



Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu

002234

Metla, Jokiniemi 62



Kaavamuutosalue alkusyksyllä 2015

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002234 ja tonttijaon muutosta. Kaavoitus on tullut vireille 11.8.2014.

SISÄLLYS

1 Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	5
3 Lähtökohdat	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	15
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	24
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
5 Asemakaavan muutoksen kuvaus	30
5.1 Kaavan rakenne	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3 Aluevaraukset	31
5.4 Kaavan vaikutukset	33
5.5 Ympäristön häiriötekijät	40
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.7 Nimistö	40
6 Asemakaavan toteutus	40
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	40
7 Asemakaavatyöhön osallistuneet	40

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

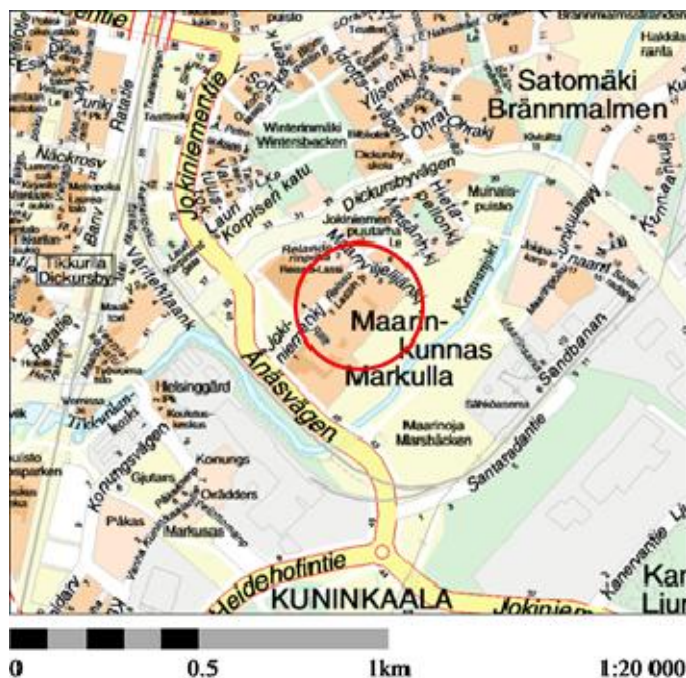
Asemakaavan muutos:	kaupunginosa 62, Jokiniemi koskee korttelia 62042 sekä katu- ja virkistysalueita
(Kumoutuva asemakaava Tonttijaon muutos	koskee korttelia 62042 sekä katualueita) koskee korttelia 62042

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

Ilmoitus vireille tulosta annettiin 11.8.2014. Kaavamuutostyön alkamisesta kerrottiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa, Keravanjoen peltoalueiden luoteisreunalla. Alue on ollut Metsäntutkimuslaitoksen (entinen Maatalouden tutkimuskeskus/Jokiniemen koelaitos) käytössä ja sillä sijaitsee laitoksen toimintaan liittyneitä rakennuksia. Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa Maanviljelijänkujaan, kaakossa Keravanjoen peltoalueisiin, lounaassa Rillitiehen ja luoteessa Jokiniemenkujaan ja Reissu-Lassin polkuun.



Kaava-alueen sijainti kartalla

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta

- Kaavamääräykset
- Kantapuukortti kantapuusta E9548

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Koepuimalan riskiarvio liitteineen (Vahanen Oy 3.6.2015)
- Koepuimalan kustannusarvio (Kawerak Oy 30.5.2015)
- Viranomaisneuvottelun muistio (Vantaan kaupunkisuunnittelu 25.2.2015)
- Vantaan Jokiniemen valtioalueen puiston puut ja pensaat (Metsäntutkimuslaitos 29.9.2014)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 11.8.2014)
- Vantaan Jokiniemi – Rakennushistoriaselvitys 2014 (Arkkitehtitoimisto Okulus 15.8.2014)
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muistio (Ympäristöministeriö 23.12.2009)
- Kulttuurimaisemaselvitys (Vantaan kaupunkisuunnittelu 22.3.2005)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Senaatti kiinteistöt. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2014. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että tutkimustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) muutetaan ensisijaisesti asumiskäyttöön.
- Metlan asemakaavamuutostyö käynnistyi 11.8.2014 työnumerolla 002234. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet pyydettiin 15.9.2014 mennessä (MRL 62 ja 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 4 kirjallista mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.
- Metlan asemakaavamuutoksesta pidettiin MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.2.2015. Lisäksi kaavamuutosehdotusta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kuukausikokouksessa 2.3.2016.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä Senaatti kiinteistöjen edustajien ja PK substanssin edustajan kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 15.2.2016 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 65 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.

- Kaupunginhallitus päätti 7.3.2016 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 23.3.-21.4.2016. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl. Kaavamuutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen jätti alueen maanomistaja Senaatti kiinteistöt.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos nro 002234, Metla

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y-3) asuinkäyttöön. Kaavamuutoksella tarkennetaan olemassa olevien rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua ja mahdollistetaan maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen alueella. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on suojella alueen rakennusten lisäksi alueen tärkeät näkymät ja pihatilat. Myös rakennustaiteellisesti arvokkaat sisätilat tullaan osittain suojelemaan. Osa kaavamuutosalueesta muutetaan julkiseksi puistoalueeksi. Puistolle annetaan nimi kaavamuutoksessa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,6 ha (36395 m²). Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 11 700 k-m². Suunniteltu korttelitehokkuus on $e=0,30$.

Nykyinen maanomistaja etsii alueelle uudet omistajat kaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa pääradan itäpuolella, noin kilometrin kävelymatkan päässä Tikkurilan asemalta. Alue on osa entisen *Ånes 'in Suomen maanviljelys-taloudellisen koelaitoksen* aluekokonaisuutta ja sillä sijaitsee vanhimpia koelaitoksen toimintaan liittyneitä rakennuksia.

1900-luvun alkupuolella toimintansa aloittanut *Ånes 'in Suomen maanviljelys-taloudellinen koelaitos* toimi alueella vuoteen 1923 saakka. Vuodesta 1924 tutkimustoiminta jatkui alueella uudelleen organisoituna, nimellä Jokiniemen Maatalouden koelaitos. Vuonna 1957 laitoksen nimi muuttui Maatalouden tutkimuskeskukseksi (MTTK). Maatalouden tutkimuskeskuksen toiminnan siirryttyä Jokiisiin (v. 1981), alueen ja tilojen pääkäyttäjäksi tuli Metsäntutkimuslaitos eli METLA.

Keskusrikospoliisi sijaitsee kaavamuutosalueen luoteispuolella.



ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2013

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan itäpuolella, pääradan varrella. Ete-
lässä ja idässä kaupunginosa sivuaa Keravanjokea, pohjoisessa Rekolanojaa.
Hiekkaharjun matala harjuselänne ulottuu Jokiniemen puolelle päättyen Winte-
rinmäeksi kutsuttuun moreenimäkeen. Winterinmäkeä lukuun ottamatta Joki-
niemi on alavaa, maisemallisesti arvokasta Keravanjokilaaksoa.

Koelaitoksen ympäristö säilyi pitkään avoimena peltomaisemana, jonka maise-
makuva hallitsi koelaitoksen metsäinen harju ja sillä sijaitsevat laitosrakennuk-
set. Maisemakuva muuttui merkittävästi 90-luvulla, kun alueen ensimmäiset
asemakaavat vahvistuivat. Tämän jälkeen alue on täydentynyt suurilla raken-
nusyksiköillä, jotka sijoittuvat toisistaan ja muusta kaupunkirakenteesta irral-
leen. Maisemakuva ovat muokanneet myös Jokiniementien rakentaminen, Tik-
kurila Oyj:n toiminnan laajeneminen ja Sähköaseman rakentaminen Keravanjo-
en kaakkoispuolelle.



Ilmakuva Jokiniemestä vuodelta 1986: Koelaitoksen alue on maalaismaiseman ympäröimä metsäinen kunnas ja sen asema maisemakuvassa on keskeinen.



Ilmakuva Jokiniemestä vuodelta 1998: Koelaitoksen ympärille on rakentunut muusta kaupunkirakenteesta irrallisia, suuria osakokonaisuuksia. Myös Jokiniementien rakentaminen on muuttanut maisemakuvaa ja heikentänyt Keravanjoen asemaa maisemakuvassa. Koelaitoksen alue on jäämässä uudemman rakentamisen taakse piiloon.

Jokiniemen maisemakuvan suurista muutoksista huolimatta näkymä Keravanjoen varrelta kaavamuutosalueelle on säilynyt avoimena peltomaisemana, samoin kuin näköyhteys kaavamuutosalueelta lehmuskujaa pitkin koilliseen, koelaitoksen historiaan liittyvälle professorien talolle.

Pihapiiri ja kasvillisuus

Kaavamuutosalueen rakennuksia ympäröivän puu- ja pensaslajisto on kartoitettu ja inventoitu kaavamuutostyön alkuvaiheessa. Inventointi on tehty Metsäntutkimuslaitoksen toimesta erillisenä asiakasrahoitteisena tilaustyönä Seenaatti-Kiinteistöille, ja se liittyy alueella tehtyyn rakennushistoriaselvitykseen, jonka on tehnyt Arkkitehtitoimisto Okulus Oy.

Jokiniemen valtionalueen vanhoja rakennuksia ympäröivä puisto on muotoutunut pitkälti nykyiseen asuunsa jo Maanviljelys-taloudellisen koelaitoksen ja sen seuraajan MTTK:n aikana.

Nykyisen pihapuiston alue oli koelaitoksen perustamisen aikaan metsäinen kunnas, jonka lounaisreunalle rakennettiin ensimmäiset laboratoriorakennukset. Näiden jugendrakennusten itä- ja kaakkoispuolella oli jo tuolloin koelaitoksen koekenttien muodostama peltoaukea, jonka takana virtasi Keravanjoki. 1920-30-luvuilla pihapiiri oli varsin metsäinen. Sitten pihapiiri on avartunut ja muuttunut hoidetuksi puistoksi.

Suurin muutos pihapiirissä on tapahtunut funkistyyllisen laitosrakennuksen valmistuttua vuonna 1938. Tuolloin pihapiirin näkymää on avarrettu kaatamalla puita, jotta vastavalmistunut funkisirakennus tulisi paremmin esiin. Nykyisen muotonsa rakennusten ympäröimä puistoalue lienee saavuttanut 1940-luvulla.

Kaavamuutosalueelta löytyi kartoituksessa yhteensä 31 puu- ja pensaslajia tai muuta taksonia. Näistä viisi oli havupuita, 13 lehtipuita ja 13 pensaita. Yksittäisinä kohteina kartoitettiin 132 puuta ja 17 pensasryhmää.

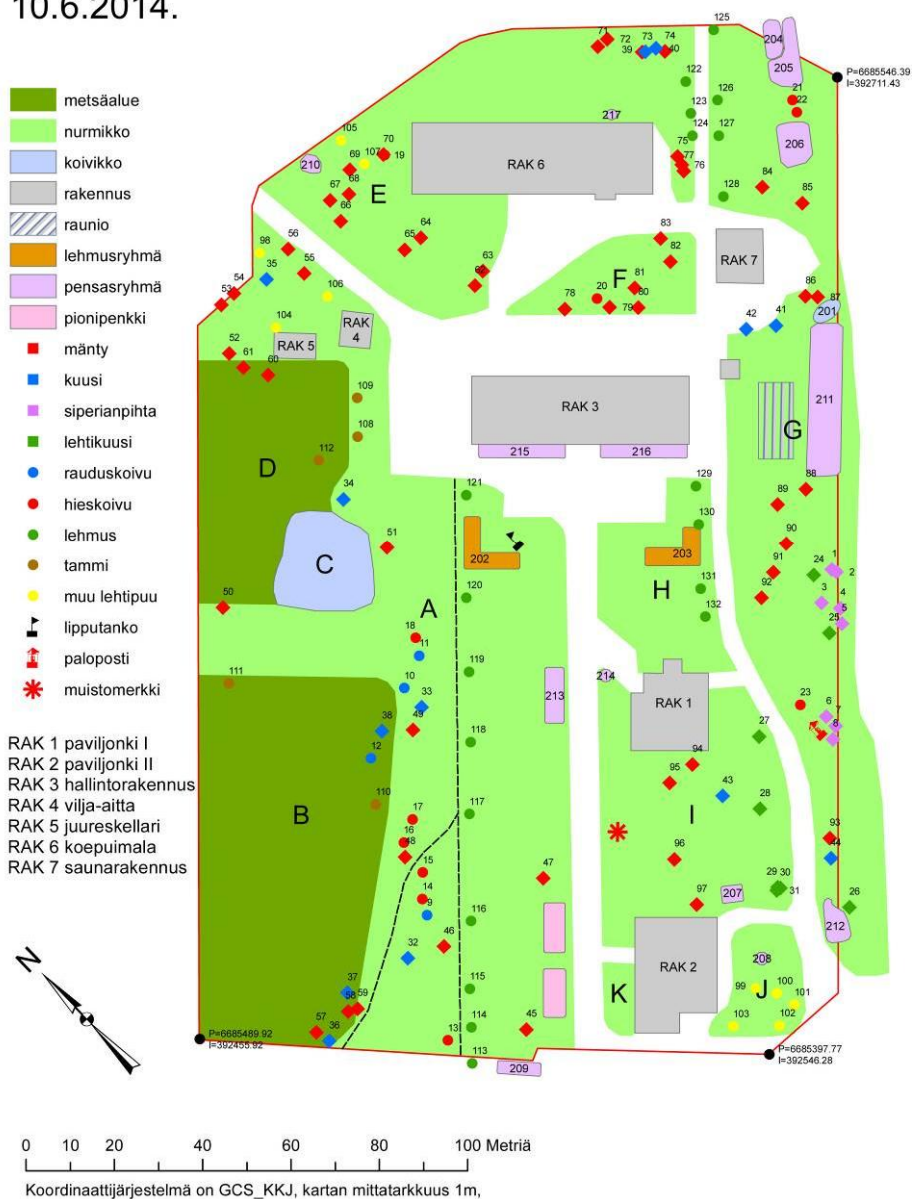


Näkymä kaavamuutosalueen etelänurkasta kohti paviljonkirakennuksia: paviljonki II:n edustalla näkyy hapankirsikkaryhmä ja liikennemerkkin kaakkoispuolella matalahko, tummanvihreä keilakuusi.

Maisemallisesti merkittävimpiä elementtejä vanhojen laitosrakennusten viher- ympäristössä ovat ennen kaikkea yksittäiset vanhat männyt ja mäntyryhmät, kookkaat ja rehevät lehmukset sekä muutamat laajalatuksiset kuuset. Muita kauniita ja huomionarvoisia kohteita ovat paviljonki II:n eteläpuolella kasvava hapankirsikkaryhmä, suuret lehtikuuset, muutamat yksittäiset pihlajat, tammets, tuomi ja keilakuusi. Puiston länsilaidalla luoteislaidan metsikössä huomionarvosi-
mpia puita ovat kookkaat vanhat männyt, jotka pihapiirin mäntyjen tapaan ovat peräisin vanhan laitosympäristön perustamisen ajoilta.

Vantaan Jokiniemen valtioalue. Vanhan pihapiirin puut ja pensaat 10.6.2014.

LIITE 1.



