

001932

HÅKANSBÖLEN

K A R T A N O A L U E

Asemakaavan muutoksen selostus
Rakentamishjeluonnos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1. Alueen määrittely	1
1.2. Kaava-alueen sijainti	1
1.3. Kaavaa koskevat asiakirjat	1

2. TIIVISTELMÄ	3
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2. Asemakaavan muutos ja toteuttaminen	3

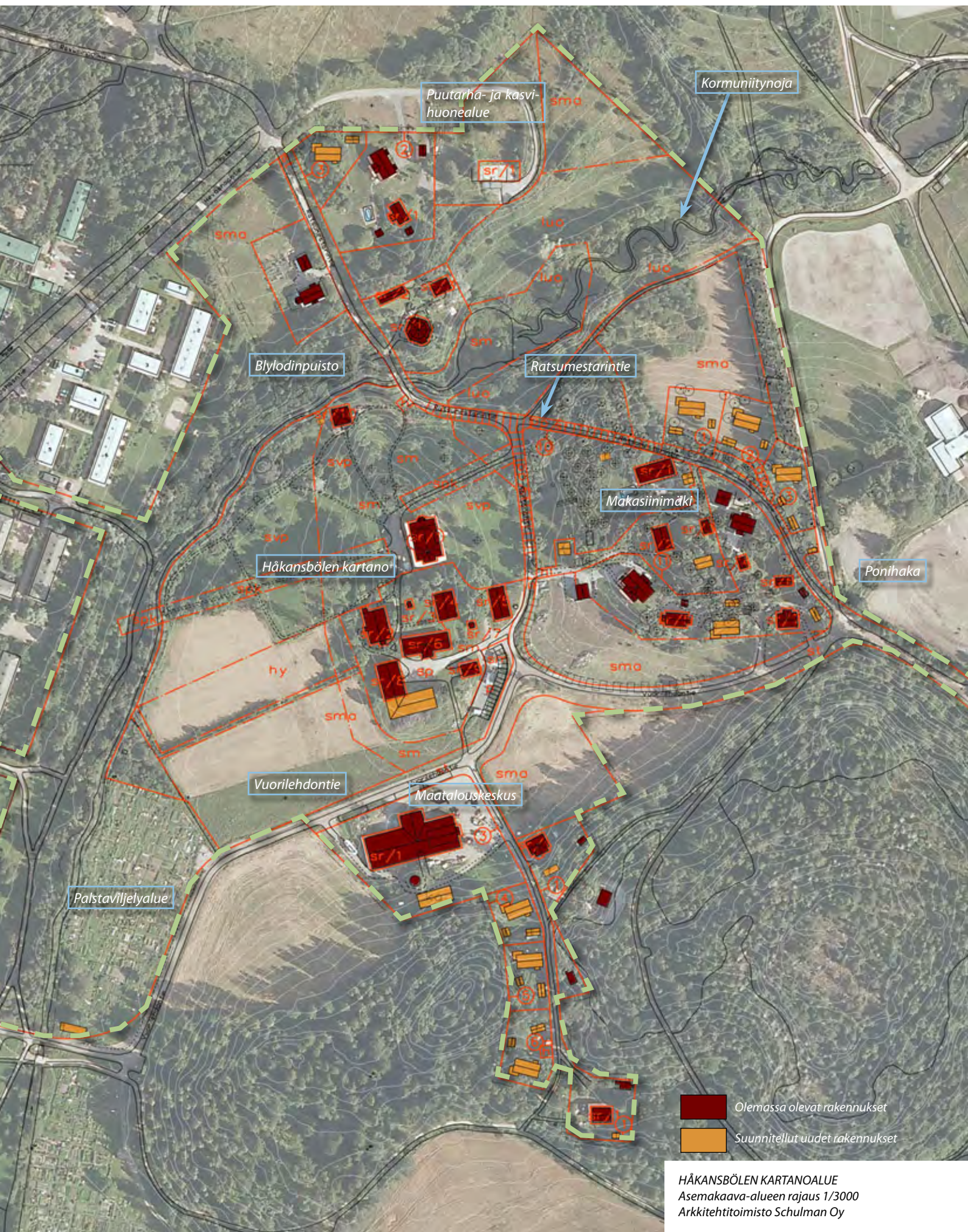
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2. Suunnittelutilanne	15

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1. Suunnittelun tarve	19
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.4. Asemakaavan tavoitteet	21
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1. Kaavan rakenne	25
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3. Aluevaraukset	25
5.4. Kaavan vaikutukset	28
5.5. Ympäristön häiriötekijät	29
5.6. Nimistö	29

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1. Rakentamisohje	30
6.2. Kaavamääräyksiä täydentävät ohjeet	33

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	38
Asemakaavan seurantalomake	38
Asemakaavakartta ja kaavamääräykset	40



2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vantaan kaupunki osti vuonna 2005 Sanmarkin suvun omistuksessa sata vuotta olleen Håkansbölen kartanon siihen liittyvine maa-alueineen. Alueen voimassa oleva ja samalla ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1995 ja se on laadittu yhteistyössä kartanon omistajan Arvid Sanmarkin kanssa.

Asemakaavan muutoksella pyritään ohjaamaan kartanoalueen tulevaa käyttöä ja uudistamista kartanon ja sitä ympäröivien maa-alueiden siirryttyä kaupungin omistukseen. Käsillä oleva kaavamuuos liittyy myös koko kartanoalueen suojelutarpeen tarkistamiseen sekä Makasiinimäen ja maatalouskeskuksen eteläpuolisen alueen täydennysrakentamiseen.

Asemakaavoituksen yhtenä lähtökohtana on ollut Håkansbölen kartanoalueelle luontaisten teemojen, kuten puisto- ja maanviljelyskulttuurin säilyttäminen ja kehittäminen.

Kaavan tarkoituksena on varmistaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanoalue ympäristöineen säilyy ja täydentyy vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen sekä maisemaan sopeutuen. Asemakaavoitettavan alueenpinta-ala on 17,6 ha.

Håkansbölen kartanoalueen asemakaavamuutos on pilottikohteena Vantaan kaupunkisuunnittelun uusien suojelumerkintöjen ja -käytäntöjen valmistelussa.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.11.2006. Vantaan kaupungin tilakeskus on esittänyt asemakaavan muuttamista kartanoalueen osalta ja Vantaan yrityspalvelut muiden kaupungin omistamien maiden osalta. Alueen maanomistajista asemakaavamuutosta ovat hakeneet: Harri Nyman, Ulla Karjalainen ja Jörgen ja Benita Sjöblom. Kaavamuuos on Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numerolla 001932 (vuodesta 2009).

Tämän asemakaavatyön pohjaksi on laadittu useita esiselvityksiä 2005-2009 (ks. kohta 1.3). Hakunilan asukkailla järjestettiin kartanoalueelle asukaskävely Vantaa-päivien yhteydessä 17.5.2009. Suunnittelun lähtökohtia esiteltiin asukastilaisuudessa 10.06.2009. Mielpiteet pyydettiin 24.06.2009 mennessä (MRL 62§). Kuulemisaluetta laajennettiin ja tarkistettiin OAS 15.9.2009. Uusi kuuleminen lähinnä vesialueiden omistuksen takia (kuulutus) 21.10.2009.

Laatimisvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.10.2009 (MRL 66§), viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa 17.11.2009 ja suunnittelukokous alueen maanomistajille 30.3.2010. Nimistöryhmä käsitteli asemakaavan nimistöä 19.4.2010.

2.2. ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TOTEUTTAMINEN

Asemakaava ohjaa kartanoalueen tulevaa käyttöä ja täydennysrakentamista alueella. Asemakaavan muutoksella on selvitetty Håkansbölen kartanon ja puiston, Makasiinimäen, Kormuniitynojan pohjoispuolisen nk. puutarha-alueen sekä Makasiinimäen pohjoispuolen että maatalouskeskuksen eteläpuolen maankäyttö, suojelutarpeet sekä mahdollisuudet täydentävään omakotitalorakentamiseen.

Asemakaavaa valmisteltaessa kaupunki on selvittänyt kartanoalueelle erilaisia käyttömahdollisuuksia. Asemakaavan muutos mahdollistaa aikaisemmalle yksityiskartanolle monipuolisemman käytön.

Rakennussuojelumerkinnät koko kaava-alueella on tarkistettu ajan tasalle. Asemakaava antaa tarkat määräykset rakennussuojelusta, ympäristönsuojelusta sekä uudisrakentamisen toteutuksesta alueella.

Vantaan kaupunki tulee luovuttamaan alueelta tontteja rakentamiseen sekä ohjaamaan omistamisensa kiinteistöjen käyttöä. Makasiinimäen pohjoispuolelle sekä maatalouskeskuksen eteläpuolelle on esitetty omakotitalojen lisärakentamista. Asemakaavassa on tehty aluevaraus kasvihuoneviljelylle paikkaan, jossa ovat aikaisemmin sijainneet kartanon kasvihuoneet.

Myös kartanoalueen yksityisten tonttien maankäyttöön liittyvät tulevat tarpeet on huomioitu. Yksityisten omistamille alueille tulee uusia rakennuspaikkoja asuinrakennuksille sekä talousrakennuksille.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Häkansbölen kartanoalue sijaitsee laajan Sotunginlaakson kulttuurimaiseman eteläosassa, Kormuniitynojan laaksoalueella, Itä-Vantaalla. Kartanoalueen viereen on kasvanut Hakunilan aluekeskus ja sen ympärillä oleville virkistysalueille sijoittuu Hakunilan urheilupuisto.



Ortokuva vuodelta 2009
(Vantaan kaupunki)

Häkansbölen kartanoalueen merkitys on sekä valtakunnallinen että paikallinen. Kartano talousrakennuksineen ja puistoineen on Suomen kartanoiden joukossa ainutlaatuinen, koska päärakennus ja pihapiirit ovat säilyneet pitkälti alkuperäisessä asussaan. Nykyinen päärakennus vuodelta 1905 on arkkitehti Armas Lindgrenin suunnittelema ja kartanon puistosuunnitelman on laatinut Svante Olsson.

Makasiinimäen, Kormuniitynojan pohjoispuolen sekä Vuorilehdontien eteläpuolen omakotialueilla on historiallinen yhteys kartanoon ja ne kuuluvat osana Häkansbölen kartanoalueeseen. Aikoinaan kartanon maille rakennetut työntekijöiden asuinrakennukset ovat nykyisin pääosin yksityisomistuksessa. Alueelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat luontevasti toisistaan kasvillisuuden avulla. Reitistö on muotoutunut nykyiseen asuunsa vuosikymmenien varrella.

Häkansbölen kartanon alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuurihistorialliseen ympäristöön (RKY 1.1.2010).

Suunnittelualue on pääosin Vantaan kaupungin omistamaa maata, joten kaupungin rooli alueen kehittäjänä on keskeinen.

Häkansbölen kartanopuisto

Häkansbölen kartanon tekee merkittäväksi sen luonne yhtenäisenä jugend-ajan kokonaistaideteoksena: kartanona ja sen kartanopuistona. Viheralueyksikön sekä tilakeskuksen yhteisen EU-hankkeen myötä se on ensimmäinen vantaalainen restauroitu historiallinen puisto.

Kartanopuisto sai alkunsa 1780-luvulla, kun Johan Sederholm antoi istuttaa puiston kartanon ympärille. Arvid Sanmarkin ostaessa tilan 1905, puistossa oli jo laaja käytäväverkosto ja monipuolinen puulajisto. Hän tilasi Svante Olssonilta puistosuunnitelman, joka toteutettiin osittain. Maisematyyliseen puistoon kuului myös Kormuniitynojan toiselle puolelle sijoittunut metsäpuutarha. 1950-luvulla puistoon tilattiin suunnitelma Paul Olssonin toimistolta. Sekin toteutettiin vain osin.

Häkansbölen kartanopuiston suunnittelu, kunnostus ja restaurointi vuosina 2006–10

Historiallinen kartanopuisto jakautuu kolmeen osa-alueeseen: kartanon tontti, Blylodinpuisto ja Kormuniitynojan lähivirkistysalue. Niistä ensimmäinen on Vantaan kaupungin Tilakeskuksen ja kaksi jälkimmäistä Viheralueyksikön hallinnassa.

Kartanopuiston kunnostamiseksi laadittiin yleis- ja toteutussuunnitelmat 2006–08 Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:ssä projektipäällikkönään maisema-arkkitehti Matti Liski. Puutarhataiteen historian asiantuntijana toimi dosentti FT Eeva Ruoff. Yleissuunnitelman tavoitteena oli kunnostaa ja restauroida kartanoalue siten, että sen tunnelma ja ilme ennallistetaan 1900-luvun alun asuun. Tilakeskus ja Viheralueyksikkö kunnostivat kartanopuiston yhteistyössä vuosien 2008–10 aikana. Kunnostus oli EU-hanke. Restauroinnin kustannusarvio oli 844 000 €.

Kartanopuiston polkuverkosto restauroitiin 1900-luvun alkupuolen mukaiseksi. Vanhat puut pyrittiin säilyttämään mahdollisimman pitkään. Huonokuntoisten ja vaarallisten puiden tilalle istutettiin uusia jalopuuryhmiä. Päärakennuksen ympäristöä korostettiin kukkivilla koristepensas- sekä perenna- ja kesäkukkaistutuksilla. Hyötytarha pidetään avoimena niittämällä ja sen vieressä oleva peltoalue säilytetään viljelyksessä. Pysäköintialue on sijoitettu talousrakennusten kaakkoispuolelle siten, että avoin laakso ja kartanokokonaisuus säilyvät yleisimmistä tarkastelupisteistä mahdollisimman eheänä.

Blylodinpuistoon palautettiin puoliavoin, puistomaisempi ilme. Sinne ja Kormuniitynojan varteen rakennettiin kivituhkapintainen raitti tallatun polun paikalle. Vanhaa puustoa uudistettiin suosimalla jaloja lehtipuita ja niiden taimia. Asutuksen suuntaan luotiin tiheämpi reunakasvillisuusvyöhyke. Kormuniitynojan tekosaari Kaffeholmen palautettiin osaksi puistosommitelmaa siltoineen ja koivukehineen.

Kormuniitynojan varressa tehtiin maisemaa avoimena pitäviä hoitotoimenpiteitä, pääasiassa vesakon raivausta. Luontoarvot huomioitiin säästämällä mm. raitaryhmät. Pohjapadon avulla Kormuniitynojan veden pintaa nostetaan, mikäli se on Hakunilan hulevesijohtojärjestelmän kannalta mahdollista. Mutteritalon tontin alapuolelle padotaan lampi. Tavoitteena on rekonstruoida 1940-luvun tilanne, jolloin laaksopainanteessa oli reilun tuhannen neliön laajuinen lampi.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja luonnonolot

Maisemallisesti nykyinen kartanomiljö sijoittuu kahdelle vierekkäiselle kukkulalle, joiden pohjoispuolitse virtaa Kormuniitynoja. Kartanon päärakennus ja puisto sekä sen talous- ja tallipiha sijoittuvat suuremmalle, läntiselle kukkulalle. Kartanon itäpuolella oleva Makasiinimäki muodostaa teiden rajaaman erillisen saarekkeen, jossa rakennukset ovat sijoittuneet vapaasti vihreän puuston lomaan. Kartanon ja Makasiinimäen pohjoispuolitse kulkeva Ratsumestarintie on historiallinen tieyhteys,

joka on yhdistänyt Kuninkaantien Östersundomin kappelille. Ratsumestartien pohjoispuolella Makasiinimäen rinne laskeutuu kohti Kormuniitynojaa.

Kormuniitynojan välitön lähiympäristö sekä ojaan laskevat peltoalueet muodostavat pienialaisen, mutta yhtenäisen maisema-alueen, jota voidaan pitää tärkeänä osana kartanomiljöötä ja sen historiallista kokonaisuutta. Kormuniitynojalta maasto nousee kohti pohjoisen puoleista selännettä, jossa alun perin sijaitsivat kartanon kasvi- ja hedelmätarhat sekä myöhemmin kasvihuoneet. Kartanon eteläpuolella peltoaukeat rajautuvat metsäiseen selänteeseen.

Kartanoympäristön kulttuurimaisemaan kuuluvat olennaisena osana peltoaukeat, jotka mahdollistavat avoimet näkymät eri suuntiin.

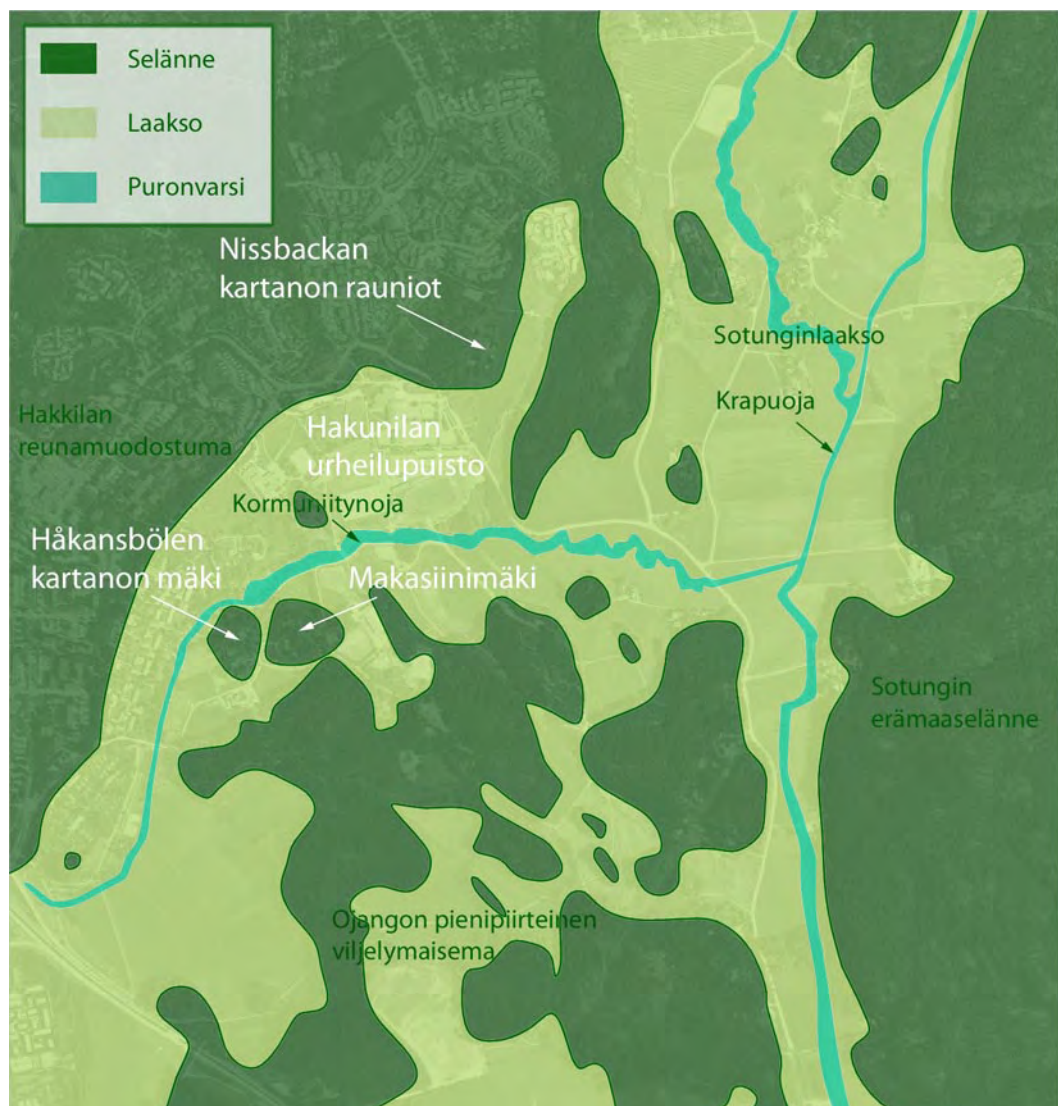
Kartanoaluetta rajaa etelästä laaja Ojangan metsäinen selänne, idästä kuusiaidanne, jonka takana on Hakunilan urheilupuisto ja koulukeskus sekä Poni-Haka, pohjoisesta ja lännestä Hakunilan rivitalo- ja kerrostalokorttelit.

