

Ylöjärven Kirkonseudun Kultaniityn alueen korttelin 91 tontin 1 asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ilmoitus vireilletulosta _____._____._____
Ympäristölautakunta 23.6.2021



Sisällys

Johdanto.....	3
Suunnittelualue	3
Nykytilanne ja tavoitteet.....	4
Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet	4
Selvitykset	7
Arvioitavat vaikutukset	7
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	8
Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus	8



Johdanto

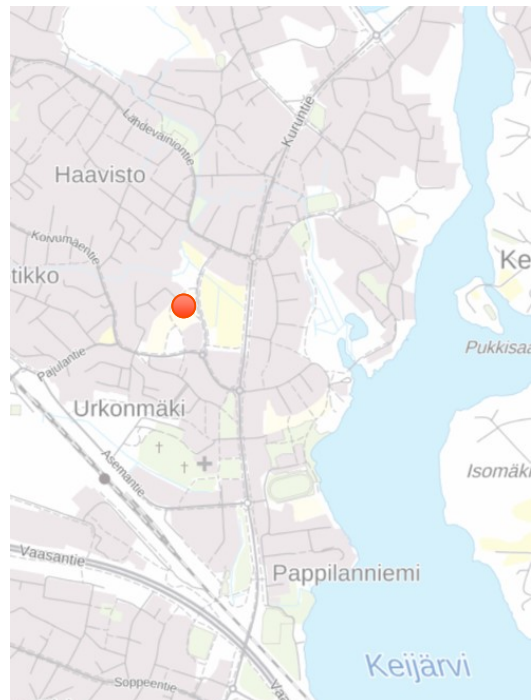
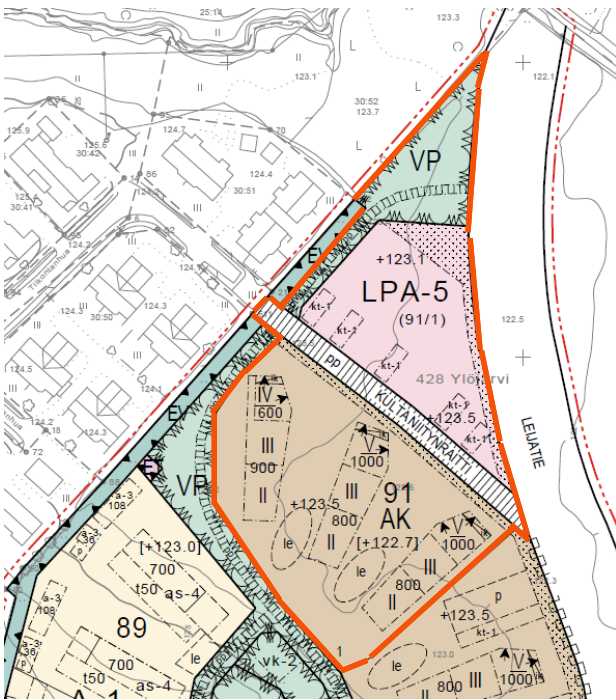
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan asemakaavan muutoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutuksen arviointia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. kertoa miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja miten kaavan laaditaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana. Suunnitelmasta on osallisten mahdollista antaa palautetta.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1, siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella. Suunnittelualue rajautuu idästä Leijatiehen, etelästä jo rakentuneeseen Kultaniityn kerrostaloalueeseen ja lännestä aluetta ympäröi jo rakentunut pientalomiljöö. Alue sijoittuu Leijapuiston läheisyyteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 ha.

Muutosalue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteen suunnittelussa on tärkeintä saada rakentaminen sopeutumaan ympärillä olevaan pientalomiljööseen sekä julkisten palvelujen alueeseen.



Vasemmanpuoleisessa kuvassa osoitettu punaisella muutettava alue. Oikeanpuoleiseen kuvaan osoitettu punaisella suunnittelualueen sijainti.



Nykytilanne ja tavoitteet

Muutosalue on kokonaisuudessaan kaupungin omistamalla maalla. Voimassa olevan kaavan lähtökohdaksi tehtiin arkkitehtuurikilpailu, jolla etsittiin ratkaisuja alueen toteuttamiseksi. Voimassa olevan kaavan osalta korttelin 91 tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti, mutta tontti 1 ei ole rakentunut. Voimassa oleva kaava on hyväksytty 31.8.2009.

Kerrostalotontin valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 53). Kultaniityn kerrostalotontti ei ole lähtenyt rakentumaan, joten alueelle päätettiin järjestää laatukilpailu vuoden 2020 – 2021 vaihteessa.

