

# PALOJOEN VARSII 29:001

ASEMAKAAVA:  
29. KAUPUNGINOSAN KORTTELEISSA  
2801-2808, SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA  
VESIALUEILLA.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:  
28. KAUPUNGINOSAN KATUALUEELLA

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- A-1** ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA RIVITALOJA JA PIENIMUOTOISIA KERROSTALOJA.
- AO-1** ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA RAKENTAA YHDEN ASUNNON.
- YL** JULKISTEN LÄHPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- VL** LÄHVIRKISTYSALUE.
- VK** LEIKKIPUISTO.
- EV-8** SUOJAVIERALUE. ALUEELLA ON VOIMAJOHTOJA.
- W** VESIALUE.
- 3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
- KAUPUNGINOSAN RAJA.
- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
- OSA-ALUEEN RAJA.
- OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
- OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
- KAUPUNGINOSAN NUMERO.
- KAUPUNGINOSAN NIMI.
- KORTTELIN NUMERO.
- OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.
- KADUN TAI PUISTON NIMI.
- 2000+a300 LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA SALLITUN ASUNTOKERROSALAN NELIÖMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU SALLITUN AUTONSÄILYTPAIKAN YHTEENLASKETUN KERROSALAN.
- yht-15 KORTTELIALUEELLA SAA RAKENTAA YHTEIS- JA VARASTOTILOJA 15 % TONTILLE OSOITETUN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISEN KERROSALAN LISÄKSI.
- I ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSALAN.
- I2/3 MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSALAN ENINTÄÄN 5% RAKENNETUSTA LASKETTAVAKSI TILAKSI.
- II ALLEVIIVATTU LUKU OSOITTAA EHDOTTOMASTI KÄYTTÄVÄN KERROSALAN.
- e=0.25 TEHOKKUUDELLISET KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
- RAKENNUSALA.
- NUOLI OSOITTAA RAKENNUKSEN SIVUN, JOHON RAKENNUKSEN ON RAKENNETTAVA KIINNI.
- ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
- PUIN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

- KATU.
- JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
- KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
- OHJEELLINEN KEVYENLIIKENTEEN VÄYLÄ.
- OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
- MUUNTAMON RAKENNUSALA. ALUEELLE SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN 12 M2 SUURUISEN JA 3 M KORKEAN MUUNTAMORAKENNUKSEN.
- OHJEELLINEN ALUEELLISELLE HULEVESIJÄRJESTELMÄLLE VARATTU ALUEEN OSA, JOKA VARATAAN HULEVESIEN PIDÄTYSALTAILE.
- ALUE, JONKA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ TAI HOITAA SITÄ NIIN, ETTÄ LIITO-ORAVAN PESÄPUUT JA NIITÄ SUOJAAVAT PUUT, MAHDOLLISET RAVINTOPUUT SEKÄ LIIKUNNAN KANNALLA RIITTÄVÄ PUUSTO SÄILYTETÄÄN.

- YLEISET MÄÄRÄYKSET:
- TONTIN KAIKKIIN OSIIN ON OLTAVA KADULTA VÄHINTÄÄN KOLME METRIÄ LEVÄÄ KULKUAUKKOA.
- KAAVAN KORTTELEIDEN TONTTIJAKO TULEE LAATIA SITOVANA.
- TONTILLA TULEE VIIVYTTÄÄ VETÄJÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVA HULEVESIÄ SITOEN, ETTÄ VIIVYTTÄMÄKÄITTEIDEN TULEE OLLA YKSI KULUOMETRI, JOKASTA SATAA VETÄJÄPÄISEMÄTONTA PINTANELIÖMETRIÄ KOHDEN. VIIVYTTÄMÄKÄITTEIDEN -ALTAIDEN JA -SÄILIÖIDEN TULEE TYHJENTÄÄ 12 TUNNIN KULUUNSA TÄYTTÄMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTU YLIVUOTO.
- KORTTELEISSA ON NOUDATETTAVA ASEMAKAAVAA VARTEN LAADITUSSA RAKENTAMISPAOHJEISSA ESITETTYJÄ SITOVIA MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA OVAT KAAVASELOSTUKSEN LIITTEENÄ.
- KORTTELEIDEN 2805-2808 PIHATASOT TULEE RAKENTAA VÄHINTÄÄN TASOLLE +90.5.
- A-1 - ALUE:
- LEIKKIN JA OLESKELUUN VARATTAVIA YHTEISIÄ ALUEITA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 12 M2 / ASUNTO.
- KADUN VARTIEN SUIJUTTUJEN ASUINRAKENNUSTEN TULEE OLLA KAKSIKERROKSEKSI, TONTIN KESKIOSSAAN SAA SUIJUTTAA YKSIKERROKSEKSI ASUINRAKENNUKSI.
- MAANTASSA SUJUTTEVILLE ASUNNOILLE VOIDAAN RAKENTAA NÄKÖSUOJATUT YKSITYSPIHAT.
- ASUNTOJEN PIHA-ALUEET ON EROTTETTAVA TONTIN MUISTA TOIMINNOISTA RIITTÄVILLÄ SUOJAISTUTUKSILLA.
- ISTUTETTAVALLE TONTIN OSALLE SAA SUIJUTTAA ASUNTOKOKOITAISI PIHA-ALUEITA JA NIIDEN EROTTAMISEEN LIITTYVIÄ RAKENTEITA.
- PYSÄKOIMISPAIKAT TULEE EROTTAA OLESKELU- JA LEIKKIPAIKOISTA MATALIN AITAUKSIN JA ISTUTUKSIN.
- JÄTEASTIAT JA TOMUTUSPAIKAT ON YMPÄRÖITÄVÄ SUOJAISTUTUKSILLA TAI -AITAUKSILLA JA NE ON SUIJUTETTAVIA ERILISEN OLESKELU- JA LEIKKIPAIKOISTA.
- RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIEN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA YHTENÄISTÄ KÄYTTÖÄ NOUDATTAEN.
- ASEMAKAAVASSA OSOITETUN KERROSALAN LISÄKSI SAA RAKENTAA PORRASHUONEIDEN 15 M2 YLITTÄVÄN OSAN JOKAISISSA KERROKSESSA.
- AO-1 - ALUEET:
- RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIEN, KERROSALAN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA KORTTELEITAIN YHTENÄISTÄ KÄYTTÖÄ NOUDATTAEN.
- JULKISIVUN TAI SEN OSAN, JOHON TULEE RAKENNUKSEN PÄÄKKUNOITA, TULEE OLLA VÄHINTÄÄN VIDEEN METRIN ETÄISYYDELLÄ NAAPURITONTIN RAJASTA.
- TONTTIEN AITAUKSESSA ON NOUDATETTAVA YHTENÄISTÄ KÄYTTÖÄ.
- KORTTELIN OLEMASSAOLEVA KASVILLISUUTTA ON SUOJELTAVIA JA SÄILYTETTÄVÄ RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTIN OSAT, JOITA EI KÄYTTÄ KULKUINEINÄ TAI AUTOJEN PAIKOITUKSEEN, ON ISTUTETTAVIA.
- TONTILLE SAA VARATA OMAN AMMATIN HARJOITAMISEEN TARKOITETTUA YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATONTA TYÖ-, TOIMISTO- JA PALVELUTILAA ENINTÄÄN 5% RAKENNETUSTA KERROSALASTA.
- ERILLINEN AUTOSUOJA TULEE PYRKIÄ SUIJUTTAMAAN RAKENNUKSELLE SITOEN, ETTÄ SEN AJOAUKKO TAI OVI EI OSOITA SUORAAN KADULLE.
- ERILLINEN AUTOSUOJA TAI TALOUSRAKENNUS SAA OLLA SUURUDELTAAN KADUNPUOLEISELLA TONTIN OSALLA ENINTÄÄN 60 K-M2 TAI TONTIN TAKAOSAAN SUIJUTETTUNA ENINTÄÄN 75 K-M2.
- YL - ALUE:
- KORTTELIALUEELLE SAA SUIJUTTAA KORKEINTAAN YHDEN ASUNNON KIINTEISTÖN HOIDON KANNALLA VÄLTÄMÄTONTÄ HENKILÖKUNTAA VARTEN.
- ASUNTOA VARTEN ON VARATTAVA YHTENÄISTÄ YKSINOMAAN LEIKKI- JA OLESKELUKÄYTTÖÖN TARKOITETTUA TILAA VÄHINTÄÄN 20% ASUINHUONEISTON YHTEENLASKETUSTA KERROSALASTA. ASUNNON KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 K-M2.

- AUTOAUKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:
- A-1 - ALUE:  
- 1 AUTOAUKKO / ASUNTO SEKÄ LISÄKSI  
- 1 AUTOAUKKO / 8 ASUNTOA
- AO-1 - ALUEET:  
- 2 AUTOAUKKOA / ASUNTO
- YL - ALUE:  
- 1 AUTOAUKKO / 100 K-M2

<b>HYVINKÄÄN KAUPUNKI</b> TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ, KAAVOITUS		TEKNIKA 29.09.2015 29.09.2015	
		ASEMKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS PALOJOEN VARSII	
PVM 15.09.2015		MK 1:1 000	
TARK 24.02.2016 12.04.2016		SUUNN JM PIIRT M.L.S	
KHM 05.10.2015 12.10.2015 21.03.2016 02.05.2016		VMM 01.07.2016	
NÄHT 29.01.2015-02.03.2015 15.10.2015-13.11.2015		KAAVA NO <b>29:001</b>	
KV 23.05.2016 VAHV 23.05.2016 KV		VPM 15.09.2015	



# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## Palojoen varsi



Hyvinkään kaupungin 29. kaupunginosan kortteleita 2801 – 2808 koskeva asemakaava

29:001

## SISÄLLYS:

---

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS .....	3
1.4 KUVAT JA LIITTEET .....	3
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.3 Luonnonympäristö .....	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.5 Maanomistus .....	10
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....	10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	10
3.2.2 Maakuntakaava .....	11
3.2.3 Yleiskaava .....	11
3.2.4 Asemakaava .....	14
3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	14
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>16</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMISTÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	16
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	16
4.2.1 Osalliset .....	16
4.2.2 Vireilletulo ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen .....	16
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	20
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	20
4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	20
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS .....</b>	<b>22</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	22
5.1.1 Mitoitus .....	22
5.1.2 Palvelut .....	22
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	22
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	23
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	24
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	24
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	24
5.7 NIMISTÖ .....	24
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>25</b>

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 12. PÄIVÄNÄ HUHTIKUUTA 2016 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 TUNNISTETIEDOT

<b>Kaavan nimi:</b>	Palojoen varsi Asemakaava, kaava nro 29:001
<b>Kaava-alueen määrittely:</b>	Asemakaava koskee Hyvinkään 29. kaupunginosan kortteleita 2801–2808, sekä niihin liittyviä katu-, virkistys- ja erityisalueita.  Asemakaavan muutos koskee Hyvinkään 28. kaupunginosan katualuetta.  Asemakaavan muutoksella muodostuu Hyvinkään 28. kaupunginosan liittyvät katualue.
<b>Kaavan laatija:</b>	asemakaavasunnittelija Jari Mettälä
<b>Yhteystiedot:</b>	Hyvinkään kaupunki Tekniikka ja ympäristö/Kaavoitus PL 21 05801 Hyvinkää
<b>Vireilletulopvm.:</b>	25.3.2013
<b>Asemakaavaluonnos nähtävillä:</b>	29.1.—2.3.2015
<b>Asemakaavaehdotus nähtävillä:</b>	15.10.—13.11.2015
<b>Hyväksymispvm:</b>	23.05.2016

#### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Palojoen varren alue sijaitsee Metsäkaltevan kaupunginosassa, n. 4 km Hyvinkään kaupungin ydin-keskustasta etelään. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Kaltevantiehen, lounaassa Metsä-Jurvantiehen, kaakossa sähkölinjaan ja koillisessa Palojokeen. Alue on pinta-alaltaan n. 15,5 ha.





Kuva 1. Palojoen varren pientaloalue (sininen rajaus) sijoittuu Palojoen, sähkölinjan, Metsä-Jurvantie ja Kaltevantien rajaamalle alueelle.

### 1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on toteuttaa yleiskaavan ja maankäytön toteuttamishjelmassa asetettuja tavoitteita.

Metsäkaltevan mitoitus, liikenneverkko ja tavoitteet noudattavat 26.11.2014 voimaan tulleen osayleiskaavan tavoitteita. Tavoitteiden mukaan Metsäkaltevan alue on, kaupungin keskustan tiivistämis- ja ehyttämisaueiden ohella, tulevien vuosien asumisen kasvusuunta. Keskustan ehyttämisaueet käsittävät pääosin tehokkaaseen kerrostalotuotantoon soveltuvaa rakentamista, joten painopiste Metsäkaltevan alueella on pientalorakentamisella.

Palojoen varren alueelle oli tavoitteena sijoittaa n. 80 omakotitonttia ja 5- 10 yhtiömuotoista tonttia sekä tontti päiväkodille. Suunnittelun yhteydessä oli tarkoitus tutkia tieyhteys Jokelantien suuntaan ja viheryhteyden jatkuvuus Vantaanjoen suunnasta kohti Lautakatonmäkeä sekä samalla huomioidaan liito-orava-alue Palojoen varressa.

### 1.4 KUVAT JA LIITTEET

Kuvat:

1. Sijaintikartta.
2. Luontoarvot.
3. Kuvaus maaperästä.
4. Ote maakuntakaavasta.
5. Ote Yleiskaavasta.
6. Metsäkaltevan yleissuunnitelma.
7. Metsäkaltevan asemakaavatilanne.
8. Palojoen varren perustamistapakartta.
9. Asemakaavaehdotukseen toteutettu muutos.
10. Havainnekuva.



**Liitteet:**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. Tilastolomake.                | 5. Lausunnot.                               |
| 2. Asemakaavaluonnos.            | 6. Rakennustapaohjeiden sitovat määräykset. |
| 3. Asemakaavaehdotus, 15.9.2015  | 7. Rakennustapaohjeen kartta.               |
| 4. Asemakaavaehdotus, 12.4.2016. |   |

**1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT**

- Hyvinkään kulttuuriympäristön historiallinen kuvaus, Hyvinkään kaupunki, 1985, Marja Alanko.
- Hyvinkään arvokkaat kasvillisuus- ja kasvistokohteet sekä uhanalaiset ja harvinaiset kasvit, koonnut Soili Vuorinen, kevät 1999.
- Hyvinkään maaseutualueiden maisemaselvitys ja -suunnitelma 15.8.1990, Anna Kuoppala ja Merja Häkkinä, Hyvinkään kaupunki, Kaupunkisuunnittelutoimisto.
- Yli-Jurvan kaava-hanke, Luontoselvitys, Hyvinkään kaupunki, 17.10.2005 Luontotieto Keiron Oy.
- Yli-Jurva kaava, Liito-oravaselvitys 2007, Hyvinkään kaupunki, Luontotieto Keiron Oy.
- Etelä-Hyvinkään – Jokelan seudun liikenneselvitys, Hyvinkään kaupunki, Tiehallinto, WSP Finland Oy, Strafica Oy. 2007.
- Valtatien 25 aluevaraussuunnitelma välillä Vantaanjoki-Jokelantie, Hyvinkään kaupunki, Tiehallinto, WSP Finland Oy. 2008.
- Hyvinkään kaupungin ympäristömääräykset, 2004.
- Esiselvitys pääradan melu- ja tärinähaitoista rataosilla Kerava-Riihimäki, Riihimäki-Hausjärvi, Uudenmaan liitto, Ratahallintokeskus, Hämeen liitto, 29.3.2007.
- Rautateiden meluselvitys 2007, Ratahallintokeskus, Ramboll Finland Oy 27.6.2007.
- Yli-Jurvan alue, Hyvinkää, Junaliikenteen tärinäselvitys, Hyvinkään kaupunki, WSP Finland Oy, 2008.
- Pohjavesien geologiset rakenteet selvitys, Hyvinkää, geologian tutkimuskeskus, 2003.
- Tutkimus Hyvinkään paikallisista lämpö- ja kosteusoloista, Jussi Kaukoranta, 13.10.1992.
- Ympäristövaikutusten arviointiselostus 400 kV voimajohtohankkeessa, Hyvinkää-Hikiä (Hausjärvi) 2007, Fingrid Oy.
- Hyvinkään Veden Kaltevan jätevedenpuhdistamon hajutarkkailu 2012, Jyväskylän yliopisto, Ympäristöntutkimuskeskus, Tutkimusraportti 161/2012.
- Uusia esihistoriallisia löytöjä Hyvinkäältä, tarkastuskertomus Helsingin yliopisto, Oula Seitsonen ja Sanna Puttonen, 1.4.2006.
- Hyvinkään liikennejärjestelmäsuunnitelma. Joukkoliikenne. WSP Finland Oy ja Strafica Oy, 2009.
- Hyvinkään keskustaajaman osayleiskaavan eteläosien ekologinen verkosto, Sito, 11.02.2011.



- Liito-oravaselvitys Hyvinkään alueella 2013, Noora Ekström ja Tiina Saalasti, Hyria ammattioppilaitos.
- Nurmijärvi.Hyvinkää-Hikiä voimajohtoprojekti, 17.4.2012. Fingrid Oy
- Rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys, Palojoen varsi, Metsäkalteva. Ramboll, 2014.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 25.3.2013 ja asemakaava tuli vireille 15.5.2013. Viireiltulo koski Palojoen varren alueen lisäksi Kaltevankulman aluetta, joka on vahvistunut syksyllä 2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.5.–14.6.2013 välisen ajan. Kaavoitettavaa aluetta supistettiin kesän 2014 aikana, koska kaava-alueen eteläpuolella kulkevan pääkadun tarkkaa paikkaa ei voitu vielä ratkaista eteläpuolella olevan yksityisen maanomistuksen vuoksi. Alkuvuodesta 2014 valmistunut maaperäselvitys osoitti, että osalla aluetta maaperä on huono, jolloin eteläosan tonteilla joudutaan paaluttamaan. Lisäksi kortteleissa 2805—2807 joudutaan nostamaan maanpintaa mahdollisen Palojoen tulvimisvaaran takia. Tämä vaikutti osaltaan kaava-alueen lopulliseen rajaukseen.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2015. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Ely-keskukselta ja Caruna Oy:ltä sekä Fingrid Oyj:ltä. Ely-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Caruna Oy:n ja Fingrid Oyj:n ehdottamat lisäykset on toteutettu kaavaehdotuksessa. Kaupunginhallitus on asettanut Metsäkaltevan alueen rakennuskieltoon 19.1.2015 asemakaavojen laatimista varten. Kielto on voimassa kaksi vuotta.

Palojoen varren asemakaava on ollut nähtävillä 15.10.2015 - 13.11.2015. Kaavaehdotuksesta on annettu kaksi lausuntoa ja jätetty kaksi muistutusta, joiden lyhennelmät ja vastineet ovat alla. Ympäristölautakunta on käsitellyt 18.2.2016 Palojoen varren rakennustapaohjeet.

Ehdotusvaiheen jälkeen Palojoenpuistoa on laajennettu kaakkoisosassa noin 2 500 m<sup>2</sup> verran, jotta kevyen liikenteen reitti yhdistyisi kyseisestä puistosta Palojoenkierrolle ja hulevesien johtamiselle olisi riittävästi tilaa kaava-alueella. Ehdotusvaiheen jälkeen EV-8 merkintää on täsmennetty seuraavasti: alueella on voimajohtolinjoja.

Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavaehdotusta kokouksessaan 21.3.2016 (63 §). Kaupunginhallitus päätti palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteluun. Jatkovalmisteluohjeeksi annettiin, että Palojokeen rajoittuva viimeinen, pengerryksen avulla rakennettava talorivi jätetään rakentamatta. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty kohdassa 4.4.2.

### 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Aluetta rajaavina ja rajoittavina tekijöinä ovat alueen koillispuolella oleva Palojoki liito-orava-alueineen, kaakossa viheryhteystarve sekä lounais- ja luoteispuolella katuyhteydet. Kaavassa on osoitettu 8 korttelialuetta, joista seitsemän on varattu asumiselle ja yksi päiväkotitoimintaan. Asuin-korttelien omakotitontit sijoittuvat lenkkimäisten katujen varsille. Omakotitontteja alueelle on osoitettu 62 kappaletta. Alueelle sijoittuu yksi rivi- tai pienkerrostalotontti nykyisten Kaltevantien ja Metsä-Jurvantien kulmaan. Sen kaakkoispuolelle sijoittuu yleisten rakennusten korttelialue.



Kaava on pinta-alaltaan 15,5 hehtaaria. Omakotitonttien keskikoko on noin 1 0124 m<sup>2</sup>. Tonttien tehokkuusluku on 0,20 tai 0,25, jolloin tonteilla on rakennusoikeutta noin 190—300 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus omakotitonteilla on 13 096 k-m<sup>2</sup>. Rivi- tai pienkerrostalotontilla on rakennusoikeutta 2 000 k-m<sup>2</sup>. Asukkaita kaava-alueelle sijoittuu noin 250 henkilöä.

Palojoen varren kaavassa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, johon on tarkoitus sijoittaa nykysuunnitelmien mukaan päiväkotia. Tontti kooltaan lähes 9 700 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä noin 2 900 k-m<sup>2</sup>. Tontti rajoittuu puistoalueeseen, johon on kaavassa osoitettu koko aluetta palveleva leikkipaikka, joka on kooltaan noin 2 000 m<sup>2</sup>.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Maankäytön toteuttamishjelman (2015 -2024) mukaan kaupungin omakotitontteja luovutettaisiin seuraavien lähivuosien aikana noin 50 kpl/vuosi. Tämän lisäksi tavoitteena on, että yhtiömuotoisesti toteutettuja asuntoja tulisi n. 250 vuodessa. Tavoitteen mukaan noin 30 tonttia Palojoen varren alueelta tulisi luovuttaa vuonna 2016 ja toiset n. 30 tonttia vuonna 2017.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaltevantien varressa, Lehtikorven alueella, on nykyisin uutta pientaloasutusta. Alueen pohjoispuolella on vanhempaa rakennuskantaa eli joitakin yksittäisiä omakotitaloja. Lisäksi vireillä olevan alueen eteläpuolella on muutamia asuintaloja. Itäpuolella on kolmen sähkölinjan käsittävä laajahko johtoalue. Alueen länsi- ja koillispuolelle on rakentumassa vähitellen pientaloasutusta, sillä sinne on laadittu Kravunharjun, Metsäkaltevensillan, Lehtikorven ja keskustan itäosan sekä Kaltevankulman asemakaavat, joiden alueelle sijoittuu yli 2 000 asukasta. Tällä hetkellä laaditaan Kravunlaakson ja Metsäkallion asemakaavoja. Kravunlaakson asemakaavan painopiste on pientaloasumisessa. Metsäkallion alueelle sijoittuu asumisen lisäksi työpaikkakortteleita vt 25 ja Jokelantien varteen.

#### Vesihuollon johdot

Metsäkaltevan alueen läpi osittain Kaltevantien vartta Hangonväylän ja Jokelantien liittymän suunnasta Jäteveden puhdistamolle kulkee 1200 mm betoniviemäri sekä 160 mm PVC-vesijohto. Johtoihin yhtyy Kittelän suunnasta tuleva 1000 mm betoniviemäri sekä 160 mm PVC-vesijohto.

#### Kaltevan jäteveden puhdistamo

Metsäkaltevan alueen lounaisosassa ja suunnittelualueen eteläpuolella runsaan kilometrin päässä sijaitsee Hyvinkään Veden Kaltevan jätevedenpuhdistamo, johon liittyy jo osittain käytöstä poistettu lietteen kompostointikenttä.

#### Voimalinjat

Metsäkaltevan kaakkoispuolella kulkee Fortumin muuntoasemalta lähtevä kolmen voimalinjan käsittävä johtoalue (kokonaisleveys 119 m). Johtoalue sisältää seuraavat johdot: 400 kV:n Nurmijärvi-



Hyvinkää, 110 kV:n Hyvinkää-Nurmijärvi johto, 2x110 kV:n Hikiä-Nurmijärvi johto. Suunnittelualueiden välissä sijainnut sähkölinja on siirretty vuonna 2013 itäpuolen voimajohtalueelle.

### 3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen etelä-kaakkoispuolella on n. 40—50-vuotiasta kuusikkoa (kuusi 80 %), jota on paikoin harvennettu ja paikoin se on harventamatonta. Sekapuustona on mänty, pihlaja, haapa ja koivu. Valta- puuston alta on tulossa haapa, pihlaja ja koivu. Kaakkoiskulmaa kohti maasto on kuivenevaa, mutta pohjoista kohti se laskee ja muuttuu kosteammaksi sekä puusto tihenee. Sähkölinjan pohjoispuolella kasvaa jokunen järeä haapa. Putkilokasvilajisto tyypillistä metsälajistoa ilman erikoisuuksia: oravanmarja, kangasmaitikka, maitohorsma, kallioimarre kivillä, mustikka, metsämaitikka, metsäimarre, metsälauha, rätvänä, vadelma, kurjenkello, harakankello, metsäimarre, metsäkorte, käenkaali, valkovuokko, metsäalvejuuri ja vuohenputki.

Alueen lounaiskulmassa on erittäin tiheää noin 30—40-vuotiasta kosteapohjaista lehtimetsää, jossa on mm. koivua, kuusta, pihlajaa, haapaa ja harmaaleppää. Aluetta on hieman ojitettu. Lämpikulkua häiritsevät edelleen runsaat putkilokasvilajit nokkonen, maitohorsma, mesiangervo, koiranputki, vadelma ja ojakellukka.

Alueen keskivaiheilla kasvaa n. 50-vuotiasta tiheähköä kuusikkoa. Sekapuustona on mäntyä, koivua, haapaa, raitaa, harmaaleppää ja pihlajaa. Kostea pohjaa on aikoinaan ojitettu, ja puustoa harvennettu varovaisesti, minkä jälkeen elinympäristö on alkanut luonnontilaistua. Lähempänä Palojokea puusto on hieman vanhempaa ja haapoja on enemmän. Putkilokasvilajisto ilmentää sekä rehevyyttä että ihmisen vaikutusta: metsämaitikka, metsäorvokki, ojakellukka, valkovuokko, vadelma, maitohorsma, mesiangervo, rätvänä, lillukka, oravanmarja, metsätähti, mustikka, vanamo, leskenlehti, runsas metsäalvejuuri, ahomansikka, käenkaali, runsas metsäimarre, kielo, maahumala, suo-orvokki ja huopaohdake.

Metsä-Jurvantien ja Kaltevantien kulmauksessa on n. 15-vuotiasta koivutaimikkoa. Alueen pohjoisosassa, lähellä Kaltevantietä, kasvaa nuorta koivikkoa.

#### Palojoki

Palojoki saa alkunsa Hyvinkään Tehtaansuolta ja Taka-Martista laskevista metsäpuuroista. Purot laskevat peltoaukeille ja niitä on monin paikoin perattu osana peltoaukeiden kuivatusta. Palojoen valuma-alueella ei ole järviä, ainoastaan yksi padottu lampi suunnittelualueen eteläpuolella. Hyvinkään alueella, Tuusulan Jokelaan asti, Palojoki on kapeauomainen puroluokan vesistö.

Palojoen rantavyöhyke alueen pohjoisosassa on melko kapea, joen ollessa ojamainen ja suoravivainen. Pitkällä matkalla rantakasvillisuus on pensaikkoa, pajua ja harmaaleppää. Kaltevantien asutuksen piha-alueet ulottuvat paikoin rantaan. Joen erkaannuttua Kaltevantiestä, etelään päin mentäessä, joki kulkee metsässä ja muuttuu luonnontilaisemmaksi sähkölinjojen välissä. Palojoen rannoilla kasvaa tiheää noin 50-vuotiasta metsätyypiltään lehtomaisen kankaan kuusikkoa sekä sekapuuna haapaa, koivua, pihlajaa, raitaa ja harmaaleppää. Alue on liito-oravan asuttama. Putkilokasvilajisto on rehevää ja jokivarrelle tyypillistä (mm. vuohenputki, nokkonen, mesiangervo). Sähkölinjojen kohdalla joen luonne muuttuu taas ojamaiseksi.

#### Eläimistö

Metsäkaltevan alueella tiedettiin liito-oravan esiintyvän Kaltevantien länsipuolella tilan 6:126 alueella (Uudenmaan ympäristökeskuksen päätös) jo ennen kuin alueelle tehtiin luontoselvitys. Vuoden 2005 luontoselvityksen yhteydessä löydettiin myös kolme muuta liito-oravan asuttamaa kohdetta. Keväällä 2007 tehtiin tarkempi liito-oravaselvitys. Tällöin liito-oravaa esiintyi Sokkelossa, tilan 6:126 alueella ja Palojoen varressa. Vuoden 2013 selvityksessä liito-oravien papanoita löytyi Palojoen varresta, suunnittelualueen koillispuolelta (ks. kartta, turkoosin värinen alue).