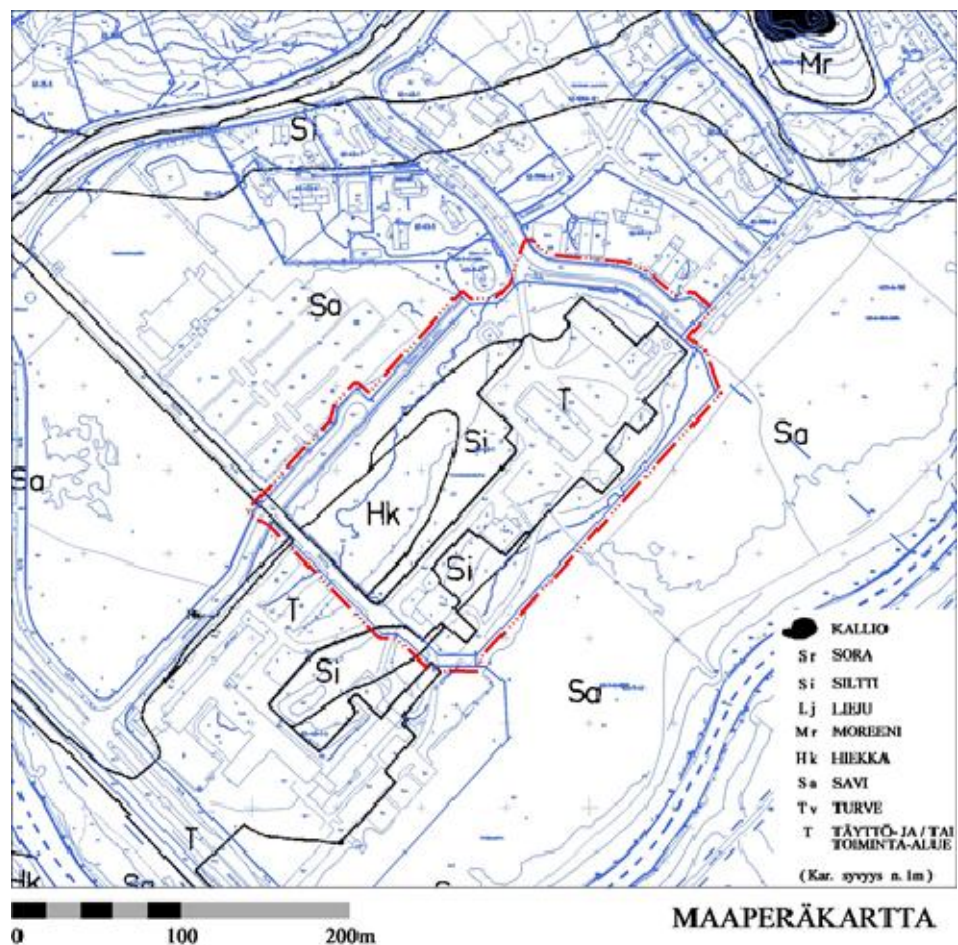
Vantaan Jokiniemen valtioalueen puiston puut ja pensaat selvityksen liitekartta 1 (Metsäntutkimus-
laitos 29.9.2014)

Topografia

Maaston korot vaihtelevat kaavamuutosalueella +19,0 ja + 22,0 välillä. Maasto on korkeimmillaan alueen keskivaiheilla ja laskee luoteeseen keskusrikospoliisin suuntaan ja kaakkoon kohti Keravanjoen peltoalueita. Alueen koillispuolelle sijoittuva Maanviljelijänkuja on kaavamuutosalueen maastoa 1-2 metriä alempana.

Maaperä

Kaavamuutosalue on maaperäkartan mukaan pääosin hiekka-, siltti ja täyttömaata. Kaavamuutosaluetta ympäröivät peltoalueet ja keskusrikospoliisin alue ovat maaperältään savea. Olemassa olevien rakennusten läheisyydessä maaperä on täyttömaata ja alueen luoteisosan metsikköalue on maaperältään hiekkaa ja silttiä.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemen laajamittaisempi rakentaminen alkoi 1950- ja 1960-luvuilla. Tällöin rakennettiin muun muassa Urheilutien varteen kerrostaloja, jotka lukeutuvat Vantaan vanhimpiin. Vuosikymmenten vaihteessa Jokiniemen itä laidalle kohosi Satomäen kerrostaloalue. Satomäen pohjoispuolelle rakennettiin 1970- ja 1980-luvuilla opiskelija-asuntoja. 1990-luvulla Jokiniemen väkiluku kasvoi voimakkaimmin, kun Winterinmäen länsipuolelle valmistui alueen ensimmäisten asemakaavojen mukaisesti rakennetut asuinkerrostalokorttelit. 1990-luvun asunto-

tuotanto painottui vuokra- tai asumisoikeusasuntoihin. 2000-luvulla Jokiniemi täydentyi tiiviillä ja matalalla Navethalia pientaloalueella, joka on rakennettu opiskelija-asuntojen ja Satomäen kerrostalojen läheisyyteen Valkoisenlähteen-tien eteläpuolelle. Parhaillaan Jokiniemeen valmistuu uusia asuinkerrostalokortteleita Tikkurilan asemakeskuksen läheisyyteen, Keskusrikospoliisin luoteispuolelle.

Jokiniemessä oli vuoden 2015 alussa 5 028 asukasta. Väkiluvun odotetaan kasvavan seitsemällä sadalla asukkaalla seuraavan 10 vuoden aikana. Alueen ikärakenne painottuu alle 6-vuotiaisiin lapsiin ja työssäkäyviin aikuisiin. Lapsiperheiden osuus kaupunginosan kaikista perheistä on noin 40 %.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Aiemmin avoimen peltomaiseman ympäröimällä koelaitoksen metsäisellä harjulla oli aikoinaan keskeinen sijainti Jokiniemen kaupunkikuvassa. Sittenkin alue on jäänyt alueen muun kehityksen taakse piiloon. Kaavamuutosalueen luoteispuolelle sijoittuu 1990-luvulla rakennettu massiivinen viisikerroksinen keskusrikospoliisin toimitalo. Sen laaja maanpäällinen pysäköintialue hallitsee kaava-alueelta luoteeseen avautuvia näkymiä. Keskusrikospoliisin viereisen Relanderin pihan alueeseen on tehty 2000-luvun lopussa kaavamuutos, jossa koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset on suojeltu ja niiden ympärillä on mahdollistettu ympäristöön sopeutuva pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Metlan kaavamuutosalueen pohjoispuolella on kolmikerroksisia asuinkerrostaloja. Pistemäiset talot on rakennettu 90-luvun alussa. Lounaispuolella on 60-luvulla rakennettu, Osmo Siparin suunnittelema, ympäröivään maastoon matalana haa-rautuva laitosrakennus, keskuslaboratorio. Keskuslaboratoriota on 90-luvulla laajennettu kolmella, 60-luvun horisontaalista massaa korkeammalla lisäosalla.

Kokonaisuutena Jokiniemen kaupunginosa muodostaa ajallisesti kerroksellisen, mutta rakenteeltaan pirstaleisen, suurista osakokonaisuuksista muodostuvan kaupunkirakenteen. Kaupunginosaan länsireunalla kulkeva päärata ja kesällä 2015 avattu kehärata tarjoavat kaupunginosalle hyvät julkisen liikenteen yhteydet pääkaupunkiseudulle. Kaavamuutosalue sijoittuu noin kilometrin kävelymatkan päähän Tikkurilan asemakeskuksesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keravanjokilaakson reunoilta, vanhan merenlahden rannalta, on löydetty runsaasti merkkejä esihistoriallisesta asutuksesta. Lämpimillä ja kuivilla hiekkarinteillä on asuttu jo kampakeraamisella kaudella 3000-2600 eKr. Jokiniemessä esiintymät keskittyvät selännealueen kaakkoisreunalle, mistä löytyvät Sandåkerin, Stenkullan ja maatalouden tutkimuskeskuksen alueen kivikautiset asuinpaikat.

Keskiajalla Jokiniemi peltoalueineen kuului Tikkurilan kylään. Suuri Rantatie eli Kuninkaantie kulki Turusta Viipuriin kylän halki. Jokiniemessä tien historiallinen linjaus on osittain säilynyt (nykyinen Tikkurilantie).

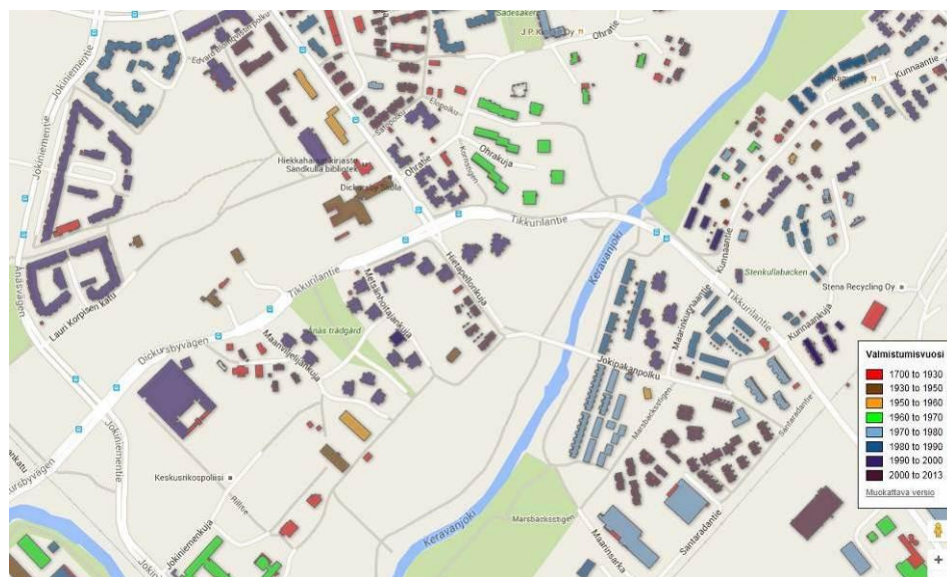
Tikkurilan väritehtaat ja Jokiniemen koelaitos ovat kaksi merkittävintä laitosta Jokiniemen historiassa. Koelaitos on edustava näyte valtiovallan perustamasta maatalouden edistämiseksi rakennetusta tutkimus- ja koelaitoksesta. Usealta vuosikymmeneltä periytyvä rakennettu ympäristö on kulttuuri- ja rakennushisto-

riallisesti arvokas kokonaisuus. Koelaitoksen alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).¹

Kaavamuutosalueella sijaitsee seitsemän rakennusta: paviljonki I, paviljonki II, hallintorakennus, aitta, juureskellari, koepuimala ja sauna. Näistä seitsemästä rakennuksesta paviljonki I, paviljonki II, aitta ja juureskellari on suojeltu vuonna 1989 voimaan tulleella asetuksella valtion omistamista rakennuksista (480/85).² Hallintorakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.



Kaaviokuva Jokiniemen kaupunkirakenteesta: koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset on merkitty karttaan punaoranssilla, muut rakennukset tummanharmaalla, rata-alueet vaalean ruskealla, virkistys- ja puistoalueet vihreällä ja katualueet vaalean harmaalla.



Jokiniemen kaupunginosan rakennukset ikäluokittain

Jokiniemen koelaitoksen vanhimmat rakennukset on suunnitellut maanviljelyshallituksen arkkitehti H. Rh. Helin vuonna 1906 tutkimustoimintaa varten. Paviljonkirakennukset I ja II ovat 1909 valmistuneita kolmikerroksisia, rapattuja jugendrakennuksia. Paviljonki I:n pohjoispäädyssä on komea, pylväiden kannattaman katoksen suojaama sisäänkäynti, josta on voitu ajaa hevosella sisään koe- ja näyte-eriä. Paviljonki II on puolestaan rakennettu maanviljelyskemiallisen ja fysikaalisen sekä entomologisen osaston käyttöön. Siihen on liitetty kaakkoispuolella kasvihuone, joka on purettu. Pitkänurkkainen hirsistä rakennettu vilja-aitta on vuodelta 1908 ja vuotta myöhemmin valmistui henkilökunnan kellarin hirsirakenteinen maanpäällinen osa.

Maatalouden tutkimuskeskuksen hallintorakennuksen vuodelta 1938 on suunnitellut arkkitehti Jalmari Peltonen. Se sijaitsee vanhimpien paviljonkirakennusten koillispuolella. Hallintorakennuksen koillispuolelle sijoittuva talousrakennus, niin sanottu koepuimala, on vuodelta 1950. Myös koepuimala on arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema. Osmo Siparin suunnittelema Maatalouden tutkimuskeskuksen toimintaan liittynyt laitosrakennus vuodelta 1964 sijaitsee kaavamuutosalueen lounaispuolella eikä sisälly nyt tehtävään kaavamuutokseen.³

¹ www.rky.fi viitattu 10.4.2015

² Entinen Ånes'in Suomen maanviljelys-taloudellinen koelaitos, Rakennushistoriaselvitys 2014, Arkkitehtitoimisto Okulus, sivu 3

³ www.rky.fi viitattu 10.4.2015

Palvelut

Jokiniemessä on hyvät julkiset palvelut. Alueella on keskittymä eriasteisia koko Tikkurilaa ja laajemmin Vantaata ja pääkaupunkiseutua palvelevia kouluja. Myös päivähoitopalveluja on runsaasti. Hiekkaharjun urheilupuistossa on mahdollisuudet urheilukentän lisäksi golfiin, tennikseen, sulkapalloon tai squashiin. Kaupallisissa ja muissa palveluissa jokiniemeläiset tukeutuvat Tikkurilan keskustan varaan. Lähin päivittäistavarakauppa löytyy uudesta asemakeskus Dixistä, noin kilometrin kävelymatkan päästä.

Työpaikat

Vuonna 2012 Jokiniemessä oli yhteensä noin 2600 työpaikkaa. Valtaosa paikoista on julkisen hallinnon toimialalla. Jokiniemessä on paljon kunnan ja valtion toimipaikkoja. Radan varren laajalla toimisto- ja asuinalueella ovat muun muassa Metsähallitus, Keskusrikospoliisi ja Rikosseuraamusalan koulutuskeskus.

Virkistys

Kaavamuutosalueen pohjoispuolelle sijoittuvalla Winterinmäellä on Jokiniemen ja koko Tikkurilan keskustan merkittävin metsä. Lisäksi kaavamuutosalueen kaakkoispuolella kulkeva Keravanjoki ja sen lähialueet on varattu lähivirkistysalue käyttööseen.

Liikenne

Kävely ja pyöräily

Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Jokiniemenkujalla ja Maanviljelijänkujalla on asfaltoidut, toispuoleiset ja yhdistetyt kävely- ja pyöräilykaistat. Tikkurilantiellä yhdistetty kävely- ja pyöräilykaista on kadun molemmin puolin.

Tikkurilantiellä kulkee valtakunnallinen pyörämatkailureitti 50. Keravanjoen eteläpuolella kulkee hiekkapintainen paikallisreitti.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin kilometrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohdullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit löytyvät Tikkurilantieltä, Urheilutieltä ja Jokiniemenkadulta noin 250 metrin ja noin 500 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Alueella on yleinen vesihuoltoverkosto, vj 225 M ja jv 200 M (rak. -95) (HSY 11.9.2014). Maanviljelijänkujalla sekä alueen kaakkoisreunalla pellon laidassa on vuonna 1995 rakennetut vesijohdot DN225 ja DN315. Jokiniementiellä kaava-alueen lounaispuolella on vuonna 1990 rakennettu DN315 vesijohto.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäläkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painesot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Maanviljelijänkujalla sekä alueen kaakkoisreunalla pellon laidassa on vuonna 1995 rakennetut jätevesiviemärit DN200 ja DN250. Jokiniementiellä kaava-alueen lounaispuolella on vuonna 1990 rakennettu DN400 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Keravanjoen varren runkoviemärissä Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun hulevesiverkoston piirissä. Osa alueella muodostuvista hulevesistä johdetaan Maanviljelijänkujan hulevesiviemärissä Keravanjokeen. Lisäksi Jokiniemenkujalle on rakennettu hulevesiviemäri, joka johtaa vedet Jokiniemenkadun ali Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne- ja lentomelu

