

**Vantaa
Kivistö**

232200 LINNAN KARTANO KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.4.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232200. Kaavoitus on tullut vireille 13.3.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

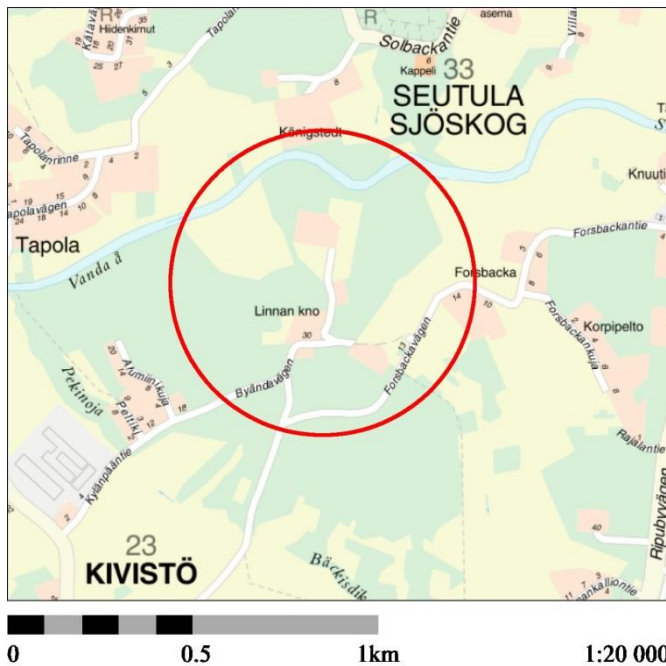
Asemakaava: koskee korttelia 23105 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa, Kivistö.

Tonttijako: koskee korttelia 23105 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa, Kivistö.

232200 Linnan kartano. Asemakaavassa määritellään Linnan kartanoympäristön suojeltavat rakennukset, arvokkaat kulttuuri- ja luonnonympäristöt sekä mahdollistetaan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, majoitus- ja varastorakennukselle sekä siirtola-puutarha-alueelle. Lisäksi osoitetaan uusia kulkureittejä ja pientalotontteja täydennetään asuin-, sauna- ja talousrakennuksilla. Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Hertta Ahvenainen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki,
hertta.ahvenainen@vantaa.fi, puh. (09) 8392 4341

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön suuralueella Linnan kartanon alueella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vantaanjokeen, etelässä Forsbackantiehen ja Kylänpääntiehen, lännessä ja idässä maa- ja metsätalousalueisiin. Asemakaava-alue sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta pohjoiseen.

Ympyrä osoittaa viitteellisen sijainnin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Linnantalo Oy:n jättämä asemakaavahakemus on kirjattu saapuneeksi 31.3.2015.
- Asemakaavan numeroksi tuli työohjelmassa numero 232200.
- Kaavoitus tuli vireille 13.3.2015.
- Mielenpitoa pyydettiin 15.4.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016.
- Asemakaavaehdotusta esiteltiin Kivistön yleisötilaisuudessa 2.12.2016
- Asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016 – 12.1.2017.
- Asemakaavaehdotuksesta saatiin 2 muistutusta ja 6 lausuntoa
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	24
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	25
4. Asemakaavan kuvaus.....	25
4.1 Kaavan rakenne	25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
4.3 Aluevaraukset.....	28
4.4 Kaavan vaikutukset.....	39
4.5 Ympäristön häiriötekijät	45
4.5 Nimistö.....	45
5. Asemakaavan toteutus	45
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	46
7. Asemakaavan seurantalomake	48
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	50
9. muu suunnitteluaineisto.....	57
10. rakentamisohje.....	57

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Kaavaa varten tehdyt selvitykset:

- Linnan kartanon viitesuunnitelma asemakaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kulttuuriympäristö ja arvoalueet, osa I, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Rakennukset, osa II, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016
- Linnan kartanon hulevesisuunnitelma, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2017
- Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset, Faunatica Oy 2015
- Lausunto Vantaan Linnan kartanon asemakaavaehdotukset toteuttamisen mahdollisista vaikutuksista Vantaanjoen Natura 2000 –alueeseen, Faunatica Oy 2017

- Linnan kartanon maaperäolosuhteet ja rakennettavuus Vantaanjoen ranta-alueella, Vantaan kaupunki, Geotekniikkayksikkö 2015
- Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy 2015
- Liikennemäärien arviointi, Trafix oy 2017
- Linnan kartanopuutarhan inventointi, Puutarha -ja puistoinventointikurssin oppilastyöt, Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, maisema-arkkitehtuurin koulutusohjelma, 2016
- Vantaan Linnan kartanon arkeologiset koetutkimukset 30.5.-1.6.2016, Vantaan kaupunginmuseo

Muut kaavaan liittyvät selvitykset:

- Marja-Vantaan osayleiskaava 2006 selvityksineen
- Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma, 2009 FCG
- Kulttuurimaisemaselvitys 2005 Vantaan kaupunkisuunnittelu
- Vantaan ratsastusreittien ja -keskusten tarveselvitys, Vantaan kaupunki 2004
- Rakennuskulttuuri Vantaalla –inventointi 1981, kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu.
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Vantaan kaupunki 2002.
- VAARI-inventointi, valmistui Länsi-Vantaan osalta 2013.
- Saukkoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy
- Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016, Ramboll
- Vantaan Linnan metsän kääpäselvitys, Vantaan kaupungin ympäristökeskus 2008

1. TIIVISTELMÄ

Linnantalo Oy haki asemakaavaa Linnan kartanon alueelle 31.3.2015. Hakijan tavoitteena on ollut löytää toimintoja, jotka tuottavat kartanon ylläpidon aiheuttamat kustannukset sekä palvelevat ympäristön asukkaita. Hakija on teettänyt arkkitehtikonsultilla (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler) työn, jossa selvitettiin kartanon kehittämisen mahdollisuuksia. Asemakaavaratkaisua on kehitetty yhdessä hakijan ja hakijan konsulttien, maanomistajien, kaavoittajien, museoviranomaisten ja eri alojen asiantuntijoiden kanssa.

Linnan kartanon kaava-alueen kokonaispinta-ala on 36,9 hehtaaria. Kaava-alueella sijaitsee Linnan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kartanopuutarha kasvihuoneineen, vanha navetta sekä pelto- ja metsäalueita. Alueella on useita arvokkaita luontokohteita, maisemallisesti arvokkaita avoimia alueita sekä kolme muinaismuistoaluetta. Kaava-alue sisältyy Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Ympäristöministeriö 1995). Alueella tulee vaalia arvokkaan maisema-alueen maisemallisten sekä kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä. Lisäksi alue sisältyy Vantaan yleiskaavassa (2007) määritellylle kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle, jolla rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava.

Alueen asemakaavassa mahdollistetaan Linnan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, majoitus- ja varastorakennuksille, siirtolapuutarha-alueelle sekä pientalotontteja täydentäville asuin-, sauna- ja talousrakennuksille. Lisärakentaminen on sovitettu alueelle siten, että alueen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon ympäristön arvot säilyvät. Lisäksi kaavaratkaisussa on huomioitu Vantaanjoen luontoarvot. Asemakaavaratkaisussa lisärakentaminen sopeutuu alueen maisemaan ja kulttuuriympäristöön luontevasti jättäen alueen luontoarvojen ja maiseman kannalta arvokkaat alueet rakentamattomiksi.

Pääosa kaava-alueesta on palvelurakennusten korttelialuetta (P/s). Kaksi Linnan kartanon pihapiiristä erillään olevaa talon pihapiiriä on määritelty erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Luoteessa sijaitseva peltoaukea on määritelty siirtolapuutarha- /palstaviljelyalueeksi (RP). Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy lähivirkistysaluetta (VL), Vantaanjoen vesialuetta ja Kylänpääntien katualuetta. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 10 010 k-m², josta suojeltavien rakennusten kerrosalan osuus on 2 510 k-m².

Palvelurakennusten korttelialueella (P/s) mahdollistetaan ratsastuskeskuksen rakentaminen n. 50 hevoselle sisältäen uuden tallin (750 k-m²) ja maneesin (2500 k-m²) ja kaksi asuinrakennusta (2 x 80 k-m²). Lisäksi asemakaavassa mahdollistetaan kartanon vanhojen kasvihuoneiden käyttö varastorakennuksena tai kasvihuoneena (1100 k-m²) ja muuttaminen majoitusrakennukseksi (500 k-m²).

Siirtolapuutarha- /palstaviljelyalueella (RP) asemakaava mahdollistaa siirtolapuutarha-alueen rakentamisen enintään 60 siirtolapuutarhamökille (60 x 30 m²) ja -palstalle sekä toimintaa tukevien huoltorakennuksen (200 k-m²), asuinrakennuksen (160 k-m²) ja saunarakennuksen (100 k-m²) rakentamisen. Linnan siirtolapuutarhan alueelle on laadittu sitova Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje.

Erillispientalojen korttelialueilla (AO/s) tonteilla 3 ja 4 mahdollistetaan kahden pientalotontin täydentäminen. Tontille 4 mahdollistetaan saunarakennuksen (60 k-m²) ja talousrakennuksen (50 k-m²) rakentaminen. Tontilla 3 mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen (150 k-m²) ja talousrakennuksen (70 k-m²) rakentaminen.

Alueelle on laadittu kattavat kulttuuri- ja luonnonympäristöä suojelevat määräykset. Yhteensä kymmenen Linnan kartanoympäristöön kuuluvaa rakennusta, yksi raunio, kolme muinaismuistoaluetta sekä kartanopuutarha on suojeltu. Alueella on määritelty yksi luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, kaksi arvokkaan puuston aluetta sekä kolme maisemallisista syistä avoimina säilytettävää aluetta. Vantaanjoki on määritelty Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Koko kaava-alue on määritelty säilytettäväksi ympäristöksi (/s) lukuun ottamatta uutta siirtolapuutarhaa. Korttelialueille on annettu yksityiskohtaisia arvoja suojelevia ja palauttavia määräyksiä ympäristön ja uudisrakentamisen osalta.

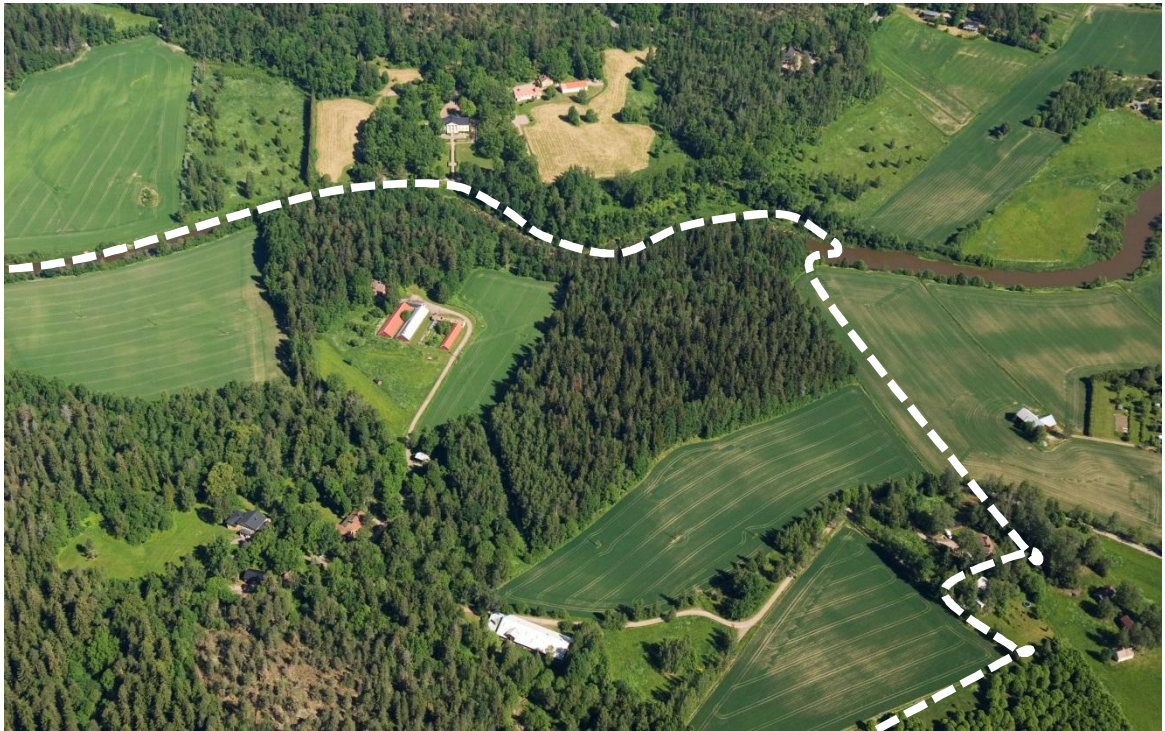
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön suuralueella Linnan kartanon alueella, noin 3 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta pohjoiseen, Vantaanjoen etelärannalla. Linnan kartanon kaava-alueen kokonaispinta-ala on 36,9 hehtaaria. Kaava-alue sisältää pohjoisreunalla mutkittelevan Vantaanjoen vesialuetta, ja jonka toisella puolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas Königstedtin kartanoalue. Aluetta rajaa lännessä ja etelässä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä metsäalue. Idän ja koillisen puolella kaava-alue rajautuu viereiseen kiinteistöön ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään laajaan avoimeen peltonäkymään.

Kaava-alueella sijaitsee Linnan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, puutarha kasvihuoneineen, vanha navetta sekä pelto- ja metsäalueita. Linnan alueen historia ulottuu aina 1500-luvulle asti. Alueella on myös useita arvokkaita luontokohteita, maisemallisesti arvokkaita avoimia alueita, arvokkaita avoimina säilyneitä pitkiä näkymiä ympäristöön sekä kolme muinaismuistoaluetta.



Viistoilmakuva Linnan kartanon alueesta nykytilanteessa. Katkoviivalla on merkitty kaava-alueen raja.



Ilmakuva Linnan kartanon alueesta nykytilanteesta. Valkoisella viivalla on merkitty kaava-alueen raja.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Linnan kartanon alue kuuluu maakunnalliseen suurmaisemaan alueella Helsinki-Espoo – Kauniainen – Vantaa. Kaupungistuvan yhdyskuntarakenteen keskelle jääneelle Vantaanjokilaakson ja keskiaikaisen Suuren Rantatien varren kulttuurimaisemalle ovat luonteenomaisia laajat viljelymaiset ja 1500–1600-lukujen kartanokulttuuri. Erityisesti Suuren Rantatien läheisyyteen on muodostunut suuria kyliä. Linnan kartano kuuluu vanhaan Keimolan kylään.

Kaava-alueen tärkeimmät maisemaelementit ovat metsä, metsäsaareke, kallioalueet, viljelty maatalousmaa (n. 12 ha), kartanoalueen puutarha- ja piha-alueet, vanha historiallinen tieverkosto ja polut sekä Vantaanjokilaakson jokimaisema – ja luonto. Vantaanjokilaakso kaava-alueen pohjoisosassa on merkittävin maisemallinen elementti alueella. Jokilaaksoa rajaa etelässä ja lounaassa kallioiset ja metsäiset mäet, jotka luovat jokilaaksoille vahvan reunan. Alueen maisemakuvalle luonteenomaista ovat avoimet ja kumpuilevat peltoaukeat, jotka muodostavat ympäristöön pitkiä näkymiä.



Näkymä Linnan kartanon navetan luota pohjoiseen yli peltoaukeiden ja Vantaanjoen.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Faunatica Oy toteutti keväällä ja kesällä 2015 Linnantalo Oy:n toimeksiannosta luontoselvityksiä Vantaan Linnan kartanon alueella. Alueella tehtiin luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys, liito-oravaselvitys sekä lepakkoselvitys.

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksessä rajattiin kuusi arvokasta luontotyyppikohdetta. Lisäksi paikannettiin peruskarttaan merkitsemätön noro, yksi uhanalaisen ja rauhoitetun kasvilajin vuorijalavan esiintymä ja kahdeksan haitallisen vieraskasvilajin esiintymää, joista viisi melko laajaa. Kookkaita tai muuten huomionarvoisia puuyksilöitä, puuryhmiä tai maisemapuita paikannettiin 34. Kaksi arvokkaista luontotyyppikohteista luokiteltiin arvoluokkaan I alueellisesti huomattavan arvokkaina. Molempien arvoluokan I lehtokohteiden (kuviot 1 ja 2) säästämistä suositeltiin. Lehtokohde 1 on luonnonsuojelulain 29 § mukainen luontotyyppi, jota ei lain mukaan saa muuttaa niin, että sen ominaispiirteet muuttuvat. ELY-keskus määrittelee suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat ja antaa päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille.

Muut luontotyyppikohteet ovat arvoluokan III paikallisesti arvokkaita kohteita, jotka on suositeltu säästettävän rakentamiselta ja muulta kohteita heikentävältä toiminnalta aina, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Myös vuorijalavaesiintymä sekä kookkaat puuyksilöt ja -ryhmät suositellaan säästettävän rakentamiselta silloin, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Selvityksessä suositellaan suunnitelman tekemistä siitä, miten haitallisten vieraskasvilajien leviäminen alueella estetään. Lisäksi suositellaan metsäalueille myös kääpä- ja lahoppuukovakuoriaisselvityksiä.

Alueella on liito-oravalle sopivaa ja hyvin sopivaa metsää. Alueen länsiosasta löytyi yhden järeän kuusen alta liito-oravan papanoita. Papanat vaikuttivat vanhoilta ja niitä oli melko vähän; alue on mahdollisesti osa liito-oravakoiraan laajaa reviiriä, jota se on kiertänyt kevättalven aikana. Aiempia liito-oravahavaintoja (vuodelta 2004) on selvitysalueen länsipuolelta, jossa voi edelleen olla naarasreviiri. Metsäalue, josta papanoita löytyi, suositellaan suojeltavaksi arvokkaana luontotyyppi-kohteena (lehtokuvio 2), jolloin suojellaan myös mahdollinen liito-oravan reviiri.

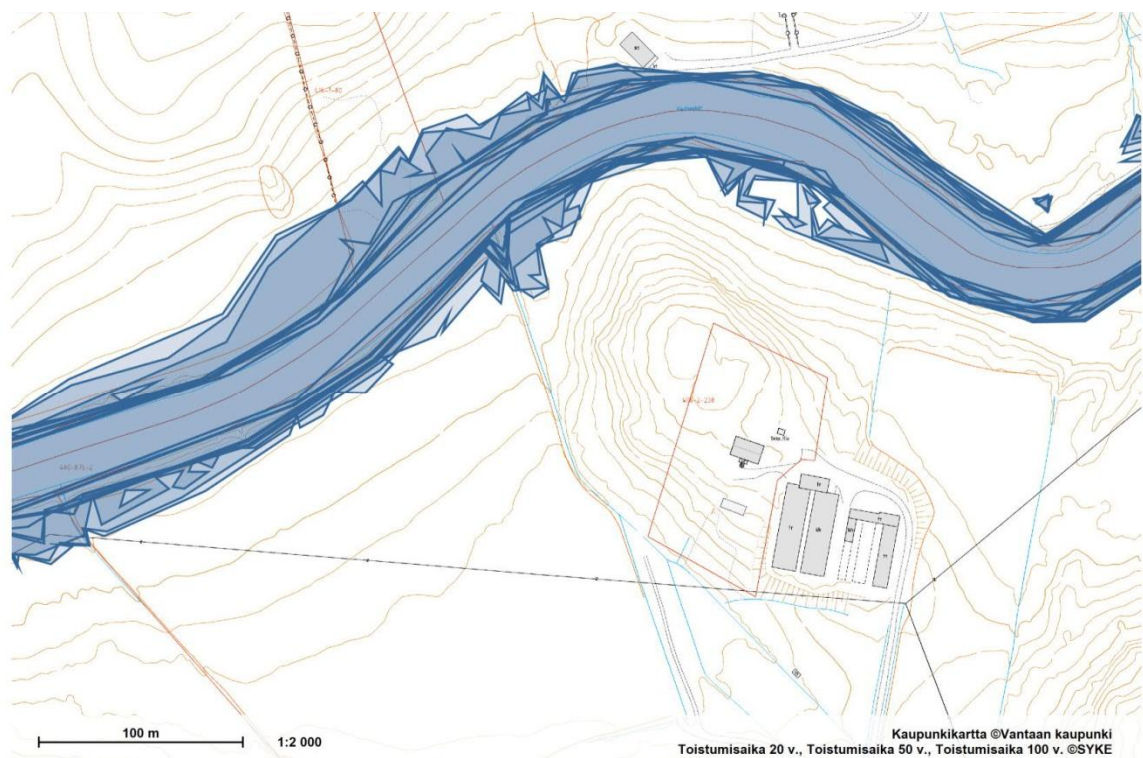
Selvitysalueella havaittiin neljästä lepakkolajista tai -lajiparista yhteensä 69 yksilöä. Havaitut lajit olivat pikkulepakko, pohjanlepakko, vesisiippa ja viikisiippa/isoviikisiippa. Pikkulepakko on harvinainen ja uhanalainen, muut ovat Suomen yleisimpiä lepakkolajeja. Selvitysalueelta rajattiin kaksi lepakoille tärkeää aluetta; yksi tärkeä ruokailualue ja yksi muu lepakoiden käyttämä alue. Tärkeä ruokailualue jokirannassa suositellaan jätettävän mahdollisimman luonnontilaiseksi. Kartanon ympäristö suositellaan jätettävän puustoiseksi.

Keiron Oy teki vuonna 2015 koko Vantaajoen vesistöaluetta Vantaalla koskevan saukkoselvityksen. Linnan kartanon alueella ei todettu saukon pesintää, mutta ranta-alue on saukolle soveltuvaa elinympäristöä.

Linnan kartanon alueelta on tehty luontoselvitys vuonna 2015 (Faunatica Oy). Saukkoselvitys vuonna 2015 (Keiron Oy).

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen pohjoisosassa on Vantaanjoki, joka on luokiteltu Natura 2000 -verkoston kohteeksi. Linnan kartanon pihapiirin länsipuolella sijaitsee vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde: luonnontilainen noro. Kaava-alue laskee maastoltaan pohjoiseen kohti Vantaanjokea. Alueen hulevedet valuvat pääosin Vantaanjokeen. Kaava-alueella Vantaanjoen tulva-alueet ovat hyvin maltilliset. Linnan kartanon kaava-alueella kaikki lähes kaikki pintamateriaalit on vettä läpäiseviä. Alue ei ole pohjavesialuetta.



Kuvassa on esitetty Vantaanjoen tulviminen kaava-alueen pohjoisosassa. Kuvassa tulvien toistumisaikat 20 v. 50v. ja 100v.

Maaperä

Kaava-alueen maaperäolosuhteet ovat pintamaalajikartan mukaan vaihtelevat. Vantaanjoen lähellä ja alueen itäosalla maaperä on pääosin savea. Kaava-alueen eteläosa on kallioista moreenialuetta. Kaava-alueen keskivaiheilla ja itäreunalla on kallioisia moreenimäkiä, joiden ympärillä maaperä on silttiä ja savea.

Vantaanjoen varrella olevalla peltoalueella on tehty paino- ja siipikairauksia, joiden perusteella savikerroksen paksuus on noin 7-9 metriä. Saven suljettu leikkauslujuus on alimmillaan noin 12 kPa ja vesipitoisuus vaihtelee välillä 40 – 80 %. Saven alla on noin 2-4 metriä paksu silttikerros ja siltin alla hiekkaa ja moreenia. Peltomaalle asennetussa pohjavesiputkessa pohjavesi on ollut noin 1,5 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

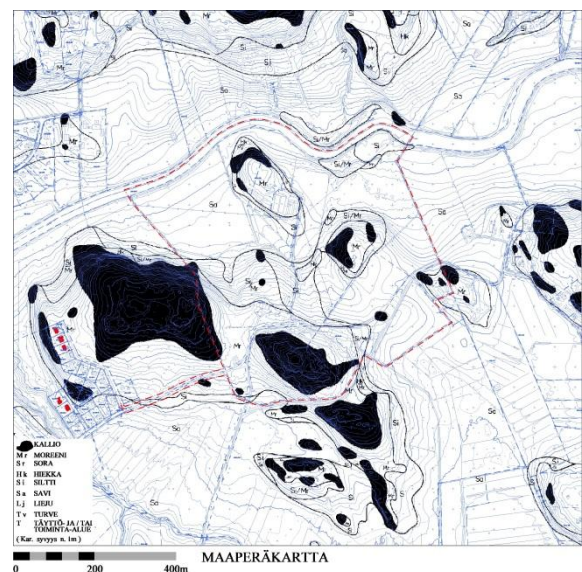
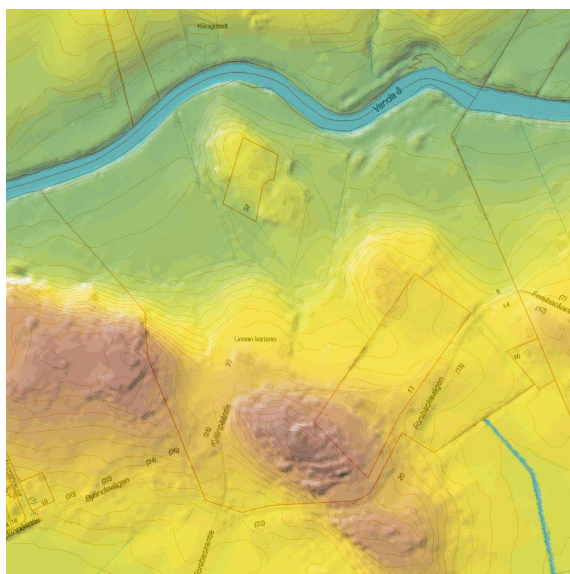
Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan varaan. Savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Savialueilla kunnallisteknisten rakenteiden ja liikennöitävien piha-alueiden rakentamisessa tulee varautua pohjanvahvistustoimenpiteisiin, kuten stabilointiin tai kevennyksiin. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikka-kohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

Tehtyjen stabiiliteettitarkastelujen perusteella Vantaanjoen lähellä olevan peltoalueen vakavuusjoen suuntaan ei ole riittävä lisärakentamiselle alle 55 metrin etäisyydellä joen rannasta. Alueelle tuotavat maatäytöt heikentävät maapohjan vakavuutta. Ranta-alueen stabiiliteetti on huomioitava suunniteltaessa rakentamista alueelle.

Linnan kartanon alueelta on tehty selvitys: Linnan kartanon maaperäolosuhteet ja rakennettavuus Vantaanjoen ranta-alueella (Vantaan kaupunki, Geotekniikkayksikkö 2015).

Topografia

Kaava-alueen eteläosassa on metsäinen kalliomäki. Lännen puolella kaava-aluetta rajaa kallioinen metsäalue. Mäet rajaavat pohjoista kohti loivasti laskevaa Vantaanjokilaaksoa. Maaston korot vaihtelevat etelän kalliomäen +71 ja Vantaanjoen rannan +28 metrin välillä.



Vasemmalla kuva, joka kuvastaa Linnan kartanon kaava-alueen topografiaa. Oikealla on esitetty kaava-alueen maaperäkarta.

2.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön historia

Linnan historia ulottuu aina 1500-luvulle asti. Linnan ensimmäiset tunnetut omistajat ovat Jöns Larsson ja Jacob Jönsson sekä heidän jälkeläisensä, jotka omistivat alueen vuodesta 1540 aina 1630-luvulle saakka. Nykyisen Linnan kartanon kantatila muodostui kahdesta autiotilasta, jotka annettiin panttina Matts Tönnessonille vuonna 1636. Aateloitu Tönnesson, sittemmin Creutzhammar, osti tilalle rälssioikeudet vuonna 1643. Creutzhammarin sukulaisia asui talossa noin 1700-luvun puoliväliin asti, jonka jälkeen omistajina oli kaksi upseeria vuoron perään. 1700-luvun lopusta 1800-luvun alkuun tilan omisti Löfmanin suku.

Kenraalimajuri Alexander Jakob von Wendt omisti kartanon vuosina 1843 - 1852. Von Wendtin aikana kartanon päärakennus uusittiin nykyiseen uusklassilliseen asuunsa ja sen pohjoispuolelle rakennettiin englantilaistyylinen maisemapuisto. Tilaan liitettiin vuonna 1842 Byända-niminen puolikas Petasin ratsutilasta ja noin vuonna 1900 puolet Sarasin perintötilasta. Von Wendtin jälkeen kartano oli Carl Olof Cronstedtin ja hänen sukulaistensa omistuksessa, kunnes siirtyi Stockmannin suvun hallintaan vuonna 1915.

