

Vantaa
Tikkurila

002261 KULLEROPUISTO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002261. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Asemakaavamuuotos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25-27 ja korttelia 60007 tontit 12-17. Lisäksi Kullerupuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, 60074, korttelia 60005 tontit 14–22 ja korttelia 60007 tontit 8 ja 9. Lisäksi Kullerupuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

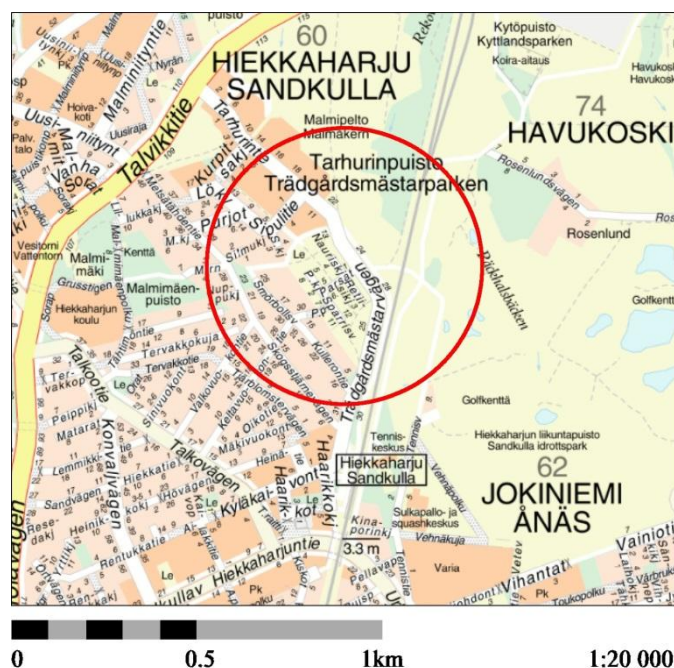
Tonttijaon muutos:

Tonttijaon muutos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25-27 ja korttelia 60007 tontit 12-17, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Asemakaavan muutoksella tiivistetään voimassa olevaa kaavaa sekä luodaan rakenne joka suojaa radan melulta ja tärinältä. Kaava-alue on rakenteeltaan ja tyylliltään luonnollinen jatke Hiekkaharju 5-kaavalle. Alueelle kaavoitetaan omakotitaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija,
Vantaan kaupunki; carina.olander@vantaa.fi, puh. +358 438267039
Kaava-alueen sijainti



Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjun kaupunginosassa. Alueen eteläosa on puolen kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä Hiekkaharjun juna-asemalta. Kaava-alue rajoittuu luoteessa Sipulipuistoon, lännessä Hiekkaharjun pientaloalueeseen, kaakossa rataa ja koillisessa Malmipellon ulkoilualueeseen.

KAAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan seurakuntien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002261.
- Kaavoitus tuli vireille 2.11.2015.

- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 18 kappaletta. Lisäksi saatiin 107 hengen allekirjoittama vetoomus ja Hiekkaharjun omakotiyhdistyksen kannanottoa puolsi 60 henkeä.
- Kaavasta pidettiin yleisötilaisuudet 10.11.2015 ja 8.11.2016.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 14.6.-17.8.2017 ja siitä saatiin 17 kpl muistutusta. Lausunnot pyydettiin 30.8.2017 mennessä ja niitä saatiin kaksi kappaletta.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien edustajien kanssa. Pohjana on ollut Sito Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

<u>1.</u>	<u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>	<u>1</u>
<u>2.</u>	<u>TIIVISTELMÄ</u>	<u>4</u>
<u>3.</u>	<u>LÄHTÖKOHDAT</u>	<u>5</u>
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	11
<u>4.</u>	<u>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>	<u>14</u>
3.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	14
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
3.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	18
<u>5.</u>	<u>ASEMAKAAVAN KUVAUS</u>	<u>25</u>
4.1	KAAVAN RAKENNE	25
4.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	26
4.3	ALUEVARAUKSET	28
4.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	31
4.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	34
4.6	NIMISTÖ	35
<u>6.</u>	<u>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</u>	<u>35</u>
<u>7.</u>	<u>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET</u>	<u>36</u>
<u>8.</u>	<u>ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE</u>	<u>37</u>
<u>9.</u>	<u>ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET</u>	<u>39</u>
<u>10.</u>	<u>MUU SUUNNITELMA-AINEISTO</u>	<u>48</u>

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Kullerupuiston asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Sito Oy, 25.8.2016
- Meluselvitys, Sito Oy, 13.6.2016
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Tapio Strandberg Oy, 15.4.2016.

- Rakennetun vesihuoltoverkoston kapasiteettitarkastelu, Vantaan kaupunki, 30.8.2015
- Muistio autopaikkakustannuksista, Sito 7.10.2015
- Raideliikennetärinäselvitys, Promethor, 10.8.2011
- Selvitys junaliikenteen aiheuttamasta tärinästä ja tärinävaikutusten pienentämismenetelmistä, Ramboll Finland Oy, 30.11.2004

2. TIIVISTELMÄ

Kulleropuiston kaavamuutoksella muokataan eteläisintä osaa Hiekkaharju 5-kaavan alueesta. Nykyisen kaavan rivitalot eivät sellaisenaan ole lähteneet toteutumaan. Kaavaa tiivistetään ja ajanmukaistetaan. Kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Rakentamisen määrä lisäytyy verrattuna nykyiseen kaavaan.

Kaavalla suunnitellaan omakotitaloja, 2-kerroksisia pienkerrostaloja ja 4-5 kerroksisia kerrostaloja. Omakotitalot ja puujulkisivuiset pienkerrostalot muodostavat pientalomaisen vyöhykkeen olemassa olevan Hiekkaharjun omakotitaloalueen ja uusien kerrostalojen väliin.

Lisäksi kaavamuutoksella luodaan ratkaisu, joka nykyistä kaavaa paremmin huomioi radan melun ja tärinän. Tämän takia rataa lähimmät rakennukset on rakennettu melua torjuvasti muurimaisesti. Aivan radan lähistöön, alueelle joka ei sovellu rakentamiseen eikä virkistyskäyttöön, on sijoitettu pysäköintiä.

Kaavalla halutaan myös tiivistää rakennetta Hiekkaharjun aseman lähellä.

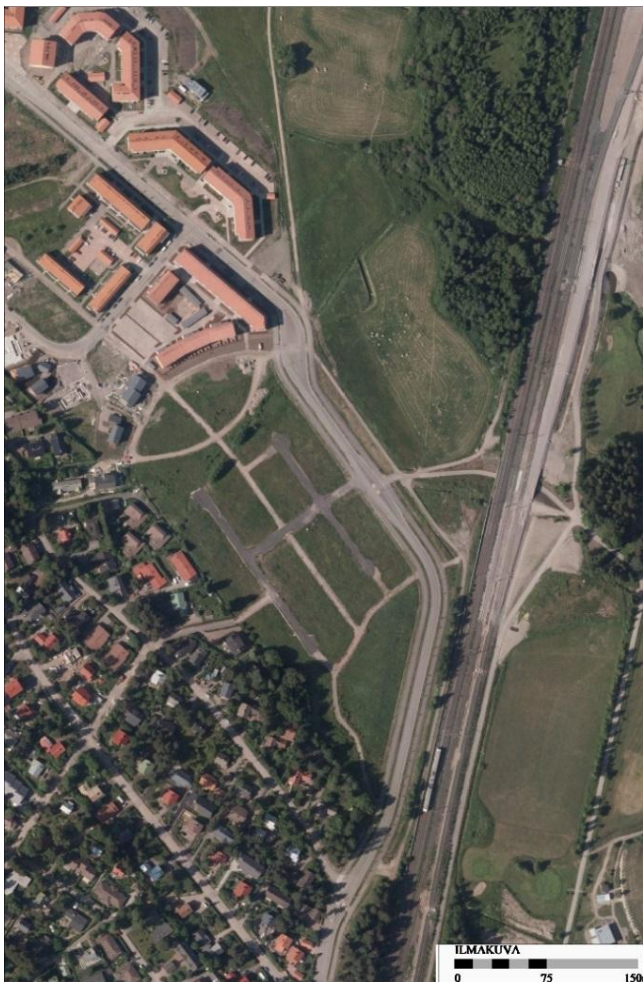
Kaupunkikuvallisesti kaava pyrkii noudattamaan Hiekkaharju 5- kaava-alueen tyyliä. Tämä näkyy mm. lamellien muotoilussa, katto- ja julkisivumateriaaleissa ja -väreissä sekä kaavan länsireunan omakotialoissa.

Tavoitteena on alue joka mahdollisimman luonnollisesti jatkaa jo rakennettua osaa Hiekkaharju 5-kaava-alueesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue on pääosin heinikkoa, joka rajautuu olemassa olevaan asutukseen. Alue rajautuu idässä päärataan, pohjoisessa Hiekkaharju 5 kaava-alueeseen ja lännessä Hiekkaharjun omakotitaloalueeseen. Alueelle on rakennettu valmiit asfaltoidut kadut ja kunnallistekniikka, mutta ei rakennuksia.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavoitusalue on osa Rekolanojan ja sen sivuojan vartta seuraavaa laakeaa ja viljelykäytön vuoksi enimmäkseen aukeaa laaksoaluetta.

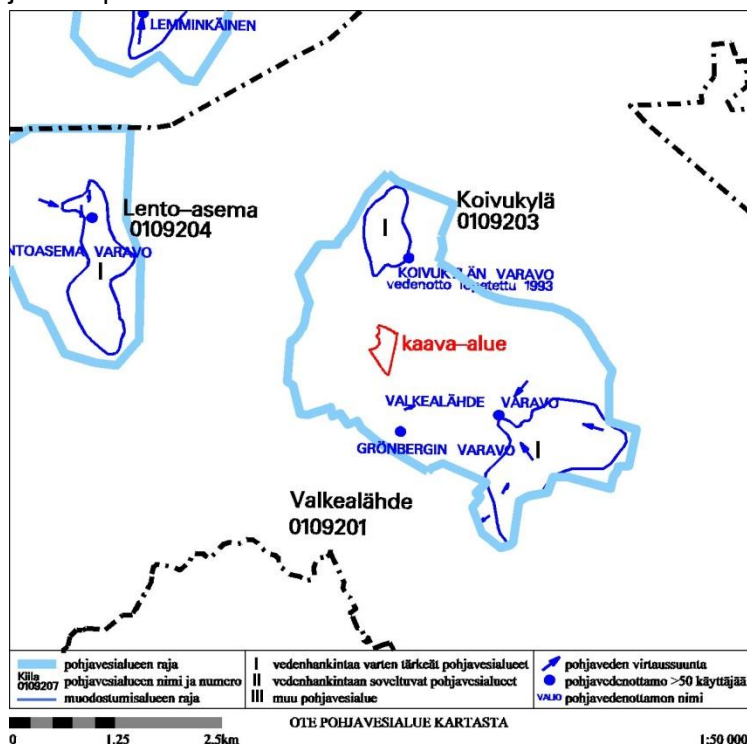


Kuva kaava-alueelta pohjoiseen. Taustalla näkyy jo rakennettua Hiekkaharju 5-kaava-aluetta

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue sijaitsee kokonaan Valkoisenlähden pohjavesialueella, mutta ei ole pohjaveden muodostumisaluetta. Tämä pohjavesialue on merkittävä. Pohjavesialueelta otetaan jatkuvasti vettä Vantaan kaupungin vesilaitoksen tarpeeseen. Pohjavesialueella ei ole sellainen toiminta sallittua, joka saattaisi vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän.

Pohjavedenpinnan taso on alarinteessä lähellä maanpintaa. Alueelle on mm. syntynyt lähde. Pohjavedenpinnan taso on otettava huomioon rakentamisessa.





Lähde osoitteessa Parsatie 11

Hulevedet

Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa suositellaan mm. että pysäköintialueen yhteyteen toteutetaan hulevesien biosuodatusrakennetta. Korttelin osille, joilta muodostuvat hulevedet ovat pelkästään katto- ja pihavesiä riittää yksinkertainen hulevesien viivytysrakenne. Korttelin tasaussuunnittelussa tulee huomioida tulvareittien toimiminen sekä suunnitella korttelikokonaisuus yhtenäisenä niin, ettei tonttijako vaikuta vesien hallintaan.