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

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

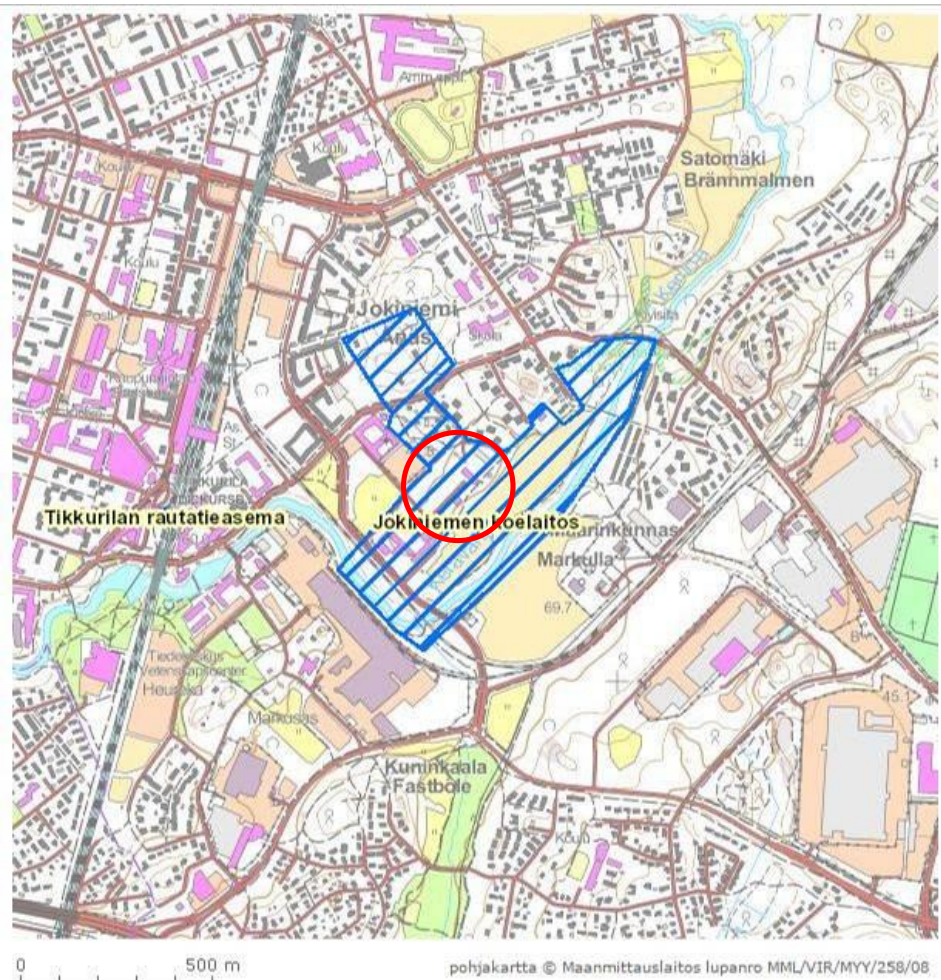
3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistaja on Senaatti kiinteistöt.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö *Jokinimen koelaitos* näkyy kokonaisuudessaan kartalla sinisellä viivoitettuna. Kaavamuutosalue on merkitty karttaan punaisella ympyrällä. (Karttakuvan lähde www.rky.fi 17.12.2015)

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm.:

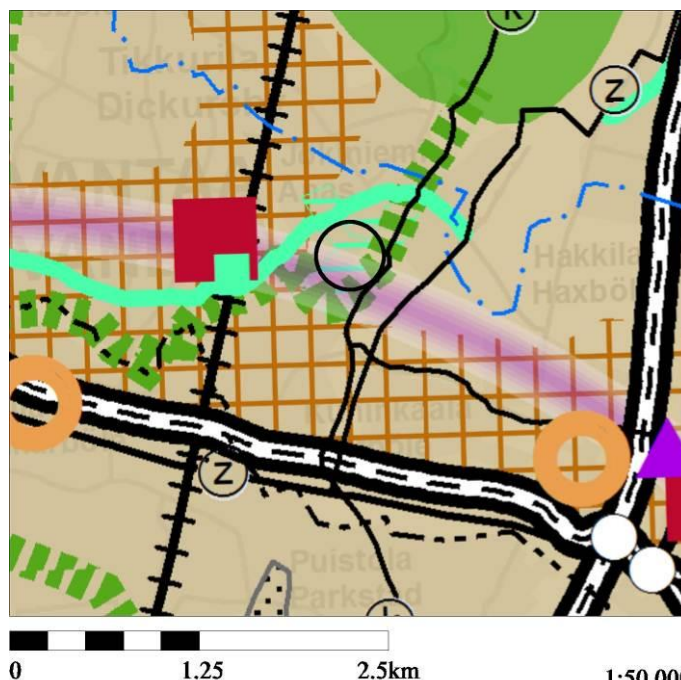
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa,

- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavamuutoksessa siten, että täydennysrakennetaan raideliikenteeseen tukeutuvaa, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta huomioiden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Kaavamuutoksen täydennysrakentamisen sovittamista olemassa olevaan rakenteeseen on tuettu laatimalla laaja rakennushistoriaselvitys alueen olemassa olevista rakennuksista ja alueen maisemallisista arvoista, sekä yksityiskohtainen inventointi alueen puista ja pensaista. Kaavamuutoksen tavoitteista ja lähtökohdista järjestettiin lisäksi kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.2.2015.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue (RKY 2009). Tikkurilantie (osittain entinen Kuninkaantie) on merkitty maakuntakaavaan kulttuuriympäristön kannalta tärkeäksi tieksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

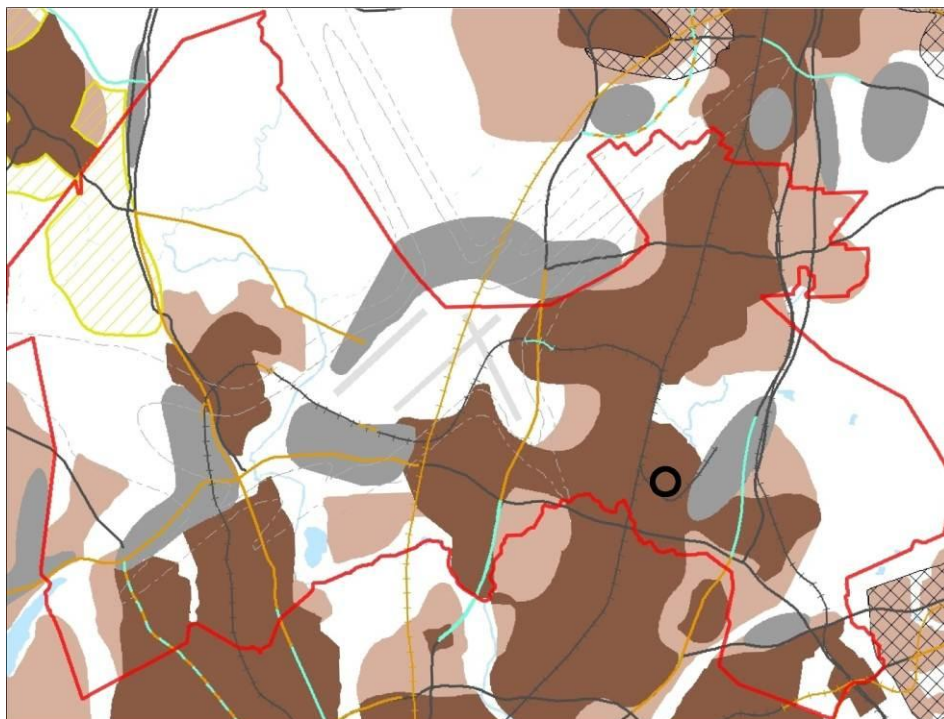


Ote kaavayhdistelmästä

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (KV 11.5.2015)

Alue on merkitty Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaan ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma toimii tausta-

aineistona seudun liikennejärjestelmälle sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Ote MASU 2050 kartasta

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

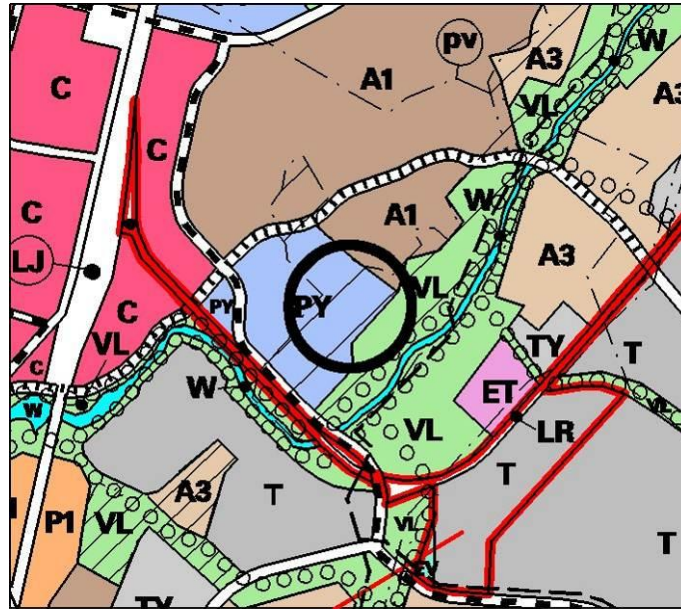
Alue on merkitty yleiskaavaan julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle saa sijoittaa palveluasuntoja.

Alue on maisemallisesti arvokas alue: arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.

Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurillisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöön.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §) eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljööön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Kaavamuuotos ei ole lähtökohdiltaan voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asiasta keskusteltiin kaavamuuotoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Neuvottelussa todettiin, että tässä tapauksessa yleiskaavaan on mahdollista tehdä perusteltu poikkeus, koska on tärkeää, että merkittävät rakennukset säilyvät käytössä. Tehokas asuinalue (merkintä A1) ulottuu voimassa olevassa yleiskaavassa aivan kaavamuuotosalueen koillissivun reunalle.



0 0.5 1km 1:20 000 Ote yleiskaavasta

Asemakaava (Kh 10.8.1975 ja SM 8.7.1981)

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 620700 (Jokiniemi 3), on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 14.11.1990. Suunnittelualue on siinä osoitettu tutkimustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3).

Vuonna 1909 rakennetut paviljonkirakennukset ja kaksi vanhaksi rakennuskulttuurikohteeksi luokiteltua talousrakennusta on merkitty nykyiseen asemakaavaan valtioneuvoston päätöksellä (7.9.1989) kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla suojelluksi rakennukseksi (sk). Moderniksi rakennuskulttuurikohteeksi luokiteltu vuonna 1938 rakennettu nelikerroksinen tutkimuslaitosrakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Metsäntutkimuslaitoksen mahdollisiin lisärakentamistarpeisiin on varauduttu mahdollistamalla nelikerroksisen hallintorakennuksen lisäosa, joka muodostaa päärakennuksen kanssa sisäpihan. Lisäosan on ajateltu olevan enintään kaksikerroksista. Uudisrakentamiselle on mitoitettu kerrosalaa 9000 k-m². Nelikerroksisen hallintorakennuksen lounaispuolelle, paviljonkirakennusten läheisyyteen, ei ole osoitettu lisäkerrosalaa, jotta se säilyisi menneiden vuosien asuisena. Alueen luoteissivun puusto on merkitty säilytettäväksi.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen nykyisellä maanomistajalla ei ole tiedossa käyttöä alueen rakennuksille. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelu onnistunee parhaiten, kun rakennukset säilyvät käytössä. Alueen muuttaminen asuinkäyttöön mahdollistaa uusien omistajien etsimisen alueelle ja sitä kautta edesauttaa historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävien rakennusten suojelun, säilyttämisen ja kunnostamisen alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Senaatti kiinteistöt. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002234 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 11.8.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 15.9.2014 mennessä jätettiin 1 suullinen ja 4 kirjallista mielipidettä. Suullisessa mielipiteessä oli huolissaan alueen ajoneuvoliikennejärjestelyiden riittävydestä ja historiallisesti arvokkaan alueen arvон heikkenemisestä. Uudisrakentamisen toivottiin sijoittuvan keskitetysti kaavamuutosalueelle. Alueen toivottiin säilyvän vehmaana ja puutarhamaisena. Kirjalliset mielipiteet antoivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Museovirasto, Vantaan kaupungin museo ja Tikkurilan aluetoimikunta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut muistutti mielipiteessään, että alueella on yleinen vesihuoltoverkosto, mutta koska rakennetun verkoston vapaata kapasiteettia ei tunneta, on tulevaisuudessa suunnitteluvaiheissa hyvissä ajoin varmistettava verkoston riittävydestä.

Museovirasto toteaa mielipiteessään arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, että alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolilla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto laativat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta yhteisen mielipiteen, jossa lausutaan, että kaavamuutosalueella sijaitsevien rakennusten arvottaminen on kesken. Alueella sijaitsee yhteensä seitsemän rakennusta, joista viisi on rakennettu ennen vuotta 1930 ja ne kuuluvat meneillä olevan Vantaan kaupungin vanhojen rakennusten inventoinnin piiriin (Vaari-inventointi). Rakennusten arvottaminen kyseisessä inventoinnissa on vielä kesken. Alueen kaksi uudempaa rakennusta ovat Vantaan kaupungin moderneja rakennuskulttuurikohteita (Vantaan moderni rakennuskulttuuri –inventointi 2002). Jalmari Peltosen vuonna 1938 suunnittelema laitosrakennus on saanut kyseisessä inventoinnissa korkeimman luokitustunnuksen A1 ja 1950 rakennettu talousrakennus (koepuimala) on luokiteltu tunnukseksi B, joka tarkoittaa, että sen arvottaminen on kesken. Kokonaisuutena koelaitoksen alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) kokoelmaan. Alueen rakennuksista osa on suojeltu asemakaavalla ja osa on suojeltu asetuksella (480/85) valtion omistamista rakennuksista. Kokonaan suojelun ulkopuolelle jäävät koepuimala ja vuonna 1929 rakennettu saunarakennus.

Asemakaavan muutokseen tulee laatia alueella sijaitsevien ja suojeltavien rakennusten suojeluperusteita vastaavat yksilöidyt merkinnät ja määräykset kunakin suojeltavan rakennuksen kohdalle. Jokiniemen koelaitoksen alueella sijaitsevan arvokkaan rakennuskannan lisäksi kaavatyössä tulee huomioida alueen maisema-arvot. Uudisrakennusten suunnittelun lähtökohdaksi tulee ottaa monin tavoin arvokas kulttuuriympäristö. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia tulee arvioida suhteessa niin arvokkaaseen kulttuurimaisemaan kuin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tikkurilan aluetoimikunta esittää mielipiteessään, että kaavamuutoksessa huomioitaisiin alueen erityispiirteet, arvokas miljö, rakennukset sekä puistomaisema ja, että uusien asuinkerrostalojen osalta suositaisiin puukerrostaloja.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan, Senaatti kiinteistön edustajien ja heidän konsulttinsa (arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloitusvaiheessa, 25.2.2015 järjestettiin viranomaisneuvottelu kaavamuutoksen lähtökohdista ja tavoitteista. Toisen viranomaisneuvottelun tarpeellisuus arvioidaan, kun kaavamuutoksesta on laadittu kaavaehdotus.

Mahdollisesti myös tuleva lausuntokierros voi riittää jatkon viranomaisyhteistyölle.

Henrik Wager (Ely-keskus) ja Satu Mikkonen-Hirvonen (Museovirasto – arkeologinen kulttuuriperintö) toimittivat kommenttinsa kaavam muutoksen lähtökohdista sähköisesti. Sähköisesti toimitetut kommentit käytiin läpi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Neuvottelussa todettiin, että kaavam uutosprosessin aikana tulee laatia kattavat havainne- ja viistokuvamateriaalit, jotta täydennysrakentaminen pystytään sovittamaan alueelle alueen arvot huomioiden. Pienten rakennusten sijoittamista alueelle pohdittiin. Nykyisen kaavan säilytettäväksi merkitystä viheralueesta, sen tarpeellisuudesta ja roolista uudessa asemakaavassa keskusteltiin. Todettiin, että yleiskaavaan on tässä tapauksessa mahdollista tehdä perusteltu poikkeus, sillä rakennussuojelun kannalta on tärkeää löytää alueelle ja alueen rakennuksille uusi käyttäjä. Koepuimalan mahdollinen suoje lu, joko osittainen tai koko rakennuksen kattava, tulee tutkia ja eri suoje luvaihtoehdot ja niiden vaikutukset tulee esittää kaavas elostuksessa.

Henrik Wagerin esitti sähköisesti toimitetut kommentit kaavam uotoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun:

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Jokiniemen koelaitos. Usean vuosikymmenen aikana rakentunut entinen koelaitos on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (www.rky.fi). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan kyseisillä alueilla kulttuuri- ja luonnon ympäristöjen arvot on turvattava ja maankäytön tulee soveltua niiden historialliseen kehitykseen.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennuksia, jotka on suoje ltu valtion omistamien rakennusten suoje lusta annetun asetuksen (480/85) nojalla valtioneuvoston päätöksellä 7.9.1989. Alueen rakennuksista vuodelta 1909 olevat jugendaiheiset laitosrakennukset kuuluvat asetuksella suoje ltujen rakennusten luokkaan S1, jonka mukaan rakennus on suoje ltu kokonaisuudessaan. Koelaitoksen toimintaan liittyneet vilja-aitta, kellari, kalustovaja, talli, navetta sekä tallimiehen asuinrakennus kuuluvat luokkaan S2, jolloin rakennusten erityisenä merkityksenä on pidetty niiden kuulumista ulkoasultaan pihan rakennusryhmään.