Kultaniityn kerrostalotontti oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa joulukuun 2020 – helmikuun 2021 välisenä aikana. Tontin toteuttajan valinnassa painotettiin aikaisempien Kultaniityn tonttihakujen tapaan korkeita laatutekijöitä. Laatua arvioitiin kolmella kriteerillä. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden ammattitaidon ja kokemuksen perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 50%. Rakentamisen aikataulun perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 20%. Kolmantena kriteerinä käytettiin tontin käytöstä laadittua ideasuunnitelmaa, mukaan lukien monipuolisen asuntojakaumaa. Kolmannen arvioinnin osuus oli 30%. Muita arvioitavia asioita olivat asema-kaavan ja suunnitteluohjeiden noudattaminen. Sitä ei kuitenkaan alkuperäisen päätöksen mukaisesti käytetty pisteytyksessä.

Laatukilpailun hakijat totesivat, että alueen järkevä rakentaminen vaatisi poikkeamia kaavasta. Pisteytyksestä valitun hakijan esittämät suunnitelmat poikkeaisivat kaavasta sen verran, että alueelle päätettiin laatia asema-kaavan muutos. Laatukilpailusta valitun hakijan esittelemä suunnitelma oli kaikin puolin enemmän ihmislähtöistä ja pyrittiin rakentamaan asukkaille mahdollisimman hyvää ja laadukasta asuinympäristöä.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan nykyisten olemassa olevien kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan voimassa olevasta kaavasta poiketen rivitalojen suuntaiseen linjaan ja viuhkaan. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II- kerroksinen, III-kerroksinen ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan rakennukset kahteen osaan, III-kerroksiseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, jolla on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Luonnokseen muodostuu yhtenäinen sekä suojainen piha-alue. Pysäköintialueet sijoittuvat osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle.

Kaavamutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksen mukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijätien tuleviin liikenneratkaisuihin.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti käynnistää asemaakaavan muutoksen 29.3.2021 § 109. Muutosalue ei sisällä MAPSTO 2021-2025 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasunnittelulla ei (suunnittelualueen laajuus huomioiden) ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.



Kaavamuutoksen ollessa nykyiseen asemakaavaan nähden hyvin vähäinen, voidaan asia käsitellä ja ratkaista vähäisenä kaavamuutoksena ympäristölautakunnan päätöksillä.

Maapoliittinen ohjelma

Ylöjärven maapoliittisen ohjelman (22.5.2017) mukaisesti luodaan edellytyksiä yleis- ja asemakaavojen suunnittelulle ja toteuttamiselle, maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle, kaupungin investointien kannattavuudelle sekä kaupungin elinvoimaisuuden kehittämiseksi.

Keskustan kehittämishanke

Keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportti on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020. Raportti pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (tullut voimaan 8.6.2017). Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

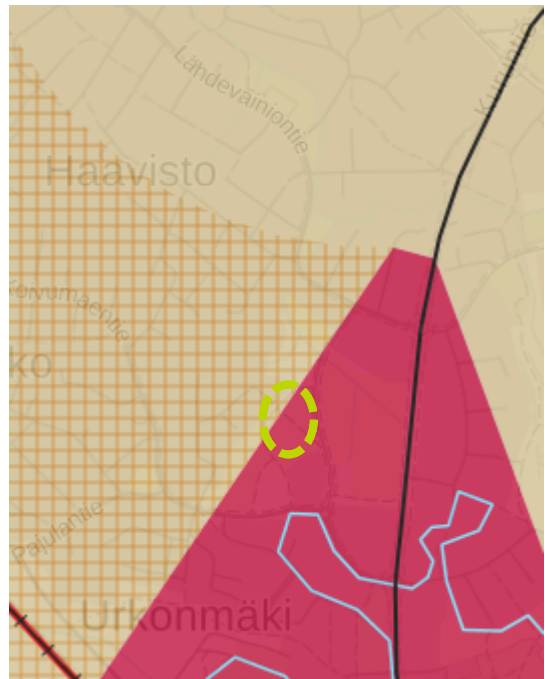
Maakuntakaavassa osoitetut alueet:



Keskustoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan

osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydin-kaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen.