Kartanon maiden myyminen ja Hakunilan laajentuminen kohti laaksoaluetta 1960-luvulta lähtien on muuttanut maisemaa laajasta viljelylaaksosta pienipiirteisemmäksi rakennettujen alueiden ja umpeen kasvavien peltojen, metsäisten mäkien ja urheilualueiden tilkkutäkiksi.

Hakunilan urheilupuiston rakentamisen myötä Kormuniitynojan ja sen sivuojan laaksojen kulttuurimaisema on menettänyt maisemallisen yhtenäisyytensä ja eheytensä. Myös Håkansbölen ja Nissbackan kartanoiden rakennusryhmät puutarhoineen ovat kadottaneet perinteisen näköyhteytensä.

Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:n tekemä Työväenmäen asemakaavoituksen esiselvityksessä todetaan, että Työväenmäen (Makasiinimäen) maaston muodot, lakialue ja rinteet ovat tärkeä maisemallinen tekijä, joka tulee ottaa huomioon mah-

Maisemarakenne (Vantaan kaupunki)



403 Hakunila

KORMUNITYNOJA

Ratsumestantie

HAKANSBÖLEN KARTANO

Vuorilehdon tie

92 OJANKO

Vuorilehdon tie

P

MERKINTÖJEN SELITYKSET

SÄILYTETTÄVÄ KASVILLISUUS

- maiseallisesti merkittävä puu
- lehtipuut
- havupuut
- pensaat
- metsäalueet

SÄILYTETTÄVÄT MAISEMAELEMENTIT

- avoin maisematila (pelto, niitty)
- puoliavoin maisematila (pihapiiri, puistometsä, puisto)
- suljettu maisematila (metsäselänne, metsikkö)
- lakialue
- maisematilaa rajaava puoliavoin reunavyöhyke
- maisematilaa rajaava suljettu reunavyöhyke

MAISEMAVAURIOT

- visuaalinen yhteys kartanoon ja kartanopuistoon
- näkymälinja
- näkymien sulkeutuminen
- peltojen umpeutuminen
- vesakoituminen
- epämääräinen varastointi
- suojaava puoliavoin reunavyöhyke puuttuu
- historiallisen tieyhteyden katkaiseva ja luontaisen kulun estävä puomi

Maiesma-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ oy
Maiesma-arkkitehtitoimisto
Maiesma-arkkitehtitoimisto

HAKANSBÖLEN TYÖÄENMÄEN
TÄYDENNYSPRAKENTAMISALUEEN
MAISEMASELVITYS

KAAVOITUKSEN MAISEMALLISET
LAHTOKOHDAT -
KUVOTTA ANNA VUOSI 1:1000

HÅKANSBÖLEN KARTANOALUE / 001932 / 27.2.2012 7

Kaava-alueelle sijoittuu osa Kormuniitynojan luonnonmonimuotoisuusalueesta (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Kormuniitynojan varsi on nykyisellään luonnontilainen ja luonnontilaisen kaltainen arvokas puronvarsibiotooppi. Kormuniitynojan varsilla tavataan vaateliasta ja uhanalaista kasvi- ja eläinlajistoa, joukossa lintu- ja luontodirektiivin lajeja. Kormuniitynojan uoma on luonnonmonimuotoisuusalueella suurelta osin luonnontilainen puusto- ja pensastiheikköineen, mikä nostaa sen luonnonsuojellusarvoa. Kasvillisuus ja puuaines luovat uomaan ja sen ympärille vaihtelevia elinympäristöjä. Ne tarjoavat eliöstölle ravintoa, suojaa ja kiinnittymisalustoja. Puutiheiköt suojaavat rantalehdon kulutukselle herkkää kasvilajistoa ja mahdollistavat kostean pienilmaston säilymisen. Alueen merkitystä korostaa myös se seikka, että sen itäpuolella puronvarresta puustoa ja pensastoa on poistettu. Puron varrella esiintyy myös lähteisyyttä, mikä mahdollistaa vaatelioiden ja kosteutta vaativien kasvilajien (mm. ojatädyke) esiintymisen. Asiasta tarkemmin Anna Ojalan selvityksessä: Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (2005).

Hakunilan ja Ojangan alueen lepakkoselvityksessä 2007 Kormuniitynojan ja Hakunilan kartanon alueella tavattiin lepakkolajeistamme pohjanlepakkoa, viiksisippaa, vesisiippaa ja korvayökköä. Kormuniitynojan ja Ponihaan alueet ovat lepakkojen ruokailualueita. On tärkeää säilyttää nykyiset puustolinjat ja avoimuus sekä eri-ikäinen puusto. Lammen rakentaminen lisää lepakoiden ruokailumahdollisuuksia.

Pehtorin talon kellarista löytyi inventoinnissa korvayökön talvehtimispaikka. Alueelta ei löydetty muita lepakoiden levähdys- tai lisääntymispaikkoja. Ne ovat luontodirektiivin mukaan suojeltuja. Kellarin kunnostamisen yhteydessä tulee huomioida lepakoiden talvehtimismahdollisuuden turvaaminen.

Lepakoiden suojeleminen on määritelty luontodirektiivin liitteessä IV(a), jonka toteutumista valvoo Uudenmaan ely-keskus.

Vesistöt ja vesitalous

Kormuniitynojan puro saa alkunsa Kehä III:n eteläpuolelta Lähdepuistosta. (Vantaan pienvesiselvityksen mukaan Kormuniitynojan päähaara tulisi Helsingin Heikinlaaksosta, Tatti-asemakaava-alueen läpi. Oja on pitkiä matkoja putkessa ja sen linja on vaikeasti löydettävissä. Lähdepuiston suunnaltakin tulee ojan haara.) Se virtaa Håkansbölen kartanopuiston ja Hakunilan urheilupuiston kautta Sotungin laaksossa virtaavaan Krapuojaan, jota myöten vesi kulkeutuu Suomenlahteen. Kormuniitynojan uoma on noin 1-2 metrin levyinen, ja se kaartee kauniisti saviperäisessä maassa. Kormuniitynojaan on tehty vuonna 1995 lampimainen laajennus, jota rakennettiin urheilupuiston lumetusta varten.

Kormuniitynojassa on ollut lisäksi Håkansbölen kartanon puistoon kuulunut pato, jonka taakse muodostui kasteluallas. Tällä paikalla on nyt suoruhoniittyä, mikä on melko harvinainen biotooppi Vantaalla (Ranta & Siitonen). Kyseinen lampimainen kasteluallas on tarkoitettu palauttaa liittyen kartanon puiston kunnostustyöhön.

Kormuniitynojalla samoin kuin Krapuojalla on kalataloudellista merkitystä. Krapuojaan ja sen kautta myös Kormuniitynojaan on nousuyhteys merestä. Virtavesien hoitoyhdistys on istuttanut Kormuniitynojaan taimenen poikasia vuosina 2005, 2006 ja 2008. Maisema-altaan rakentamisen yhteydessä kalojen kulkumahdollisuus otetaan huomioon. Kormuniitynojan ja Krapuojan ekologista tilaa tutkitaan parhaillaan.

Maa- ja metsätalous

Kartanoaluetta ovat ympäröineet alun perin laajat peltoaukeat. Nykyisin jäljellä olevat pellot ovat kaupungin omistamia ja ne ovat vuokraviljeltyinä. Viljeltyt pellot kuuluvat oleellisesti kartanomiljööseen ja niiden säilyttäminen on ensiarvoisen tärkeää kulttuurimaiseman kannalta.

Maatalouskeskus, kartanon entinen navetta, toimii maanviljelykaluston tukikohtana. Rakennuksessa on osittain varastoituna myös Vantaan maatalousmuseon tavaroita. Maatalouskeskuksen toimintaan liittyvät viereisessä asuinrakennuksessa olevat työntekijöiden sosiaalitilat.



Maalajikartta 1/4000 (Vantaan kaupunki)
 Mr - moreeni
 Sr - sora
 Hk - hiekka
 Si - siltti
 Sa - savi
 Lj - lieju
 Tv - turve
 T - täyttö- ja/tai toiminta-alue

Maaperä

Kaava-alueen maaperäolosuhteita hallitsevat kalliosydämiset moreenimäet ja näiden välissä olevat pehmeikköalueet. Moreenimuodostumien yläosassa kalliopinta on lähellä maanpintaa. Mäkien alarinteillä moreenin päälle on kerrostunut ohuehkoja (1-2 metriä) silttikerrostumia. Pehmeitä savikerroksia esiintyy erityisesti välittömästi Vuorilehdontie eteläpuolella, missä savikerrosten paksuus on enimmillään noin 5 metriä.

Lisärakentaminen sijoittuu moreenimäkien rinteille, missä maapohja muodostuu joko kantavasta moreenista tai löyhästä silttisestä pintakerroksesta ja tämän alapuolisesta moreenista. Rakennukset voidaan suunnittelualueella perustaa maanvaraisesti.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunki-/taajamakuva

Häkansbölen kartanoalue sijaitsee Hakunilan keskustan läheisyydessä. Kerrostaloalue ja palvelukeskus rakennettiin 1970 -luvulla kartanon entisille maille. Kerrostalovaltaisella alueella on 11 170 asukasta. Palvelualueen pohjoisosissa ovat Kuninkaanmäen (1833 as.) ja Itä-Hakkilan (2692 as.) ja etelässä Vaaralan (2933 as) ja Rajakylän (3860 as.) pientalo- ja rivitaloalueet. Kartanoalue ympäristöineen tarjoaa laajan palvelualueen asukkaille kuin myös muille vantaalaisille hienon kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen virkistysalueen.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu pääasiallisesti Ojangan kaupunginosaan, missä on 72 asukasta.

Häkansbölen kartanoalue liittyy alun perin laajempaan maisemakokonaisuuteen, johon yhdistyy myös läheinen Nissbackan kartano. Perinteistä maisemakuvaa rikovat kartanoaluetta pohjoisessa rajaava Hakunilan urheilupuisto sekä länsipuolisen asuinalueen rakennusrintama.

Kartano talousrakennuksineen ja pihapiireineen muodostavat alueen ytimen. Suurmaataloudesta kertova maatalouskeskus eli kartanon entinen navetta on omalta osaltaan tärkeä osa kartanokokonaisuutta. Kartanon työväelle alun perin rakennetut asuintalot ovat sijoittuneet harvakseltaan, mutta keskitetysti kartanon pohjois-, itä- ja eteläpuolelle. Myöhemmin rakennettujen omakotitalojen myötä alue on kuitenkin tiivistynyt.

Häkansbölen keskeinen kartanoalue on varsin hyvin säilynyt eheänä ja idyllisenä. Alueen rakennukset puistoineen ja pihapiireineen sekä peltoaukeat ja tiestö muodostavat yhtenäisen maisemallisen kokonaisuuden.





Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Häkansbölen kartanoalue kuuluu Sotungin ohella valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, joissa rakennukset, rakenteet ja ympäristö pyritään säilyttämään mahdollisimman hyvin. Muutokset ja mahdollinen täydennysrakentaminen eivät saa olla ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Häkansbölen kartano puutarhoineen ja sivurakennuksineen on Vantaan kulttuurimaisemaselvityksen 2005 mukaan erillinen hieno ja sisäisesti eheä kokonaisuus. Alue on myös kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava. Selvityksessä ainoastaan vantaalaisen kulttuurimaiseman arvokkaimmat ydinalueet on valittu kyläkuvallisesti arvokkaiksi alueiksi. Kaavamuutosalue on Vantaan yleiskaavan mukaisesti maisemallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa.

Arkkitehti Armas Lindgrenin suunnittelema kartano on jugendajalle tyypillinen kokonaistaideteos, jossa kaakeliuunit, kalusteet ja valaisimet ovat oleellinen osa rakennuksen interiöörejä. Kartano on ainutlaatuisen hyvin säilyttänyt alkuperäisen luonteensa, jota laadukkaat ja luontevat myöhemmät kerrostumat rikastavat.

Kartanon mäellä on ollut vanha kyläpaikka. Alueella tulee varautua arkeologisiin kaivauksiin mahdollisten historiallisten muinaisjäänteiden takia.

Nykyisen kartanon paikalla on sijainnut rakennus jo 1700-luvulla ja sen kellari on todennäköisesti peräisin tältä ajalta.

Kartanoalueen rakennuksiin liittyy eri-asteisia suojelumääräyksiä, jotka koskevat myös sisätiloja.

Osasuurennos isojakokartasta 1761-62.
(Kaupunginmuseum, Häkansbölen kartanon arkisto)



Tie 1760-luvun kartalla (Museovirasto / RHO inventoinnista, karttalähde: KA / MMH)





Ote tiluskartasta vuodelta 1907.
(Kaupunginmuseo, Håkansbölen
kartanon arkisto)

Museovirasto on laatinut Vantaan keskiaikaisista teistä inventoinnin: *Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi vuonna 2007*. Ratsumestarintie on keskiaikaisperäinen ja se on suojeltu asemakaavalla. Kartanontie sekä Vuorilehdontien tielinjaukset ovat puolestaan historiallisesti merkittäviä.

- Ratsumestarintie / Historiallinen tieosuus: Ratsumestarintie – Kalliolaaksontie 1600-1700 -luku, vanha rakennuskulttuurikohde, suojeluluokka A
- Vuorilehdontie / Historiallinen tieosuus: osa vanhaa keskiaikaista tielinjausta Håkansbölen kartanolta Kormängsin pelloille. (Kaava-alueen ulkopuolella olevalla osuudella on muinaisjäännösrekisterinumero 1000010735, rauhoitusluokka 2.)
- Kartanontie / Historiallinen tieosuus
- Tesseninkuja

Museovirasto on tehnyt 2006 alustavan selvityksen Vantaan vanhojen myllyjen sijaintipaikoista. Lähellä kohtaa, jossa Ratsumestarintien silta ylittää Kormuniitynojan on ollut vanha myllynpaikka.

Palvelut ja työpaikat

Håkansbölen kartanosta on kehittymässä alueelle merkittävä kulttuurikohde siihen liittyvine palveluineen.

Maatalouskeskus, kartanon entinen navetta, on ympäröivän viljelymaiseman tukikohta.

Alueen välittömässä läheisyydessä toimivat Ponihaan ratsastustallit, Hakunilan urheilupuisto sekä Hakunilan ylä-aste.

Virkistys

Sotungin laakso ympäristöineen muodostaa merkittävän urheilu- ja virkistysalueen. Hakunilan urheilupuistossa on urheilukenttä ja uimahalli sekä niiden välittömässä läheisyydessä Ponihaan ratsastustallit. Koko alue ympäristöineen muodostaa laajan lähivirkistysalueen mistä on myös hyvät yhteydet Sipoon korpeen. Kormuniitynojan varrella on myös palstaviljelyalue.

Liikenne

Kartanoalue sijoittuu maaseutumaiseen ympäristöön, jossa kadut ovat sorapintaisia ilman erillisiä kevyen liikenteen väyliä. Alueen ajoneuvoliikenne liittyy muuhun katuverkkoon Vuorilehdontien kautta. Ponihaalle johtava liikenne on vilkkainta. Asemakaavalla suojeltu Ratsumestarintie on nykyisessä kaavassa osittain kevyen liikenteen väylänä.

Kuntatekninen keskus on laatinut suunnitelmat 1.8.2008 Vuorilehdontien oikaisusta ja kevyen liikenteen väylän rakentamisesta sekä Ratsumestarintien kunnostuksesta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisia katualuevarauksia ei kuitenkaan tarvita, vaan historialliset katulinjaukset säilytetään ja niiden mitoitus tarkistetaan.

Vuorilehdontien silta on kunnostettu 2010.

Kaava-alueella sijaitsee Vuosaaren satamaradan tunneli sekä Hakunilan pystykuilun alue. Hakunilan kartanon kohdalle on tunneliin toteutettu mahdollisen runkomelun takia tärinänvaimennus. Ratahallintokeskus ei kuitenkaan suosittele uutta asuinrakentamista tunnelin yläpuolelle tai sen välittömään läheisyyteen. Tunnelista voi jossakin olosuhteissa syntyä runkomelua, joka voidaan kokea häiritsevä. Tämän takia runkomelu tulisi mitata uusien rakennusten osalta.

Henkilöautoliikenne, pysäköinti

Kartanoalueen pysäköinti hoidetaan pääosin tontilla.

Suurempien tapahtumien pysäköinti järjestetään Hakunilan urheilupuiston alueella ja kadunvarsipysäköintinä.