Alueelle jo rakennettu katuverkko ei muodosta yhtenäistä maanpäällistä tulvareittiä koillispuolen puistoalueelle kohti Rekolanojaa. Jatkosuunnittelussa tämä tulee huomioida ja katujen muutoskohdissa pyrkiä johtamaan pintareitit/tasaukset pois päin kortteleista. Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeusasemaan. Korttelin 60082 pihasuunnittelussa tulee maanpinta tasata siten, että Tarhurintieltä on maanpäällinen tulvareitti noin tasolla +21.3..+21.4. korttelin ja klv:n välissä pohjoiseen.



Suodatuspainanne ja sadepuutarha, esimerkit, Hulevesien hallintasuunnitelma, Sito Oy.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pehmeän saven paksuus vaihtelee 5 - 10 metrin välillä. Savikerroksen alapuolella on siltti- ja kitkamaakerroksia. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paalupe-
rustukselle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vehreät omakotialueet ovat tyypillistä viehättävää Hiekkaharjun asuntorakentamista. Koko Hiekkaharjun alueella runsas puolet asunnoista on kuitenkin kerrostaloissa. Valtaosa asukkaista asuu omistusasunnoissa. Vuoden 2016 väestönlaskennassa Hiekkaharjussa oli noin 5071 asukasta. Hiekkaharjun väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu maltillisesti.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueen asukkaat tulevat käyttämään pääasiassa Hiekkaharjun, Koivukylän ja Tikkurilan keskustan palveluita.

Pieni osa Hiekkaharjussa asuvista käy töissä omalla palvelualueellaan. Eniten työpaikkoja tarjoavat alueen palvelut, alueella on myös jonkin verran yritystoimintaa. Suunnittelualueella on muutamia työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Kaava-alue sijaitsee Hiekkaharjun pohjoisosassa, ja se rajautuu Hiekkaharjun pientaloalueeseen lännessä, sekä laajoihin ulkoilumaastoihin luoteessa ja radan toisella puolella idässä. Pohjoisessa Hiekkaharju 5-alueen kerrostalot ovat pääosin 3-kerroksisia.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue on pääosin heinikköä, joka rajautuu olemassa olevaan asutukseen. Alueen itäreunalla kulkee päärata, joka jakaa peltomaisemaa. Radan varren peltonäkymät ovat osa maisemaa, jonka junamatkustajat näkevät Vantaasta.

Hiekkaharjun vanhaa omakotitaloaluetta kuvaa vehreys. Rakennusten värit ovat murettuja ja ne pilkottavat puiden ja pensaiden lomasta. Hiekkaharju 5- kaava-alueen rakennuksia kuvaa katuja rajaavat lamellit murretuissa värisävyissä, yhtenäiset harjakatot ja puolimpinaiset korttelipihat. Sipulipuiston reunaa pohjoispuolella rajaa kaarimaisesti rakennetut 2-3 kerroksiset rakennukset.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsevan Rekolanojan laaksoa kutsutaan Hiekkaharjun kohdalla Malmipel-loksi. Laakso on tärkeä virkistysalue Hiekkaharjulaisille ja se on myös luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi maisemaksi (Vantaa alueittain 2003). Vantaan yleiskaavan tarkistamiseen liittyvässä kulttuurimaisemaselvityksessä (2005) ei kyseistä suunnittelualuetta ole luokiteltu arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi tai suojeltavaksi kohteeksi. Alueen läheisyydessä on paljon liikunnallisia harrastusmahdollisuuksia. Radan itäpuolella on golfkenttä sekä tenniskenttiä. Hiekkaharjun urheilukenttä sijaitsee muutaman sadan metrin päässä radasta.

Liikenne

Talvikkien kautta kulkevat bussit palvelevat aluetta, samoin pääradan varrella sijaitseva Hiekkaharjun asema. Talvikkitielle on matkaa noin 500 - 750 ja Hiekkaharjun asemalle noin 500 - 750 metriä. Tarhurintietä pitkin kulkee pyörätie. Autoliikenne alueelle kulkee Tarhurintien kautta Talvikkitielle.

Vesihuolto

Kaava-alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto vuonna 2008.

Vedenjakelu

Parsatiellä kulkee DN160 vesijohto alueen halki. Nykyisillä Retiisi-, Parsa- ja Nauriskujilla on DN63 vesijohdot.

Alueen vedenjakelu kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkääkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Tikkurilan vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueella on rakennettu DN160 jätevesiviemärointi. Alueen jätevedet laskevat Tarhurintien jätevesiviemäriin DN200, josta vedet johtuvat Keravanjoen varren runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Parsatiellä on rakennettu DN400 hulevesiviemäri, josta alueen vedet johtuvat Tarhurintien DN800 hulevesiviemäriin ja edelleen Rekolanojaan Malminpellon kohdalla.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu viereiselle Hiekkaharju 5-kaava-alueelle.

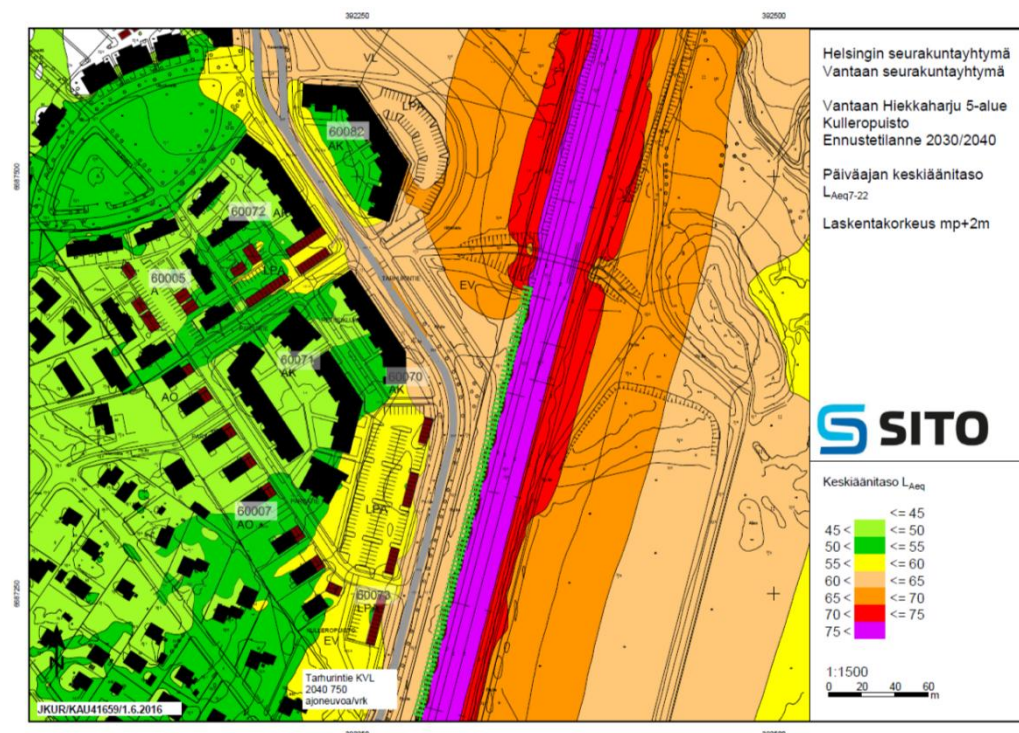
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Kaava-alueelle ei kulkeudu suurta tieliikennemelua.

Radan melu

Radan aiheuttamaa melua kaava-alueelle on selvitetty kaavaehdotusta varten. Kaavaehdotus on laadittu siten, että rakentaminen ei sijoitu aivan radan viereen, kovimmalle melualueelle. Rakennukset on suunniteltu myös estävän melun leviämistä pihuille ja kaava-alueen sisälle.



Meluselvitys, päiväajan keskiäänitaso. Sito Oy.

Radan tärinä

Kaava-alueen raideliikenteen tärinää on selvitetty vuosina 2004 ja 2011. Vuoden 2011 selvityksessä, mittaukset olivat huomattavasti vuoden 2004 tuloksia pienemmät. Syynä tähän on luultavimmin vähentynyt tavarajunaliikenne Vuosaaren sataman valmistumisesta johtuen. Vuoden 2011 jälkeen ei ole nähty tarkoituksenmukaista tehdä uutta tärinäselvitystä. Vuoden 2011 selvityksen mukaan, raideliikenteen tärinän tunnusluvut eivät ylity kaava-alueella.

Saastunut maaperä

Alueelle on laadittu maaperän pilaantuneisuusselvitys vuonna 2016.

Noin 1,2 kilometrin päässä alueesta on sijainnut vuosina 1928–1984 Grönbergin lyijysulatto. Lisäksi nykyisen kirjaston kohdalla, noin 1,5 kilometrin päässä on toiminut akkutehdas vuoteen 1972 asti. Nämä laitokset ovat aiheuttaneet lähialueilla lyijylaskeuman, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista Tikkurilan alueella.

Maaperätutkimuksen perusteella Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset kynnysarvot ylittivät yhteensä 1 näytepisteessä lyijyn osalta. Kromin osalta kynnysarvo ylittyi 4 ja vanadiinin osalta 11 näytteessä. Kaikissa näytteissä oli kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia. 13 näytteessä oli jokaisessa vähintään yhden haitta-aineen kynnysarvon ylitys. Pitoisuudet alittivat alemmat ohje-

vot. Asetuksen perusteella alemman ohjearvon alittavista pitoisuuksista ei aiheudu kunnostustarvetta.

Mikäli kohteen kiinteistöjen pintamaita kuljetetaan pois, luokitellaan maat Ympäristöhallinnon ohjeita 2/2007 Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi mukaan pilaantumattomaksi maa-ainesjätteeksi, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tällöin maa-aines voidaan sijoittaa maankaatopaikalle, jonka ympäristölupa sallii kyseisten maiden vastaanoton.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Helsingin ja Vantaan Seurakuntayhtymät. Osa kortteleista 60005 ja 60072 sekä puisto ja katualueet ovat kaupungin maanomistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

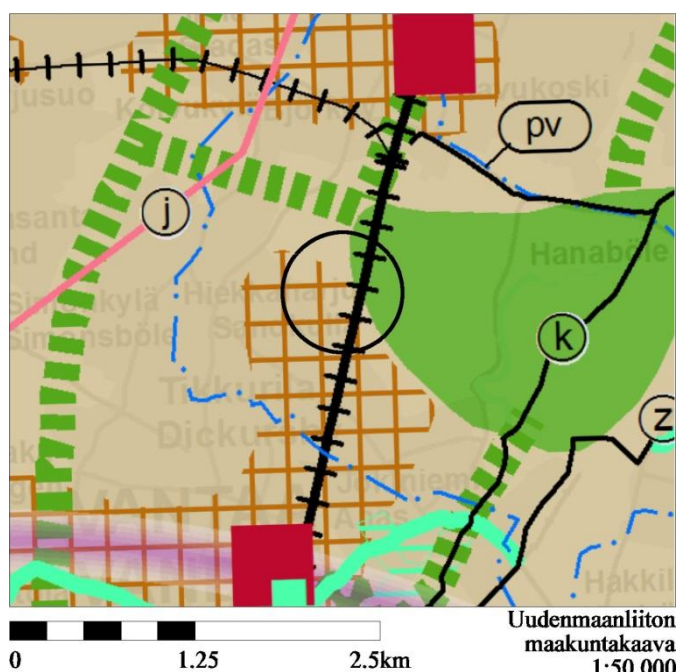
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

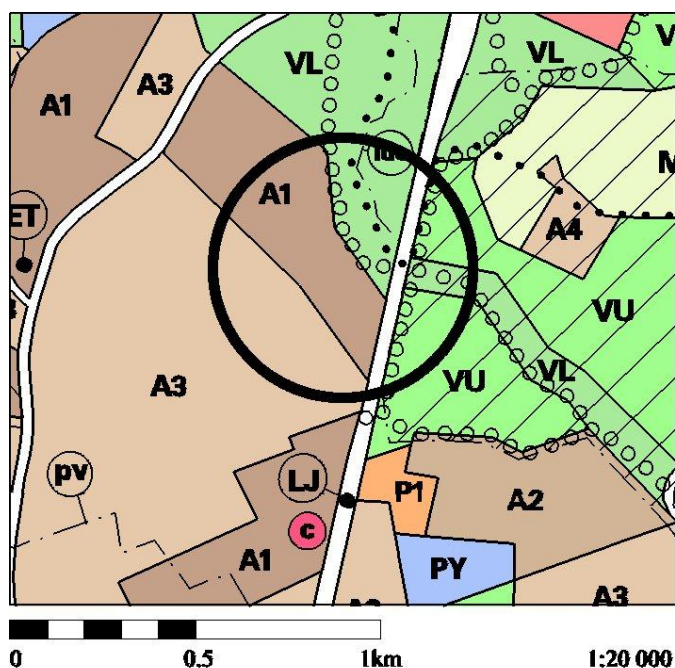
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