Ote maakuntakaavasta.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Kultaniityn kerrostalotontin muutos

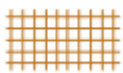


mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Yleiskaava

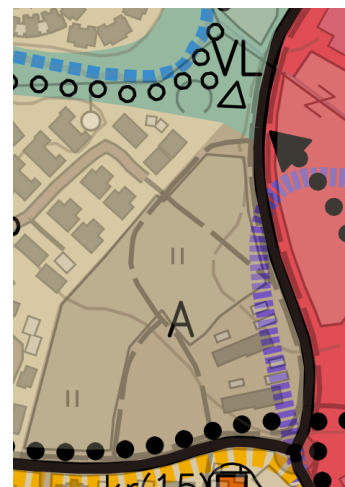
Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 Taajamien osayleiskaava, mikä on hyväksytty 10.12.2018 § 125.

Osayleiskaavassa osoitetut alueet:

A

Asumisen alue

Alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.



Ote osayleiskaavasta.



VL

Lähivirkistysalue

Alueita kehitetään asuinalueiden lähipuistoina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa tulee varmistaa kytkeytyminen ympäröiviin asuinalueisiin ja viherympäristöön. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti.



Kaupunkikeskustan kehittämisvyöhyke

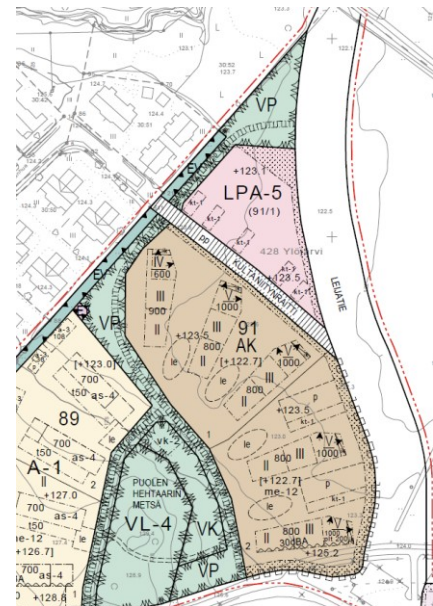
Vyöhykettä kehitetään tiiviinä sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen alueena. Vyöhyke tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja sille ohjataan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueitten muodostamaa kokonaisuutta.



Alueellinen pääväylä

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutos (hyväksytty 3.8.2009). Asemakaavassa muutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueena (AK), puistoalueena (VP) ja autopaikkojen korttelialueena (LPA-5).



Ote asemakaavasta.

Selvitykset

Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9§ ja MRA 1§) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Kultaniityn kerrostalotontin muutos



- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Alustavasti osallisiksi katsotut:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Maa-kuntamuseo.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: vapaa-aika lautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oy, Telia Finland Oy, DNA Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry.

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 26 §).

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Aineistot pidetään nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi

Muita vuorovaikutusmahdollisuuksia tarkennetaan kaavatyön aikana ja tiedotetaan erikseen. Vuorovaikutuksella halutaan saavuttaa enemmän yhteistyötä ja osallistumista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet.

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Kultaniityn kerrostalotontin muutos



Aloitusvaihe

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapuri-alueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille ja alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta laaditaan ehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Kaavoituksen alustava aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan kesällä 2021. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville kesän 2021 aikana ja ehdotus syksyn 2021. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin ympäristölautakunnassa loppuvuoden 2021 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.



Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana käydään tarvittavat viranomaisyhteistyöt sekä pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheista.

Yhteystiedot

Asemakaavan laaditaan Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa. Yhteystiedot: kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puhelin 044 431 4321 ja kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puhelin 044 481 1312, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

sähköpostiosoite	kaavoitus@ylojarvi.fi
käyntiosoite	kaupungintalo, Kuruntie 14
postiosoite	Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	980 Ylöjärvi	Täyttämispvm	15.06.2021
Kaavan nimi	Kultaniityn alueen korttelin 91 tontin 1 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1025	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1025

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	1,1025	100,0	5100	0,46	0,0000	
A yhteensä	0,6383	57,9	5100	0,80		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1302	11,8			-0,0171	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3340	30,3	0		0,0171	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1025	100,0	5100	0,46	0,0000	
A yhteensä	0,6383	57,9	5100	0,80		
AK	0,6383	100,0	5100	0,80		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1302	11,8			-0,0171	
VP	0,1302	100,0			-0,0171	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3340	30,3	0		0,0171	
Kadut	0,0799	23,9	0		0,0799	
LPA-5	0,2541	76,1	0		-0,0628	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemapiirros 1:1000 Tontti 1 ja LPA-5-alue



