



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002200

Assistenttien talo, Jokiniemi 62



Assistenttien talo, Doventus Oy 2013

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.4.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002200. Kaavoitus on tullut vireille 16.9.2013.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos: kaupunginosa 62, Jokiniemi
koskee korttelia 62048
(Kumoutuva asemakaava koskee korttelia 62048)

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Minna Koskinen, p. 8392 3440, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Ilmoitus vireille tulosta 16.9.2013. Vantaan kaupungin asukaslehdessä oli ilmoitus kaavoituksen alkamisesta 21.9.2013.

Kala 14.4.2014, Kh pvm, Kv pvm

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä, Metsänhoitajakujan eteläpäässä. Alueen eteläpuolella avautuvat Keravanjoen peltoalueet. Alueella sijaitsee 1930-luvulla rakennettu assistenttien talo, joka on ollut Maatalouden tutkimuskeskuksen ja myöhemmin Metsäntutkimuslaitoksen käytössä.



Ilmakuva Jokiniemestä 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002200, Assistenttien talo. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Jokiniemen täydennysrakentaminen ja olemassa olevan, asemakaavalla suojellun rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,36 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 680 k-m². Tontilla sijaitsevan assistenttien talon rakennusoikeus ei muutu. Suunniteltu korttelitehokkuus on $e=0,32$.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
--	---

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	20
5.4 Kaavan vaikutukset	20
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22

6 Asemakaavan toteutus

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät

- Asemakaavamerkinnät ja määräykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.9.2013 (Erillinen asiakirja)
- Assistenttien asuintalo rakennushistoriaselvitys (Erillinen asiakirja, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 1.2.2014)
- Viherympäristöselvitys (Erillinen asiakirja, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 12.11.2013)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kasematti Oy ja Mestarinikkarit Oy hakivat asemakaavan muutosta 23.4.2013. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) muutetaan asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Assistenttien talon asemakaavamuutostyö käynnistyi 16.9.2013 työnumerolla 002200. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 21.9.2013 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet pyydettiin 14.10.2013 mennessä (MRL 62 §).
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä Kasematti Oy:n ja Mestarinikkarit Oy:n kanssa. Pohjana on ollut arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- As Oy Solberga teetti kaavamuutosalueella arkeologiset kaivaukset 29.5.2013. Mikroliitti Oy:n suorittamissa tutkimuksissa osoittautui, ettei paikalla ole enää mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa (Tutkimusraportti 4.6.2013).
- Arkeologisten kaivausten tulosten perusteella Museovirasto toteaa, ettei kyseisen tontin rakentamiselle ole muinaismuistolain asettamaa estettä (Lausunto 27.6.2013).
- Arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy laati viherympäristö- (12.11.2013) ja rakennushistoria selvityksen (1.2.2014) kaavoitusta varten.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 14.4.2014 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävälle panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: <http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus> ja maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Alueella sijaitseva assistenttien talo muutetaan asuin käyttöön. Suojellun rakennuksen rakennusoikeus ei muutu. Uudisrakentaminen mahdollistetaan tontilla olemassa olevan rakennuksen itä- ja länsipuolella. Uudisrakennukset ovat harjakattoisia ja korkeudeltaan enintään kaksikerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 680 k-m², jolloin A-korttelialueen tehokkuus on assistenttien talon rakennusala mukaan luettuna e=0,32.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja aloittaa assistenttien talon saneerauksen ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on tullut voimaan. Kaavamuutokseen liittyy sopimus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Jokiniemessä Tikkurilan aseman läheisyydessä Keravanjoen pohjoispuolella. Tontilla sijaitseva 1930-luvulla rakennettu assistenttien talo oli käytössä vuoteen 2009 saakka Metsäntutkimuslaitoksen toimistorakennuksena. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen peltoalueiden pohjoisreunalle. Joelle loivasti viettävä alue on ollut maaperältään hedelmällistä ja sieltä on löydetty merkkejä esihistoriallisesta asutuksesta. Tontin pohjoispuolella maasto kohoaa pieneksi harjuksi, jonka rinteellä kasvaa kookkaita mäntyjä.



Assistenttien talo kaava-alueen eteläpuolisten peltojen suunnasta nähtynä 1930-luvulla, Doventus Oy rakennushistoriaselvitys 1.2.2014



Assistenttien talo kaava-alueen eteläpuolisten peltöjen suunnasta nähtynä, Doventus Oy 1.2.2014

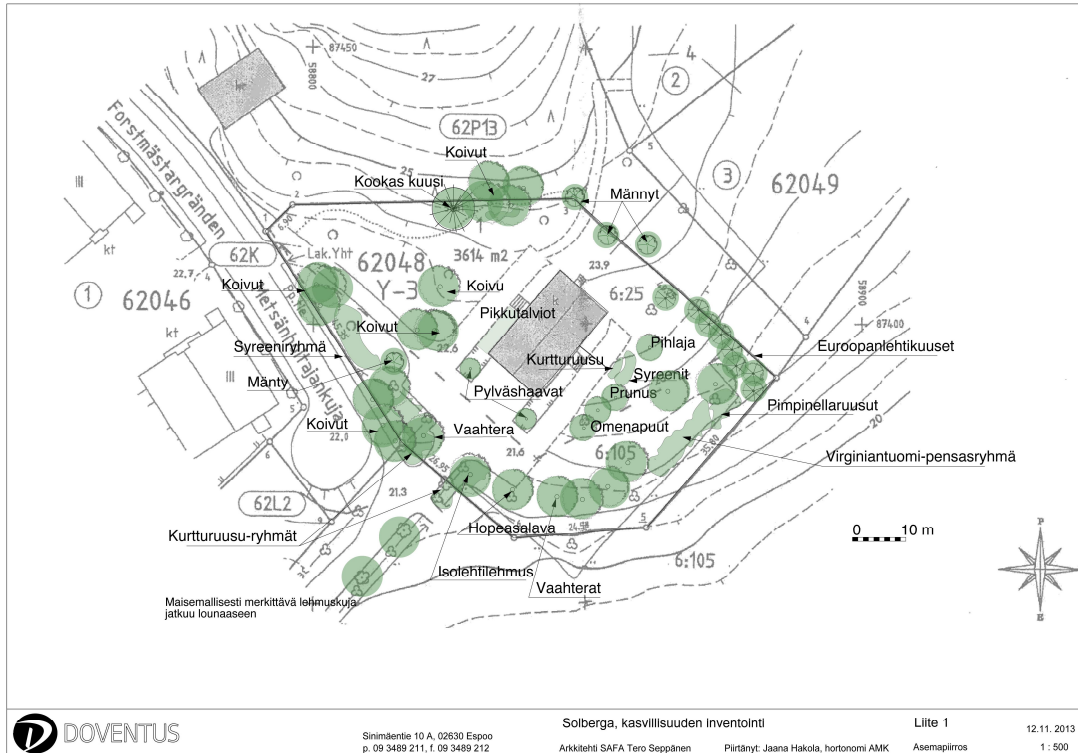
Topografia

Maaston korot vaihtelevat alueella +21,0 ja +24,0 metrin välillä. Maasto laskee melko tasaisesti pohjois-etelä suuntaisesti koko tontin alueella kohti Keravanjoen peltoalueita. Maasto on korkeimmillaan tontin pohjoisreunassa.