Rakennusten siirtyessä valtion omistuksesta yksityiseen omistukseen, tulee ely-keskuksen ottaa harkittavakseen rakennusperinnön suoje lemisesta annetun lain (rakennusperintölain) mukaisten suoje lumääräysten antamista rakennuksille. Mikäli rakennukset suoje llaan riittävässä määrin asemakaavoituksen keinoin, ei edellytyksiä rakennusperintölain mukaiselle suoje lulle ole. Mikäli riittävään suoje luun ei päästä kaavoituksen keinoin esimerkiksi sisätilojen osalta, voidaan ne suoje lla rakennusperintölailla. Asetussuoje lu on voimassa siihen saakka, kunnes ely-keskus on tehnyt myönteisen tai kielteisen rakennusperintölain mukaisen suoje lupäätöksen ja se on saanut lainvoiman.

Alueella sijaitsee lisäksi mm. arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema laitosrakennus vuodelta 1938 sekä arkkitehti Osmo Siparin suunnittelema laitosrakennus vuodelta 1964. Talousrakennus on rakennettu 1950. Alueen ja rakennusten historia ja säilyneisyys tulee selvittää riittävästi siten, että niiden rakennus- ja kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot voidaan määritellä ja antaa suoje lutavoitteiden turvaamiseksi riittävät suoje lumääräykset. Uudisrakentamisen

osalta tulee arvioida mm. havainnekuvien rakentamisen vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Satu Mikkonen-Hirvonen esitti sähköisesti toimitetut kommentit kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun:

Museovirasto on lausunut alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä 16.9.2014 (MV/355/05.02.00/2014). Tiedot perustuvat vuonna 2000 tehtyyn arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin. Lausunnon lisäksi kaavamuutoksen lähtökohdista todetaan seuraavaa: maisemallisesti arvokkaan Metlan alueen lähiympäristöstä tunnetaan useita kivikaudelle ajoittuvia asuinpaikkoja. Jokiniemen kulttuurimaiseman varhaisinta kerrostumaa on tutkittu vuosien varrella erilaisiin rakennushankkeisiin liittyen. Myös ns. yleisökaivauksia on tehty Jokiniemessä ja kesän 2014 mielenkiintoisia kaivaustuloksia on esitelty laajasti tiedustusvälineissä.

Kaavamuutosalueelle on suunniteltu kerrostalorakentamista ja parkkipaikkoja. Erityisesti niillä alueilla, joissa aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumista, on hyvä huomioida em. lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännsäntä. Jos rakentamisen tai maankäytön yhteydessä havaitaan muinaisjäännsäntäsiin liittyvää, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon.

Nähtävillä olo

Kaupunginhallitus päätti 7.3.2016 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 23.3.–21.4.2016. Lausuntoja pyydettiin viisi kappaletta: Tikkurila Oyj:ltä, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusekelta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Museovirastolta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Tikkurila Oyj:ltä ei saatu lausuntoa. Saatujen lausuntojen perusteella asemakaavamuutosehdotuksen kaavamääräyksiä tarkistettiin.

Srs-kaavamääräys: "Rakennussuojelulain tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus." muokattiin muotoon: "Rakennussuojelulain tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lain voiman."

Kaavamääräys: "Alueilla, joilla aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumia, tulee huomioida lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännsäntä. Mikäli rakentamisen ja maanmuokkaamisen yhteydessä havaitaan muinaisjäännsäntäsiin viittaavaa, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon" poistettiin kaupunginmuseon pyynnöstä kaavamääräyksistä.

Lisäksi Tukesin lausunnon perusteella, kaavamääräyksiin lisättiin kaavamääräys: "Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa."

Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin nähtävillä olo aikana yksi muistutus. Muistutuksen jätti alueen maanomistaja Senaatti kiinteistöt. Muistutuksessa esitettiin, että tonttien 2,3 ja 4 ajoliittymä siirrettäisiin tonttien 2 ja 3 välistä tonttien 3 ja 4 välille. Tonttien 2 ja 3 välillä ajoliittymä asemoitui suoraan Keskusrikospoliisin sisääntuloporttia vastapäätä, joka saattaa aiheuttaa ylimääräisen kohtaamisriskin hälytysajoneuvojen ja asemakaavamuutosalueella asioivien välillä. Ajoliittymän siirtoehdotus hyväksyttiin ja muokattiin kaavakarttaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset ja mahdollistaa maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen alueella. Rakennussuojelun lisäksi tavoitteena on suojella alueen tärkeät näkymät, pihatilat ja osittain myös rakennustaiteellisesti arvokkaat sisätilat. Osan alueesta halutaan olevan jatkossa myös muiden kuin alueen tulevien asukkaiden käytössä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimiston Hedman & Matomäki tekemiä luonnoskuvia.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisun sisältöön vaikuttaneet alueen nykyiset arvot

Alueella sijaitsevien arvokkaiden rakennusten lisäksi alueen erityisarvoiksi on kaavamuutostyön aikana todettu pitkään muuttumattomana säilynyt näkymä Keravanjoelta kaavamuutosalueelle, näkymä koelaitoksen toimintaan liittyneeltä professorien talolta lehmuskujaa pitkin kaavamuutosalueelle, nelikerroksisen hallintorakennuksen keskeinen ja hallitseva asema alueella, alueen yhtenäisyys, ilmavuus ja yleinen vehreys ja yksittäiset, kookkaat ja komeat puuyksilöt.



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosa on suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Kaavaratkaisuun sisältyvän täydennysrakentamisen idea

Alueen täydennysrakentaminen on pyritty sijoittamaan alueelle siten, että edellä mainitut arvot säilyvät alueella. Sopivimmiksi uudisrakentamisen paikoiksi katsottiin alueen luoteispuolen metsikkö ja Maanviljelijänkujan vierus.

Luoteispuolen uudisrakennukset jäljittelevät tyyliltään ja massoitteeltaan paviljonkirakennuksia: ne ovat muodoltaan pistemäisiä ja niiden ympärille on jätetty tilaa istutuksille. Luoteispuolen uudisrakennukset on sijoitettu lähelle Jokiniemenkujaa, jotta alueen keskiosaan sijoittuva kookkaiden lehmuspuiden rivistö säilyy alueella. Luoteispuolen uudisrakentamisen aluetta kutsuttiin kaavamuutostyön aikana *Moderni Jugend* -alueeksi.



Kaavamuutosalueen keskiosan lehmuspuiden rivistö: Moderni Jugend –alueen uudisrakennukset sijoittuvat kaavaratkaisussa lehmusrivistön taakse, Jokiniemenkujan läheisyyteen.

Uudisrakentaminen on mahdollistettu myös kaavamuutosalueen koillissivulla, Maanviljelijänkujan varrella. Koillissivun uudisrakentaminen sijoittuu kaavamuutoksen ratkaisuihin joko koepuimalan kivosan jatkeeksi tai kokonaisuudessaan koepuimalan paikalle. Koillisosan uudisrakentaminen jäljittelee tyyliltään ja suuntaukseltaan nelikerroksista hallintorakennusta. Uudisrakennus on sijoitettu siten, että näkymä koelaitoksen toimintaan kuuluneelta professorien talolta lehmuskujaa pitkin säilyy kaavamuutosalueelle ja että näkymän päätteenä säilyy hallinto- ja paviljonkirakennukset. Keravanjoelta kaavamuutosalueelle avautuvaan näkymään tulee uutena osana uudisrakennuksen lyhyen sivun pääty, joko koepuimalan kivosan takana tai koepuimalan kivosan tilalla. Koillisosan uudisrakentamisen aluetta kutsuttiin kaavamuutostyön aikana *Moderni Funkkis* -alueeksi.

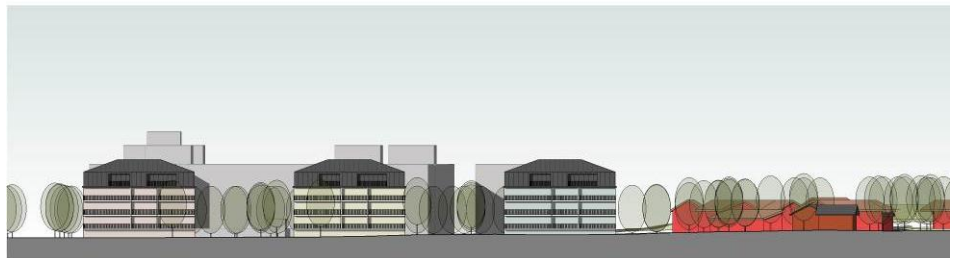


Näkymä kaavamuutosalueelta lehmuskujaa pitkin koelaitoksen toimintaan liittyneelle professorien talolle, kuvassa vasemmalla näkyy koepuimalan kivipääty.

Osa alueen autopaikoista on sijoitettu uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin siksi, että alue säilyy lisärakentamisesta huolimatta mahdollisimman vehreänä ja ilmavana.



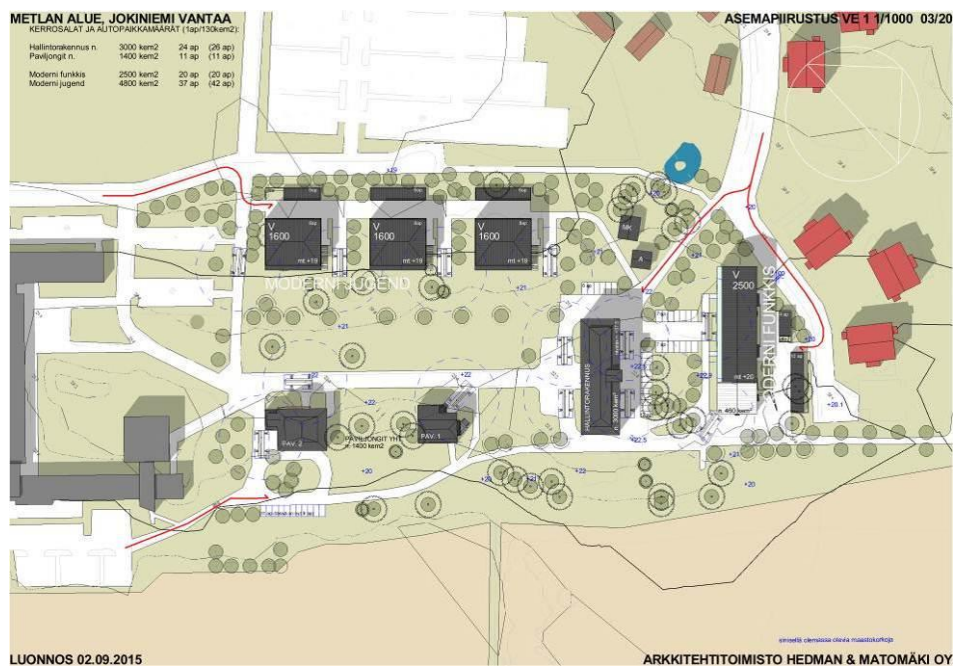
JULKISIVUT LUOTEESEEN



Aluejulkisivut Jokiniemenkujalta (yllä) ja alueen keskiosasta (alla) kohti Moderni jugend –aluetta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Mielipiteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Mielipiteitä on huomioitu kaavamuutoksessa siten, että alueelle on järjestetty ajoliittymät sekä Jokiniemenkujalle että Maanviljelijänselälle. Alueen koillispuolelle sijoittavassa uudisrakennuksessa on haluttu mahdollistaa puun käyttö rakennuksen julkisivumateriaalina, mutta puun käyttöön ei ole pakotettu. Kaavamuutos ei ohjaa uudisrakennusten rakennetekniikkaa. Uudisrakentaminen on sijoitettu kahdeksi eri osakokonaisuudeksi siksi, että uudisrakentamisen korkeus säilyy maltillisena ja siksi että alue säilyisi yhtenäisenä. Osa alueesta on muutettu yleiseksi puistoalueeksi, jotta osa alueesta olisi jatkossa myös muidenkin kuin alueen asukkaiden käytössä.

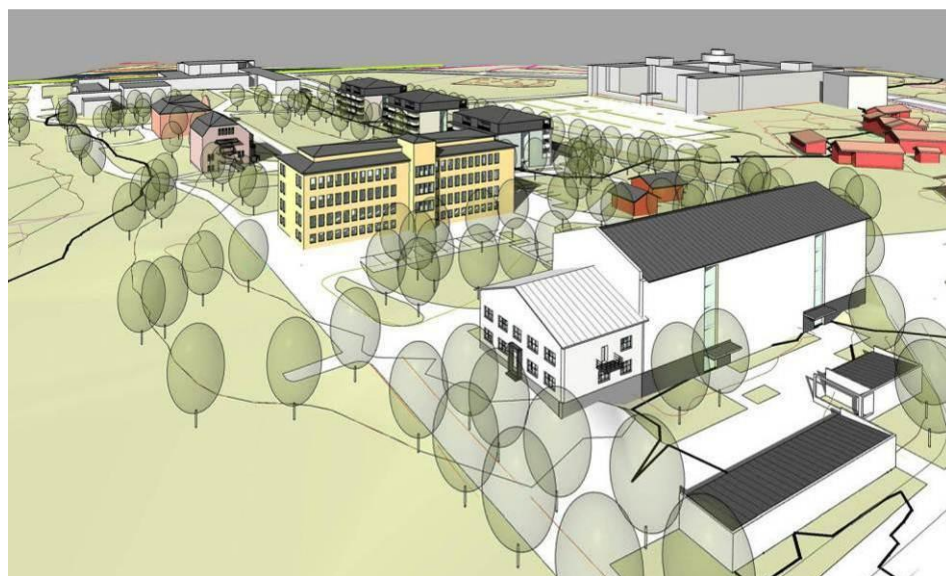


Asemapiirros ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosa on suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehti-toimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Kaavaratkaisuvaihtoehdot

Edellä selostettujen kaavamuutoksen sisältöä ohjaavien lähtökohtien puitteissa kaavaratkaisuina on pohdittu kahta vaihtoehtoa. Toisessa kaavaratkaisussa koepuimalan kiviosan suojellaan ja toisessa ratkaisussa koepuimalan kiviosan suojelusta on luovuttu, mutta kiviosan käyttöönotto ja muuttaminen asunnoiksi on mahdollistettu kaavan rakennusoikeuden lisänä. Alueella sijaitsevaa, voimas-sa olevassa asemakaavassa suojelun ulkopuolelle jäävää saunarakennusta, ei ole päädytty suojelemaan kummassakaan kaavaratkaisuvaihtoehdossa.

Alla on esitetty tarkemmin suojelun ulkopuolelle jäävien rakennusten lähtötieto-ja ja perusteita valitulle kaavamuutos- ja suojeluratkaisulle.



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosa on suojeltu osana kaa-vamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Koepuimalan lähtötiedot

Vuonna 1950 valmistunut koepuimala korvasi vuonna 1909 rakennetun koeriihen ja sijoittui sen paikalle. METLA:n arkistoista löytyneistä kalustepiirustuksista ja tuuletusparvekkeen suunnitelmasta käy ilmi, että rakennuksen suunnitteli arkkitehti Jalmari Peltonen. Muita rakennuksen alkuperäisiä pääpiirustuksia ei ole rakennushistoriaselvityksen laatimisen aikaan löytynyt. Rakennuksen nykytilapiirustukset vuodelta 1988 ovat arkkitehtien Erat ja Osara Oy:n laatimat, ja niitä on sittemmin käytetty mm. Vuoden 2007 muutostöissä, kun rakennuksen keskialueen varasto muuttui autosuojaksi. Vuoden 1988 muutostöissä koepuimalan kiviosan autotallitilat muutettiin varastotiloiksi ja samalla autotallien ovet korvattiin ikkunoilla. Koepuimalan pitkänomainen rakennusmassa sisältää kaksi erityyppistä osaa. Rakennuksen kaakkoispääty on kivirakenteinen ja loppuosa rakennuksesta on kylmää, puista hallirakennetta. Puuosa on julkisivultaan peiterimalaudoitettu ja kiviosa rapattu. Kivirakenteisen osan seinämateriaali ei ole tiedossa, mutta kellarissa on nähtävissä punatiilimuurausta, mikä viittaisi koko rungon rakennustapaan. Kivirakenteinen osa sisältää kaksi varsinaista kerrosta ja kellarikerroksen. Vuonna 1988 laadituista muutospirustuksista käy ilmi, että kiviosan toinen kerros oli osittain asuinkäytössä, sisältäen asumiseen liittyvät pesu- ja keittiötilat ja osittain varasto- tai tutkimuskäytössä. Ensimmäisen kerroksen autotallitilat on muutettu vuoden 1988 kuvissa varastotiloiksi. Varastotilojen lisäksi ensimmäiseen kerrokseen on merkitty verstastila. Koepuimalan arkkitehtuurin yksityiskohdista löytyy yhtenevyyttä vuonna 1938 rakennetun hallintorakennuksen kanssa. Toisaalta rakennuksen materiaalivalinnat ovat jälleenrakennuskauden niukkuuden sanelemat. (Rakennushistoriaselvitys 2014) Koepuimala on esitetty purettavaksi alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Koepuimalan riskiarvioraportti ja kustannusarvio muutostöistä

Alueen maanomistaja teetti kaavamutostyön aikana koepuimalan kunnosta riskiarvioraportin. Raportissa arvioitiin rakennuksen rakenteiden kuntoa ja kunnostusmahdollisuuksia. Riskiarvioraportin laati Vahanen Oy 3.6.2015. Lisäksi laadittiin kustannusarvio koepuimalan kiviosan tilojen muuttamisesta asuintiloiksi (30.5.2015). Kustannusselvityksen laati Kawerak Oy.