Asemapiirros 1:1000 Tontti 2



Tontinkäyttö ja pihasuunnittelu

- toteutusyksikkö on tontti, joka voidaan toteuttaa vaiheittain. Väestönsuojavelvoite toteutetaan tontilla
- kerrostalot porrastetaan puistikkoa ja yhteistä leikkialuetta kohti, korkein kohta ulkokehällä merkitty ehdottomasti käytettävällä kerrosluvulla
- kerrostalot voidaan ratkaista kahdella tai yhdellä portaalla, osaan asunnoista voi olla suora maantasosisäänkäynti
- sisäänkäynnit:
 - tontilla 1 jalankulkurailta asuinrakennusten viistoon julkisivuun rajoittuvilta etupiha-aukiolta rakennuksittain
 - tontilla 2 Leijatieltä asuinrakennusten ja pysäköintikatosten rajaamalla etupiha-aukiolta
- autopaikkoja ap/75 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto
 - tontin 1 pysäköinti LPA-5-alueella, osin katoksissa
 - tontin 2 autopaikat tontilla, osin katoksissa
 - huomioitava 8 m:n etäisyys asuintilojen ikkunoista (näkemät ja ilmanvaihdon suunnittelua koskevat määräykset)
- jäteasiat sijoitetaan asemakaavamääräyksen §126 mukaisesti joko autokatosten yhteyteen tai jätehuoneisiin rakennusten kadunpuoleisiin maantasotiloihin. Jäteaitauksen portit tai jätehuoneen ovet eivät saa aueta suoraan Leijatien tai Kultaniityn raitin suuntaan.
- oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan asuinrakennusten väliin asteittain puistoon liittyen, leikkipaikka lähimmäksi puistoa
- rakennuspaikat ovat peltoa, istutettava kasvillisuus:
 - Koivumäentien varteen voidaan muodostaa istutuksilla "verhottava" melumaavalli, katso aidat ja melusuojat
 - Leijatien ja Kultaniitynraitin varteen asuintonttien ja LPA-5 – tontin matkalle yhtenäiset puurivi, lajit kts viheralueiden periaate
 - kivetyille etupiha-aukiolle rakennus/tontikohtaiset isot tunnuspuut, ympärysmitta min. 10-12 cm 1 metrin korkeudella maanpinnasta, suojaksi tukipuut 2kpl/ istutettava puu. Puulajit:
 - tontti 1: hevoskastanja, metsälehmus
 - tontti 2: tuohituomi, vaahtera
 - jalankulkuraitin molemmin puolin puurivit, puulajit (kts puistoalueet)
 - asuntojen ja pihojen pitkät näkyvät Leijatieltä ja pihoilta puistometsikköön varmistetaan sijoittamalla lehti- ja havupuut ryhmiin
 - LPA-5 – alueen sisäiset istutukset:
 - pysäköintitaskujen väliin kadun varren puiden kokoisia puita epäsäännöllisesti yksittäin ja pareittain
 - pohjoiskulmaan reunavyöhykemäiset muutaman puun ja pensaan ryhmät, kasvillisuus madaltuu pysäköintitaskuista puistovyöhykkeen suuntaan

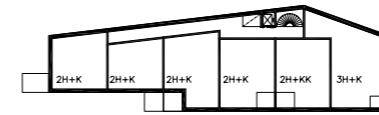
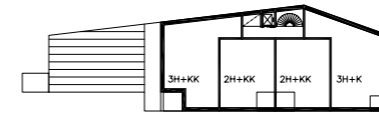
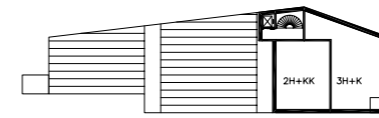
Ilmakuva



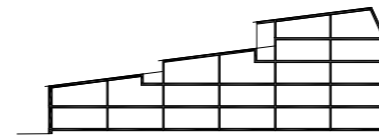
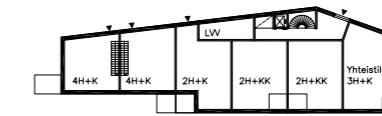
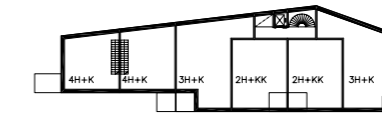


Aluenäkymä

Kerrostalo huoneistokaavio 1:1000



Kerrostalovariaatioita:
 Porrashuone + sivukäytävä
 Porrashuone + rivitaloasunnot

