pitää sopeutua historialliseen kartanomiljööseen.

Kvartersområde för bilplatser

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Kvartersområdet för bilplatser ingår i herrgårdens visuell helhet vid Backas gård.

Material, konstruktioner och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området är det inte tillåtet att göra stora utjämningar eller terrasseringsarbeten som förändrar landskapet.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön och att den inte blockerar utsikten över åkerområdena från Övitsbölevägen.

I området ska minst 20 träd planteras, varav en del placeras mellan bilplatserna så att det är högst 10 bilar mellan träden.

Levnadsmöjligheterna hos de träd som planteras ska tryggas med tillräckliga växtunderlag enligt InfraRYL.

Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 0,9.

I området får soprum för kvartersområdena AK och AR placeras antingen i ett väderskyddat utrymme eller som underjordiska cisterner så att de är anpassade till sin omgivning.

Beläggning som inte släpper igenom vatten får huvudsakligen endast användas på körvägar.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Byggnaderna ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggnaderna får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggarbetsplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvattnet har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Naturskyddsområde.

Området skyddas med stöd av 24 § i naturvårdslagen.

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Om en friluftsled, stig eller bro byggs i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.5$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Byggnaderna ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggnaderna får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggarbetsplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvattnet har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Byggnadsskyddsområde.**Allmänt**

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Alla byggnader i herrgårdens område och den historiska parken bildar en funktionell helhet, där byggnadsskyddet och miljöskyddet knyts samman. Områdets användning ska anpassa sig efter den historiska herrgårdsmiljön.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja, asuntoja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa.

Asumista saa sijoittaa asemakaavakartalla as-merkinnällä osoitettuihin rakennuksiin.

Merkinnällä sr/8 osoitettuun rakennukseen saa sijoittaa asuntoja vain rakennuksen itäpäätyyn tiloihin, jotka ovat olleet aiemmin asuinkäytössä.

Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai sääsuojatusti aitauksiin.

Alueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöön sopivia.

Suojeltavien rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Uusittaessa suojeltavien rakennusten täydentäviä rakennusosia, kuten ikkunoita tai ovia, tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Ennen vanhoissa rakennuksissa tehtäviä muutostöitä tulee selvittää lepakoiden esiintyvyys. Mikäli rakennuksissa todetaan lepakoiden levähdys- tai lisääntymispaikkoja, on oltava yhteydessä alueelliseen luonnonsuojeluviranomaiseen jatkosuunnitteluohjeiden saamiseksi.

Suojeltavaa rakennusta 1 (BACKAKSEN KARTANO) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla. Rakennuksen vanhat tulisijat tulee säilyttää.

Suojeltavaa rakennusta 2 (KELLARIVAJA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennuksen osa. Rakennuksen kivikellaria ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen.

Suojeltavaa rakennusta 3 (TILANHOITAJAN ASUIN-RAKENNUS) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla. Rakennuksen vanhat tulisijat tulee säilyttää.

Suojeltavaa rakennusta 4 (PUUTARHURIEN ASUNTO) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen kivisokkeli, hirsirunko ja rakennuksen ulkomuoto tulee säilyttää tai tehdä alkuperäisen kaltaiseksi.

Suojeltavaa rakennusta 5 (NARIKKA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen kivisokkeli säilytetään, hirsirunko ja rakennuksen ulkomuoto tulee säilyttää tai tehdä alkuperäisen kaltaiseksi.

I området är det tillåtet att placera restaurang-, nöjes- och underhållningstjänster, närtjänster, affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, kultur-, utställnings-, undervisnings- och samlingslokaler, arbetslokaler som inte stör miljön, bastuutrymmen, bostäder, förråd, bilförvaringsutrymmen samt idrotts- och fritidsverksamhet.

Boende får förläggas till byggnader som anvisats med beteckningen as på detaljplanekartan.

I byggnaden som anvisats med beteckningen sr/8 får bostäder endast placeras i lokaler i byggnadens östra gavel, vilka tidigare använts för boende.