Saunarakennuksen lähtötiedot

Koelaitoksen henkilökunnan yhteiskäyttöön rakennettiin vuonna 1929 sauna, joka sijoitettiin silloisen koepuimalan läheisyyteen. Rakennus on ulkomuodoltaan yksinkertainen, satulakattoinen, ja sen alakerta kivirakennetta ja ullakko-kerros puurakennetta. Rakennuksen suunnittelijaa ei tunneta, mutta suunnitelmien perusteella kyseessä lienee ollut helsinkiläinen rakennusmestari. Rakennus on peruskorjattu 1970-luvulla ja muokattu sisätiloiltaan nykyiseen asuunsa. Ulkoasu ei ole vuoden 1929 jälkeen juurikaan muuttunut, lukuun ottamatta alun perin päreellä katetun vesikaton kattamista sementtitiilillä oletettavasti 1950-luvulla. Saunatilat ovat tietävästi olleet vuodesta 1990 lähtien vailla käyttöä, kun paviljonki I:n kellariin valmistuivat uudet saunatilat. Rakennus on nykyisin kylmillään oleva romuvarasto ja rappeutunut vailla ylläpitoa. (Rakennushistoriaselvitys 2014) Saunarakennus on esitetty purettavaksi alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavaratkaisun valinnan perustelut

Koepuimalan kiviosan suojelusta keskusteltiin pitkään kaavamuutostyön aikana. Kylmän, puisen hallirakenteen suojelusta luovuttiin uudisrakentamistarpeiden takia ja siksi, että tila olisi sellaisenaan hankala muuttaa asuintiloiksi heikentämättä puuosan nykyisiä arvoja. Kiviosan suojelun katsottiin turvaavan historiallisen muistuman säilymisen kaavamuutosalueen koillispuolella. Rakennuksesta todettiin löytyvän samoja yksityiskohtia kuin hallintorakennuksen arkkitehtuurista. Säilyessään koepuimalan kiviosa edesauttaisi Keravanjoelta avautuvan maiseman säilyvän lähempänä menneiden vuosien ulkoasua.

Riskiarvioraportin ja kustannusarvion perusteella todettiin, että koepuimalan kiviosan kunnostaminen asuin –tai yhteistiloiksi on mahdollista, mutta kunnostettavien tilojen laajuuteen nähden huomattavan kallista. Koska alueen tuleva maanomistaja ja tuleva rakennuttaja eivät olleet kaavan laatimisen aikana tiedossa, päädyttiin kaavamuutoksessa ratkaisuun, jossa koepuimalan kiviosan käyttöönotto mahdollistetaan, mutta suojeluun ei pakoteta. Kaavamuutosalueesta tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä koepuimalaa ei ole arvioitu kokonaisuuden kannalta merkittäväksi rakennukseksi.

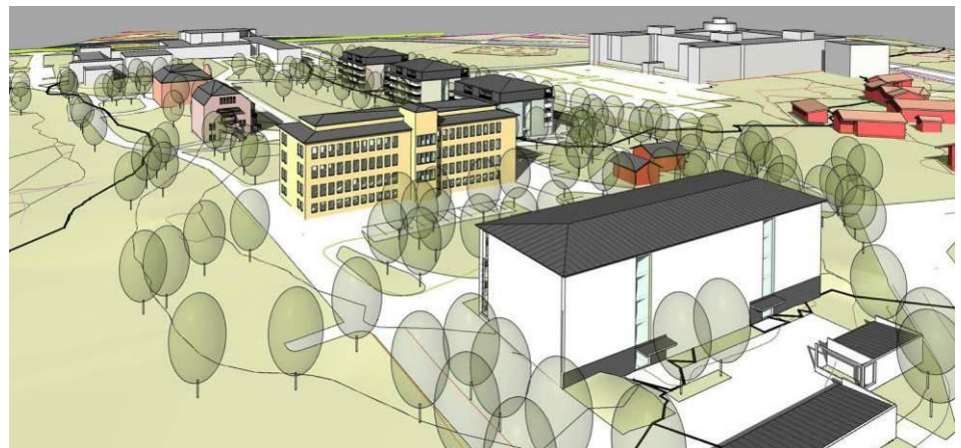
Saunarakennusta ei päädytty suojelemaan kaavamuutoksessa sen huonon kunnan ja pienen kokonsa vuoksi. Henkilökunnan käytössä ollut sauna ei toiminnallisesti ole oleellinen osa koepuimalan historiaa.



Asemapiirros ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosaa ei ole suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koeuimalan kiviosaa ei ole suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkittehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koeuimalan kiviosaa ei ole suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkittehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue koostuu asuinrakennusten korttelialueesta (A), asuin- ja palvelus-alojen korttelialueesta (AK), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta (AH) ja puistoalueesta (VP). Alueen uudisrakentaminen sijoittuu kaavamuutosalueen koillis- ja luoteislaidoille. Uudisrakentaminen saa olla enintään viisikerroksista. Asukaspysäköinti sijoittuu maantasoon jo olemassa oleville pysäköintipaikoille, uudisrakennusten läheisyyteen rakennettaviin autokatoksiin ja uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin. Alueelle järjestetään ajoliittymät sekä Jokiniemenkujalta että Maanviljelijänkujalta. Osa alueesta säilyy julkisessa käytössä Assistentinpuistona. Assistentinpuiston läpi kulkeva kevyen liikenteen kulkureitti ohjautuu kaavamuutosalueen lounaiskulmassa Keravanjoen peltoalueiden pohjoisreunaan.

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeudet korttelialueittain ja kokonaisuutena:

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 36395 m² ja kokonaisrakennusoikeus 11 726 k-m². Alueen korttelitehokkuus on $e=0,30$. Alueelle tulee asukkaita arviolta noin 240 kappaletta.

A/s: korttelialueen pinta-ala on n. 4700 m², rakennusoikeus on n. 1500 k-m² ja asukkaita tulee arviolta n. 30 kpl

AK/s: korttelialueen pinta-ala on n. 4200 m², rakennusoikeus on n. 3000 k-m² ja asukkaita tulee arviolta n. 60 kpl.

AK: Tonttien 2,3 ja 4 yhteenlaskettu pinta-ala on n. 5700 m², yhteenlaskettu rakennusoikeus 4800 k-m² ja asukkaita tulee alueelle arviolta n. 100 kpl. Tontin 6 pinta-ala on n. 5000 m², rakennusoikeus 2500 k-m² ja asukkaita tulee arviolta n. 50 kpl.

AH/s: korttelialueen pinta-ala on n. 7500 m². Alueella sijaitsevat kellari ja aittarakennus säilyvät alueella. Alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Alue on koko kaavamuutosalueen asukkaiden yhteiskäytössä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät A ja AK -korttelialueilla:

asuminen: 1 autopaikka / 130 k-m²

toimisto- ja työtilat: 1 autopaikka / 50 k-m²

palvelu- ja myymälätilat: 1 autopaikka / 35 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä. Pääosaa alueesta koskee määräys säilyttää alue entisellään. Uudisrakennusten arkkitehtuurin sopivuutta olemassa oleviin rakennuksiin on tarkennettu kaavamääräyksissä muun muassa materiaalein, kattomuodoin ja parvekerajoituksin.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Jokiniemen koelaitos).

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A/s)

Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas alue, jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana koelaitoksen aluekokonaisuutta.

Olemassa olevien rakennusten kunnostusta ja muuttamista asuinkäyttöön säädellään kaavamääräyksin. Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma ja pihasuunnitelma, jossa esitetään miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin.

Molemmat suunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella. Alueen autopaikat sijoittuvat pääosin olemassa olevalle pysäköintialueella, joka rajataan alueen eteläpuolisesta peltomaisemasta pensasistutuksin. Alueen piha-alueita ei tule asfaltoida ja kiveyksiä tulee käyttää harkiten. Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää alueella.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s)

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas alue, jolla rakennus ympäristöineen säilytetään osana koelaitoksen aluekokonaisuutta.

Olemassa olevan rakennuksen kunnostusta ja muuttamista asuinkäyttöön säädellään kaavamääräyksin. Rakennukseen saa sijoittaa erityisasumista. Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma ja pihasuunnitelma, jossa esitetään miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Molemmat suunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella. Alueen autopaikat sijoittuvat pääosin olemassa oleville pysäköintialueille, jotka voi rajata yleisistä alueista pensasistutuksin. Alueen piha-alueita ei saa asfaltoida ja kiveyksiä tulee käyttää harkiten. Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää alueella.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH/s)

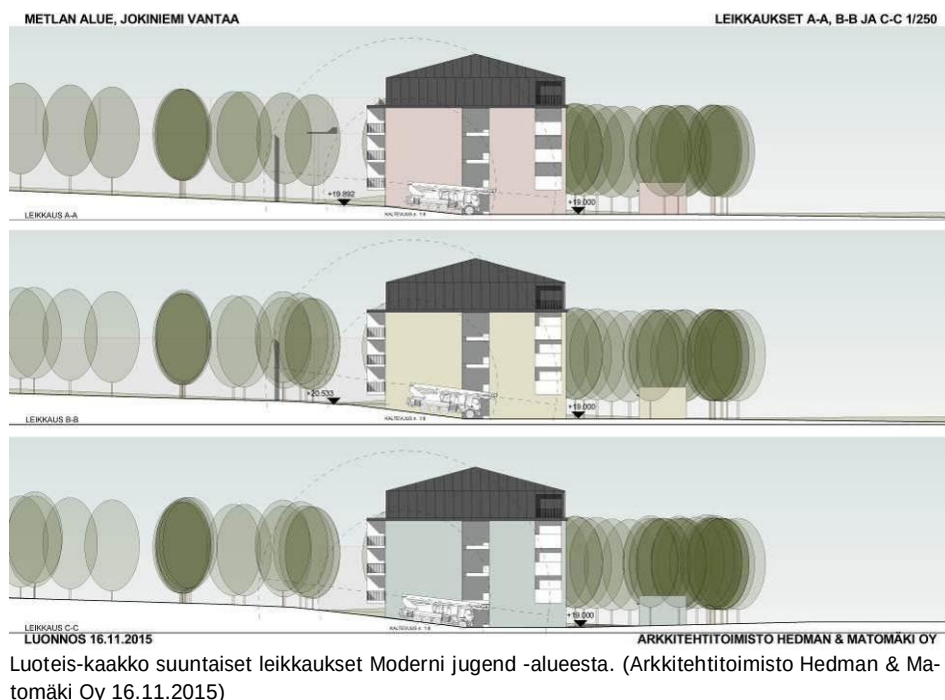
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Maisemallisesti huomattavan arvokas alue, jolla sijaitsevat rakennukset ympäristöineen säilytetään osana koelaitoksen aluekokonaisuutta. Alueen pihamiljöön vehreä luonne tulee säilyttää. Kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen ja maisemallinen arvo säilyy. Alueen leikki- ja oleskelupaikkaa rakentaessa tulee käyttää alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istuksia ja pihakalusteita. Piharakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä. Betonikiveä ei saa käyttää. Alueella sijaitsevat rakennukset suojellaan kokonaisuudessaan. Alueelle tulee laatia yhtenäinen, maisema-arkkitehdin laatima pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueen uudisrakennusten tulee olla korkealaatuisia. Rakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennukset saavat olla yleisilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua historialliseen ympäristöön. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä, maastoon ja maisemaan.

Alueen autopaikat sijoitetaan pääosin Jokiniemenkujan ja Maanviljelijänkujan läheisyyteen rakennettaviin autokatoksiin ja uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin.

Tonteille 2, 3 ja 4 sijoittuvien rakennusten ulkoasua on kaavamääräyksin säädelty sellaiseksi, että se sopeutuu tyyliinsä ja materiaaleiltaan paviljonkirakennusten arkkitehtuuriin. Tonteille 2, 3 ja 4 sijoittuviin rakennuksiin ei saa rakentaa yksityispihoja tai –terasseja, jotta rakennusten ympäristö säilyy vehreänä ja avoimena.



Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen ulkoasua on kaavamääräyksiin säädelty sellaiseksi, että se muodostaa tyylillään ja materiaalivalinnoillaan parin hallintorakennukselle. Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen ensimmäisen asuinkerroksen yksityispihat tai –terassit tulee sovittaa luontevaksi osaksi pihatasoa. Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen rakennusoikeuden lisäksi saa koepuimalan kivipäädyn kunnostaa asuin- ja/tai yhteistiloiksi.

Puisto (VP)

Alueen maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Puisto nimetään kaavamuutoksen yhteydessä Assistentinpuistoksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

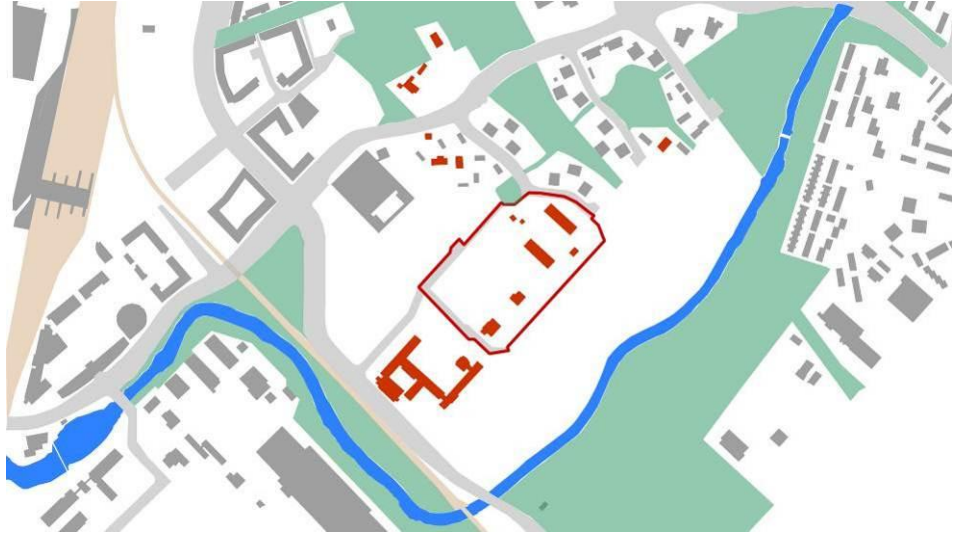
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Jokiniemessä niin kuin Tikkurilassakin asuu Vantaan muihin raideliikenteeseen tukeutuviin kaupunginosiin verrattuna suhteellisen vähän väestöä. Toimistorakennusten kerrosalan suhteellinen osuus kaupunginosan muusta kerrosalasta on puolestaan vantaalaisittain suuri. Jokiniemen naapurikaupunginosassa Tikkurilassa toimistorakennusten kerrosalan suhteellinen osuus kaupunginosan kokonaisrakennusoikeudesta on suurin koko Vantaalla. Alueella voimassa oleva asemakaava lisää toteutuessaan kaupunginosan työpaikkapainotteisuutta. Kaava-

muutos lisäisi Jokiniemen väestön määrää noin 240 uuden asukkaan verran, mikä tarkoittaa lähes viiden prosentin kasvua kaupunginosan nykyiseen väestömäärään.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu alle kilometrin säteelle Tikkurilan uudesta juna-asemasta. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alue on nykyisellään osa Jokiniemen laajamittakaavaista työpaikkarakentamista ja melko irrallinen Jokiniemen asukkaiden arkielämästä. Alue on sijaintiinsa nähden melko tehottomasti rakennettu.



Kaaviokuva Jokiniemen nykytilan yhdyskuntarakenteesta: koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset on merkitty punaoranssilla ja kaavamuutosalue rajaus punaisella.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen kaksikerroksisella, vuonna 1938 rakennettuun hallintorakennukseen liittyvällä lisäosalla. Käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta on alueella 9000 k-m². Toteutessaan lisärakennusoikeus vahvistaisi alueen yhteyttä Jokiniemen muuhun työpaikkarakentamiseen.