Kasvillisuus ja eläimistö

Arkkitehti Tero Seppänen ja hortonomi Jaana Hakola laativat kaavamuutosalueesta viherympäristöselvityksen 12.11.2013. Selvityksessä on tutkittu tontilla olevaa kasvillisuutta, sen kuntoa ja olemassa olevan kasvillisuuden säilytysmahdollisuuksia.

Tontin pohjoisreunalla kasvaa koivuja, kuusia ja kookkaita mäntyjä. Kasvuolosuhteet näyttävät suosivan etenkin metsämäntyä. Etelässä tontti rajautuu viljeltyyn kulttuurimaisemaan. Tontille ovat leimallisia kookkaat puut, joista osa on hyvinkin vanhoja ja osa on istutettu rakennuksen valmistumisen jälkeen. Tontin itäkulma rajoittuu usean Euroopan lehtikuusen ryhmään. Etelärajalla kasvaa usean metsävaahteran ryhmä, joka on istutettu kaarimaiseen muotoon. Tontin eteläisessä kärjessä on maisemapuuna hopea- tai valkosalava. Assistenttien talon lounaispäädyssä alkaa lehmus-kuja, joka jatkuu kohti muita Metsäntutkimuslaitoksen käytössä olleita rakennuksia lounaissuuntaan. Assistenttien talon lounaispäädyssä olevien tukimuurien läheisyyteen on rakennuksen molemmin puolin symmetrisesti istutettu pylväshaavat.



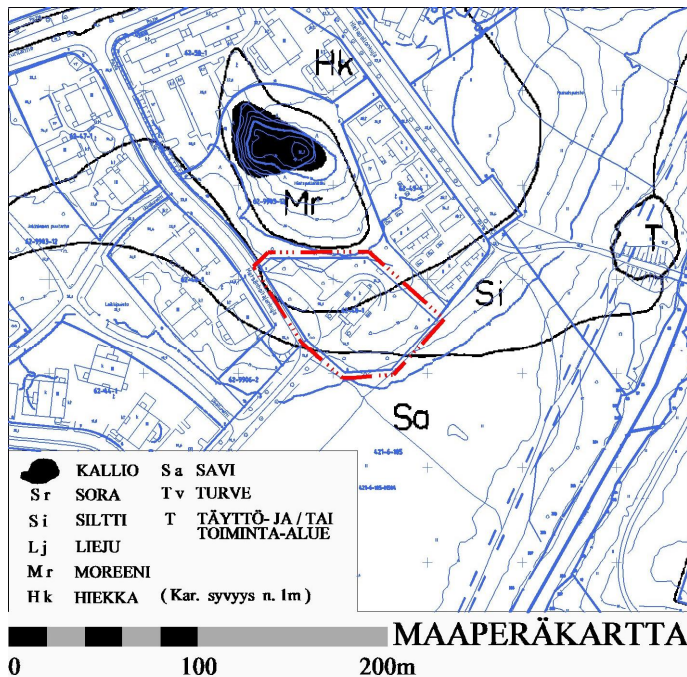
Kaavamuutosalueen kasvillisuuden inventointi, Doventus Oy 12.11.2013



Näkymä assistenttien talolta lounaaseen johtavalle lehmuksujalle, M. Koskinen 2013

Maaperä

Kaavamuutosalueen pohjoisosa on maaperäkartan mukaan maaperältään hiekkaa. Assistenttien talon kohdalla hiekkamaaperä vaihtuu siltiksi. Alueen eteläpuoliset Keravanjoen peltoalueet ovat maaperältään savea.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemessä oli vuoden 2013 alussa runsaat 4900 asukasta. Jokiniemessä asuu paljon nuoria, asukkaista noin joka viides kuuluu 16-24 –vuotiaiden ikäryhmään, mikä selittyy opiskelija-asuntojen suurella määrällä. Väestön ennustetaan kasvavan noin 600 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä (Tilastokeskus ja Vantaan väestöennuste 2013). Ikärakenteen ennustetaan säilyvän nykyisen kaltaisena.

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Jokiniemi alkoi kehittyä teollistumisen alettua, sillä alueella riitti koskivoimaa. Tikkurilankoskeen perustettiin vuonna 1757 mylly ja vuonna 1862 myllyn yhteyteen öljynpuristamo. Viisi vuotta myöhemmin rakennettiin öljynpuristamon viereen vernissakeittämö. Vuosien mittaan maali- ja lakkateollisuus laajeni alueella ja sai nimekseen Tikkurilan Värитеhtaat, nykyisin Tikkurila Oyj. 1900-luvun alussa alkunsa saanut Maatalouden tutkimuskeskus on toinen merkittävä laitos Jokiniemen historiassa. Maatalouden tutkimuskeskuksen ja myöhemmin Metsäntutkimuslaitoksen toimintaan liittyen, alueelle on noussut useita eri tyyliuuntien rakennuksia koristeellisista jugendtaloista linjakkaisiin funktionalistisiin rakennuksiin.

Jokiniemessä on myös muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, kuten Satomäen kerrostalot, Tikkurilan ruotsinkielinen kansakoulu, nyk. Dickursby Skola, ja radan varrella sijaitseva Lars Sonckin piirtämä Grönbergin talo. 1970- ja 1980-luvuilla Satomäen kupeeseen rakennettiin opiskelija-asuntoja. Yksi uusimmista asuntoalueista Jokiniemessä on pientalokokonaisuus Navethalia, joka on rakennettu opiskelija-asuntojen ja Satomäen kerrostalojen viereen, entisen maatalouden tutkimuskeskuksen maille.



Metsäntutkimuslaitoksen toimintaan liittyvä rakennus, M. Koskinen 2013



Assistenttien talon julkisivu luoteeseen, Doventus Oy 2013

Muinaismuistot

Jokiniemi on osa Keravanjokilaakson kulttuurimaisemaa yhdessä vastarannalla sijaitsevan Kuninkaalan kylän kanssa. Jokilaakson reunoilta, vanhan merenlahden rannalta, on löydetty runsaasti merkkejä esihistoriallisesta asutuksesta. Lämpimillä ja kuivilla hiekkarinteillä on asuttu jo kampakeraamisella kaudella 3000-2600 eKr. Jokiniemessä esiintymät keskittyvät selännealueen kaakkoisreunalle, mistä löytyvät Sandåkerin, Stenkullan ja maatalouden tutkimuskeskusten alueen kivikautiset asuinpaikat.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkoja alueella oli vuonna 2011 noin 2600, joista joka neljäs oli julkisen hallinnon toimialalla. Jokiniemessä on paljon kunnan ja valtion toimipaikkoja. Radan varren laajalla toimisto- ja asuinalueella ovat muun muassa Metsähallitus, Keskusrikospoliisi, Metsäntutkimuslaitos ja Rikosseuraamusalan koulutuskeskus.