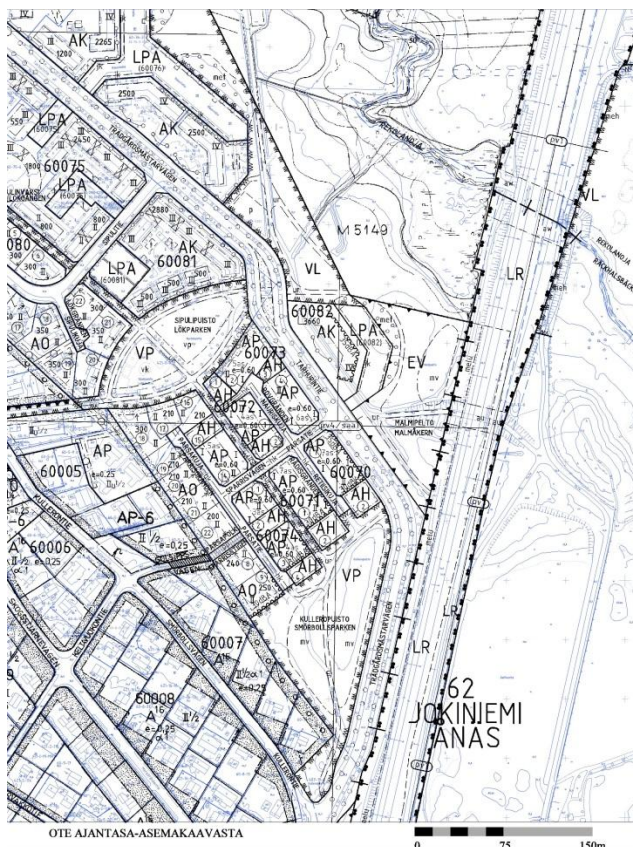
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Malmipellon alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alue on pohjavesialuetta. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. 2. vaihemaakuntakaavaan alue on merkitty kehittämissperiaatemerkeinällä tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



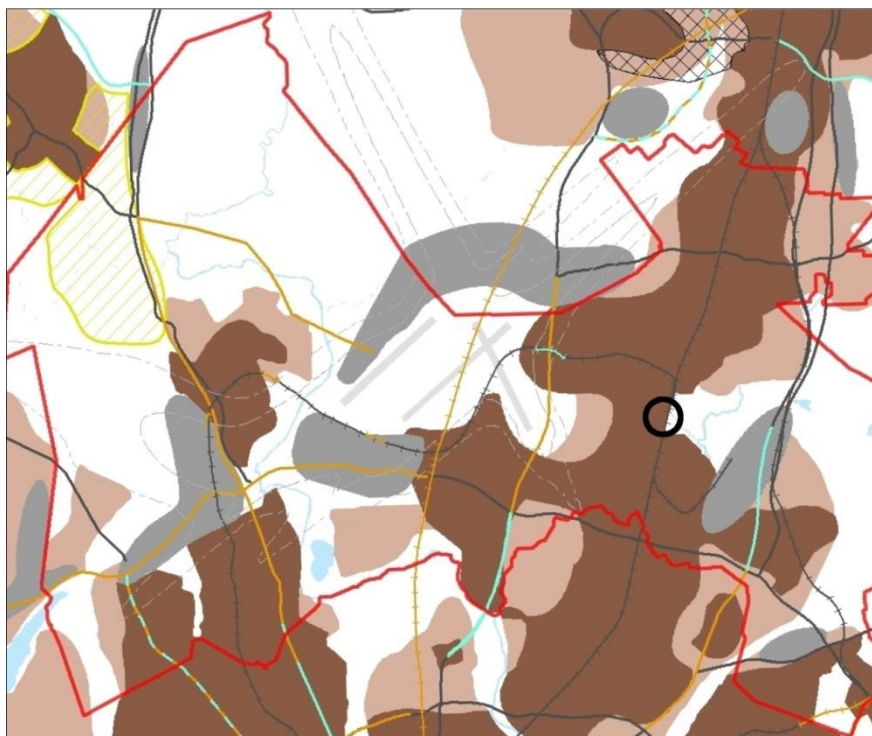
Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta (A1). Malmipellon alue on lähivirkistysaluetta (VL). Virkistysalueen halki on osoitettu ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Rekolanjoen uoma on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaava 600500. Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2006. Alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella on myös auto-paikkojen korttelialuetta (LPA). Kullerupuisto on osoitettu puisto-alueeksi (VP). Malmipelto on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Tarhurintie on osoitettu katu-alueeksi. Malmipellon alueella on voimassa Ylä-Tikkurilan rakennuskaava, joka on vahvistettu 20.4.1961. Siinä Malmipellon alue on osoitettu maatalousalueeksi.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



Kaava-alue on Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa tummanruskeaa aluetta, eli ensisijaisesti kehitettävää vyöhykettä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan seurakuntayhtymän jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002261 ja kaavoitus tuli vireille 2.11.2015.

- Mieliapiteet pyydettiin 7.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 18 kappaletta. Lisäksi saatiin 107 hengen allekirjoittama vetoamus ja Hiekkaharjun omakotiyhdistyksen kannanottoa puolsi 60 henkeä.
- Kaavasta pidettiin yleisötilaisuudet 10.11.2015 ja 8.11.2016.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 14.6.-17.8.2017 ja siitä saatiin 17 kpl muistutusta. Lausunnot pyydettiin 30.8.2017 mennessä ja niitä saatiin kaksi kappaletta.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaavasta pidettiin yleisötilaisuus 10.11.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin paljon palautetta.

- Yhteensä 18 mielipidettä
- 107 hengen vetoamus
- Omakotiyhdistyksen mielipidettä tukee 60 jäsentä
- Verkkosivuilta 12 kpl palautetta 18.1.2016

Mielipiteissä nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:

- Toivottiin rakentamisen määrän vähentämistä
- Toivottiin monipuolisempaa asuntotyyppijakaumaa

- Oltiin huolissaan Tarhurintien liikenteen lisääntymisestä
- Oltiin huolissaan radanvartisen pysäköintialueen koosta
- Oltiin huolissaan nykyisen rakennuskannan arvon laskemisesta uuden rakentamisen myötä
- Oltiin huolissaan varhaiskasvatuksen kapasiteetista alueella
- Toivottiin rakentamisen kerrostamista siten, että rakentaminen olisi matalaa nykyisen rakenteen lähistöllä, ja että kerrokorkeudet nousisi radan läheisyydessä ja alueen itä-osassa.
- Pidettiin kevyen liikenteen yhteyksien turvaamista tärkeänä
- Toivottiin että rakentaminen ilmeeltään ja rakennustavaltaan tulisi muistuttamaan Hiekkaharju 5 -kaava-aluetta.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.6.-17.8.2017. Siitä saatiin yhteensä 17 muistutusta ja kaksi lausuntoa. Muistutuksista ja lausunnoista vastineineen on erilliset asiakirjat.

Muistutuksissa nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:

- Yleiset muistutukset, että kaava ei ole hyväksyttävä ja että kerrostalorakentamista on liikaa
- Koulu- ja päiväkotiverkon riittävyys
- Pysäköintipaikkojen riittävyys
- Laaja LPA-alue
- Liikenneverkon kapasiteetti
- Seurakuntien rooli maanomistajina
- Kaupungin hallintatapa
- Nykyisten asukkaiden kuluttajansuojakysymykset
- Rakentamisen aikainen tärinä

Lausunnossaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Lisäksi rakennustehokkuuden kasvaessa suunnittelualueelle tarvitaan tilavaraus puistomuuntamolle.

Lausunnossaan HSY haluaa, että selostuksessa esitetään uuden yleisen vesihuollon alustava määrä ja kustannusarvio.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt uutokset kaavaan

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehtiin teknisiä korjauksia ja lisäyksiä. Lisäksi on lisätty laatumääräys kortteleiden 60070 ja 60071 LPA-alueelle. Määräyksen mukaan pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta. Määräystä on avattu kappaleessa 5.2. Lisäksi on annettu uusi määräys jonka mukaan kortteleiden 60070 ja 60071 pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puuistutuksin.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävällepano ei ole tarpeen.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Keskeiset tavoitteet ovat keskustojen kehittäminen ja asumisen keskittäminen raideliikenteen varteen. Kaupunkirakenteen ja palvelurakenteen tulee tukeutua raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin.

Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet:

Rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on osoitettu seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi 2016-2050.

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

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

4.4.2 Muut tavoitteet



Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on rakentaa voimassa olevaa kaavaa tiiviimpi, kaupunkikuvallisesti laadukas alue, joka tukeutuu lähellä sijaitsevaan Hiekkaharjun juna-asemaan. Kerrostalokortteleita on toivottu selkeää katutilaa rajaavaa, ei lähiömäistä, rakennetta. Samalla on pidetty tärkeänä, että kaava-alue on rakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti yhteensopiva Sipulipuiston pohjoispuolella sijaitsevan Hiekkaharju 5 -kaava-alueen kanssa. Hiekkaharjun vanha omakotitaloalue on haluttu huomioida sopivalla mittakaavalla kaava-alueen länsiosassa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Alueella on voimassa asemakaava, joka perustuu vuonna 2002 laadittuun suunnitelmaan. Suunnitelmassa alue rakentuu tiiviistä englantilaistyyppisistä rivitaloista sekä pientaloista. Voimassa oleva kaava ei kuitenkaan ollut toteutuskelpoinen, sillä tämän tapaisille rivitaloille ei löytynyt toteuttajaa. Suunnitelmassa ei myöskään ole huomioitu radan melua ja tärinää. Alueen sijainti aivan Hiekkaharjun juna-aseman läheisyydessä perustelee myös alueen tiiviimmän rakentamisen. Alueen katuverkko on kuitenkin rakennettu jo tämän suunnitelman perusteella.



Voimassa olevan asemakaavan pohjana oleva suunnitelma

Uusista suunnitelmista ensimmäinen oli arkkitehtien Helander ja Leiviskä suunnitelma, jossa rakentaminen perustuu viuhkamaisiin kytkettyihin pientaloihin atriumpihoineen. Lisäksi suunnitelmassa oli pari suurempaa kerrostaloa. Pysäköinti oli sijoitettu kahteen suureen maantasolaitokseen joista toinen sijaitsee radan melu- ja tärinäalueella. Kyseinen suunnitelma ei noudata jo rakennettua katuverkkoa, ja siitä jouduttiin siksi luopumaan liian kalliina vaihtoehtona.



Arkkitiedit Helander ja Leiviskä.

Vantaan kaupunkisuunnittelussa pohdittiin kahta vaihtoehtoa joissa rakentaminen olisi tehokkaampaa mutta pienimittakaavaista. Pysäköinti oli näissä vaihtoehtoissa 3-kerroksisissa pysäköintitaloissa. Vaihtoehtoissa oli tallella edellisestä vaihtoehdosta kaareva rakenne joka rajaisi Sipulipuistoa peilikuvana Sipulipuiston pohjoispuolen rakenteelle. Pysäköintitaloa pidettiin lopulta kuitenkin liian kalliina ratkaisuna tälle alueelle.



Vantaan kaupunkisuunnittelu

Vuonna 2015 valittiin konsultiksi Sito, joka ensin tutki alueen mitoittusta pistetaloratkaisulla. Alueen länsireunassa oli 2-kerroksisia kerrostaloja.



Ensimmäinen maankäyttöluonnos, Sito Oy.

Alueelle toivottiin samantapaista ilmettä ja tunnelmaa kuin jo rakennetulle Hiekkaharju 5 -kaava-alueelle. Toivottiin ilmettä joka ei olisi lähiömäinen, vaan enemmän kaupunkimainen. Hiekkaharjun omakotitaloaluetta haluttiin huomioida sijoittamalla alueen länsireunaan pienimittakaavaista rakentamista. Myös Malminpellolle avautuvien kerrostalojen toivottiin noudattavan samantapaista muotoa kuin Hiekkaharju 5 -kaava-alueella.