Specialaffärer eller stora detaljhandelsenheter som kräver mycket utrymme får inte placeras i området.

Soprum ska placeras i byggnader eller väderskyddade inhägnader.

Material, reklamkonstruktioner och belysning som används i området ska passa in i miljön.

För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i de skyddade byggnaderna ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

När de skyddade byggnadernas kompletterande byggnadsdelar förnyas, som fönster eller dörrar, ska de anpassas till byggnadens ursprungliga utseende. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i en byggnad ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Innan det görs ändringsarbeten i gamla byggnader ska förekomsten av fladdermöss utredas. Ifall det i byggnaderna konstateras rast- och förökningsplatser för fladdermöss ska den regionala naturskyddsmyndigheten kontaktas för anvisningar om fortsatt planering.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1 (BACKAS HERRGÅRD):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen. Byggnadens gamla eldstäder ska bevaras.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 2 (KÄLLARSKJULET):

En historiskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnadsdel. Byggnadens stenkällare får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten utföras som riskerar bevarandet av de värden som nämns ovan.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 3 (FÖRVALTARENS BOSTADSHUS):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen. Byggnadens gamla eldstäder ska bevaras.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 4 (TRÄDGÅRDMÅSTARNAS BOSTAD):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens stensockel, timmerstomme och byggnadens utseende ska bevaras eller återställas till ursprunget.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 5 (NARIKKA):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens stensockel bevaras, timmerstommen och byggnadens utseende ska bevaras eller återställas till ursprunget.

Suojeltavaa rakennusta 6 (JUURRUTUSKELLARI)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, kivisokkeli, vellikello ja lastauslaituri suojellaan. Julkisivujen värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti.

Suojeltavaa rakennusta 7 (PAJA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto ja ominaispiirteet suojellaan.

Rakennuksen ulkoseinien saastuneisuus tulee tutkia ennen korjaus- ja muutostöiden toteutusta.

Suojeltavaa rakennusta 8 (KIVISIKALA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto, seinät ja aukot suojellaan.

Rakennuksen lautaverhoillun, ulkonevan rakennusosan osalta sokkelin kivet säilyttää. Puurakenteisen osan voi korvata uudisosalla.

Suojeltavaa rakennusta 9 (NAVETTA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto, vesikatto, vellikello sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Suojeltavaa rakennusta 10 (KUIVAAMO-PUIMALA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti.

Suojeltavaa rakennusta 11 (MUUNTAJARAKENNUS)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti.

Uudisrakennukset

Uudisrakennusten tulee tyyliltään sopeutua historialliseen ympäristöönsä. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto sekä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelman sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon.

Uudisrakennuksiin sijoittuvien toimistotilojen määrä saa yhteensä olla korkeintaan 15 % alueen uudisrakennusten kokonaiskerrosalasta.

Tekniset- ja huoltotilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla punatiiliä, corten-terästä tai punamullattua tai peittomaalattua puuta.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 6 (GRONINGSKÄLLAREN):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, stensockel, vällingklocka och lastkaj skyddas. Fasadernas färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 7 (SMEDJAN):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende och kännetecknande drag skyddas.

Före reparations- och ändringsåtgärder ska föreningensgraden i byggnadens ytterväggar undersökas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 8 (STENSVINHUSET):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, yttertak, väggar och öppningar skyddas.

I fråga om byggnadens brädbeklädda, utskjutande byggnadsdel ska sockelstenarna bevaras. Trädelen kan ersättas med en ny del.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 9 (LADUGÅRDEN):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende, yttertak, vällingklockan samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 10 (TORK-TRÖSKHUSET):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 11 (TRANSFORMATORBYGGNADEN):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, yttertak samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Nybyggnader

Nybyggnader ska vara anpassade till den historiska miljön. Till bygglovsansökan ska museimyndighetens utlåtande bifogas samt en utredning som visar hur byggnaden/konstruktionen passar in i omgivningen och terrängen.

Det sammanlagda antalet kontorslokaler som placeras i nybyggnader får utgöra högst 15 % av den totala våningsytan för områdets nybyggnader.