Jokiniemessä voi suorittaa koulupolkunsa aina ammattikouluun tai lukioon saakka. Lisäksi alueella on ruotsinkielinen alakoulu, joka yhteydessä on pieni Hiekkaharjun kirjasto ruotsinkielisine kokoelmineen. Jokiniemessä toimii myös useita päiväkoteja, työvoimatoimisto, maahanmuuttajien yhteispalvelutoimisto ja kulttuuri- ja monitoimitalo Vernissa. Keskellä asuinalueetta sijaitsee 1920-luvulla rakennettu navettarakennus, jossa pääsee katsomaan teatteri Navethalin esityksiä.

Kaupalliset palvelut puuttuvat alueelta lähes kokonaan, niissä jokiniemeläiset tukeutuvat Tikkurilan keskusta. Kuluvan vuoden lopulla valmistuva, noin kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitseva liike- ja toimistokeskus Dixi monipuolistaa näitä palveluita entisestään.

Virkistys

Jokiniemen pohjoisosasta löytyy urheilun monitoimipaikka, Hiekkaharjun urheilupuisto. Urheilupuistossa voi urheilukentän tarjoamien mahdollisuuksien lisäksi harrastaa tennistä, koripalloa, sulkapalloa tai squashia. Talvella puistossa on mahdollista luistella ja hiihtää. Jokiniemen ja Havukosken peltoalueilta löytyy myös golfkenttä. Lisäksi peltöjen läpi kulkee maisemaltaan kaunis kevyen liikenteen raitti. Jokiniemen pohjoisosassa kiemurtelee kasvistollisesti ja kalastoltaan arvokas Rekolanoja. Winterinmäellä on koko Jokiniemen ja Tikkurilan keskustan merkittävin metsä. Kaavamuutosalueen eteläpuoliset peltoalueet ovat osa Keravanjoen varren seudullisesti merkittävää viheryhteyttä.



Lähialueelta löytyy miellyttäviä kevyen liikenteen kulkureittejä, M. Koskinen 2013

Liikenne

Jokiniemen pääkatuja ovat Jokiniementie ja Tikkurilantie, joka johtaa Viinikkalasta lentokentän ja Tikkurilan keskustan kautta Vanhalle Porvoontielle. Tikkurilantie on yksi Vantaan merkittä-

vimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Se on toinen Tikkurilan pääradan kahdesta alittavasta yhteydestä. Toinen radan alittava yhteys, Valkoisenlähteentie on yhteys Jokiniemestä Tuusulanväylälle. Yleiskaavassa on varauduttu Valkoisenlähteentien jatkamiseen itään Lahdentielle. Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien poikkikadun, Metsänhoitajakujan eteläpäässä eikä kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä ole juurikaan autoliikennettä.

Kevyt liikenne

Metsänhoitajankuja ja Tikkurilantien molemmin puolin kulkevat yhdistetyt kävely- ja pyörätiet. Tikkurilantien reunassa kulkeva reitti on myös osa valtakunnallista pyöräreittiä. Tämän lisäksi Winterinmäeltä ja Keravanjoen virkistysalueilta löytyy viihtyisiä kevyen liikenteen kulkureittejä.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueelta on noin kilometrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit ovat Urheilutien ja Tikkurilantien risteyksessä, noin 400 metrin kävelymatkan päässä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuolto. Asemakaavan muutos ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista tai siirtämistä (HSY 13.10.2013).

Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee d315 runkovesijohto ja itäpuolella d110 jakelujohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalueella on rakennettu jätevesiviemärointi. Asemakaavan muutos ei edellytä jätevesiviemärien lisärakentamista tai siirtämistä.

Kaavamuutosalue on liitetty tontin itäpuolen d250 jätevesiviemäriin, joka kuljettaa jätevedet runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevesipumppaamolle. Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikinmäen keskuspuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Sadevesiviemärointi

Kaava-alueen vähäiset pintavedet imeytetään vettäläpäisevien pintamateriaalien (esim. kivituhka) avulla maaperään. Rakennusten kattovedet ja perustusten kuivatusvedet ohjataan alueen eteläpuolella olevaan d400 hulevesiviemäriin, joka johtaa vedet edelleen Keravanjokeen ja Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne- ja lentomelu

Tikkurilantien tiemeluennuste 2030 -kartassa kaavamuutosalue jää kokonaisuudessaan vyöhykkeelle 0-49 dB. Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB.

Tikkurila Oyj

Kaava-alue sijaitsee Seveso II-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen ns. konsultointiväyhykkeen sisäpuolella. Tikkurila Oyj:n konsultointiväyhyke on laajuudeltaan 1 km. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääosin palavia nesteitä.

Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuus-skenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Pahimmaksi mahdolliseksi skenaarioksi on arvioitu tulipaloa.

Tukesilta on saatu asemakaavamuutos nro 002110 yhteydessä lausunto, jossa todetaan, että laajassa tulipalossa lämpösäteily (3kW/m^2) ulottuu enintään 80 metrin etäisyydelle. Assistenttien talon kaavamuutosalue on noin 670 metrin päässä Tikkurila Oyj:n rakennuksista, joten laitos ei estä asuntorakentamista Metsänhoitajakujalle.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Kasematti Oy ja Mestarinikkarit Oy.

3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

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

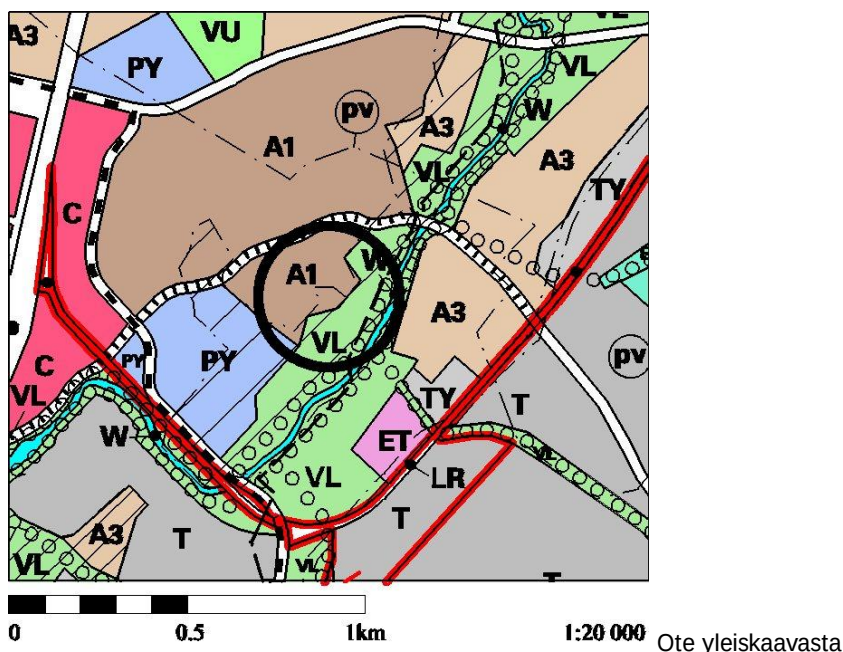
Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