Stockmannien aikana alueella toimi kauppapuutarha, jonka tuotteita myytiin Helsinkiin. Linnassa tuotettiin viljaa, maitoa, vihanneksia ja puutarhatuotteita. Puutarha oli noin kahden hehtaarin laajuinen. Vuonna 1936 kartanon omistajaksi tuli kauppaneuvos Karl Stockmannin perustama osakeyhtiö Linna gård. Kartano siirtyi vuonna 1973 Korpivaaran suvun haltuun. Kartanon nykyinen omistaja on Linnantalo Oy.

Rakennetun kulttuuriympäristön nykytilanne

Linnan kartanolla ja sen mailla on ollut useita omistajia ja käyttötarkoituksia, mutta rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus on edelleen melko ehjä. Rakennukset ja tiestö ovat muotoutuneet nykyiseen asuunsa erilaisten vaiheiden jälkeen. Maankäytön muutokset, erityisesti laiduntavista eläimistä luopuminen, ovat kuitenkin aiheuttaneet merkittäviä muutoksia maisemassa viime vuosikymmeninä erityisesti umpeenkasvun myötä. Ulkoalueiden ylläpidossa on keskitytty lähinnä rakennusten lähiympäristöön, jolloin esimerkiksi kartanon puistometsä ja Vantaanjoen varsi ovat kasvaneet umpeen. Toisaalta alueelta on yhä löydettävissä merkkejä ja jäänteitä vanhoista käyttötarkoituksista ja rakenteista, jotka kertovat kartanon historiasta. Myös nykyiset toiminnot, kuten rakennusten vuokraaminen, ovat osaltaan auttaneet pitämään kartanoalueen ylläpidon piirissä. Vanhan kartanomiljöön rikkovia uusia rakennuksia ei juurikaan ole rakennettu.

Muinaismuistot

Linnan kartanon alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä: Historiallinen kylätontti (Borgby / Keimola, Linna) ja historiallinen kulkuväylä (Linna, Linna-Keimby / Keimola). Historiallinen kylätontti käsittää kaksi aluetta kaava-alueella: Linnan kartanon ympäristön ja Puutarhurin tontin pohjoispuolella olevan osan. Historiallinen kulkuväylä käsittää vanhan 1700-luvun tielinjauksen alueen eteläreunassa.

Rakennuskanta, pihapiirit ja puutarha

Kartanon rakennuskanta on peräisin enimmäkseen 1800 – 1900 -luvulta. Päärakennus ja tilanhoitajan asunto ovat sijainneet nykyisillä paikoillaan jo 1700 -luvun lopulta asti. Tilanhoitajan talo on sijainnut paikallaan jo 1700 -luvulla ja sitä on käytetty myös päärakennuksena. Päärakennuksen ympäristöön on muodostettu 1700 – 1800 -lukujen aikana puutarha ja 1800 -luvulla englantilaistyylinen puisto, joka vielä on pääpiirteissään jäljellä. Päärakennuksen pihapiirin pohjoispuolella si-

jaitsevat lisäksi puutarhurin talo ja kasvihuoneet. Kartanon pihapiiristä itään, Kylänpääntien varrella kalliomäen juurella sijaitsee kivinen navettarakennus, jonka vanhimmat osat on rakennettu 1800-luvun lopulla. Navetan nykyinen ulkoasu on vuodelta 1925.

Tiestö

Linnan kartanon kaava-alueella on monen ikäistä polku- ja tieverkostoa, joiden linjaukset paikoin mukailevat alueen vanhoja linjauksia. Osa poluista on jäänyt pois käytöstä ja peittynyt uuden maankäytön alle tai tuhoutunut käyttämättöminä. Kaava-alueen eteläreunalla kulkee vanha 1700-luvulta peräisin oleva tielinjaus, joka on nykyiseltä nimeltään Forsbackantie. Nykyisin käytössä oleva tielinja on kartanon pihapiirin läpi kulkeva Kylänpääntie.

Pellot ja jokivarsi

Avoimet pellot ovat tärkeä osa kartanon nykyistä ilmettä. Maisemallisesti merkittäviä peltoja ovat puutarhurin talon ympäristön pellot sekä kartanoalueen länsirajalla aukeavat pellot, joiden kautta kartano liittyy maisemallisesti arvokkaaseen ja visuaalisesti yhtenäiseen Seutulan kylän pelto- ja jokimaisemaan. Vantaanjoen varressa on ollut avoimia niittyjä, jotka ovat nykyään kasvaneet umpeen. Umpeen kasvamisen seurauksena näkymät Vantaanjoelle ovat monin paikoin peittyneet.

Linnan kartanon alueelta on laadittu vuonna 2015 Linnan kartanon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (osa I), joka koskee alueen kulttuuriympäristöä ja arvoalueita. Lisäksi on laadittu Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (osa II), jossa kartanoalueen rakennukset on inventoitu. Kaavatyön yhteydessä on suoritettu Vantaan Linnan kartanon arkeologiset koetutkimukset 30.5.-1.6.2016 Vantaan kaupunginmuseon toimesta. Lisäksi alueen kartanopuutarhaa on inventoitu Puutarha- ja puistoinventointikurssin oppilastöinä (Aalto- yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, maisema-arkkitehtuurin koulutusohjelma, 2015).



Linnan kartanon pihapiiriä.



Vanhojen kasvihuoneiden alue



Linnan kartanon päärakennus nykyisessä asussaan.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaava-alue kuuluu Kivistön suuralueeseen, jossa asuu tällä hetkellä noin 8900 asukasta (v.2015). Alue kuuluu myös Kivistön kaupunginosaan nro 23, jossa asuu tällä hetkellä noin 3700 asukasta (v. 2015). Kivistön kaupunginosan asukasmäärästä hieman yli 60 % on 16 - 64 -vuotiaita. Linnan kartanon kaava-alue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä rakentuvasta Kivistön uudesta keskustasta. Kivistön uuteen keskustaan on sijoittumassa n. 15 000 asukasta. Ensimmäiset asunnot keskustan alueelle ovat valmistuneet vuonna 2015.

Asuminen

Linnan kartanon kaava-alueella on asuntoja alueen vanhoissa kartanoympäristöön liittyvissä asuinrakennuksissa; Linnan kartanon päärakennuksessa, Tilanhoitajan talossa, Karjahoitajan asuinrakennuksessa, navettatyöntekijöiden asuinrakennuksessa, Navetan päädyn asuinhuoneistossa, Puutarhurin talossa ja Lustigkullassa. Kaikki alueen asunnot eivät ole asuinkäytössä.

Palvelut ja työpaikat

Linnan kartanon kaava-alueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Lähimmät päiväkodit, koulut, päivittäistavarakaupat, kahvilat ja ravintolat sijaitsevat Kivistön vanhalla pientaloalueella, Kannistossa ja Kivistön keskustassa. Laajemmat palvelut ovat Myyrmäessä ja Martinlaaksossa. Uuteen Kivistön

keskustaan on suunnitteilla laaja kaupallinen keskittymä, joka tarjoaa alueelle tulevaisuudessa laajan palveluvalikoiman.

Yhdyskuntarakenne

Linnan kartanon kaava-alue sijaitsee Kivistön kaupungistuvan yhdyskuntarakenteen reunalla Vantaanjokilaaksossa. Kaava-alue on vanhaa kartanoympäristöä, joka on sijoittunut keskiaikaisen suuren Rantatien ja Vantaanjoen väliin jäävälle historialliselle kyläalueelle. Kartanoympäristössä sijaitsee päärakennuksen lisäksi tilan toimintaan liittyviä rakennuksia ja puutarha- ja viljelyalueita.

Virkistys

Linnan kartanon kaava-alue on tällä hetkellä yksityistä aluetta, eikä alueen pihapiirejä, peltoja ja kulkureittejä ole mahdollisuutta käyttää virkistystarkoitukseen. Alueen metsäalueita on sallittua käyttää jokamiehenoikeuden vuoksi.

Liikenne

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa ja alueen läpikulku on kiellettyä. Liikenne rajoittuu siis alueella asuvien liikkumiseen. Julkisen liikenteen lähin yhteys on linja 443 ja 443K (Kivistö - Vestra, Kivistö – Luhtaanmäki - Vestra), jonka bussipysäkki on Keimolantien ja Kylänpääntien risteyksessä. Arkisin vuoroja on aamuisin ja iltapäivisin noin puolen tunnin välein, päivällä, illalla ja viikonloppuisin tunnin välein. Myös Riipiläntien ja Forsbackantien risteyksessä on bussipysäkki, josta liikennöin linjat 444, 445, 446 ja 576.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueella ei ole kunnallista vesijohtoverkostoa. Lähin kunnallinen vesijohtoverkoston kuuluva alue on kaava-alueen lounaispuolella sijaisella pientaloalueella. Linnan kartanon kaava-alueen kiinteistöt saavat käyttövetensä alueen monista kaivoista. Navettatyöntekijöiden talo saa vetensä rakennuksesta pohjoiseen sijaitsevan pellon keskellä olevasta kaivosta. Puutarhurin tontilla on oma kaivo. Muut alueen asuinrakennukset saavat vetensä kaava-alueen eteläosassa mällä sijaitsevasta kaivosta/pumppuhuoneesta. Kaivojen vesimäärien riittävyys tulevaa toimintaa varten on tarkistettu.

Jätevesiviemäröinti

Alueella ei ole jätevesiviemäröintiä.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Lähes kaikki alueen pintamateriaalit ovat vettä läpäiseviä ja hulevedet imeytyvät maaperään tai kulkeutuvat pinta-valuntana alueen avo-oihin ja painanteisiin.

Kaukolämpö

Kaava-alueella ei ole kaukolämpöverkostoa.

Sähköverkko

Alueella on pienjänniteverkko 0,4kW ja ilmajohtona keskijänniteverkko 20 kW. Kaava-alueella II-

majohto kulkee alueen läntisen peltoaukean läpi vanhojen kasvihuoneiden kulmalle haarautuen koilliseen kohti Vantaanjokea ja kaakkoon kohti navettarakennusta.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualue sijoittuu lentomeluvyöhyke 3:n ulkopuolelle, joka ei rajoita uutta asuntorakentamista. Tiemelua tai lentomelua ei aiheuta erityistoimenpiteitä suunnittelualueella.

Vanha kaatopaikka

Suunnittelualueen kaakkoisosassa navettarakennuksen eteläpuolella on vanha kaatopaikka, jossa on ympäristölle haitallista jätettä, mm. ruostuneita tynnyreitä, autonromu, piikkilankaa ja rakennusjätettä. Kyseessä on todennäköisesti kartanon omassa käytössä ollut kaatopaikka. Asia on todettu kaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä (Faunatica Oy 2015). Ensimmäisessä luontoselvityksen versiossa vanha kaatopaikka on merkitty kartalle navettarakennuksen eteläpuolelle, mutta lopullisessa versiossa kaatopaikka on mainittu ainoastaan tekstissä.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maat ovat pääosin yksityisessä omistuksessa (36,0 ha). Kapea maa-alue kaava-alueen eteläosassa sekä Kylänpääntien katualue (yhteensä 0,90 ha) on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

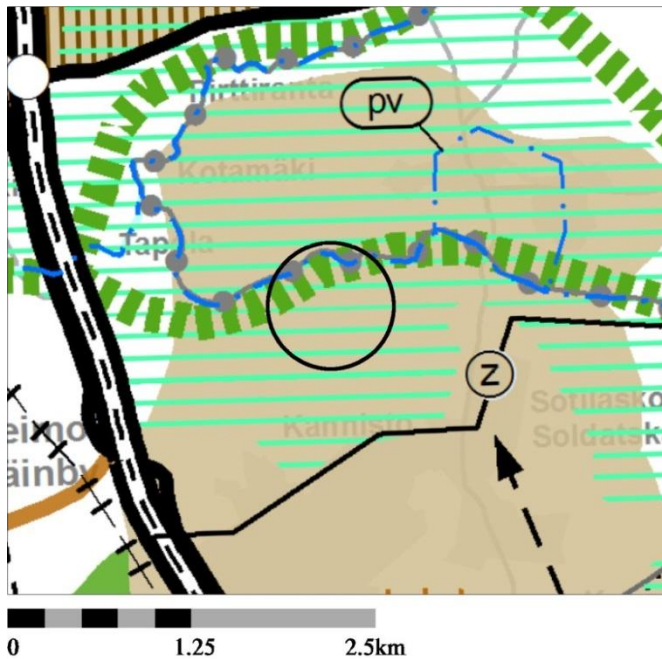
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteet ja tavoitteiden kannalta keskeiset ratkaisut on tehty osayleiskaavassa. Kaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Aluetta koskevat erityisesti tavoitteet kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyttämisestä.

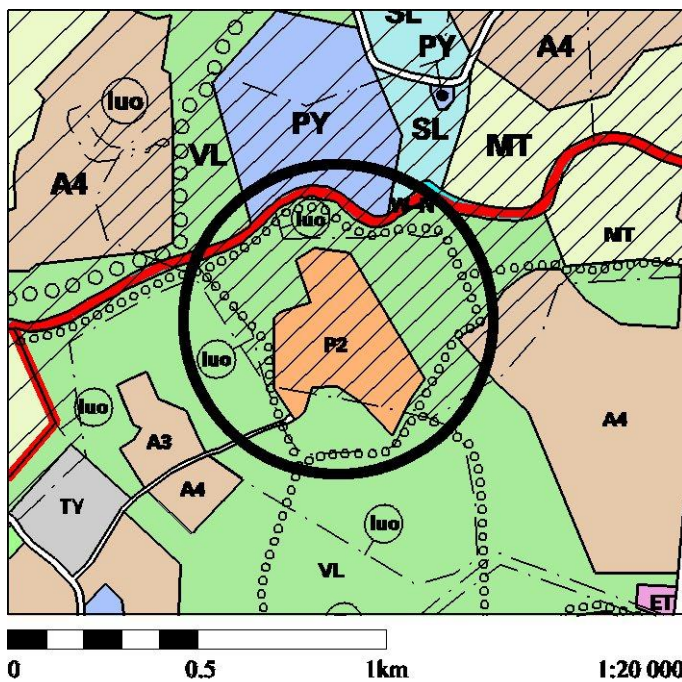
Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä vuodelta 2014 sisältää vahvistetut merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Siinä kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Kaava-alueen pohjoisosassa oleva Vantaanjoki on merkitty Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi tai ehdotetuksi alueeksi ja vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pienvesi-alueeksi. Alueen pohjoisosaan on merkitty myös viheryhteystarve. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa Vantaanjokilaakso on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (Valtioneuvoston päätös 1995). Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä. Ympyrä kartalla osoittaa asemakaavatyön suuntaa-antavan sijainnin.



Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualueella on lähivirkistysaluetta (VL) ja palvelujen aluetta (P2). Palvelujen alue (P2) varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. P2-alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. P2-alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Se sisältää luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) ja ohjeellisia ulkoilureittejä. Vantaanjoki on vesialuetta, joka on ehdotettu Natura 2000 –verkostoon. Suunnittelu on pääosin osayleiskaavan mukaista. Ympyrä kartalla osoittaa asemakaavatyön suuntaa-antavan sijainnin.



Asemakaava

Alueelle ei ole asemakaavaa. Kaava-alue liittyy kaavoitettuun pientaloalueeseen lounaassa.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä. Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä tontteina 92-406-2-171 (Linna), 92-406-2-238 (Puutarhurin tila) ja 92-406-2-148 (Linnanmäki).

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Ennen kaavoitushakemuksen saapumista ja kaavoitustyön aloittamista käytiin neuvotteluja kaavan laatimisen edellytyksistä suhteessa Vantaan maapoliittisiin linjauksiin. Linnantalo Oy:n jättämä asemakaavahakemus on kirjattu saapuneeksi 31.3.2015. Asemakaava sai työohjelmassa numeron 232200 ja kaavoitus tuli vireille 13.3.2015.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63§:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 13.3.2015. Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehden kaavoituskatsauksessa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet pyydettiin 15.4.2015 mennessä.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen:

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kirjeitse ja sähköpostitse 10 kappaletta:

1 Museovirasto 16.4.2015

Linnan kartanon alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä: kylätontti ja vanha tieura. Museovirasto esittää, että tulevissa suunnitelmissa pyritään huomioimaan muinaisjäännökset niin, että ne säilyisivät merkkeinä alueen varhaisemmasta maankäytöstä. Jos kuitenkin rakentamista suunnitellaan muinaisjäännösalueille, niin tällöin säilyneet muinaisjäännösalueet ja rakenteet on tutkittava arkeologisesti ennen alueille rakentamista.

Vastine: Alueella on kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä: kylätontti ja vanha tieura. Historiallinen kylätontti käsittää kaksi aluetta kaava-alueella: Linnan kartanon ympäristön ja Puutarhurin tontin pohjoispuolella olevan osan. Historiallinen kulkuväylä käsittää vanhan 1700-luvun tielinjauksen alueen eteläreunassa. Alueella on suoritettu Vantaan kaupunginmuseon toimesta Vantaan Linnan kartanon arkeologiset koetutkimukset 30.5.-1.6.2016 historiallisen kylätontin alueella. Koetutkimuksissa ei tehty löydöksiä ja muinaismuisto-alueen rajausta muutettiin koetutkimusten tulosten perusteella. Asemakaavassa kylätontin ja vanhan tieuran muinaisjäännösalueille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Muinaisjäännökset on merkitty kaavakarttaan merkinnällä sm = Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

2 Vantaan kaupunginmuseo 13.4.2015

Linnan kartano on vahvistettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi valtioneuvoston päätöksellä 1995. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Kulttuuriympäristöä ovat kulttuurimaisemat, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue kuuluu kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuva on suojeltava. Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja puutarhainventointi ovat tärkeitä lähtökohtia aluekokonaisuuden ominaisuutteen tunnistamiseksi ja asemakaavan suojelutavoitteiden tunnistamiseksi.

Vastine: Linnan kartanon kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset rakennetusta kulttuuriympäristöstä: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kulttuuriympäristö ja arvoalueet, osa I (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler Oy, 2015) ja Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Rakennukset, osa II (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler Oy, 2015). Lisäksi on laadittu Linnan kartanopuutarhan inventointi Puutarha- ja puistoinventointikurssin oppilastöinä (Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, maisema-arkkitehtuurin koulutusohjelma, 2015). Näitä selvityksiä on käytetty pohjatietona, kun kaava-alueen suojelutavoitteita on tunnistettu. Tunnistettujen suojelutavoitteiden pohjalta on luotu kattavat suojelumääräykset kaava-alueelle.

3 HSY 23.1.2015

Alueella ei ole asemakaavaa eikä yleistä vesihuoltoa. Kaavoitusprosessin aikana tulee laatia alustava suunnitelma alueen liittämiseksi yleisen vesihuollon piiriin ja kustannusarvio.

4 HSL 1.4.2015

Erityisesti ratsastuskeskuksen alueelle tulee todennäköisesti kulkemaan monia joukkoliikennettä käyttäviä nuoria. Alueen kaavoituksessa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen kulkuyhteydet joukkoliikennepalvelun äärelle Riipiläntien ja Keimolantien varrelle.

5 Vantaan energia 15.4.2015

Alueella sijaitsee pylväsmuuntamo ja keski- ja pienjänniteilmajohdot. Pylväsmuuntamon ja maa-kaapelin sijainti tulee huomioida kaavoituksessa. Tarvittaessa siirtolapuutarhan alueella kulkevan ilmajohdon voi siirtää. Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa.

6 Senaatti-kiinteistöt 15.4.2015

Vantaajoen vastakkaiselle puolelle suunnitellut muutokset muuttaisivat olennaisesti Königstedtin kartanon käyttöä, jolloin nykyisenlainen korkean tason neuvottelupaikkakäyttö on uhattuna. Vastarannalle suunnitellulta ulkoilutieltä ja saunalta olisi esteetön näkymä kartanon alueelle, jolloin muun muassa päärakennus ja kartanon sauna olisivat suoraan tarkkailtavissa ja kokousten turvallisuussuunnittelu vaikeutuisi huomattavasti. Ulkoilutien linjausta tulisi harkita siten, että kartanon käyttö turvallisuusluokitelluissa kokouksissa ja tapaamisissa olisi jatkossakin mahdollista. Lisäksi tulisi selvittää voidaanko joen rannalla liikkumista rajoittaa esimerkiksi suojavyöhykkeellä tai muulla vastaavalla tavalla.

Vastine: Senaatti-kiinteistöjen kanssa järjestettiin neuvottelu 7.9.2015. Neuvotteluissa sovittiin, että osayleiskaavan ulkoilureitille etsitään toinen linjaus kauemmaksi joenrannasta. Todettiin, että siirtolapuutarhan mitoitus edellyttää tässä vaiheessa vielä jatkosuunnittelua. Neuvottelussa keskusteltiin myös kasvillisuuden käsittelystä Vantaanjoen varressa. Turkkibackan pellon kohdalla, johon siirtolapuutarhaa on suunniteltu, on tällä hetkellä joen rannassa suojapuustoa. Königstedtin kartanon kannalta puustoisuus on koettu hyvänä, toisaalta avoimen maiseman valvonta on helppompaa. Todettiin, että erityisesti maisemasuunnittelijat paneutuvat tähän kysymykseen. Vantaan kaupunkisuunnittelu välittää tietoa suunnittelun edetessä. Keskustelua jatketaan ja pyritään suunnitteluvaiheessa löytämään osapuolia tyydyttävä ratkaisu.

Kaavaratkaisussa Linnan kartanon kaava-alueen pohjoisessa osassa Vantaanjoen rannassa sijaitseva jalopuumetsikkö on määritelty luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi. Alue tulee säilymään luonnontilaisena metsäisenä alueena, eikä alueen läpi ole kaavakartassa osoitettu ulkoilureittiä. Siirtolapuutarhan alueen pohjoispuolinen pelto on määritelty maisemallisista syistä avoimena säilytettäväksi alueeksi. Vantaanjoen rantavyöhykkeelle on kuitenkin jätetty noin 10 metriä leveä puu- ja pensasvyöhyke, jossa ympäristö säilytetään ennallaan. Tällöin rannassa oleva puu- ja pensaskasvillisuus peittää näkymät Vantaanjoelle ja Königstedtin kartanon suuntaan. Linnan siirtolapuutarhan sauna on määritelty sijoitettavaksi siirtolapuutarhan alueen sisälle vähintään noin 50 metriä Vantaanjoen rannasta. Vantaanjoen rantavyöhykkeelle ei ole osoitettu mitään siirtolapuutarhaan liittyvää toimintaa.

Tehtyjen suunnitteluratkaisujen vuoksi Linnan kartanon alueelta ei muodostu avoimia näkymiä Königstedtin kartanon suuntaan. Vantaanjoen pohjoiselle rantavyöhykkeelle ei myöskään ohjata minkäänlaista kulkua kaavassa.

7 Keimolan omakotiyhdistys 18.4.2015

Yhdistys haluaa painottaa ulkoilureittiyhteyksien vahvistamista Keimolantieltä Alumasta Forsbackantielle ja edelleen Riipiläntielle. Mielenpiteessä kysyttiin myös, onko tässä yhteydessä tarpeen huomioida myös ulkoilupolut Forsbackantieltä Kanniston pohjoisosiin.

Vastine: Marja-Vantaan osayleiskaavassa on määritelty alueen ulkoilureittiverkosto, jota tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Linnan kartanon asemakaavatyössä vahvistetaan ulkoilureittiyhteyksiä kaava-alueella. Asemakaavassa osoitetaan sitova ulkoilureittiyhteys alueen läpi länsi-itä-suuntaisesti. Kaava-alueen ulkopuolisia ulkoilureittiyhteyksiä ei ratkaista tämän kaavatyön yhteydessä.

8 Forsbackantien tiekunta 15.4.2015

Tiekunta ei vastusta Linnan kartanon toiminnan kehittämistä, mutta toteaa, että kaavaan vaikutukset ympäristöön tulee ottaa huomioon. Asemakaavan luonnosmateriaalissa esitetty tielinjaus A tulisi poistaa ja tielinjaus B tulisi ottaa käyttöön. Vantaan kaupungin tulee ottaa Forsbackantie kunnossapito-ohjelmaansa, koska tienhoito on taloudellisesti raskasta tiekunnan osakkaille. Tielinjaus Linnan kartanolta Riipiläntielle tulisi muuttaa kulkemaan Forsbackankujan eteläpuolelta. Linnan kartanon alueelle tulee tehdä riittävästi ratsastusreittejä. Vesi- ja viemäriasioita tulee käsitellä laajemmin kaavatyön yhteydessä, koska alueella on monia käyttöveden puutteesta kärsiviä kiinteistöjä.

Vastine: Jatkotyö osoitti, että tähän asemakaavatyöhön ei voida sisällyttää B-vaihtoehtoa eli Forsbackantietä eikä muitakaan mielipiteessä esitettyjä reittiehdotuksia. Ne edellyttävät omaa asemakaavatyötä, jonka ottamisesta työohjelmaan vastaa aluearkkitehti vuosittain tarkennettaessa.

9 Kuolinpesä Liinakoski Urho ja Maire 15.4.2015

Ei huomautettavaa asemakaavan luonnosmateriaaliin. Alueelle tulee rakentaa riittävästi ratsastusreittejä, jotta voidaan vähentää hevosten liikkumista yleisillä teillä alueen lähistöllä.

10 Iris Smalenin perikunnan osakkaat Leena Toikkanen ja Martti Smalen 15.4.2016

Mielipiteessä toivotaan, että Vantaan kaupunki ryhtyisi tekemään mielipiteen antajan omistamalle kiinteistölle 92-418-4-9 (Forsbackantie 10-12) asemakaavaa, joka mahdollistaisi pientalojen rakentamisen. Todetaan, että asemakaavoituksen voisi toteuttaa Linnan kartanon asemakaavoituksen yhteydessä.

Vastine: Mielipiteessä mainittua aluetta ei ole ollut mahdollista kaavoittaa, koska se edellyttäisi pitkää uutta asemakaavoitettavaa katuja Riipiläntielle. Kaupungilla ei ole edellytyksiä sen rakentamiseksi tässä vaiheessa.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Kaikki saadut mielipiteet otettiin huomioon asemakaavan suunnittelussa, lukuun ottamatta kaava-alueen laajentamista koskemaan koko Forsbackantietä Riipiläntielle saakka.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Linnan kartano -asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016 – 12.1.2017. Tänä aikana jätettiin kaksi (2 kpl) muistutusta.

Kaupunginhallitus 28.11.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 6 kpl. Lausuntoja pyydettiin Vantaan kaupungin museolta, Keimolan omakotiyhdistykseltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Senaatti-kiinteistöltä, Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energia Oy:ltä, HSL Helsingin seudun

liikenne –kuntayhtymältä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluista. Lausunnot saatiin Vantaan kaupungin museolta, Keimolan omakotiyhdistykseltä Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energia Oy:ltä, HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymältä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluista.

Vantaan kaupungin museon, Vantaan Energia Oy:n ja HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Keimolan omakotiyhdistyksen, Uudenmaan ELY-keskuksen ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluiden lausunnoissa oli huomautettavaa.

Saatujen lausuntojen huomioiminen

2 Keimolan omakotiyhdistys 10.1.2017

Asemakaava lisää toteutuessaan läpiajoliikennettä Linnan kartanon alueelle. Sekä Linnan kartanon alueelle että sen ympäristöön tulee rakentaa ulkoilureittejä.

Vastine:

1 Läpiajoyhteyden rakentaminen Keimolantieltä Riipiläntielle lisää liikennettä Linnankartanon alueella ja vähentää sen arvoa virkistysalueena Asemakaavassa on esitetty liikenteen suuntautuvan Keimolantien suunnasta Vantaan kaupungin katua pitkin ja loppumatkan Vantaan kaupungin mailla kulkevaa yksityistietä pitkin. Siirtolapuutarhan täytyy erikseen sopia Forsbackantien tiekunnan kanssa tien käytöstä mikäli he haluavat kulkea Riipiläntien suunnasta.