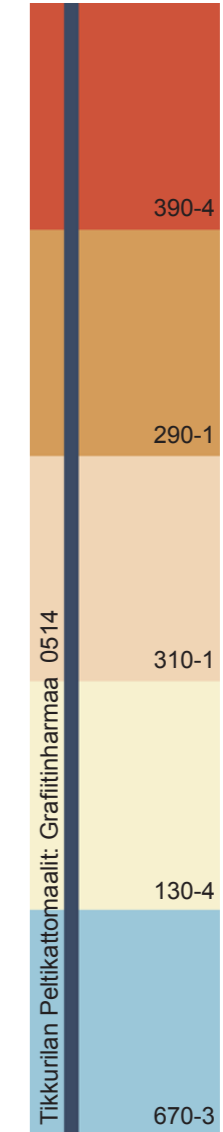


Periaateleikkaus

Rakennukset

- julkisivumateriaalit:
 - koko osa-alueella rakennusryhmittäin (matala - korkea) yhtenäiset
 - julkisivut ja rakennusmassoittelu:
 - pääosin maaväreihin sävytetty rappauserho, käytettävä viitevärikartta **A**
 - parvekkeet pääosin perusmassan sisään, ripustettuja ulkonevia osia voi käyttää vähäisissä määrin korostuksina
 - porrastuvissa kohdissa kattoterassimahdollisuus
 - vesikatto:
 - lapekatto-osuuksilla tummanharmaa konesaumattu peltikate, alusrakenteet kaltevuuden mukaan
 - epäsymmetrisen porrastuvan poikittaisen taitekaton (alaräystäät päädyissä) korkein kohta ulkoreunalla kaavan mukaan, korkean pään räystääs vähintään kerroksen verran korkeinta kerroslukua alempana
 - ylimmän kerroksen päätyikkuna kaavan mukaan lappeen lävistävillä ikkunoilla
 - räystäällä kevyt yleisilme (pitkät avoräystäät ainakin päädyissä, pitkillä sivuilla riittää min. 30 cm räystäät)
 - autosuojat
 - rauhallinen ja yhtenäinen ilme:
 - tummanharmaa lapekatto (huopa, konesaumattu pelti vai vastaava profiilikate, kuten Rannila Classic S-kate), kaatosuunnat tonteittain yhtenäiset
 - verhousemateriaali:
 - LPA-5-alueella pääosin (yksivärinen) (kuullotettu) pystypaneeliverhous tai ritilä, käytettävä viitevärikartta **B**
 - tontilla 2 voidaan käyttää joko kiviaineista rapattua tai puuverhottua seinää ilmanvaihto- ja palomääräysten sallimissa rajoissa, käytettävä viitevärikartta **A**
- aidat, näkö- ja melusuojat:
 - ei yleensä pitkiä yhtenäisiä aitoja
 - poikkeus korttelin tontilla 2 Koivumäentien varteen (mahdollisen melusuojamaavallin päälle) istutettava vihermassa ja monirunkoiset puut/pensasrivit
 - puulajit: kotipihlaja, mongolian vaahtera, tatarivaahtera, isotuomipihlaja
 - pensaslajit: punapaju, villaheisi, koirasheisi, pensasmaiset havukasvit
 - asuntopihojen rajaukset pääasiassa pensasaidoin
- pihaväylät:
 - sisäänkäynnit betonilaattapintaisia, tunnuspuun ympäristö merkitään penkkikehällä tai poikkeavalla kiveyksellä