Kaavamuutos lisää Jokiniemen asuin- ja työpaikkarakentamisen limittymistä toisiinsa. Alueen maankäyttö tehostuu, mutta se tapahtuu olemassa olevan rakennuskannan ehdoilla. Ratkaisu tulee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Julkiseen käyttöön muutettu puistoalue mahdollistaa sen, että entistä useammalla alueen asukkaalla on mahdollisuus nauttia historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaasta ympäristöstä.

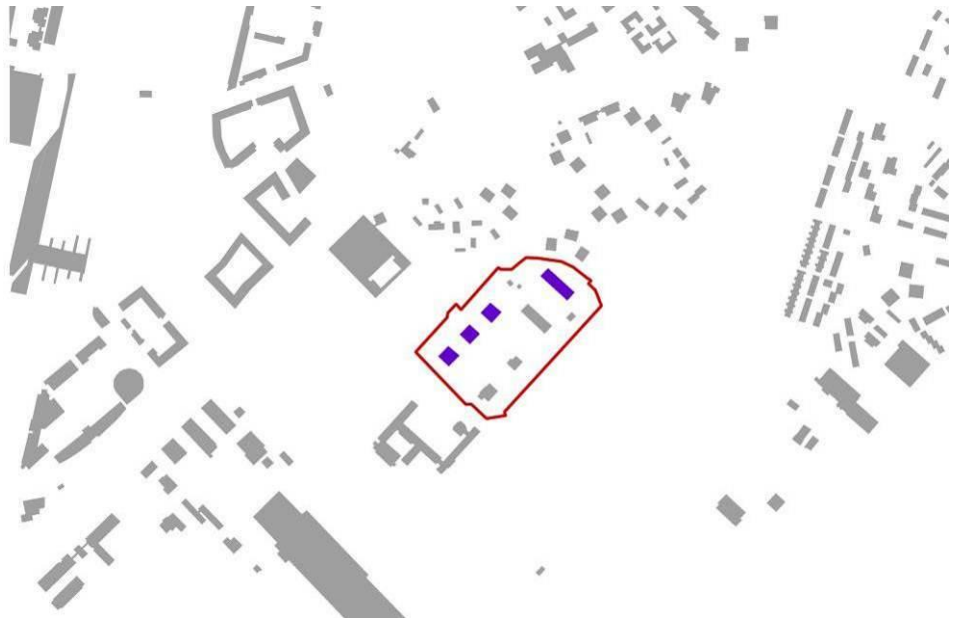
Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuva on nykyisellään vihreä, ilmava ja historiallinen. Sisäisesti alue on säilynyt melko hyvin alkuperäisessä asussaan. Laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna alue on jäänyt Jokiniemen muun kehityksen taakse piiloon.

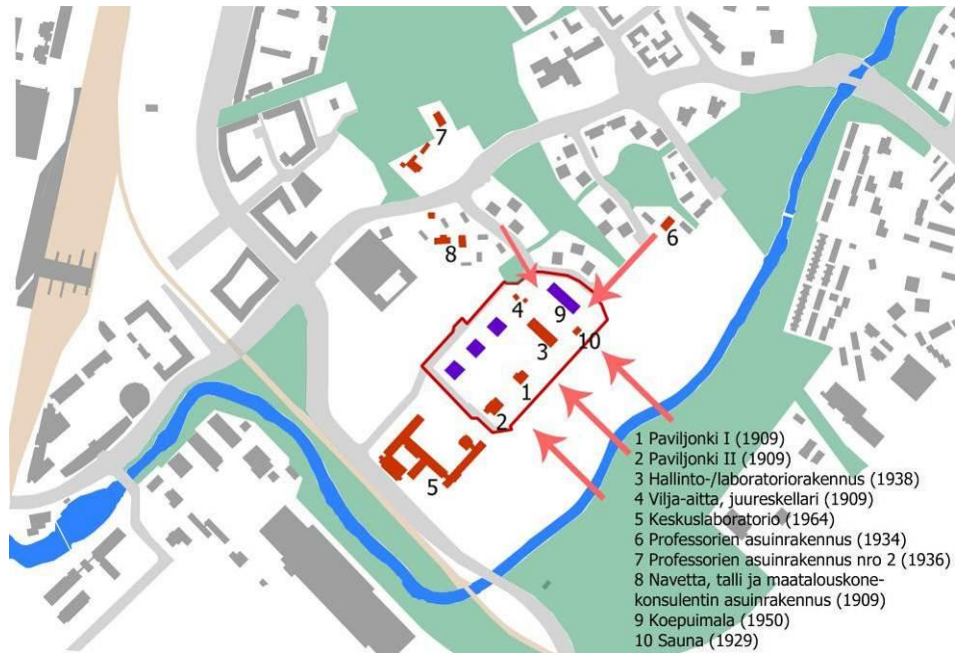
Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen. Hallintorakennuksen yhteyteen on osoitettu kaksikerroksinen lisäosa. Toteutessaan lisäosa poistaisi alueen koillisosan ilmavuuden ja vihreyden ja heikentäisi sekä hallintorakennuksen että aitta- ja kellarirakennuksen asemaa alueen kaupunki- ja maisemakuvassa. Lisäosa katkaisisi toteutuessaan myös näköyhteyden

kaavamuutosalueelta lehmuskujaa pitkin koelaitoksen toimintaan liittyneelle professorien talolle. Suunniteltu matala ja laajalle maapinta-alalle levittyvä lisäosa on massoittelultaan, kerroskorkeudeltaan ja tyyliltään ympäristön muusta rakennuskannasta täysin poikkeava. Museovirasto on voimassa olevasta kaavasta antamassaan lausunnossa huomauttanut, että: ”laitosalueen puistolle ja entiselle professorien asunrakennukselle johtavalle puistokujalle on syytä antaa suojelumerkintä”. Puistokuja jäi kuitenkin kaavassa vaille suojelumerkintää.

Asemakaavan muutos täydentäisi toteutuessaan alueen rakennuskantaa olemassa olevien rakennusten tyyliin sopeutuen. Uudisrakentaminen jäljittelee massoittelultaan ja sijoittelultaan alueen luoteispuolella paviljonkirakennuksia ja alueen koillispuolella hallintorakennusta. Suunnitellussa täydennysrakentamisessa on pyritty siihen, että alueen yleisilme säilyy vehreänä ja ilmavana. Lisärakentamisen vaatimat autopaikat on sijoitettu siten, että ne eivät toteutuessaan nouse liian suureen rooliin alueen maisemakuvassa. Uudisrakentamisen laatua, ulkoasua ja sopivuutta olemassa olevaan rakennuskantaan ohjaavat yksityiskohdalliset kaavamääräykset. Olemassa olevien rakennusten suojelua tarkennetaan asemakaavassa samalla, kun mahdollistetaan rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön. Toteutuessaan asemakaava turvaa Jokiniemen koelaitoksen alueella sijaitsevien rakennusten ja niiden lähiympäristön muodostaman aluekokonaisuuden säilymisen, korjaamisen ja täydennysrakentamisen siten, että alueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja vahvistuvat.



Rakeisuuskartta Jokiniemen rakennuskannasta, olemassa olevat rakennukset on merkitty harmaalla, kaavamuutosalue punaisella ja kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset violetilla.



Kaaviokuva Jokiniemen kaupunkirakenteesta: olemassa olevat rakennukset on merkitty harmaalla, katualueet vaaleanharmaalla, koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset punaoranssilla, tärkeät näkyvät nuolin ja kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset violetilla värillä.

Asuminen

Kaavamuutosalue ei ole nykyisellään asuinkäytössä. Alueella voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen sijoittamista alueelle. Asemakaavan muutos mahdollistaa yhteensä noin 140 asunnon rakentamisen alueelle. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Koska alueen nykyisellä maanomistajalla ei ole tiedossa käyttöä alueen rakennuksille, on osa alueen rakennuksista tällä hetkellä tyhjillään. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavamuuotos vähentää jonkin verran työpaikkoja alueella. Kaavamuuotos ei lisää alueen elinkeinotoimintaa tai palveluntarjontaa, mutta asukasmäärän lisäys tukee Jokiniemen olemassa olevien palveluiden säilymistä. Tikkurilan kaupalliset palvelut sijaitsevat kohtuullisen kävely- tai pyöräilymatkan päässä uuden asemakeskuksen läheisyydessä.

Virkistys

Vaikka alue on tällä hetkellä Senaatti kiinteistöjen omistuksessa, on alue vehreän ja avoimen luonteensa vuoksi osittain myös lähialueiden asukkaiden ohikulku- ja virkistyskäytössä. Voimassa oleva asemakaava katkaisisi täysimittaisena toteutuessaan alueen läpikulkuyhteyksiä ja näkymiä ja pienentäisi alueen virkistysominaisuuksia. Kaavamuuotos muuttaa osan tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta julkiseksi puistoalueeksi siten, että alueen julkinen virkistyskäyttö ja läpikulkumahdollisuus mahdollistuvat ainakin osittain alueella. Kaavamuuotos kasvattaa alueen virkistysalueiden määrää. Kaavamuuotos ei katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Koska osa alueella olemassa olevista rakennuksista on nykyisellään tyhjiillään, ovat alueen liikennemäärät tällä hetkellä hyvin vähäiset. Hallintorakennuksen ympärille on pysäköity arkisin noin kymmenkunta autoa. Mikäli alueella olemassa olevat rakennukset olisivat kaikki tutkimustoimintakäytössä, olisi alueella tarvittava kokonaisautopaikkamäärä noin 50 kpl. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen lisäisi toteutuessaan alueella työskentelevien henkilöiden lukumäärää ja sitä kautta myös alueen liikennettä ja autopaikkatarvetta. Mikäli alueella olemassa olevat rakennukset ja nykyisen kaavan mahdollistama lisärakennus olisivat kaikki tutkimustoimintakäytössä, olisi alueella tarvittava autopaikkamäärä noin 140 kpl.

Kaavamuutos muuttaa alueen olemassa olevat rakennukset asumiskäyttöön ja mahdollistaa tämän lisäksi alueen täydennysrakentamisen asuinrakennuksilla. Mikäli kaavamuutoksen kaikki rakennusoikeus hyödynnettäisiin asumiseen, olisi alueen autopaikkatarve yhteensä noin 120 kpl. Jos osa kaavamuutoksen mahdollistamasta rakennusoikeudesta toteutuu muuna kuin asumisena, on autopaikkatarve suurempi. Pelkkä asuminen tulee tuottamaan autoliikennettä noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa Maanviljelijänkujalle ja noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa Jokiniemenkujalle. Määrät eivät merkittävästi vaikuta katuverkon toimivuuteen. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Bussiyhteyksien lisäksi Tikkurilan matkakeskus sijaitsee kohtuullisen kävelymatkan päässä. Kaavaratkaisun autopaikkamäärä perustuu osittain Tikkurilan juna-aseman läheisyydessä sijaitsevilla alueilla sovellettavaan kokeilunormiin.

Vesihuolto

Alueella on yleinen vesihuoltoverkosto, vj 225 M ja jv 200 M (rak. -95). Koska suunnitellun rakentamisen aiheuttama kapasiteetin tarve on merkittävä suhteessa rakennetun verkoston teoreettiseen maksimikapasiteettiin ja koska rakennetun verkoston vapaata kapasiteettiä ei tunneta, on tulevaisuudessa suunnittelu- ja vaiheissa hyvissä ajoin varmistuttava verkoston riittävydestä. (HSY 11.9.2014)

Kaavamuutos aiheuttaa vesijohdon ja jätevesiviemärin rakentamisen tarpeen Jokiniemenkujalle noin 240 metrin matkalle.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköinti-alueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Usean vuosikymmenen aikana rakentunut alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Jokiniemen koelaitos (RKY). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan kyseisillä alueilla kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot on turvattava ja maankäytön tulee soveltua niiden historialliseen kehitykseen.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennuksia, jotka on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla valtioneuvoston päätöksellä 7.9.1989. Alueen rakennuksista vuodelta 1909 olevat jugend-aiheiset paviljonkirakennukset kuuluvat asetuksella suojeltujen rakennusten luokkaan S1, jonka mukaan rakennus on suojeltu kokonaisuudessaan. Koelaitoksen toimintaan liittyneet vilja-aitta ja kellari kuuluvat asetuksella suojeltujen rakennusten luokkaan S2, jolloin rakennusten erityisenä merkityksenä on pidetty niiden kuulumista ulkoasultaan pihan rakennusryhmään.

Alueella sijaitsee lisäksi arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema hallintorakennus vuodelta 1938 sekä vuonna 1950 rakennettu talousrakennus, niin sanottu koepuimala. Vuonna 1938 rakennettu laitosrakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Koepuimala ja sauna on esitetty voimassa olevassa asemakaavassa purettavaksi.

Asemakaavan muutos tarkoittaa jo nykyisellään suojeltujen rakennusten suoje-
lua kaavamääräyksiin. Vuonna 1909 rakennettujen paviljonkirakennusten sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrashuoneet. Lisäksi tarkennetaan, että suojeltujen sisätilojen alkuperäiset rakennusosat ja pintarakenteet sekä yksityiskohdat tulee säilyttää ja ennallistaa. Muilta osin paviljonkirakennusten sisätilojen yksityiskohtaisesta suojelusta on luovuttu, koska tilojen muututtua asumiskäyttöön on suojelun toteutumisen seuranta käytännössä mahdotonta toteuttaa. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on kuitenkin pyydetty aina museoviranomaisen lausunto. Vuonna 1938 rakennetun hallintorakennuksen sisätilojen suojelua tehostetaan suojelemalla historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrastilat.

Koepuimalaa ei kaavamuutoksessa päädytty suojelemaan asemakaavamääräyksiin, mutta kaavamuutos mahdollistaa koepuimalan kiviosan kunnostamisen asuin- ja/tai työtila käyttöön, mikäli tuleva maanomistaja niin haluaa. Koepuimalan kiviosan rakennusoikeutta ei ole laskettu mukaan tontin nro 6 kokonaisrakennusoikeuteen. Kiviosan rakennusoikeus ei vaikuta alueen maankäyttömaksuihin. Saunarakennusta ei suojeltu kaavamuutoksessa sen huonon kunnon ja pienen kokonsa vuoksi.

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevien rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön ja helpottaa näin alueen myymistä yksityisille maanomistajille. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävien rakennusten suojelu onnistunee parhaiten, kun rakennukset pidetään käytössä. Uudisrakentamisen tyyli ja tehokkuus on kokonaisratkaisuin ja kaavamääräyksiin määritetty sellaiseksi, ettei se heikennä alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen säilymistä.

Kaavataloudellinen arviointi

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat pieniä, koska katua ei tarvitse rakentaa. Vesihuollon osalta uutta vesi- ja viemäriinjaa tarvitaan noin 240 metrin matkalta. Tämä maksaa noin 75 000 € (alv 0%).

Kaupunki saa asemakaavan mukaisen puiston omistukseensa vastikkeetta.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 140 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kaupunki saa maankäyttösopimuksella korvausta maanomistajalta arvonnoususta rakennusoikeuden mukaisesti.

Kaavamuutoksella toteutetaan MAL-aiesopimuksen mukaista asuntotuotannon lisäämistä sekä toimialan tulokortin mukaista kaupunkirakenteen eheytymistä. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle ei nykyisellään kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Voimassa oleva kaavatilanne ei toteutuessaan aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle. Alueella aiemmin sijainneen maatalouden tutkimuskeskuksen toiminta on saattanut aiheuttaa alueelle maa-aineksen pilaantumista. Uudisrakentamisen yhteydessä maaperän pilaantuneisuus tutkitaan ja mahdolliset pilaantuneet maa-aineet puhdistetaan alueelta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Voimassa oleva asemakaava vähentäisi toteutuessaan merkittävästi alueen koillisosan kasvillisuutta. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen vähentää jossain määrin kasvillisuutta alueen koillis- ja luoteisosista. Maisemallisesti merkittävät puut pyritään lisärakentamisesta huolimatta säilyttämään alueella. Istutettavalle alueen osalle varataan kaavamuutoksessa runsaasti tilaa. Autopaikkojen sijoittaminen osaksi uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin edesauttaa kasvillisuuden säilymistä. Vuosien varrella suhteellisen muuttumattomana säilynyt näkymä Keravanjoelta kaavamuutosalueelle ei merkittävässä määrin muutu kaavamuutoksessa. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota kaavamuutostyön aikana.