Linnankartanon asemakaavamuutos toteutuminen tuo Kylänpääntielle lisää sekä autoliikennettä että jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Kylänpääntie on luokiteltu Vantaan kaupungin museon ylläpitämässä aineistossa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi. Tästä syystä Linnan kartanon kaavamuutokseen liittyen Kylänpääntielle ei suunniteltu merkittäviä muutoksia. Tien luonne maaseutumaisena haluttiin säilyttää. Kaavamuutokseen kuuluvan osuuden parantamistoimenpiteinä on kohtaamispaikkojen rakentaminen tien kapeuden vuoksi ja niiden rakentamisesta vastaa Linnan kartano. Suurimmat muutokset Forsbackantiehen on suunniteltu Linnan kartanon maille sijoittuvalle osuudelle ja myös niiden rakentamisesta vastaa Linnan kartano. Kartanon piha-piirin läpi Kylänpääntietä pitkin kulkeva liikenne siirretään asemakaavamuutoksen myötä Forsbackantielle. Koko Forsbackantien kunnostaminen ei ole mahdollista Vantaan kaupungin kustannuksella nykyisessä tilanteessa.

2a) Alueen ulkoilureittien rakentamisesta Linnan kartanon asemakaavassa voidaan esittää ainoastaan kaava-alueen sisällä olevia ulkoilureittiyhteyksiä. Kaava-alueen ulkopuolisia ulkoilureittiyhteyksiä ei ratkaista tämän kaavatyön yhteydessä.

Forsbackantien alkuun on osoitettu Marja-Vantaan osayleiskaavassa PY-alue (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Alueelle ei ole asemakaavoitettu ala-astetta tai urheilukenttää. Mikäli alue myöhemmin asemakaavoitetaan, voidaan tässä yhteydessä ottaa kantaa myös Forsbackantien käyttöön ulkoilureittinä. Tällä hetkellä alueen asemakaavoitus ei kuitenkaan ole ajankohtaista.

Kivistön suuralueelle on laadittu ulkoilureitistön yleissuunnitelma vuonna 2015, jossa on kuvattu ulkoilureitistön tavoitereitit. Lisäksi myös Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu ohjeelliset

ulkoilureitit. Sekä ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa sekä Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu reittejä Linna kartanolta etelään Kannistoon. Näitä ulkoilureittiyhteyksiä tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä.

2b) Alueen ulkoilureittien rakentamisesta Linnan kartanon asemakaavassa voidaan osoittaa ainoastaan kaava-alueen sisäisiä ulkoilureittejä. Kaava-alueen läpi itä-länsi -suuntaisesti on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Königstedtin kartanon vaatimusten vuoksi ulkoilureitti linjattiin kulkemaan siirtolapuutarhan ja omakotitalotontin eteläpuolitse. Tämä ulkoilureitti toteuttaa asemakaava-alueella Marja-Vantaan yleiskaavassa sekä ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa osoitettua Vantaanjoen suuntaista tavoitteellista ulkoilureittiyhteyttä.

Linnan kartanon asemakaava-alueelle on mahdollista rakentaa myös muita kuin kaavassa merkittyjä ulkoilureittejä alueen kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön arvot huomioiden. Königstedtin kartanon käytön muuttuminen tulevaisuudessa voi mahdollistaa ulkoilureittiyhteyden rakentamisen Vantaanjoen rantaan.

5 Uudenmaan ELY-keskus 4.1.2017

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kaavan toteuttamisen vaikutukset Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen. Kaavan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma ja osoittaa kaavassa hulevesien käsittelyn edellyttämät alueet. Kaava-alueella sijaitsee Luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttävä luontotyyppi, jonka oikea kaavamerkintä on SL. Luontoselvityksessä todetut liito-oravan kolopuut lähiympäristöineen ja välttämättömine kulkuyhteyksineen tulee merkitä kaavaan siten, että merkintä turvaa niiden säilymisen. Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ensin tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka. Tämä on syytä kirjata kaavaan yleismääräyksenä.

Vastine: toteuttamisen mahdollisia vaikutuksia Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen on arvioitu Faunatica Oy:n laatimassa asiakirjassa Lausunto Vantaan Linnan kartanon asemakaavaehdotuksen toteuttamisen mahdollisista vaikutuksista Vantaanjoen Natura 2000 –alueeseen (23.2.2017). Asiakirjassa on todettu, että kaavan mahdollistamalla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen.

Faunatican laatimassa asiakirjassa todetaan, että Linnan kartanon alueen kaavasunnitelman toteuttaminen ei merkittävästi muuta Vantaanjoen veden- ja pohjanlaatua, joten hankkeen vaikutusten vuolejokisimpukan menestymiseen voidaan arvioida jäävän vähäisiksi, eikä se heikennä lajin elinympäristöä tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisäksi todetaan, että Linnan kartanon asemakaavan toteuttamisesta ei seuraa sellaisia vaikutuksia, jotka uhkaisivat saukon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai esiintymistä Vantaanjoella.

Linnan kartanon asemakaava-alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2017). Hulevesisuunnitelmassa on esitetty, miten alueen hulevedet, harmaat vedet ja jätevedet käsitellään alueella. Kaavakartalle on osoitettu hulevesisuunnitelman mukaiset hulevesien käsittelyalueet.

Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset (Faunatica Oy 2015) –selvityksessä jalopuumetsikkö on määritelty Luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttäväksi luontotyyppiä, joka tulee kaavoittaa suojelualueeksi. Kaavamerkintää on tarkistettu.

Liito-oravatilanne Linnan kartanon asemakaava-alueella on tarkistettu selvityksistä Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset (Faunatica Oy 2015) ja Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys (Ramboll 2016). Faunatican selvityksessä on osoitettu, että kaava-alueella on mah-

dollisia liito-oravan kolopuita ja metsäalueita, jotka sopivat hyvin liito-oravalle. Rambollin selvityksessä on todettu, että alueella on liito-oravalle hyvin soveltuvaa elinympäristöä, liikkumisympäristöä sekä liito-oravalle säilytettävä tärkeä yhteys alueen läpi. Liito-oravien kolopuiden ja kulkuyhteyksien säilyttämisen turvaamiseksi liito-oravien suojelumääräyksiä on tarkennettu.

Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset (Faunatica Oy 2015) -selvityksessä on todettu, että kaava-alueelle sijaitsee lepakoiden tärkeää ruokailu-aluetta sekä lepakoiden käyttämää aluetta. Vanhoissa rakennuksissa sijaitsevien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen säilyttämisen turvaamiseksi, lepakoiden suojelumääräyksiä on tarkennettu.

8 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut 12.1.2017

Jos kaava-alue päädytään jatkosuunnittelussa liittämään yleiseen vesihuoltoverkostoon, tulee esittää uuden yleisen vesihuollon esisuunnitelma ja alustava määrä- ja kustannusarvio sekä varmistaa alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys.

Vastine: Asemakaava-alueen vesihuolto on suunniteltu toteutettavaksi kiinteistökohtaisin ratkaisuin. Aluetta ei ole tarkoitus liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Saatujen muistutusten huomioiminen

1 Muistutus 25.12.2016 Seitakallio Susanna, Priidel Kristian, Jaamala Sami, Annunen Satu

Linnan kartanon pihapiirin läpi ei saa osoittaa ajoyhteyttä tai kevyen liikenteen reittiä.

Vastine: Muistutuksessa viitataan Linnan kartanonympäristön viitesuunnitelmaan (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016), joka on tehty kaavoitustyön yhteydessä. Viitesuunnitelmassa kulkuyhteyksiä ei olla eritelty eri käyttötarkoituksiin, vaan kaikki kulkuyhteydet on esitetty samanlaisina. Lisäksi viitesuunnitelmassa on virheellisesti esitetty kevyenliikenteen yhteyden kulkevan Linnan kartanon pihapiirin läpi. Virhe havainnekuvasta korjataan. Viitesuunnitelma ei ole virallinen kaavadookumentti vaan ainoastaan kaavaratkaisua havainnollistava suunnitelma.

Linnan kartanon virallisessa asemakaavakartassa kartanon pihapiiri on rauhoitettu liikenteeltä, eikä pihapiiriin ole osoitettu yleistä ajoyhteyttä tai kevyenliikenteen reittiä. Kartanon pihapiirissä kulkevalle tieosuudelle on osoitettu kaavakartassa ainoastaan huoltoajo h (Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa). Yhteyksiä pihapiiristä uudelle ratsastuskeskukselle ei ole esitetty. Ajoyhteys uudelle ratsastuskeskukselle ja siirtolapuutarha-alueelle on osoitettu uudella tielinjauksella, joka kiertää Linnan kartanon pihapiirin. Kaavatyössä yhtenä tärkeänä tavoitteena onkin ollut rauhoittaa kartanon pihapiiri ja siihen kuuluvien asuinrakennusten ympäristö liikenteeltä.

Jotta varmistetaan, että myös pihapiirin eteläinen osa säilyy rauhoitettuna, karjanhoitajan asuinrakennuksen, Voudin asuinrakennuksen ja luhdin välissä oleva ajoyhteys –kaavamerkintä muutetaan kaavamerkinnäksi h (*Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa*).

2 Muistutus 9.1.2017 Pia Kerälä

Liikenneturvallisuutta sekä kevyen liikenteen yhteyksiä Aluman omakotitaloalueelta Kivistön keskusta tulee parantaa. Asemakaavaratkaisu lisäävä liikennettä Aluman omakotitaloalueella ja heikentää alueen liikenneturvallisuutta.

Vastine: Muistutuksessa nähtävillä olevaan asemakaavaan VD/2592/10.02.04/ 2015, Linnan kartano, asemakaavaehdotus 232200 viitataan aloitteeseen: Kuntalaisaloite liikenneturvallisuuden ja kevyen liikenteen kulkuyhteyden parantamiseksi Keimolantiellä välillä Kivistö - Aluman asemakaava-alue VD/8664/00.01.02.02/2016

Kaupunki on vastannut kuntalaisaloitteeseen helmikuussa 2017 seuraavasti: Kiitos palautteestanne. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan Aluman alue tulee tulevaisuudessa liittymään tiiviisti Kivistön keskusta-alueeseen. Keimolantie välillä Rauhalantie – Hämeenlinnanväylä on sekä asemakaavoittamattomalla alueella että Elyn hallinnoimaa. Vantaan kaupunki on tiedostanut jalankulku ja pyörätien puuttumisen myötä olevan liikenneturvallisuuspuutteen. Olemme nostaneet kyseisen kohteen Elyn kanssa yhteistyössä toteutettavien kohteiden listalle.

Kylänpääntien ja Keimolantien liittymän bussipysäkkien katos- ja suojatietoiheet välitämme Elyyn.

Aluman alueen liikennejärjestelyt on toteutettu nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Linnankartanon asemakaavamuutos toteutuminen tuo Kylänpääntielle lisää sekä autoliikennettä että jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Kylänpääntie on luokiteltu Vantaan kaupungin museon ylläpitämässä aineistossa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi. Tästä syystä Linnan kartanon kaavamuutokseen liittyen Kylänpääntielle ei tehty merkittäviä muutoksia. Tien luonne maaseutumaisena haluttiin säilyttää. Kaavamuutokseen kuuluvan osuuden parantamistoimenpiteinä on kohtaamispaikkojen rakentaminen tien kapeuden vuoksi. Kun Kylänpääntien eteläpuoliselle alueelle tulevaisuudessa laaditaan asemakaavaa, tullaan siinä yhteydessä tarkistamaan Kylänpääntien katualueen tilavaraus sekä mahdollisuus jalankulku- ja pyörätien toteuttamiselle.

Koulureittien turvallisuuden parantamiseen panostetaan jatkuvasti, kuten koulujen lähiympäristön ylityspaikkoihin. Turvallisen koulureitin tunnusmerkkejä ovat mahdollisimman siisti, valaistu, meluton, päästötön ja hoidettu ympäristö.

Nähtävillälöön jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja –määräyksiin

Asemakaavaan on tehty tarkistuksia muistutusten johdosta:

- Kartanon pihapiirin eteläosassa oleva ajoyhteys-kaavamerkintä muutetaan kaavamerkinnäksi h (*Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa*).

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia asemakaavakarttaan ja määräyksiin:

- Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu kaavamerkinnällä wh (ohjeellinen hulevesialue) ja wr (ohjeellinen hulevesireitti).
- Kaavamääräyksiin on tehty lisäys, että kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.
- Luonnonsuojelualueen ehdotusvaiheen kaavamerkintä sl on muutettu aluemerkinäksi SL (luonnonsuojelualue).
- Liito-oravan kolopuut on merkitty suojeltaviksi puuyksilöiksi ja kolopuiden väliset kulkuyhteydet on merkitty kaavakarttaan merkinnällä luo/3: *Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen.* Lisäksi puuston suojelevaa merkintää on kaavakartalla laajennettu uuden tallirakennuksen rakennusalaan asti.
- Lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen säilyminen on turvattu tarkentavalla määräyksellä AO- ja P-korttelialueilla: *Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.*

Asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teknisiä korjauksia:

- kaavamääräyksiin kohtaan "...Navettarakennukseen saa sijoittaa yhden asunnon..." on tarkennettu seuraavasti: "...Navettarakennukseen sr/7 saa sijoittaa yhden asunnon..."
- Linnanmetsän ruotsinkielinen virheellinen muoto Linnaskoge on korjattu oikeaan muotoon Linnaskogen.
- kaavamääräyksiin kohtaan "...suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/9 koskevia erityisiä määräyksiä..." on tarkennettu muotoon "...suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/5 ja sr/7 - sr/9 koskevia erityisiä määräyksiä..."

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan luonnonympäristön suojelumääräyksiä täydentäviä ja tarkentavia määräyksiä sekä teknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät muuta oleellisesti kaavaratkaisua.

Lisäksi asemakaavan selostuksen tekstiä on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksen vuoksi ja selostukseen on lisätty liitekuvia.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty maaomistajan ja kunnan yhteiset kaavatyötä koskevat tavoitteet. Tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavatyön aikana.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt tavoitteet:

- mahdollistaa kartanoympäristön yhteyteen sopiva palvelutoiminta ja sen vaatima lisärakentaminen alueella
- säilyttää ja vahvistaa alueen erityispiirteitä
- maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelu
- varmistaa hyvät ulkoilureitit ja alueen virkistyskäyttö

Kunnan asettamat tavoitteetVantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

- Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.

- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Rakennamme jokivarsien ulkoilureitistöt yhtenäisiksi.
- Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun lähtökohtina on ollut hakijan (Linnantalo Oy) esittämät ratkaisut Linnan kartanoalueen kehittämiseksi. Asemakaavaratkaisua on kehitetty yhdessä hakijan ja hakijan konsulttien (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler ja Trafix Oy), maanomistajien, kaupunkisuunnittelijoiden ja eri alojen asiantuntijoiden kanssa. Vantaan kaupunki on laatinut asemakaavan yksityisille maille, koska hanke mahdollistaa Kivistön kaupunginosan palveluiden kehittymisen. Palveluiden edistäminen Linnan kartanon alueella laajentaa uuden Kivistön keskustan asukkaiden palvelutarjontaa lähiympäristössä ja siten lisää Kivistön alueen vetovoimaisuutta.

Linnan kartanon asemakaavaratkaisun suunnittelun pääperiaatteena on ollut alueen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonympäristön muodostaman arvokokonaisuuden säilyttäminen sekä kartanoympäristön yhteyteen suunnitellun palvelutoiminnan ja lisärakentamisen mahdollistaminen.

Kartanoympäristön yhteyteen suunniteltu palvelutoiminta lisärakentamistarpeineen on sovitettu alueelle siten, että alueen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon ympäristön arvot säilyvät. Asemakaavaratkaisussa lisärakentaminen sopeutuu alueen maisemaan ja kulttuuriympäristöön luontevasti jättäen alueen luontoarvojen ja maiseman kannalta arvokkaat alueet rakentamattomiksi. Lisärakentamisen ja palvelujen mahdollistamisella luodaan alueelle elävää ja avointa kulttuuriympäristöä.

Linnan kartanon asemakaavaratkaisussa on erityisesti otettu huomioon alueen arvokokonaisuus ja sen suojeleminen. Alueen erityispiirteitä on pyritty asemakaavaratkaisussa säilyttämään ja vahvistamaan. Kaava-alueella on annettu suojelumerkintöjä sekä yksittäisille kohteille, kuten rakennuksille ja rauniolle että laajemmille kokonaisuuksille, kuten peltoaukeille ja metsäalueille. Myös kortteli-alueille on annettu yksityiskohtaisia arvoja suojelevia ja palauttavia määräyksiä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Alueen asemakaavassa mahdollistetaan Linnan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, majoitus- ja varistorakennuksille, siirtolapuutarha-alueelle sekä pientalotontteja täydentäville asuin-, sauna- ja talousrakennuksille. Uusien toimintojen edellyttämät kulkureitit on tutkittu kaavatyössä. Lisäksi asemakaavassa määritellään suojeltavat rakennukset, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonympäristöt. Asemakaavan yhteydessä tonttijaolla muodostetaan alueelle kortteliin 23150 tontit 1, 2, 3 ja 4 sekä siirtolapuutarhan alueesta muodostetaan tila.

4.1.1 Mitoitus

P/s Palvelurakennusten korttelialue, yhteensä 22,47 hehtaarin alue. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 7180 k-m² (uudisrakennukset 5010 k-m² ja suojeltavat rakennukset 2170 k-m²)

- Länsiosassa kartanoympäristö sisältäen kahdeksan suojeltavaa rakennusta: kartanon päärakennus (470 k-m²), tilanhoitajan talo (290 k-m²), luhti (170 k-m²), karjanhoitajan asuinrakennus (90 k-m²), voudin asuinrakennus (80 k-m²), autotalli (60 k-m²) ja navettatyöntekijöiden asuinrakennus (80k-m²). Ei uutta rakennusoikeutta.
- Alueen itäosassa ratsastuskeskus n. 50 hevoselle sisältäen olemassa olevan suojeltavan navetan (930 k-m²), uuden tallin (750 k-m²) ja uuden maneesin (2500 k-m²) ja kaksi asuinrakennusta (2 x 80 k-m²) yhteensä 3410 k-m². Navetassa sijaitsee yksi asunto, joka sisältyy rakennusoikeuteen.
- Alueen pohjoisosassa vanhojen kasvihuoneiden alue sisältäen rakennusoikeudet varasto- tai kasvihuonerakennukselle (1100 k-m²) ja majoitusrakennukselle (500 k-m²).
- Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

AO/s Erillispientalojen korttelialue, yhteensä 1,24 hehtaarin alue. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 670 k-m² (uudisrakennukset 330 k-m² ja suojeltavat rakennukset 340 k-m²)

- Korttelissa 23150 tontti 4 (Puutarhurin tontti) sisältäen suojeltavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen (250 k-m²), uuden saunarakennuksen (60 k-m²) ja talousrakennuksen (50 k-m²).
- Korttelissa 23150 tontti 3 (Lustigkulla) sisältäen suojeltavan asuinrakennuksen (90 k-m²), uuden yksiasuntoisen asuinrakennuksen (150 k-m²) ja talousrakennuksen (70 k-m²).
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto.

RP Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue, yhteensä 3,24 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on yhteensä 2160 k-m²

- siirtolapuutarhamökkien enimmäismäärä 60 kpl ja enimmäiskoko 30 k-m², rakennusoikeus yhteensä 1800 k-m²
- siirtolapuutarhapalstojen enimmäismäärä 60 kpl ja enimmäiskoko noin 300 m²
- siirtolapuutarha-alueen huoltorakennus (200 k-m²)
- siirtolapuutarha-alueen asuinrakennus (160 k-m²)
- alueelle saa rakentaa enintään 100 k-m² laajuisen yleiseen käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen.
- autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/siirtolapuutarhapalsta ja 2 autopaikka/asunto.

VL/s Lähivirkistysalue 6,00 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.

SL Luonnonsuojelualue 2,45 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.

Tiealue 0,28 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.

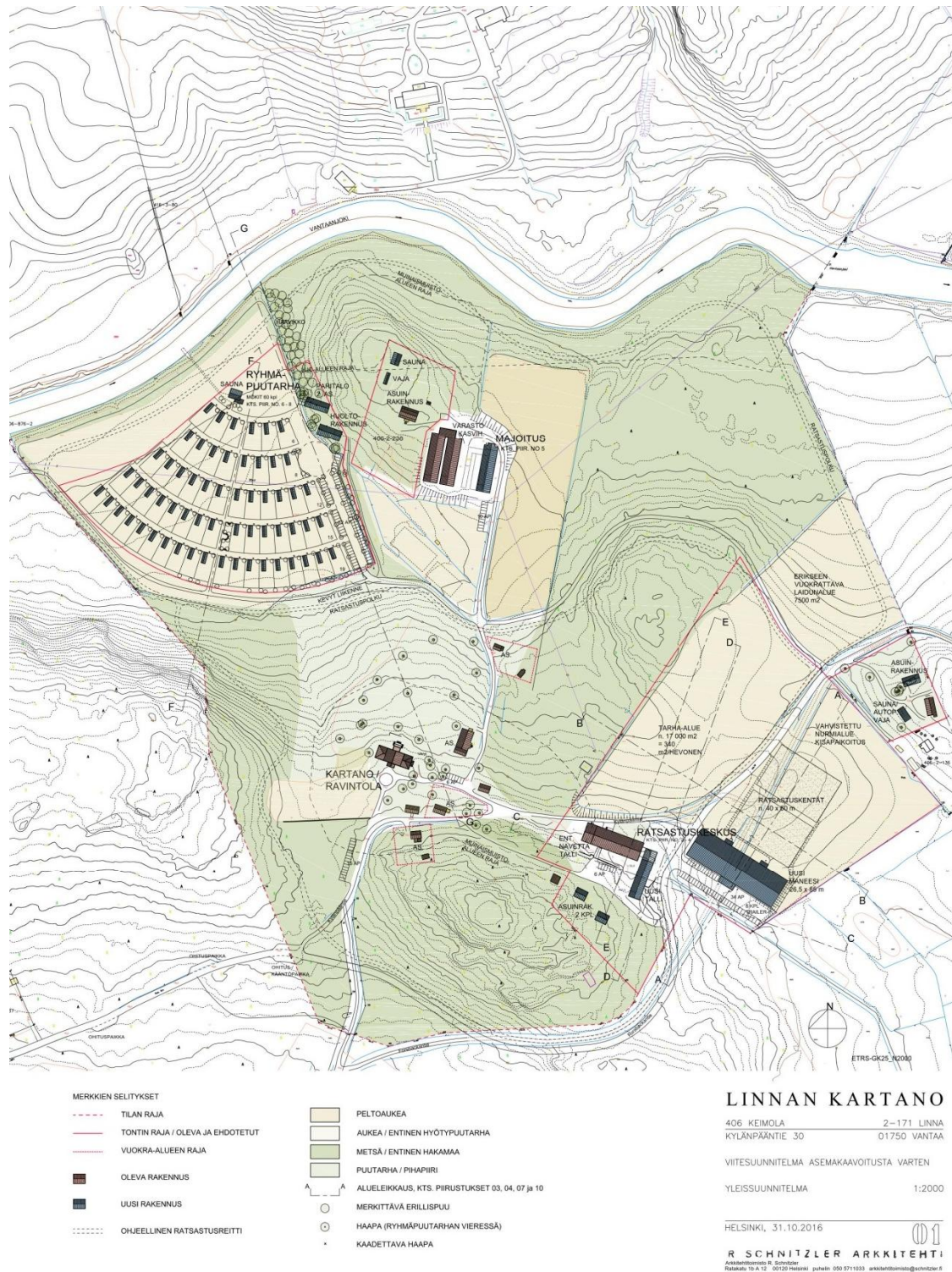
Vesialue 1,22 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Maanomistajan konsulttina toiminut Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler on laatinut viitesuunnitelman, jossa uudisrakentamisen mittakaavallista sopeutumista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön on tutkittu. Viitesuunnitelmassa on löydetty kulttuuriympäristöön luontevasti sopeutuvat sijainnit ja rakennusmassat uudisrakennuksille. Uudisrakentamisen korkean laatutason varmistamiseksi on annettu korttelikohtaisia rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä.

Lisäksi on laadittu Linnan siirtolapuutarhaan alueelle sitova rakentamishoje (selostuksen osana 10. rakentamishoje), jolla varmistetaan että alueelle tulevan uuden käyttötarkoituksen sopeutuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Ohjeen sisältämien laatutavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi on kehitetty kaavakarttaan uusi kaavamerkintä, joka kertoo mille alueelle rakentamishoje on laadittu.

Koko Linnan kartanon arvokkaan kartanoympäristön ja Vantaanjokilaakson maisema-alueen säilymisen turvaamiseksi on annettu suojelumääräyksiä luonnonympäristölle ja kulttuuriympäristölle. Näihin suojelumääräyksiin sisältyy alueiden rakennusten, muinaismuistojen, kartanopuutarhan, avoimien peltoaukeiden, arvokkaiden luontotyyppien ja puuryhmien suojelu.



Yleissuunnitelma Linnan kartanon alueesta. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on palvelurakennusten korttelialuetta (P). Kaksi Linnan kartanon pihapiiris-
 tä erillään olevaa talon pihapiiriä on määritelty erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Luoteessa ja
 joen varressa sijaitseva peltoaukea on määritelty siirtolapuutarhojen korttelialueeksi (RP). Kaava-
 alueen raja-alueina etelässä, lännessä ja pohjoisessa on lähivirkistysaluetta (VL). Kaikki korttelialu-

eet on määritelty alueiksi, jossa ympäristö säilytetään (/s), lukuun ottamatta siirtolapuutarhan uutta korttelialuetta (RP).

4.3.1 Korttelialueet

P Palvelurakennusten korttelialue

Palvelurakennusten korttelialueelle sisältyy Linnan kartanon ympäristö rakennuksineen ja puutarha-alueineen, uusi ratsastuskeskuksen alue, vanhojen kasvihuoneiden alue sekä metsä- ja pelto-alueita. Alueelle sisältyy useita kulttuuriympäristön ja luonnon ympäristön suojelualueita.

Rakentaminen

Korttelialueelle saa sijoittaa kartanoympäristöön soveltuvia palvelutiloja, kuten ravintola-, pitopalvelu- ja majoitustiloja sekä hevostallitoiminnan tiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja eikä suuryksiköitä.

Rakentamisen tulee noudattaa mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään perinteistä rakentamistapaa ja sopia Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Vanhojen kasvihuoneiden paikalle rakennettaessa tulee uudisrakennuksen arkkitehtuuriin sisällyttää muistumia vanhoista kasvihuoneista esim. julkisivumateriaalin valinnalla, massoitteilla ja yksityiskohdilla.

Navettarakennukseen (sr7/) saa sijoittaa yhden asunnon. Asunnon enimmäiskoko saa olla enintään 75 k-m². Asunnon tulee sisältyä kaavakartalla esitettyyn navettarakennuksen rakennusoikeuteen.

Hevostallitoimintaan liittyvien tilojen ja ulkotarhojen suunnittelussa on huomioitava ympäristön-, terveyden- ja eläinsuojeluvaatimukset. Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.