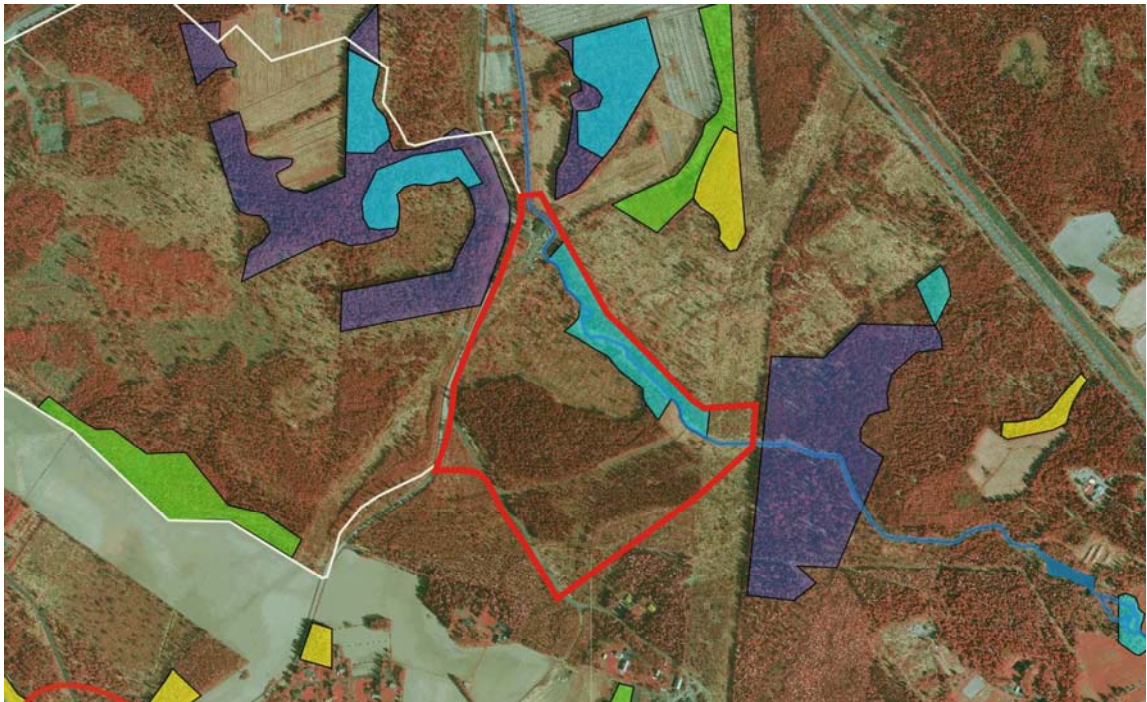
Palojoen molemmin puolin on kapea, n. 10 - 30 metrin levyinen metsäkaistale, joka on liito-oravan asuttamaa. Puustossa on runsaasti kuusta, koivua ja haapaa, myös leppiä on jonkun verran. Monet



haavat ovat järeitä. Havaitut kolopuut sijaitsevat jättöpuina aiemmilla hakkuuaukoilla eikä niiden alta löytynyt papanoita.

Muista eläimistä ei tehty erillistä selvitystä, mutta vuoden 2005 luontoselvityksen teon yhteydessä nähtiin metsäkauris Palojoen eteläpuolella, sähkölinjojen välisellä metsäalueella. Palojoesta löytyy saukolle soveltuvia, rauhallisia osuuksia, joissa ihmisen aiheuttama häiriö on riittävän pientä.

Edellä oleva teksti perustuu Luontotieto Keiron Oy tekemään luonto- (2005) ja liito-oravaselvitykseen (2007) sekä uusimpaan vuonna 2013 tehtyyn liito-oravaselvitykseen.



Kuva 2. Metsäkaltevan luontoarvot. Punaisella rajauksella on suunnittelualue ja valkoisella viivalla on osoitettu Kravunarkunmäen alue, joka on jo kaavoitettu. Turkoosi = säilytettävät liito-orava-alueet, keltainen = liito-oravan ruokailualue, vihreä = mahdollinen liito-oravan ruokailualue, violetti = paikallisia luontoarvoja

### Radon

Moreenialueilla on mitä ilmeisimmin radonin pitoisuus suuri. Hyvinkään kaupunginosissa radonin pitoisuus asunnoissa vaihtelee noin  $143 \text{ Bq/m}^3$  (Hyvinkään keskusta) –  $295 \text{ Bq/m}^3$  (Paavola) välillä ([www.stuk.fi](http://www.stuk.fi)). Sallittu pitoisuus asuinhuoneen ilmassa on enintään  $400 \text{ Bq/m}^3$  vanhoissa asunnoissa, mutta uusissa asuinrakennuksissa pitoisuus saa olla enintään  $200 \text{ Bq/m}^3$ . Todetut radonpitoisuudet ovat normaaleja moreenialueille. Suurin radonvaara on hiekka- ja soraesiintymien kohdalla. Uudemmissa asuinalueilla mm. Tanssikallion maanäytteissä todettiin soraa ja hiekkaa, jotka ovat hyvin kaasuja johtavia. Siellä on todettu säteilyturvakeskuksen mukaan radonin pitoisuudeksi keskimäärin  $53\,000 \text{ Bq/m}^3$ .

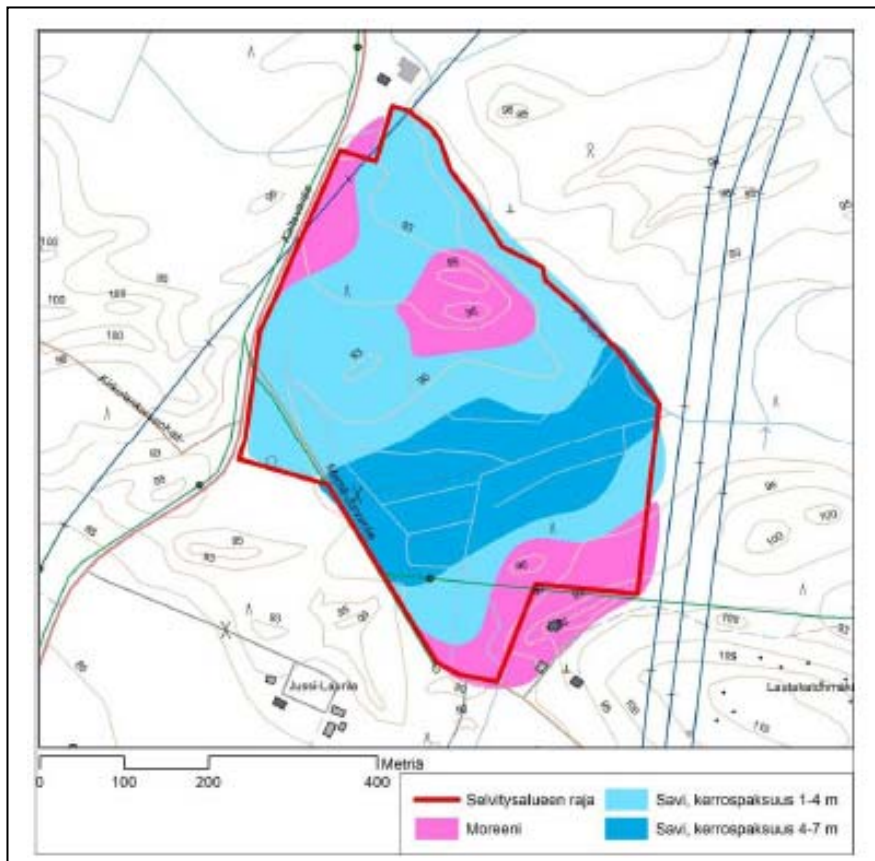
### Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

## Maaperä

Metsäkaltevan alue on keskeisiltä osiltaan moreeniselännettä. Palojoen varren alueen tuntumassa Palojoen uoma katkaisee moreeniselänteen Lautakatonmäen pohjoispuolella. Kyseisen alueen maaperä on myös pääosin moreenia, lukuun ottamatta kaakkoisosaa, joka on hienoa silttiä tai savea. Kalliopinnan on arveltu olevan moreenialueella tasovälillä + 84...+87. Rakennettavuudeltaan alue kuuluu pääosin tiiviin siltin tai hiekan varaan rakennettavaan alueeseen. Palojoen uoman läheisyydessä kova pohja on noin 6...7 m:n syvyydessä.

Suunnittelualue on verrattain tasaista. Palojoen alueella maasto laskee Metsä-Jurvantien suunnasta kohti Palojokea ja korkeuseroa on n. 1,5 metriä reilun 350 metrin matkalla. Pohjoisosa on tasolla + 93.1 – +91.8 ja keskiosa on + 90.8 – +88.8 välillä sekä eteläosa on n. +91 tasolla. Alueen keskiosan yläpuolella lähellä Palojokea on mäenkumpare, jonka laki on tasolla n. +98.



Kuva 3. Kuvassa on esitetty kuvaus Palojoen varren alueen maaperästä ( Ramboll Oy).

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

#### Palvelut

Metsäkaltevan palveluista asuntomessu- ja keskusta-alueen kaavassa osoitettu päiväkotitoimitus on toteutettu (korttelitalo). Nykyistä rakennusta on tarkoitus laajentaa lähivuosina. Kyseisessä kaavassa on osoitettu lähikaupalle aluevaraus. Metsäkaltevan keskustan itäosan asemakaavoituksen yhteydessä on osoitettu aluevaraukset muille lähipalveluille, kuten mm. koulu, seurakuntakeskus ja liikuntapuisto leikki- ja pallokenttineen. Näiden palveluiden lisäksi on mahdollista, että Metsäkaltevan alueelle sijoittuu myöhemmin muitakin palveluja ja ne tutkitaan ko. alueiden kaavoitustyön yhteydessä. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Hakalassa, Vehkojalla ja Kirjavatolpalla.