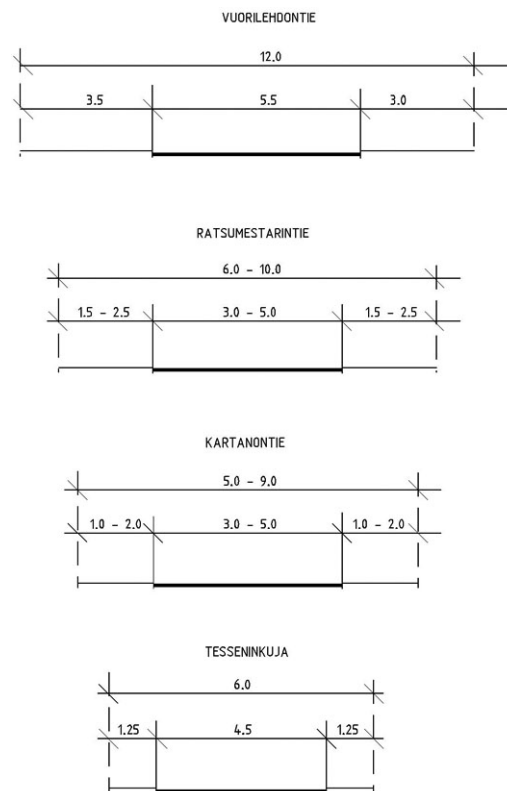
Kevyt liikenne

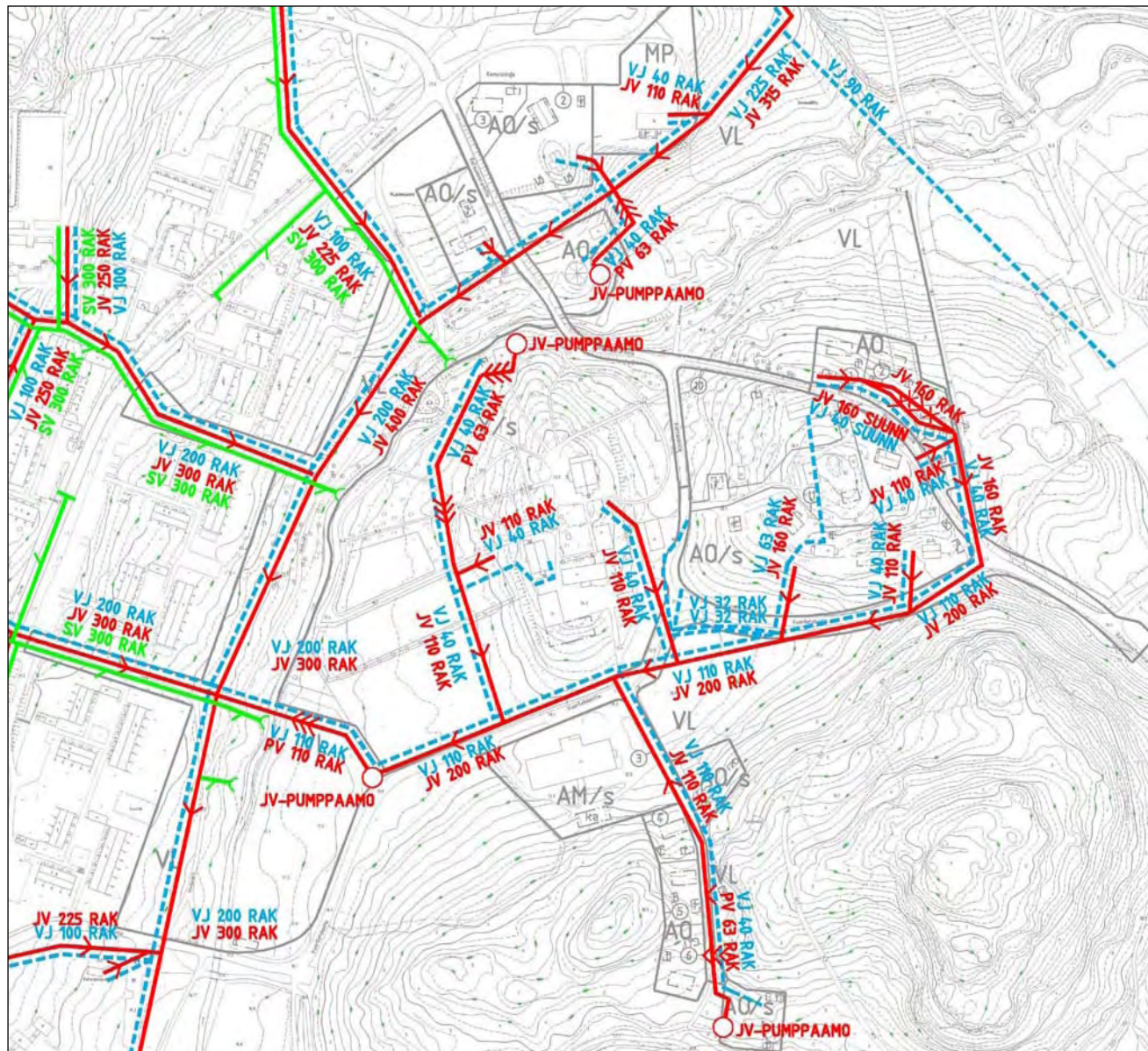
Historiallisten katuosuuksien, kuten Ratsumestarintien, Kartanontien ja Vuorilehdontien varrella ei ole erillisiä kevyen liikenteen väyliä.

Joukkoliikenne

Hevoshaantietä pitkin liikennöi bussilinja 742 (Rautatientori-Korso).

	VANTAAN KAUPUNKI KUNTATEKNIKAN KESKUS	Hyv.	
		Tark.	
		4.3.2010	Suunn./Piirt. lisa_Esa060
92	OJANKO, 94. HAKUNILA		Mittakaava
	HÄKANSBÖLEN KARTANOALUE		1:200
	TYYPPIKOKKEIKKAUKSET		Liitt.pilr.no
		Hyv.	Hyv.
			Piir. no
111	ASEMAKAAVAN LIIKENNESUUNN.		
GEOTEK- NIIKKA	Tark.	VANTAAN VESI	Hyv. Tark.





Vesihuoltoverkko 1:4000
(Vantaan kaupunki)

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Alueella on rakennettu talousvesiverkko, joka on liitetty yleiseen vesijohtoverkkoon. Verkosto kuuluu Hakunilan painepiiriin. Hakunilassa on ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 1000 m³ ja HW+ 93.90. Painetasot kaava-alueella ovat: alin + 87.00 ja ylin + 95.00.

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäriverkko kattaa alueen ja verkko on liitetty yleiseen jätevesiviemäriverkkoon. Alueen lounaisosassa Vuorilehdontien varressa on rakennettu jätevesipumppaamo, josta jätevedet johdetaan Kormuniitynojan länsipuolella sijaitsevaan runkoviemäriin. Sieltä vedet kulkeutuvat Vaaralan pumppaamon kautta Helsingin verkostoon ja edelleen Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Sadevesiviemärointi

Alueella on putkitettua hulevesiverkkoa vain kartanorakennuksen seutuvilla, muuten hulevedet kulkeutuvat avo-ojissa/painanteissa ja laskevat läheiseen Kormuniitynojaan.

Ympäristöhäiriöt

Saastuneet maa-alueet

Korttelissa 94305 ovat sijainneet vuosina 1940-1995 kartanon kasvihuoneet. Maaperässä on todennäköisesti torjunta-ainejäämiä.

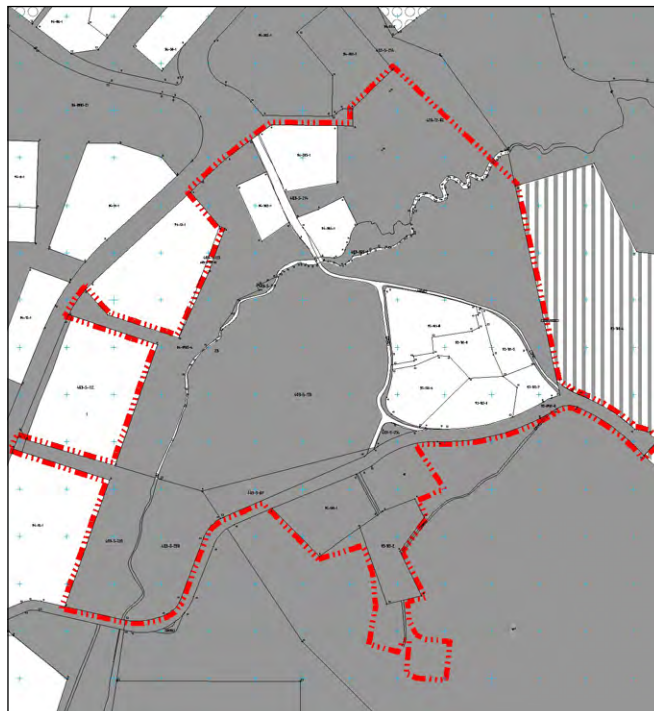
Hajuhaitat

Ponihaan ratsastustalli sijaitsee kartanoalueen tuntumassa ja sen toiminta aiheuttaa alueelle hajuhaittoja.

3.1.4. Maanomistus

Suurimman osan suunnittelualueesta omistaa Vantaan kaupunki. Kaava-alueella on lisäksi 9 yksityistä maanomistajaa: Makasiinimäki on tällä hetkellä kuuden eri maanomistajan omistuksessa ja ns. puutarha-alueella on kolme yksityistä maanomistajaa.

Maanomistus 30.11.2010



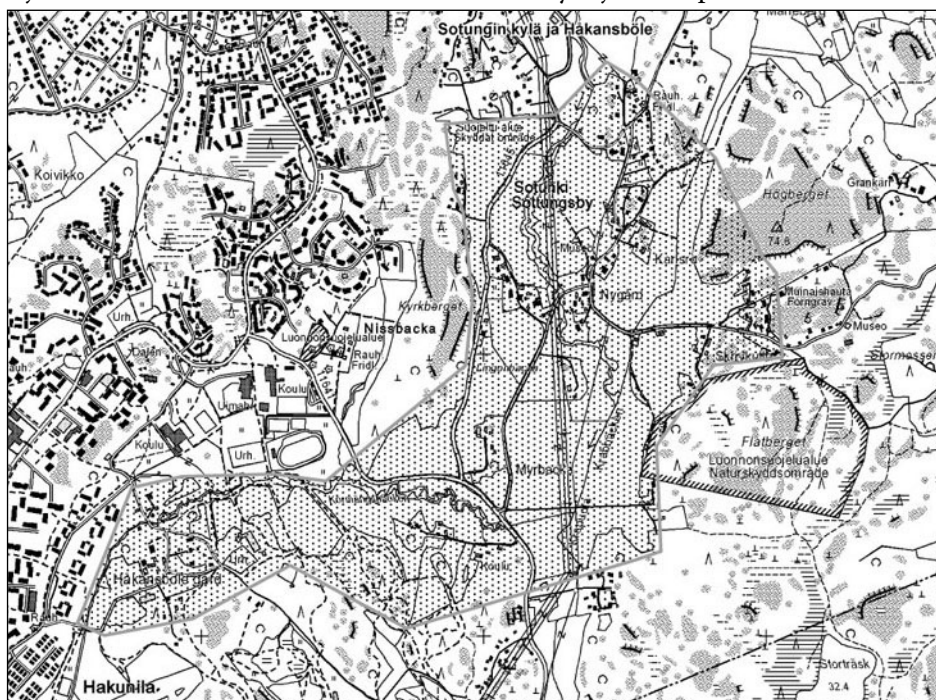
3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Museovirasto on määritellyt vuonna 1993 rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Vantaalta museoviraston luetteloon sisältyi viisi aluekokonaisuutta, joista yksi on Sotunginlaakson kulttuuri-
maisema ja Håkansbölen kartano.

Håkansbölen kartanoalue säilyy edelleen myös uudessa VAT-tarkistuksessa (RKY 1.1.2010). Museoviraston laatimassa valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen inventoinnissa 2010 todetaan: ”Kormuniitynojan eteläpuolisilla kukkuloilla



Valtakunnalliset RKY alueidenkäyttötavoitteet 1/30 000 (Museovirasto MV/RHO/The 7.4.2008)

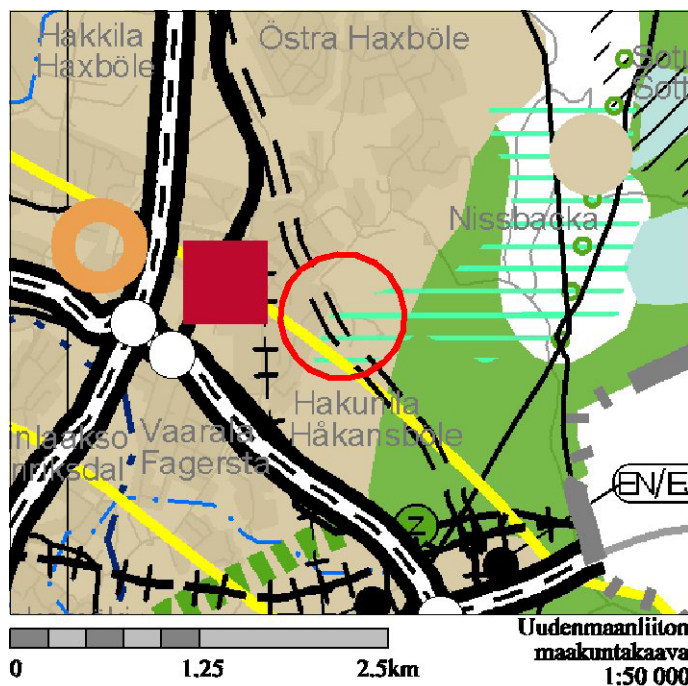
Merkkien selitys

- Rakennus tai muu yksittäinen kohde
 Tie
 Alue

on Håkansbölen kartano. Nykyinen kartanoalue on noin kuuden hehtaarin laajuinen. Svante Olssonin suunnittelema kartanopuisto, joka periytyy osin jo 1780-luvulta, ympäröi arkkitehti Armas Lindgrenin 1905 suunnittelemaa kaksikerroksista puista päärakennusta. Päärakennuksen jugendinteriöörit ovat tilarakenteeltaan ja sisustukseltaan hyvin säilyneet ja edustavat jugendin kokonaistaideteosajattelua parhaimmillaan. Alueella on päärakennusta vanhempia asuin- ja talousrakennuksia. Puiston pohjoispuolella on kahdeksankulmainen huvimaja (nykyinen mutteritalo, jonka kartanon omistanut Johan Sederholm on rakennuttanut 1775 kuningas Kustaa III:n vierailun muistoksi). Päärakennuksen etelä- ja itäpuolella ovat talous- ja tallipihan ympäristöt ja työväen asunnot.”

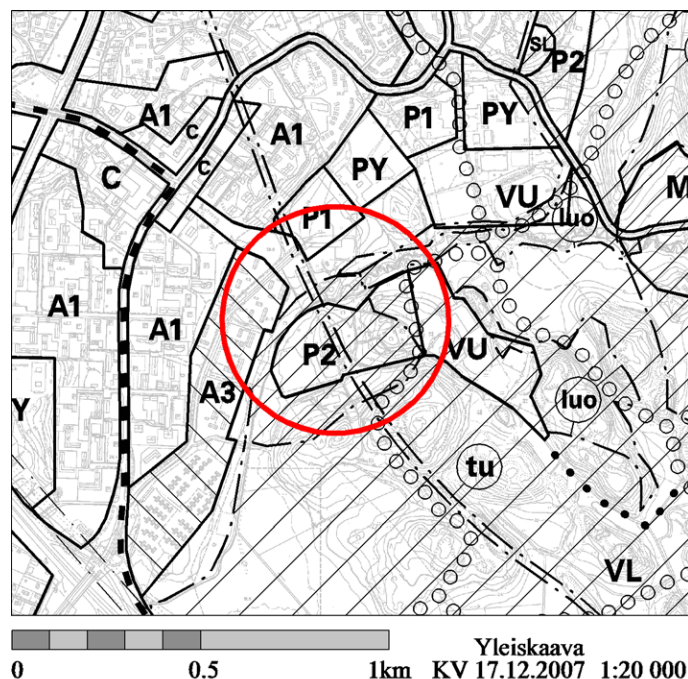
Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (vaalean ruskea), aluetta halkoo liikennetunnelivaraus (katkoviivat) ja keltainen viiva rajaa alueen eteläreunan osaksi Kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä. Alue rajautuu osittain myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen (vihreä vaakaviivoitus) sekä virkistysalueeseen (vihreä). Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.