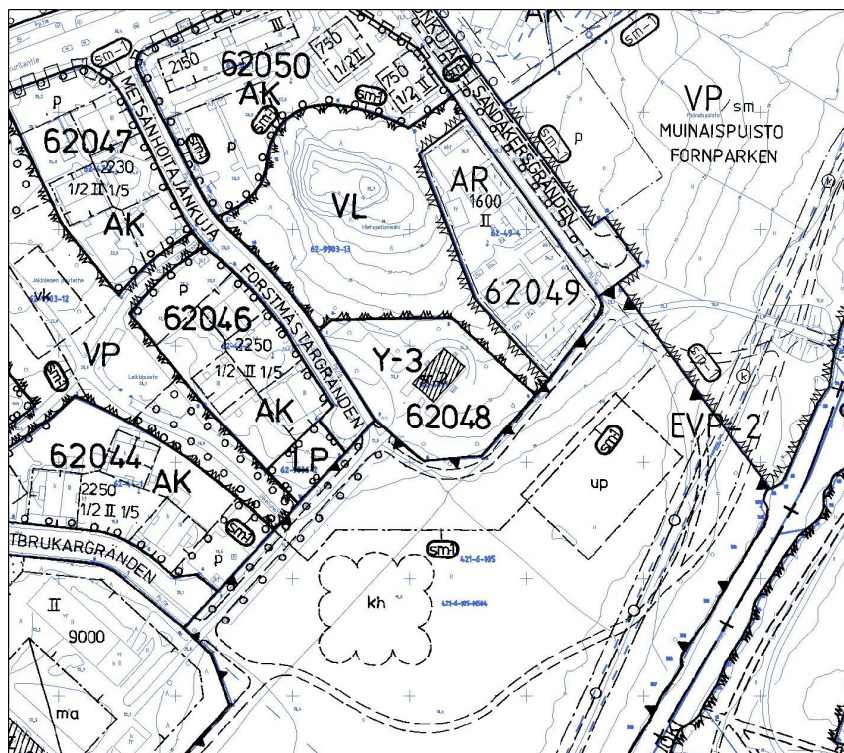
Uudenmaan maakuntakaavassa Jokiniemi on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Alue on merkitty yleiskaavaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Kaavamuutosalueen eteläpuolinen peltoalue on yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL), joka varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Lähivirkistysalueen läpi kulkee Keravanjoki (W) ja joen molemmin puolin on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Keravanjoen varressa kulkee myös maakaasun runkojohto. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

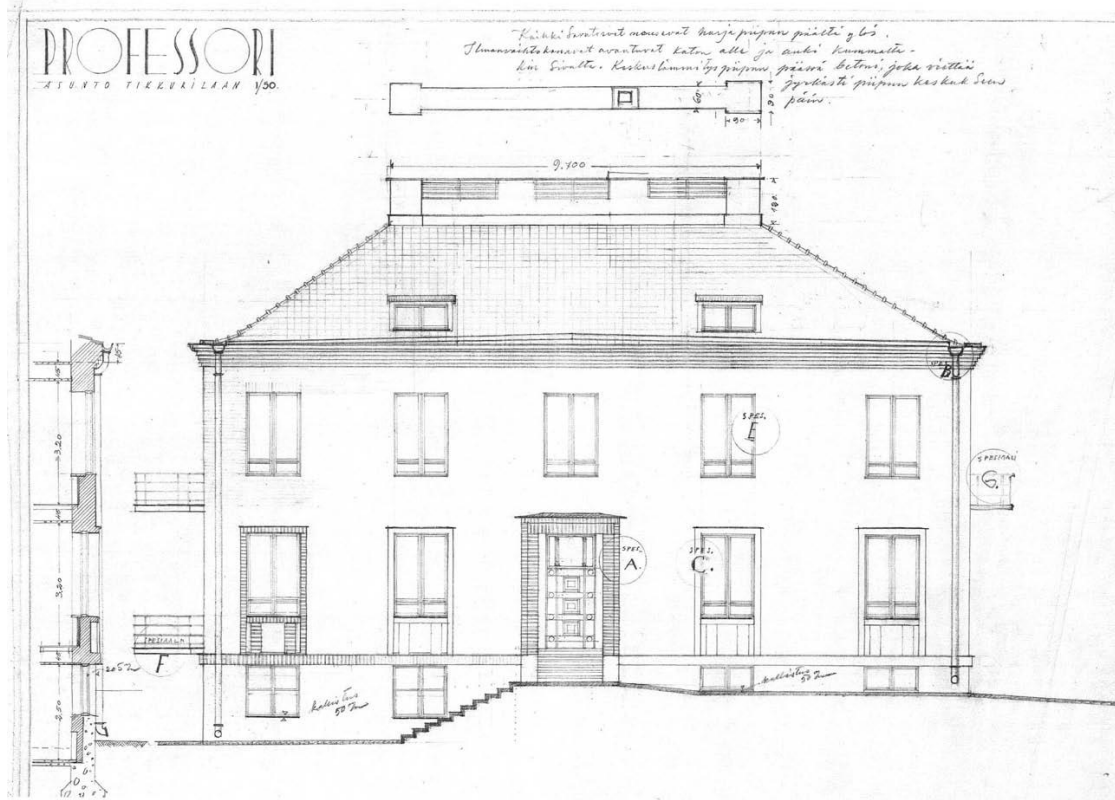


13



0 100 200m
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Assistenttien talo



Assistenttien talon alkuperäinen julkisivu kaakkoon, arkkitehti Jalmari Peltonen
Kuvälähde Assistenttien asuintalo – rakennushistoriaselvitys, Doventus Oy 1.2.2014

MRL:n mukaisesti asemakaavalla merkinnällä sr-2.

Alueen suojele

Alue on vahvistettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009. Alueella on muinaismuistolailla (295/1963) suojeltu kivikautinen asuinpaikka.

Muut suunnitelmat

Ennen kaavatyötä nro 002200 kaavamuutosalueelle on laadittu Senaatti-kiinteistön toimeksiannosta eri täydennysrakentamismahdollisuuksia sisältävä kehittämisselvitys 9.10.2009. Selvityksen tarkoituksena oli tutkia vaihtoehtoja assistenttien talon muuttamiseksi takaisin asuinkäyttöön ja korttelin lisärakentamismahdollisuuksia. Selvityksessä on esitetty neljä vaihtoehtoa nykyisen rakennuksen muuttamiseksi asuinpienkerrostaloksi. Lisäksi kortteliin on esitetty viisi vaihtoehtoista ratkaisua kahden uudisrakennuksen rakentamiseksi kaksikerroksisina rivi- tai pienkerrostaloina.