### Liikenne ja ympäristöhäiriöt

Palojoen varren alueelle ei aiheudu häiriöitä liikennemelusta tai rautatien tärinästä. Vt 25 ja Jokelantie sekä rautatie ovat n. 750 metrin päässä suunnittelualueesta. Kaltevantien liikennemäärä on nykyisellään vähäinen ja lounaispuolella sijaitsevan Metsä-Jurvantie johtaa vain muutamille asuinkiinteistöille ko. alueen eteläpuolelle.

### **3.1.5 Maanomistus**

Kaupunki on hankkinut valtaosan Metsäkaltevan alueesta omistukseensa viimeisten 20 vuoden aikana. Yksityisen omistuksessa olevaa aluetta, lähellä Palojoen vartta, on vielä mm. Kaltevantien varrella ja Palojoen varren eteläpuolella. Yksityisen omistamat maa-alueet ovat pääasiassa pienehköjä asuintiloja sekä niiden läheisyydessä sijaitsevia peltoalueita.

Asemakaavoitettava alue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Palojoen varren suunnittelualueen pohjoiskulmassa on yksityisen omistama n. 0,69 hehtaarin kokoinen kiinteistö. Kyseinen kiinteistö on kuitenkin rajattu tämän asemakaavaehdotuksen ulkopuolelle ja se tulee kaavoitettavaksi myöhemmin muiden ko. alueen pohjoispuolisten yksityisten maaomistajien alueiden kanssa.

## **3.2 SUUNNITTELUTILANNE**

### **3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000.

Suunnittelualueita koskevat alueidenkäyttötavoitteista seuraavat kokonaisuudet:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset

Seuraavassa on em. tavoitteet huomioitu Metsäkaltevan alueen kannalta:

#### Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta. Huomioidaan joukkoliikenteenyhteydet, pyöräily- ja jalankulkureitit kaupungin keskustan ja mahdollisen Palopuron aseman suuntaan.
- elinkeinotoiminnat suunnataan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle; vt 25 ja Jokelantie ja keskusta ja sen lähiympäristö tiiviinä asuinalueena sekä muut Metsäkaltevan osat, kuten Palojoen varren alue, suunnitellaan pientalovaltaisina alueina.
- haitallisia terveysvaikutuksia ja onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.
- huomioitava alueen maaperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.
- turvataan taajamien alueellisten vesihuoltoratkaisujen toteuttaminen.

#### Kulttuuri- ja luontoperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- huomioitava ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- huomioitava pohja- ja pintavesien suojelun tarve ja käyttötarpeet sekä hulevesien käsittelyyn liittyvät asiat.
- Palojoen ympäristössä asuvien liito-oravien asuinalueen huomioiminen sekä oravien liikumisen kannalta tärkeiden reittien turvaaminen.

### Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- mahdollistetaan Metsäkaltevassa kaukolämmön ja muiden energiatehokkaiden energia- tuotantolähteiden käyttöedellytyksiä.
- pyritään toteuttamaan ilmastotavoitteita lisäämällä energiatehokkuutta Metsäkaltevan asuin- ja työpaikka-alueilla.

### Helsingin seudun erityiskysymykset

- luodaan edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle, joukkoliikenteelle ja hyvälle ympäristölle.
- alue ja yhdyskuntarakennetta kehitetään väestönkehityksen edellyttämällä tavalla ja kasvusuunnat valitaan hyödyntämällä joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen sekä seutua ympäröivän kaupunki- ja taajamaverkoston mahdollisuuksia. Alueidenkäytön suunnittelulla ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautumista.
- yhdyskuntarakenteessa varaudutaan raideliikenteen laajentumiseen ja tehokkuuden parantamiseen sijoittamalla riittävästi asuntotuotantoa ja työpaikkarakentamista niiden vaikutusalueelle.
- alueiden käyttöönoton ajoituksella varmistetaan yhdyskuntarakenteen toimivuus.

## 3.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa Metsäkalteva on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen kasvusuunta Jokelaan on osoitettu erillisellä merkinnällä. Maakuntakaavassa on lisäksi osoitettu varaukset voimalinjoille. Vantaanjoen varteen on osoitettu viher- vyöhykkeen tarve. Vaihemaakuntakaavoissa 1-3 ja vireillä olevassa neljännessä maakuntakaavassa ei ole esitetty muutoksia suunnittelualueelle.



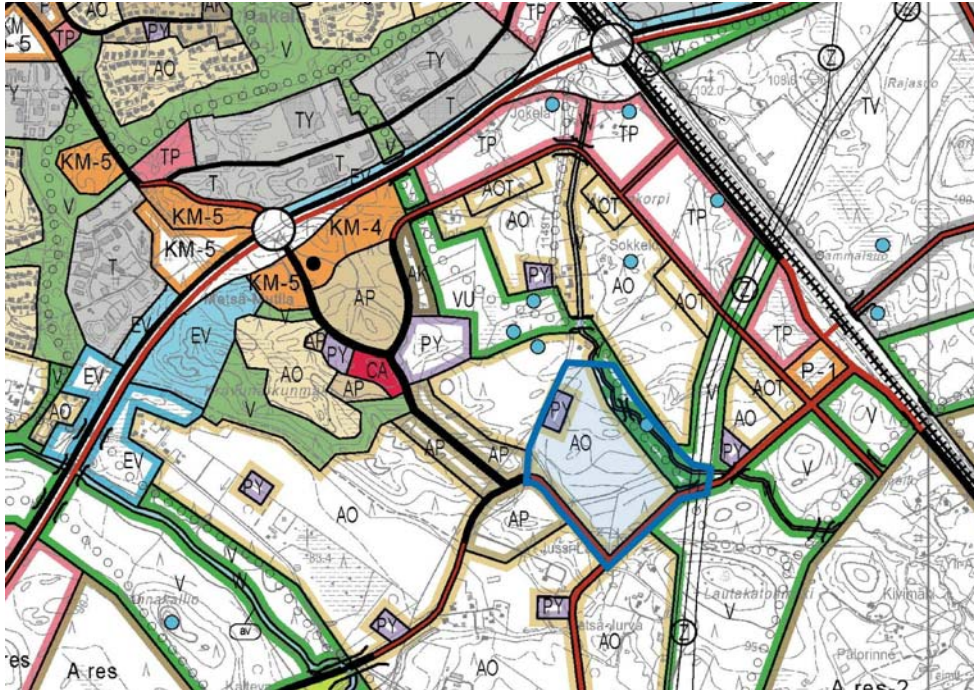
Kuva 4. Ote maakuntakaavasta.

## 3.2.3 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 keskustaajaman osayleiskaavan ja se on tullut valitus- kierrosten jälkeen voimaan 26.11.2014.



Suunnittelualueet ovat yleiskaavassa osoitettu pääosin pientalovaltaisiksi alueiksi. Palojoen varren luoteisosassa on varattu alue päiväkotia varten. Koillispuolelle, Palojoen varrelle, on osoitettu virkistysalue, jossa on ulkoilun pääreitti. Se kulkee myös suunnittelualueen pohjoispuolella. Virkistysalueella sijaitsee myös liito-orava-alueita. Kokoojakatu kulkee Palojoen varren lounais- ja kaakkoisreunalla. Jokelantieltä tuleva yhteys Metsäkaltevaan ja Palopuron suuntaan on osoitettu Palojoen varren eteläpuolitse



Kuva 5. Ote yleiskaavasta.

## Yleissuunnitelma

Koko Metsäkaltevan aluetta tutkittiin jo vuoden 2008 aikana yleissuunnitelmatasolla. Yleissuunnitelmatyön kuluessa tehtiin useita erilaisia vaihtoehtoja, joita käsiteltiin ja vertailtiin tekniikan ja ympäristön toimialan eri yksiköistä sekä sivistystoimen liikuntapalveluista koostuvan työryhmän kokouksissa. Keskustan osayleiskaavan tarkistuksen keskenäisyyden vuoksi yleissuunnitelmaa ei kuitenkaan katsottu mahdolliseksi viedä eteenpäin koska mm. liikenneverkko, tavoitteet ja mitoitukset tarkentuivat vasta yleiskaavatyön yhteydessä.

Yleissuunnitelman päivittäminen on aloitettu loppuvuodesta 2012 lähes samalla työryhmän kokoonpanolla kuin on laadittu vuoden 2008 yleissuunnitelma. Päivitetty yleissuunnitelma valmistui maaliskuun alussa 2013. Kuvassa 10 on esitetty koko Metsäkaltevan kaupunginosan kattava yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa on tarkennettu yleiskaavassa laadittuja ratkaisuja, joita ei voitu ratkaista vuoden 2008 yleissuunnittelun aikana.

Suunnitelmassa Vt 25 eteläpuoli ja Jokelantien varsi ovat työpaikka-alueita. Metsäkaltevan pääkatujen varsille keskittyy yhtiömuotoinen rakentaminen ja pääosa alueesta on varattu omakotiasumiselle. Kerrostaloasumisesta on osoitettu Metsäkaltevan keskustan tuntumaan ja Kirkulankorvenkadun päähän. Viheralueet muodostuvat yhtenäisistä jatkuvista vihernauhoista, jotka kulkevat Metsäkaltevan läpi sekä luoteis-kaakkois- ja lounais-suunnassa. Katuverkkoa on tarkennettu niin, että korttelialueet erottuvat omina kokonaisuuksina.