Yleiskaava

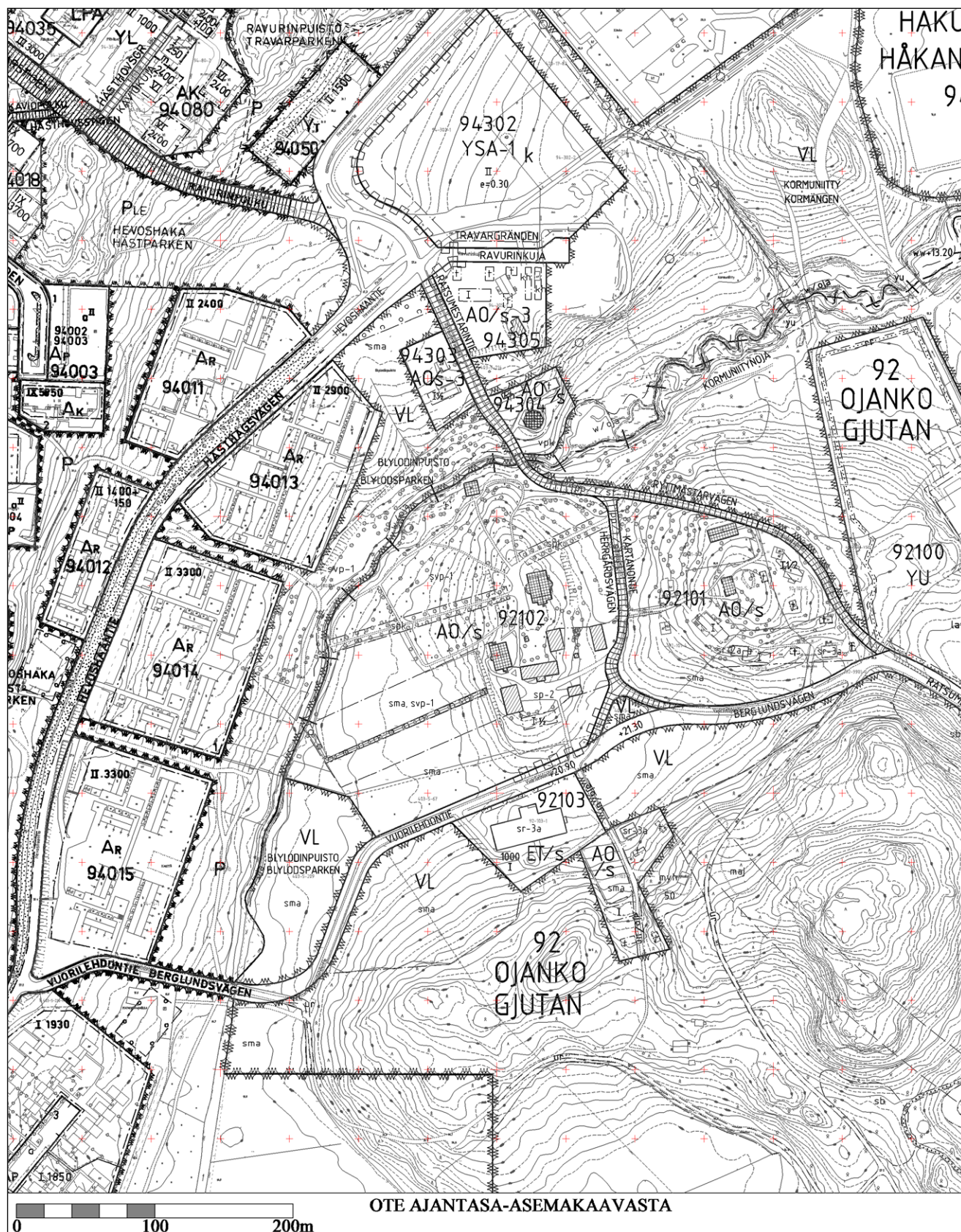
Vantaan yleiskaavassa alue on merkitty Palvelujen alueeksi P2, Lähivirkistysalueeksi VL, Urheil- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU sekä maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (harvempi vinoviivoitus) ja kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (tiheämpi vinoviivoitus). Aluetta halkoo etelä-pohjoissuuntainen tunnelivaraus (satamarata). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007 ja se on tullut voimaan 25.2.2009.



Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: Hakunila K 4013-4014 (nro 940100, SisM 30.9.1969), Hakunila 1 (nro 941000, SisM 30.6.1970), Hakunilan urheilupuisto (nro 940600, YM 16.6.1995) ja Ojanko (920100, Kv 27.3.2000. Lisäksi on voimassa seuraava asemakaavan muutos: 001324 (YM 21.4.1997).

Asemakaavan mukaan alueella on erillispientalojen ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään. Lisäksi alueella on katu-, puisto- ja virkistysalueita.



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Rakentamisohjeet

Alueella ei ole voimassaolevia rakentamisohjeita.

Selvitykset

Asemakaavan muutokseen liittyvä maisemaselvitys

Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy on laatinut asemakaavamuutoksen esiselvityksenä Håkansbölen Työväenmäen maisemaselvityksen 1.4.2008.

Asemakaavamuutokseen liittyvät puistosuunnitelmat

Näkymä Oy on tehnyt Håkansbölen kartanopuistoalueen selvityksen ja restaurointiehdotuksen sekä toteutussuunnitelmat.

Asemakaavan muutokseen liittyvä rakennetun ympäristön selvitys

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy on laatinut asemakaavamuutoksen esiselvityksenä raportin ”Håkansbölen kartanoalue- historiaa, rakennuskannan inventointi ja maankäytön vaihtoehtoja 27.4.2009”.

Kartanon päärakennuksen rakennushistoriaselvitys

Kartanon päärakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2007).

Håkansbölen kartanoalueen tuleva käyttö (Vantaan kaupunginmuseo 2010).

Laaditut luontoselvitykset

Vantaan luonto, Kasvit (Ranta-Siitonen 1996).

Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (Anna Oja, 2005).

Hakunilan ja Ojangan alueen lepakkoselvitys (2007).

Vantaan pienvesiselvitys (2009).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. SUUNNITTELUN TARVE

Vantaan kaupungin tilakeskus on esittänyt asemakaavan muuttamista kartanoalueen osalta ja Vantaan yrityspalvelut muiden kaupungin omistamien maiden osalta.

Alueen yksityiset maanomistajat ovat olleet mukana kaavan valmistelussa ja heidän kanssa on käyty läpi tontteihin kohdistuvia tarpeita. Asemakaavanmuutosta ovat hakenneet: Harri Nyman, Ulla Karjalainen sekä Jörgen ja Benita Sjöblom

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.11.2006

- Kaavamuuotos on Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numerolla 001932 (vuodesta 2009).
- Tämän asemakaavatyön pohjaksi on laadittu useita esiselvityksiä 2005-2009 ks. kohta 1.3.
- Hakunilan asukkaille järjestettiin kartanoalueelle asukaskävely Vantaa-päivien yhteydessä 17.5.2009.
- Suunnittelun lähtökohtia esiteltiin asukastilaisuudessa, joka pidettiin Håkansbölen kartanon Pehtorin talossa 10.06.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 24.06.2009 mennessä (MRL 62§).
- Kuulemisaluetta laajennettiin ja tarkistettu OAS 15.9.2009.
- Laatimisvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.10.2009 8MRL 66§).
- Uusi kuuleminen lähinnä vesialueiden omistuksen takia (kuulutus) 21.10.2009.
- Viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa pidettiin 17.11.2009..
- Alueen maanomistajille pidettiin suunnittelukokous 30.3.2010.
- Nimistöryhmä käsitteli asemakaavan nimistöä 19.4.2010.

4.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1. Osalliset

Asemakaavan muutosalueen maanomistajat, maanvuokraajat, rajanaapurit, lähipiirin naapurit ja asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, sekä itsensä osallisiksi mieltävät.

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Kaupunkisuunnittelu, Kaupunginmuseo, Tilakeskus, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Yrityspalvelut, Ympäristökeskus.

Valtion viranomaiset: Uudenmaan ympäristökeskus (myöh. ELY-keskus), Museovirasto, Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus / liikenne, Liikennevirasto.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, YTV, Hakunilan aluetoimikunta, seurakunnat, Vantaan Energia, Fingrid Oy, Elisa Networks Oy ja muut tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt.

Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Vantaan ympäristöyhdistys.

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavatyön käynnistyminen, ilmoitus 20.5.2009.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asukastilaisuudet

Suunnittelun lähtökohtia ja luonnoksia esiteltiin asukastilaisuudessa, joka pidettiin Håkansbölen kartanon Pehtorin talossa 10.06.2009. Osallistujia oli n. 40 henkeä, joista 32 asukasta.

Mielipiteet

Osallistenmielipiteitä kuultiin kahdessa vaiheessa Oas 20.5.2009, tarkistettu 15.9.2010.

Mielipiteitä saatiin kirjallisena/ paperilla 9 kpl ja kirjallisena/ sähköpostilla 6 kpl. Lisäksi kuulemistilaisuudessa 10.6.2009 sekä asukastilaisuudessa 30.3.2010 kirjattiin 15 osallisten mielipidettä. Viranomaisista kommentoivat YTV, UYKE sekä Vantaan Energia.

Mielipiteistä on laadittu erillinen kooste.

Mielipiteissä todettiin mm. että Makasiinimäen lisärakentamisen tulisi olla maltillista ja uusien tonttien tulisi noudattaa Makasiinimäen väljyysajattelua. Mielipiteissä otettiin kantaa laadittuihin lisärakentamismahdollisuuksiin ja oltiin myös sitä mieltä, ettei Makasiinimäen kupeeseen tulisi luoda lainkaan uusia tontteja. Omien tonttien osalta esitettiin esim. autotallien ja varastorakennusten rakentamismahdollisuuksia.

Historiallisia teitä toivottiin rauhoitettavaksi kevyelle liikenteelle.

Kartanon alueen käyttöä ideoitiin, sinne toivottiin mm. kuvataidekoulua tai käsityökeskusta sekä taiteilijoille asuin- ja työskentelytiloja. Kartanon alueelle toivottiin vapaata liikkumismahdollisuutta.

Alueelle ehdotettiin kaupunginpuutarhan tai kasvitieteellisen puutarhan perustamista sekä kotieläintilaa. Myös palstaviljelyalueen kehittämistä toivottiin.

Suunnittelu yhteistyö

Asemakaavasuunnittelusta vastaa Vantaan kaupungin aluearkkitehti Anitta Pentinmikko ja kaavakonsulttina toimi Arkkitehtitoimisto Schulman Oy.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu käytiin 24.11.2006, missä keskusteltiin kartanoalueen uudelleenkaavoituksen lähtökohdista sekä täydennysrakentamisen mahdollisuuksista Makasiinimäen pohjoispuoliselle peltoalueelle.

Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.10.2009, kun alueen rakennuskanta oli inventoitu, uudesta maankäytöstä oli laadittu vaihtoehtoselvitykset sekä alueen maanomistajien mielipiteet näistä saatu.

Museoviraston kanssa pidettiin erillinen viranomaisneuvottelu 17.11.2009

Eri viranomaisten taholta painotettiin kohdealueen asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä ja tästä johtuvia suojelutavoitteita, jotka voidaan kartanon osalta ulottaa sisätiloihin. Alueella tulee varautua arkeologisiin kaivauksiin. Mahdollisten saastuneiden maa-alueiden esiintyminen sekä satamaradan tunnelin vaikutukset on otettava huomioon kaavoituksessa. Kuntatekniikan puolelta todettiin, että voimassa olevan kaavan mukaisia katualuevarauksia ei tarvita ja että kunnallistekniikka tullaan rakentamaan uudistetun kaavan pohjalta. Viranomaiskokouksessa esiin tulleet näkökohdat on otettu huomioon uudessa asemakaavassa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on myöntänyt poikkeamis päätöksen 8.4.2010 Eija ja Timo Manniselle kortteliin 92101 tontille 6. Lupa on omakotitalolle (1 asunto, $\frac{1}{2}1\frac{1}{2}$, n 200 k-m²) ja kaksi talousrakennusta yhteensä 48 k-m². Lupaehdoissa todetaan, mm. että kiinteistölle ei sallita uutta tonttiliittymää, rakennuspaikalla oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja kiinteistöllä sijaitseva nykyinen asuinrakennus tulee säilyttää. (UDELY/68/07.01/2010)

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan kaupungin tarkoituksena on vaalia ja kehittää Håkansbölen kartanoaluetta kulttuuri- ja virkistyskäytössä. Kartanon osalta kaavan tulee olla riittävän väljä ja monikäyttöinen, mutta sen tulee turvata suojelutavoitteiden toteutuminen.

Alueen rakennussuojelu sekä luonnon ja ympäristön suojelu tulee varmistaa uudella asemakaavalla

Tavoitteena on myös kartanon maakauppoihin kuuluneiden Ratsumestarintien pohjoispuolen maa-alueiden eli Makasiinimäen pohjoisrinteen hyödyntäminen asuinkäyttöön. Uusien tonttien tavoiteltu lukumäärä oli 5-6.

Asukaspalaute, maanomistajien toiveet

Työn edetessä maanomistajat ovat esittäneet muutoksia ja ehdotuksia uuteen asemakaavaan. Ne on pyritty huomioimaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavoituksen yhtenä lähtökohtana on ollut Håkansbölen kartanoalueelle luontaisten teemojen, kuten puisto- ja maanviljelyskulttuurin säilyttäminen ja kehittäminen.

Näitä teemoja säestävät osaltaan palsta- ja kasvihuoneviljely sekä hevostallit ja mahdollinen kotieläintilatyypinen toiminta. Håkansböle muodostaisi näin elämyksiä tarjoavan kulttuuripuiston.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnittelun aikana todettiin, että kehittämisen ja valvonnan kannalta keskeinen kysymys on saattaa kartanon alueelle ympärivuorokautista asutusta ja - valvontaa.

Suunnittelun aikana nousi esiin kysymys kasvihuoneviljelyn sijoittamisesta alueelle, jossa ovat aikaisemmin sijainneet kartanon 1950-luvulla rakennetut, sittemmin puretut kasvihuoneet.

Backaksen kasvihuoneiden lopettamispäätöksen takia tutkittiin niiden siirtämistä Håkansbölen alueelle. Hankkeelle ei kuitenkaan löytynyt rahoittajaa. Kasvihuoneviljelylle varattiin kaavaan kuitenkin pienempi alue, joka mahdollistaisi viljelyperinteen jatkumisen ja palvelisi samalla kartanoon liittyvää puutarhamatkailua.

Poni-Haka Oy:n toiveena oli saada asuinrakennustontti Ponihaan ja kävelytien väliselle alueelle. Poni-Haka Oy:n alue ei sisälly kaavaan.

Maatalouskeskuksen piha-alueen järjestelyjen takia nousi esille kysymys kalustekäytöksestä, jolle on asemakaavassa esitetty paikka.

Maatalouskeskuksen tiloja tulisi monipuolistaa siten, että se voisi toimia myös kotieläintilatoiminnan tai asukastoiminnan tilana.

Prosessin aikana osa aiotusta uudisrakentamisesta siirrettiin alueen eteläosiin.

Osallisten tavoitteet

Maanomistajien toiveena oli Makasiinimäen pohjoisrinteen säilyttäminen luonnonniittynä. Mahdollinen rakentaminen tulisi toteuttaa huomioiden alueen rakennusväljyys.

Yksityisten tontteihin kohdistuneita toiveita on käyty läpi kaavaprosessin aikana. Tonteille on sijoitettu mm. autotalleja ja varastorakennuksia.

Omistajien toiveista huolimatta todettiin rakennussuojeluun ja maisemallisiin syihin viitaten Starholkenin tonttia 92-101-6 lohkota, eikä tontilta 92-101-9 toteuteta suoraa ajoyhteyttä Vuorilehdontielle. Tontilla voi olla kaksi asuinrakennusta esim. asunto-osakeyhtiönä tai määräalana. Asiasta on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös, 8.4.2010 Dnro UDELY/68/07.01/2010

4.5. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavaratkaisun kehittelyä jatkettiin Vantaan kaupungin toimeksiannosta tehdyn raportin *Håkansbölen kartanoalue-historiaa, rakennuskannan inventointi ja maankäytön vaihtoehtoja* 27.4.2009 pohjalta. Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n laatimassa raportissa pohdittiin kartanon rakennusten käyttömahdollisuuksia sekä esitettiin vaihtoehtoja alueen täydennysrakentamiselle.

Kartanon rakennusten käyttötarkoitukset

Kartanorakennukset muodostavat yhdessä Håkansbölen kulttuuri- ja ulkoilupuiston ytimen. Yleisölle avoinna oleva kartanoalue tulee tarjoamaan puitteet kulttuurille, virkistykselle, kokouksille ja koulutukselle sekä erilaisille tapahtumille.

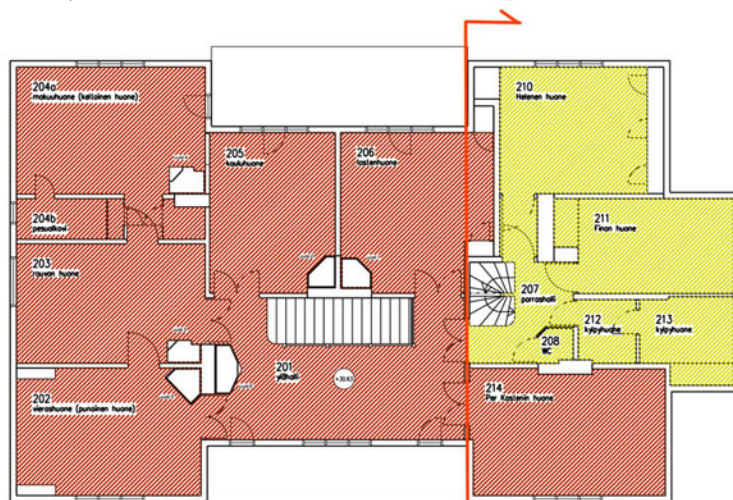
Kartanon historiallisessa päärakennuksessa on mahdollista järjestää pienimuotoisia tilaisuuksia. Käytön tulee tapahtua rakennuksen ehdoilla, ajatuksella ”Sanmarkien vieraana”. Tältä pohjalta rakennus soveltuu parhaiten kokous- ja juhlatilaksi sekä museoksi. Tilaisuuksien henkilömäärä voi maksimissaan olla 30 henkeä. Majoituskäyttöä rajoittavat henkilöturvallisuuden korkeat vaatimukset, vähäiset saniteettitilat sekä rakennuksen museaaliset arvot.

Päärakennuksen tilojen tuleva käyttö on jaettu toiminnan kannalta kolmeen ryhmään. Kulttuuri- ja edustustilat, museuhuoneet sekä palvelevat tilat (keittiö- ja huoltotilat).