Selvityksen ovat laatineet Timo Vatanen ja Heikki Hirvonen Pöyry Environment Oy:stä.



Esimerkki Senaatti-kiinteistön teettämän kehittämisselvityksen täydennysrakennusvaihtoehdoista

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävän kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.

- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin veto-voimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

- Voimistetaan alueen identiteettiä.
- Suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita.
- Kohennetaan olemassa olevaa ympäristöä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kasematti Oy ja Mestarinikkarit Oy hakivat asemakaavan muutosta 23.4.2013. Metsänhoitajankuja 6:sen asemakaavamuutostyö oli kaupunkisuunnittelun syksyn 2013 työohjelmassa työnumerolla 002200.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 16.9.2013

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 21.9.2013 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti.
Kuulemisen aikana ei saatu yhtään asukasmielipidettä kaavatyöhön liittyen.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy:n, Mestarinikkarit Oy:n ja Kasematti Oy:n kanssa.

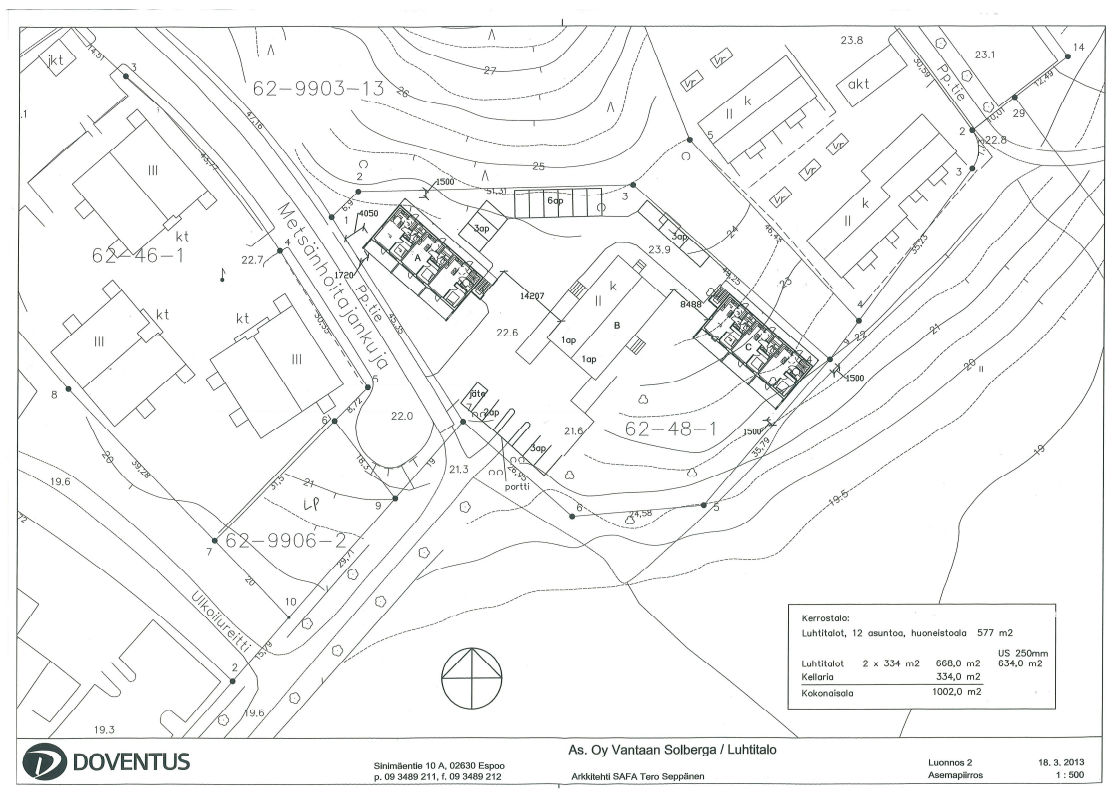
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa assistenttien talon palauttaminen asuinkäyttöön. 1930-luvulla alun perin asuinkäyttöön rakennettu talo toimi 1980-luvulta vuoteen 2009 saakka Metsäntutkimuslaitoksen toimistorakennuksena. Lisärakennusoikeudella mahdollistetaan Jokiniemen kaupunkirakenteen tiivistäminen ja assistenttien talon peruskorjauskustannusten ta-
saaminen.

Asemakaavamuutoksessa on pyritty erityisesti siihen, että assistenttien talo ja uudisrakennukset muodostavat yhteen sopivan kokonaisuuden, siten ettei valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvo heikenny.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin Mestarinikkarit Oy:n ja Kasematti Oy:n tekemän kaavamuutoshakemuksen (23.4.2013) liitteenä olleita luonnoskuvia.



Asemapiirrosluonnos kaavamuutosalueesta, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 18.3.2013



Havainnekuva uudisrakennuksesta, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 18.3.2013



Havainnekuva pihapiiristä, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 18.3.2013

Kaavaratkaisu on pysynyt melko samanlaisena koko suunnitteluprosessin ajan. Uudisrakennusten koko ja sijoittuminen maastoon määräytyi pitkälti olemassa olevasta rakennuksesta avautuvien näkymien säilyttämisen ja sen suurmaisemassa näkymisen perusteella.

Suunnitteluprosessin aikana käytiin eniten keskustelua uudisrakennusten arkkitehtuurista ja olemassa olevan rakennuksen ja uudisrakennusten yhteensopivuudesta.



Myöhempi havainnekuva A-talosta, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 28.1.2014

Luhtitalojen materiaaliksi valittiin tiilen sijasta puu, jotta uusista rakennuksista tulisi alisteisia assistenttien talolle. Kaupunkikuvallisista syistä kellarin rakentaminen päädyttiin kieltämään A-talon paikalla.

Suunnitteluprosessin edetessä arkkitehtuuri- ja insinööritoimisto Doventus Oy teki kaavamuu-
tosalueesta viher ympäristöselvityksen ja rakennushistoriaselvityksen. Lisäksi Mikrolitti Oy to-
teutti 29.5.2013 koekaivauksen suunnittelualueella As Oy Solbergan tilauksesta. Tehdyn koe-
kaivauksen tutkimusraportin perusteella Museovirasto totesi lausunnossaan 27.6.2013, ettei
alueella ole enää mitään kiinteään muinaismuistojäännökseen viittaavaa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuu-
toksessa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että suojeltu assistenttien talo säi-
lyy kaavamuu-
tosalueen tärkeimpänä rakennuksena ja näkyy Keravanjoen peltoalueiden suur-
maisemassa. Nämä tavoitteet määrittävät uudisrakennusten sijoittumisen assistenttien talon
itä- ja länsipuolelle. Uudisrakennukset ovat korkeudeltaan suojellulle rakennukselle alisteisia,
kaksikerroksia. Uudisrakennusten asunnot avautuvat lounaaseen. Alueen pysäköintipaikat si-
joittuvat pääosin alueen pohjoissivulle. Muutamalle autopaikalle on varattu tilaa myös assis-
tenttien talon lounaispäädyssä.