Paviljonki II:n kaakkoispuolella, peltoalueiden reunalla kasvaa kuusen erikoismuoto, keilakuusi. Keilakuusi on suojeltu kaavamuutoksessa yksittäissuojelumerkinnällä ja erillisellä kaavamääräyksellä. Puu on merkitty erikoispuuna koodilla E9548 Metsägeneettisessä rekisterissä ylläpidettävään kantapuurekisteriin. Kantapuukortti on selostuksen liitteenä. Kantapuukortista selviää puun tarkka sijainti.

Kasvihuonepäästöt

Alue sijoittuu kohtuullisen kävely- ja pyöräilyetäisyyden päähän Tikkurilan kauppallisista palveluista ja juna-asemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Uudisrakentaminen

on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Tällöin kaupunkirakenteesta muodostuu ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista.

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamuutosalueella on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueelle sijoittuvalle uudelle puistoalueelle on annettu kaavamuutoksessa nimi: Assistentinpuisto/Assistentparken.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Maanomistaja etsii alueelle uuden omistajan kaavamuutoksen tultua voimaan. Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos saanee lainvoiman aikaisintaan kesällä 2016. Kaavan vahvistuttua ja uusien maanomistajien löydyttyä, alueen rakentaminen voi alkaa.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Senaatti kiinteistöt
kiinteistökehittäjä Olli Kantanen
johtava asiantuntija Antti Kari

PKSubstanssi Oy
toimitusjohtaja Pekka Komulainen

Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy
arkkitehti Mari Matomäki

Ely-keskus
ylitarkastaja Henrik Wager
ylitarkastaja Jussi Heinämies

Museovirasto
erikoistutkija Jarkko Sinisalo

Vantaan kaupunki
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
maisema-arkkitehti Laura Muukka
rakennustutkija Anne Vuojolainen
ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen
ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Teppo Pasanen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
suunnitteluavustaja Sari Simonen
lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas
lupa-arkkitehti Matti Karjanoja
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 13.6.2016



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.01.2016
Kaavan nimi	002234 Jokiniemi 62 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	11.08.2014	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002234	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6395	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	-0,1552	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6395

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	3,6395	100,0	7300	0,20	0,0000	-1700
A yhteensä	2,7013	74,2	7300	0,27	2,7013	7300
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-3,1644	-9000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4631	12,7	0		0,4631	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4751	13,1	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	-0,1552	-4,3	0	-0,1552	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	4524	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6395	100,0	7300	0,20	0,0000	-1700
A yhteensä	2,7013	74,2	7300	0,27	2,7013	7300
A	0,4683	17,3	0		0,4683	0
AK	1,4821	54,9	7300	0,49	1,4821	7300
AH	0,7509	27,8	0		0,7509	0
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-3,1644	-9000
Y-3	0,0000		0		-3,1644	-9000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4631	12,7	0		0,4631	0
VP	0,4631	100,0	0		0,4631	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4751	13,1	0		0,0000	0
Kadut	0,2871	60,4	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1880	39,6	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	-0,1552	-4,3	0	-0,1552	0
ma	-0,1552	100,0	0	-0,1552	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	4524	0	0
Asemakaava	5	4524	0	0

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002234

Päiväys
Datum

13.6.2016

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

686503

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 62**JOKINIEMI**

Asemakaavan muutos

Kortteli 62042 sekä

katu- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
62042 sekä katualueet.)

Tonttijaon muutos

Kortteli 62042.

Vanda stad
Stadsdel 62**ÄNÄS**

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 62042 samt

gatu- och rekreationsområdena.

(Kvarter 62042 samt gatuområdena
i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 62042.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A**Asuinrakennusten korttelialue.**

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

Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa.

Suojeltavia rakennuksia 1 ja 2 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia, tai lisärakentamistoimia, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia kuten ikkunoita ja ovia tulee vaalia. Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää ja ennallistaa. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojellun rakennuksen sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokaina eteis- ja porrasuoneet. Suojeltujen sisätilojen alkuperäiset rakennusosat ja pintarakenteet sekä yksityiskohdat kuten porraskaiteet ja listat tulee säilyttää ja ennallistaa. Sisätilojen muutos- ja korjaustyöt tulee tehdä niin että tilojen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyy. Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa asuntoja ja/tai asumista häiritsemättömiä työtiloja.

Julkisivuvärisuunnitelma

Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma. Julkisivuvärisuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Pihat ja kasvillisuus

Rakennuslupavaiheessa alueelle on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelmassa tulee kasvillisuuden ja muiden pihamateriaalien lisäksi esittää alueen jätehuollon tilojen sijoittelu ja sovitaminen ympäristöön. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella. Mäse-mallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Pihan saa aidata vain puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalla osalla. Aitana tulee käyttää alueen ominaispiirteisiin sopivaa pensasaitaa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Lisääntyvät hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueella kasvava kuusen erikoismuoto, keilakuusi on huomioitava pihan ja pysäköintipaikkojen suunnittelussa. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för bostadshus.

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

I närheten ligger en anläggning som behandlar och lagrar kemikalier. Olycksriskerna vid anläggningen ska beaktas vid planeringen av bostädernas ventilation.

Bestämmelser som gäller byggnaderna 1 och 2 som ska skyddas:

Byggnad av betydelse med avseende på den historiska, byggnadshistoriska och arkitektoniska värdefulla områdesdel som utgörs av den f.d. Lantbrukets forskningscentral. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Byggnadens ursprungliga material och byggnadsdelar såsom fönster och dörrar bör bevaras. Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras och återställas när renoveringsarbeten utförs. Över ändringar som förutsätter bygglov måste utlåtande av museimyndighet begäras. Av interiörerna i den skyddade byggnaden skyddas vestibuler och trapphus som historiskt värdefulla. De skyddade interiörernas ursprungliga byggnadsdelar och ytmaterial samt detaljer såsom trapppracken och listverk måste bevaras eller återställas. Reparations- och ändringsarbetena i interiörerna måste göras så att utrymmenas arkitektoniska och historiska värden bevaras. I den byggnad som ska skyddas får bostäder och/eller arbetsutrymmen som ej stör boende placeras.

Plan för fasadens färgsättning

I bygglovsskedet ska för området sammanställas en plan för fasadernas färgsättning som utgår från de existerande byggnadernas ursprungliga färgskala. Planen för fasadens färgsättning ska godkännas av museimyndigheten.

Gårdsplaner och växtlighet

I bygglovsskedet måste för området sammanställas en plan över gårdsplanen där man visar hur tomten ankräver till omgivande områden. I planen över gårdsplaner ska utöver växtlighet och övriga gårdsmaterial också anvisas placeringen av områdets avfallshantering och hur avfallshanteringen fås att smälta in i miljön. Sopkärlerna ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara avskärade med staket. Avfallshanteringen kan förverkligas inom varje enskilt kvarter. Planen över gårdsplaner ska godkännas av museimyndigheten. Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras. Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag. Gården får inhägnas endast till den del som angränsar till park- eller annat allmänt område. Som inhägnad ska användas en häck som passar in på områdets särdrag. Gränserna mellan tomtarna får inte inhägnas. Den ökande mängden dagvatten ska hanteras innan den leds ner i det allmänna regnavlöppsnätet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken. För bygglovst måste en dagvattenplan utarbetas.

På området växer en speciell kägelformad gran som bör beaktas vid planeringen av gårdsplan och parkeringsplatser. Trädet och dess rotsystem får inte skadas.

Pysäköinti

Auto- ja polkupyöräpaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihvoja ei saa asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöön. Yleiseen alueeseen rajautuvat pysäköintipaikat tulee aidata alueen ominaispiirteisiin sopivalla pensasaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²
Toimisto- ja työtilat	1 ap/ 50 k-m ²
Palvelu- ja myymälätilat	1 ap/ 35 k-m ²

Mikäli tarvittavat pysäköintipaikat eivät mahdu esitetyille pysäköintipaikkojen rakennusaloille tulee lisäpysäköintipaikkojen sijoituksesta ja ympäristöön soveltamisesta esittää rakennuslupavaiheessa selvitys, joka hyväksytään museoviranomaisella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 pp/ 30 k-m ²
Toimisto- ja työtilat	1 pp/ 50 k-m ²
Palvelu- ja myymälätilat	1 pp/ 50 k-m ²

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasoon ja oltava helposti käytettävissä. Pihalle sijoittuvat polkupyöräpaikat on katettava.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa.

AK**Asuinkeuhkalojen korttelialue.**

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

Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa.

Suojeltavaa rakennusta 1 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokoaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia, tai lisärakentamistoimia, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia kuten ikkunoita ja ovia tulee vaalia. Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää ja ennallistaa. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojellun rakennuksen sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokaina eteis- ja porrashuoneet. Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa asuntoja ja/tai asumista häiritsemättömiä työtiloja. Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa erityisasumista.

Julkisivuvärisuunnitelma

Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma. Julkisivuvärisuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Pihat ja kasvillisuus

Rakennuslupavaiheessa alueelle on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelmassa tulee kasvillisuuden ja muiden pihamateriaalien lisäksi esittää alueen jätehuollon tilojen sijoittelu ja soveltaminen ympäristöön. Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

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

Pihan saa aidata vain puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalla osalla. Aitana tulee käyttää alueen ominaispiirteisiin sopivaa pensasaitaa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Lisääntyvät hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen sijoittamista istutettavalle alueen osalle tulee välttää. Mikäli nostopaikka tai osa siitä on välttämätöntä sijoittaa istutettavalle alueen osalle, tulee nostopaikan pintamateriaalina käyttää tällöin istutettavan alueen osalta nurmikiveä.

Parkering

2 / 5

Bil- och cykelplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen. Parkeringsplatser och trafikleder ska förverkligas belagda med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med eftertanke och de ska passa in i miljön. Parkeringsplatserna som gränsar till det allmänna området ska inhägnas med en häck som passar in på områdets särdrag.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m ² -vy
Kontor- och arbetslokaler	1 bp/ 50 m ² -vy
Service- och affärslokaler	1 bp/ 35 m ² -vy

Om de behövliga parkeringsplatserna inte ryms in på de anvisade byggnadsytorna för parkeringsplatser ska en utredning föres i bygglovsskedet över hur extra parkeringsplatser ska placeras och anpassas till omgivningen, denna utredning förs till museimyndigheten för godkännande.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder	1 cp/ 30 m ² -vy
Kontor- och arbetslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy
Service- och affärslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i nivå med gårdsplanen och vara lättillgängliga. De cykelplatser som placeras på gårdsplanen ska förses med tak.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånens undersökas och företrädande markområden vid behov renas.

Kvarteretsområde för flervåningshus.

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

I närheten ligger en anläggning som behandlar och lagrar kemikalier. Olycksriskerna vid anläggningen ska beaktas vid planeringen av bostädernas ventilation.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1:

Byggnad av betydelse med avseende på den historiskt, byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefulla områdeshelhet som utgörs av den f.d. Lantbrukets forskningscentral. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Byggnadens ursprungliga material och byggnadsdelar såsom fönster och dörrar bör bevaras. Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras och återställas när renoveringsarbeten utförs. Över ändringar som förutsätter bygglov måste utlåtande av museimyndighet begäras. Av interiörerna i den skyddade byggnaden skyddas vestibuler och trapphus som historiskt värdefulla. I den byggnad som ska skyddas får bostäder och/eller arbetsutrymmen som ej står boende placeras. I den skyddade byggnaden får specialboende placeras.

Plan för fasadens färgsättning

I bygglovsskedet ska för området sammanställas en plan för fasadernas färgsättning som utgår från de existerande byggnadernas ursprungliga färgskala. Planen för fasadens färgsättning ska godkännas av museimyndigheten.

Gårdsplaner och växtlighet

I bygglovsskedet måste för området sammanställas en plan över gårdsplanen där man visar hur tomten anknyter till omgivande områden. I planen över gårdsplaner ska utöver växtlighet och övriga gårdsplaner också anvisas placeringen av områdets avfallshantering och hur avfallshanteringen får smälta in i miljön. Avfallshanteringen kan förverkligas inom varje enskilt kvarter. Sopkärnen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara avskärmat med staket. Planen över gårdsplaner ska godkännas av museimyndigheten.

Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

Gården får inhägnas endast till den del som angränsar till park- eller annat allmänt område. Den inhägnad ska användas en häck som passar in på områdets särdrag. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Den ökande mängden dagvatten ska hanteras innan den leds ner i det allmänna regnavlöppsnätet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

Placeringen av lyftplatser för räddningsfordon på den del av området som förses med planteringar ska undvikas. Om lyftplatsen, eller en del av den, oundgängligen måste placeras på en områdesdel med planteringar, ska gräsmäring användas som ytmateriell för lyftplatsen inom området med planteringar.

Pysäköinti

Auto- ja polkupyöräpaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristönsä. Autokatokset on mahdollisuuksien mukaan sovittava puiden väliin siten, että maisemallisesti merkittävät puuyksilöt säilyvät. Autokatosten värimaailman ja tyylin tulee olla yhteensopiva asuinrakennusten arkkitehtuurin kanssa. Autokatosten vesikatteena tulee käyttää konesaumattua peltiä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²
Toimisto- ja työtilat	1 ap/ 50 k-m ²
Palvelu- ja myymälätilat	1 ap/ 35 k-m ²

Mikäli tarvittavat pysäköintipaikat eivät mahdu esitetyille pysäköintipaikkojen rakennusaloille ja uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin, tulee lisäpysäköintipaikkojen sijoituksesta ja ympäristöön soveltamisesta esittää rakennuslupavaiheessa selvitys, joka hyväksytetään museoviranomaisella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 pp/ 30 k-m ²
Toimisto- ja työtilat	1 pp/ 50 k-m ²
Palvelu- ja myymälätilat	1 pp/ 50 k-m ²

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatason ja oltava helposti käytettävissä. Pihalle sijoittuvat polkupyöräpaikat on katettava.

Uudisrakentaminen

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia.

Rakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennukset saavat olla yleisilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua historialliseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä, maastoon ja maisemaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja, - ja valokuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Kerrosluvun estämättä saa näitä tiloja sijoittaa ullakkokerrokseen. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan edellyttäen, että se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Umpinaista korkeaa sokkeliä on vältettävä.

Elementtisaumoja ei saa näkyä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Asuinhuoneiden ulkoisuuden ääneneristävyyden lentoliikennemelua Δ L vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Alueelle sijoitettavat autopaikat sijoitetaan autotalleihin tontin asuinrakennuksiin, autokatoiksi tai asemakaavaan merkityille pysäköintipaikoille/-alueille.

Tonteille 2,3 ja 4 sijoittuvia rakennuksia koskevia määräyksiä:

Katot

Rakennuksissa on käytettävä aumakattoja. Kattokaltevuu- den on oltava vähintään 1:2,5.

Vesikatteen tulee olla konesaumattua peltiä.

Pellin tulee jatkua ylimmän kerroksen julkisivun pintamateriaaliksi.

Tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennusten ullakko-tiloja.

Julkisivut

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappautusta.

Julkisivujen tulee olla pääosin yksivärisiä. Vierekkäiset rakennukset eivät saa olla keskenään samanvärisiä.

Parvekkeet

Parvekkeet tulee sijoitella rakennuksen julkisivuun eloisasti ja vaihtelevasti. Koko julkisivun kattavia parvekeseiniä ei sallita.

Parvekkeita ei saa tukea maasta.

Ylimmän kerroksen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Parkeriing

Bil- och cykelplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen. Parkeringsplatser och trafikleder ska förverkligas belagda med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med eftertanke och de ska passa in i miljön. I mån av möjlighet ska carportarna passas in mellan träden så att de solitära träd som har en betydelse för landskapet kan bevaras. Carportarnas färgskala och stil ska passa ihop med bostadsbyggnadernas arkitektur. Maskinfalsad plåt ska användas som yttertak på carportarna.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m ² -vy
Bostäder	1 bp/ 50 m ² -vy
Bostäder	1 bp/ 35 m ² -vy

Om de behövliga parkeringsplatserna inte ryms in på de anvisade byggnadsytorna för parkeringsplatser och i de garagen som ska byggas i nybyggnaderna, ska en utredning företas i bygglovsskedet över hur extra parkeringsplatser ska placeras och anpassas till omgivningen, denna utredning förs till museimyndigheten för godkännande.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder	1 cp/ 30 m ² -vy
Kontor- och arbetslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy
Service- och affärslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i nivå med gårdsplanen och vara lättillgängliga. De cykelplatser som placeras på gårdsplanen ska förses med tak.