Håkansbölen kartano
Rakennussuojelutavoitteet 2007 1/300
(Arkkitehtitoimisto Schulman Oy)

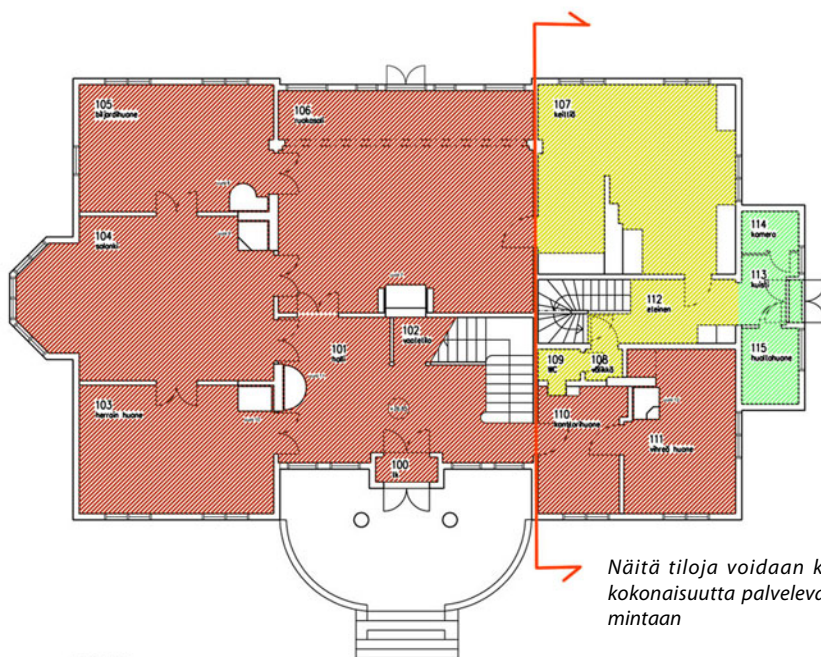
TILOJEN LUOKITUS:

-  säilytettävät ja ennallistettavat tilat
-  toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia
-  toimintaa parantavat muutokset mahdollisia



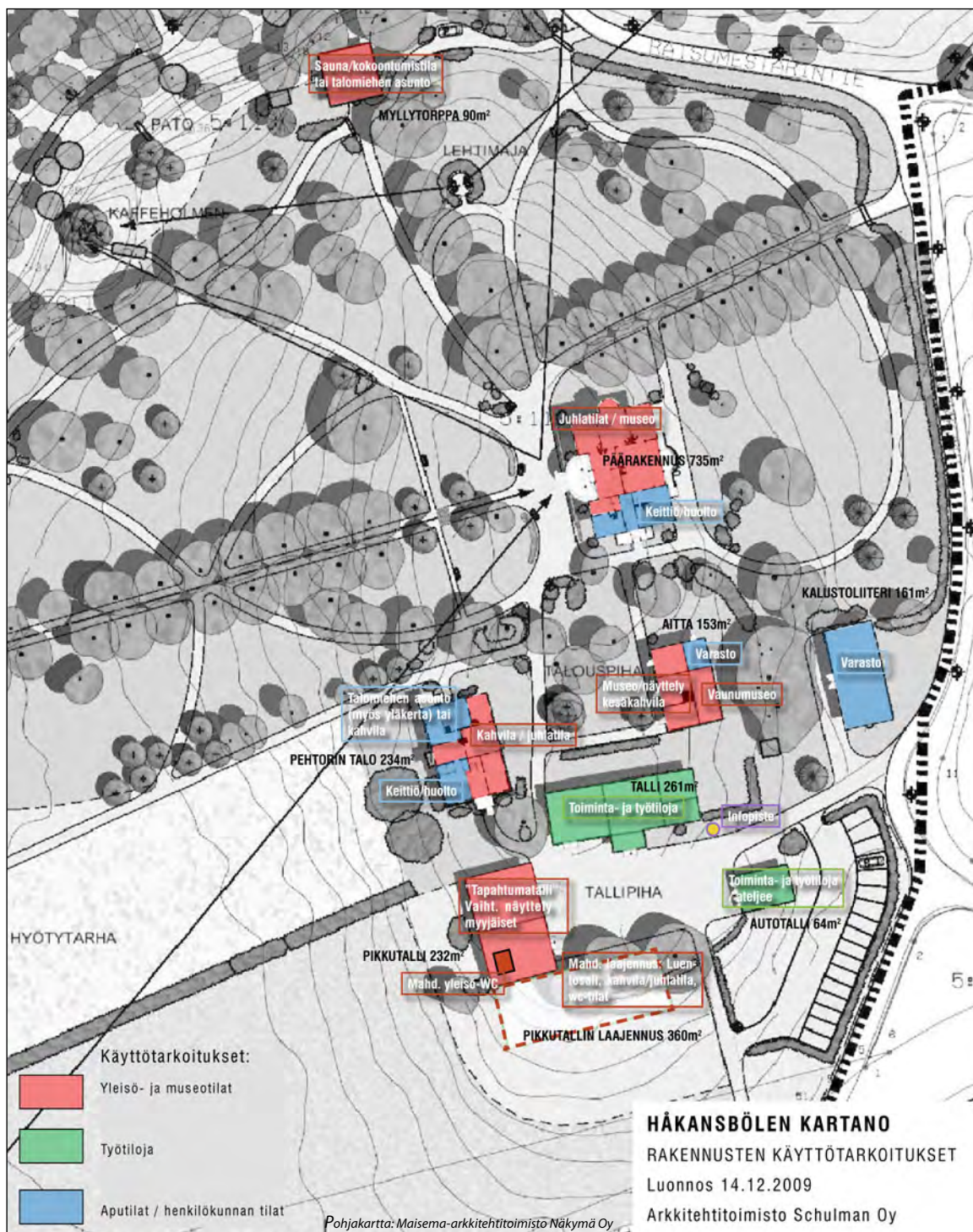
2.KRS

Näitä tiloja voidaan käyttää kokonaisuutta palvelevaan toimintaan



1.KRS

Näitä tiloja voidaan käyttää kokonaisuutta palvelevaan toimintaan



Rakennuksista pehtorin talo soveltuu parhaiten kahvila-, juhla- ja kokoustilakäyttöön.

Talonmiehen asunto-/majoitustilaa voidaan joko sijoittaa Pehtorin taloon (Gula Huset) tai Myllytorppaan (Bykstugan). Muissa rakennuksissa voi olla museo- tai näyttelytiloja, työpajoja ja varastoja.

Maatalouskeskukseen pohdittiin myös majoitustoimintaa, mutta rakennus palvelee parhaiten nykyisessä käytössään alueen maanviljelyksen tukikohtana.

Täydennysrakentamismvaihtoehdot

Lisärakentamisen sijoituksesta Makasiinimäen pohjoisrinteelle esitettiin raportissa kaksi eri vaihtoehtoa. Lähtökohtana oli pohjoisrinteen maiseman säilyttäminen mahdollisimman avoimena. Rakennusten sijoittelussa pyrittiin noudattamaan myös Makasiinimäelle ominaista rakennusväljyyttä.

Molemmissa vaihtoehdoissa pohjoisrinteeseen esitettiin neljä uutta tonttia pyydetyn 5-6 sijaan. Tontit jatkavat Makasiinimäen ulointa rakennuskehää. Rakennusten sat-



tumanvaraiselta näyttävä sijoittelu perustuu sekä maastomuotoihin että mäen perinteiseen rakentamistapaan. Alueelle on ominaista, että pihapiirit rajautuvat pehmeästi puuston ja kasvillisuuden avulla, mikä puolestaan vaatii riittävästi tilaa rakennusten väliin. Rakennukset oli sijoitettu mahdollisimman lähelle Ratsumestarintietä kuitenkin huomioiden, että asuinrakennusten eteläpuolelle jää aurinkoisempaa edustaa.

Vaihtoehdossa A asuinrakennusten lisäksi tonteille (1300-1400 m²) oli esitetty vaja/autotalli sekä piharakennus/ sauna. Vaihtoehdossa B idänpuoleista kevyen liikenteen väylän linjausta muutettiin, jolloin läntisimmän uudisrakennuksen etäisyys vanhasta Makasiinirakennuksesta saatiin riittäväksi. Tässä vaihtoehdossa kahdelle tontille oli esitetty mahdollisuus suurempaan piharakennukseen, joka soveltuisi kasvihuoneeksi, ateljeeksi, työpajaksi tai hevostalliksi. Tontit olivat vastaavasti myös isompia (1500-1700 m²) kuin vaihtoehdossa A.

Omistajien toiveesta tehtiin esitykset tonttien 92-101-6 ja 94-305-1 lohkomisesta sekä uusista piharakennuksista Makasiinimäen tonteille 92-101-8 ja 9.

Vuorilehdontien eteläpuolella säilytettiin nykyisessä kaavassa esitetty vanha rakennuspaikka, josta on purettu rakennus.

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon A pohjalta siten, että Makasiinimäen pohjoisrinteen tonttien määrä vähennettiin kolmeen. Näin saatiin kevyen liikenteen väylän linjaus säilytettyä nykyisellään ja läntisin uudisrakennus riittäväälle etäisyydelle mäkeä perinteisesti hallitsevasta Makasiinirakennuksesta (Stenhuset).

Samalla tutkittiin uuden tontin sijoittamista Vuorilehdontien eteläpuolelle mahdollista näköalaa myös etelään peltomaiseman yli. Todettiin, että näillä maatalouskeskuksen eteläpuolisilla tonteilla voidaan sallia sekä asumista että majoitusta.

Prosessin edetessä tutkittiin vielä toisenkin tontin sijoittamista Vuorilehdontien eteläpuolelle, jolloin tien varteen tulisi kaikkiaan kolme uutta rakennuspaikkaa. Tie pidetään mahdollisimman kapeana tonttitienä.

Poni-Haka Oy:n toiveesta tutkittiin myös rakennuspaikkaa heidän alueelleen kevyen liikenteen länsipuolelle. Paikka jäi kuitenkin kaava-alueen rajauksen ulkopuolelle.

Palstaviljelyalueen tukikohdaksi on tien varteen esitetty huoltorakennus.

Alueen maanomistajien kanssa tutkittiin heidän esittämiään uusia talousrakennusten rakennuspaikkoja. Paikat tutkittiin vaihtoehtojen perusteella, paikan päällä neuvotellen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue koostuu kartanon alueesta puistoineen (Y) ja sitä ympäröivistä erillispientalojen asuinalueista (AO), lähivirkistysalueista (VL), puutarha- ja kasvihuonealueesta (MP) sekä maatalouden talouskeskusten korttelialueesta (AM).

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueelle esitetyt uudet täydennysrakentamisen paikat on harkittu maisemaselvitysten sekä kylärakenteesta laadittujen selvitysten perusteella. Uusia rakennuspaikkoja (asuinrakennuksille) tulee kaava-alueelle yhteensä seitsemän kappaletta, joista kuusi kaupungin omistamille maille.

- rakennusalojen ja -oikeuksien mitoitus perustuu pitkälti alueella olevien suojeltavien rakennusten mittakaavaan
- katualueet on mitoitettu siten, että liikenneturvallisuus paranee ja suojelun sekä käytön vaatimukset voidaan täyttää

5.1.2. Maisema

Maisemarakenteeseen ei tule merkittävää muutosta. Makasiinimäen pohjoisrinteen kolme asuinpaikkaa muodostavat tulevaisuudessa alueelle uutta reunaa pohjoiseen. Eteläisemmät uudet asuintontit sijoittuvat metsäiseen maastoon olevan tien varteen.

5.1.3. Liikenneverkko

Alueen vanha katuverkko riittää palvelemaan uuden rakentamisen vaatimuksia.

5.1.4. Rakeisuus

Alueen rakeisuutta noudatetaan rakennusten ja tonttien koossa.

5.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Paikan historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaat osat on suojeltu. Uudisrakentamisen sijoittuminen ja määrä on säädelty rakennusalamerkinnöin ja sitä ohjataan kaavamääräysten lisäksi erillisillä rakentamisohjeilla.

5.3. ALUEVARAUKSET

5.3.1. Korttelialueet

Y/s – Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Håkansbölen kartanon korttelialue puistoineen on muutettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (aikaisempi merkintä erillispientalojen alue). Kartanon toiminta ja puisto liittyvät yhteen ja niiden tulee olla yleisölle avoimia. Kartano on museo-rakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Päärakennuksen kodinomaisuuden säilyttämiseksi sen käyttö on rajoitettu.

Restauroitu kartanopuisto ei myöskään kestä kulutusta aiheuttavia suuria yleisötaphtumia. Yleisötaphtumien rajoitettu henkilömäärä on kesäkaudella max 1500 henkilöä ja talvikaudella max 500 henkilöä. Kesällä isoja tapahtumia voidaan järjestää korkeintaan kahden viikon välein ja talvella kerran kuukaudessa. Yleisötilaisuuksien toiminta tulee keskittää tallipihalle. Kartanon alueella sallitaan neljässä rakennuksessa myös asumista.

AO/s – Erillispientalojen alue, jolla ympäristö säilytetään

Håkansbölen kartanoa ympäröivät kartanon maille rakentuneet erillispientalojen korttelialueet. Pääosa rakennuksista on tehty alun perin kartanon työntekijöille.

Vanhoja asuinrakennuksia on myöhemmin korvattu osittain uusilla ja aluetta on täydennetty.

Makasiinimäelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisistaan kasvillisuuden avulla. Kormuniitynojan pohjoispuolelle entiselle puutarha- ja kasvihuoneiden alueella sijaitsee kartanon entisen huvimajan lisäksi kaksi 2000-luvulla rakennettua asuinrakennusta piharakennuksineen. Lisäksi maatalouskeskuksen eteläpuolella sijaitsee kaksi tonttia, joissa on vanhat asuinrakennukset.

Alueiden täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan rakennuskantaan. Alueella tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä.

AO – Erillispientalojen alue

Uudet korttelialueet Makasiinimäen pohjoispuolella ja maatalouskeskuksen eteläpuolella liittyvät kiinteästi historialliseen kartanomiljööseen. Ilmeeltään nykyaikaisten rakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja ja niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön. Päärakennuksen lisäksi voidaan rakentaa kaksi piharakennusta.

Maatalouskeskuksen eteläpuoliset tontit sijoittuvat metsäiselle alueelle. Tonteilla voidaan sallia sekä asumista että majoitusta.

Makasiinimäen koillispuolelle sijoittuvan kolmen tontin asuinrakennusten tulee muodostaa avonaiseen rinnemaisemaan istuva kokonaisuus.

Uusien tonttien koko on 1100 m². Tontille voidaan rakentaa 160 k-m² käsittävä asuinrakennus sekä kaksi piharakennusta, joista autotalli/varasto 32 k-m² ja sauna tms. 20 k-m².

Uusia AO-korttelialueita koskevat erilliset rakentamisohjeet.

AM/s – Maatalouden talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Kartanon eteläpuolelle sijoittuva Maatalouskeskus on lähialueen maanviljelyksen tukikohta. Korttelialueen uudella AM-merkinnällä halutaan korostaa sen merkitystä ympäristön maatalouden kannalta aikaisemman YT-merkinnän sijaan (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue).

MP – Puutarha- ja kasvihuonealue

Kartanon entiselle kasvihuoneiden alueelle on esitetty varaus kasvihuonetoimintaa varten, joka tukisi kartanopuistoon liittyvää puutarhamatkailua. Kumppanuutta toiminnalle saattaisi löytyä Helsingin Yliopiston puutarhatieteen laitokselta Viikistä ja matkailuun Uudenmaan Liitosta.

5.3.2. Muut alueet

VL – Lähivirkistysalue

Kormuniitynojan varret on pääosin merkitty lähivirkistysalueiksi, myös viljelypalsta-alue.

sm – Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue

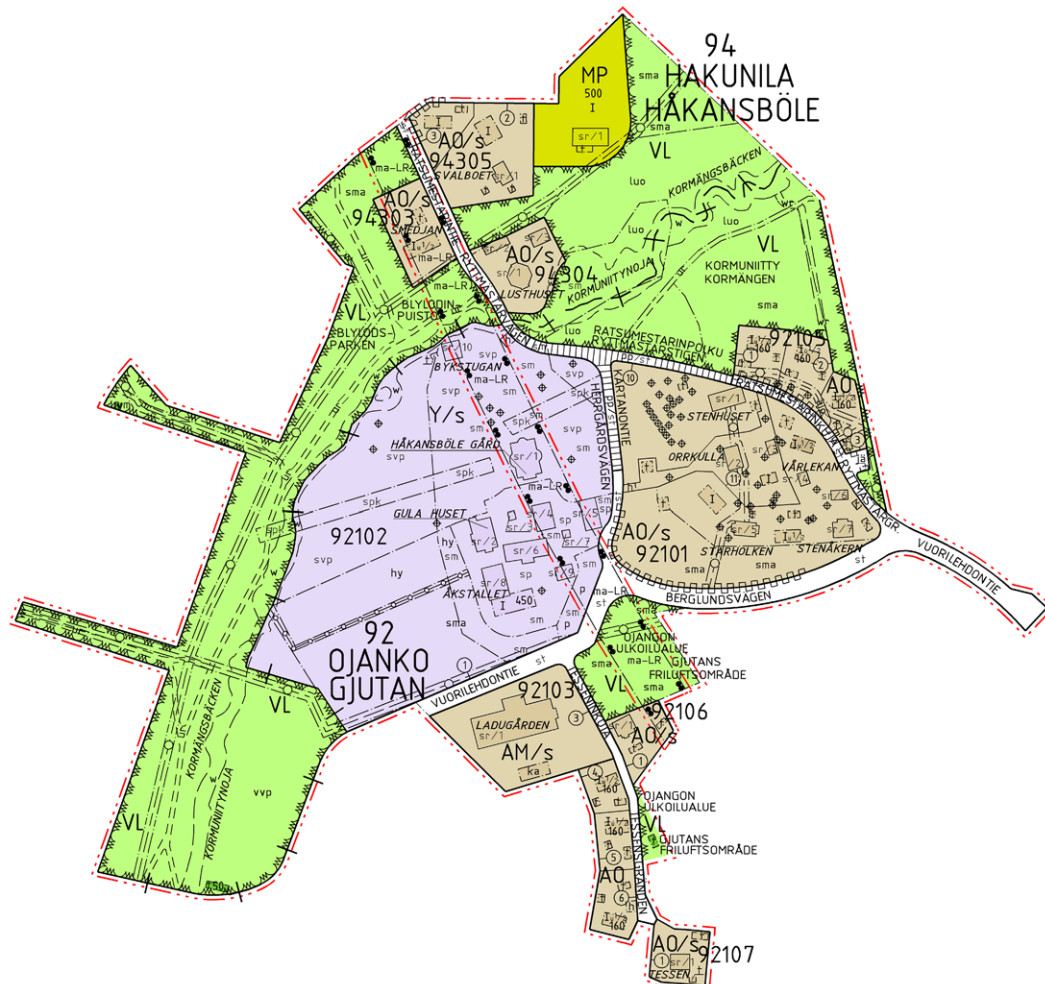
Kartanon mäellä on ollut vanha kyläpaikka. Alueella on myös historiallista tiestöä. Alueella tulee varautua arkeologisiin kaivauksiin mahdollisten historiallisten muinaisjäännösten takia.

vvp – Ohjeellinen viljelypalsta-alue

Viljelypalsta-alueelle on esitetty uusi huoltorakennus Vuorilehdontien varteen. Rakennuksen tulee olla puurakenteinen ja harja- tai pulpettikattoinen. Huoltorakennuksen tarkoitus on mahdollistaa sosiaalinen kanssakäyminen ja viljelymenetelmien tiedon vaihto monikulttuurisen Hakunilan alueen palstaviljelijöiden kesken. Jätehuolto, vesipiste ja WC lisäävät alueen viihtyisyyttä ja siisteyttä.