Tekniska utrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Byggnadernas fasader ska bestå av rödtegel, cortenstål eller rödmyllat eller täckmålat trä.

Kattomateriaalin tulee olla tiiltä, corten-terästä tai maalattua, konesaumattua peltiä. Corten-kattoon tulee käyttää vain corten-julkisivun kanssa. Konesaumattua peltikattoon tulee käyttää vain puujulkisivun kanssa.

Kattomuodon tulee olla harjakatto.

Rakennusta nro 15 koskevia määräyksiä:

Rakennuksen keskiosassa tulee olla symmetrinen harjakatto, jonka kaltevuus on 32° - 39° ja jonka sivuilla on molemmiin puoliin matalammat, ulos päin kaatavat lapekatot kaltevuudeltaan 11° - 27°.

Korkeimman harjan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 18 m. Pitkän julkisivun korkeus maasta seinän ja katon leikkauskohtaan tulee olla enintään 5 m.

Rakennuksen päädyn tulee olla mittasuhteiltaan tasapainoinen ja pääsisäänkäynnin suunnassa kutsuva.

Pääsisäänkäyntiä tulee korostaa lasiseinällä.

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan katata paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Pihat

Kartanoalue tulee säilyttää kaikille avoimena.

Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja.

Hulevedet on käsiteltävä imeyttämällä ja/tai viivytämällä viherpaineiteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Ulkovarastointia ei sallita.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Ainoastaan kaavakartalla osoitetuilla huoltoajoreiteilla saa käyttää asfalttia. Promenadin asfaltoidun alueen leveys saa olla enintään 5 metriä.

Pysäköintipaikat ja muut ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Pysäköinti

Asuinrakennusten pihapiiriin saa sijoittaa autopaikkoja enintään 2 autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muut autopaikat sijoitetaan kartanoalueen pysäköintipaikoille tai autonsäilytystiloihin.

Polkupyörä- ja autopaikat

Polkupyörä- ja autopaikkatarve määritellään rakennusluvun yhteydessä.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös palvelurakennusten kortteli-alueelle.



Kaupunginosa- ja alueen raja.



Korttelin, korttelinosa- ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Takmaterialet ska bestå av rödtegel, cortenstål eller målad maskinfalsad plåt. Cortentak ska användas endast med cortenfasader. Maskinfalsat plåttak ska användas endast med trädfasader.

Takformen ska vara sadeltak.

Bestämmelser som gäller byggnad nr 15:

Byggnadens mittparti ska ha ett symmetriskt sadeltak som har lutningen 32° - 39° och som på båda sidorna har lägre utåstluttande pulpettak med taklutningen 11° - 27°.

Den högsta åsens höjd från markytan får vara högst 18 m. Den långa fasadens höjd från marken till väggens och takets skärningspunkt ska vara högst 5 m.

Byggnadens gavel ska till sina dimensioner vara balanserad och inbjudande i huvudentrén riktning.

Huvudentrén ska framhävas med en glasvägg.

För byggprojektet ska en klimattredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Gårdar

Herrgårdsområdet ska bevaras så att det är öppet för allmänheten.

Områdets bostäder får inte förses med inhägnade privata gårdar.

Dagvattnen ska hanteras genom infiltrering och/eller genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Utomhuslagring tillåts inte.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Asfalt får användas endast på de servicekörningsvägar som anvisats på plankartan. Promenadens alfallerade område får vara högst 5 meter brett.

Parkeringsplatser och övriga körbanor ska anläggas så att de är belagda med stenmjöl eller grus. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i omgivningen.

Parkering

På bostadshusens gårdsområde får bilplatser placeras till ett antal av högst 2 bilar per bostadshus. Övriga bilplatser förläggas till herrgårdsområdets parkeringsplatser eller bilförvaringsutrymmen.

Cykel- och bilplatser

Behovet av cykel- och bilplatser bestäms i samband med bygglov.

Bilplatser får också placeras i kvartersområdet för servicebyggnader.