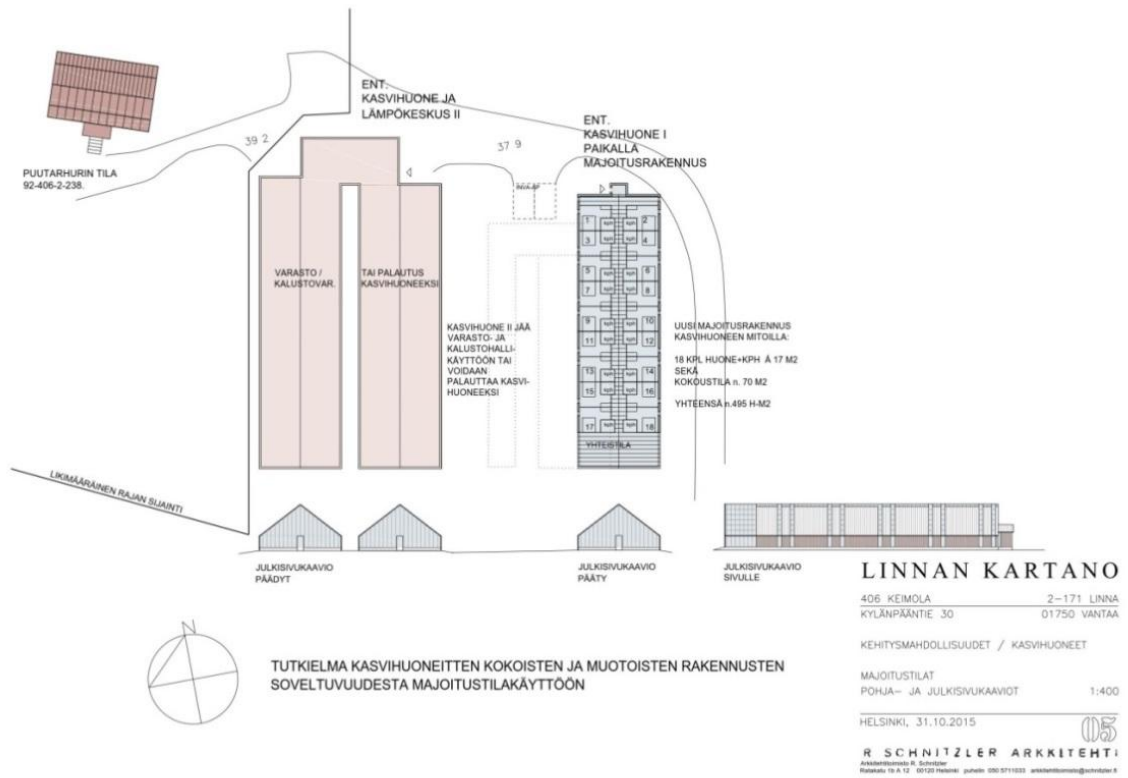
Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

Ympäristö

Alueen piha- ja puistoalueiden kulttuurihistorian ja puutarhataiteen kannalta arvokkaita ominaispiirteitä tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan palauttaa. Puisto- ja piha-alueiden säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta. Alueella kasvavia suuria maisemallisesti merkittäviä puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen pihapiirit tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee tehdä va-paamuotoisilla istutuksilla tai pensasaidoin.

Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Pysäköintialueet tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Jäteasiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattu-ja. Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä. Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään.

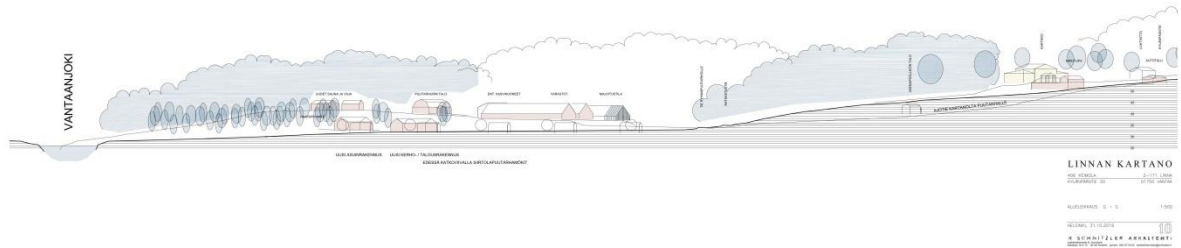
Lepakoiden huomioiminen valaistuksessa tarkoittaa häikäisevien valaisimien välttämistä.



Tutkielma kasvihuoneiden kokoisten ja muotoisten rakennusten soveltuvuudesta majoitustilakäyttöön. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Entisen navetan alue sekä uusi ratsastuskeskus. Alueleikkaukset C-C, D-D ja E-E. Leikkauskohdat on esitetty yleissuunnitelmassa. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Linnan kartanon alueleikkaus G-G. Leikkauskohdat on esitetty yleissuunnitelmassa. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016

AO Erillispientalojen korttelialue

Kaksi Linnan kartanon pihapiiristä erillään olevaa asuinrakennuksen (Puutarhurin talo ja Lustigkulla) pihapiiriä on määritelty erillispientalojen korttelialueiksi. Pihapiireihin on sovitettu pienimittakaavaista uudisrakentamista.

Rakentaminen

Tontilla 4 sijaitsevalle puutarhurin talon AO -korttelialueelle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja tontilla 3 sijaitsevalle Lustigkullan AO -korttelialueelle saa sijoittaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.

Alueen uudisrakentamisen tulee noudattaa mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään perinteistä rakentamistapaa ja sopia Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Vanhon rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

Ympäristö

Istutusten, pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa. Pihapiiri tulee säilyttää luonteeltaan avoimena. Rajaukset tulee tehdä vapaamuotoisilla istutuksilla tai pensasaidoin. Asfalttia ei saa käyttää. Alueella kasvavia suuria puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto. Pysäköintipaikat tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään.

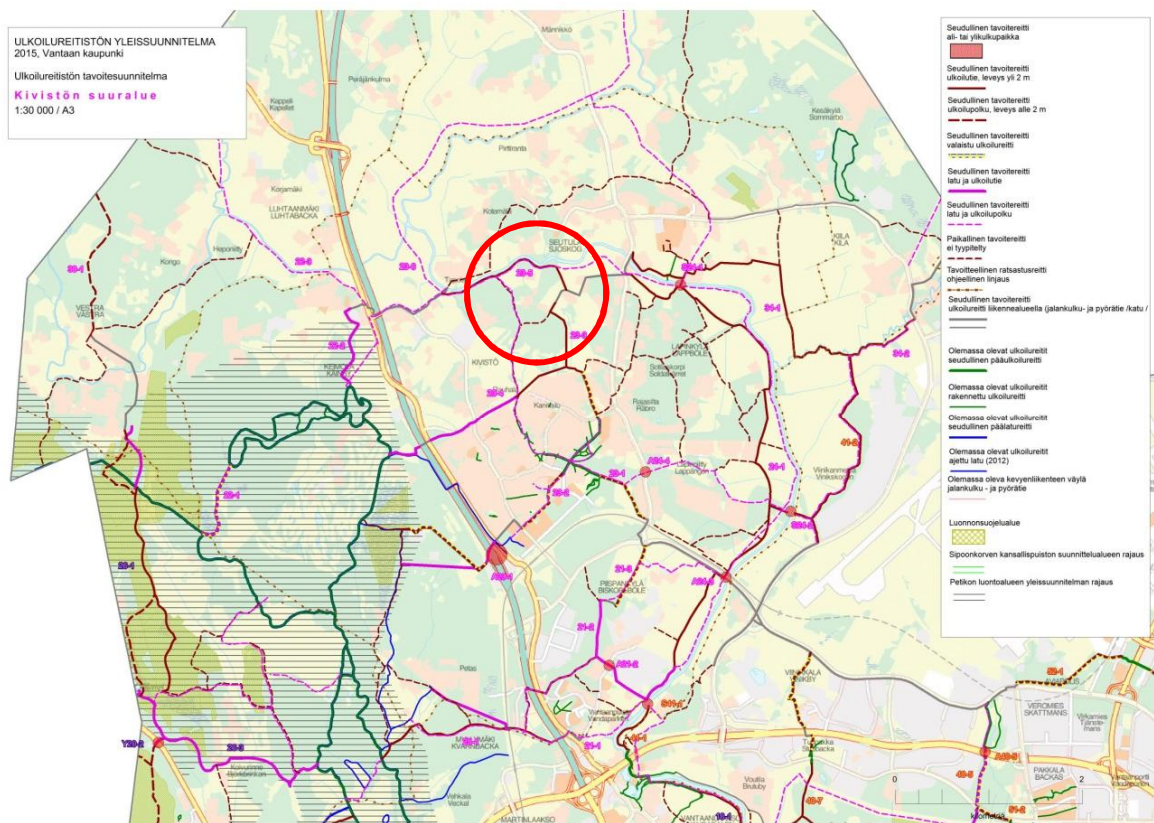
Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

SL Luonnonsuojelualue

Kaava-alueen pohjoisosassa Vantaanjoen rannassa sijaitsee kaavatyön yhteydessä tunnistettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi: jalopuumetsikkö. Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa.

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueet ovat pääosin luonteeltaan mäkisiä ja metsäisiä alueita, joille sisältyy luonnonympäristön suojelualueita ja muinaisjäännösalue. Linnanrannan alue Vantaanjoen ranta-vyöhykkeellä on peltoaukea, johon sisältyy maisemallisia suojeluarvoja. Alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä sekä ajoyhteyksiä. Alueella kasvavia suuria maisemallisesti merkittäviä puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.



Asemakaavaratkaisussa on osoitettu itä-länsi suuntainen ulkoilureitti kaava-alueen läpi Vantaan ulkoilureitistön yleissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Ulkoilureitti kulkee sekä lähivirkistysalueen että palvelurakennusten korttelialueen läpi.

RP Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue

Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalueelle sisältyy kaava-alueen luoteisosassa sijaitseva peltoaukea Vantaanjoen rannassa. Alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.

Siirtolapuutarhan aluetta varten on laadittu sitova Linnan siirtolapuutarhan rakentamishoje. Rakentamishoje on tämän selostuksen osana (10. Rakentamishoje).

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä koko aluetta koskeva käyttösuunnitelma, jossa osoitetaan alueen pysäköintijärjestelyt, kulkuyhteydet, muut pihajärjestelyt kuten leikki- ja oleskelualueet sekä siirtolapuutarhapalstat, istutukset, hulevesien hallintasuunnitelma, jätehuoltojärjestelyt, kunnallistekniikka ja rakennusten sijoittelu ja käyttötarkoitus. Lisäksi on esitettävä siirtolapuutarhamökeistä ja palstoista tyyppimökki- ja mallipalstapiirustukset, joiden mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhan palstoilla. Käyttösuunnitelmasta sekä tyyppimökki- ja mallipalstapiirustuksista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

Linnan siirtolapuutarha-alueella tulee suosia ekologisia valintoja, kuten kierrätystä, viherkattoja, aurinkoenergian hyödyntämistä, sadeveden keräämistä kasteluvedeksi ja hyötykasvien viljelyä.

Rakentaminen

Linnan siirtolapuutarha-alueelle saa rakentaa enintään 60 siirtolapuutarhamökkiä ja -palstaa. Palstan enimmäiskoko on noin 300m². Siirtolapuutarhamökin kokonaisala saa olla enintään 30 m². Mökin suurin sallittu kerrosluku on 1u1/2 ja sallittu enimmäisräystäskorkeus on 3,0 m maanpinnasta. Mökin kattomuotona tulee olla harjakatto ja julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja. Rakennusoikeuden lisäksi saa kuhunkin rakennukseen rakentaa enintään 10 k-m² suuruisen kuistin tai viherhuoneen, joka saa olla lasitettu. Siirtolapuutarhamökit ja -palstat on tarkoitettu ainoastaan kesäkäyttöön ja niissä tulee olla käytössä ainoastaan kesävesi.

Siirtolapuutarhamökin lisäksi jokaiselle palstalla saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kaksi muuta enintään 5 k-m² kokoista rakennusta tai rakennelmaa. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla päämökkiä huomattavasti pienempiä.

Alueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 100 k-m² laajuisen yleiseen käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen. Saunan sijainti alueella määritellään rakennuslupan yhteydessä.

Alle 55 m etäisyydelle rantaviivasta rakennettaessa tulee maaperän kantavuus selvittää ja tehdä tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet. Kaikista rantaviivasta alle 55 metrin etäisyydelle sijoituvista rakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava Vantaan geotekniikkayksikön kanssa.

Siirtolapuutarhan rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Linnan siirtolapuutarhan rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Ympäristö

Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sora-pintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Alueella tulee olla keskitetty jätehuoltoratkaisu. Jäteasiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/siirtolapuutarhapalsta ja 2 autopaikka/asunto. Pysäköinti on sallittua ainoastaan kaavakartalla osoitetulla pysäköintialueella. Pysäköintialue tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.

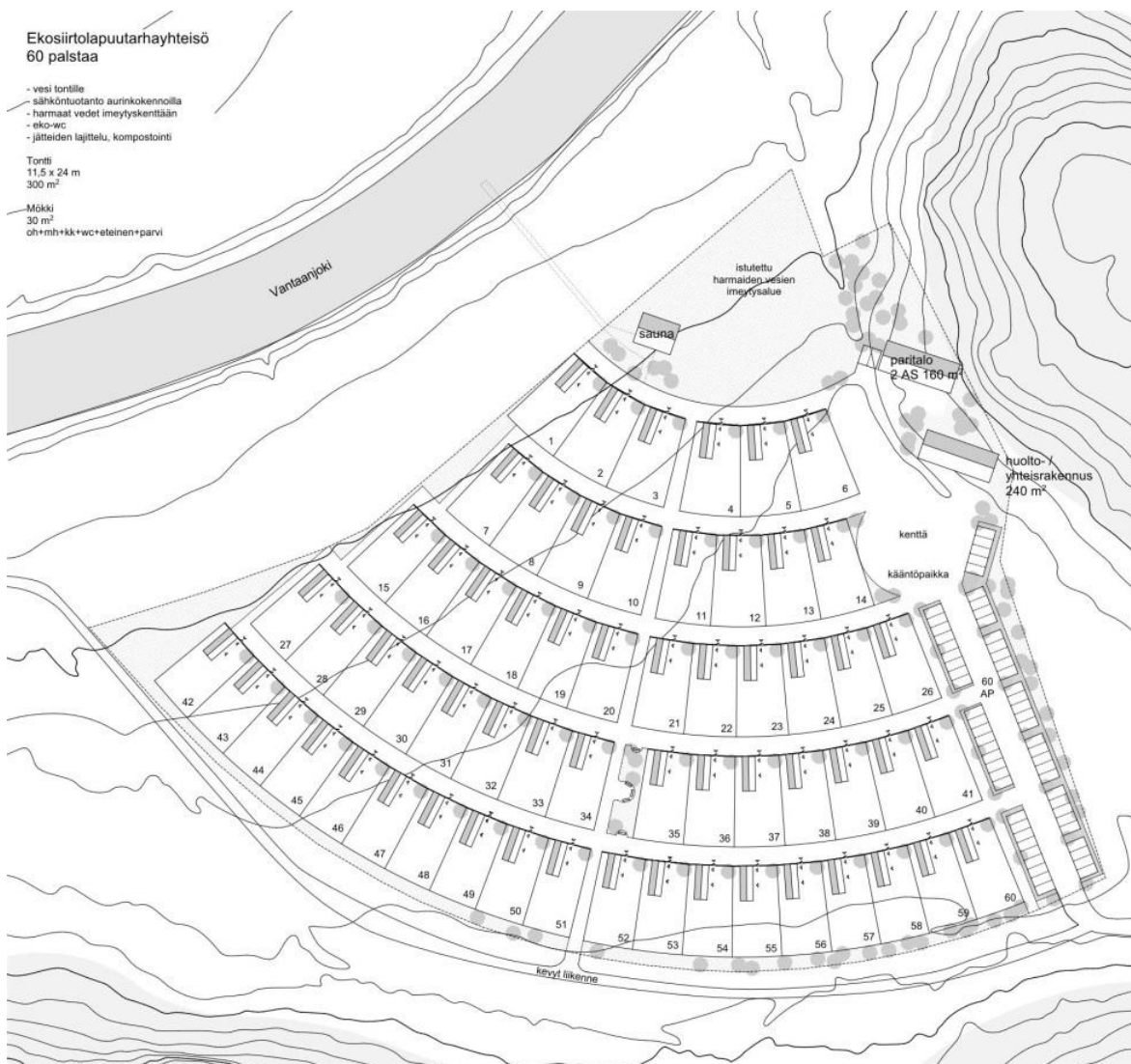
Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään. Hulevesiä tulee kerätä kasteluun.

RP-alueen huolto- ja asuinrakennukset

Rakentaminen tulee suunnitella siten, että alueen luontoarvojen kannalta tärkeää puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, jotta alueen luontoarvot eivät merkittävästi heikkene.



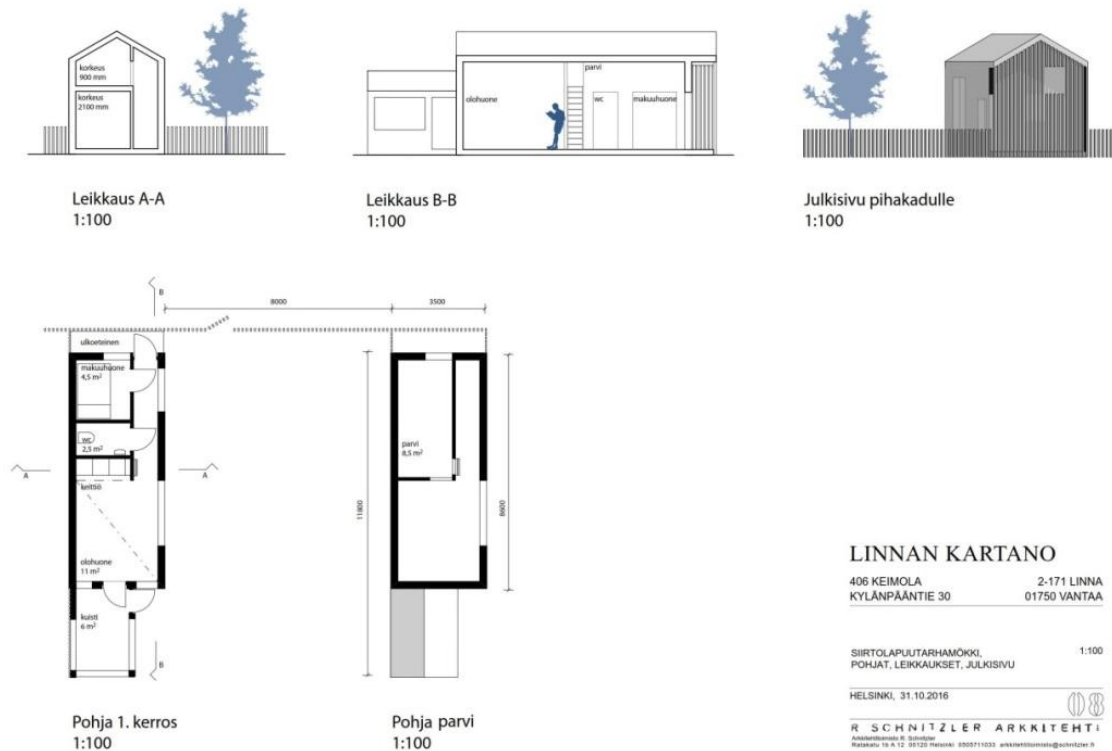
Alueleikkaus siirtolapuutarha-alueesta G-G. Leikkauskohdat on esitetty yleissuunnitelmassa. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Siirtolapuutarhan asemapiirustus. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Siirtolapuutarhan havainnekuva. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Siirtolapuutarhamökin pohjat, leikkaukset ja julkisivut. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016

4.3.2 Muut alueet

Kulttuuriympäristön suojelualueet

Suojeltavat rakennukset (sr): Kaava-alueella sijaitsee 10 suojeltavaksi määriteltyä rakennusta: Kartanon päärakennus (sr/1), Tilanhoitajan talo (sr/2), Luhti (sr/3), Karjanhoitajan asuinrakennus (sr/4), Voudin asuinrakennus (sr/5), Autotalli (sr/6), Navetta (sr/7), Navettatyöntekijöiden asuinrakennus (sr/8), Lustigkulla (sr/9) ja Puutarhurin talo (sr/10).

Kaikki suojeltavat rakennukset on määritelty historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittäviksi rakennuksiksi. Kartanon päärakennus (sr-1) ja puutarhurin talo (sr-10) ovat määritelty lisäksi rakennustaiteellisesti merkittäviksi rakennuksiksi.

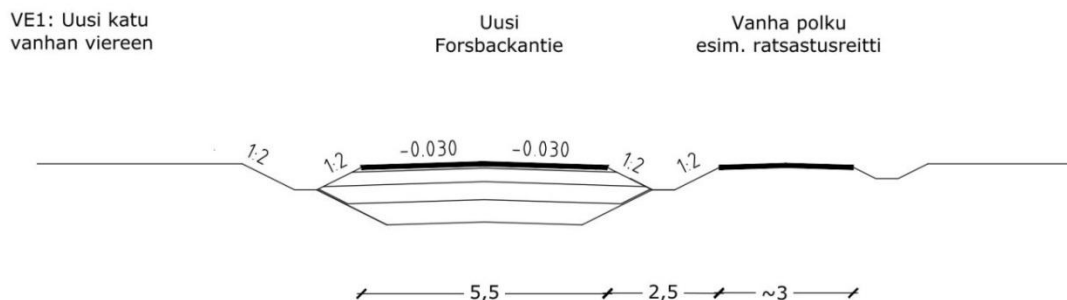
Kaikkia suojeltavia rakennuksia koskee kaavamääräys: Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Kaikissa suojeltavissa rakennuksissa rakennusten ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennukset sr/1, sr/2 ja sr/7 on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Rakennukset sr/3, sr/4, sr/5, sr/6, sr/8, sr/9 ja sr/10 on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.

Suojeltava raunio (sra): Kartanoympäristössä sijaitsee maisemallisesti näyttävä, kahdesta luonnonkiviholvatusta kellarista muodostuva rakenne. Idän puoleinen perunakellari ja lännenpuoleinen hedelmäkellari. Kellareiden päällä ollut rakennus on purettu. Asemakaavassa kivekkäät ovat määritelty suojeltavaksi raunioksi, joka on historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä kahden kivekkäiden raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Suojeltava puisto (svp): Linnan kartano päärakennuksen ympäristössä sijaitsee vanha kartanopuutarha. Päärakennuksen pohjoispuolella on sijainnut englantilaistyylinen maisemapuutarha ja eteläpuolella hyötypuutarha. Asemakaavassa puisto on määritelty suojeltavaksi puistoksi. Määräystä on täydennetty: historiallinen kartanopuutarha, jonka puutarhataiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee säilyttää ja palauttaa.

Muinaismuistoalueet (sm): Linnan kartanon alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä. Alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Kaava-alueen eteläosassa vanha muinaismuistoalueeksi määritelty tie säilyy alueella kulkuväylänä ja kulkuväylälle osoitetaan ratsastusreitti. Vanha tielinja säilyy avoimena ja käytössä sekä samalla tie säilyy muinaismuistoalueena. Uusi ajoyhteys rakennetaan vanhan tielinjan viereen. Kuva Trafex Oy

Arvokkaat avoimet peltoalueet (sma): Linnan kartanon alueella on kolme maisemallisesti merkittävää avointa peltoaukeaa, joiden vuoksi alueella on pitkiä näkymälinjoja. Peltoaukeat on määriteltä asemakaavassa maisemallisista syistä avoimena säilytettäväksi alueen osiksi. Maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa oleellisesti alueilla muuttaa. Merkittävä maanpinnan tasaus, täyttäminen ja pengertäminen on kiellettyä. Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä ja hoidettava niin, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.

Luonnon ympäristön suojelualueet

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet (luo): Kaava-alueella sijaitsee kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Luo-alueilla Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskevilla hankkeilla on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa. Luo-alueiden kohdekuvausten ovat:

luo/1: Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde (jalopuumetsikkö), vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde (luonnontilainen noro) ja metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (pienveden välitön lähiympäristö).

luo/2: Alueella sijaitsee metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio).

luo/3: Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen.

Suojeltavat puut: Kaava-alueella sijaitsee liito-oravan kolopuita, jotka on suojeltu kaavamääräyksellä: Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puuyksilö on liito-oravan kolopuu, joka on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan suojeltu.

suojeltavat puuryhmät:

Kaava-alueella sijaitsee vaarantuneen (VU) ja rauhoitetun vuorijalavan (*Ulmus glabra*) esiintymä. Vuorijalavan esiintymä on määriteltä asemakaavassa alueen osaksi, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee alue, jossa on kookkaita puuyksilöitä sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet: pähkinäpensasesiintymä ja jalopuulehto. Alueelle on annettu yhteinen asemakaavamääräys: Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueen läpi saa rakentaa ratsastusreitit sekä ajoyhteyden kaavakartassa osoitetuille alueelle. Alueella tulee turvata luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

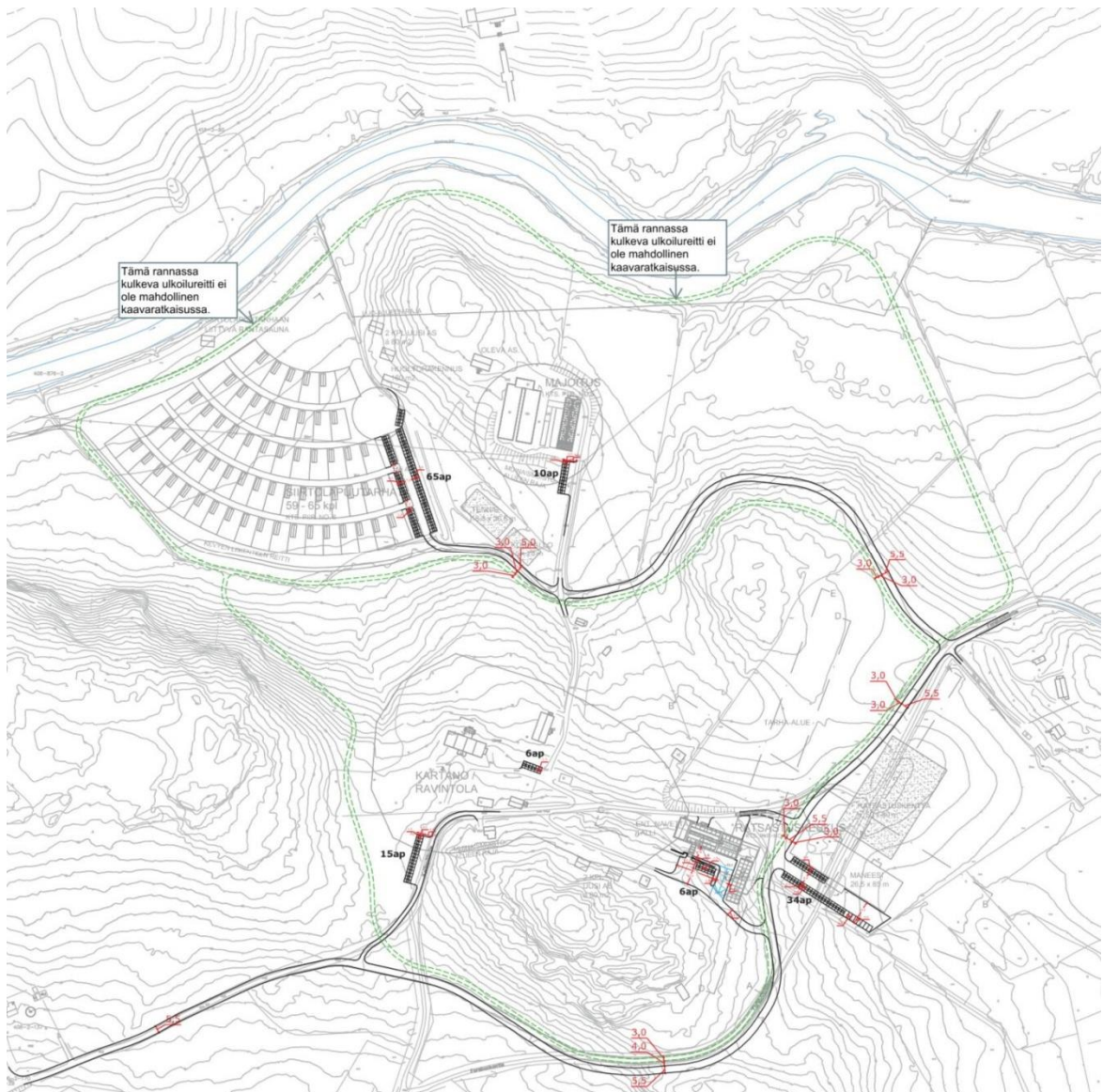
Vesialue

Kaava-alueeseen sisältyy Vantaanjoen vesialuetta. Vantaanjoki on Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue. Koko kaava-alueella on määrätty, että rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Liikennealue

Linnan kartanon kaava-alue on kytketty lounaassa asemakaavoitettuun pientaloalueeseen Kylänpääntien katualueena, joka noudattaa vanhaa kartanon kulkureittiä. Katualueen pituus on noin 255 metriä. Katualueelle on sijoitettu kaksi ohituspaikkaa. Katualuetta ei rakenneta ilman erillistä maanomistajan ja kaupungin välistä toteutussopimusta kaavakaduksi: tien hoito ja kunnossapito-

velvoite jää maanomistajalle. Muut kulkuyhteydet kaava-alueella ovat korttelien sisäisiä ajoyhteyksiä.