Luo – Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Kaava-alueelle sijoittuu osa Kormuniitynojan luo-alueesta. Kormuniitynojan varsi on paikoitellen varsin luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista arvokasta puronvarsibiotooppia. Kormuniitynojan varsilla tavataan vaateliasta ja uhanalaista kasvi-



Asemakaavan muutosehdotus
(Vantaan kaupunki)

eläinlajistoa, joukossa lintu- ja luontodirektiivin lajeja. Alue on mm. uhanalaisen pikkutikan elinympäristöä.

Kormuniitynojan uoma on luo-alueella suurelta osin luonnontilainen puusto- ja pensastiheikköineen, mikä nostaa sen luonnonsuojelullista arvoa. Kasvillisuus ja puuaines luovat uomaan ja sen ympärille vaihtelevia elinympäristöjä. Ne tarjoavat eliöstölle ravintoa, suojaa ja kiinnittymisalustoja.

Puutiheiköt suojaavat rantalehdon kulutukselle herkkää kasvilajistoa ja mahdollistavat kostean pienilmaston säilymisen. Kukkivat tuomet antavat myös alueelle maisemallista arvoa ja ovat tärkeitä mesikasveja.

Puron varrella esiintyy myös lähteisyyttä, mikä mahdollistaa vaatelioiden ja kosteutta vaativien kasvilajien esiintymisen. Rantalehdon lajistossa on mm. lehtopalsami, kevätlinnunsilmä, pystykiurunkannus, keltakurjenmiekka, luhtalemmikki ja ojatädyke. Luo-alueen merkitystä korostaa myös se, että alueen itäpuolisella osuudella Kormuniitynojan varsien puusto ja pensaikko on pääosin raivattu pois.

Puro säilynyt kuitenkin niin luonnontilaisena, että siihen nousee merestä vaelluskaloja. Purossa on tavattu myös täplärapuja ja se on myös saukolle sopivaa elinympäristöä.

w – Ohjeellinen vesialue

Kormuniitynojan kaupunkipuron hulevesiä hidastetaan pohjakynnyksellä, padolla ja vesialtailla. Uoman ylin vedenpinta (HW_{1/100}) ei saa nousta kaava-alueen vesistöissä alimman rakennuksen (Bykstugan) perustamiskorkeuden (+16.6 mmp (N₄₃)) yläpuolelle. Puron tulvimisesta ei saa aiheutua haittoja kaava-alueen ulkopuolelle.

5.4. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueelle on suunniteltu kuusi uutta pientalotonttia. Kun Håkansbölen uudet tonttimaat on rakennettu, lisääntyy alueen väkimäärä noin 30–40 hengellä.

Yhdyskuntarakenne

Makasiinimäen ja Vuorilehdontien eteläpuolen osalta yhdyskuntarakenne jonkin verran tiivistyy.

Kaupunkikuva

Alueelle ominainen maaseutumainen kaupunkikuva säilytetään. Makasiinimäen pohjoisrinteen uudisrakentaminen sovitetaan ilmeeltään kylämaisemaan. Myös kadut/tiet tullaan toteuttamaan maaseutuun sopeutuen.

Palvelut

Uusi asemakaava luo edellytykset koko kartanoalueen ja palvelutarjonnan kehittämiseksi

Kokous- ja koulutustilat: Kartanon päärakennusta ja muita tiloja voidaan käyttää merkittävien kokousten ja tapaamisten paikkana. Kartanon yhteyteen voidaan sijoittaa myös koulutustiloja.

Museopalvelut: Alue sinällään toimii ulkomuseona, kartanon päärakennusta voidaan esitellä tilauksesta ja muissa rakennuksissa voi olla museota tukevaa toimintaa (varasto, kahvila jne.)

Virkistyspalvelut: Kartanon puisto- ja piha-alueet sekä laajemmat ympäröivät virkistysalueet ovat käytettävissä kuntalaisten virkistysalueina

Asukaspalvelut: Asemakaavalla luodaan edellytykset asukaspalveluiden sijoittamiselle alueelle. Kaupungin omistamiin rakennuksiin voi sijoittua asukaspalvelutiloja, kuten kerho- ja harrastustiloja. Maatalouskeskusta voidaan kehittää esim. kotieläintilatoiminnalle, ja läheisen palstaviljelyalueen toimintaa voidaan laajentaa maatilarakennuksiin.

Kartanon entisten kasvihuoneiden alueelle on esitetty varaus kasvihuonetoiminnalle, joka palvelisi samalla kartanopuiston puutarhamatkailua. Kaavamuutos tukee kartanoalueen elävöittämistä.

Liikenne

Alueen nykyinen katuverkko kattaa kaavamuutosalueen tarpeet ja muuttaa vain vähän nykyistä ympäristöä. Kartanoalueen massatapahtumien yhteydessä pysäköinti voidaan järjestää urheilupuiston alueella. Mahdollisten kasvihuoneiden pysäköintialue palvelee tarvittaessa myös kartanon aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut arvokas historiallinen kartanomiljöö. Kaavamuutoksella varmistetaan kartanoalueen historiallisten arvojen säilyminen.

Uudisrakennushankkeiden ja isompien maaperään kajoavien töiden ollessa suunnitteilla tulee Museovirastoon ottaa yhteyttä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Yleisten ja suurehkojen yksityisten hankkeiden toteuttajien on muinaismuistolain perusteella korvattava tutkimusten kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä ei ole katsottava kohtuuttomaksi.

Vesihuolto

Aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on pääasiassa rakennettu. Täydennyksiä ja muutoksia tehdään tarpeen mukaan. Ratsumestarintien pohjoispuolelle suunnitelluilla rakennuspaikoilla korttelissa 92105 sijaitsee jätevesiviemäri, joka on osittain siirrettävä. Muilta tonteilta jätevesiä joudutaan todennäköisesti pumppaamaan.

Hulevesiä on tulevaisuudessakin tarkoitus johtaa luonnonmukaisesti avo-ojissa ja viherpainanteissa.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle tulevan rakentamisen ja toiminnan vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön pyritään pitämään mahdollisimman pienenä.

5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ratamelu ja -tärinä

Alueen alittava satamarata on toteutettu siten, että rata on varustettu tärinämatolla. Runkomelun enimmäisäänitaso on enintään 30 dB eli häiriöttömällä tasolla. Kuitenkin suoraan kalliolle perustettaessa saattaa runkomelua ilmetä. Siksi kaavaan on otettu asemakaavamääräys: Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Hajuhaitat

Läheinen Ponihaan ratsastuskeskus ja alueella laiduntavat hevoset saattavat aiheuttaa alueelle hajuhaittaa. Haitta on ajoittaista.

5.6. NIMISTÖ

Nykyisistä katunimistä säilyvät:

- *Kartanontie – Herrgårdsvägen*
- *Vuorilehdontie – Berglundsvägen*

Nykyinen Ratsumestarintie jaetaan liikenteellisesti erilaisiin osiin eli:

- *Ratsumestarintie – Ryttmästarvägen*
- *Ratsumestarinpolku – Ryttmästarstigen*
- *Ratsumestarinukuja – Ryttmästargränden*

Uusi kadunnimi on:

- *Tesseninkuja – Tessensgränden.*

VL-alueiden nimet ovat samat kuin nykyisin eli:

- *Blylodinpuisto – Blylodsparken*
- *Kormuniitty – Kormängen*
- *Ojangan ulkoilualue – Gjutans friluftsområde.*

Alueella virtaavan ojan nimi on:

- *Kormuniitynoja – Kormängsbäcken*

Suojeltujen rakennusten nimet on laadittu yhteistyössä Vantaan museon kanssa. Nimet on esitelty myös alueen asukkaille. Nimeämisessä on tietolähteinä käytetty Arvid Sanmarkin laatimaa muistiota sekä alueesta kertovaa kirjallisuutta. Rakennusten nimiksi esitetään:

- *Håkansböle gård, Gula huset, Åkstallet, Bykstugan, Lusthuset, Smedjan, Svalboet, Orrkulla, Starholken, Stenhuset, Stenåkern, Vårlekan, Ladugården ja Tessen.*

Uudet nimet on käsitelty nimistöryhmässä 19.4.2010, § KA 5059/2006/122.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. RAKENTAMISOHJELUONNOS

Rakentamishajeluonnos uusille tonteille AO-kortteleissa 92103 ja 92105

(Lopulliset rakentamishjeet hyväksyy Raja asemakaavamuutoksen tultua voimaan)

Ratsumestarintien pohjoispuolen ja Vuorilehdontien eteläpuolen alueet ovat osa Håkansbölen kartanoaluetta ja niillä on historiallinen yhteys kartanoon. Maka-siinimäelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisiinsa kasvillisuuden avulla. Vuorilehdontien eteläpuolen mäenrinne on metsäisempää. Alueiden uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sekä vanhaan rakennuskantaan että maisemaan. Maastoa ei voida herkillä kulttuurimaisema-alueella pengertää. Alueilla tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä.

Asemakaavamääräykset on erotettu rakentamishjeista värillisellä sivupalkilla.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Asuin- ja piharakennukset

Korttelialue liittyy kiinteästi historialliseen kartanomiljööseen, mikä edellyttää rakennusten huolellista suunnittelua. AO-korttelialuetta koskevat erilliset rakentamishjeet.

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

Uudisrakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennusten tulee olla ilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/ rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon. Hakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Toinen näistä saa olla sivuasunto, joka on enintään 25% kerrosalasta. Tonteille saa sijoittaa korkeintaan kaksi piharakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

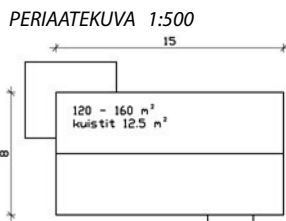
Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua kone-saumattua peltiä.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

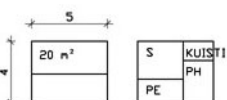
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/ pääasunto ja 1 autopaikka/ sivuasunto. Autotallit tulee sijoittaa erilliseen piharakennukseen. Avopysäköinti pihatiellä tai piharakennuksen vieressä on mahdollista.

Rakentamishjeet

- Rakennusten tulee olla perusmuodoltaan yksinkertaisia suorakaiteita. Asuinrakennukseen saa rakentaa kerrosalan lisäksi korkeintaan kaksi katettua avokuistia tai lasiverantaa, joista toinen liittyy pääsisäänkäyntiin ja toinen voi olla päädyssä ja/tai rakennuksen eteläisivulla. Kuistien ulkoseinän etäisyys pääjulkisivulinjasta saa olla korkeintaan 2,5m.
- Asuinrakennus saa olla enintään 1,5 kerroksinen ja kattokaltevuus 1/1:1,5.
- Uusien yksikerroksisten piharakennusten tulee olla kooltaan alisteisia suhteessa päärakennukseen. Yhdessä rakennusten tulee muodostaa luonteva pihapiiri. Piharakennuksessa voi olla harjakatto tai pulpettikatto.
- Puujulkisivut ovat vaakapaneelia tai pystysuuntaista vuorausta, jossa kapea peiterima tai umpipontti ilman peiterimaa. Punamullattujen julkisivujen värisävynä italianpunainen. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua konesaumattua peltiä.
- Ikkunoiden tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivupintaa.
- Räystäiden tulee olla yhtenäiset ja sirot, ulkonema max. 500 mm.
- Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.
- Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja, katoksia ei sallita. Jäteastaiden tulee olla alueen ilmeeseen sopivia: niiden tulee olla vaatimattomia, mutta huolella suunniteltuja ja sijoitettuja. Korttelin 72105 jäteastiat sijoitetaan Ratsumestarinkujan kääntöpaikalle.
- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 9 m²:n suuruisen kevytrakenteisen ja lasisen kasvihuoneen.
- Rakennusten etelälappeille saa sijoittaa aurinkopaneeleita.



Asuinrakennus 1-1½ krs.



Piharakennus / sauna



Vaja / autotalli



Yllä: Uudet tontit AO-korttelissa 92105

HÅKANSBÖLEN KARTANOALUEEN UUDET TONTIT
Havainnekuvat 1/1000
Arkkittehtitoimisto Schulman Oy

-  Olemassa olevat puut / suojeltavat
-  Olemassa olevat puut
-  Uusien istutettavien puiden sijaintiesimerkit

Alla: Uudet tontit AO-korttelissa 92103



Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella. Asemakaavaan on merkitty säilytettäväksi maisemallisesti merkittävät tammet ja männyt, mutta myös muita vanhoja jalopuita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Säilytettävä kasvillisuus pitää suojata rakentamisen aikana huolellisesti aitaamalla.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella uudisrakentamisen yhteydessä.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopuinnussa alueen perinteen kanssa.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakentamisohteet

- Uudisrakentaminen tulee sovittaa luontevasti maaston muotoihin ilman maisemaa rikkovia pengerryksiä tai leikkauksia.
- Pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei aitausten tai pensasaidoin. Joissakin tapauksissa vapaasti kasvavat pensasaidanteet voivat tulla kysymykseen.
- Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Alueella tulee suosia vanhaa kulttuurikasvillisuutta sekä istutusten sijoitus- ja ryhmittelytapaa, pääsääntöisesti vapaamuotoisia istutuksia. Tonteilla ei tule käyttää laajoja samaa lajia käsittäviä pensasistutuksia (massaistutuksia).
- Puuistutuksissa tulee huomioida puun lopullinen koko. Suuret puut tulee istuttaa vähintään 6 metrin päähän rakennuksista, pienet neljän metrin päähän.

Esimerkkejä alueelle soveltuvista pensaista ja pienpuista:

Siperianhernepensas - *Caragana arborens* (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Orapihlajat - *Crataegus* sp., jasmikkeet kuten hovijasmike - *Philadelphus pubescens*, syreenit kuten pihasyreeni - *Syringa vulgaris* ja unkarinsyreeni - *Syringa josikaea*, (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Hedelmäpuut, omenat, kirsikat ja luumut, sekä päärynäpuut

Esimerkkejä alueelle soveltuvista suurista puista:

Palsamipihta - *Abies balsamea*, siperianpihta - *Abies sibirica*, metsävaahtera - *Acer platanoides* ja tammi - *Quercus robur*

Kartanoon kuuluvat vanhat rakennukset Y-korttelissa 92102

Kartanon säilyneet rakennukset ovat perusmuodoiltaan selkeitä ja ilmeeltään yksinkertaisella tavalla perinteisiä. Ne ovat päärakennuksen ja puiston ohella oleellinen osa kartanokokonaisuutta. Rakennuksissa tehtävien toimenpiteiden tulee olla luonteeltaan säilyttäviä tai palauttavia. Nämä ohjeet täydentävät rakennuksia koskevia kaavamääräyksiä, jotka on erotettu ohjeista värillisellä sivupalkilla.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Häkansbölen kartanoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa.

Y-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Puisto tulee säilyttää yleisölle avoimena. Yleisötapatumien henkilömäärä on rajoitettu. Myös vanhan talouspihan käyttö on rajoitettu.

Alueen asunnoille ei sallita yksityispihoja.

Kartanoalueen alla kulkevan satamaradan kohdalla ei saa toteuttaa sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka edellyttävät tunneliin vaikuttavia kaivutöitä.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja Kormuniitynojaan.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Suojeltavia rakennuksia 1, 2, 3 ja 10 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

1 Häkansböle gård

Kartano on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Tilaisuuksien henkilömäärä on rajoitettu. Tarvittaessa toisen kerroksen eteläpäätyä voidaan käyttää asumiseen.

Päärakennuksen korjaus ja käyttötarkoituksen muutos tulee tehdä siten, että tilojen ja rakenteiden arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyvät.

Kartanon päärakennuksen sisätilat (myös rakennusosat ja pintarakenteet) suojellaan historiallisesti arvokaina. Ensimmäisen ja toisen kerroksen päätilat sekä ullakkotilat ja kellarin vanhimmat rakennusosat tulee säilyttää tai ennallistaa.

Rakennuksen eteläpäädyssä ja kellarin teknisissä tiloissa toimintaa parantavat vähäiset muutokset ovat mahdollisia.

Rakennukseen ei saa tehdä hissiä. Esteetön sisäänkäynti on mahdollista rakentaa keittiön etelä-päädyn sisäänkäynnin yhteyteen.

Rakennuksen ilmanvaihto tulee järjestää pääosin painovoimaisesti.

2 Gula huset

Rakennusta voi käyttää kahvila-, juhla- ja kokoustilana. Rakennuksen osaa (ullakko + enintään 25% 1.kerroksen kerrosalasta) voidaan käyttää asumiseen.

Sisätilojen korjauksessa tulee alkuperäinen huonejako ja pintarakenteet ennallistaa mahdollisuuksien mukaan. Tilojen vanhat uunit tulee säilyttää. Ennen korjausta tulee laatia rakennushistoriaselvitys ja väritutkimus.

1700-luvulta peräisin oleva kellaritila suojellaan huomioiden lepakoiden talvehtimisolosuhteet.

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

10 Bykstugan

Rakennus voi toimia kokoontumistilana ja/tai saunatupana tai asuntona.

1 Häkansböle gård (päärakennus)



2 Gula huset (Pehtorin talo)



10 Bykstugan (Myllytorppa)



Suojeltavia rakennuksia 4, 5, 6, 7, 8, ja 9 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Rakennusten selkeä ulkomuoto tulee säilyttää ilman laajennuksia, terasseja tai katoksia.

Julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Rakennusten sisätiloissa sallitaan toiminnan vaatimia muutoksia, jotka tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Aitta 4 on museorakennus. Se voi toimia myös näyttelytilana ja kesäkahvilana.

Rakennuksia 5-9 voidaan käyttää toiminta-, työ- ja varastotiloina.

Rakennukseen 5 voi sijoittaa jätepisteen.

Rakennuksen 9 (autotalli) saa muuttaa myös asumiskäyttöön.