Viher ympäristöselvityksessä maisemallisesti merkittäviksi todetut assistenttien talon lounais-
päädyssä sijaitsevat pylväshaavat esitetään suojeltaviksi. Kaava-alueen länsireunalle esitetään
istutettavaksi Metsänhoitajakujan puurivistön jatkeeksi kolme puuta. Näkymä assistenttien ta-
lolta lounaaseen johtavalle lehmuskujalle säilytetään avoimena. Kaava-alueen eteläisin osa säi-
lytetään istutettavana alueen osana. Sen olemassa olevaa kasvillisuutta suojellaan mahdolli-
suuksiin mukaan tai uudistetaan alueen historialliseen pihapiiriin sopivalla tavalla.

5.1.1 Mitoitus

Assistenttien talon rakennusoikeus ei muutu. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden tontin rakennusoikeus lisääntyy 680 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa assistenttien talon muuttamisen asuinkäyttöön ja kahden kaksikerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen. Kaavamuutosalueelle tulee yhteensä 17–18 asuntoa. Asukkaita tulee 23, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
asuinrakennusten korttelialueella: 1 autopaikka / asunto

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä. Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kaavassa suojeltu assistenttien talo todetaan historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokonaisuuden kannalta merkittäväksi rakennukseksi. Suojeltua rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia kuten ikkunoita ja ovia tulee vaalia. Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, väri ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojellun rakennuksen sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrashuoneet. Suojeltujen sisätilojen alkuperäiset rakennusosat ja pintarakenteet sekä yksityiskohdat kuten porraskaiteet tulee säilyttää tai ennallistaa. Sisätilojen korjaustyöt tulee tehdä niin että tilojen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyy.

Korttelialueella on määräys säilyttää puustoa. Uudisrakennusten ensimmäisen kerroksen etäisyys maanpinnasta on rajoitettu kaavamääräyksiin. Uudisrakennusten arkkitehtuurin sopivuutta olemassa olevaan rakennukseen on tarkennettu määräyksissä kattomuodoin, värein ja materiaalein.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

A Asuinrakennusten korttelialue

Kaavamuutosalue on asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Uudisrakennusten muodossa on pyritty yksinkertaiseen, harjakattoiseen ja pientalomaiseen yleisilmeeseen. Kaupunkikuvallisista syistä kellarin rakentaminen on kielletty rakennusosalalla /1. Kyseisellä rakennusosalalla on vastavuoroisesti sallittu alapuolisiin asuntoihin liittyvien asuintilojen rakentaminen ullakolle, rakennusalaakohtaisen rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi. Rakennusosalalle /1 rakennettavan talon varasto- ja yhteistiloille on varattu tila (at) talon pohjoispuolelta.

Uudisrakennuksissa käytetään julkisivumateriaalina historiallisen pihapiirin alempiarvoisiin rakennuksiin tyypillistä materiaalia, puuta. Kattomateriaalina on käytettävä assistenttien talon kattoja vastaavaa materiaalia, kuten konesaumattua peltiä. Uudisrakennusten julkisivujen värit

tulee valita luonnonvärejä kuvaavasta värimaailmasta: punamulta, okra, terrakotta, umbra. Pihdoilla ei sallita asfaltointia eikä laajoja laatoituksia.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvattun tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Uudisrakentamisen mahdollistamalla lisärakentamisoikeudella tasataan suojellun rakennuksen kunnostuskustannuksia ja muuttamista alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, asuinrakennukseksi. Kunnostamalla historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus edesautetaan alueen säilymistä ajallisesti rikkaana ja valtakunnallisesti merkityksellisenä kulttuuriympäristönä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueelle on tulossa noin 23 uutta asukasta. Voimassa olevalla asemakaavalla Jokiniemeen ei olisi saatu uusia asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella täydennetään Jokiniemen yhdyskuntarakennetta ja varmistetaan sen historiallisen kulttuuriympäristön säilyminen. Ratkaisu tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuva

Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöön. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1. Kaava luo edellytykset valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvälle kaupunkikuvalle.

Asuminen

Alueelle tulee yhteensä 17–18 asuntoa. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Yksityisrahoitteinen kaavamuutos tasapainottaa Jokiniemen vuokra-asuntopainotteista asuntojakaumaa ja rikastaa Vantaan asumismahdollisuuksia tarjoamalla asumisvaihtoehdon historiallisesta 1930-luvulla rakennetusta assistenttien talosta. Kaava-alue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa, mutta myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonnonmaiseman välittömässä läheisyydessä.

Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutos ei lisää alueen palveluntarjontaa.

Tikkurilan kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen eli hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Alue sopii hyvin luonnossa liikkujalle, sillä se sijaitsee virkistysalueen reunassa, ulkoilureittien ja – maastojen ulottuvilla. Keravanjoen ranta seudullisine viheryhteyksineen on kaava-alueen vieressä. Kaavamuutos ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutoksen tuoma asukasmäärän lisäys ei juurikaan kasvata Jokiniemen liikennemääriä. Alueen katuverkko kestää sen hyvin. Liikenneratkaistu on VAT:n hengen mukainen.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen vaikutukset vedenkulutukseen ja jätevesimääriin voidaan hoitaa nykyisen vesihuoltoverkoston avulla.

Sosiaalinen ympäristö

Yksityisrahoitteinen kaavamuutoshanke tasapainottaa Jokiniemen vuokra-asuntovaltaista asuntotajakaumaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Katso kohta 5.2

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Kaavamuutoksessa pyritään säilyttämään tontilla olevat maisemallisesti merkittävät puut ja pensaat. Etenkin assistenttien talon tukimuurien yhteyteen istutetut pylväshaavat pyritään suojaamaan ja säilyttämään korjaustöiden ja lisärakentamisen yhteydessä. Suojellulta rakennukselta lounaaseen johtavan lehmuskujan näkyvyyttä ei peitetä. Tontin kaakkoiskulma säilytetään istutettavana alueen osana eikä assistenttien talon näkyvyyttä Keravanjoen peltomaisemaan peitetä. Tontin pohjoisreunalla kasvavia kookkaita mäntyjä pyritään säilyttämään.

Kasvihuonepäästöt

Alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Tikkurilan kaupallisista palveluista ja juna-asemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Uudisrakentaminen on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Tällöin kaupunkirakenteesta muodostuu ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista.

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja kuten kouluja ja päiväkotia. Hanke edistää pääradan varren tiivistymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys.

Tikkurila Oyj:n sijoittuminen n. 670 metrin päähän kaava-alueesta on otettu huomioon, mutta se ei aiheuta kaavaan erityisiä määräyksiä.