Liikennesuunnitelma Linnan kartanoalueen ajoyhteyksistä ja pysäköintialueista. Suunnitelmassa Vantaanjoen rantaan osoitettua ulkoilureittiä ei ole mahdollista osoittaa kaavaratkaisussa Königstedtin kartanon turvallisuuteen liittyvien näkökulmien vuoksi. Kuva Trafix Oy.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

Kaava-alue sijoittuu Linna kartanoympäristöön, joka on ollut asuttu 1500-luvun puolivälistä asti. Alue on muodostunut arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi vuosisatojen kuluessa eri toimijoiden, harjoitettujen elinkeinojen ja vaihtuvien omistajien vaikutuksesta. Nyt suunniteltu lisärakentaminen täydentää alueen kulttuuriympäristöä alueen luonteeseen sopivalla tavalla ja mahdollistaa alueen kehittymisen elävänä ja avoimena kartanoympäristönä. Lisäksi kaavatyön myötä alueen luonnon- sekä kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja niiden säilyminen on turvattu suojelumääräyksin. Hanketta voidaan pitää hyvin arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivana ja ympäristöä elävöittävänä hankkeena. Hankkeen myötä alueen käyttö tulee lisääntymään, joka näkyy ympäristössä esim. liikenteen lisääntymisenä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa Linnan kartanoympäristöä ja vahvistaa alueen asemaa rakennettuna kartanon kulttuuriympäristönä. Rakentaminen on sijoitettu pääosin vanhojen rakennusten yhteyteen samoihin pihapiireihin, osin myös purettujen rakennusten vanhoille paikoille. Rakentaminen siis täydentää harkitusti arvokasta rakennettua ympäristöä. Rakennusten sijoittelua on tutkittu alueen historiallisten vaiheiden, luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maisemallisten arvojen näkökannalta. Alueen luonne arvokkaana kartanomiljöönä säilyy.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa Linnan kartanoympäristöä niin tulevien toimintojen kuin rakennuskannan osalta. Uusi rakentaminen tukeutuu alueen vanhaan rakennuskantaan ja alueen uudet toimintamuodot sopeutuvat hyvin kartanoympäristöön. Alueen historia kartanoympäristönä saa luontevan jatkumon uudesta toiminnasta. Vantaanjoen varteen muodostuu merkittävä palvelutoimintojen kokonaisuus, joka tulee vuosien myötä liittymään osaksi koko Vantaan joenvarsien reitistöä.

Maisema- ja kyläkuva

Alue sisältyy Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Ympäristöministeriö 1995) ja Vantaan yleiskaavassa (2007) määritellylle kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle. Kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen maisemallisten arvojen säilymiseen sekä alueen uudisrakennusten sijaintiin ja kokoon. Rakennusten sijoittelua on tutkittu tarkasti avoimien maisemakokonaisuuksien ja näkymälinjojen säilymisen kannalta. Rakennuksia on sijoitettu vanhoihin pihapiireihin ja jo kadonneiden rakennusten paikoille. Esimerkiksi maneesi on sijoitettu metsän reunaa vasten jättäen avoimeksi pitkän arvokkaan näkymälinjan Vantaanjoen yli pohjoiseen. Siirtolapuutarha on sijoitettu peltoaukealle, jonka maisemallisen arvon on todettu heikentyneen, koska avoin näkymälinja pohjoiseen on jo osin kadonnut. Siirtolapuutarhan suunnittelussa on kuitenkin otettu huomioon alueen avoimen peltoaukean arvo ja siirtolapuutarha tulee olemaan edelleen selkeästi ympäristöään matalampaa rakennuskantaa.

Rakennusten ja toimintojen tarkasti harkitun sijoittelun lisäksi alueelle on annettu useita maisemaa suojelevia määräyksiä, jotka turvaavat esimerkiksi peltoaukeiden avoimuuden ja kookkaiden puuyksilöiden säilymisen. Voidaan todeta, että alue säilyttää arvonsa valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena sekä kyläkuvallisesti arvokkaana alueena.

Asuminen

Nykytilanteessa Linnan kartanon alueella asutaan alueen vanhoissa rakennuksissa. Kaavaratkaisussa on osoitettu uutta asuinrakentamista ratsastuskeskuksen ja siirtolapuutarhan yhteyteen sekä Lustigkullan pientalotontille. Ratsastuskeskuksen yhteyteen on osoitettu kaksi 80 k-m² asuinrakennusta ja siirtolapuutarhan yhteyteen on osoitettu rakennusala 160 k-m² asuinrakennukselle. Nämä asuinrakennukset ovat luonteeltaan siirtolapuutarhaa sekä ratsastuskeskuksen toimintaa tukevaa asumista ja ne on tarkoitettu pääasiallisesti henkilökunnan asuinrakennuksiksi. Tämän lisäksi Lustigkullan pientalotontille on osoitettu tonttia täydentävä asuinrakennuksen rakennusala 150 k-m². Asuminen alueella lisääntyy uudisrakentamisen myötä hyvin vähäisessä määrin.

Palvelut ja työpaikat

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan merkittävimpinä uudisrakennuskohteina ratsastuskeskuksen ja siirtolapuutarhan rakentaminen. Lisäksi kartanon alue määritellään palvelurakennusten kortteli-alueeksi (P), jolle saa sijoittaa kartanoympäristöön soveltuvia palvelutiloja, kuten ravintola-, pitopalvelu- ja majoitustiloja. Kaavalla mahdollistetaan uusien palveluiden ja työpaikkojen syntyminen kartanon alueelle. Kaavassa mahdollistettu toiminta tuottaa uusia palveluita ympäristön, kuten

esimerkiksi Kivistön keskustan, asukkaille. Ilman kaavaratkaisua Linnan kartanonympäristöä ei olisi mahdollista kehittää palveluita tarjoavana elävänä ja kuntalaisille avoimena kulttuuriympäristönä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavahanke on toteutettu pääosin yksityiselle maalle. Alueen eteläosassa on kapea maa-alue Vantaan kaupungin omistamaa aluetta. Alueen pääasiallisen maanomistajan ja asemakaavan hakijan Linnantalo Oy:n tavoitteena on ollut löytää kartanoalueelle toimintoja, jotka tuottavat kartanon ylläpidon aiheuttamat kustannukset. Siirtolapuutarhan alue on sijoitettu omalle tilalleen ja ratsastuskeskuksen alue on sijoitettu omalle tontilleen, jotta ne voidaan tarvittaessa myydä kokonaisuuksina toisille toimijoille. Linnantalo Oy osallistuu maankäytösopimuksella alueen arvonnou-suun liittyviin kustannuksiin. Lisäksi kaavan lähivirkistysalueet siirtyvät Vantaan kaupungin omistukseen. Linnantalo Oy vastaa omalla kustannuksellaan kaava-alueen tieverkoston rakentamisesta ja kunnossapidosta, jolloin ne eivät rasita kuntataloutta.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavahanke vaikuttaa positiivisesti Kivistön sosiaalisen ympäristön kehitykseen tarjoten erik-ikäisille kuntalaisille kohtaamispaikkoja. Nykytilassaan kartano on yksityinen ja kulku alueen läpi on kiellettyä. Alue on pääsääntöisesti ainoastaan maanomistajien ja alueen vuokralaisten käytös-sä. Kaavaratkaisussa alue muutetaan pääosin palveluiden korttelialueeksi, jonne mahdollistetaan erilaisten palveluiden, kuten esimerkiksi ratsastuskeskuksen sijoittaminen. Kaava mahdollistaa myös siirtolapuutarhan rakentamisen alueelle. Ennen yksityisessä omistuksessa olleita metsäaluei-ta siirretään kaupungin omistukseen lähivirkistysalueiksi. Kaavaratkaisun myötä alue muuttuu avoimemmaksi alueeksi ja yhä useampien ihmisten saavutettavaksi yhteiseksi ympäristöksi. Kar-tanoympäristöön palautuu toimeliaisuutta, joka on sieltä vuosien saatossa kadonnut.

Virkistys

Nykyisin kaava-alue on yksityisessä omistuksessa, eikä aluetta ole ollut mahdollista käyttää yleisenä virkistysalueena. Kaavaratkaisu avaa alueen laajemmalle yleisölle ja mahdollistaa monipuolisen virkistyskäytön. Yksityisessä omistuksessa olleita metsäalueita siirretään kaupungin omistukseen lähivirkistysalueiksi. Uudet alueelle tulevat palvelut, kuten siirtolapuutarha, ratsastuskeskus ja kar-tanon toimiminen kokous- ja ravintolatiloina tarjoaa monipuolisia virkistyspalveluita. Kaavaratkai-sussa alueen läpi kulkee ulkoilureitti ja alueelle on suunniteltu myös useita ratsastusreittejä. Alu-eella tulee tulevaisuudessa todennäköisesti olemaan merkittävä asema Vantaanjoen virkistyspal-veluiden alueena.

Liikenne

Alue on nykyisessä tilassaan ollut yksityistä aluetta ja siten alueelle on syntynyt liikennettä ainoas-taan alueen asukkaiden ja maanomistajien liikkumisesta. Kaavassa esitettyjen ratkaisujen myötä alueen liikenne ja pysäköinti alueelle tulee kasvamaan erityisesti uusien palveluiden vuoksi. Tämä on otettu kaavaratkaisussa huomioon sijoittamalla alueelle uusia pysäköintialueita ja tielinjauksia. Osittain alueen vanhoja tielinjauksia ja pysäköintialueita tullaan myös edelleen käyttämään. Pää-osa alueen tielinjauksista on alueen sisäisiä ajoyhteyksiä. Alue liittyy katualueena kaavoitettuun alueeseen Kylänpääntiellä.

Merkittävien uusi tielinjaus on tielinjaus siirtolapuutarha-alueelle ja ratsastuskeskukselle. Tie lin-jataan lounaasta Kylänpääntieltä suojellun tien eteläpuolitse uudelle ratsastuskeskukselle. Uusi tielinjaus jatkuu koillisen kautta pohjoiseen ja edelleen siirtolapuutarha-alueelle kiertäen alueen metsäiset mäet ja kartanon pihapiirin. Uusi tielinjaus on sijoitettu harkitusti ympäristöönsä maas-tonmuodot huomioiden ja vanhoja tielinjauksia hyödyksi käyttäen. Uusilla tielinjauksilla saadaan rauhoitettua kartanoympäristö liikenteeltä. Alueen tielinjat on suunniteltu kapeiksi ja osittain esi-

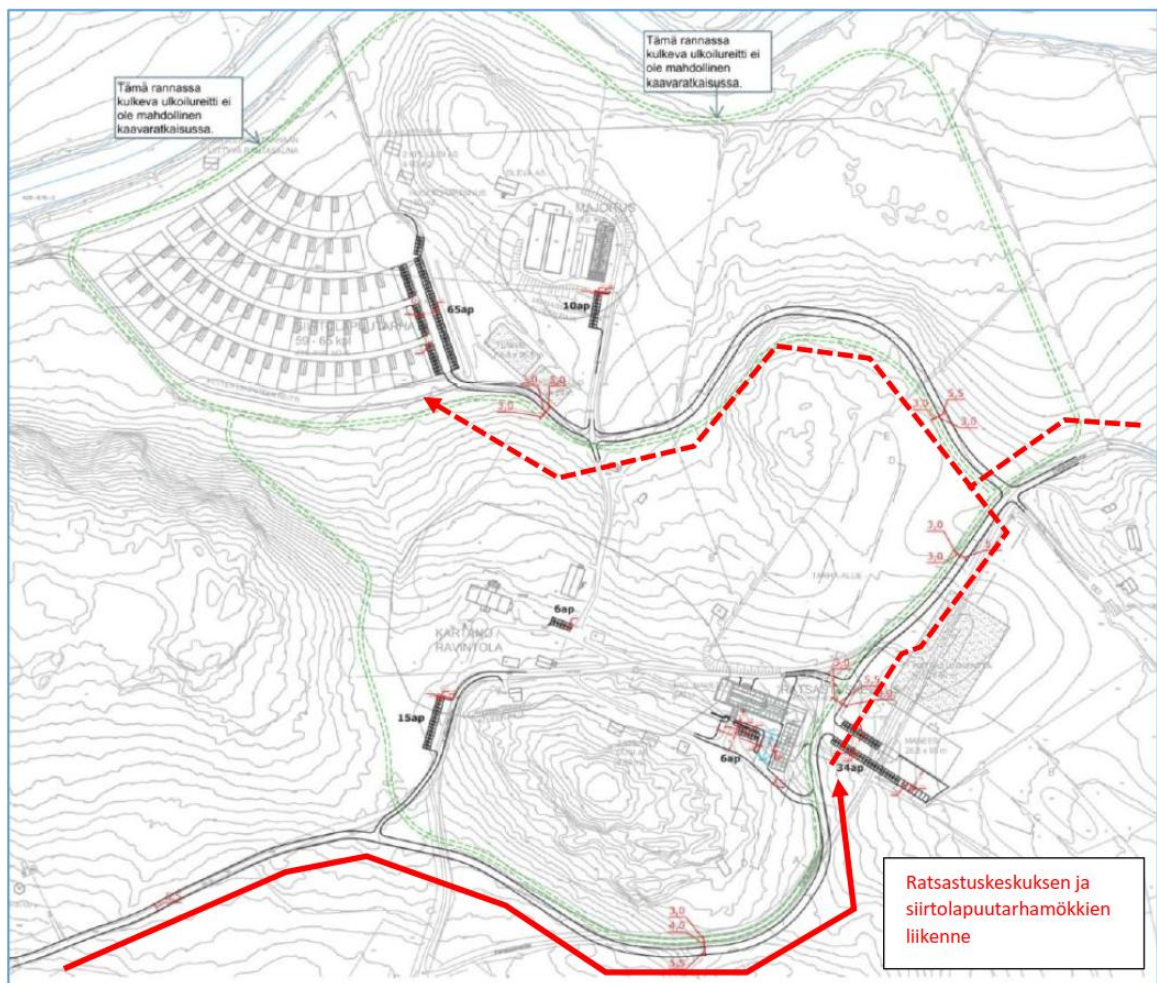
merkiksi ulkoilureitti ja ajoyhteys on sijoitettu samaan kohtaan. Tällä vältetään ympäristöön sopimattomien leveiden tielinjojen syntyminen alueelle. Lisäksi kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä siitä, että ajoyhteydet ja pysäköintipaikat tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Tällä turvataan tielinjausten sopeutuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Asemakaavaehdotuksesta saatujen muistutusten vuoksi kaava-alueelle on tehty liikennemäärien arvointi (Trafix Oy, 23.2.2017):

Vantaan Kivistön pohjoispuolella sijaitsevan Linnan kartanon aluetta ollaan kehittämässä lisäämällä alueelle noin 50 hevosen ratsastuskeskus, 60 mökin siirtolapuutarha sekä siihen liittyvän huolto ja asuinrakennus. Autopaikkoja em. toiminnoille on ositettu yhteensä 100 kpl.

Alueen nykyisten, muuttuvien ja uusien toimintojen aiheuttamaa autoliikenteen määrää on arvioitu maankäytön matkatuotosten laskentaohjeiden sekä ratsastuskeskusten suunnitteluohjeiden perusteella. Arviot on tehty arkipäivälle. Alueen asumisen (8 asuntoa) on arvioitu tuottavan noin 42 ajoneuvoa vuorokaudessa, ratsastuskeskuksen noin 132 ajoneuvoa vuorokaudessa, siirtolapuutarhamökkien alueen noin 60 ajoneuvoa vuorokaudessa ja muiden toimintojen noin 30 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yhteensä autoliikenteen määrä on noin 264 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä liikenteestä noin 75 % on arvioitu tapahtuvan arki-iltaisoin klo 17-21 välisenä aikana ja illan huippu-tuntiliikenteeksi on täten määritetty noin 50 ajoneuvoa tunnissa (25 käyntiä tunnissa).

Alueen liikenneverkko on suunniteltu siten, että em. liikenne ei kuormita ympäristöllisesti herkkää Linnan kartanon pihapiiriä, vaan liikenne alueelle saapuu uusia liikenneyhteyksiä käyttäen (uusi Fallbackantie, uusi tieyhteys siirtolapuutarhamökeille).



Autoliikenteen yhteydet liikenneverkolle. Pääsuuntana länsi eli Kivistö. Kuva Trafix Oy

Vesihuolto

Tällä hetkellä kaava-alue ei kuulu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, vaan nykyiset rakennukset saavat käyttövetensä eri kaivoista. Kaavaratkaisun toteutuessa aluetta ei tulla toistaiseksi liittämään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, vaan alueen vesihuolto hoidetaan edelleen kaivoilla. Siirtolapuutarha-alueella tullaan lisäämään uusi oma kaivo tai mahdollisesti useampia, jotka palvelevat siirtolapuutarhamökkejä ja alueen asuinrakennusta. Myös ratsastuskeskukselle ja majoitusrakennukselle on tulossa molemmille uudet omat pora- ja umpikaivot. Puutarhamökkien harmaat vedet johdetaan imeytyskenttään ja muiden rakennusten jätevedet umpikaivoon. Alueen vesihuolto on siis järjestetty alueen sisäisesti, eikä alueen vesihuollolla ole vaikutusta kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaratkaisu ei tuota alueelle ympäristöhäiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella on nykytilassa paljon arvokasta luonnonympäristöä sekä ihmisen muokkaamaa arvokasta kulttuuriympäristöä, jolla on luontoarvoja. Kaavatyön yhteydessä alueen arvokkaat luonnonympäristöt on tunnistettu ja suojeltu asemakaavamääräyksin. Alueen asemakaavamääräykset luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi ovat kattavat. Rakentamista ei ole sijoitettu tunnistetuille arvokkailla luonnonympäristön alueille. Alueen uudisrakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevien rakennusten yhteyteen samoja pihapiirejä täydentäen. Osa uusista rakennuksista kuten uusi tallirakennus on sijoitettu vanhan puretun rakennuksen paikalle. Uudisrakentamisen vaikutus luonnonympäristöön on vähäistä.

Alueen merkittävin uusi rakentamisen alue, siirtolapuutarha on sijoitettu peltoaukealle. Myös toinen alueen merkittävä uusi rakennus maneesi on sijoitettu peltoalueelle. Alueet ovat siis jo ennestään olleet viljelysmaina eikä uusi toiminta vähennä alueen luonnon monimuotoisuutta. Alue, jossa luonnonympäristön arvo paikallisesti vähenee, on siirtolapuutarhan huolto- ja asuinrakennuksen alueella. Tämä alue on luontoselvityksessä esitetty suojelualueeksi. Tässä tapauksessa huolto-rakennuksen rakennusala sijaitsee luultavasti 1970-luvulla puretun ladon paikalla, joten alue on aikanaan ollut osittain rakennettua aluetta. Alueelle on annettu määräys, jossa määrätään säilyttämään alueen luontoarvojen kannalta tärkeää puustoa, jotta alueen luontoarvot eivät merkittävästi heikkene.

Vesistöt ja vesitalous

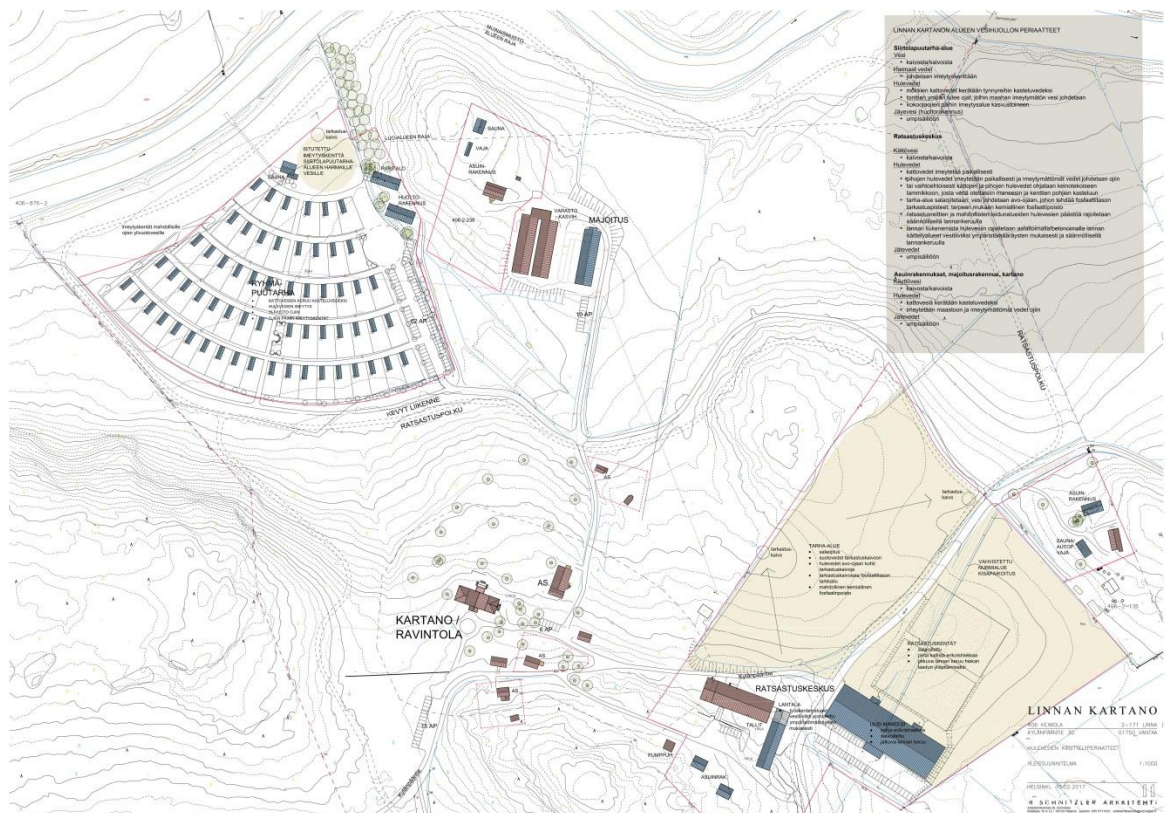
Kaava-alueeseen kuuluu vesistöalueina Vantaanjoki ja luonnontilainen noro kartanon pohjoispuolella. Kaavaratkaisun tavoitteena on, että vesialueet pysyvät nykyisessä tilassaan, eikä uusi rakentaminen aiheuta haittaa vesistöille. Tämä on turvattu asemakaavamääräyksin. Vantaanjoki on merkitty asemakaavaan Natura 2000 –verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Kaikille korttelialueille ja siirtolapuutarhan alueelle on määrätty, että rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille. Luonnontilaisen noron alue on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi ja siten luonnontilaisena säilyväksi ympäristöksi.

Hulevesien hallinnan osalta alueella ei nykyisessä tilassaan ole ongelmia. Alueella on pääosin pelkästään vettäläpäiseviä materiaaleja ja paljon luonnontilaisia alueita. Kaavaratkaisun toteutuessa alueen rakennetut alueet lisääntyvät vähäisessä määrin ja osa luonnontilaisista alueista muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Lisäksi alueelle on suunniteltu kaksi kattopinta-alaltaan suurta rakennusta: talli- ja maneesirakennukset, joiden kattopinnoilta muodostuu aikaisempaa tilannetta enemmän hulevesiä. Rakentamisesta aiheutuvaa lisääntyvää hulevesien muodostumista ehkäistään kaavamääräyksillä. Esimerkiksi asfalttipinnoitteita ei sallita alueella. Lisäksi määrätään, että

syntyvien hulevesien määrää tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Siirtolapuutarha-alueella määrätään, että sadevesien keräämistä kasteluvedeksi tulisi suosia. Asemakaavamääräysten vuoksi rakentaminen alueella ei tule merkittävästi lisäämään hulevesien muodostumista alueella.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon (4.1.2017) asemakaavaehdotuksen vuoksi on kaavaratkaisun vaikutuksia Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen tutkittu tarkemmin. Kaavan toteuttamisen mahdollisia vaikutuksia Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen on arvioitu Faunatica Oy:n laatimassa asiakirjassa Lausunto Vantaan Linnan kartanon asemakaavaehdotuksen toteuttamisen mahdollisista vaikutuksista Vantaanjoen Natura 2000 –alueeseen (23.2.2017). Faunatican arvioinnin yhteydessä on tehty Linnan kartanon asemakaava-alueelle hulevesisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2017). Hulevesisuunnitelmassa on esitetty, miten alueen hulevedet, harmaat vedet ja jätevedet käsitellään alueella. Kaavakartalle on osoitettu hulevesisuunnitelman mukaiset hulevesien käsittelyalueet.

Faunatican laatimassa asiakirjassa 23.2.2017 on todettu, että kaavan mahdollistamalla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen. Faunatican laatimassa asiakirjassa todetaan, että Linnan kartanon alueen kavasuunnitelman toteuttaminen ei merkittävästi muuta Vantaanjoen veden- ja pohjanlaatua, joten hankkeen vaikutusten vuollejokisimpukan menestymiseen voidaan arvioida jäävän vähäisiksi, eikä se heikennä lajin elinympäristöä tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisäksi todetaan, että Linnan kartanon asemakaavan toteuttamisesta ei seuraa sellaisia vaikutuksia, jotka uhkaisivat saukon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai esiintymistä Vantaanjoella.



Linnan kartanon alueen hulevesisuunnitelma. Kuva Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2017

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien palveluiden syntymisen lähelle Kivistön kasvavaa keskustaa. Kun palvelut ovat saatavilla lähempänä ihmisten asuinalueita, on ihmisillä tarve liikkua vähemmän ja lyhyempi matka hakeakseen palveluita. Linnan kartanon etäisyys Kivistön uudesta keskustasta on noin 3 kilometriä, joten palvelut on mahdollista saavuttaa esimerkiksi Kivistöstä myös polkupyörällä.

Kaavaratkaisu elävöittää ja avaa vanhaa kartanoympäristöä uusille kävijöille. Kaavaratkaisun myötä vanhojen rakennusten käyttö lisääntyy. Myös nykyisin käyttämättömät rakennukset saadaan mahdollisesti uudelleen käyttöön. Tällä on kestävä kehityksen kannalta positiivinen vaikutus, kun vanhat rakennukset saadaan aktiivisempaan käyttöön. Tässä on kuitenkin huomioitava, että vanhojen rakennusten käyttö, esimerkiksi lämmitys vie enemmän energiaa kuin uusien rakennusten lämmitys.

Alueelle suunniteltu siirtolapuutarha saattaa vähentää ihmisten tarvetta hankkia mökki kauempaa asuinpaikastaan. Siirtolapuutarhamökin hankkimalla on mahdollista mökkeillä lähellä omaa asuin-aluettaan ja siten vähemmän liikkumalla tuottaa vähemmän kasvihuonekaasupäästöjä. Siirtolapuutarhapalstoissa yleinen hyötykasvien viljely on osaltaan myös pienimuotoinen kasvihuonepäästöjä vähentävä ilmiö.

Alueella on mahdollistettu myös vähäinen asuminen sekä siirtolapuutarhan että ratsastuskeskuksen yhteydessä. Asunnot on pääsoin tarkoitettu henkilökunnalle ja palveluiden ylläpitäjille. Mahdollistamalla asuminen palveluiden yhteydessä, vältetään henkilökunnan tarve liikkua työmatkoja päivittäin.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu alueen historiaan Linnan kartanoympäristönä. Nimistöryhmä hyväksyi Linnan kartanon kaava-alueen nimistön nimistöryhmän kokouksessa 13.6.2016. Kaava-alueen kartanon nimeksi vahvistettiin Linnan kartano. Alueen katujen ja ajoyhteyksien nimiksi vahvistettiin Forsbackantaival (entinen Forsbackantie), Kylänpääntie ja Borgbyntie alueen historiallisten tilojen ja teiden nimien mukaan. Jokialueen nimeksi vahvistettiin kaava-alueella Vantaanjoki. Königstedtinkoskeksi nimettiin Vantaanjoessa oleva koskialue Königstedtin kartanon kohdalla. Alueen lähivirkistysalueille on annettu nimet Linnanmetsä kaava-alueen eteläosassa ja Linnanranta Vantaanjoen rannalla. Alueelle tuleva uusi siirtolapuutarha on nimetty Linnan siirtolapuutarhaksi.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa kaava-alueella rakennusluvin heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje

Asemakaavaan on laadittu rakentamisohje siirtolapuutarha-aluetta varten. Rakentamisohjeessa annetaan yleisiä ohjeita siirtolapuutarhan rakentamisesta sekä yksityiskohtaisempia ohjeita siirtolapuutarhamökkien sekä palstojen rakentamisesta. Kokonaisuudessaan ohje on osa selostusta ja

se on tämän selostuksen osana (10. rakentamisohe). Toimintatapa on Vantaalla uusi, ja rakentamisoheeseen aseman vahvistamiseksi on kehitetty uusi kaavamerkintä: ro-232200 Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamisohe, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa. Rakentamisohe koskee Linnan siirtolapuutarhan RP-aluetta.