Stadsdelsgräns.

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.

51	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PAKK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
51164	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
YLÄSTÖNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
PROMENADI	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
u 4/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
$\alpha=39^{\circ}$	Kattokaltevuus.	Taklutning.
	Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utevistelse reserverad del av område
	Ohjeellinen pyöräilyn laatukäytävä.	Riktgivande kvalitetskorridor för cykling.
	Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitin tarkempi linjaus tulee tutkia toteutus suunnittelussa.	Riktgivande friluftsled. Ledens mer exakta sträckning ska undersökas vid planeringen av genomförandet.
	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
	Säilytettävä/istutettava puurivi Huonokuntoiset puut tulee tarvittaessa uusia.	Trädrad som skall bevaras/planteras Träd i dåligt skick ska vid behov förnyas.
	Viherkatto.	Gröntak.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Backaksen kartanon hedelmätarhat tulee säilyttää. Näkymät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras. Frukträdgårdarna vid Backas gård ska bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken tvärs över frukträdgården och bort mot kulturlandskapet ska bevaras.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puita uudistettaessa ne tulee korvata mielellään saman lajin yksilöillä. Puun juuristoalueella, 5 metriä puun tyvestä mitattuna, ei saa tehdä kaivuu- tai muita vastaavia töitä.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Då träd förnyas ska de helst ersättas med exemplar av samma trädslag. I området för trädets rotsystem, mätt 5 meter från trädets bas, får inga gräv- eller motsvarande arbeten utföras.

	Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.	Del av område som ska utvecklas naturenligt.
	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa. Avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Maisemassa olevat yksittäispuut voidaan säilyttää. Kulkuväyliä, pintamateriaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että ympäristökokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Näkyvät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää. Rakenteet tulee tehdä riittävän matalina siten, että näkyvät kartanonmäeltä ja Ylästöntieltä kohti kulttuurimaisemaa säilyvät.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen. Det öppna landskapets särdrag ska bevaras. Enskilda träd i landskapet kan bevaras. Föbindelseleder, ytmaterial, konstruktioner och planteringar ska skötas och vid behov förnyas så att miljöhelhetens kulturhistoriska värde bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken trävs över fruktträdgårdar och bort mot kulturlandskapet ska bevaras. Växtligheten ska huvudsakligen vara låg. Konstruktioner ska byggas så att de är tillräckligt låga på ett sådant sätt att utsikten från gårdsbacken och Övitsbölevägen över kulturlandskapet bevaras.
	Alueen osa, jonka maaperä on saastunut. Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön.	Del av område vars mark är förorenad. På grund av avfallsupplag och marksubstanser som innehåller halter av skadliga ämnen är det i området endast tillåtet med sådan markbyggnad som förutsätts av nödvändiga konstruktioner och planteringar. I samband med markbyggnaden ska man se till att skadliga ämnen inte kan spridas till omgivningen.
	Katu. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa	För områdets interna servicetrafik reserverad del av område
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	För allmän gångtrafik reserverad del av område
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
(51164)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
/11	Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.	Bokstavs- eller sifferkod för ett område eller objekt.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Jos ulkoilureitti tai muuta rakentamista osoitetaan muinaismuistoalueen päälle, tulee ensin tehdä arkeologiset koetutkimukset, joilla selvitetään, onko alueella säilynyt muinaisesta ihmistoiminnasta kertovia maakerroksia.	Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget. I området finns ett fast fornminne som är skyddat genom fornminneslagen (295/1963). Med stöd av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. Angående åtgärder och planer som gäller området måste museimyndigheten konsulteras. Om en friluftsled eller annat byggande anvisas på ett fornminnesområde ska arkeologiska provgrävningar först utföras för att utreda om marklager som vittnar om forntida mänsklig aktivitet bevarats i området.

sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
sra	Suojeltava raunio. Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä vesisäiliön raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostöimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Ruin som skall skyddas. En historiskt och med tanke på området som helhet betydelsefull ruin efter en vattenreservoar som inte får rivas eller ändras så att dess historiska värde förstörs. För reparations- och åndringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
st	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Områdesdel där det finns ett vägningsnitt av historisk betydelse. Vägens karaktär och sträckning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	MUUTA Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden tasoa.	ÖVRIGT Bygandet ska utföras så att det inte leder till förändringar i grundvattennivån.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Mätning och geoteknik Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __/__/20__	Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__	

Vihertehokkuuslaskelma

/ Asuinkerrostalojen korttelialue AK ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

Tuloskortti

Päivämäärä 7.5.2021

Osoite

Kaavan numero

Backaksen tila, asuinkortteli AH+AK

512000 Backas elämyskeskus

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Viher- tehokkuus	1,3
Tavoitetaso	1,1

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuus	2	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	6	36

Hulevesimäärä m ³	
24,3	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m ³	
24,3	
Jää viivytettämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	66,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
21 %	



kaavavaihe



Vihertehokkuuslaskelma
/ Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Tuloskortti

Päivämäärä 7.5.2021

Osoite

Kaavan numero

Backaksen tila, Asuinkortteli AR

210503 Backas elämyspuisto

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

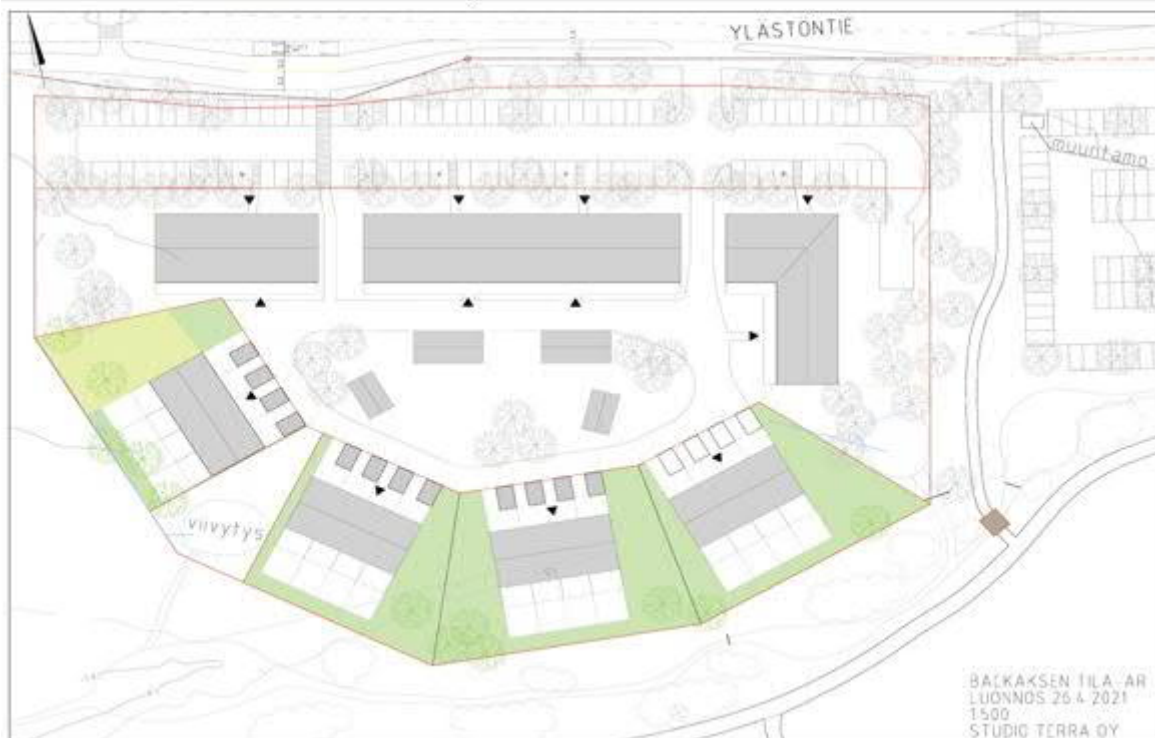
Viher- tehokkuus	1,2
Tavoitetaso	1,1

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuus	1	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	5	36