Sito teki kaksi vaihtoehtoa, joissa länsireunan kaksikerroksisia taloja pilkottiin pienemmiksi rakennuksiksi, ja joissa pistetaloista osa korvattiin lamelleilla jotka noudattavat samantapaisia katualuetta rajaavia linjauksia kuin Hiekkaharju 5 -kaava-alueella. Toisessa vaihtoehdossa pysäköinti on kokonaan maan tasossa radan vieressä, toisessa kahdessa tasossa radan vieressä. Kun pysäköintivaihtoehtoja verrattiin keskenään, todettiin että pysäköinti kahdessa kerroksessa tulisi olemaan niin paljon kalliimpaa, että se ei olisi tällä alueella taloudellisesti mahdollista. Suunnitelmaan kiihdyttiin vielä selkeämpää kaarta rajaamaan Sipulipuistoa, ja päätettiin kääntää puiston reunassa sijaitseva rakennus siten että rakennuksen pitkä sivu rajaa puistoa. Tämän mukainen suunnitelma-kuva laitettiin nähtäville OASin mukana.



Sito Oy.



OAS:in suunnitelmakuva, Sito Oy.

Nähtävilläolon aikana OASista ja suunnitelmasta saatiin runsaasti mielipiteitä. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän vähentämistä ja rakennusten kerrostamista siten, että matalimmat rakennukset olisivat alueen länsireunassa sekä Sipulipuiston reunassa, olemassa olevan rakenteen lähistöllä ja että kerroskorkeudet nousisi itään ja etelään päin.

Suunnitelmaa muokattiin mielipiteiden perusteella. Länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pientalomaisina pienkerrostaloina, esimerkiksi Boklok-rakentamisena. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajoitettava rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Lopullinen suunnitelmakuva, Sito Oy.

Asukasryhmä on vielä pyytänyt suunnitelmaan seuraavia muutoksia:

- omakotitalojen jatkuminen Sipulipuistoon asti, ja siitä vielä puoleenväliin asti Sipulipuiston reunaan.
- korttelin 60071 länsireunaan kaksikerroksisina pientalomaisina pienkerrostaloina
- kerrosneliövajauksen siirtämistä 60082 kortteliin.
- radan viereisen pysäköintialueen pienentäminen

Näitä muutosehdotuksia on tutkittu huolella. Kortteliin 60082 ei kuitenkaan voi lisätä rakentamisen määrää, sillä korttelin pysäköinnille ei ole lisää tilaa. LPA-alueen vierestä kulkee ulkoilureitti ja hiihtolatu, joiden linjaukset huomioivat alueen hulevesialueita. Myöskään kortteliin 60072 ei pysäköinnin takia ole mahdollista lisätä kerrosneliöitä.

Korttelia 60071 pidetään yhtenäisenä kokonaisuutena, jonka pihan mittakaava sopii hyvin suunniteltujen kerroskorkeuksien kanssa. Alla olevassa havainnekuvassa näkymä parvekkeelta kortteli pihalle.



Korttelin 60082 piha-alue. Sito Oy.

Sipulipuiston vieressä olevaa kaksikerroksisten pientalomaisten pienkerrostalojen aluetta ei voi toteuttaa jos se jää liian pieneksi. Tämän takia ei ole järkevää lisätä omakotitalojen määrää sen kustannuksella. Pienkerrostalojen rakennukset on kaavamääräyksen rajoitettu 8m korkuiseksi, jolloin ne eivät julkisivumateriaaliltaan eikä korkeudeltaan juurikaan erotu omakotitaloista. Alueen ilme onkin hyvin pientalomainen ja olemassa olevaan rakennuskantaan hyvin yhteensopiva.

Radan viereinen pysäköintialue on kaavaratkaisun ja korttelialueiden viihtyvyyden kannalta oleellinen. Sille alueelle ei radan melun ja tärinän takia voi rakentaa taloja, eikä se ole houkuttelevaa aluetta puistona. Sijoittamalla autot maantasoon radan viereen, on mahdollista rakentaa alue väljemmin ja matalammaksi ja samalla luoda viihtyisiä korttelipihoja jotka eivät kokonaan täyty autoista.



Kuvasta näkee millä tavalla 4-kerroksiset talot näkyvät uusien pientalojen takaa. Sito Oy.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan voimassa oleva, rivitalopainotteinen kaava tehokkaammaksi ja samalla asumismuodoiltaan monipuolisemmaksi. Kaava-alueelle tulee kaksikerroksisia omakotitaloja (AO) ja asuintaloja (A) sekä kerrostaloja (AK) joiden kerroskorkeus vaihtelee neljästä viiteen kerrokseen. Pientalot sijoittuvat kaava-alueen länsi- ja luoteisosiin, ja kerrostalot radan läheisyyteen sekä kaava-alueen itäpuolelle.



Suunnitelman upotus ilmapäähän. Sito Oy.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,52 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 18 200 k-m². Tehokkuusluku $e=1,2$.

- autopaikkoja: 1 ap/80 asuntokerrosm², kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa/asunto.
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Asuintalojen korttelialue, A 0,89 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 3 025 k-m² ja tehokkuusluku $e=0,34$.

Asuinpienalojen korttelialue, AO 0,59 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 477 k-m² ja tehokkuusluku $e=0,25$.

Autopaikkojen korttelialue, LPA 0,74 hehtaarin alue

Yleinen pysäköintialue LP 0,08 hehtaarin alue

Lähivirkistysalue VL, 3,76 hehtaarin alue

Suojaviheralue EV, 0,16 hehtaarin alue

Kadut, 1,68 hehtaarin alue

Kevyen liikenteen kadut, 0,08 hehtaarin alue

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

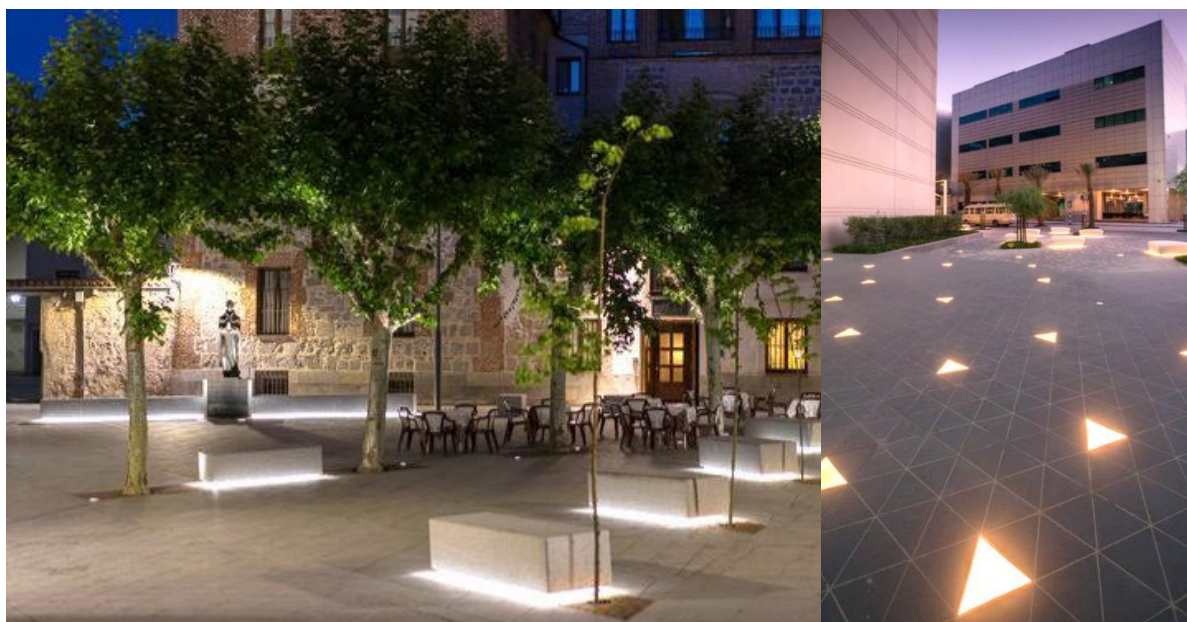
Kaavalla luodaan yhtenäinen, melko laaja alue, joka huomioi ympärillään olevan rakennuskannan sopeutuen siihen ja jatkaen ympäristössä onnistuneesti toteutuneita elementtejä.

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivään rakenteeseen hyvin sekä mittakaavaltaan että ulkomuodoltaan. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Alueelle tulee paljon puujulkisivuja. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä sekä pysäköintialueen ilmeestä on annettu määräykset. Kaava hyödyntää alueella jo olemassa olevaa katuverkkoa.

Kaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen on lisätty laatumääräys kortteleiden 60070 ja 60071 LPA-alueelle. Määräyksen mukaan pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta. Pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puustutuksin.



Esimerkkejä pysäköintialueelle sopivista valaistuspylväistä. Sen lisäksi, että valaistus lisää turvallisuuden tunnetta ja viihtyvyyttä pysäköintialueella, tämän tapaiset pylväät näkyvät myös kauemmas, esim. ohikulkeville autoille ja junille, jolloin paikka merkitään ja tehdään positiivisella tavalla tunnistettavaksi.



Valaistus on mahdollista integroida myös alustaan.



Nurmikivi ja pinnoitteen maalaus ovat edullisia tapoja luoda monipuolisesti viihtyvyyttä pysäköintialueelle. Erilaisilla kuvioilla on mahdollista luoda omaperäistä ja viihtyisää ilmettä paikalle.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kaava-alueella on neljä asuinkerrostalojen korttelia. Kortteleiden ilme hakee muotokielensä Sipulipuiston pohjoispuolelle rakennetusta Hiekkaharju 5-alueesta, muodostaen jatkumon tälle alueelle. Julkisivut ovat pääosin yksivärisiä ja yksiaineisia. Vierekkäisten rakennusten värien tulee vaihdella. Julkisivujen tulee olla kiviainesta ja rapattuja, slammattuja tai paikallaan muurattua tiiltä. Rakennusten värisävyt ovat lämpimiä ja murrettuja. Rakennuksiin tulee harjakatot jotka ovat ruukunpunaista savea tai betonitiiltä. Tarhurintien sekä koilliseen suurmaiseman suuntaan avautuvat parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Itäisin kortteli 60082 lainaa muotonsa pohjoisen Hiekkaharju 5-kaavan vastaavanlaisista Malminpellolle rajautuvista kerrostalo-kortteleista. Kaksi rakennusmassaa on päätetty rakentaa kiinni toisiinsa jotta radalta kantautuva melu ei häiritsisi korttelipihalla. Pysäköinti on järjestetty LPA-alueelle korttelin taakse. Korttelin rakennusoikeus on 4200 k-m².

Korttelit 60072 ja 60070 rajaavat Tarhurintietä, muodostaen selkeää katutilaa. Korttelin 60072 lamelli kääntyy rajaamaan Sipulipuistoa. Rakennus jakaa piha-alueen saman korttelin 2-kerroksisten asuintalojen kanssa, muodostaen laajemman kokonaisuuden. Tarhurintien ja Parsatien risteystä rajataan auto-katoksilla jotka toimivat korttelin 60072 pysäköintinä, yhdessä viereisen LPA-alueen kanssa. Korttelin kerrostalorakennusoikeus on 2500 k-m². Korttelin 60070 pysäköinti on radan varrella sijaitsevalla LPA-alueella. Korttelin rakennusoikeus on 3200 k-m².

Kortteli 60071 muodostaa selkeän laajan kerrostalokorttelikokonaisuuden isolla sisäpihalla. Rakennukset rajaavat katutilaa ja noudattavat Hiekkaharju 5-kaavan muotokieltä. Pysäköinti on radan varressa sijaitsevalla LPA-alueella. Korttelin rakennusoikeus on 8300 k-m².

A, asuinrakennusten korttelialue

Kaavan luoteiskulmaan, Sipulipuiston reunaan, rakennetaan ilmeeltään pientalomainen alue joka koostuu puuverhoilluista kaksikerroksista pienkerrostaloista. Rakennukset rajaavat Sipulipuistoa, muodostaen vastakaaren puiston pohjoispuolen rakennusten kanssa. Rakennukset vastaavat myös mittakaavaltaan Sipulipuiston pohjoispuolen rakennuksia.

Asuintalojen korttelialueelle saa rakentaa 2-kerroksisia pienkerrostaloja jotka on verhoiltu puujulkisivuilla. Toteutus voisi olla esimerkiksi BoKlok-rakentamista tai vastaavaa. Rakennusten korkeus on rajattu 8 metriin. Tarkoitus on luoda pientalomainen ilme alueelle. Alueelle saa lisäksi rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia yhteensä 400 k-m². Pysäköinti on osoitettu maantasoon korttelialueelle. Korttelialueen keskeltä kulkee Naurispolku. Korttelissa 60005 on rakennusoikeutta 2250 k-m² ja korttelissa 60072 775 k-m².