Linnan kartanon kaavatyön yhteydessä on laadittu suunnitteluaineistoa, jota voidaan hyödyntää jatkosuunnittelussa:

Viitesuunnitelma asemakaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2015

Arkkitehtitoimiston R. Schnitzler viitesuunnitelmassa on esitetty alueen uudisrakennukset ja vanhojen uusiokäytettävien rakennusten suunnitelmat. Alueen uudisrakentamisen sopeutumista Linnan arvokkaaseen kartanoympäristöön on esitetty alueleikkauksin ja havainnekuvin. Ratsastuskeskuksen sekä majoitustilojen rakennuksista on tehty pohja- ja julkisivukaavioita. Siirtolapuutarhasta on laadittu asemapiirustus sekä siirtolapuutarhamökin periaatteet, joita on hyödynnetty siirtolapuutarhan rakentamisoheessa.

Puutarhurintontin piharakennukset, Livady Oy 2015

Arkkitehti Juulia Mikkola Livady Oy:stä on laatinut alustavia suunnitelmia Puutarhurin tontin (tontti 4) sauna- ja talousrakennuksista.

Linnan kartanon liikenne, Trafix Oy 2015

Jouni Ikäheimo Trafix Oy:stä on laatinut liikenneselvityksen, jossa on tutkittu Linnan kartanon alueen uusia kulkuyhteyksiä sekä niiden sopeutumista maastonmuotoihin.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Lea Varpanen	Kivistön kaavoituspäällikkö 31.9.2016 saakka, Vantaan kaupunkisuunnittelun kehittämisspäällikkö 1.10.2016 alkaen
Anna-Riitta Kujala	Kivistön aluearkkitehti 1.10.2016 alkaen
Hertta Ahvenainen	asemakaavasuunnittelija, 1.6.2016 alkaen
Riikka-Maija Pihlaja	asemakaavasuunnittelija, 15.2.2016 saakka
Kai Zukale	kaavoitusinsinööri
Outi Colliander	suunnitteluavustaja
Laura Muukka	maisema-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
-------------------	-----------------

Toimialahallinto:

Gilbert Koskela	projektijohtaja
-----------------	-----------------

Kuntatekniikan keskus:

Olli Lappalainen	kadunsuunnittelupäällikkö
Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Marika Orava	vesihuollon suunnittelupäällikkö

Elina Kettunen	vesihuollon suunnitteluinsinööri
Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö
Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti

Rakennusvalvonta:

Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Jari Saajo	lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus:

Jaakko Vähämäki	johtava ympäristösuunnittelija
Päivi Jäntti-Hasa	ympäristötarkastaja

Kaupunginmuseo:

Anne Vuojolainen	rakennustutkija
Andreas Koivisto	arkeologi

Muut:

Maanomistajan edustaja:

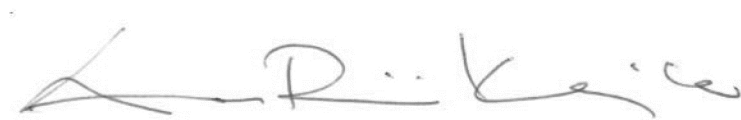
Tapio Korpivaara
Jouni Valta

Konsultit:

Rosemarie Schnitzler, arkkitehti, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler
Juulia Mikkola, arkkitehti, Livady Oy
Jouni Ikäheimo, liikennesuunnittelija, Trafix Oy

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä huhtikuuta 2017



Anna-Riitta Kujala
Aluarkkitehti



Hertta Ahvenainen
asemakaavasuunnittelija

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	14.03.2017
Kaavan nimi	232200 Linnan kartano		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092232200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	36,9127	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	36,9127
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	36,9127	100,0	10010	0,03	36,9127	10010
A yhteensä	1,2366	3,4	670	0,05	1,2366	670
P yhteensä	22,4724	60,9	7180	0,03	22,4724	7180
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,0040	16,3	0		6,0040	0
R yhteensä	3,2447	8,8	2160	0,07	3,2447	2160
L yhteensä	0,2822	0,8	0		0,2822	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,4518	6,6	0		2,4518	0
M yhteensä						
W yhteensä	1,2210	3,3	0		1,2210	0

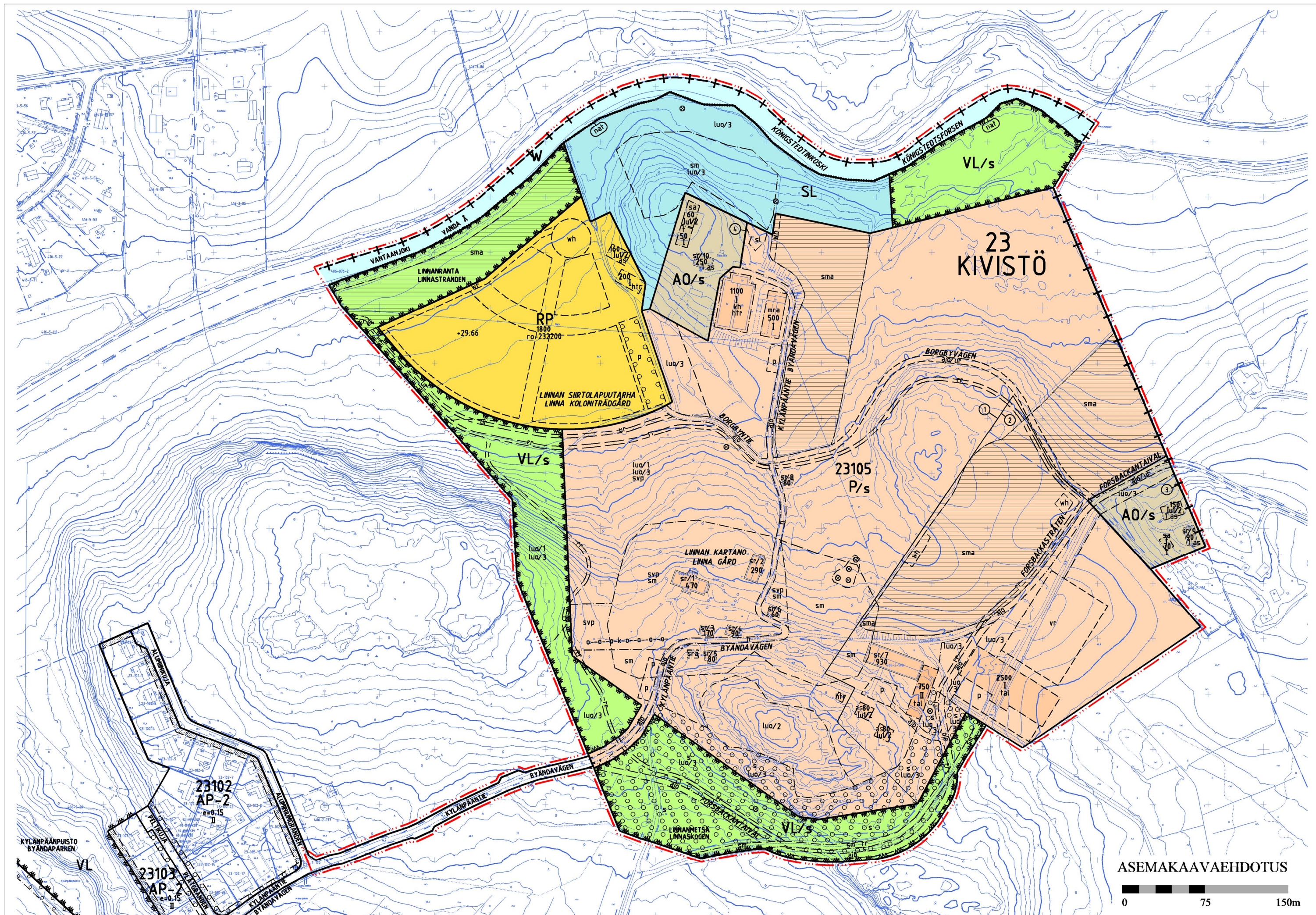
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	10	2510	10	2510

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	36,9127	100,0	10010	0,03	36,9127	10010
A yhteensä	1,2366	3,4	670	0,05	1,2366	670
AO	1,2366	100,0	670	0,05	1,2366	670
P yhteensä	22,4724	60,9	7180	0,03	22,4724	7180
P	22,4724	100,0	7180	0,03	22,4724	7180
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,0040	16,3	0		6,0040	0
VL	6,0040	100,0	0		6,0040	0
R yhteensä	3,2447	8,8	2160	0,07	3,2447	2160
RP	3,2447	100,0	2160	0,07	3,2447	2160
L yhteensä	0,2822	0,8	0		0,2822	0
Kadut	0,2822	100,0	0		0,2822	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,4518	6,6	0		2,4518	0
SL	2,4518	100,0	0		2,4518	0
M yhteensä						
W yhteensä	1,2210	3,3	0		1,2210	0
W	1,2210	100,0	0		1,2210	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	10	2510	10	2510
Asemakaava	10	2510	10	2510



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

232200

Päiväys
Datum

19.4.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 6
Baskartbladens nummer

691491, 692491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

LINNAN KARTANO

Asemakaava

Kortteli 23105 sekä katu-, virkistys-,
siirtolapuutarha-, palstaviljely-, ja
vesialueet.

Tonttijako
Kortteli 23105.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

LINNA GÅRD

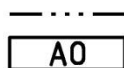
Detaljplan

Kvarteret 23105 samt gatu-, rekreati-
ons-, för koloniträdgård, odlingslotter och
vattenområdena.

Tomtindelning
Kvarteret 23105.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispienalojen korttelialue.

Rakentaminen

Tontilla 4 sijaitsevalle puutarhurin talon AO-korttelialueelle saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen ja tontilla 3 sijaitsevalle Lustigkullan AO-korttelialueelle saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta.

Alueen uudisrakentamisen tulee noudattaa mittasuhteita, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään perinteistä rakentamistapaa ja sopia Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-alueille.

Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

Ympäristö

Istutusten, pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa. Pihapiiri tulee säilyttää luonteeltaan avoimena. Rajaukset tulee tehdä vapaamuotoisilla istutuksilla tai pensasaidoin. Asfalttia ei saa käyttää. Alueella kasvavia suuria puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta.

Jäteasiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto. Pysäköintipaikat tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.

Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihajärvien luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään.

DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gränser.

Kvarteretsområde för fristående småhus.

Byggnation

På kvarteretsområdet AO med trädgårdsmästarebostaden på tomt 4 får en bostadsbyggnad placeras medan två bostadsbyggnader får placeras på Lustigkullas AO-kvarteretsområde på tomt 3.

Nybyggnationen i området ska till sina dimensioner, fasadmateriell och färgsättning följa det traditionella byggnadsskicket och passa in i landskapsbilden i Vanda ådal och Linnas herrgårdsmiljö. Byggnaden ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet. Terrasserings- och ramper som förorsakas av byggnationen ska behandlas med användning av miljöbyggandets metoder.

I anslutning till byggnaden måste man säkerställa att byggnadsarbetena inte orsakar någon skada på Vanda ås Naturvärden.

I anslutning till reparationsarbeten på gamla byggnader och eventuell rivning ska innan åtgärderna vidtas kontrolleras om en byggnad utgör en fortplantnings- eller viloplats för fladdermöss.

Över alla byggnads- och reparationsåtgärder samt konstruktioner ska förhandlingar föras med museimyndigheten samt Vanda miljöcentral.

Miljön

Planteringen samt gårdsplanens ytmateriell och konstruktioner ska harmoniera med den skyddade byggnaden och den gamla gårdsmiljön. Gårdsmiljöns öppna karaktär ska bevaras. Avgränsningar ska göras genom fritt formade planteringar eller häckar. Asfalt får inte användas. Stora träd som växer på området ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras. I artvalen ska kulturväxter och växter som använts av tradition favoriseras.

Sopkärnen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnad.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser per bostad. Parkeringsplatserna ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet.

I områdets belysning ska beaktas att de omgivande skogarna utgör fladdermusrevir.

Den mängd dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att gårdsområdena bevaras i naturtillstånd och vattenområdena lämpliga. Dagvattnen ska fördröjas och strövan är att de infiltreras i marken.

P

Palvelurakennusten korttelialue.**Rakentaminen**

Korttelialueelle saa sijoittaa kartanoympäristöön soveltuvia palvelutiloja, kuten ravintola-, pitopalvelu- ja majoitustiloja sekä hevostallitoiminnan tiloja.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja eikä suuryksiköitä.

Rakentamisen tulee noudattaa mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään perinteistä rakentamistapaa ja sopia Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Vanhon kasvihuoneiden paikalle rakennettaessa tulee uudisrakennuksen arkkitehtuuriin sisällyttää muistuttavia vanhoista kasvihuoneista esim. julkisivumateriaalin valinnalla, massoitellulla ja yksityiskohdilla.

Navettarakennukseen sr/7 saa sijoittaa yhden asunnon. Asunnon enimmäiskoko saa olla enintään 75 k-m². Asunnon tulee sisältyä kaavakartalla esitettyyn navettarakennuksen rakennusoikeuteen.

Hevostallitoimintaan liittyvien tilojen ja ulkotarhojen suunnittelussa on huomioitava ympäristön-, terveyden- ja eläinsuojeluvaatimukset. Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Vanhon rakennuksen korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

Ympäristö

Alueen piha- ja puistoalueiden kulttuurihistorian ja puutarhataiteen kannalta arvokkaita ominaispiirteitä tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan palauttaa. Puisto- ja piha-alueiden säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta.

Alueella kasvavia suuria maisemallisesti merkittäviä puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa.

Alueen pihapiirit tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee tehdä vapaamuotoisilla istutuksilla tai pensasaidoin.

Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöön.

Pysäköintialueet tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Jäteasiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään.

**Lähivirkistysalue.**

Alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä sekä ajoyhteyksiä.

Alueella kasvavia suuria maisemallisesti merkittäviä puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa.

Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

RP

Siirtolapuutarha- / palstaviljelyalue.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä koko aluetta koskeva käyttösuunnitelma, jossa osoitetaan alueen pysäköintijärjestelyt, kulkuyhteydet, muut pihajärjestelyt kuten leikki- ja oleskelualueet sekä siirtolapuutarhapalstat,

Kvarttersområde för servicebyggnader.**Byggnation**

I kvarttersområdet får sådana serviceutrymmen som passar in i herrgårdsmiljön placeras, som t.ex. restaurang-, catering- och inkvarteringslokaler samt lokaler för häststallsverksamhet.

I kvarttersområdet får varken placeras lokaler eller storerheter för dagligvaruhandel.

Byggnationen i området ska till sina dimensioner, fasadmaterial och färgsättning följa det traditionella byggnadsskicket och passa in i landskapsbilden i Vanda ådal och Linnas herrgårdsmiljö. Byggnandet ska varssamt anpassas till terrängen och landskapet. Terrasseringsringar och ramper som förorsakas av byggnationen ska behandlas med användning av miljöbyggandets metoder.

När det byggs på platsen för de gamla växthusen ska strävan vara att nybyggnadernas arkitektur ska inkludera reminiscenser av de gamla växthusen, t.ex. genom valet av fasadmaterial, byggnadsmassans artikulering eller via detaljerna.

I ladugårdsbyggnaden sr/7 får en bostad placeras. Bostadens maximala storlek får uppgå till högst 75 m²-vy. Bostaden ska ingå i den på plankartan angivna byggrätten för ladugårdsbyggnaden.

I planeringen av lokaler och paddockar i anslutning till häststallsverksamhet ska alla miljö-, hälso- och djurskyddskrav tillgodoses. I anslutning till byggandet måste man säkerställa att byggnadsarbetena inte orsakar någon skada på Vanda ås Naturvärden.

I anslutning till reparationsarbeten på gamla byggnader och eventuell rivning ska innan åtgärderna vidtas kontroller av om en byggnad utgör en fortplantnings- eller viloplatz för fladdermöss.

Över alla byggnads- och reparationsåtgärder samt konstruktioner ska museimyndigheten konsulteras samt Vanda miljöcentral.

Miljön

De särdrag i områdets gårds- och parkområden som är värdefulla ur kulturhistorisk och trädgårdshistorisk synvinkel ska bevaras och i mån av möjlighet återställas. Den växtlighet som ska bevaras och planteras i park- och gårdsområdena ska väljas så att den passar in på områdets särdrag. I arvalen ska kulturväxter och växter som använts av tradition favoriseras.

Stora träd som växer på området och är värdefulla med avseende på landskapet ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras.

Gårdsmiljöernas öppna karaktär i området ska bevaras. Avgränsningar ska göras genom fritt formade planteringar eller häckar.

På området tillåts inga asfaltbeläggningar. Parkeringsplatser och trafikleder ska anläggas belagda med stenmjöl eller grus. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i miljön.

Parkeringsområdena ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet. Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Sopkärnen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

I områdets belysning ska beaktas att de omgivande skogarna utgör fladdermusrevir.

Den mängd dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att gårdsområdena bevaras i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska fördröjas och strävan är att de infiltreras i marken.

Område för närekreation.

På området får friluftss- och ridleder byggas liksom körförbindelser.

Stora träd som växer på området och är värdefulla med avseende på landskapet ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras.

I områdets belysning ska beaktas att de omgivande skogarna utgör fladdermusrevir.

Område för koloniträdgård / odlingslotter.

När bygglov ansöks ska en användningsplan för hela området presenteras, i denna ska anges områdets parkeringsarrangemang, gång- och körförbindelser, övriga gårdsarrangemang såsom lek- och vistelseom-

istutukset, hulevesien hallintasuunnitelma, jätehuoltojärjestelyt, kunnallistekniikka ja rakennusten sijoittelu ja käytötkäyttö. Lisäksi on esitettävä siirtolapuutarhamökeistä ja palstoista tyypimökki- ja mallipalstapiirustukset, joiden mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhan palstoilla. Käyttösuunnitelmasta sekä tyypimökki- ja mallipalstapiirustuksista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

Linnan siirtolapuutarha-alueella tulee suosia ekologisia valintoja, kuten kierrätystä, viherkattoja, aurinkoenergian hyödyntämistä, sadeveden keräämistä kasteluvedeksi ja hyötykasvien viljelyä.

Rakentaminen

Linnan siirtolapuutarha-alueelle saa rakentaa enintään 60 siirtolapuutarhamökkiä ja -palstaa. Palstan enimmäiskoko on noin 300 m². Siirtolapuutarhamökin kokonaisala saa olla enintään 30 m². Mökin suurin sallittu kerrosluku on 1u1/2 ja sallittu enimmäisräystäskorkeus on 3,0 m maanpinnasta. Mökin kattomuotona tulee olla harjakatto ja julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja. Rakennusoikeuden lisäksi saa kuhunkin rakennukseen rakentaa enintään 10 k-m² suuruisen kuistin tai viherhuoneen, joka saa olla lasitettu. Siirtolapuutarhamökit ja -palstat on tarkoitettu ainoastaan kesäkäyttöön ja niissä tulee olla käytössä ainoastaan kesävesiä.

Siirtolapuutarhamökin lisäksi jokaiselle palstalle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kaksi muuta enintään 5 k-m² kokoista rakennusta tai rakennelmaa. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla päämökkiä huomattavasti pienempiä.

Alueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 100 k-m² laajuisen yleiseen käyttöön tarkoitettua saunarakennuksen. Saunan sijainti alueella määritellään rakennusluvan yhteydessä. Alle 55 m etäisyydelle rantaviivasta rakennettaessa tulee maaperän kantavuus selvittää ja tehdä tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet. Kaikista rantaviivasta alle 55 metrin etäisyydelle sijoittuvista rakennustoimenpiteistä on neuvoteltava Vantaan geotekniikkayksikön kanssa.

Siirtolapuutarhan rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väriykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovitaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Linnan siirtolapuutarhan rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Ympäristö

Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöön.

Alueella tulee olla keskitetty jätehuoltoratkaisu. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidoitettuja.

Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/siirtolapuutarhapalsta ja 2 autopaikka/asunto. Pysäköinti on sallittua ainoastaan kaavakartalla osoitetulla pysäköintialueella. Pysäköintialue tulee sovitaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään. Hulevesiä tulee kerätä kasteluun.

RP-alueen huolto- ja asuinrakennuksen alueella:

Rakentaminen tulee suunnitella siten, että alueen luontoarvojen kannalta tärkeää puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, jotta alueen luontoarvot eivät merkittävästi heikkene.

Luonnonsuojelualue.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi: jalopuumetsikkö. Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonsuojelussa.

Vesialue.

råden samt kolonilotter, liksom planteringar i mån av^{3/6} möjlighet, avfallsarrangemang, kommunaltekniken och byggnadernas placering och användningsändamål. Dessutom ska man över kolonistugorna och -lotterna presentera typritningar över stugor och modellotter, enligt vilka det byggs på alla koloniträdgårdens lotter. Om användningsplanen och typritningarna över stugor och modellotter ska överläggningar föras med museimyndigheten samt Vanda miljöcentral.

På Linna koloniträdgårdens område ska ekologiska val favoriseras, såsom återvinning, gröntak, utnyttjande av solenergi, uppsamling av regnvatten för bevattning och odling av nyttväxter.

Byggnation

På Linna koloniträdgårdens område får byggas högst 60 kolonistugor och -lotter. Lottens maximala storlek är runt 300 m². Kolonistugans totalareal får uppgå till högst 30 m². Stugans största tillåtna våningstal är 1u1/2 och den högsta tillåtna höjden på utskiften är 3,0 m. över marknivån. Stugans takform ska vara sadeltak och fasaderna ska vara klädda i trä. Utöver byggrätten får i respektive byggnad byggas en veranda eller vinterträdgård på högst 10 m²-vy som får vara inglasad. Kolonistugorna och -lotterna är avsedda endast för sommarbruk och endast sommarvatten få användas i dessa.

Utöver kolonistugan får på varje lott utöver byggrätten dessutom byggas två andra högst 5 m²-vy stora byggnader eller konstruktioner. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara betydligt mindre jämfört med huvudbyggnaden.

I området får utöver byggrätten byggas en bastubyggnad avsedd för allmänt bruk på högst 100 m²-vy. Bastuns placering i området fastställs i samband med bygglov. Vid byggande inom ett avstånd på mindre än 55 m. från strandlinjen ska markgrundens bärighet utredas och nödvändiga markförstärkningsåtgärder vidtas. Om alla byggnadsåtgärder på ett avstånd på mindre än 55 m. från strandlinjen ska överenskommas med Vandas geotekniska enhet.

Byggnaderna i koloniträdgården ska till sina dimensioner, fasadmateriell och färgsättning följa det traditionella byggnadsskicket och passa in i landskapsbilden i Vanda ådal och Linnas herrgårdsmiljö. Byggnaderna ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet. Terrasseringar och ramper som förorsakas av byggnationen ska kamoufleras med användning av miljöbyggandets metoder.

I samband med anläggningen av Linna koloniträdgård ska man säkerställa att byggandet inte förorsakar skador på Vanda ås naturvärden.

Miljön

På området tillåts inga asfaltbeläggningar. Parkeringsplatser och körbanor ska anläggas belagda med stenmjöl eller grus. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i miljön.

I området ska en centraliserad lösning för sophantering finnas. Söpkärnen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

I områdets belysning ska beaktas att de omgivande skogarna utgör fladdermusrevir.

Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats/kolonilott och 2 bilplatser/bostad. Parkering tillåten endast på det parkeringsområde som är angett på plankartan. Parkeringsområdet ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet.

Den mängd dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att gårdsområdena bevaras i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska fördröjas och strövan är att de infiltreras i marken. Dagvatten ska samlas upp för bevattning.

Området för underhålls- och bostadsbyggnad på RP-området:

Byggnaderna ska planeras så att trädbestånd som är av betydelse för områdets naturvärden bevaras i största möjliga utsträckning, för att områdets miljövärden inte ska försämrats i betydande mån.

Naturskyddsområde.

I området finns en naturtyp enligt 29 § i naturvårdslagen: dunge med ädla trädslag. De kulturhistoriska värdena i Linna herrgårdsmiljö ska beaktas i värden av naturen.

Vattenområde.

SL

W

	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.
	Rakennusallalla oleva merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusallalle saa rakentaa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
	Tallin rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa majoitusrakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kasvihuoneen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa huolto- ja talousrakennuksen.
	Ohjeellinen ratsastusreitti.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen ratsastuskenttä. Ratsastuskenttä tulee liittää ympäristöönsä luontevalla maaston muotoilulla ja välttää pengeryksia. Rakentamisen aiheuttamat muutokset ympäristössä tulee häivyttää viherrakentamisen keinoin.
	Ohjeellinen hulevesialue.
	Ohjeellinen hulevesireitti.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Säilytettävä / istutettava kuusialta.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueen läpi saa rakentaa ratsastusreitit sekä ajoyhteyden kaavakartassa osoitetuille alueille. Alueella tulee turvata luonnon monimuotoisuuden säilyminen.
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemahoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja. Alueella sijaitsee vaarantuneen (VU) ja rauhoitetun vuorijalavan (Ulmus glabra) esiintymä.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puuyksilö on liito-oravan kolopuu, joka on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan suojeltu.

Stadsdelsgräns.

4 / 6

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

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

Ungefärlig markhöjd.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där bostadshus får placeras.

Beteckningen på byggnadsytan visar hur många bostäder som får byggas på byggnadsytan.

Byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.

Byggnadsyta för stall.

Byggnadsyta där inkvarteringsbyggnad får placeras.

Byggnadsyta där växthus får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta där service- och ekonomibyggnad får placeras.

Riktgivande ridrutt.

Riktgivande friluftsled.

Rekommenderad ridbana.

Ridplanen ska förenas med omgivningen genom naturliga omdörmningar av terrängen och terrasserings ska undvikas. Ändringar som byggandet förorsakar i naturen ska kamoufleras genom användandet av grönbyggandets metoder.

Riktgivande dagvattenområde.

Riktgivande dagvattenled.

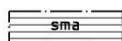
Trädrad som skall bevaras / planteras.

Granhäck som skall bevaras / planteras.

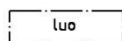
Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras. Genom området får en ridled samt en körförbindelse byggas på de områden som anvisats på plankartan. I området ska biodiversiteten i naturen tryggas.

Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvärden nödvändiga åtgärder tillåtna. I området finns en förekomst av hotad (VU) och fredad skogsalm (Ulmus glabra).

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Solitär träd som utgör flygekorrans boträd, vilket är skyddat enligt § 49 i naturskyddslagen.

**Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.**

Maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa oleellisesti muuttaa. Merkittävä maanpinnan tasaus, täyttäminen ja pengertäminen on kiellettyä. Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä ja hoidettava niin, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.

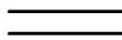
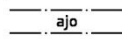
**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskeissa hankkeissa on neuvoteltava Vantaan ristökeskuksen kanssa.

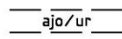
/1 Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde (jalopuumetsikkö), vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde (luonnontilainen noro) ja metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (pierveden välitön lähiympäristö).

/2 Alueella sijaitsee metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio).

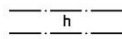
/3 Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen.

**Katu.****Ajoyhteys.**

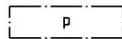
Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys on sitova. Ajoyhteys tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys ja ulkoilureitti. Yhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys on sitova. Ajoyhteys tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

/1

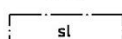
Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

ro-232200

Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamishoje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa. Rakentamishoje koskee Linnan siirtolapuutarhan RP-alueita.

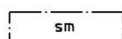
/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.



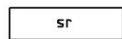
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi: jalopuumetsikkö. Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

**Suojeltava rakennus.**

Suojeltavia rakennuksia sr/1 ja sr/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 lisärakentamistoimia, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia sr/1 ja sr/10 koskevia erityisiä määräyksiä:

sr/1: Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall^{5/6} bevaras öppen.