Hulevesimäärä m ³	
13,4	
Valuma kerroin C	
0,5	
Viivytystilavuustarve m ³	
13,4	
Jää viivytettämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	13,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
12 %	



Kaavavaihe



Vihertehokkuuslaskelma
/ Autopaikkojen korttelialue LPA

Tuloskortti

Päivämäärä 3.5.2021

Osoite
Kaavan numero

Backaksen tila, asuinkortteli LPA
210503

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Vihertehokkuus	1,7
Tavoitetaso	0,9

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaismäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuus	1	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	6	36

Hulevesimäärä m ³	
16,7	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
16,7	
Jää viivytettävä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	17,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
79 %	



Kaavavaihe



Vihertehokkuuslaskelma
/ Palvelurakennusten korttelialue P

Tuloskortti

Päivämäärä 3.5.2021

Osoite

Backaksen tila, P- Elämyskortteli, Ylästöntie 28, Pakkala

Kaavan numero

-

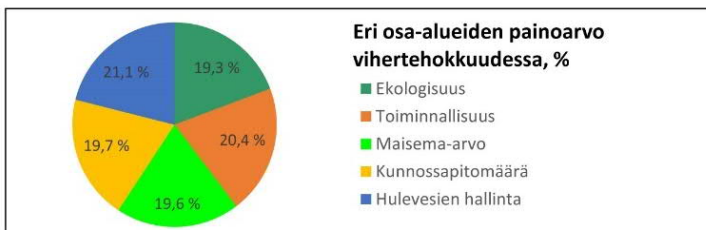
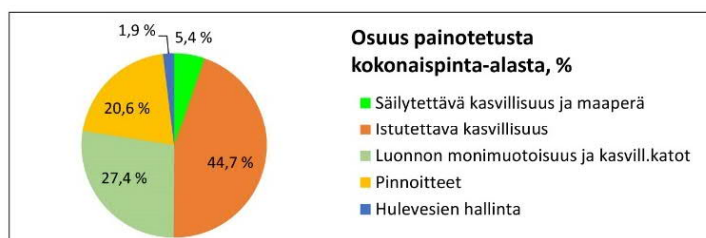
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,6
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	3	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	11	36

Hulevesimäärä m ³	
76,5	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
76,5	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	150,8
Läpäisemättömän pinnan osuus	
8 %	



Pihasuunnitelma



Vihertehokkuuslaskelma
/ Rakennussuojelualue SR

Tuloskortti

Päivämäärä 4.5.2021

Osoite

Backaksen tila, SR-Alue, Ylästöntie 28, Pakkala

Kaavan numero

-

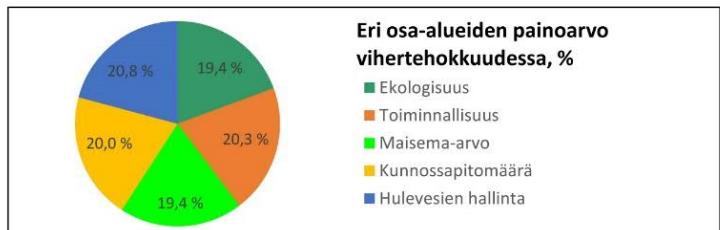
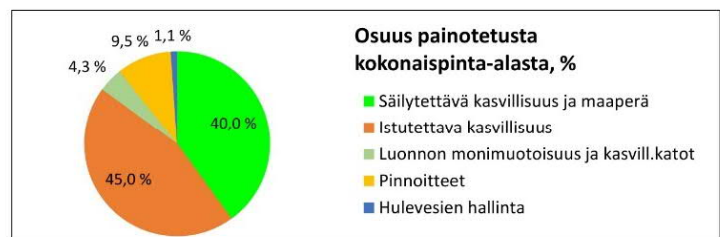
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,7
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	9	36

Hulevesimäärä m ³	
140,5	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
140,5	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	151,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
7 %	