Yleissuunnitelman perusteella on arvioitu Metsäkaltevan asukasmäärää kun kaupunginosa on kokonaisuudessaan rakentunut (taulukko 1). Metsäkaltevan asumiseen varattuja alueita on tiivistetty tehokkuutta nostamalla, jolloin väestönmäärä on noussut aiemmin esitetyistä arvioista. Asukasmäärän kehityksessä tulee huomioida alueella nykyisin sijaitsevat kiinteistöt, joista yksi merkittävimmistä on

Suomen Terästekniikan sijoittuminen Kaltevan alueelle. Nykyisten kiinteistöjen muuttaminen yleissuunnitelman mukaisiin käyttötarkoituksiin voi mennä helposti vuosikymmeniä. Lisäksi laskennallinen asumisväljyys yhtiömuotoisilla tonteilla henkilöä kohti vaikuttaa asukasmäärään (ks. taulukon laskentaperusteet). Metsäkaltevaan kuitenkin sijoittunee arviolta n. 6 500 asukasta.



Kuva 6. Kuvassa on yleissuunnitelma koko Metsäkaltevan kaupunginosasta. Vaalean ruskeat alueet ovat omakotitaloalueita ja ruskeat rivi- tai pienkerrostaloalueita sekä tumman ruskeat kerrostaloalueita. Harmaat ja oranssin väriset alueet ovat työpaikka-alueita. Violetin väriset alueet ovat koulu-, päiväkotitai muita julkisen hallinnon tai palvelun alueita. Puistot ja lähivirkistysalueet on osoitettu vihreällä värillä. Sinivihreän värillä olevat alueet ovat suojaviheralueita (kuvan itäreunalla olevassa pitkällä suoraviivaisella suojaviheralueella kulkee kohdassa 3.1 mainitut voimajohtolinjat). Joet ja lampi on kuvattu sinisellä värillä.

28 KAUPUNGINOSA  
METSÄKALTEVA

ASEMAKAAVA-ALUE	kaava-alueen pinta-ala	AO-tontit lukumäärä	AOT-tontit lukumäärä	A/AP-tonttien lukumäärä	A/AP-tontit ro-määrä	AK-tonttien lukumäärä	AK-tontit ro-määrä	asuntojen määrä	asukasmäärä	oleva kiint. asuntoja nyt	oleva kiinteistö tuleva käyttötark. / ro-määrä	oleva kiint. asuntoja	oleva kiint. asukasm.
1. KRAVUNHARJU	35,77	32		10	19 800	2	4 500	320	800				
2. METSÄKALTEVANSILTA	10,89			7	12 700			145	360				
3. LEHTIKORPI	14,75	71		5	9 450			185	500				
4. KRAVUNRINNE	12,64	45		7	7 780			135	350				
5. METSÄKALTEVAN KESKUSTA: KOULL	14,3					4	10 500	140	350				
6. KALTEVANKULMA	4,68	35		7	7 900			35	110				
7. PALOJOEN VARSII	23	82		4	10 500			180	490	1	1 AO	1	3
8. KRAVUNLAAKSO	54,5	195		2	5 000			320	900	7	7 AO	7	21
9. VT 25 ETELÄPUOLI	28	25	3	1	2 900			85	300	6	5 AO + 1A (2 500 k-m <sup>2</sup> )	35	90
10. PALOJOEN ITÄPUOLI	39,5	143	7	1	2 900			185	530	1	2 AO	2	6
11. VOIMAJOHTOLINJAN ETELÄPUOLI	28	38	4	8	12 750			190	500				
12. LAURILA	22,5	73		15	18 000	3	8 500	365	940				
13. LAMMIEN YMPÄRISTÖ	33	50		15	14 000			215	560	5	1 AO	2	6
14. KALTEVA*	26,5	91		6	8 300			190	520	7	2 AO + 3 A/AP (6 400 k-m <sup>2</sup> ) 7 AO	77	190
yhteensä	348,03	880	14	87	127 080	9	23 500	2690	7210	28		132	340

\* Suomen Terästekniikka Oy alueella

laskentaperusteet:

yhtiömuotoiset (AK, AP, A):

tehokkuusluku A/AP= 0,35 ja AK=0,55.

85 k-m<sup>2</sup>/asunto, asunnossa keskimäärin 2,5 hlö (34 k-m<sup>2</sup>/hlö). Jos lasketaan 2 hlö/asunto (42,5 k-m<sup>2</sup>/hlö) asukasmäärä laskee Metsäkaltevassa vajaalla 900 asukkaalla (6 350).

omakotitalot (AO):

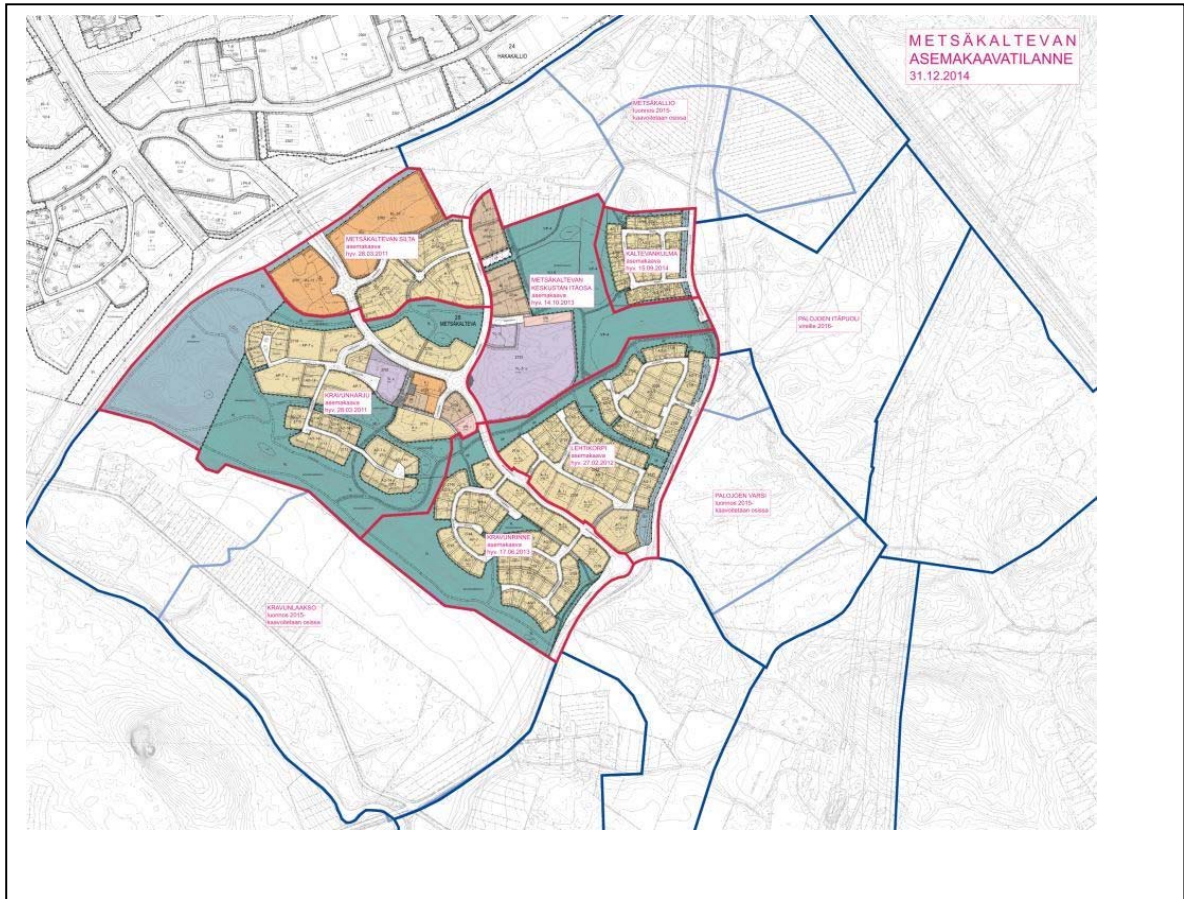
keskimäärin 3 hlö/ta



*Taulukko 1.* Taulukossa on laskettu Metsäkaltevan eri asemakaava-alueiden tulevia asunto- ja asukasmääriä. Osa alueiden nimistä ja kuvassa 6 esitetyistä aluerajoista ovat vielä alustavia ja ne tulevat kaavoituksen edessä muuttumaan.

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta Palojoen varren alue rajautuu Kaltevantien luoteispuolella olevaan asemakaavoitettuun Lehtikorven ja Kaltevankulman pientaloalueisiin.



*Kuva 7.* Kuvassa on esitetty alkuvuoden 2013 mukainen tilanne asemakaavoituksen etenemisestä Metsäkaltevan alueella. Väritetyillä alueilla on voimassa asemakaava. Metsäkaltevensillan ja keskustan alueella on vireillä asemakaavan muutos. Muutokset laaditaan paloittain ja keskustan alueella asemakaavaa on jo muutettu korttelin 2709 osalta (muutosta ei ole päivitetty karttaan).