Havainnekuva asuintalojen alueen korttelipihalta. Sito Oy.

AO, erillispientalojen korttelialue

Omakotitalot sijoittuvat kaavan länsireunaan, huomioiden Hiekkaharjun vanhan omakotitaloalueen ja jatkaen omakotitalovyöhykettä.

AO-alueelle saa rakentaa kaksikerroksisia omakotitaloja. Korttelissa on yhteensä 8 rakennuspaikkaa. Rakennuksiin liittyy autotallit. Tontilla 14 sijaitsee lähde, joka on merkitty suojeltavaksi. Tont-

titehokkuus on $e=0,25$. Tonteille 16 ja 17 saa rakentaa puisia melulta suojaavia aitoja, muuten tontit rajataan pensasaidoin. Korttelin läpi kulkee Parsapolku.

5.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Kävelyreitti Hiekkaharjun juna-asemalta kaava-alueelle kulkee alueen läpi. Alueelle on istutettava puita ja muita istutuksia. Alueen nimi on Kulleropuisto, ja se jatkuu samannimisenä kaava-alueen ulkopuolella.

VL, lähivirkistysalue

Malmipelto on kokonaan osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueelle on merkitty ohjeellinen hulevesiallas sekä meluvalli. Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä ja sinne on suunniteltu hiihtolatu. Alueen läpi kulkee myös ohjeellinen pyöräilyn laukukäytävä. Rekolanajan uoma on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Kortteleiden pysäköintialueiden ympärille on merkitty istutettavat metsiköt.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Suurin osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueille, LPA. Radan varressa sijaitseva LPA-alue ei ole tarkoitettu liityntäpysäköintiin, ja ajo alueelle voidaan rajoittaa esimerkiksi puomein tai muilla keinoin.

Kortteleiden 60070, 60071 LPA-alue:

Pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta.

Pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puuistutuksin.

Maantasoautopaikat ovat jäsennöitävä puuistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

Korttelin 60082 pysäköintialue tulee maisemoida istutuksin.

LP, yleinen pysäköintialue

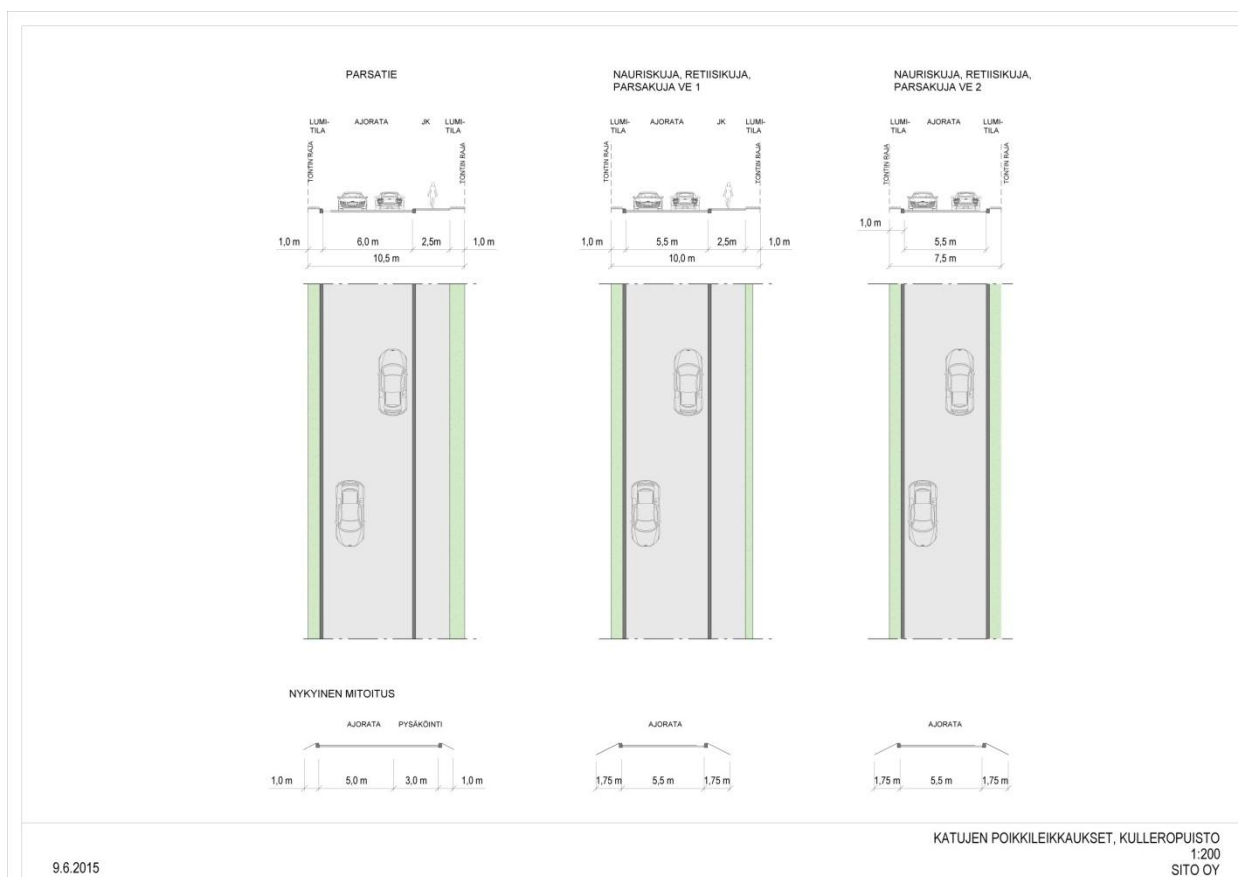
Alue on varattu yleiseen pysäköintiin.

Liikennealueet

Kaava-alueen liikenne kulkee Tarhurintien kautta. Tarhurintielle tulee jalkakäytävät ja pyöräkaistat molemmille puolille katua. Toiselle puolelle katua istutetaan puurivi.

Kaava-alueen läpi kulkee Parsatie. Parsatien varressa on toisella puolella kadunvarsipysäköintiä kaikkialla johon se mahtuu. yhteensä kadunvarsipysäköintipaikkoja on n 17 kpl. Parsatien itä-länsi suuntaisella osuudella on jalkakäytävät molemmin puolin katua. Etelä-pohjois suuntaisella osuudella jalkakäytävä on vain toisella puolella. Sitä osuutta katua reunustaa toisella puolella omakotitalot.

Naurispolku kulkee Parsatieltä Sipulipuistoon korttelialueiden välissä. Parsapolku yhdistää Parsatien ja Hiekkaharjun vanhan omakotitaloalueen. Retiisipolku on Retiisikujan jatke Tarhurintielle.



Katuleikkaukset, Sito Oy

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavan toteutuminen kasvattaa Hiekkaharjun väestöpohjaa n. 500 asukkaalla.

Kaavamuutos täydentää rakennetta juna-aseman läheisyydessä, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 320 kappaletta.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaava-alue liittyy tiiviisti nykyiseen kaupunkirakentamiseen, jolloin se osaltaan vähentää infrastruktuurin materiaalityöntarvetta ja kaupunkitoimintojen energiankulua. Kaavatyö on yleiskaavan eheyttämistavoitteiden mukainen.

Kaupunkikuva

Kaavatyö muuttaa alueen maisemakuvaa kun rakentaminen siirtyy lähemmäksi radanvarrtta. Uusi rakentaminen on luonnollinen jatke jo rakennetulle Hiekkaharju 5-alueelle, niin mittakaavansa kuin rakennustyyppienkin puolesta. Uuden asuinalueen ja pääradan varteen Malminpellolle rakennetaan pengerryksillä maavalli, jotka jatkaa Heikkaharju 5-alueelta tuttua kumpuilevaa maisemaa-aihetta. Kortteleiden 60071 ja 60070 lamellien muotoilu jatkaa Hiekkaharju 5-alueelta tuttua muotokieltä radalle päin. Aivan radan varteen, Tarhurintien varrella, LPA-alueita reunataan autokatoksilla. Rakennusten tarkempi arkkitehtuuri, kuten julkisivujen aukoitukset, määräytyy kuitenkin vasta rakennuslupavaiheessa.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 8 erillispientaloa, 46 pienkerrostaloasuntoa ja n. 260 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikennedyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uudet asukkaat lisäävät Hiekkaharjun keskustan ja Koivukylän palvelujen kannattavuutta. Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Asuntorakentamisen tiivistäminen hyvien palvelujen ja joukkoliikennedyhteyksien läheisyyteen on myös taloudellisesti järkevää.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä, koska suurin osa kaduista on rakennettu jo asemakaavan 600500 mukaisesti. Katualueita hieman muutetaan ja uutta katuakin rakennetaan noin 130 metriä. Vesihuoltoverkkoa jatketaan

noin 60 metriä. Samalla kuitenkin osa rakennetuista kunnallistekniikan rakenteista jää käyttämättömäksi. Hakija maksaa maankäyttösopimuksella kaupungille korvausta noin 2,2 miljoonaa euroa.

Kaupunki saa lisäksi maanmyyntituloja kaupungin omistamalle maalle osoitetuista rakennusaloista sekä kahta korttelia palvelevasta LPA-tontista. Näistä maakaupoista sovitaan erikseen hakijan kanssa.

Maantasopysäköinti näinkin lähellä juna-asemaa ei ole paras ratkaisu, mutta toisaalta alueen tehokkuus jää sen verran alhaiseksi, että rakenteellinen pysäköinti tulisi suhteellisen kalliiksi.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaava-alue sijoittuu laajan Malmipellon ja Rekolanojan uoman virkistysaluekokonaisuuden läheisyyteen. Kaavalla radan varressa sijaitseva Kulleropuiston virkistysalue poistuu. Kyseinen alue ei kuitenkaan ole ollut oikeassa virkistyskäytössä, ja siinä esiintyy radan melua ja tärinää. Malmipellon EV-alue muutetaan VL-alueeksi, koska alue on kokonaisuudessaan virkistysaluekäytössä.

Liikenne

Lisärakentaminen lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä uudisrakennettavalla alueella, ja Tarhurintien liikennemäärät kasvavat uuden rakentamisen myötä. Talvikkien kautta on hyvät yhteydet seudulliseen verkkoon.

Uusi asuinalue tukeutuu myös joukkoliikenteeseen, jolloin erityisesti Hiekkaharjun aseman käyttöasteen kasvu lisää lähijunien kannattavuutta.

Kaavaan on esitetty Tarhurintieltä pohjoiseen kulkeva pyörätien laatukäytävän linjaus, joka toteutuessaan parantaa pyöräilyn olosuhteita kaava-alueella ja sen läheisyydessä

Vesihuolto

Kaavamuutos aiheuttaa tarpeen vesihuoltoverkon jatkamiselle Parsatien päädyistä noin 60 metrin matkalle. Uuden vesihuoltoverkon kustannusarvio on noin 30 000 €.

Osa nykyisestä vesihuoltoverkosta kaava-alueen sisällä jää uuden kaavan myötä tarpeettomaksi.

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 pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Junaliikenteen ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu

Kaavassa junaliikenteen aiheuttamaa melua on torjuttu meluselvityksen suositusten mukaisesti.

Radan läheisyyteen sijoituville julkisivuille annetaan äänieristävyysvaatimus joka vaihtelee 29-31 dbA. Melua torjutaan kaavassa rakenteellisesti rakennusmassojen avulla. Erillispientalojen tonteilla 16 ja 17 sallitaan puusta rakennetut meluaidat.

Niillä julkisivuilla, joilla yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB ohjearvon, on annettu kaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta.

Junaliikenteen aiheuttama tärinä

Kaavaratkaisu on laadittu niin, että laaditun tärinäselvityksen mukaisesti raskaan tavaraliikenteen aiheuttamia tärinävaikutuksia ei uudisrakentamiselle aiheudu: rakentamisen rajausta on määriteltävä tärinäselvityksen antaman rajauksen mukaisesti.

Saastuneet maat

Maaperätutkimuksen tulosten perusteella tutkitun alueen maaperän haitta-ainepitoisuudet eivät ylitä Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista asettaman alemmaa ohjearvoa tutkittujen haitta-aineiden osalta. Asetuksen perusteella kohteessa ei ole puhdistustarvetta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen maasto on pääosin heinikkoa. Hanke hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavan toteutumisen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä arvioitiin KEKO-laskurilla, joka laskee päästöt 50 vuoden aikajaksolla. KEKO arvioi myös kaavan kokonaisekotehokkuutta, joka muodostuu kasvihuonekaasupäästöjen määrästä, luonnonvarojen käytöstä ja luontovaikutuksista. Laskenta huomioi rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon sekä rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen aiheuttamat päästöt, sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.