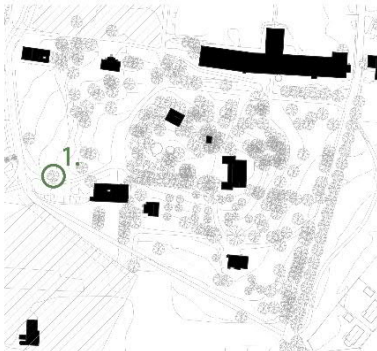
Pihasuunnitelma



Puuinventointi / Loci Maisema-arkkitehdit

KAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 1 (VAAHTERA)



PUU 2 (VAAHTERA)



PUU 3 (VAAHTERA)

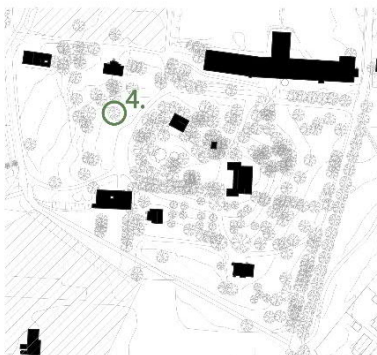


Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

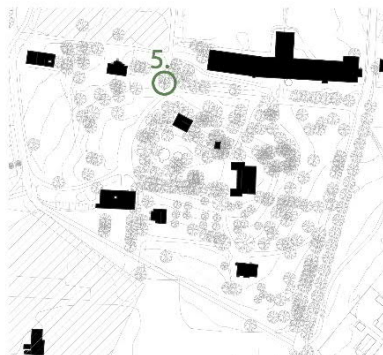
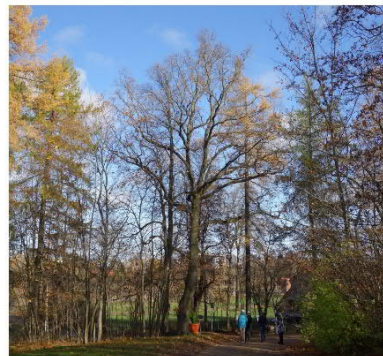
1

KAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

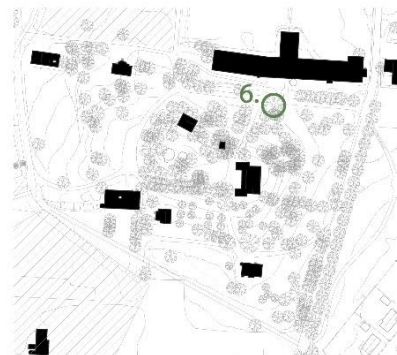
PUU 4 (VAAHTERA)



PUU 5 (TAMMI)



PUU 6 (VAAHTERA)

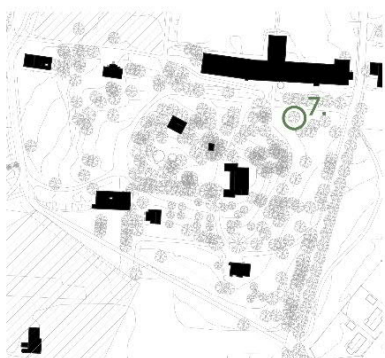


Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

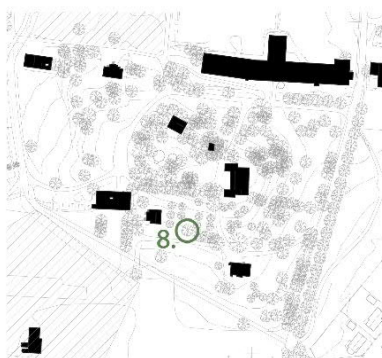
2

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 7 (VAAHTERA)



PUU 8 (VAAHTERA)



PUU 9 (TAMMI)



Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

3

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 10 (TAMMI)