6 Asemakaavan toteutus

Maanomistaja aloittaa suojellun rakennuksen saneeraustyöt ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

8 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Mestarinikkarit Oy
Jukka Karhu
Jussi-Pekka Salmi

Kasematti Oy
Jukka Uusitalo

Arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy
arkkitehti Tero Seppänen
arkkitehti Mikael Anttila
hortonomi Jaana Hakola

Vantaan kaupunki
kaavasuunnittelija Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Ilari Heiska
suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
suunnitteluavustaja Kaija Topra
hortonomi Eija Välimäki
rakennustutkija Anne Vuojolainen
rakennustutkija Susanna Paavola
lupapäällikkö Ilkka Rekonen

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 14.4.2014



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.02.2014
Kaavan nimi	002200 Jokiniemi 62 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.09.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3613	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3613

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	0,3613	100,0	680	0,19	0,0000	680
A yhteensä	0,3613	100,0	680	0,19	0,3613	680
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3613	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

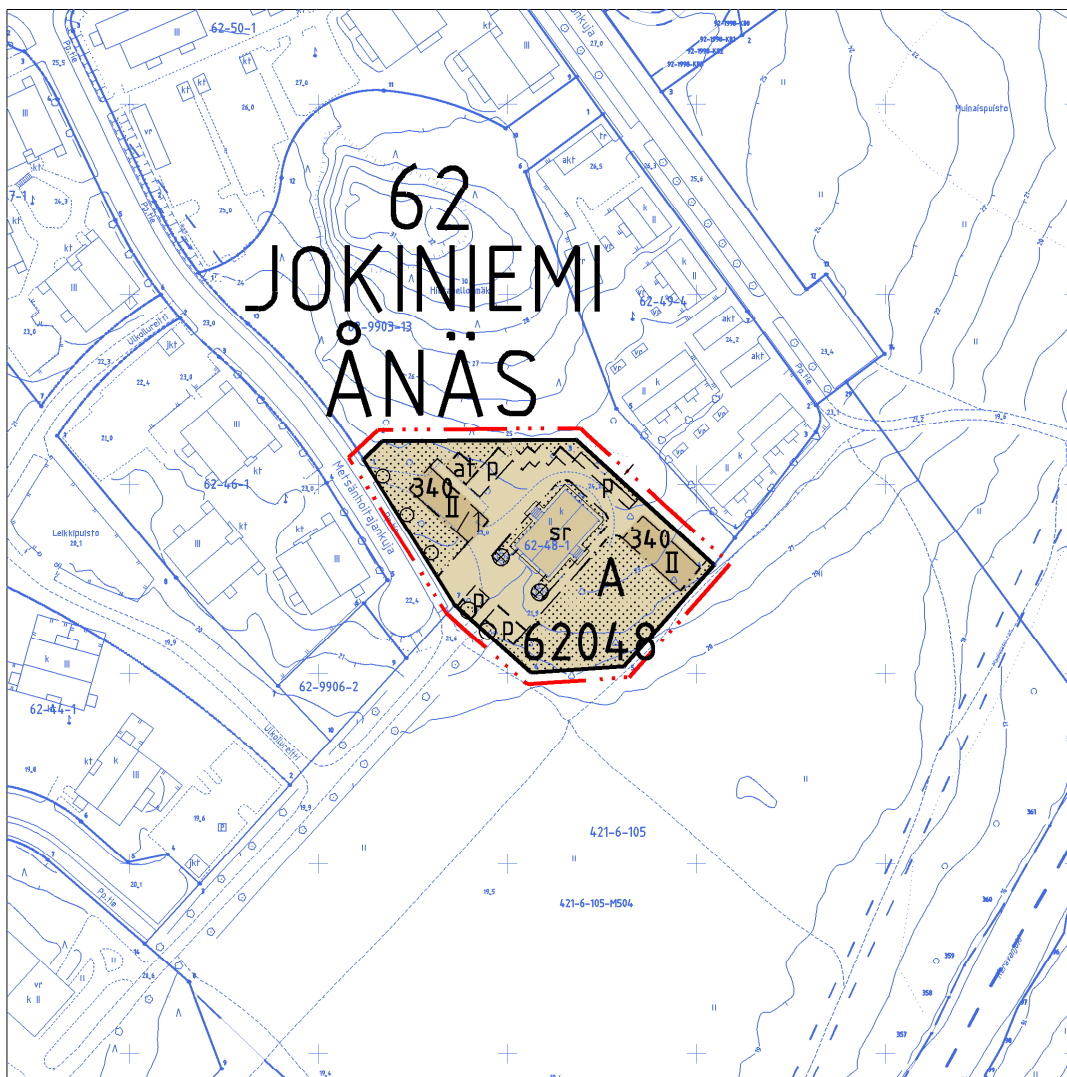
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	480	0	0

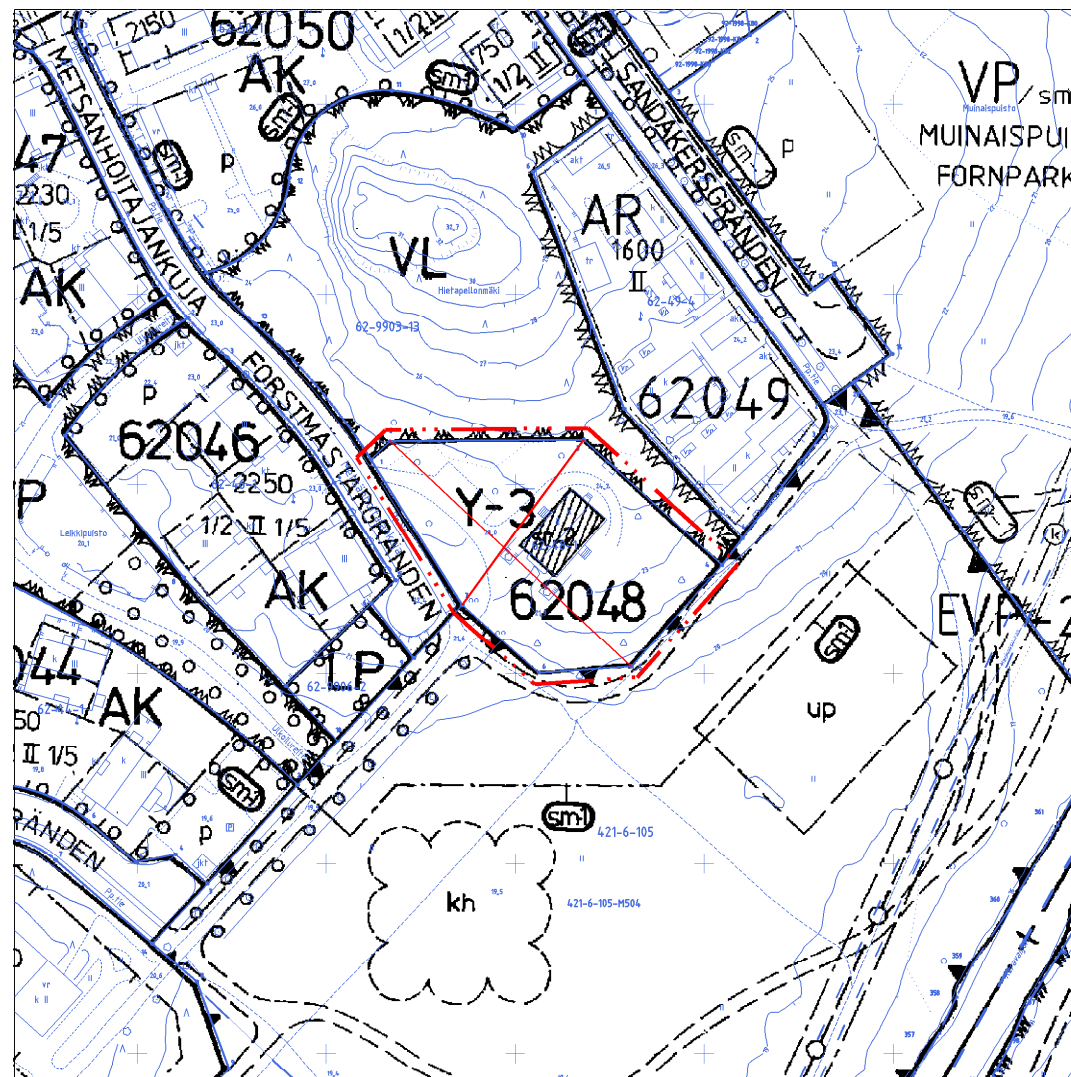
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3613	100,0	680	0,19	0,0000	680
A yhteensä	0,3613	100,0	680	0,19	0,3613	680
A	0,3613	100,0	680	0,19	0,3613	680
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3613	0
Y	0,0000		0		-0,3613	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	480	0	0
Asemakaava	1	480	0	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