Värikartta A



Värikoodit Tikkurilan RAL effect värikartta mukaan

Värikartta B



Värikoodit Tikkurilan kuultavat puunsuojat mukaan



Ilmakuva

Asemapiirros 1:1000



Tontinkäyttö ja pihasuunnittelu

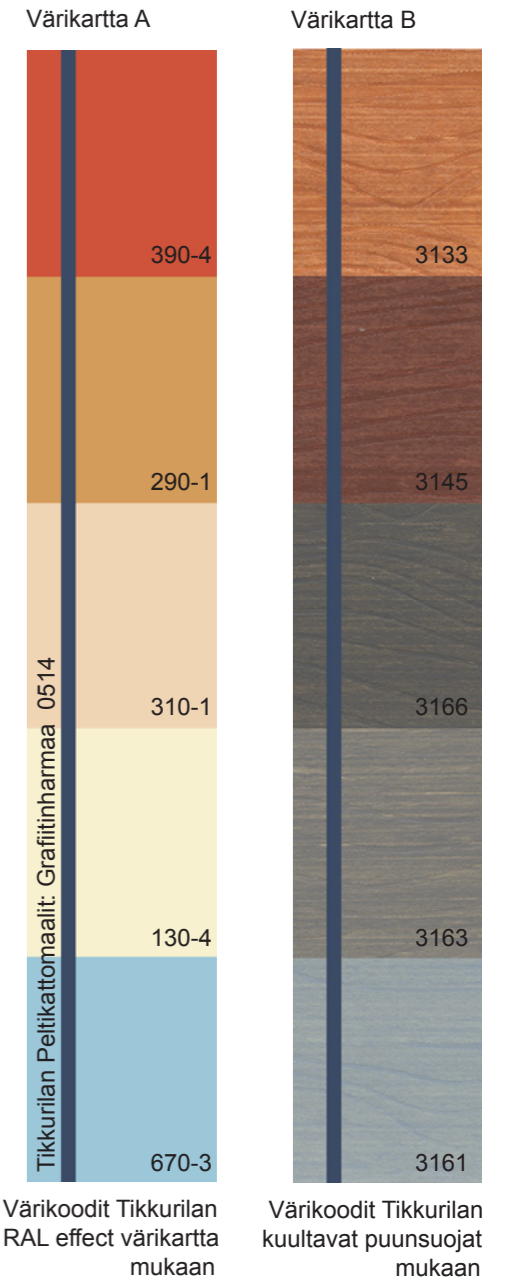
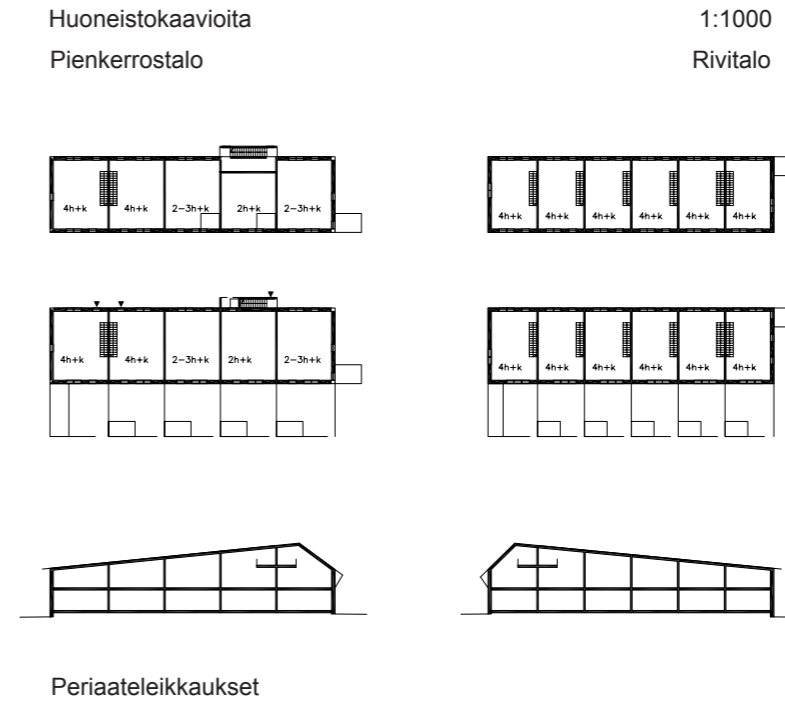
- toteutusyksikkö on tontti, vss-veloite toteutetaan tontilla
- pientalomainen toteutus, pienkerros- ja rivitalomahdollisuus, asuntokautuma säädeltävissä talotyyppien mukaan, huom! ullakkoparvimahdollisuus korkeimmilla kohdilla päädyissä, korkeintaan 8 as/rakennus (kaavamääräys as-4)
- talusrakennuksia käytetään asuntopihojen rajauksessa:
 - näkösuojaus pysäköintialueelta ja naapuriasuntojen välillä
 - Koivumäentietä lähimmän rakennuksen varastot väylän suuntaisesti tiehäiriöitä vastaan
- jättilat voidaan keskittää yhteen paikkaan Koivumäentien varteen rasitteella
- tomutus- ja pyykinkuivaus pysäköintivyöhykkeelle
- autopaikat kaavan ja talotyyppien mukaan, rivitaloissa 1,5 ap/asunto, pienkerrostaloissa 1 ap/75 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto, sijoitus omalle tontille – pääosin autosuojoihin, jotka on toteutettava vähintään autokatoksina
- tontin 2 ajoyhteys tontin 1 pysäköintivyöhykkeen kautta rasitteella
- tontikohtaiset oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan asuinrakennusten väliin asteittain puistoon liittyen, leikkipaikka lähimmäksi puistoa
- rakennuspaikat ovat peltoa, kasvillisuus istutettava:
 - Koivumäentien varteen voidaan muodostaa istutuksilla "verhottava" melumaavalli asemakaavan korkeusmerkintä huomioiden, katso aidat ja melusuojat
 - pysäköintipaikkojen väliin ja ajoväylän itäiselle isojen puiden rivit,
 - puulajit: sulkalehtiharmaaleppä, pilaritervaleppä, pirkkalankoivu, taalainkoivu