Äkstallet voidaan laajentaa olemassa olevaan rakennukseen sopeuttaen. Harjakorkeus määräytyy olemassa olevan rakennuksen mukaan. Suorakaiteenmuotoisen ja harjakattoisen rakennuksen tulee olla punamullattu. Rakennuksen tulee palvella kartanokokonaisuutta ja siihen saa sijoittaa luentosalin, näyttelytiloja, kahvila/ravintolan sekä huoltotiloja. Laajennuksen sisälle saa tehdä parven, joka on enintään 1/3 rakennuksen pohjan alasta.

Täydentävät ohjeet

- Uusittaessa täydentäviä rakennusosia kuten ikkunoita tai ovia tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen.
- Pehtorin talon eli "Gula-huset"-nimisenä tunnetun rakennuksen ulkopuolen keltainen väritys tulee säilyttää. Talousrakennusten punamullattu väritys valkoisine jäsentelyineen tulee säilyttää.
- Rakennusten tyyliin sopimattomat profilipeltikatteet tulee uusii sopivilla perinteisillä materiaaleilla (maalattu konesaumattu sinkitty pelti, kolmiorimahuopakate). Tarvittavat vesikaton varusteet tulee sopeuttaa rakennuksen ilmeeseen. Talousrakennuksissa syöksytorvet eivät ole sallittuja.
- Rakennuksissa on harja- tai aumakatto, joka tulee säilyttää. Olettaessa Pehtorin talon ullakkotila asuinkäyttöön voidaan etelänpuoleiselle lappeelle rakentaa enintään kaksi kattoikkunaa, joiden tulee istua luontevasti vanhaan. Lappeen suuntaisia kattoikkunoita ei kuitenkaan sallita.
- Pikkutallin laajennusosan julkisivujäsentelyn tulee perustua paikalta puretun rakennuksen arkkitehtuuriin. Tallipihan puolelle saa tehdä isompia aukkoja, jotka ovat peitettävissä perinteisin puuluukuin/ ovin.
- Leikkimökki, koiran koppi ja pumppuhuone tulee säilyttää ja kunnostaa entistään.



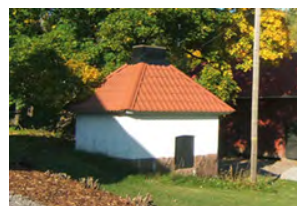
4 Aitta



5 Kalustoliiteri



6 Talli



7 Pumppuhuone



8 Äkstallet (Pikkutalli)



9 Autotalli



Leikkimökki



Koirankoppi

Alueen ympäristö on maaseutumainen ja paikoin kylämäinen. Säilyneet vanhat rakennukset ovat perusmuodoiltaan selkeitä ja ilmeeltään yksinkertaisella tavalla perinteisiä. Pihapiirit ovat vehreitä ja rajautuvat luontevasti toisiinsa istutusten avulla. Reitistö mukailee maaston ja luonnon muotoja pehmeästi. Alueelle eivät kuulu ai-
taukset eivätkä jäykät kiveykset. Nämä ohjeet täydentävät kartanoalueen rakennuksia koskevia kaavamääräyksiä, jotka on erotettu ohjeista värillisellä sivupalkilla.

AO-korttelia 92101 koskevia määräyksiä:

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

Alueelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisistaan kasvillisuuden avulla. Alueen uudisrakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan rakennuskantaan. Alueella tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä. AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

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

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönso soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihojia ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöön.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto.

Suojeltavia rakennuksia 1 (Stenhuset) ja 2 (Orrkullan päärakennus) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimia, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia 3 (Orrkullan varasto), 4 (Vårlekan), 5 (Starholken) ja 7 (Stenäkern) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimia, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 6 (Stenäkern piharakennus) koskevia määräyksiä

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

AO-kortteilla 92106, 92107, 94303, 94304 ja 94305 koskevia määräyksiä:

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

AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

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

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönso soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei rakenteellisin tai pensasaidoin.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihojia ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöön.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.



1 Stenhuset (Makasiini)



2 Orrkulla



3 Orrkullan varasto



5 Starholken



6 Stenäkern



ent. Karjanhoitajan asunto



Tessen



Lusthuset (Mutteritalo)



Kasvihuone



Piharakennus



Svalboet

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

Suojeltavia rakennuksia 92106/1 (ent. Karjanhoitajan asuintalo) ja 92107/1 (Tessen) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 94304/1 (Lusthuset) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia 94304/2 (kasvihuone) ja 94305/1 (Svalboet ent. puutarhurin talo) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 94304/3 (piharakennus) koskevia määräyksiä:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Täydentävät ohjeet

- Rakennusten selkeä ulkomuoto tulee säilyttää ilman laajennuksia, terasseja ja katoksia.
- Uusittaessa täydentäviä rakennusosia (kuten ikkunoita ja ovia) tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen.
- Rakennusten tyyliin sopimattomat profilipeltikatteet tulee uusia sopivilla perinteisen kaltaisilla materiaaleilla (maalattu konesaumattu sinkitty pelti, kolmiorimahuopakate). Tarvittavien vesikourujen ja syöksytorvien tulee olla sinkittyjä ja maalattuja (ei muovisia tai muovipinnoitteisia).
- Rakennuksiin kiinnitettävien seinä- ja pylväshalaisinten tulee olla yksinkertaisia ja rakennuksen tyyliin sopivia (esim. Billnäsin rakennusapteekki).
- 92101 Sr/2-6 rakennuksille tyypillinen punamullan väri valkoisine kehyslautoineen tulee säilyttää. 92101 Sr/1 ja 94305 Sr/1 rakennuksille tyypillinen vaalean keltainen väri valkoisine korosteineen tulee säilyttää.

Piha-alueet ja kasvillisuus

- Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella. Asemakaavaan on merkitty säilytettäväksi maisemallisesti merkittävät tammet ja männyt, mutta myös muita vanhoja jalopuita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Säilytettävä kasvillisuus pitää suojata rakentamisen aikana huolellisesti aitaamalla.
- Pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei aitauksin tai pensasaidoin. Joissakin tapauksissa vapaasti kasvavat pensasaidanteet voivat tulla kysymykseen.
- Täydennysrakentaminen tulee sovittaa luontevasti maaston muotoihin ilman maisemaa rikkovia pengerryksiä tai leikkauksia.
- Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Katoksia ei sallita. Jäteastaitusten tulee olla alueen ilmeeseen sopivia: niiden tulee olla vaatimattomia, mutta huolella suunniteltuja ja sijoitettuja.
- Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Alueella tulee suosia vanhaa kulttuurikasvillisuutta sekä istutusten sijoitus- ja ryhmittelytapaa, pääsääntöisesti vapaamuotoisia istutuksia. Tonteilla ei tule käyttää laajoja samaa lajia käsittäviä pensasistutuksia (massaistutuksia). Korttelin 92101 tontille 11 Kartanontien läheisyyteen tuleva autotalli on sovittava kasvillisuuden avulla ympäristöönsä.
- Puuistutuksissa tulee huomioida puun lopullinen koko. Suuret puut tulee istuttaa vähintään 6 metrin päähän rakennuksista, pienet neljän metrin päähän.

Esimerkkejä alueelle soveltuvista pensaista ja pienpuista:

Siperianhernepensas - *Caragana arborens* (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Orapihlajat - *Crataegus* sp., jasmikkeet kuten hovijasmike - *Philadelphus pubescens*, syreenit kuten pihasyreeni - *Syringa vulgaris* ja unkarinsyreeni - *Syringa josikaea*, (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Hedelmäpuut, omenat, kirsikat ja luumut, sekä päärynäpuut

Esimerkkejä alueelle soveltuvista suurista puista:

Palsamipihta - *Abies balsamea* ja siperianpihta - *Abies sibirica*, metsävaahtera - *Acer platanoides* ja tammi - *Quercus robur*

Kartanopuiston mahdollisuudet

Kartano ja kartanopuisto osana kulttuurin, matkailun ja urheilun vetovoimakohtetta

Håkansbölen kartano ja kartanopuisto sijoittuvat pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteessa poikkeuksellisen yhtenäiselle urheilun, kulttuurin, historian ja taiteen vyöhykkeelle. Alue ulottuu Nissaksen kartanolta (ja historiallisen palaneen kartanon rauniopuistolta) kehittyvän Hakunilan urheilupuiston kautta Håkansböleen asti. Håkansbölen kaavamuuks mahdollistaa osaltaan uusia toimintoja tälle vyöhykkeelle. Vyöhyke tarjoaa monipuolisesti taidetta, valtakunnallisesti merkittävää kulttuuri- ja rakennushistoriaa sekä historiallisia puutarhoja, urheilun harrastus- ja kilpailualueita sekä -reittejä jopa Suomenmestaruustasolla.

Puutarhamatkailu on Euroopassa ja myös Pohjoismaissa noussut suureen suosioon. Suomessakin arkkitehtuuri- ja maisema-arkkitehtuurimatkailu arvokkaissa kartano- ja kartanopuistokohteissa on ollut eräs matkailun ja turismin keskeinen muoto. Pienine museoineen Håkansbölen ainutlaatuisen yhtenäinen jugendkartano restauroituine kartanopuistoineen lienee alueen keskeisin ja vetovoimaisin matkailutekijä.

Ainutlaatuisessa ympäristössä järjestetyille opastetuille kierroksille sekä lounaille/päivällisille tai kahvi- ja teetokkeleille on ollut huomattava tarve. Asemakaavamuutos mahdollistaa kahvila- ja ravintolatoiminnan sekä asianmukaiset autopaikoitus- ja bussiliikenne- sekä paikoitusjärjestelyt. Vuonna 2010 suunniteltavat ja asennettavat isot opastaulut karttoineen ja lyhyine historiikkeineen tukevat omaehtoista kiertelyä ja tutustumista kartanopuistoon. Kattavat ja päivitettävät nettisivut tukevat lisäksi omaehtoista tiedonhankintaa ja tutustumista kohteeseen.

Alueella järjestettävät teematapahtumat ja -juhlat voivat olla luonteivia, koska kartano on ollut viljelyskartanonakin, ja asemakaavamuutoksessa on varauduttu myös pienimuotoisen puutarhamyymälän/kasvihuoneiden perustamiseen.

Asemakaavamuutos mahdollistaa myös piharakennusten käytön esimerkiksi taiteilijoiden lyhytaikaisina residensseinä ja maalaus- tms. taidekursien pitopaikkana.

Rajoituksilla taataan valtakunnallisten arvojen säilyminen ja tyylikäs yleisilme

Koska Håkansböle on ensimmäinen vantaalainen restauroitu historiallinen puutarha, sen säilyminen ja arvokas ilme halutaan taata kaikissa tapahtumissa ja kaikkina ajankohtina. Viheralueyksikkö ja tilakeskus laadittivat Håkansbölen kartanopuiston käyttöohjeet Näkymä Oy:ssä, dosentti Eeva Ruoffin toimiessa erityisasiantuntijana, vuonna 2009–10. Käyttöohjeissa ohjeistetaan tapahtumien kokoa (kesäaikaan ei yli 2000 henkilöä, talvella ei yli 500 henkilöä) ja luonnetta (ei suuria massatapahtumia, esim. rock-konsertteja). Lisäksi ohjeistetaan tapahtumien pysäköinti-, logistiikka- ja varastointijärjestelyjä sekä jätehuoltoa ja puhtaanapitoa. Kartanopuiston avajaisia on tarkoitus viettää kesällä 2011 teemalla 'Sanmarkien vieraana'.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 07.02.2011
Kaavan nimi 001932 Ojanko 92. kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 20.05.2009
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092001932
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 17,5810 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 1,2699 **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 17,5810

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	17,5810	100,0	3858	0,02	0,0000	1314
A yhteensä	4,3219	24,6	2858	0,07	-3,2074	1314
P yhteensä						
Y yhteensä	4,2678	24,3	450	0,01	4,2678	450
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,3327	41,7	50	0,00	-1,1188	50
R yhteensä						
L yhteensä	1,2346	7,0	0		0,1301	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,4957	-1000
S yhteensä						
M yhteensä	0,4240	2,4	500	0,12	0,4240	500
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2699	7,2	0	1,2699	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	25	3918	7	418

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,5810	100,0	3858	0,02	0,0000	1314
A yhteensä	4,3219	24,6	2858	0,07	-3,2074	1314
AO	3,7451	86,7	2138	0,06	-3,7842	594
AM	0,5768	13,3	720	0,12	0,5768	720
P yhteensä						
Y yhteensä	4,2678	24,3	450	0,01	4,2678	450
Y	4,2678	100,0	450	0,01	4,2678	450
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,3327	41,7	50	0,00	-1,1188	50
V	0,0000		0		-1,2844	0
VL	7,3327	100,0	50	0,00	0,1656	50
R yhteensä						
L yhteensä	1,2346	7,0	0		0,1301	0
Kadut	1,0882	88,1	0		0,4934	0
Kev.liik.kadut	0,1464	11,9	0		-0,3633	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,4957	-1000
ET	0,0000		0		-0,4957	-1000
S yhteensä						
M yhteensä	0,4240	2,4	500	0,12	0,4240	500
MP	0,4240	100,0	500	0,12	0,4240	500
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2699	7,2	0	1,2699	0
ma-LR	1,2699	100,0	0	1,2699	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	25	3918	7	418
Asemakaava	25	3918	7	418



Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 92

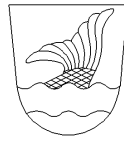
OJANKO

Korttelit 92101-92103 ja 92105-92107
sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
92101-92103 sekä katu- ja virkistysalueet.)
Kaupunginosa 94

HAKUNILA

Korttelit 94303-94305 sekä katu-, virkistys-
ja maa- ja metsätalousalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
94303-94305 sekä katu-, puisto-
ja virkistysalueet.)

Tonttijako
Kaupunginosa 92, Ojanko
Korttelit 92102, 92105, 92107 ja osa korttelia 92103.
Tonttijaon muutokset
Kaupunginosa 92, Ojanko
Kortteli 92106 sekä osat kortteleista 92101 ja 92103.
Kaupunginosa 94, Hakunila
Kortteli 94305.
1:2000



Vanda stad
Ändring av detaljplanen
Stadsdel 92

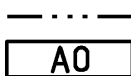
GJUTAN

Kvarteren 942101-92103 och 92105-92107
samt gat- och rekreationsområden.
(Kvarteren 92101-92103 samt gat- och
rekreationsområde i den plan som upphävs.)
Stadsdel 94

HÅKANSBÖLE

Kvarteren 94303-94305 samt gat-, rekreations-
och jord- och skogsbruksområden.
(Kvarteren 94303-94305 samt gat-,
park- och rekreationsområde
i den plan som upphävs.)
Tomtindelning
Stadsdel 92, Gjukan
Kvarteren 92102, 92105, 92107 och del av kvarteret 92103.
Ändring av tomtindelningen
Stadsdel 92, Gjukan
Kvarteret 92106 samt delar av kvarteren 92101 och 92103.
Stadsdel 94, Håkansböle
Kvarteret 94305.
1:2000

ASEMAKAAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispientalojen korttelialue.

AO-korttelia 92101 koskevia määräyksiä:

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

Alueelle on luontaista vireää puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisistaan kasvillisuuden avulla. Alueen uudisrakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan rakennuskantaan. Alueella tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä. AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

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

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöön soveltuvia työtaloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihot ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöön.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpaineissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gränser.

Kvarterets område för fristående småhus.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteret 92101:

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Området karakteriseras av lummiga trädbestånd samt bostads- och ekonomibyggnader inklusive gårdsplaner fritt placerade i landskapet, vilka avgränsas från varandra med hjälp av växtlighet. Nybyggandet i området ska anpassas till det gamla byggnadsbeståndet. På området ska huvudsakligen gamla vägdragningar och historiska rutter följas. För AO-kvarterets område har getts tilläggsanvisningar i redogörelsen för detaljplanen.

Vid reparationer ska byggnadens strama exteriör och fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana arbetsutrymmen som inte stör miljön och passar in i miljön samt för utställnings- och försäljningsutrymmen i anslutning till dessa.

Om man vill gjuta bostadsbyggnadernas grundkonstruktioner direkt mot berggrunden, ska stombullernivån utredas genom mätningar.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras på området ska väljas så att den passar i hop med områdets särdrag.

Tomternas gårdsplaner ska bibehålla sin öppna karaktär.

Parkeringsplatserna och körlederna ska beläggas med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med urskillning och de ska passa in i miljön.

Avfallsskärmen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnad.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsåncor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto.

Suojeltavia rakennuksia 1 Stenhuset ja 2 Orrkulla koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia 3 (Orrkullan varasto), 4 Vårlekan, 5 Starholken ja 7 Stenåkern koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 6 (Stenåkern piharakennus) koskevia määräyksiä:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

AO-korttelia 92105 ja AO-alueita korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:

Korttelialue liittyy kiinteästi historialliseen kartanomiljöeseen, mikä edellyttää rakennusten huolellista suunnittelua. AO-korttelialuetta koskevat erilliset rakentamishjeet.

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

Uudisrakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennukset saavat olla ilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/ rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon. Hakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Toinen näistä saa olla sivuasunto, joka on enintään 25% kerrosalasta. Tonteille saa sijoittaa korkeintaan kaksi piharakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua konesaumattua peltiä.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/ pääasunto ja 1 autopaikka/ sivuasunto. Autotallit tulee sijoittaa erilliseen piharakennukseen. Avopysäköinti pihatiellä tai piharakennuksen vieressä on mahdollista.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella uudisrakentamisen yhteydessä.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopuinnassa alueen perinteen kanssa.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpaineissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

AO-kortteleita 92106, 92107, 94303, 94304 ja 94305 koskevia määräyksiä:

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

AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

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

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 1 Stenhuset och 2 Orrkulla:

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 3 (Orrkullas förråd), 4 Vårlekan, 5 Starholken och 7 Stenåkern:

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 6 (Stenåkern gårdsbyggnaden):

En byggnad av betydelse med tanke på områdeshelheten.

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör ska bevaras. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteret 92105 och AO-området i kvarter 92103:

Kvartersområdet hänger nära samman med den historiska herrgårdsmiljön, vilket förutsätter en omsorgsfull planering av byggnaderna. Separata byggnadsanvisningar som gäller AO-kvartersområdet.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Nybyggnaderna ska ha en individuell karaktär och vara arkitektoniskt planerade för platsen i fråga. Byggnaderna får vara moderna men ska anpassas till den traditionella miljön.