### 3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Hulevesien käsittely

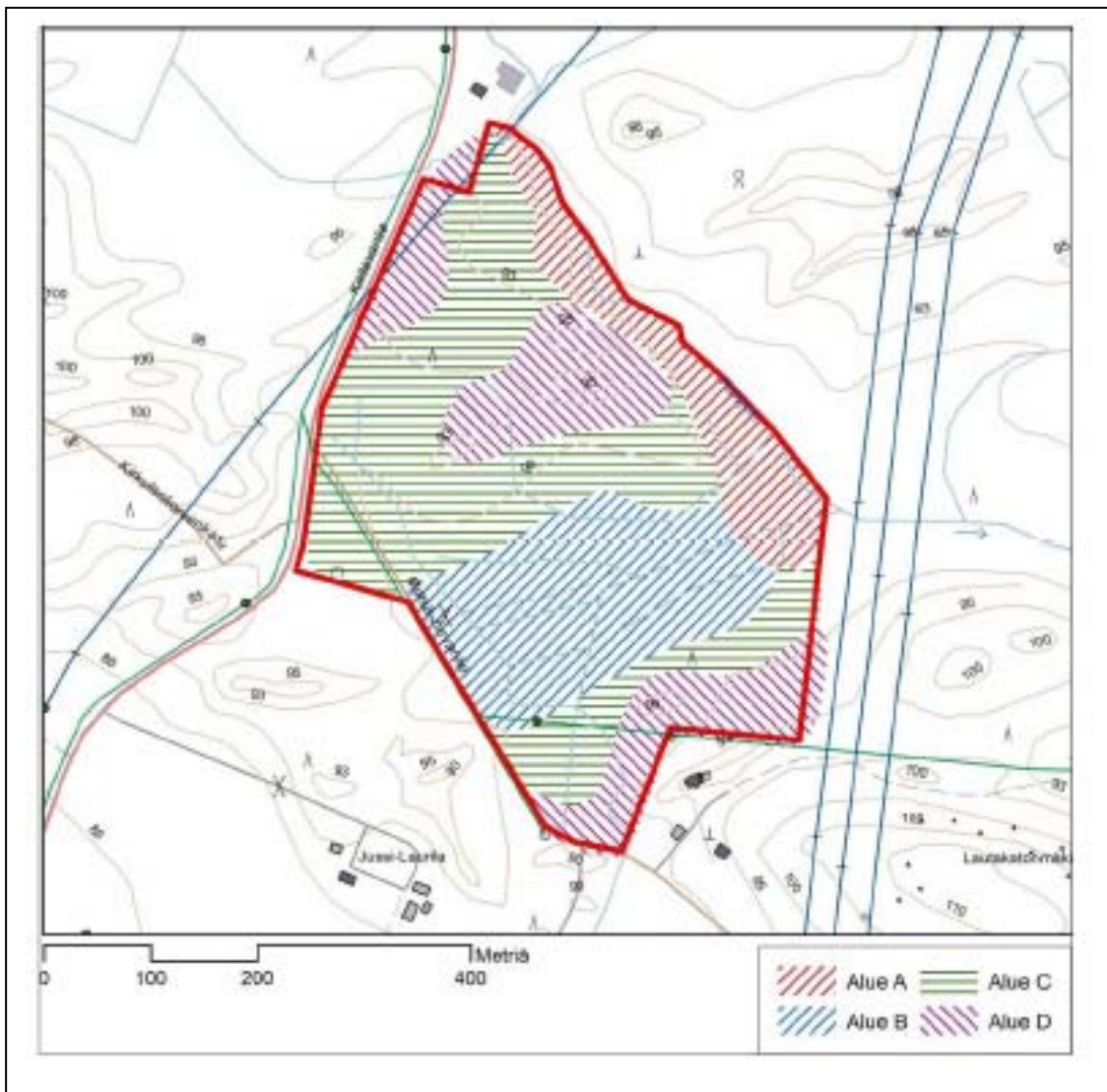
Hyvinkään kunnallistekniikka on laatinut Kaltevankulman alueelle tammikuussa 2014 yleispiirteisen suunnitelman hulevesien käsittelystä ko. alueella. Asemakaavassa on annettu määräys hulevesien käsittelystä.

Rakennusten ja piha-alueiden kuivatuksesta Rambollin selvitys toteaa, että asfaltoitavilla piha- ja liikennealueilla pinnanmuotoilu pitää tehdä vähintään 1 %:n kaltevuuteen, suositeltava viettokaltevuus

on 2,0–2,5 %, jolloin valumavedet pääsevät poistumaan pintavaluntana. Alueelle tulee rakennettavaksi sadevesiviemäri kaivoineen. Kattovedet on suositeltavaa johtaa suoraan putkeen.

### Palojoen varren rakennettavuus- ja rakentamistapaselvitys

Palojoen varren suunnittelualueelle on tehty rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys tammikuussa 2014. Selvityksen perusteella alueella on todettu olevan alavimmilla mailla paineellista pohjavettä, joka on n. 15 cm maanpinnan yläpuolella. Lisäksi on mahdollista, että Palojoki voi tulvia alavimmilla kohdilla. Näistä syistä alueella B tulee nykyistä maanpintaa korottaa 1–2 metrin verran, tasolle n. + 90,5. Rakennusten osalta on todettu, että ne tulee perustaa pääosin paaluilla savialueilla B ja C. Paalutus tulee perustaa kantavaan pohjamaan tai kallion varaan. B alueella paalujen pituus vaihtelee 6 – 10 metrin välillä ja alueella C pääosin alle 6 metriä. Alue D on moreenialuetta ja siellä voi perustaa maavaraisesti anturaperustuksilla maan varaan (Ramboll Oy).



Kuva 8. Kuvassa on esitetty Palojoen varren rakennusten perustamistavat maaperäalueittain (Ramboll Oy).



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMISTÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on toteuttaa yleiskaavassa ja maankäytön toteuttamisohjelmassa asetettuja tavoitteita.

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 25.3.2013. Vireilletulo koski Palojoen varren alueen lisäksi Kaltevankulman aluetta, joka on vahvistunut syksyllä 2014.

### 4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
  - tekniikka ja ympäristö: kuntatekniikka (kadunsuunnittelu, liikennesuunnittelu, puistoyksikkö), tonttipalvelut, rakennusvalvonta, ympäristöpalvelu, ympäristöterveydenhuolto, Hyvinkään Vesi
  - keskushallinto: tilapalvelu
  - sivistystoimi: liikuntapalvelut, perusturva
- Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
  - Caruna Oy, Fingrid Oyj, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, TDC Oy, Hyvinkään Lämpövoima Oy

#### 4.2.2 Vireilletulo ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavatyö tuli vireille 15.5.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.5. – 14.6.2013 välisen ajan. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2015. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Ely-keskukselta ja Caruna Oy:ltä sekä Fingrid Oyj:ltä.

**Ely-keskus** on todennut lausunnossaan, että Palojoen varren asemakaavaluonnos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja toteuttaa koko Metsäkaltevan alueesta laadittua yleissuunnitelmaa. Luonnoksessa on huomioitu Palojoki ja sen rannat sekä alueen luontoarvot – viheryhteyksien jatkuvuus ja liito-oravat. **Caruna Oy** on esittänyt lausunnossaan, että kaava-alueelle varataan kaksi uutta puistomuuntamon paikkaa. **Fingrid Oyj** on lausunnossaan ehdottanut voimajohtoalueen merkitsemistä kaavakartalle merkinnällä: johtoa varten varattu alueen osa.

Kaava-ehdotukseen on lisätty varaukset puistomuuntamoille ja huomioitu voimajohtoalue omalla merkinnällään.

Palojoen varren asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.10.2015 - 13.11.2015. Kaavaehdotuksesta on annettu kaksi lausuntoa ja jätetty kaksi muistutusta, joiden lyhennelmät ja vastineet ovat alla. Ympäristölautakunta on käsitellyt 18.2.2016 Palojoen varren rakennustapaohjeet.

#### **Fingrid Oyj:**

Kaavaselostuksessa sivulla kuusi on lueteltu asemakaava-alueen voimajohtot. Tekstin perusteella vaikuttaa, että lausunnossamme 13.3.2015 esitettyä voimajohtojen poikkileikkausta on tulkittu väärin, tai sitten tekstissä on pieniä virheitä voimajohtojen jännitetasoissa tai nimissä. 400kV voimajohto

Espoo—Hikiä sijoittuu asemakaavan kohdalla voimajohtoalueen länsipuolelle, ei itäpuolelle. Tulkin-tavaikeuksia on voinut aiheuttaa se seikka, että toimitetun poikkileikkauksen katsomissuunta on poh-joisesta etelään. Pyydämme tarkistamaan asian ja huolehtimaan siitä, että myös suojaviheralueen leveys vastaa voimajohtoaluetta (tai rakennusrajoitusalueetta). Vaikuttaa myös siltä, että pohjakartta ei ole ajan tasalla.

Esitimme edellisessä lausunnossa, että voimajohtoja varten osoitetaan johtoja varten varattu alueen osa. Asemakaavaehdotuksessa on kuitenkin päädytty merkintään suojaviheralue EV-8 (alueella on voimajohtolinja). Merkinnän tulisi kattaa voimajohtoon rakennusrajoitusalue, jolloin merkintä on voi-majohtojen näkökulmasta riittävä. Merkintää voi olla harkinnan mukaan hieman täsmentää viittaa-malla useisiin voimajohtoihin (esimerkiksi alueella on voimajohtoja).

Edellisen lausunnon jälkeen 110 kV voimajohto Nurmijärvi—Martti on siirtynyt Carunan omistukseen. Edellisessä lausunnossa mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on huomioitava tarkemmassa suunnittelussa.

#### Vastine:

Kaavaehdotuksessa esitettyä voimajohtoon aluevarauksen leveyttä ja merkinnän määritelmää on täsmennetty. Pohjakartan tiedot ja merkinnät ovat ajan tasalla.

#### **Caruna Oy:**

##### Muuntamo- ja johtovaraukset

Kaavaehdotuksessa on huomioitu muuntamoiden paikat luonnosvaiheen lausuntomme mukaisesti. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

##### Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirto-kustannuksista vastaa siir-ron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että jakeluverkon komponenteille järjestyy uudet pysyvät sijainnit. Pyydämme teitä ilmoittamaan mahdollisista siirtotarpeista 6 kk ennen töiden aloitusta.