Suunnitelman toteuttamisen aiheuttamat päästöt ovat noin 54 264 tonnia hiilidioksidia 50 vuoden aikajaksolla eli noin 1085 t CO₂ vuodessa. Päästöistä valtaosan aiheuttavat henkilöliikenne (41 %), rakennusten rakentaminen ja ylläpito (29 %) sekä rakennusten energiankulutus (27 %). Infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon osuus kokonaispäästöistä on noin 2 % ja maankäytön muutosten vaikutus hiilinieluun noin 1 %.

Alue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen mutta rakentamattomalle maalle ja perustamisolosuhteiltaan vaativalle maaperälle, minkä vuoksi kasvihuonekaasupäästöt ovat hieman suuremmat kuin kaupunkialueilla keskimäärin. Myös henkilöliikenteen päästöt ovat hieman keskimääräistä suuremmat, sillä vaikka alue sijaitsee radan varressa, etäisyys asemalle on yli 400 metriä.

Käyttövaiheen kasvihuonekaasupäästöjä on mahdollista vähentää edistämällä vähäpäästöistä liikennettä ja uusiutuvaa energiaa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu puutarhakasveihin. Edellisessä kaavamuutoksessa korttelin sisäiset ajo- ja kulkuyhteydet nimettiin sen mukaisesti: Parsatie, Parsapolku ja Retiisikuja. Samaa teemaa jatketaan tälläkin kaavamuutoksella. Retiisipolku yhdistää Retiisikujan ja Tarhurintien, Naurispolku Sipilipuiston ja Parsatien.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on tehnyt päätöksen uusien polkujen nimistä kokouksessaan 12.9.2016.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Lisää kuva kaavaa varten tehdyistä hulevesi-, liikenne-, vesihuolto- tai lähiympäristösuunnitelmista tähän.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Seurakuntayhtymä:	Sari Turunen
Helsingin seurakuntayhtymä:	Petteri Leinonen
Sito Oy:	Pekka Vehniäinen
Vantaan kaupunki:	
Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo (15.12.2017 lähtien) alue-arkkitehti Ritva Kotilainen (15.6.2017 lähtien) alue-arkkitehti Asta Tirkkonen (15.6.2017 asti) alue-arkkitehti Carina Ölander (1.9.2015 lähtien) asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen (1.9.2015 asti) asemakaavasuunnittelija Kaija Topra suunnitteluavustaja Leena Kaunismäki suunnitteluavustaja Anna-Liisa Vanhala kaavoitusteknikko Mikko Järvi kaavoitusinsinööri Paula Kankkunen yleiskaavasuunnittelija Kuntatekniikan keskus : Harri Keinänen vesihuollon suunnittelu Antti Auvinen vesihuollon suunnittelu Jarmo Pajunen liikennesuunnittelu Eija Välimäki vihersuunnittelu Paula Jääskeläinen kehitysinsinööri Rakennusvalvonta: Päivi Teerikangas lupa-arkkitehti Ympäristökeskus: Krister Höglund ympäristöinsinööri Yrittäjäpalvelut: Armi Vähä-Piikkiö tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.



Carina Ölander
asemakaavasuunnittelija



Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 21.11.2016
Kaavan nimi 002261 Hiekkaharju 60 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 02.11.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002261
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 9,5162 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 9,5162

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

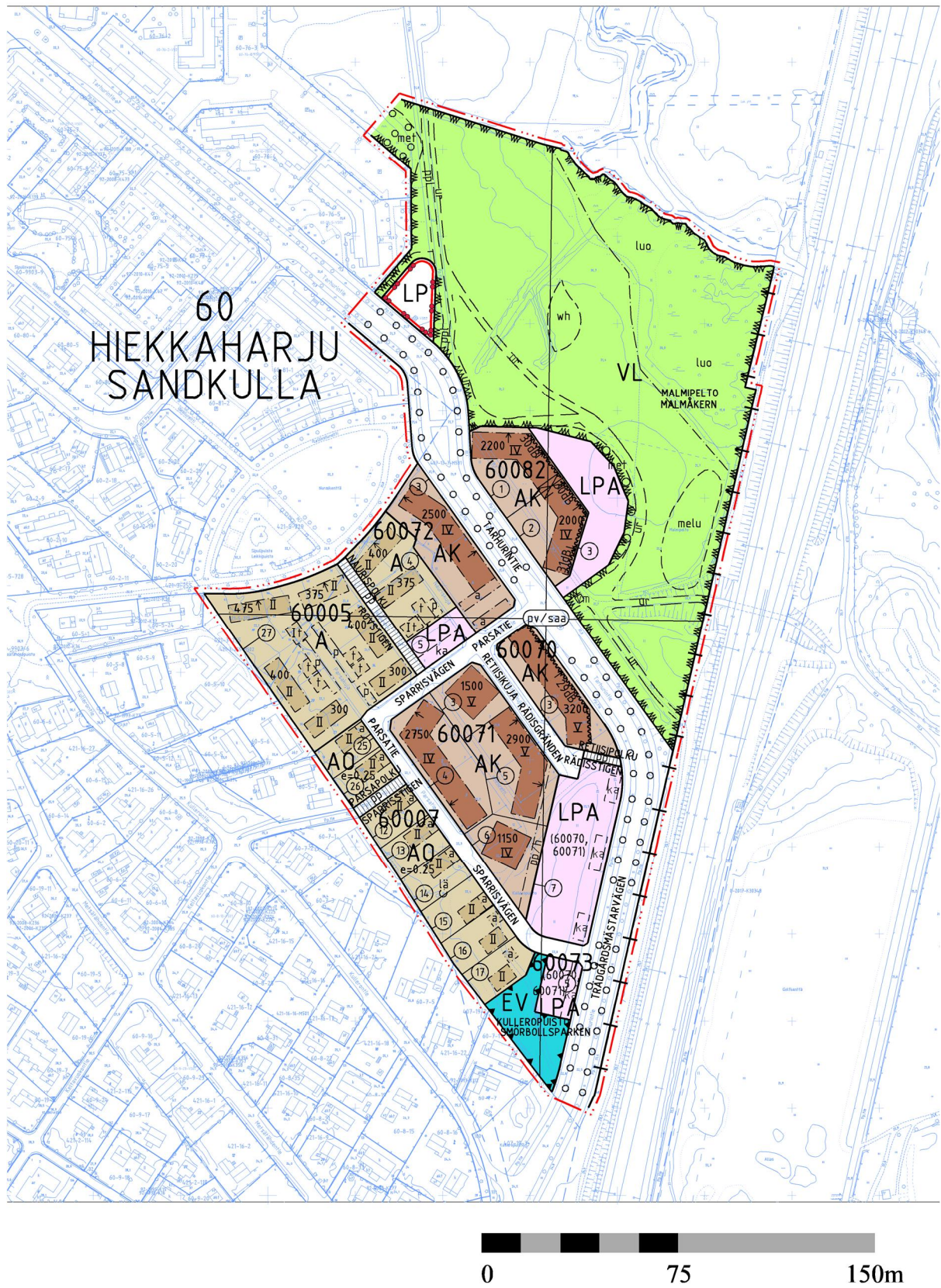
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,5162	100,0	22702	0,24	0,0000	11009
A yhteensä	3,0021	31,5	22702	0,76	0,5625	11009
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,7688	39,6	0		1,7169	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5858	27,2	0		0,7207	0
E yhteensä	0,1595	1,7	0		-0,7890	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-2,2111	0
W yhteensä						

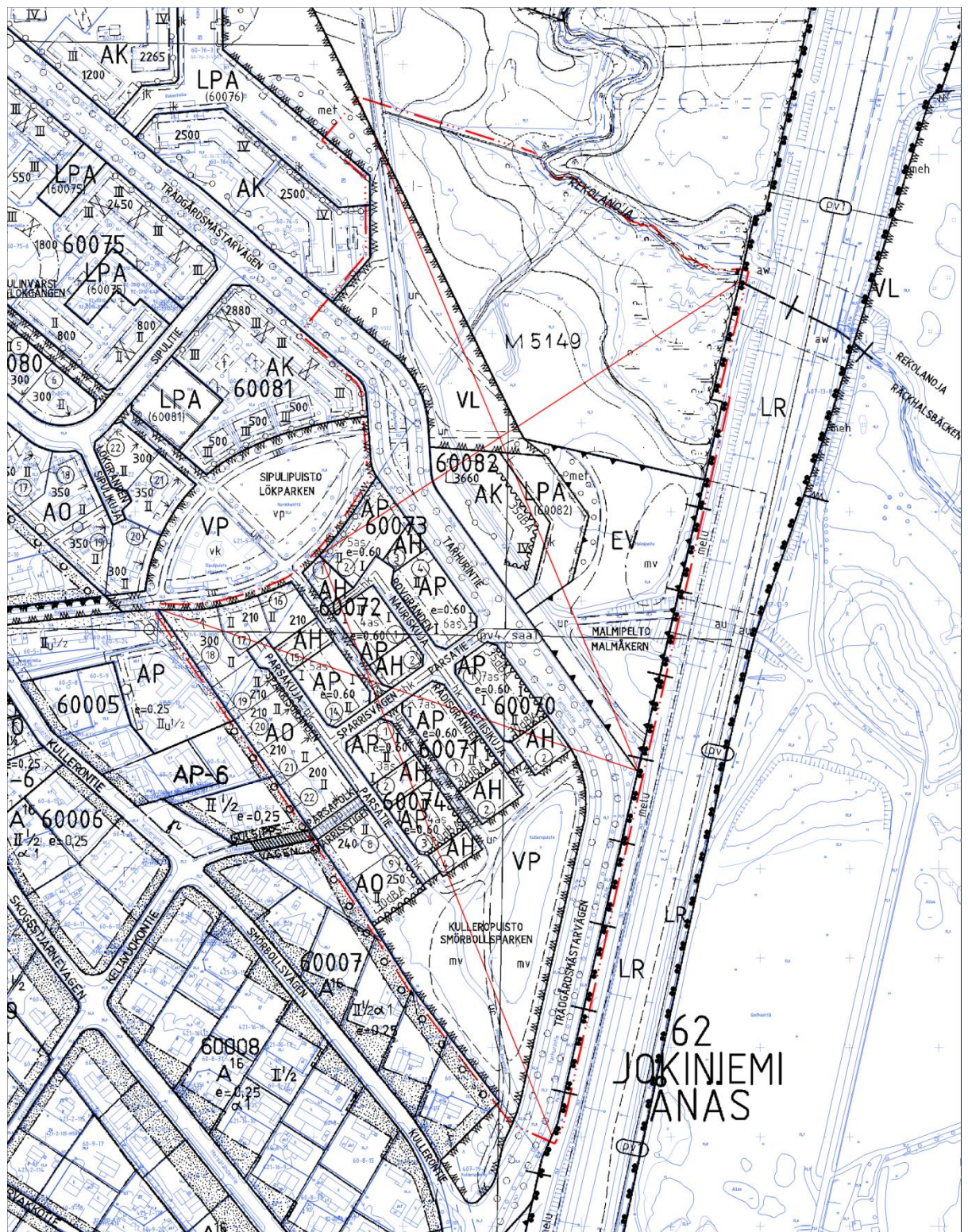
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,5162	100,0	22702	0,24	0,0000	11009
A yhteensä	3,0021	31,5	22702	0,76	0,5625	11009
A	0,8899	29,6	3025	0,34	0,8899	3025
AK	1,5216	50,7	18200	1,20	1,2034	14540
AP	0,0000		0		-0,9986	-5992
AO	0,5906	19,7	1477	0,25	-0,1589	-564
AH	0,0000		0		-0,3733	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,7688	39,6	0		1,7169	0
VP	0,0000		0		-1,2982	0
VL	3,7688	100,0	0		3,0151	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5858	27,2	0		0,7207	0
Kadut	1,6851	65,2	0		0,4369	0
Hidaskadut	0,0000		0		-0,4092	0
Kev.liik.kadut	0,0785	3,0	0		0,0570	0
LP	0,0857	3,3	0		0,0857	0
LPA	0,7365	28,5	0		0,5503	0
E yhteensä	0,1595	1,7	0		-0,7890	0
EV	0,1595	100,0	0		-0,7890	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-2,2111	0
M	0,0000		0		-2,2111	0
W yhteensä						





62
JOKINIEMI
ANAS

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002261

Päiväys
Datum

18.12.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

688502

Vantaan kaupunki

KULLEROPUISTO

Kaupunginosa 60

Asemakaavan muutos

Korttelit 60070-60073, 60082 ja osat kortteleista 60005 ja 60007 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.