Päiväys
Datum

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

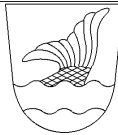
002200

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 62

JOKINIEMI

Asemakaavan muutos
Kortteli 62048.

14.4.2013



Vanda stad
Stadsdel 62

ÄNÄS

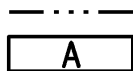
Ändring av detaljplanen
Kvarteret 62048.

686503

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Suojeltava rakennus

Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa asuntoja ja/tai asumista häiritsemättömiä työtiloja.

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisärakentamistoimia, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia kuten ikkunoita ja ovia tulee vaalia. Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojellun rakennuksen sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrashuoneet. Suojeltujen sisätilojen alkuperäiset rakennusosat ja pintarakenteet sekä yksityiskohdat kuten porraskaiteet tulee säilyttää tai ennallistaa. Sisätilojen korjaustyöt tulee tehdä niin että tilojen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyy.

Uudisrakennukset

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Rakentamisen tulee olla mittasuhteiltaan ja muotokieleltään ympäristöön soveltuva.

Rakennuksen korkeusasema tulee sovittaa olemassa olevaan maastoon siten, että maantasokerroksen sisäänkäyntiin ja pihalle käyntiin ei tarvita erityisiä luiskia ja portaita.

Rakennusosalalle /1 ei saa rakentaa kellaria.

Rakennusosalalle /1 saa ullakoille rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

Mikäli rakennuksissa käytetään julkisivuelementtejä, tulee elementtisaumat häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Parvekkeita ei saa lasittaa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Kattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä.

Katon tulee olla tumman harmaa tai punaruskea.

Julkisivujen värit tulee valita luonnonvärejä kuvaavasta värimaailmasta: punamulta, okra, terrakotta, umbra.

Pihat

Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla asuntokohtaiset piha-alueet.

Kasvillisuuden ja pihamateriaalien tulee sopia alueen historialliseen luonteeseen.

Pihoilla ei sallita asfaltointia eikä laajoja laatoituksia.

DETALJPLANEKETTINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Området är en del av en bebyggd kulturmiljö av riksfattande betydelse RKY 2009).

Byggnad som bör skyddas

I den skyddade byggnaden får bostäder och/eller arbetslokaler som inte stör boende placeras.

Byggnad av betydelse med avseende på den historiskt, byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefulla områdeshelhet som utgörs av Lantbrukets f.d. forskningscentral. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena.

Byggnadens ursprungliga material och byggnadsdelar såsom fönster och dörrar bör bevaras. Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras när renoveringsarbeten utförs. Över ändringar som förutsätter bygglov måste utlåtande av museimyndighet begäras.

Av interiörerna i den skyddade byggnaden skyddas vestibuler och trapphus som historiskt värdefulla. De skyddade interiörernas ursprungliga byggnadsdelar och ytmaterial samt detaljer såsom trapppracken måste bevaras eller återställas. Reparationen av interiörerna måste göras så att utrymmenas arkitektoniska och historiska värden bevaras.

Nybyggen

Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller i bostadsrummens ytterhölje skall vara minst 28 dB.

Byggnationen skall till sina dimensioner och sitt formspråk vara anpassat till omgivningen.

Byggnadens höjdläge måste anpassas till den existerande terrängen så att särskilda ramper eller trappor inte behövs för att komma in i markplanet eller för att få tillträde till gårdsplanen.

På byggnadsytan /1 får ingen källare byggas.

På byggnadsytan /1 får i vindsutrymmen utöver byggrätten och våningstaket byggas bostadsutrymmen som hör till bostäderna i våningen under.

Trä skall användas som huvudsakligt fasadmateriäl i byggnaderna.

Om fasadelement användas i byggnaderna skall elementfogarna elimineras genom fogens placering eller fasadens ytkonstruktion.

Balkongerna får inte inglasas.

Byggnaderna skall vara försedda med öppen takfot.

Byggnaden skall förses med sadeltak.

Som takmaterial skall användas maskinfalsad plåt.

Taket skall vara mörkgrått eller rödbrunt.

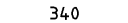
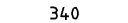
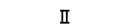
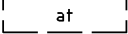
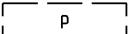
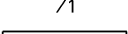
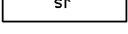
Fasadfärgerna skall väljas ur färgvärlden för naturfärger: rödmulla, okra, terrakotta, umbra.

Gårdarna

Bostäderna i markplansvåningen ska ha egna gårdsområden.

Växtligheten och gårdarnas ytmateriäl skall stämma överens med områdets historiska karaktär.

På gårdsplanerna är asfaltering eller omfattande plattsättningar inte tillåtna.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/asunto	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bp/bostad
 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
 Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
 Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
 Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
 Rakennusala.	Byggnadsyta.
 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja/ tai auton säilytyspaikan.	Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad och/eller förvaringsplats för bil får placeras.
 Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
 Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
 Istutettava puu.	Träd som skall planteras.
 Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
 Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
 Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
 Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
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.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __./__ 20__

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __./__ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __./__ 20__