En utredning ska bifogas bygglovsansökan, vilken påvisar byggnadens/konstruktionernas anpassning till miljön och terrängen. Museimyndighetens utlåtande ska bifogas till ansökan.

På området får byggas bostadsbyggnader med högst två bostäder. Den ena av dessa får vara en sidobostad som omfattar högst 25 % av våningsytan. På tomterna får maximalt två gårdsbyggnader placeras, med en sammanräknad våningsyta på högst 50 m²-vy.

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana arbetsutrymmen som inte står miljö och passar in i miljön samt för utställnings- och försäljningsutrymmen i anslutning till dessa.

Trä ska användas som fasadmateriäl i nybyggnaderna. Yttertaken ska utgöras av maskinfälsad plåt målad i mörka kulörer.

Om man vill gjuta bostadsbyggnadernas grundkonstruktioner direkt mot berggrunden, ska stombullernivån utredas genom mätningar.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/huvudbostad och 1 bilplats/sidobostad. Garagen ska placeras i en separat gårdsbyggnad. Parkering i det fria är möjlig på gårdsvägen eller bredvid gårdsbyggnaden.

Träd av betydelse med avseende på landskapet ska bevaras. Det gamla trädbeståndet ska bevaras och skyddas i samband med nybyggande.

Den växtlighet på området som bevaras och planteras ska väljas så att den står i samklang med traditionen i området.

Tomtens gårdsplaner ska bibehålla sin öppna karaktär.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteren 92106, 92107, 94303, 94304 och 94305:

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

För AO-kvartersområdet har getts tilläggsanvisningar i redogörelsen för detaljplanen.

Vid reparationer ska byggnadens strama exteriör och fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei rakenteellisin tai pensasaidoin.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristönsä.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpaineissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

Suojeltavia rakennuksia 92106/1 (ent. Karjanhoitajan asuintalo) ja 92107/1 Tessen koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 94304/1 Lusthuset koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia 94304/2 (kasvihuone) ja 94305/1 Svalboet koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 94304/3 (piharakennus) koskevia määräyksiä:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

AM-alueita korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:

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

Korttelialueella voi harjoittaa maatalouteen liittyvää toimintaa. Korttelialueelle saa rakentaa kalustekatoksen olemassa olevan rakennuksen taakse.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpaineissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Suojeltavaa rakennusta 1 Ladugården koskevia määräyksiä:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana arbetsutrymmen som inte stör miljön och passar in i miljön samt för utställnings- och försäljningsutrymmen i anslutning till dessa.

Om man vill gjuta bostadsbyggnadernas grundkonstruktioner direkt mot berggrunden, ska stombullernivån utredas genom mätningar.

Träd av betydelse med avseende på landskapet ska bevaras. Den växtlighet på området som bevaras och planteras ska väljas så att den står i samklang med traditionen i området.

Tomternas gårdsplaner ska bibehålla sin öppna karaktär. Avgränsningar ska ordnas genom fristående planteringar, ej genom konstruktioner eller häckar.

Parkeringsplatserna och körlederna ska beläggas med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med urskillning och de ska passa in i miljön.

Avfallskärnen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 92106/1 (tidigare Dejans bostad) och 92107/1 Tessen:

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 94304/1 Lusthuset:

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

Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 94304/2 (växthuset) och 94305/1 Svalboet:

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 94304/3 (gårdsbyggnaden):

En byggnad av betydelse med tanke på områdeshelheten.

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör ska bevaras. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Kvartersområde för lantbrukslägenhetens driftscentra.

Bestämmelser som gäller AM-området i kvarter 92103:

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

På kvartersområdet kan idkas verksamhet i anslutning till lantbruk. I kvartersområdet får byggas ett skärmtak för redskapsförvaring bakom den existerande byggnaden.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Behovet av bilplatser och rutter för servicekörning bestäms i anslutning till bygglovet.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1 Ladugården:

En byggnad av betydelse med tanke på områdeshelheten. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör ska bevaras. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.



Rakennusta voi käyttää maatalouden tukikohtana ja varastona. Rakennuksessa sallitaan myös toiminnan edellyttämät asuin- ja sosiaalitilat.

Rakennusta voi käyttää myös kotieläintilana tai muuna vastaavana asukkaita palvelevana tilana.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Y-korttelia 92102 koskevia määräyksiä:

Håkansbölen kartanoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Y-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Puisto tulee säilyttää yleisölle avoimena. Yleisötapauksien henkilömäärä on rajoitettu. Myös vanhan talouspihan käyttö on rajoitettu.

Alueen asunnoille ei sallita yksityispihoja.

Kartanoalueen alla kulkevan satamaradan kohdalla ei saa käsitellä sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka edellyttävät tunneliin vaikuttavia kaivuutöitä.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tontilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpaineissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja Kormuniitynojaan.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Suojeltavia rakennuksia 1, 2, 3 ja 10 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

1 Håkansböle gård

Kartano on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Tilaisuuksien henkilömäärä on rajoitettu. Tarvittaessa toisen kerroksen eteläpäätyä voidaan käyttää asumiseen.

Päärakennuksen korjaus ja käyttötarkoituksen muutos tulee tehdä siten, että tilojen ja rakenteiden arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyvät.

Kartanon päärakennuksen sisätilat (myös rakennusosat ja pintarakenteet) suojellaan historiallisesti arvokkaina. Ensimmäisen ja toisen kerroksen päätilat sekä ullakotilat ja kellarin vanhimmat rakennusosat tulee säilyttää ennallistua.

Rakennuksen eteläpäädyssä ja kellarin teknisissä tiloissa toimintaa parantavat vähäiset muutokset ovat mahdollisia.

Rakennukseen ei saa tehdä hissiä. Esteetön sisäänkäynti on mahdollista rakentaa keittiön etelä-päädyn sisäänkäyntiin yhteyteen.

Rakennuksen ilmanvaihto tulee järjestää pääosin painovoimaisesti.

2 Gula huset

Rakennusta voi käyttää kahvila-, juhla- ja kokoustilana. Rakennuksen osaa (ullakko + enintään 25% 1.kerroksen kerrosalasta) voidaan käyttää asumiseen.

Sisätilojen korjauksessa tulee alkuperäinen huonejako ja pintarakenteet ennallistaa mahdollisuuksien mukaan. Tilojen vanhat uunit tulee säilyttää. Ennen korjauksista tulee laatia rakennushistoriaselvitys ja väritutkimus.

1700-luvulta peräisin oleva kellaritila suojellaan huomioiden lepakoiden talvehtimisolosuhteet.

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

Byggnaden kan användas som depå och lager inom lantbruket. I byggnaden tillåts också sådana bostadsutrymmen och sociala utrymmen som verksamheten kräver.

Byggnaden kan också användas som husdjursgård eller motsvarande utrymme som betjänar invånarna.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bestämmelser som gäller Y-kvarteret 92102:

Området vid Håkansböle gård är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Alla byggnader på herrgårdsområdet samt den historiska parken bildar en funktionell helhet, där byggnadsskyddet och miljöskyddet samverkar. För Y-kvartersområdet har getts tilläggsanvisningar i redogörelsen för detaljplanen.

Parken ska bevaras öppen för allmänheten. Deltagarantalet har begränsats vid evenemang för allmänheten. Användningen av den gamla fågårdens har också begränsats.

Inga privata gårdsplaner tillåts för bostäderna i området.

På den punkt där hamnbanan går under herrgårdsområdet får inte sådana byggnadsåtgärder genomföras som skulle kräva sådana grävningsarbeten som inverkar på tunneln.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet och Kormängs bäcken.

Behovet av bilplatser och rutter för servicekörning bestäms i anslutning till bygglovet.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 1, 2, 3 och 10:

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens uttalande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

1 Håkansböle gård

Herrgården är en museibygnad som får användas som samlingslokal i mindre skala. Antalet personer vid evenemang har begränsats. Vid behov kan andra våningen i den södra gaveln användas för boende.

Reparationen av huvudbyggnaden och ändringen av dess användningsändamål ska göras så att utrymmenas och konstruktionernas arkitektoniska och historiska värde bevaras.

Interiörerna i herrgårdsbyggnadens huvudbyggnad (även byggnadsdelarna och ytkonstruktionerna) skyddas som historiskt värdefulla. Huvudutrymmena i första och andra våningen samt vindsutrymmena och de äldsta byggnadsdelarna i källaren ska bevaras eller återställas.

I byggnadens södra gavel och i källarens tekniska utrymmen kan utföras smärre ändringar som förbättrar verksamheten.

Byggnaden får inte förses med hiss. En tillgänglig ingång kan byggas i anslutning till köksingången i södra gaveln.

Luftväxlingen i byggnaden ska främst ordnas genom självdragsventilation.

2 Gula huset

Byggnaden kan användas som kafé-, fest- och möteslokal. En del av byggnaden (vinden + högst 25 % av första våningens våningsyta) kan användas för boende.

Vid reparationer av interiörerna ska den ursprungliga rumindelningen och ytkonstruktionerna i mån av möjlighet återställas. De gamla ugnarna i utrymmena ska bevaras. Före reparationerna ska en byggnadshistorisk utredning och en färganalys utföras.

Källarutrymmet som är från 1700-talet skyddas med beaktande av fladdermössens möjligheter att övervintra.

Vid reparationer ska byggnadens strama exteriör och fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras och/eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

10 Bygstugan

Rakennus voi toimia kokoontumistilana ja/tai saunatupana tai asuntona.

Suojeltavia rakennuksia 4, 5, 6, 7, 8, ja 9 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Rakennusten selkeä ulkomuoto tulee säilyttää ilman laajennuksia, terasseja tai katoksia.

Julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Rakennusten sisätiloissa sallitaan toiminnan vaatimia muutoksia, jotka tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Aitta 4 on museorakennus. Se voi toimia myös näyttelytilana ja kesäkahvilana.

Rakennuksia 5-9 voidaan käyttää toiminta-, työ- ja varastotiloina.

Rakennukseen 5 voi sijoittaa jätepisteen.

Rakennuksen 9 (autotalli) saa muuttaa myös asumiskäyttöön.

Äkistalletta voidaan laajentaa olemassa olevaan rakennukseen sopeuttaen. Harjakorkeus määräytyy olemassa olevan rakennuksen mukaan. Suorakaiteenmuotoisen ja harjakattoisen rakennuksen tulee olla punamullattu. Rakennuksen tulee palvella kartanokokonaisuutta ja siihen saa sijoittaa luontosalin, näyttelytiloja, kahvila/ravintolan sekä huoltotiloja. Laajennuksen sisälle saa tehdä parven, joka on enintään 1/3 rakennuksen pohjan alasta.



Lähivirkistysalue.

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



Puutarha- ja kasvihuonealue.

Alue on pääasiassa varattu kartanomiljöötä tukevalle kasvihuonetoiminnalle.

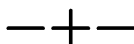
Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kasvihuoneissa saa olla toimintaan liittyviä kahvila- ja myymälätiloja.

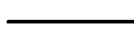
Vanhan kasvihuoneen perusta tulee säilyttää ja siihen saa sijoittaa myös muita kartanomiljöötä tukevia toimintoja.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpaineissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

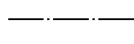
Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.



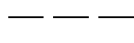
Kaupunginosan raja.



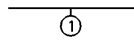
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



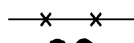
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

VUORILEHDON

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

ORRULLA

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

540

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

10 Bygstugan

Byggnaden kan fungera som samlingssal och/eller stuga i anslutning till bastu eller som bostad.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 4, 5, 6, 7, 8, och 9:

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

Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Byggnadernas strama exteriör ska bevaras utan utvidgningar, terrasser eller skärmtak.

Vid reparationer ska fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

Inne i byggnaderna tillåts sådana ändringar som verksamheten kräver, dessa ska godkännas av museimyndigheten.

Bod 4 är en museibyggnad. Den kan också fungera som utställningsutrymme och sommarkafé.

Byggnaderna 5-9 kan användas som verksamhets-, arbets- och förrådsutrymmen.

I byggnad 5 kan placeras en sopstation.

Byggnad 9 (garage) får också ändras för boendeändamål.

Äkistallet kan utvidgas anpassat till den existerande byggnaden. Höjden på taknocken utgår från den existerande byggnaden. Den rektangulära byggnaden med sadeltak ska vara målad med rödmylla. Byggnaden ska betjäna herrgårdshelheten och i den får placeras en föreläsningssal, utställningsutrymmen, ett kafé/en restaurang samt serviceutrymmen. I utvidgningsdelen får byggas ett loft som motsvarar högst 1/3 av byggnadens grundyta.

Område för närrekreation.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Område för trädgårdsodling och växthus.

Området är huvudsakligen reserverat för sådan växthusverksamhet som stöder herrgårdsmiljön.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

I växthusen får finnas kafé- och försäljningsutrymmen i anslutning till verksamheten.

Det gamla växthusets grund ska bevaras och där får också placeras funktioner som stöder herrgårdsmiljön.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomtarna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattenssystemet.

Behovet av bilplatser och rutter för servicekörning bestäms i anslutning till bygglovet.

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.

Stadsdelsnummer.

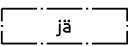
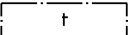
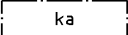
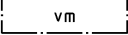
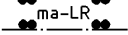
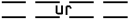
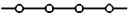
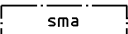
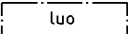
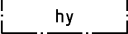
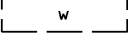
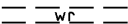
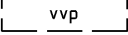
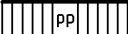
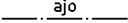
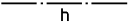
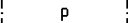
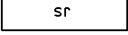
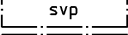
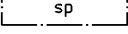
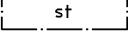
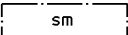
Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I _{u1/2}	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja. Tilat palvelevat Ratsumestarinkujan varren tontteja kortteleissa 92101 ja 92105.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen tai kevytrakenteisen vajan.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Maanalainen rautatietunneli.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Pensasaita.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.
	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen käyttöä ja hoitoa koskevissa hankkeissa on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.
	Hyötypuutarha.
	Ohjeellinen vesialue. Kommunitiyojan kaupunkipuron hulevesiä hidastetaan pohjakynnyksellä, padolla ja vesialtailla. Uoman ylin vedenpinta (HW _{1/100}) ei saa nousta kaava-alueen vesistöissä alimman rakennuksen (Bykstuga) perustamiskorkeuden (+16.6 mmp (N ₄₃)) yläpuolelle. Puron tulvimisesta ei saa aiheutua haittoja kaava-alueen ulkopuolelle.
	Ohjeellinen hulevesireitti.
	Ohjeellinen viljelypalsta-alue.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	Suojeltava rakennus.
	Suojeltava puisto.
	Suojeltava pihapiiri.
	Säilytettävä puukujanne joka on tarvittaessa osittain tai kokonaan uudistettava.
	Suojeltava tie.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar^{6 / 7} i byggnader, byggnad eller del därav.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
Utrymmena betjänar tomterna utmed Ryttnästargränden i kvarteren 92101 och 92105.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta där ett skärmtak eller ett lättbyggt skjul får placeras.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Underjordiskt järnvägstunnel.

Riktgivande friluftsled.

Häck.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
I projekt som berör användningen och skötseln av området ska Vanda miljöcentral kontaktas.

Nyttoträdgård.

Riktgivande vattenområde.
Dagvattnen i stadsbäcken Kormängsbäcken fördröjs genom bottenröskel, damm och vattenbassänger. Strömfärans högsta vattennivå (HW_{1/100}) får i planområdets vattendrag inte överstiga grundläggningsnivån (+16.6 mmp (N₄₃)) för den lägst belägna byggnaden (Bykstugan). Bäckens översvämningar får inte förorsaka problem utanför planområdet.

Riktgivande dagvattenled.

Riktgivande odlingslottområde.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

Område där miljön bevaras.

Byggnad som bör skyddas.

Park som skall skyddas.

Gårdsplan som skall skyddas.

Alle' som skall bevaras och vid behov delvis eller helt förnyas.

Väg som skall skyddas.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.
Historisk bytomt. På området finns fasta forn lämningar som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/63). Om byggnadsprojekt och större grävningsarbeten ska överenskomma ingås med museiverket.

HULEVEDET

Hulevesien tulvareitteinä ovat maastopainanteet, avo-ojat, kadut ja polut.

TONTTIJAKO

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

DAGVATTEN

Dagvattnens översvämningsrutter utgörs av terrängsänkor, öppna diken, gator och stigar.

TOMTINDELNING

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

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

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

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

- Anitta Pentinmikko – aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
- Lassi Tolkki – asemakaavasuunnittelija / Kaupunkisuunnittelu
- Marika Bremer – maisema-arkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
- Sari Simonen – suunnitteluavustaja / Kaupunkisuunnittelu
- Merja Hokkanen – suunnitteluavustaja / Kaupunkisuunnittelu
- Satu-Maaria Still – suunnitteluavustaja / Kaupunkisuunnittelu
- Kaisu Iivonen – rakennuttaja-arkkitehti / Tilakeskus
- Tarja Tuomainen – kiinteistöjohtaja / Tilakeskus
- Sakari Koivisto – kiinteistökehityspäällikkö / Tilakeskus
- Erkki Lång – liikenneinsinööri / Liikennesuunnittelu
- Ilpo Pasanen – liikenneinsinööri / Liikennesuunnittelu
- Pirjo Siren – puistosuunnittelupäällikkö / Viheralueyksikkö
- Keijo Ikonen – vesihuoltoinsinööri / Vesihuollon yleissuunnittelu
- Antti Auvinen – vesihuoltoinsinööri / Vesihuollon yleissuunnittelu
- Reeta Paukku – suunnittelurkm. / Vesihuollon yleissuunnittelu
- Sinikka Rantalainen – ympäristösuunnittelija / Ympäristökeskus
- Anja Juhola – maataloussihteeri / Talous- ja hallintopalvelut
- Jaana Moberg – rakennustutkija / Vantaan kaupunginmuseo
- Leena Hiltula – museonjohtaja / Vantaan kaupunginmuseo

Vantaa 27.2.2011

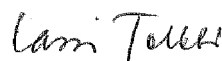
VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu



Anitta Pentinmikko

Aluearkkitehti



Lassi Tolkki

Asemakaavasuunnittelija