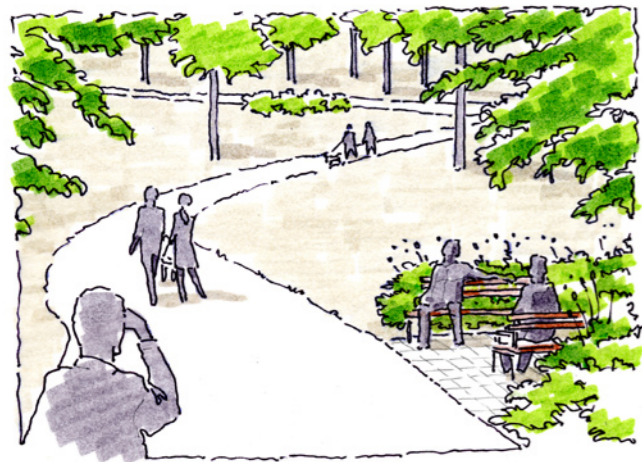
Ilmakuva



Rakennukset

- julkisivumateriaalit:
 - koko osa-alueella rakennusryhmittäin (matala - korkea) yhtenäiset
 - julkisivut ja rakennusmassoittelu:
 - pääosin maaväreihin sävytetty pystypaneeli tai rappausverhous, jota voidaan täydentää puupaneeliosilla, käytettävä viitevärikartta puupinnoilla **B**, rappauspinnoilla **A**
 - parvekkeet perusmassan sisään, ulkonevia osia voi käyttää vähäisissä määrin korostuksina
 - maantasossa kevyet valokatteiset katokset ja pergolat voivat olla rakennuksen edessä asuntopihoilla
 - erilliset sisäänkäyntikatokset tehdään kevytrakenteisina ja mahdollisimman pieninä
 - jos pienkerrostalossa käytetään ulkoisia sivukäytäviä, ne on sijoitettava rakennusmassa "sisään" ja sääsuojattava (katto, suositellaan myös lasitusta)
 - vesikatto:
 - tummanharmaa huopakate, vaihtoehto pelti materiaalin kaltevuusominaisuuksien rajoissa
 - epäsymmetrinen poikittainen taitekatto (alaräystäät päädyissä) korkein kohta tontin toisessa asuinrakennuksessa länsipäässä ja toisessa itäpäässä, kaltevuuksissa huomioitava rakennusten pituudet ja porrastusmahdollisuus
 - toisen kerroksen parven hyödyntämismahdollisuus korkeissa osissa
 - räystäillä kevyt yleisilme (pitkät avoräystäät ainakin päädyissä, pitkillä sivuilla riittää min. 30 cm räystäät)
 - talusrakennukset:
 - puuverhotut, asuinrakennusten ilmettä ja väritysperiaatetta noudattaen
 - autosuojat
 - rauhallinen ja yhtenäinen ilme:
 - tummanharmaa lapekatto (huopa, konesaumattu pelti vai vastaava profiilikate, kuten Rannila Classic S-kate), kaatosuunta EV-alueelle
 - pääosin (yksivärinen) (kuullotettu) pystypaneeliverhous tai ritilä, käytettävä viitevärikartta **B**. Voidaan myös käyttää kiviaineista rapattua seinää, käytettävä viitevärikartta **A**
 - väriskaala/viitevärit liitteenä
- aidat, näkö- ja melusuojat:
 - ei yleensä pitkiä yhtenäisiä aitoja
 - poikkeus tontilla 1 Koivumäentien varteen (mahdollisesti meluselvityksen edellyttämän melusuojamaavallin päälle) istutettava vihermassa ja puurivi tai mahdollisesti meluselvityksen edellyttämä rakennusaineinen aita, jonka porrastamaton enimmäisjakson pituus on 15 m
 - puulajit: kotipihlaja, mongolian vaahtera, tatarivaahtera, isotuomipihlaja
 - pensasajat: punapaju, villaheisi, koirahaisi, pensasmaiset havukasvit
 - asuntojen väliset aidat rakennuksissa enintään 2 x katetun ulkotilan pituudelta puuta (näkösuojaritilä) (vaaka- tai pystylauta, pihapiireittäin yhtenäinen kuultokäsittely)
 - muut asuntopihojen rajaukset pensasaidoin
- pihaväylät:
 - sisäänkäynnit betonilaatalla
 - autosuojien edustat omalla betonilaatalla
 - ajoväylät asfalttipintaiset, katko ja koroke betonilaatoituksella aina rakennusten sisäänkäyntiväylien kohdalla
 - autokatosten maanpinta sora- tai asfalttipintaisena
 - kattamattomat autopaikat tehdään nurmikivipintaisina





Kulkuväylien istuskelpoukumia



Leikkipuiston katoksessa voi kehittyä kaikenikäisten ulko-olohuone

Asemapiirros 1:1000



Keskuspuistikko on Kultaniityn pääosin luonnontilainen lähivirkistysalue.