4

Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy



Vantaan kaupunki
copyright

Paula Luomala
tulosteen laatija

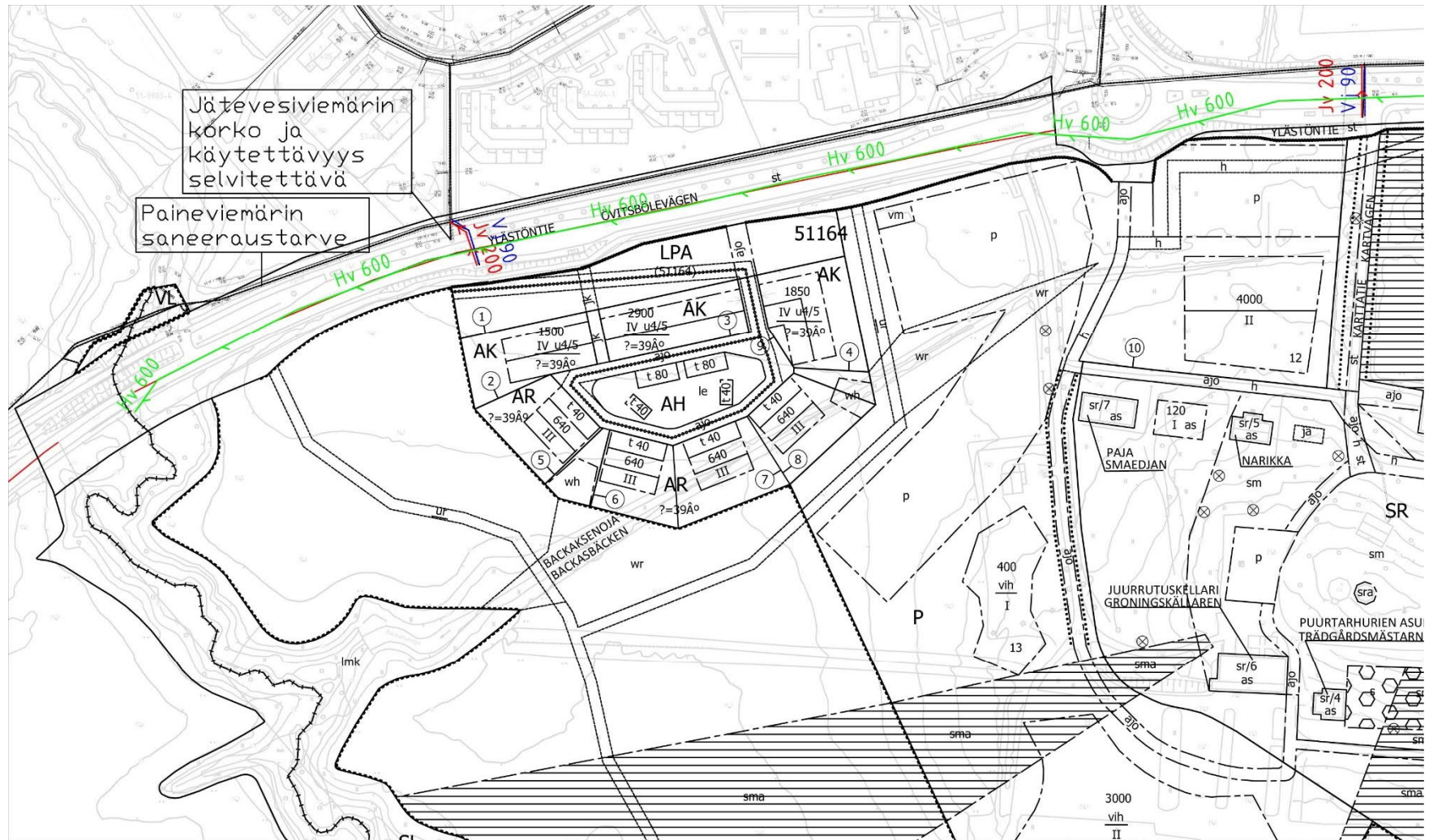
18.5.2021
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
512000 Backaksen elämyskeskus

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1:2000
Mittakaava



Vantaan kaupunki
copyright

Paula Luomala
tulosteen laatija

18.5.2021
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
512000 Backaksen elämyskeskus

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1:2000
Mittakaava