Nybyggnation

Byggnaderna ska hålla en arkitektoniskt hög kvalitet.

Byggnaderna ska vara individuella och planerade för platsen. Byggnaderna får ge ett modernt intryck men de ska vara anpassade till den historiska miljön.

Till bygglovansökan måste en utredning bifogas som visar hur byggnaden/konstruktionerna anpassas till omgivningen, terrängen och landskapet.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar boendet, t.ex. förråd, underhålls- och hobbylokaler och bastur mm. samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Utan hinder av det angivna våningstalet får dessa utrymmen placeras i vindsvåningen. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man bygga den del av trapphusen som överskrider 15m²/våningsplan förutsatt att denna del bidrar till trapphusets trivsel. Detta utrymme dimensionerar inga bilplatser.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

En sluten och hög sockel ska undvikas.

Elementfogar får inte synas.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Ljudisoleringen mot flygbuller Δ L i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.

De bilplatser som placeras i området ska placeras i garage i tomtens bostadsbyggnader, i carportar eller på parkeringsplatser/områden som angetts i detaljplanen.

Bestämmelser som gäller byggnaderna på tomterna 2, 3 och 4:

Taken

Byggnaderna ska förses med valmtak. Taklutningen ska vara minst 1:2,5.

Yttertaget ska utgöras av maskinfalsad plåt.

Plåten ska fortsätta som ytmateriäl på det översta våningsplanets fasad.

Tekniska utrymmen ska integreras som en del av byggnadernas vindstrymmen.

Fasader

Rappning ska användas som byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl.

Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Byggnader om ligger intill varandra får inte ha samma färg sinsemellan.

Balkonger

Balkonger ska placeras på ett livfullt och omväxlande vis i byggnadernas fasader. Balkongpartier som täcker hela väggen tillåts inte.

Balkongerna får inte förses med markstöttor.

Balkongerna i det översta våningsplanet ska vara indragna.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa lasittaa.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa kattaa.

Parvekekaiteena tulee käyttää metallista pinnakaidetta.

Pihat

Ensimmäisen asuinkeuhkon asunonille ei saa rakentaa yksityispihoja tai -terasseja.

Tontille 6 sijoittuvaa rakennusta koskevia määräyksiä:

Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa koeuimalan ki-vipäädyn kunnostaa asuin-, työ- ja/tai yhteistiloiksi.

Katot

Rakennuksessa on käytettävä harjakattoa.

Vesikatteen tulee olla konesaumattua peltiä.

Tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennuksen ullakko-tiloja.

Julkisivut

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappautusta tai puuta.

Julkisivujen tulee olla pääosin yksivärisiä. Vierekkäiset rakennukset eivät saa olla keskenään samanvärisiä.

Parvekkeet

Parvekkeet tulee sijoittaa rakennuksen julkisivuun eloisasti ja vaihtelevasti. Koko julkisivun kattavia parvekeseiniä ei sallita.

Parvekkeita ei saa tukea maasta.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa lasittaa.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa kattaa.

Parvekekaiteena tulee käyttää metallista pinnakaidetta.

Pihat

Ensimmäisen asuinkeuhkon asunon tulee liittyä luontevasti pihatasoon.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

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

Suojeltavia rakennuksia 1 ja 2 koskevia määräyksiä:

Rakennus suojellaan kokonaisuudessaan.

Pihat ja kasvillisuus

Alueelle on laadittava yhtenäinen, maisema-arkkitehdin laatima pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelmassa tulee kasvillisuuden ja muiden pihamateriaalien lisäksi esittää alueen yhteisenleikki- ja oleskelualueen sijoittelu ja sovitaminen ympäristöön. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

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

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Lisääntyvät hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään.

Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa.

Puisto.

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

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

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

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte glasas in.

Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte förses med tak.

Balkongernas räcken ska bestå av räcken med metallpinnar.

Gårdarna

Bostäderna i första våningen får inte förses med privata gårdsplaner eller terrasser.

Bestämmelser som gäller byggnaden på tomt 6.

Utöver den anvisade byggrätten får stenpartiet av försöks-tröskuset iståndsättas som bostads-, arbets- och/eller gemensamma utrymmen.

Taken

Byggnaderna ska förses med sadeltak.

Yttertak ska utgöras av maskinfalsad plåt.

Tekniska utrymmen ska integreras som en del av byggnadernas vindsutrymmen.

Fasader

Rappning eller trä ska användas som byggnadens huvudsakliga fasadmaterial.

Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Byggnader om ligger intill varandra får inte ha samma färg sinsemellan.

Balkonger

Balkonger ska placeras på ett livfullt och omväxlande vis i byggnadernas fasader. Balkongpartier som täcker hela väggen tillåts inte.

Balkongerna får inte förses med markstötter.

Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte glasas in.

Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte förses med tak.

Balkongernas räcken ska bestå av räcken med metallpinnar.

Gårdarna

Bostäderna i den första bostadsvåningen ska på ett naturligt vis anknyta till gårdsnivån.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

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

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 1 och 2:

Byggnaden är skyddad i sin helhet.

Gårdsplaner och växtlighet

För området ska en plan över gårdsplanerna göras upp av en landskapsarkitekt, denna plan ska vara enhetlig och visa hur tomten ansluter till de omgivande områdena. I planen över gårdsplaner ska utöver växtlighet och övriga gårdsmaterial också anvisas placeringen av ett för området gemensamt lek- och vistelseområde samt hur det anpassas till miljön.

Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

Gränserna mellan tomtarna får inte inhägnas.

Den ökande mängden dagvatten ska hanteras innan den leds ner i det allmänna regnavlöppsnätet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken.

För området ska en dagvattenplan uppgöras.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

Park.

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

Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras.

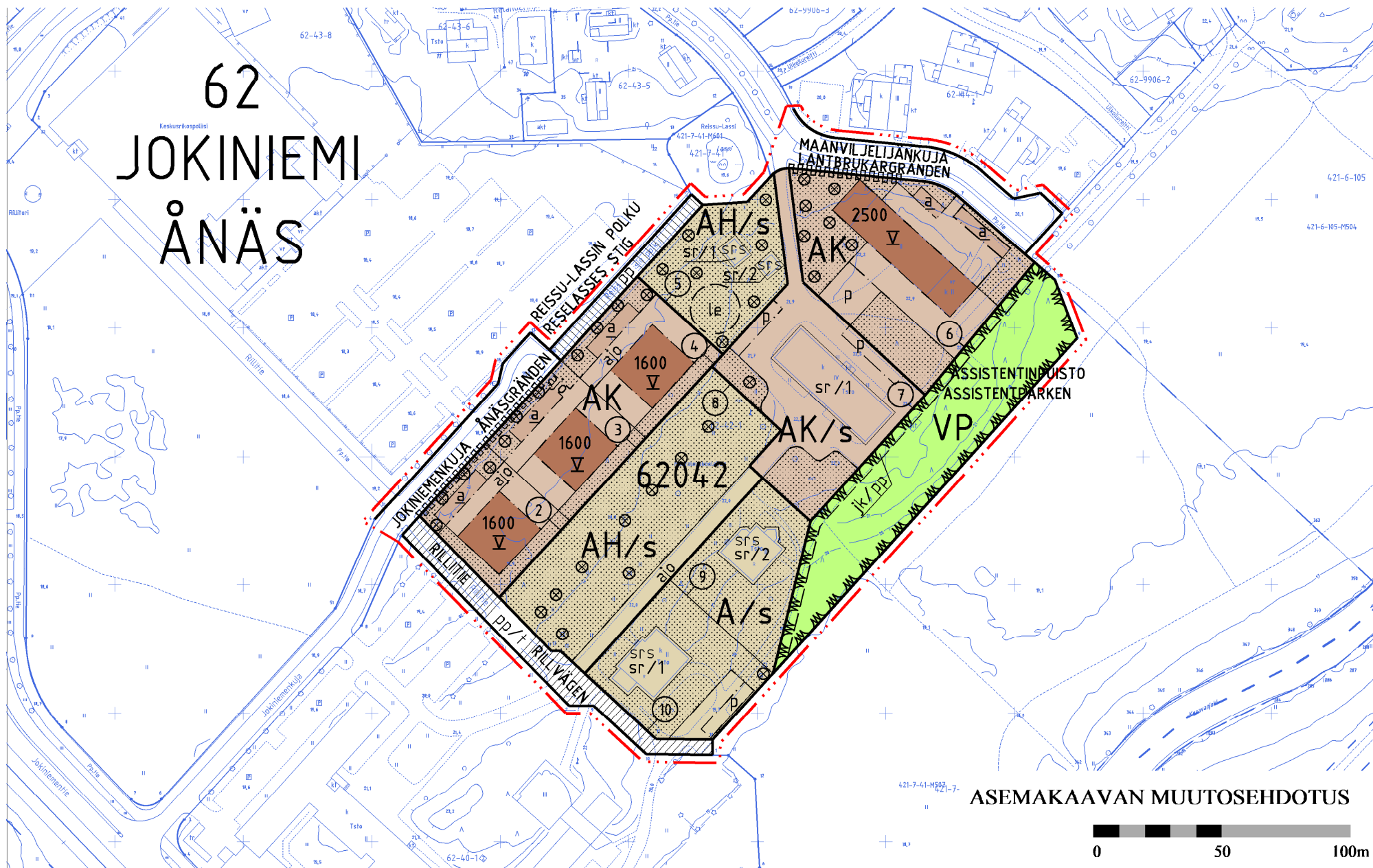
Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

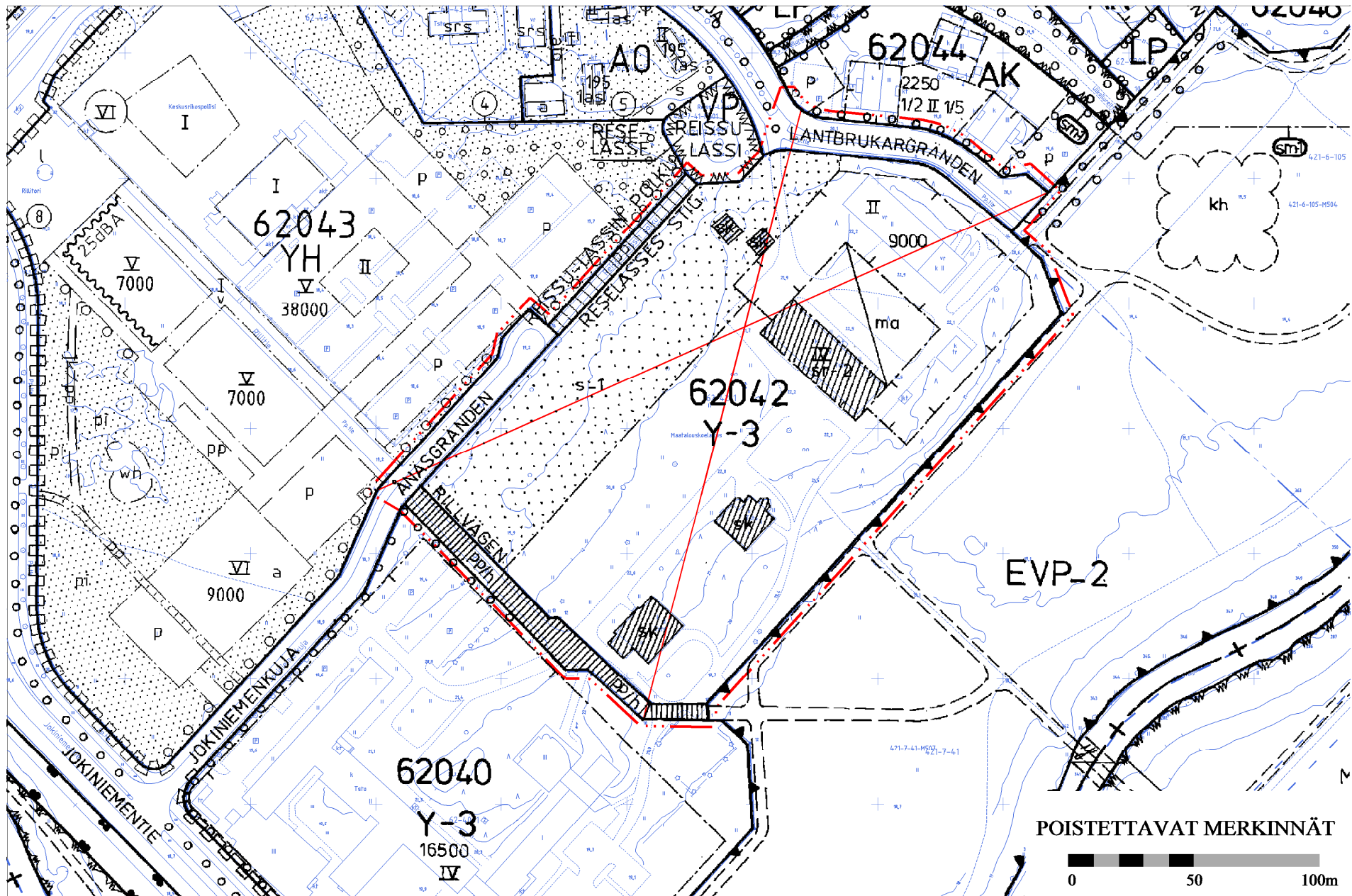
Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.	5 / 5
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.	
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	
	Rakenusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.	
	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.	
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.	
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.	
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.	
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvärden nödvändiga åtgärder tillåtna.	
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.	
	Katu.	Gata.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.	
	Ajoylevyys.	Körförbindelse.	
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Riktgivande del av området som reserverats för gång- och cykeltrafik inom området.	
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.	
	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.	
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.	
	Rakennussuojelulain tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.	Byggnad skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen eller tidigare lagen om skydd för kulturhistoriskt märkliga byggnader (572/1964) eller förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985). Skyddet enligt förordningen (480/1985) upphör, då antingen positivt eller negativt beslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) fattats och vunnit laga kraft.	
	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.	
	TONTTIAKO	TOMTINDELNING	
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	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		Mättningsavdelningen	
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda ____ 20 ____	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20 ____		Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20 ____	





KANTAPUUKORTTI

Kantapuunro	E9548		Jalostusyksikö		Kohdealue	1		Puulaji	<i>Picea abies f. pyramidata, keilakuusi</i>			
Emo												
Metsikkönro			Jalostusvyöhyke	1	Syntymävuosi				Valittu	Pirkko Velling 9.5.2008		
Paikkakunta	Vantaa		Koodi	92	Kylä				Tila			
Sijainti	20 metriä kaakkoon Metsäntutkimuslaitoksen laitosrakennus 2:sta, peltoaukean laidalla.											
Karttalehti	2043-04		Koordinaatit				p	6688222	i	3392707		
Leveysaste	60°17'		Pituusaste	25°04'					Korkeus mpy.	20		
Omistaja	Senaatti kiinteistöt											
Osoite	PL 237 00531 HELSINKI							Puh	0205 8111		Fax	0205 811 360
Opas												
Osoite								Puh			Fax	
Metsätyyppi	Niitty		Maalaji	hiesu				Kivisyys	Soistuminen			
Mets. kehitystila												
Mets. syntytapa	luontainen											
Mets. käsittely												
Metsikön terveydentila												
Kantapuu ja siitä 20 m:n säteellä 4 paksuinta puuta												
Puumerkki	d _{1,3} cm		Keskimäärin cm	d _{6,0} kuori-neen cm	d _{1,3} -d _{6,0} cm	Puum-pituus m	Puum-tilavuus m³	Lustoja			Oksan paksuus keskim. cm	Karsiutu-nut run-gon osa 0.1 m
	1	2						kannon	1.3 m:n	6 m:n		
	mittaus							korkeudelta				
K			17,0			7,6						
A			13,6			6,7						
B			13,0			6,2						
C												
D												
Keskimäärin												
Huomautuksia!												
Runko jakautuu kolmeksi aivan tyveltä. Puu rauhoitettu. Risteytyspuut laitettu 5.5.2008.												
Vuosi Mittakaava 1 : 200 000												
Vuosi Mittakaava 1 : 20 000												
Latvuksen pituus m												
Latvuksen leveys m x m												
Latvuksen tiheys												
Latvustyyppi												
Oksakulma ° Oksatyyppi												
Puutyyppi erikoispuu												
Valintaperuste muu												
Valintaolosuhteet yksittäispuu luontainen												
Varttamisoksat pvm.												
Siemennäyte pvm.												
Valokuvaus pvm.												