VL-4-lähivirkistysalueen olemassa olevaa metsikköä hoidetaan helpokulkuisena luonnontilaisena puistona:

- Vesakot ja risukot raivataan
- Koivumäentien reunavyöhykettä vahvistetaan / tarvittaessa istutuksin
- Alueen läpäisevä polku kunnostetaan, esim. kuorikatepintaiseksi

VK-leikkipuistoalue toteutetaan vaiheittain:

- Nykyisellään peltoa olevan alueen länsisivu rajautuu luontevasti metsikköön.
- Alueella säilytetään pitkiä näkymiä sijoittamalla lehti- ja havupuut ryhmiin
- Itä- ja pohjoissivuilla ovat kevyen liikenteen raitit
- Eteläisivulla on metsikköön johtava kulkuyhteys ja sen takana Koivumäentien varressa istutuksille ja mahdollisille meluvallirakenteille varattu puistoalue (kts. VP-puistoalue)
- Alueelle sijoitetaan (vapaamuotoinen) leikki- ja pelikenttäyhdistelmä
- Pohjoispäässä on varaus (puiselle) leikki- ja oleskelukatokselle (vk-2), jota voidaan käyttää myös pienimuotoisena esiintymislavana (kentän reunan penkit katsomona).

Kasvillisuus

Leikkipuiston alueen istutuksissa huomioidaan erottuminen VL-alueen luonnonmetsästä (huomioidaan niin kesä- kuin syysvärikin). Sinne istutetaan pääosin isoja lehtipuita yksittäin tai pienissä ryhmissä, lajikkeilla mielellään yhtenäisiä ominaisuuksia, kuten avoin oksakulma ja tumma runko (esim. tammi, jalopähkinä, suomenpihlaja, ruotsinpihlaja). Lisäksi voidaan harkita muutamaa lehtikuusta.

Leikki- ja oleskelualueita jäsenellään juoksuleikkiturva-aidoin (ei pensasaitoja). Ympäristöön ryhmäistutuksia, joissa käytetään vapaasti kasvavia, myrkyttömiä, marjattomia, hedelmättömiä ja kestäviä lajeja (esim. angervot).

Pinnat

Leikkipuiston käveläväylät pohjustetaan ja pinnoitetaan tiivistettävällä kivituhkalla tai soralla. Leikattavissa nurmikentissä käytetään kestäviä nurmiheinälajikkeita (ei apilaa, rai-heinää max 5 %), kentät rajataan omiksi alueikseen.

Leikkivälineiden alle toteutetaan väritykseltään yhtenäiset turva-alustat.

Oleskelualueiden penkki-pöytäryhmät pinnoitetaan betonikivellä.

VP-puistoalueella sijaitsevat alueen kautta kulkevat kevyen liikenteen reitit sekä leikkipuistoa Koivumäentien liikennehäiriöiltä suojaava istutuskaita.

Kulkuväylien varteen sijoitetaan pensasryhmillä rajattuja betonikivipintaisia poukumia, joissa on upotetut istuinpenkit ja roska-astiat.

Koivumäentien varren suojaikaistalle istutetaan puustoa ja täydentävää reunavyöhykekasvillisuutta luonnontilaisen metsikön jatkeksi ja kasvillisuutta toistaen.

VP-puistoalueen pohjoisosa Leijatie varressa

Niittymäisen avoimeksi jätettävä viereiseen purolaaksoon liittyvä puistoalue, jonka kautta on yhteys Kultaniityn keskialueelta pohjoiseen. Alueelle voidaan lisäksi istuttaa harvakseltaan muutama puuryhmä siten, että alueen käyttö monimuotoisena virkistysalueena ei esty (esim. pikkulasten hiihtoladun toteuttaminen talvisin).

EV-suojaviheralue

Istutettava suojavyöhyke vanhan pientaloalueen ja Kultaniityn kortteleiden välissä. Suoja-alueelle kylvetään kostean paikan niittukasvien siemeniä siten, että oja-alueen koneellinen huolto on mahdollista. Alueelle ei rakenneta kulkuteitä.