Markytans naturliga höjdnivå får inte förändras i väsentlig mån. Det är förbjudet att utföra utjämning, utfyllning och terrassering av markytan i större omfattning. Den skog som avgränsar den områdesdel som av landskapsmässiga skäl ska bevaras öppen ska bevaras och skötas så att den utgör en intakt inramning av landskapsrummet.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

De kulturhistoriska värdena i Linna herrgårdsmiljö sak beaktas i värden av naturen. Vanda miljöcentral ska konsulteras i projekt som gäller användningen och skötseln av området.

/1 I området finns ett objekt som är värdefullt med avseende på biodiversiteten i naturen (ädelträdsdunge), objekt enligt 11 § kap. 2 i vattenlagen (flöde i naturtillstånd) och särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen (närmaste omgivningen intill ett mindre vattendrag).

/2 I området finns en särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen (bergshäll vars virkesproduktion avkastar mindre än karg momark).

/3 Områdesdel där det finns en förbindelseled för flygekorrar mellan olika habitat. På området ska ett tillräckligt trädbestånd av det slag som är nödvändigt för att flygekorren ska kunna röra sig bevaras.

Gata.**Körförbindelse.**

Placeringen av körförbindelsen är riktgivande, men förbindelsen bindande. Körförbindelsen ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet.

Riktgivande körförbindelse och friluftsled inom området. Placeringen av körförbindelsen är riktgivande, men förbindelsen bindande. Körförbindelsen ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.

Parkeringsplats.

Riktgivande parkeringsplats.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

Beteckningen anger att för denna detaljplan har utarbetats byggnadsanvisningar som bifogas detaljplaneredogörelsen. Siffran avser detaljplanens nummer. Byggnadsanvisningarna rör Linna koloniträdgårds RP-område.

Område där miljön bevaras.

Del av område där ett i naturvårdslagen avsett naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt är beläget. I området finns en naturtyp enligt 29 § i naturvårdslagen: dunge med ädla trädslag. De kulturhistoriska värdena i Linna herrgårdsmiljö ska beaktas i värden av naturen.

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

I området finns ett fast fornminne som är fredat genom fornminneslagen (295/1963). Med stöd av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. Angående åtgärder och planer som gäller området måste museimyndigheten konsulteras.

Byggnad som bör skyddas.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/1 och sr/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. Om reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighet konsulteras. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/1 och sr/10:

sr/1: Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras. Byggnaden ska i samband med reparations- eller ändringsarbeten repareras på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena.

sr/10: Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.

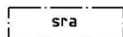
Suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/9 koskevia määräyksiä:

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 lisärakentamistöiden toteutusta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/5 ja sr/7 - sr/9 koskevia erityisiä määräyksiä:

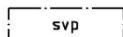
sr/2, sr/7: Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla.

sr/3, sr/4, sr/5, sr/8, sr/9: Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.



Suojeltava raunio.

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä kahden kivikellarin raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa tuhmellaan. Korjaus- ja muutostöiden toteutusta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Suojeltava puisto.

Suojeltava historiallinen kartanopuutarha, jonka puutarhataiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee säilyttää ja palauttaa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskevissa hankkeissa on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

TONTTIJAKO

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

sr/10: Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras. Byggnaden ska i samband med reparations- eller ändringsarbeten repareras på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena och återställer de historiska särdragen.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/2 - sr/9:

En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på området som helhet 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. Om reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighet konsulteras. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/2 - sr/5 och sr/7 - sr/9:

sr/2, sr/7: Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras. Byggnaden ska i samband med reparations- eller ändringsarbeten repareras på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena.

sr/3, sr/4, sr/5, sr/8, sr/9: Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras. Byggnaden ska i samband med reparations- eller ändringsarbeten repareras på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena och återställer de historiska särdragen.

Ruin som skall skyddas.

En historiskt och med avseende på området i sin helhet betydelsefull ruin efter en dubbel stenköllare som inte får rivas eller ändras så att dess historiska värden förstörs. Om reparations- och ändringsarbeten ska museimyndighet konsulteras.

Park som skall skyddas.

Historisk herrgårdsträdgård som ska skyddas och vars trädgårdskonstruktiva och kulturhistoriska värden ska bevaras och återställas. Museimyndigheten ska konsulteras i projekt som gäller användningen och skötseln av området.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

8. MUU SUUNNITTELUKAAVAIN

- Teemakartat: Luonnonympäristö ja kulttuurihistoria

9. RAKENTAMISOHJE

- Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje

Linnan kartanon asemakaavan teemakartta: Luonnon ympäristö

Arvokas luontotyyppikohte

Arvokkaat luontotyyppikohteet kaava-alueella:

- 1 Luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi: jalopuumetsikkö, Runsalahopuustoinen metsä.
- 2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas jalopuumetsikkö (ei luontaisesti syntynyt). Runsalahopuustoinen metsä
- 3 Vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde: luonnontilainen noro. Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: pienveden välitön lähiympäristö
- 4 Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: Karukkokankaita puun-tuotannollisesti vähätuottoisempi kallio.
- 5 Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde: Pähkinäpensasesiintymä
- 6 Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde: Jalopuulehto (ei luonnontilainen)

> 1-3 suositellaan säästettävän rakentamiselta

> 4-6 suositellaan säästettävän rakentamiselta ja muulta kohteita heikentävältä toiminnalta aina, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista

Uhanalaisen kasvilajin esiintymä

Alueella on vaarantuneen (VU) ja rauhoitetun vuorijalavan (*Ulmus glabra*) esiintymä.

> Suositellaan säästettävän rakentamiselta silloin, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista

Kookas puuyksilö tai puuryhmä

> Suositellaan säästettävän rakentamiselta silloin, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista

Natura 2000 -verkoston kohde: Vantaanjoki

Lepakkoalue

Lepakkoalueiden luokitus kaava-alueella:

Luokan II alue (tärkeä ruokailualue) > **suositellaan jätettävän mahdollisimman luonnontilaiseksi. Aluetta ei tulisi valaista.**
 Luokan III alue (muu lepakoiden käyttämä alue) > **suositellaan jätäväksi puustoiseksi (eli nykyiselleen). Valaistusta alueella ei tulisi lisätä entisestään.**
 > Suositellaan varmistamaan vanhojen rakennusten mahdollisen remontoinnin tai purkamisen yhteydessä, ettei rakennuksissa ole lepakoiden lisääntymis- tai elvähdyspaikkoja.

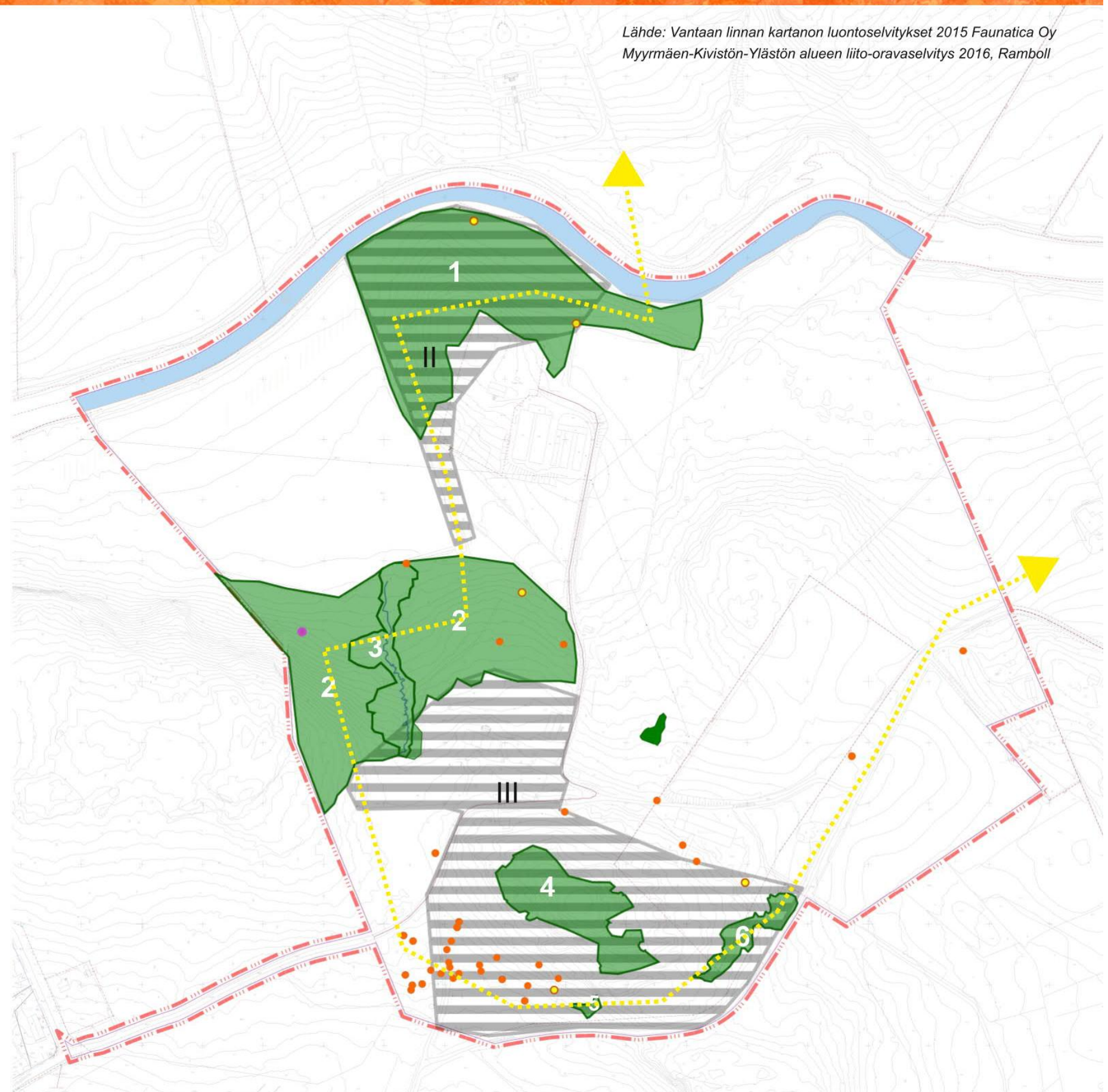
Liito-oravan mahdollinen kolopuu

Liito-oravan papanahavainto

> Suositellaan arvokkaiden luontotyyppien 1 ja 2 suojelemista, jotka ovat liito-oravalle hyvin sopivia metsäalueita

Liito-oravan säilytettävä tärkeä yhteys

Lähde: Vantaan linnan kartanon luontoselvitykset 2015 Faunatica Oy
 Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016, Ramboll



Linnan kartanon asemakaavan teemakartta: Kulttuurihistoria



**Muinaismuistolain mukainen
muinaismuistoalue**

Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

A Historiallinen kylätontti: Borgby (Keimola) Linna
B Historiallinen kulkuväylä: Linna, Linna-Keimby (Keimola)



Arvokas raunio

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä kahden kivikellarin raunio



Arvokkaat rakennukset

- 1 Kartanon päärakennus
- 2 Tilanhoitajan talo
- 3 Luhti
- 4 Karjanhoitajan asuinrakennus
- 5 Voudin asuinrakennus
- 6 Autotalli
- 7 Navetta
- 8 Navettatyöntekijöiden asuinrakennus
- 9 Lustikulla
- 10 Puutarhurin talo



Historiallinen puutarha



**Maisemallisesti tärkeät avoimet
pelto-aukeat (ensisijaiset)**



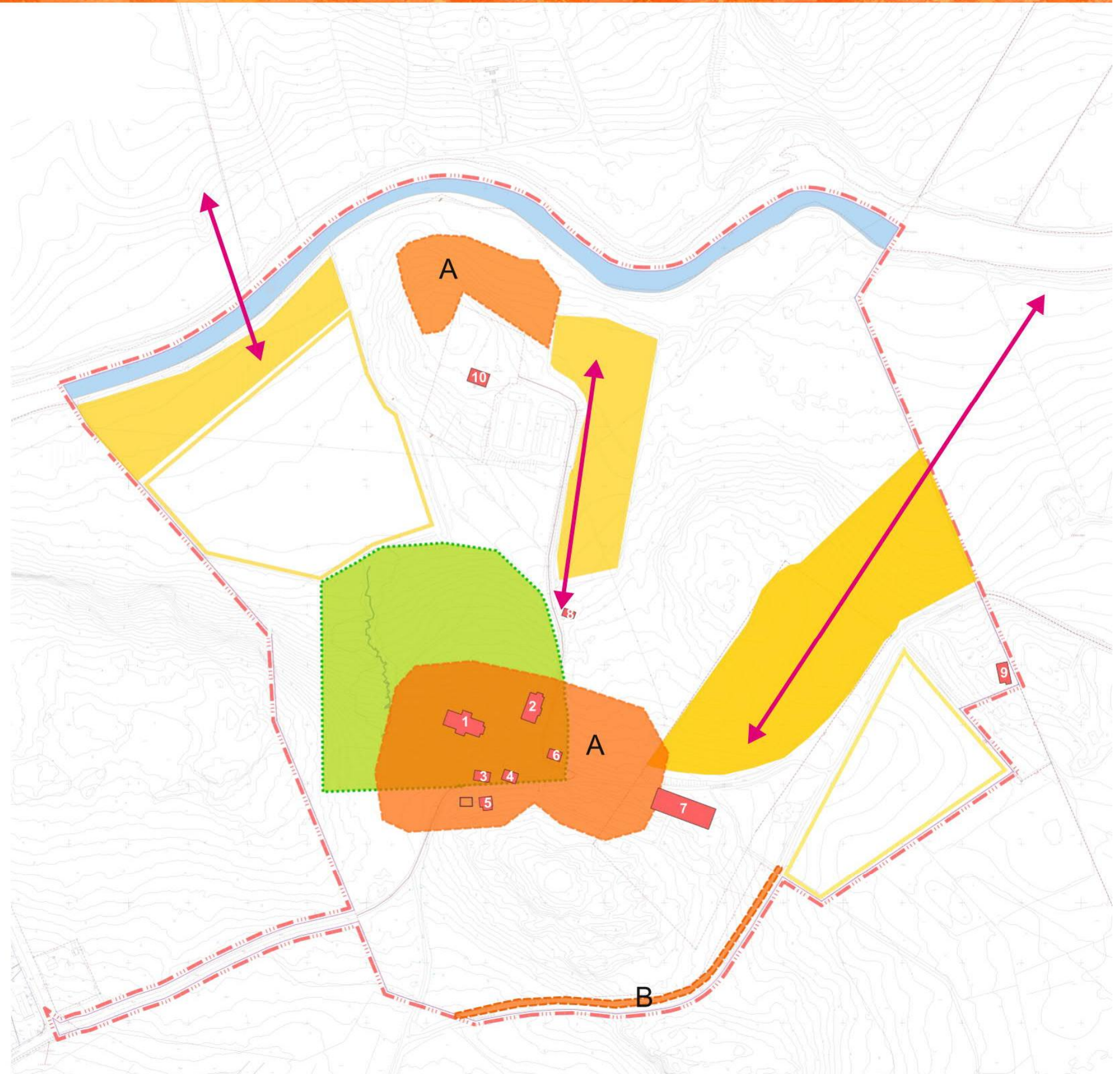
**Maisemallisesti tärkeät avoimet
pelto-aukeat (toissijaiset)**



Tärkeät näkömaakselit

Lähteet:

- Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaali
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kulttuuriympäristö ja arvoalueet, osa I, Arkkitehti-toimisto R. Schnitzler Oy 2015
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Rakennukset, osa II, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler Oy 2015



Linnan kartanon kaavan teemakartta: Kulttuurihistoriallisten kohteiden ja luonnon ympäristön suojelu kaavassa

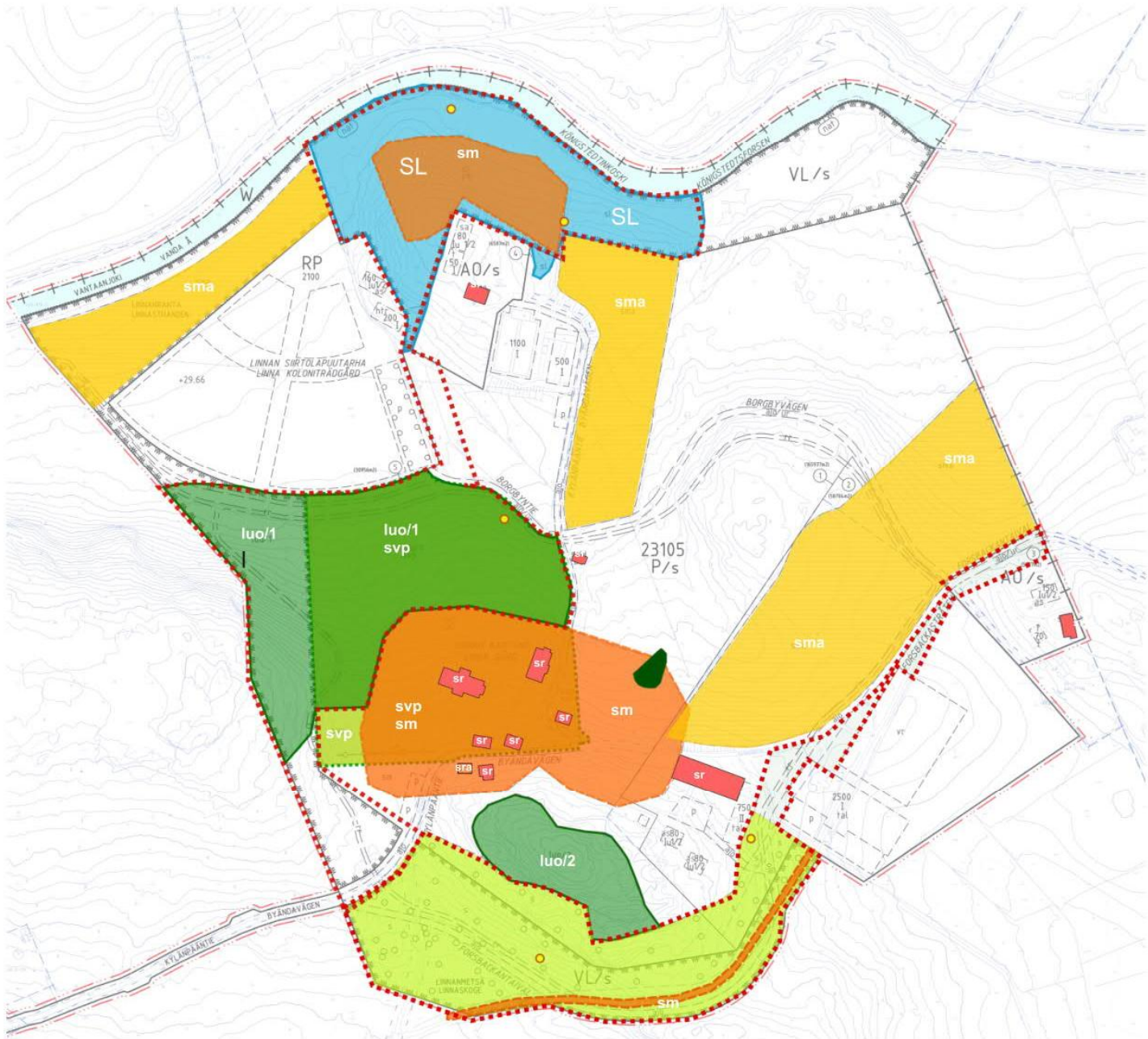
Luonnon ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointi kaavamääräyksissä:

Koko alueelle on annettu määräys: **/s Alue, jolla ympäristö säilytetään.**

Uudisrakentaminen on sijoitettu kaava-alueelle niin, että se ei vaaranna alueen arvojen säilymistä. Uudisrakentamiselle on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä korttelialueiden määräyksissä.

Ympäristön rakentamisesta ja ylläpidosta on annettu korttelialueille yksityiskohtaisia määräyksiä, jotka turvaavat alueen arvojen säilymisen.

Linnan siirtolapuutarha-alueelle on laadittu sitova rakentamishoje. Ohjetta noudattamalla siirtolapuutarha sopeutuu luontevasti Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön.



- SL

Luonnonsuojelualue Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi (jalopuumetsikkö). Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa.
- luo

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Linnan kar-tanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskevissa hankkeissa on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

luo/1 Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde (jalopuumetsikkö), vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde (luonnontilainen noro) ja metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (pienveden välitön lähiympäristö).

luo/2 Alueella sijaitsee metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio).

luo/3 Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen.
- Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö.** Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puuyksilö on liito-oravan kolopuu, joka on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan suojeltu.
- Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä.** Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja. Alueella sijaitsee vaarantuneen (VU) ja rauhoitetun vuorijalavan (Ulmus glabra) esiintymä.
- Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.** Alueen läpi saa rakentaa ratsastusreitit sekä ajoyhteyden kaavakartassa osoitetuille alueelle. Alueella tulee turvata luonnon monimuotoisuuden säilyminen.
- Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.**
- sm

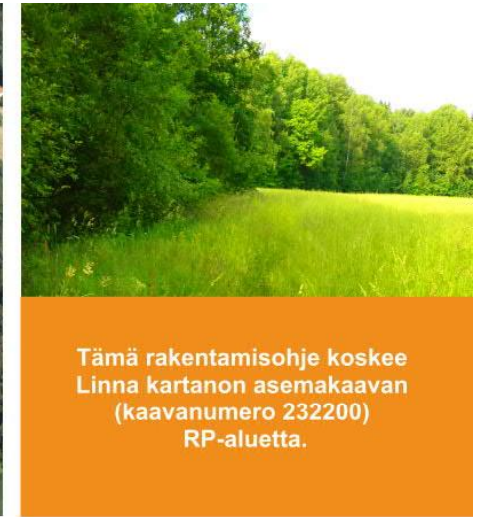
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.
- sra

suojeletava raunio. Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä kahden kivikellarin raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.
- sr

Suojeletava rakennus
Kaikille rakennuksille on annettu kaavassa yksityiskohtaisia suojelumääräyksiä. Määräykset kokonaisuudessaan kaavakartassa.
- sma

maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa. Maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa oleellisesti muuttaa. Merkittävä maanpinnan tasaus, täyttäminen ja pengertäminen on kiellettyä. Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä ja hoidettava niin, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.
- suojeletava puisto** Suojeletava historiallinen kartanopuutarha, jonka puutarhataiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee säilyttää ja palauttaa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskevissa hankkeissa on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje



Tämä rakentamisohje koskee
Linna kartanon asemakaavan
(kaavanumero 232200)
RP-aluetta.

Rakentamisohjeen tarkoitus

Linnan siirtolapuutarhan tuleva alue sisältyy Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen (Ympäristöministeriö 1995). Tällä alueella tulee vaalia arvokkaan maisema-alueen maisemallisten sekä kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä. Lisäksi alue sisältyy Vantaan yleiskaavassa (2007) määritellyille kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle. Kyläkuvallisesti arvokkaalla alueella rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava.

Tavoitteena on luoda Linnan siirtolapuutarhasta yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus, joka korostaa alueen vanhaa viljelyperinnettä ja sopeutuu luontevasti Vantaanjokilaakson maisemakuvan sekä Linnan kartanoympäristöön. Kulttuuriympäristön vaalimisen ohella tavoitteena on luoda Linnan siirtolapuutarhasta myös viihtyisä keidas, jossa yhdistyy siirtolapuutarhaperinne ja nykyajan yhteisöllinen siirtolapuutarhayhteisö.

Tämä Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje koskee Linnan kartanon asemakaavan (kaavanumero 232200) RP-aluetta. Alueelle on annettu kaavamääräys **ro-232200 Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamisohje, joka on asemakaavaselvityksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.** Rakentamisohje koskee Linnan siirtolapuutarhan RP-aluetta.

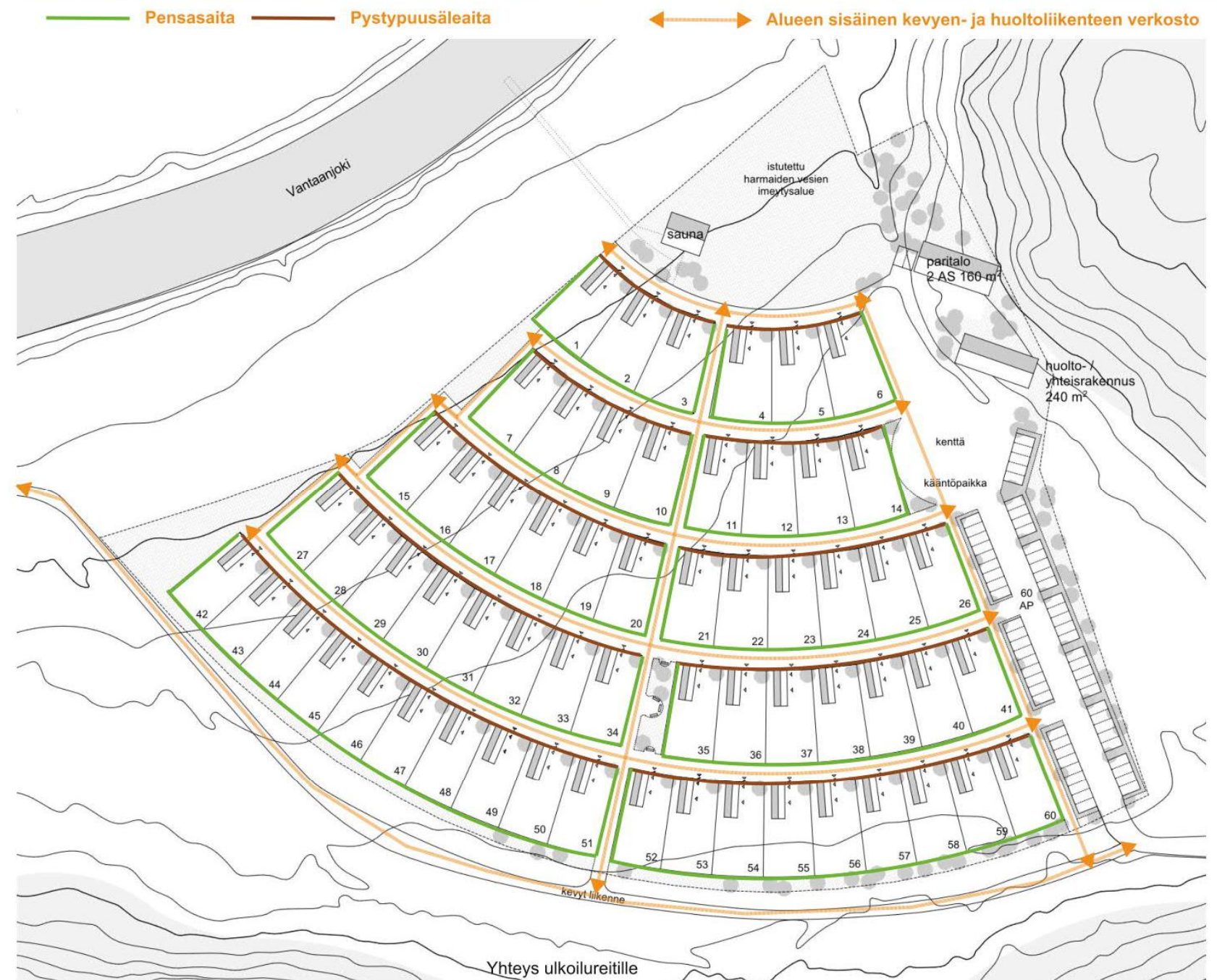
Rakentamisohjeen tarkoituksena on ohjeistaa Linnan siirtolapuutarhan suunnittelua ja rakentamista. Rakentamisohjeessa annetaan yhtenäiset ohjeet siirtolapuutarhan yhteisille alueille sekä siirtolapuutarhamökeille ja siirtolapuutarhapalstoille ohjekorttien muodossa. Ohjekorteissa Linnan siirtolapuutarhan RP-alueen asemakaavamääräykset on alleviivattu. Rakentamisohjeella pyritään turvaamaan vehreän, yhtenäisen, viihtyisän ja yhteisöllisyyttä korostavan Linnan siirtolapuutarha-alueen muodostuminen. Rakentamisohje on tehty yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisten ja Vantaan kaupunginmuseon kanssa.