Tonttijako

Korttelit 60070-60073, 60082 ja osat kortteleista 60005 ja 60007.

Tonttijaon muutos

Korttelit 60070-60072 sekä osat kortteleista 60005 ja 60007.

1:2000



Vanda stad

SMÖRBOLLSPARKEN

Stadsdel 60

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 60070-60073, 60082 och delar av kvarteren 60005 och 60007 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområdena.

Tomtindelning

Kvarteren 60070-60073, 60082 och delar av kvarteren 60005 och 60007.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteren 60070-60072 samt delar av kvarteren 60005 och 60007.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

--- 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle saa lisäksi rakentaa varasto- ja talousrakennuksia yhteensä 400 k-m².

Rakennusten sisäänkäynnit tulisi mieluiten toteuttaa erillisinä porrastorneina. Mikäli rakennukset toteutetaan luhtitaloina, luhtikäytävät eivät saa olla koko julkisivun pituisia ja niiden on oltava kevyrakenteisia.

Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutasen pintaa ylempänä.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Rakennusten harjakorko saa olla enintään kahdeksan metrin korkeudella maanpinnasta.

Julkisivumateriaalin tulee olla pääosin peittomaalattua puuta.

Julkisivuväreinä tulee suosia murrettuja värisävyjä. Valkoisen ja harmaan käyttöä tulee välttää. Asuinrakennusten värien tulee vaihdella keskenään.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Tontti on aidattava pääosin pensasaidoilla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Autopaikat tulee erottaa pensasistutuksella muusta piha-alueesta.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella.

Rakentamattomille tontinosille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Talousrakennusten katot saa toteuttaa viherkattoina.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeus-asemaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot 1 ap/80 k-m²,
kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto,
+ 10 % vieraspysäköintipaikkoja

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

I området får man dessutom bygga sammanlagt 400 m²-vy lager- och ekonomibyggnader.

Byggnadernas ingångar ska helst förverkligas i form av fristående trapphustom. Om byggnaderna byggs i form av lofthus, får loftgångarna inte löpa över hela fasadens längd och måste vara av lätt konstruktion.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,5 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Bostadsbyggnaderna ska förses med sadeltak. Byggnaderna får ha en taknockshöjd på högst åtta meter över markytan.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen utgöras av trä som målats med täckande färg.

Brutna färgnyanser ska favoriseras vid val av fasadfärger. Användningen av vitt och grått bör undvikas. Bostadsbyggnadernas färgsättning ska varieras sinsemellan.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard.

Tomten ska huvudsakligen inhägnas med häckar.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytter-skikt ska vara minst 28 dB.

Bilplatserna ska genom buskplanteringar avskiljas från det övriga gårdsområdet.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet.

På obebyggda tomtedelar ska träd och buskar planteras.

Ekonomibyggnadernas tak får förverkligas som gröntak.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut i det allmänna dagvattenätet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Vid planeringen av kvarterens utjämningar ska man beakta avledningsvägarnas vattenrinnningar som preciseras i framtiden. Särskilt i fråga om den slutgiltiga höjden på den avledningsväg som lämnas ovan jord norr om Sparisvägen och påverkar höjdläget hos tomterna som ansluts till den.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder 1 bp/ 80 m²-vy,
dock minst 0,8 bp/bostad,
+ 10% gästplatser

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkivalliseksi monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus.

Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa työ-, liike- ja kokoustiloja. Liike- ja työtilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa olla päiväkotitiloja ja muita kunnallisia palvelutiloja sekä seurakunnan tiloja.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

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.

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.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kadun varren maantasojulkisivuihin, siten että kävely-ympäristöstä syntyy elävä, visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Katujen ja kevyenliikenteen väylien varrelle sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen julkisesta tilasta puoliyksityiseen tilaan mm. materiaali muutoksilla.

Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katutasen pintaa ylempänä.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Kattokaltevyyden tulee olla 1:2-1:4.

Kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen savi- tai betoniitiili.

Harjan suuntaisten räystäiden syvyys on oltava vähintään 0,6 metriä. Rakennuksessa tulee olla avoräystäät.

Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikatton muotoa. Ilmastointikonehuoneet saa toteuttaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Julkisivut

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla kiviainesta ja rappattua, slammattua tai paikalla muurattua tiiltä.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Talousrakennukset, katokset, aidat ja muut kevyet rakenteet saa tehdä myös puusta ja ne tulee peittomaalata.

Julkisivuväreinä tulee suosia värikyläisiä, lämpimiä, maanläheisiä ja aikaa kestäviä värisävyjä. Valkoisen ja harmaan käyttöä tulee välttää.

Julkisivujen umpipintojen tulee olla yksiaineisia ja yksivärisiä. Vierekkäisten rakennusten julkisivuvärien tulee vaihdella. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellämainituin keinoin vähintään 35 metrin välein.

Parvekkeita ei saa tukea maasta. Koko julkisivun mittaisia parvekkeita ei sallita.

Parvekkeiteiden on oltava kevytrakenteisia.

Kortteleissa 60070 ja 60072 Tarhurintielle avautuvilla julkisivuilla, korttelissa 60071 LPA-alueelle ja radalle avautuvilla julkisivuilla ja korttelissa 60082 Malminpellon suuntaan avautuvilla julkisivuilla parvekkeet on lasitettava.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Kvartersområdet för flervåningsbostadshus ska bebyggas som en helhet som är mångsidig och högklassig med avseende på stadsbilden.

I byggnadernas markplansvåningar får arbets-, affärs- och sammanträdeslokaler placeras. Affärs- och arbetslokaler får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

I en bostadsbyggnads första våningsplan får det finnas daghemslokaler och andra kommunala serviceutrymmen samt församlingens lokaler.

Buller

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens yterskikt ska vara minst 28 dB.

Byggnader

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard.

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.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjäna 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 dimensionerar inga bilplatser.

I planeringen av byggnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid fasaderna i markplanet utmed gatan, så att promenadmiljön utgör en levande, visuellt rikhaltig och högklassig helhet. De fasader i gatuplan som ligger utmed gator och gångstråk får inte vara slutna.

Byggnaderna i området ska vara enhetliga till sin massa.

Byggnadernas ingångar ska tydligt gå att urskilja i förhållande till byggnadens massa bl.a. med hjälp av skärmtak, indragningar och belysning. Vid ingången måste man tydligt visa övergången till ett halvt privat utrymme genom bl.a. ändrade material.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,7 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan.

Takets lutning ska vara 1:2-1:4.

Takmaterialet ska vara ler- eller betongtegel i terrakottarött.

De takutskift som är parallella med takåsen ska vara minst 0,6 meter djupa. Byggnaden ska förses med öppen takfot.

Ventilationsmaskinrummen ska integreras i byggnadens huvudmassa genom att till exempel utnyttja yttertakets utformning. Ventilationsmaskinrummen får byggas utöver den tillåtna byggrätten.

Fasader

Flervåningsbostadshusens fasader ska vara av mineralbaserade material och putsat, slammatt eller på plats murat tegel.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Ekonomibyggnader, takkonstruktioner, staket och andra lätta konstruktioner får även byggas i trä och ska målas med täckande färg.

Som fasadfärgsättning ska färgmättade, varma och jordnära färgnyanser som är åldersbeständiga prioriteras. Användningen av vitt och grått bör undvikas.

Fasadernas slutna ytpartier ska vara av ett enda material och enfärgade. Fasadernas färgsättning ska varieras mellan byggnader som ligger intill varandra. Stilen på fasaden ska varieras på ovan nämnda sätt med minst 35 meters mellanrum.

Balkongerna får inte förses med markstöttor. Balkonger som går över hela fasaden godkänns inte.

Balkongernas räckan ska vara av lätt konstruktion.

I kvarteren 60070 och 60072 ska balkongerna på fasaden som vetter mot Trädgårdsmästarvägen glasas in, i kvarteret 60071 ska balkongerna på fasaderna som vetter mot LPA-området och järnvägen glasas in och i kvarteret 60082 ska balkongerna på fasaden som vetter mot Malmåker glasas in.

Tarhurintien sekä koilliseen suuntaan avautuvat parvekkeet tulee pääsääntöisesti toteuttaa sisäänvedettyinä.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäisten käyttäjien tarpeet ja riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Piha-alueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihan osien välillä voi olla tasoeroja. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmea. Rakentamattomat sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihdytelyyn, on istutettava.

Kulkuteiden ja oleskelualueiden pintojen tulee olla vettä läpäiseviä ja kadun puolella kortteleittain yhtenäisiä.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella.

Autopaikat tulee erottaa pensasistutuksella muusta piha-alueesta.

Sisäpihan puolella, maantasokerroksen asuntojen tulee liittyä luontevasti pihatason.

Koko korttelialueelle tulee rakentaa yhteinen leikkipaikka.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeusasetmaan.

Korttelin 60082 pihasuunnittelussa tulee maanpinta tasata siten, että Tarhurintietä on maanpäällinen tulvareitti tasolla +21,3 korttelin länsireunassa ja että reitti jatkuu katkeamattomana korttelin pohjoispuolen ojaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 ap/80 k-m ² ,
kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto,	
+10 % vieraspysäköintipaikkoja	
toimistot	1 ap/50 k-m ²
liike- ja työtilat	1 ap/50 k-m ²

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2-1:4.

Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutaso pintaan ylempänä.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Harjan suuntaisten räystäiden syvyys on oltava vähintään 0,6 metriä. Rakennuksessa tulee olla avoräystäät.

Julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta tai paikallaan muurattua tiiltä. Asuinrakennuksessa saa olla kivrakenteisia osia.

Julkisivuväreinä tulee suosia murrettuja värisävyjä. Valkoisin ja harmaan käyttöä tulee välttää.

Talusrakennusten ja mahdollisten autokatosten sävyn tulee olla hieman asuinrakennusta tummempia.

Asuinrakennusten värien tulee vaihdella keskenään.

Tontti on aidattava pensasaidoin. Korttelin 60007 mukaisilla tonteilla 16 ja 17 sallitaan myös puurakenteiset melua torjuvat aidat.

Rakentamattomille tontinosille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko joka vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeusasetmaan.

De balkonger som vänder sig mot Trädgårdsmästarvägen och huvudlandskapet mot nordost ska huvudsakligen förverkligas som indragna balkonger.

Gårdarna

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har, och tillräcklig enskildhet liksom gemenskap beaktas. Gårdsområdena ska byggas sammanhängande på de tomter som gränsar till varandra. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Mellan gårdsplanens olika partier kan det förekomma nivåskillnader. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med många växtarter, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräsmatta som beaktar årstidsväxlingarna. De obebyggda delarna av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Färdruternas och vistelseområdenas ytor ska släppa igenom vatten och mot gatan vara sammanhängande kvartersvis.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet.

Bilplatserna ska genom buskplanteringar avskiljas från det övriga gårdsområdet.

På hela kvartersområdet ska en gemensam lekplats anläggas.

Mot innergården ska bostäderna i markplan anknyta på ett naturligt vis till gårdsnivån.

Fördrojning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut i det allmänna dagvatten nätet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Vid planeringen av kvarterens utjämningar ska man beakta avledningsvägarnas vattenrinnningar som preciseras i framtiden. Särskilt i fråga om den slutgiltiga höjden på den avledningsväg som lämnas ovan jord norr om Sparisvägen och påverkar höjdläget hos tomterna som ansluts till den.

Vid planeringen av gårdsplanerna i kvarteret 60082 ska markytan jämnas ut så att det från Trädgårdsmästarvägen ovan jord finns en avledningsväg på nivån +21,3 i kvarterets västra kant och att den fortsätter sammanhängande till diket på kvarterets nordsida.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	1 bp/ 80 m ² -vy,
dock minst 0,8 bp/bostad,	
+ 10% gästplatser	
kontor	1 ap/50 k-m ²
affärs- och arbetslokaler	1 ap/50 k-m ²

Kvartersområde för fristående småhus.

Takets lutning ska vara 1:2-1:4.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,5 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Bostadsbyggnaderna ska förses med sadeltak.