Luvanvaraisuus

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä koko siirtolapuutarha-aluetta koskeva käyttösuunnitelma, jossa osoitetaan alueen pysäköintijärjestelyt, kulkuyhteydet, muut pihajärjestelyt kuten leikki- ja oleskelualueet sekä siirtolapuutarhapalstat, istutukset, hulevesien hallintasuunnitelma, jätehuoltojärjestelyt, kunnallistekniikka ja rakennusten sijoittelu ja käyttötarkoitus. Tässä rakentamisohjeessa on esitetty yleispiirteinen havainnekuva koko alueesta, jonka periaatteita tulee noudattaa käyttösuunnitelmassa. Havainnekuvasa esitettyjä periaatteita tulee tarkentaa rakennuslupavaiheen käyttösuunnitelmassa.

Rakennuslupaa varten alueelle sijoittuvista siirtolapuutarhamökeistä- ja palstoista on lisäksi esitettävä tyyppimökki- ja mallipalstapiirustukset, joiden mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhan palstoilla. Tässä rakentamisohjeessa esitetään pääperiaatteita ja esimerkkejä tyyppimökistä ja mallipalstasta.

Käyttösuunnitelmasta sekä tyyppimökki- ja mallipalstapiirustuksista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa, koska alueella on arvokasta kulttuuriympäristöä sekä luonnonympäristöä.



Linnan siirtolapuutarhan havainnekuva. Siirtolapuutarhan tarkemmassa suunnittelussa tulee noudattaa tämän havainnekuvan periaatteita. Alkuperäinen kuva Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler, kuvaa muokattu

Linnan siirtolapuutarha: Siirtolapuutarhan ohjekortti



Koko siirtolapuutarha-aluetta koskevat ohjeet:

Siirtolapuutarhapalstat ja -mökkit

Linnan siirtolapuutarha-alueelle saa rakentaa enintään 60 siirtolapuutarhamökkiä ja -palstaa. Palstan enimmäiskoko on noin 300 m². Siirtolapuutarhamökin kokonaisala saa olla enintään 30 m².

Siirtolapuutarhapalstojen ja -mökkien käyttö

Siirtolapuutarhamökkit- ja palstat on tarkoitettu ainoastaan kesäkäyttöön ja niissä tulee olla käytössä ainoastaan kesävesi.

Siirtolapuutarhan aitaus

Koko Linnan siirtolapuutarha-alue tulee aidata yhtenäisellä aidalla. Aidan suositellaan olevan materiaailtaan joko leikattua tai vapaasti kasvavaa pensasaitaa tai rakenteellisen aidan ja pensasaidan yhdistelmä.

Siirtolapuutarhan sisäänkäynti

Siirtolapuutarhan tulee olla avoin vierailukohde kesäisin myös muille kuin siirtolapuutarhan viljelijöille. Siirtolapuutarhassa tulee olla sisäänkäynti, jota tulee pitää kaikille avoimena ainakin kesäaikaan.

Kulkuväylät ja pysäköintialueet

Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristönsä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

- 1 autopaikka/siirtolapuutarhapalsta
- 2 autopaikka/asunto

Pysäköinti on sallittua ainoastaan kaavakartalla osoitettulla pysäköintialueella. Pysäköintialue tulee sopia hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.

Siirtolapuutarhan pysäköintialue tulee jäsenöidä istutuksilla ja alue tulee rajata pensasaidalla. Pysäköintialueelle on suositeltavaa istuttaa matalaksi kasvava puita. Pysäköintialueelle ei saa rakentaa katoksia.

Yleiset alueet

Rakentamattomaksi jäävät alueen osat, joita ei käytetä pysäköintiin, kulkuväylinä tai siirtolapuutarhapalstoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina siistissä kunnossa. Yleisillä alueilla käytetään samoja kukkivia ja marjovia koristepuita ja pensaita, joita voidaan käyttää mökkipalstojen istutuksissa (lajiesimerkkejä esitetty siirtolapuutarhapalstan ohjekortissa).

Laajat yhtenäiset alueet, joihin kohdistuu toiminnallisia paineita tai kulutuspaineita, tulee nurmettaa kulutuksen kestäväksi. Alueita, joille ei kohdistu kulutuspaineita, suositellaan kylvettäväksi luonnonkukkaniittyistä kasvillisuutta.

Rakennukset alueella

Siirtolapuutarhamökkien lisäksi alueelle saa rakentaa sauna-rakennuksen, huoltorakennuksen ja asuinrakennuksen. Siirtolapuutarhan rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivu-materiaaleiltaan, väriykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Huoltorakennuksen ja asuinrakennuksen rakentaminen tulee suunnitella siten, että alueen luontoarvojen kannalta tärkeää puustoa säilytetään mahdollisimman paljon ja alueen luontoarvot eivät merkittävästi heikkene.

Saunarakennus: RP-alueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 100 k-m² laajuisen yleiseen käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen. Saunan sijainti alueella määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Huoltorakennus: Asemakaavassa on osoitettu rakennusala ja 200 k-m² rakennusoikeus huoltorakennukselle. Huoltorakennukseen on tarkoitus sijoittaa siirtolapuutarhatoimintaa tukevia toimintoja, kuten esimerkiksi yhteistiloja, keittiö, pesutiloja, kalustosuoja ja jätehuone.

Asuinrakennus: Asemakaavassa on osoitettu rakennusala ja 160 k-m² rakennusoikeus asuinrakennukselle. Asuinrakennus on tarkoitettu siirtolapuutarhan huoltohenkilökunnalle.

Jätehuolto

Alueella tulee olla keskitetty jätehuoltoratkaisu. Jäteasiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Alueella tulee suosia kierrätystä ja biojätteet tulee kompostoida. Alueella tulee tutkia mahdollisuutta yhteiskompostointiin.

Valaistus

Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä. Yleisten alueiden ja siirtolapuutarhapalstojen valaistuksessa tulee olla maltillinen ja erityisesti häikäisyä ja hajavaloa tulee välttää alueella. Lepakoiden elinolosuhteita voi parantaa rakentamalla palstoille lepakkopönttöjä.

Maaperän kantavuus ja maanmuokkaus

Alle 55 m etäisyydelle rantaviivasta rakennettaessa tulee maaperän kantavuus selvittää ja tehdä tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet. Kaikista rantaviivasta alle 55 metrin etäisyydelle sijoittuvista rakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava Vantaan geotekniikkayksikön kanssa.

Maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa oleellisesti muuttaa. Maasto on loivapiirteistä ja sen muotoiluun tulee välttää tarpeettomia täyttöjä ja leikkauksia.

Vantaanjoki

Vantaanjoki on Natura 2000-verkostoon kuuluva alue. Linnan siirtolapuutarhan rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Hulevedet

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään. Hulevesiä tulee kerätä kasteluun.

Siirtolapuutarhan käyttösuunnitelman laatimisen yhteydessä on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevedet tulee ohjata hulevesien viivytysaltaisiin, joissa vettä viivytetään ennen veden imeytymistä maaperään. Ravinteiden kulkeutumista Vantaanjokeen tulee estää kasvillisuuteen tai saostukseen perustuvilla ratkaisuilla. Palstoilla pinnat tulee muotoilla siten, että pintavedet ohjataan mökistä pois päin. Vesiä ei saa ohjata naapuripalstoille.

Ekologisuus

Linnan siirtolapuutarha-alueella tulee suosia ekologistia valintoja, kuten kierrätystä, viherkattoja, aurinkoenergian hyödyntämistä, sadeveden keräämistä kasteluvedeksi ja hyötykasvien viljelyä.

Hyötykasvien viljely tuottaa satoa sekä vihreää ympäristöä siirtolapuutarhapalstalle.



Markkinoilla on monia siirtolapuutarhapalstoille hyvin sopivia kasvihuoneita ja puutarhavajoja. (Kuvassa esimerkkinä Kekkilän vihervaja Verso)



Hulevesiä voidaan viivyttaa sadeputarhassa. Sadeputarhaksi kutsutaan kasvillisuuden peittämää, rakennettua viivytyspainannetta, jonka tarkoituksena on hidastaa sadeveden kulkeutumista pintavirtaamana.



Esimerkiksi viherkatot ja runsas kasvillisuus palstoilla luovat siirtolapuutarha-alueelle vihreää ja puutarhamaista yleisilmettä.

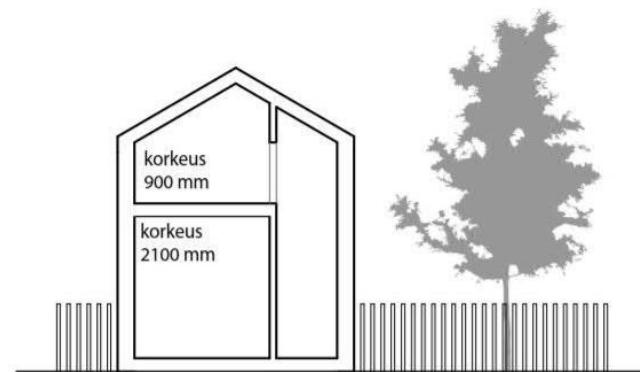


Siirtolapuutarhapalstalla on suositeltavaa kerätä sadevesiä kasteluun. Sadeveden keräyssäiliöön voi kerätä esimerkiksi mökin kattovedet. (Kuvassa esimerkkinä savesijärjestelmä Juliana)

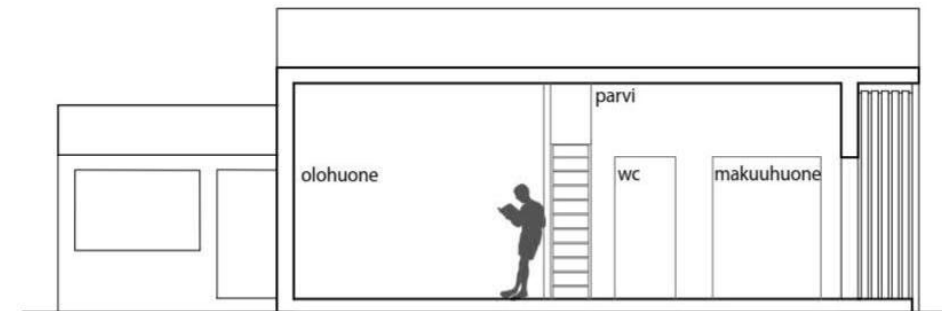


Siirtolapuutarha-alueelle sopivat hyvin kivituhkapintaiset kulkuväylät ja matalaksi leikatut pensasaidat sekä kukkivat hedelmäpuut. Pienimittakaavaisuus on siirtolapuutarhojen tunnistettava ominaispiirre.

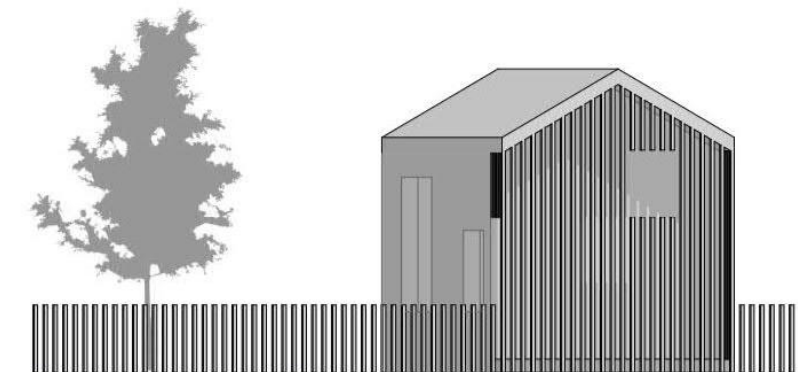
Linnan siirtolapuutarha: Siirtolapuutarhamökin ohjekortti



Leikkaus A-A (1:100)
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler



Leikkaus B-B (1:100)
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler



Siirtolapuutarhamökin päätyjulkisivu ja aitaratkaisu (1:100)
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler

Siirtolapuutarhamökkejä koskevat ohjeet:

Rakennuslupaa varten alueelle sijoittuvista siirtolapuutarhamökkeistä on esitettävä tyyppimökkipiirustukset, joiden mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhan palstoilla. Tyyppimökkipiirustukset voivat perustua tässä ohjekortissa esitettyihin Arkkitehtitoimiston R. Schnitzler tekemiin suunnitelmiin tai muuhun vastaavan kaltaiseen mökkiratkaisuun.

Alueelle on sallittua tehdä enintään yksi tyyppimökkiratkaisu, jonka mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhapalstoilla. Yksi sallittu tyyppimökkiratkaisu tarkoittaa sitä, että rakennuksen ulkohahmon tulee olla samanlainen kaikilla palstoilla. Tyyppimökkiä voidaan kuitenkin toteuttaa eri värisenä ja ovien ja ikkunoiden sijaintia julkisivuissa saa vaihdella. Mökin tilaratkaisut, kuten huoneiden koot ja keittiön sijainti saa olla erilaiset eri mökeissä. Myös kuistia tai viherhuonetta saa varioida.

Mökki

Siirtolapuutarhamökin tulee mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan, värykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Mökki tulee sijoittaa palstalle siirtolapuutarhan havainnekuvan periaatteen mukaan. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida voimassa olevat paloturvallisuusmääräykset ja -ohjeet.

Mökin koko

Siirtolapuutarhamökin kokonaisala saa olla enintään 30 m². Mökin suurin sallittu kerrosluku on 1u1/2 ja sallittu enimmäisräystäskorkeus on 3,0 m maanpinnasta. Rakennusoiden lisäksi saa kuhunkin rakennukseen rakentaa enintään 10 k-m² suuruisen kuistin tai viherhuoneen, joka saa olla lasitettu.

Mökin julkisivumateriaali

Mökin julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja.

Mökin värit

Siirtolapuutarhamökkien julkisivuissa tulee käyttää lämpimiä maavärejä (punamulta, keltamulta, okra, ruskea, harmaa). Mökin katon tulee olla väriltään tumman harmaa.

Mökin kattomuoto ja materiaali

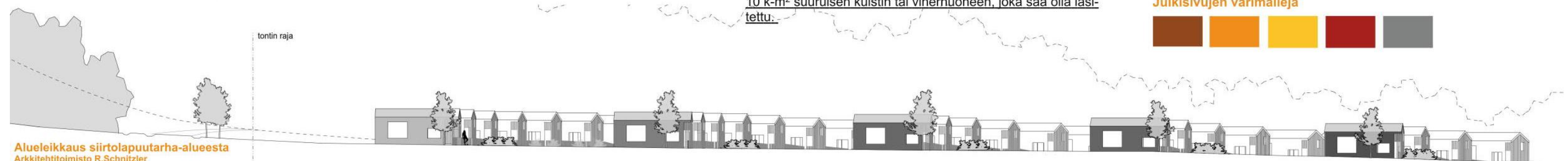
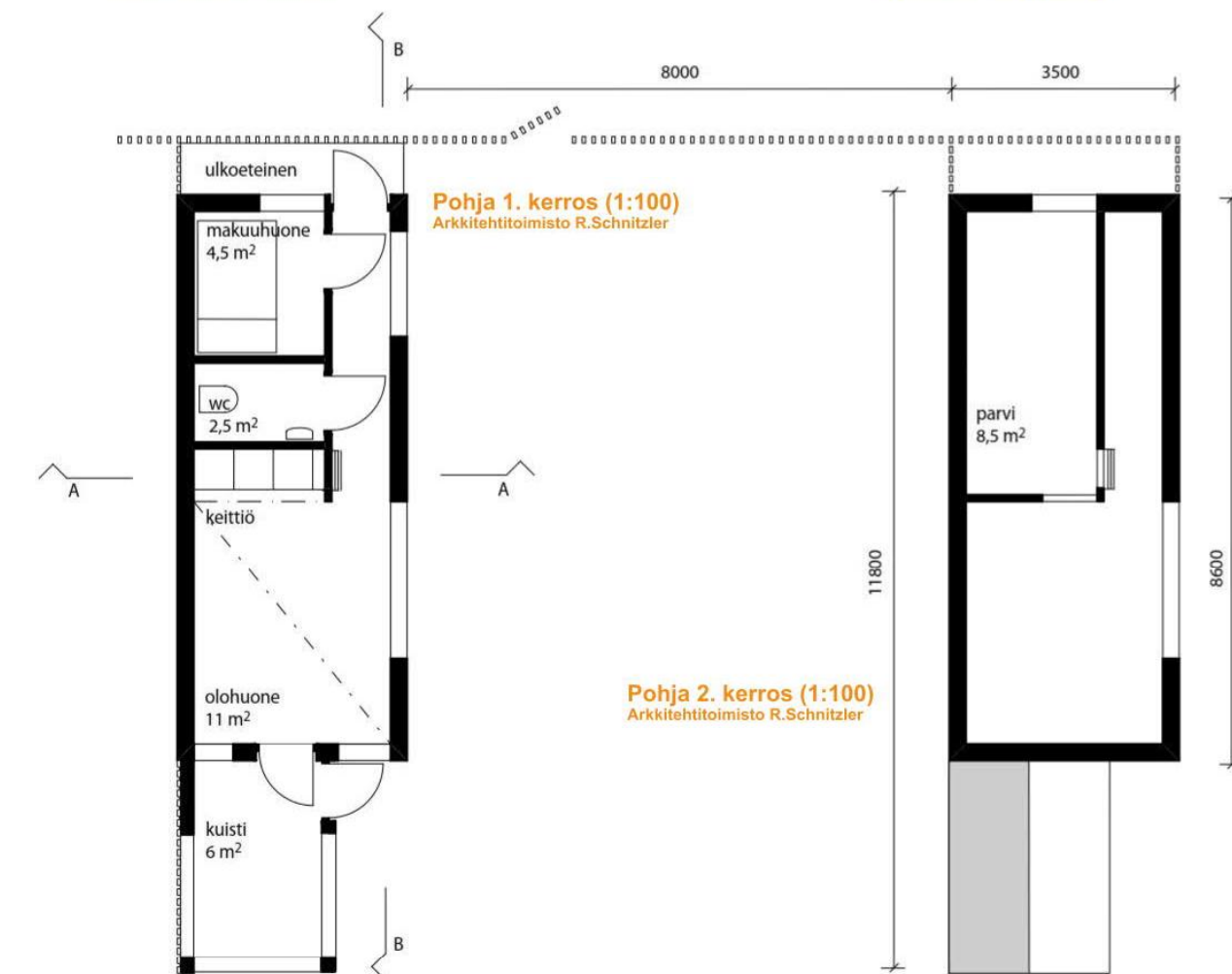
Mökin kattomuotona tulee olla harjakatto. Katon harjan suunnan tulee noudattaa siirtolapuutarhan havainnekuvaan esitettyä suuntaa. Kattomateriaalina voidaan käyttää peltiä tai huopaa. Mökeissä voidaan käyttää myös viherkattoja.

Muut rakennukset ja rakennelmat palstalla

Siirtolapuutarhamökin lisäksi palstalla saa rakentaa kaksi muuta enintään 5 k-m² kokoista rakennusta tai rakennelmaa. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla päämökkii huomattavasti pienempiä. Rakennusten ja rakennelmien tulee mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan, värykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan sekä Linnan kartanoympäristöön. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida voimassa olevat paloturvallisuusmääräykset ja -ohjeet. Mallipalstapiirustuksissa tulee esittää rakennelmien sijoitusperiaatteet, joita tulee noudattaa kaikilla palstoilla.

Rakennus tai rakennelma voi olla esimerkiksi leikkimökki, puutarhavaaja, eko-WC, huvimaja, katos, kesäkeittiö, pergola tai kasvihuone. Kasvihuonetta lukuun ottamatta rakennusten ja rakennelmien tulee olla puurakenteisia. Kasvihuoneen katon ja seinien tulee olla lasia tai läpinäkyvää materiaalia. Telttakankaisia katoksia tai vajoja saa pystyttää vain väliaikaisesti. Rakennuksissa ja rakennelmissa suositellaan käytettävän viherkattoja.

Julkisivujen värimalleja



Alueleikkaus siirtolapuutarha-alueesta
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler

Linnan siirtolapuutarha: Siirtolapuutarhapalstan ohjekortti



Siirtolapuutarhapalstaa koskevat ohjeet:

Rakennuslupaa varten alueelle sijoittuvista siirtolapuutarhapalstoista on esitettävä mallipalstapiirustukset, jossa esitetään ainakin rakennusten sijoittelu palstalle sekä malleja kasvillisuuden sijoittelusta tontille. Mallipalstapiirustusten periaatteita tulee noudattaa kaikilla siirtolapuutarhapalstoilla.

Palstan yleisilme

Siirtolapuutarhapalstojen tarkoitus on olla vehreitä ja reheviä puutarhamaisia keitaita, jossa on mahdollista harrastaa puutarhanhoitoa ja hyötykasvien viljelyä. On suositeltavaa, että palstan pinta-alasta vähintään puolet on viljeltyä ja istutettavaa aluetta. Nykyajan siirtolapuutarhat tarjoavat myös palstan omistajille viihtyisän oleskelupihan, jossa voidaan viettää aikaa ja rentoutua vehreässä ympäristössä. Osaa nykyajan siirtolapuutarhapalstan pinta-alasta voi hyvin käyttää viihtyisänä oleskelualueena.

Palstan kasvillisuus

Siirtolapuutarhapalstan kasvillisuuden tulee olla vehreää, värikästä ja kukkivaa. Jokaiselle puutarhapalstalle on suositeltavaa istuttaa matalaksi kasvavia hedelmäpuita, marjapensaita, kukkivia pensaita ja perennoja sekä kesäkukkia. Palstalle sopivia kasvilajeja on listattu tässä ohjekortissa. Palstalle suositellaan istutettavan myös hyötykasveja viljelylaatikoihin tai kasvimaalle. Palstalle tulee suosia kestävien ja luontevien puutarhakasvien käyttöä ja rajoittaa vieraslajiston sekä erikoismuotojen käyttämistä.

Palstoille ei tule istuttaa korkeaksi kasvavia puita, koska ne eivät sovi vanhalle avoimelle peltoaukealle ja varjostavat palstojen muuta kasvillisuutta. Haitallisia vieraslajeja (kurturuusu *Rosa rugosa*, lupiini *Lupinus polyp-hyllus*, jättipalsami *Impatiens glandulifera* ja jättiukonputki *Heracleum persicum* coll.) tulee torjua aktiivisesti ja niiden leviäminen ympäröiville alueille tulee estää. Lisätietoa vieraslajeista osoitteessa: www.vieraslaajit.fi

Palstan aitaus

Palsta on pääasiassa rajattava yleisistä käytävistä ja viereisistä palstoista aidalla. Aidan tarkoituksena on suojata palstaa, mutta samalla myös olla tarpeeksi matala, jotta alueen avoimuus säilyy.

Rajaus yleisten käytävien rajalla: Aidan tulee olla mökin puoleisella päätyisivulla pystyvuusäleaitaa, jonka korkeus on enintään 1,2 m. Pihan puoleisella päätyisivulla aidan tulee olla leikattua pensasaitaa, jonka korkeus on enintään 1,5 m. Kun palsta rajautuu pitkältä sivultaan yleiseen käytävään, tulee tällä sivulla käyttää pensasaitaa, jonka korkeus on enintään 1,5 m. Samoja aitamalleja tulee käyttää koko alueella. Pensasaitojen pensaslaji ja pystyvuusäleaidan väri voi vaihdella käytävittäin. Puu- ja pensasaidan lisäksi mökipalstan saa tarvittaessa suojata kevyellä verkkoaidalla, joka sulautuu värikyllänsä aitaan.

Aitaus viereisten palstojen rajalla: Palsta on rajattava viereisistä palstoista enintään 1,5 m korkealla aidalla. Aita voi olla kasvillisuudesta muodostuvaa aita tai kevyttä verkkoaitaa tai niiden yhdistelmää.

Aidan sijainti: Istutettavien kasvillisuudesta muodostuvien aitojen tulee sijaita kokonaan palstan rajojen sisäpuolella. Rakenteellisten aitojen tulee sijaita palstan rajalla.

Portti: Aitaan saa tehdä palstaa kohden kaksi porttia; molempiin päätyisivuihin yhden portin. Portti saa olla leveydeltään enintään 1,5 m. Kun portti tehdään pensasaitaan, saa istutettava aita muodostaa portin yli kaaren.

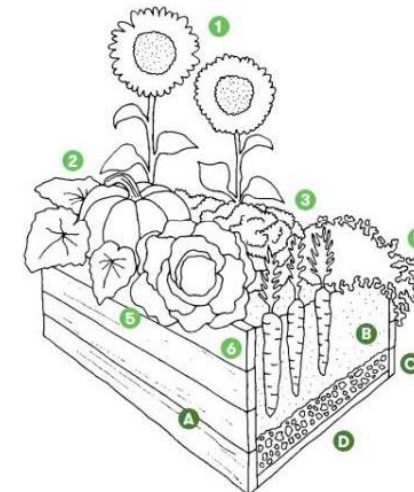
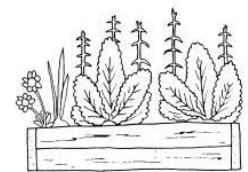
Pintamateriaalit

Hyvin perustettu nurmi toimii pihan oleskelutilan peruspintana. Muita siirtolapuutarhapalstoille sopivia pihamateriaaleja ovat esimerkiksi kivituhka, sora, luonnonkivi, pieninä alueina pienikokoisista betonikivistä tehty kiveys, liuskekiveys, maatiili tai puu. Luonnonkiviä tai pienikokoisia betonikiviä voi käyttää myös kapeissa kulkuväylien ja istutusten reunakiveyksissä. Asfalttia tai paikalla valettua betonia tms. massapinnoitteita ei sallita. Palstalle voi rakentaa matalia puurakenteisia terasseja. Terrassien enimmäiskoko palstalla on 20 m².

Välineistö

Viihtyisälle siirtolapuutarhapalstalle voi sijoittaa kokonaisuuteen sopivia istuskelu-ryhmiä, pihakeinuja, rippumattoja, grillejä ja muita pieniä pihan kalustoa. Suuret pihan välineet, kuten trampoliinit ja uima-altaat eivät sovi pienelle siirtolapuutarhapalstalle.

Esimerkki siirtolapuutarhapalstan toimintojen sijoittelusta palstalla



1. auringonkukka
2. kurpitsa
3. lehtikaali
4. yrtit
5. keräkaali
6. porkkana

- A. kyllästämätön lauta, esim. 22 x 125
- B. kasvualusta 40 cm
- C. kevytsora tai risut
- D. mansikka- tai suodatinkangas

Siirtolapuutarhapalstalla on suositeltavaa viljellä hyötykasveja esimerkiksi viljelylaatikoissa.

Suositteluvia kasvilajeja palstalle:

Kasvilajit perustuvat Linnan kartanoympäristön kasvilajeihin sekä perinteisesti siirtolapuutarha-alueilla suosittuihin kasvilajeihin.

Pensasaidoiksi soveltuvia lajeja:

Aitaorapihlaja (*Crataegus grayana*)
Kiiltotuhkapensas (*Cotoneaster lucidus*)
Taikinamarja (*Ribes alpinum*)
Koivuangervo (*Spiraea betulifolia*)
Koriste- ja marja-aronia (*Aronia Prunifolia* spp.)

Ruusupensaita:

Juhannusrusu (*Rosa pimpinellifolia*)
Morsionruusu (*Rosa 'Juhannusmorsian'*)
Papulanruusu (*Rosa 'Papula'*)
Suviruusu (*Rosa 'Poppius'*)
Hansaruusu (*Rosa 'Hansa'*)
Metsäruusu (*Rosa majalist*)

Marjapensaita:

Karhunvatukka (*Rubus alleiensis*)
herukat (*Ribes* spp.)
vadelma (*Rubus idaeus*)
karviainen (*Ribes uva-crispa*)

Muita koristepensaita:

Hortensiat (*Hydrangea* spp.)
Jasmikkeet (*Philadelphus* spp.)
Pihajasmike (*Philadelphus coronarius*)
Jalo-, piha ja puistosyreenit (*Syringa* spp.)
Kuusamat (*Lonicera* spp.)
Angervo (*Spiraea* spp.)

Matalaksi kasvavia hedelmäpuita:

Omenapuut
Luumupuut
Päärynäpuut
Kirsikkapuut

Pieniä koristepuita:

Mongolianvaahtera (*Acer ginnala*)
Ruusuorapihlaja (*Crataegus x media* spp.)
Helmiorapihlaja (*Crataegus x mordenensis* spp.)
Pilvikirsikka (*Prunus pensylvanica*)
Rusokirsikka (*Prunus sargentii*)

Köynnökset

Perennat
Kesäkukat
Hyötykasvit