De takutskift som är parallella med takåsen ska vara minst 0,6 meter djupa. Byggnaden ska förses med öppen takfot.

Fasadmaterialet ska utgöras av täckmålat trä eller tegel som murats på plats. I bostadsbyggnaden får det finnas delar bygga av stenmaterial.

Brutna färgnyanser ska favoriseras vid val av fasadfärger. Användningen av vitt och grått bör undvikas.

Ekonomibyggnaderna och eventuella carportar ska gå i något mörkare färgnyanser än bostadsbyggnaden.

Bostadsbyggnadernas färgsättning ska varieras sinsemellan.

Tomten ska inhägnas med häckar. På tomterna 16 och 17 tomtindelningen i kvarteret 60007 tillåts stängsel för bullerkämpning som byggas av trä.

På obebyggda tomtdelar ska träd och buskar planteras.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytter-skikt ska vara minst 28 dB.

Fördrojning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut i det allmänna dagvatten nätet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Vid planeringen av kvarterens utjämningar ska man beakta avledningsvägarnas vattenrinnningar som preciseras i framtiden. Särskilt i fråga om den slutgiltiga höjden på den avledningsväg som lämnas ovan jord norr om Sparisvägen och som påverkar höjdläget hos tomterna som ansluts till den.



Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

Lähevirkistysalue.

Autopaikkojen korttelialue.

Korttelin 60082 pysäköintialue tulee maisemoida istutuksin.

Autopaikat on jäsennöitävä puuistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

LPA-alueen yleisen käytön saa estää puomeilla.

Vieras pysäköintipaikkoja saa sijoittaa alueen sisäisen ka-
tuyhteyden varrelle kadunvarsipysäköintinä.

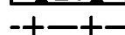
Kortteleiden 60070 ja 60071 LPA-alue:

Pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentami-
sen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämäl-
lä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta.

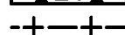
Pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutetta-
va puuistutuksin.



Yleinen pysäköintialue.



Suojaviheralue.



Kaupunginosan raja.



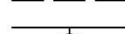
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



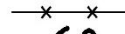
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



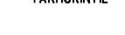
Korttelin numero.



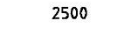
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleis-
sen alueen nimi.



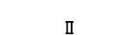
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-
sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



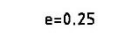
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-
alaan.



Rakennusala.



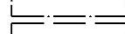
Ohjeellinen rakennusala.



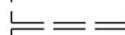
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



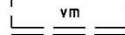
Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.



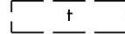
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



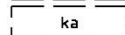
Auton säilytyspaikan rakennusala.



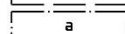
Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Kulkuaukon enimmäiskorkeus saa olla 2,5 m ja enim-
mäisleveys 3 m.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on
rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten
rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden ra-
kenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on
oltava vähintään 31 dB.



Ohjeellinen pyöräilyn laatuikäytävä.



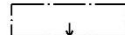
Ohjeellinen ulkoilureitti.



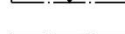
Ohjeellinen hulevesialue.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



Ohjeellinen istutettava metsikkö.



Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Område för närekreation.

Kvarteretsområde för bilplatser.

Parkeringsområdet i kvarteret 60082 ska anpassas till
miljön genom planteringar.

Bilplatserna ska genom trädplanteringar delas in i enhe-
ter på högst 40 parkeringsplatser vardera.

Allmänt bruk av LPA-området kan hindras med bommar.

Gästparkeringsplatserna får placeras utmed områdets in-
terna gatuförbindelse i form av parkering utmed gata.

Kvarteren 60070 och 60071 LPA-området

Parkeringsområdets trivsel ska ökas med hjälp av grön-
byggande, belysning och konst, t.ex. genom att använda
stenläggning med plats för gräs och för platsen lämpad
ljuskonst.

Parkeringsområdets östra sida mot Trädgårdsmästarvä-
gen ska förses med trädplanteringar.

Område för allmän parkering.

Skyddsgrönområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarteretsnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan
och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.

Riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
Passagen får vara högst 2,5 m hög och 3 m bred.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som bygg-
naden skall tangera.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller
i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konst-
ruktioner skall vara minst 31 dB mot denna sida av
byggnadsytan.

Riktgivande kvalitetskorridor för cykling.

Riktgivande friluftsled.

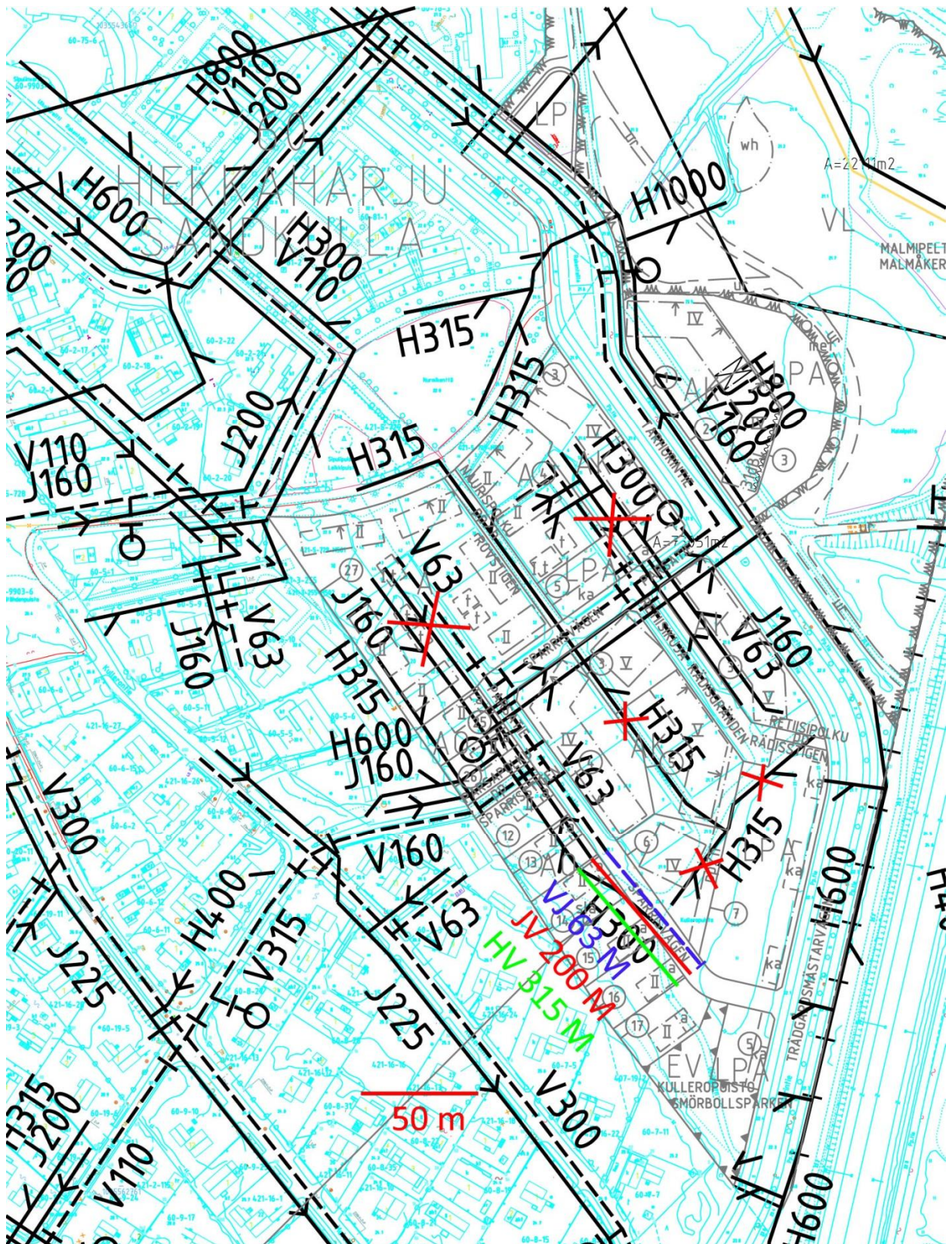
Riktgivande dagvattenområde.

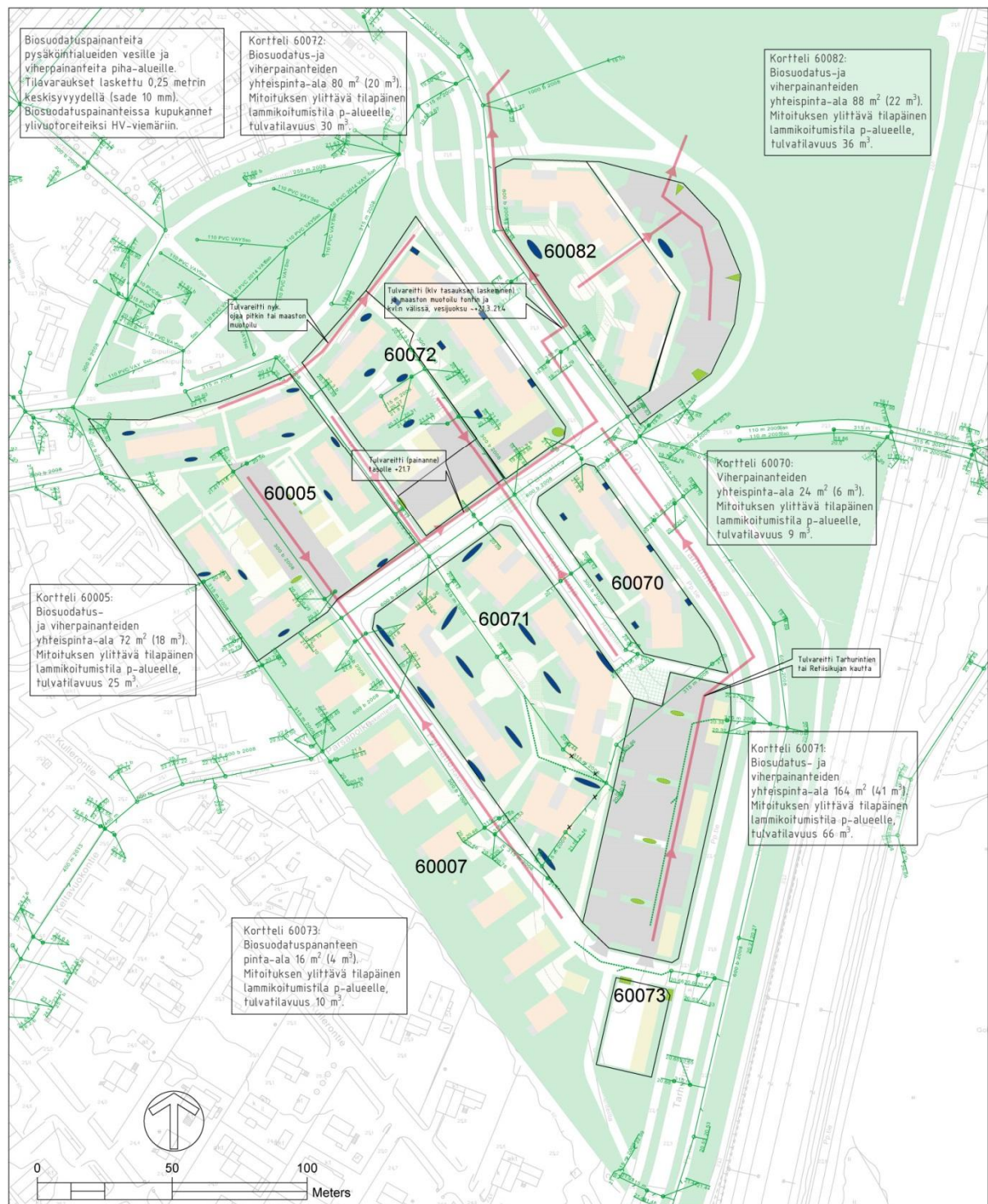
Trädrad som skall bevaras / planteras.

Riktgivande skogsdunge som skall planteras.









MERKINNÄT

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| — HULEVESIVIAMÄRI, NYKYINEN | — VIHERPAINANNE/ SADEPUUTARHA |
| — HULEVESIVIAMÄRI, UUSI | — BIOSUODATUSPAINANNE |
| — TULVAREITTI, EI YHTENÄINEN NYK. | |
| — KORTTELIRAJA | |

Kullerupuisto

MITTAKAAVA

LIITE 2. Yleissuunnitelma (A3)

1:1 250

L. Viitanen/L. Harilainen

PVM
25/8/2016

SITO