##### Muuta huomautettavaa

Caruna toteuttaa alueen sähköjakeluverkon vakiokomponentteja ja väriytyksiä hyväksikäyttäen. Ja-keluverkko rakennetaan yhteiskunnallisista syistä pysyvää tarvetta varten palvelemaan Hyvinkään kaupunkilaisia. Caruna ei voi hyväksyä kaupungin rakentamistapaohjeessa esittämiä värimääräyksiä koskien puistomuuntamon ja sähkökaappien väriä. Esimerkiksi jakokaappien osalta määritelty väri poikkeaa vakioväristämme ja näin ollen kaappien toimitusaika on normaalia pidempi ja kaapin vioituessa joudutaan turvautumaan väliaikaiseen jakokaappiin, joka joudutaan myöhemmin vaihta-maan kaupungin hyväksymään sävyyn. Puistomuuntamoiden osalta toivomme myös värin määrittä-misen tapahtuvan rakennusluvan haun yhteydessä. Erikoisvärit aiheuttavat toteutuksessa kohtuut-tomia ylimääräisiä kustannuksia ja viivästyttävät projektien toteutusta. Myös vikatilanteissa kom-ponentin korvaaminen aiheuttaa kaksinkertaisen työn. Pyrimme huomioimaan kuitenkin kaupunkiku- van värejä valitessamme, jotta jakeluverkko sulautuisi mahdollisimman hyvin tulevaan asuinypäris-töön. Mikäli Hyvinkään kaupunki kuitenkin haluaa mahdollisia erikoisvärejä, niin voimme neuvotella asiasta ja mahdollisten lisäkustannusten jaosta. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaa-vaehdotuksessa. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

#### Vastine:

Rakennustapaohjeissa on mainittu muuntamon sijoittamiseen ja sen väriytykseen liittyviä ohjeita, joi-den perusteella Caruna voi jo hyvissä ajoin aikatauluttaa ja suunnitella muuntamoita sille varattuun paikkaan annettujen ohjeiden mukaisesti. Ohjeita noudattamalla säästetään aikaa; ei tarvita esim. ennakkokäsittelyä kaupunkikuvarryhmässä.

Metsäkaltevan pientaloalueiden rakentamistapaohjeiden puistomuuntamoiden ja sähkökaappien vä-rimäärityksissä ei ole tapahtunut muutoksia edellisiin rakentamistapaohjeisiin verrattuna. Lehtikor-ven, Kravunrinteen, Kaltevankulman ja Palojoen varren rakentamistapaohjeissa on samat värimäärit-telyt puistomuuntamoille ja sähkökaapeille.



**Rauno Tuovinen:**

Asiamme koskee Palojoen varren asemakaavaehdotusta ja haluamme kaavoittajan vastaukset oheisiin kysymyksiin:

Kohta 1.

Asemakaavaselostuksessa väitetään yksityisen maanomistuksen estävän pääkadun tarkan paikan ratkaisemisen.

- Haluamme selvityksen siitä mitä kaupunki aikoo tehdä tämän esteenä olevan yksityisen maanomistuksen suhteen koska pääkadun tarkka paikka ei ole voitu määrittää?
- Aikooko kaupunki lunastaa eteläpuolella olevat yksityiset kiinteistöt?
- Jos aikoo lunastaa miksi kaupunki ei ole käyttänyt etuosto-oikeutta jo alueella toteutuneissa maakaupoissa (viimeisin kauppa on tehty 2015)?

Kohta 2.

Asemakaavaselostuksesta käy ilmi, että nykyinen Metsä-Jurvantie tulee muuttumaan mutta kuitenkin kaavassa ei ole sitä osoitettu kaavamerkinnöin.

Ehdotuksessa jää Metsä-Jurvantie kaavoitettavan alueen alle. Kuitenkaan korvaavaa katua ei ole kaavoitettu, joten kaavaa ei voida hyväksyä puutteellisena vaan kaava tulee täydentää niin että kaavassa on korvaavan kadun nimet ja selvästi nähtävissä kuinka olemassa oleville asuinkiinteistöille kulku järjestetään

Koska nyt kaavoitettavalla alueella on vaikutus myöskin myöhemmin kaavoitettavaan alueeseen ja tiejärjestelyihin, on nyt osoitettava sitova suunnitelma tiejärjestelyistä kuinka lähelle rakennettuja kiinteistöjä mainitut pääkadut tulevat, jotta voidaan arvioida meluhaittoja ja osallistua esitettyyn kaavaehdotukseen. Rakennetuille kiinteistöille ei tule lisäksi koitua mitään haittaa kaavoituksen pilkkomisesta useaan alueeseen vaan korvaavat kadut tulee rakentaa yhdelläkertaa rakennettujen kiinteistöille saakka tietyssä määräjassa

- Miten kulku järjestetään Metsä-Jurvantien päässä oleville kiinteistölle?
- Kuka vastaa tien rakentamisesta ja ylläpidosta?
- Kuinka kauan korvaavan tien rakentaminen arvioidaan kestävän (aika siitä kun aloitetaan rakentaa ja tie saa lopulliset pinnoitteen ja maisemoinnin)?

Metsä-Jurvantien päässä olevien rakennettujen kiinteistöjen osoitteiden tulee myöskin pysyä ennallaan, sillä osoitteita on jo kertaalleen jouduttu muuttamaan johtuen Metsä-Kaltevan alueen kaavoituksesta. Osoitteiden muuttamisesta koituu yritystoiminnalle ylimääräisiä kustannuksia ja sekaannuksia.

**Vastine:**

1. Palojoen varren eteläosan maanomistukseen liittyvät kysymykset ratkeavat myöhemmin alueen jatkosuunnittelun mukaisessa aikataulussa.

2. Metsä-Jurvantien yhteys alueen liikenneverkkoon säilyy. Osa Metsä-Jurvantiestä on mukana Palojoen varren asemakaavassa. Siinä se on esitetty noin 21,5 metriä leveänä katuna sisältäen ajoratojen lisäksi kevyen liikenteen yhteydet. Uusi katu voidaan toteuttaa siltä osin kuin se on kaavoitettu. Kokonaisuudessaan se toteutetaan vasta kun koko katuosuus on kaavoitettu. Palojoen varren eteläosan kaavoitustyön yhteydessä ratkaistaan poikittaisyhteyden linjaus Jokelantieltä Metsä-Jurvantielle ja siitä edelleen kohti etelää Palopuron suuntaan. Tässä kaavoitushankkeessa huomioidaan alueella olevien kiinteistöjen katuyhteydet liikenneverkkoon. Aikataulua em. kaavoitustyölle ei ole laadittu. Kaikista katuyhteyksien sekä muiden yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa Hyvinkään kaupunki. Katujen nimet pyritään huomioimaan niin, että niiden muutoksista olisi mahdollisimman vähän haittaa alueen asukkaille.

**Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys ry:**

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys on huolissaan EU-direktiivillä suojellun liito-oravien elinpiirin häviämisestä Metsäkaltevan alueella. Aiemmin hyväksytyyn Metsäkaltevan keskustan itäosan kaava-alueella olleet kaksi liito-oravien reviiriä jäivät liian pieniksi (vain n.3 ha puistometsässä) lajin selviämisen kannalta. Liian pienen ja huonon reviirin jättäminen kaavoihin ei ole liito-oravan huomioon ottamista.

Näin tulee käymään kolmannelle Palojoen itäpuolen reviirille, jos siellä kaavoitus tehdään suunnitelmien mukaan ja Palojoen varren länsipuolen asemakaava toteutetaan ja rakennetaan nyt ehdotetussa muodossa.

Vaikka liito-oravien reviirien ydinalueet ovat Palojoen varren kaava-alueen pohjoispuolella, on Palojoen varren säilyminen luonnontilaisena ja riittävän leveänä ekologisena yhteytenä hyvin tärkeää liito-oravien liikkumiselle kaava-alueen eteläpuolisille metsäalueille.

Liito-oravan lisääntymis-, ruokailu- ja levähdysalueiden hävittäminen tai heikentäminen lajin menestymisen kannalta EU:n luontodirektiivin (liite IV a) mukaan on kielletty niin, että laji häviää. Liito-oravanaaras tarvitsee tutkimusten mukaan Etelä-Suomessa 8 ha:n kokoisen reviirin.

Kaavassa ehdotettu n. 20-60 m kapea vihervyöhyke joen varrella ei riitä. Ekologisen yhteyden tulee joen molemmilla rannoilla olla leveämpi. Palojoen ja Palojoenkierronkadun väliin on suunnitteilla 2-kerroksisia omakotitaloja. Ranta-alue on tulva-aluetta ja siksi rakennuspaikkoja ehdotetaan korotettavaksi pengertämällä. Tällainen maankäyttö tuhoaa jokivarren luonnontilan ja jättää rantavyöhykkeen aivan liian kapeaksi ekologiseksi käytäväksi. Rakennettavat tontit Palojoen ja kadun välistä tulee poistaa kaavasta myös tulvariskin vuoksi.

Kolmas peruste omakotitonttien poistamiselle on rannan käyttö. Kaikkialla, missä omakotitalot on kaavoitettu muutaman kymmenen metrin päähän rannasta, ovat asukkaat ottaneet rannan omaan käyttöön. Luonnontila on tuhoutunut. Rannoille on jopa rakennettu ja uhanalaisia rauhoitettuja kasveja on hävinnyt. Tällöin liian kapea rantavyöhyke ei toimi toimiekologisena yhteytenä eikä mahdollista edes ihmisten virkistyskäyttöä kulkea rannan myötäistä polkua pitkin.

Riittävän suuren kaupunkimetsän ja jokivarren viheryhteyden säilyminen asutuksen keskellä on tärkeää myös asukkaiden kannalta. Mahdollisuus päästä lähiluontoon on ihmisen kokonaisterveyden ja hyvinvoinnin kannalta välttämätöntä, kuten on osoitettu useissa tutkimuksissa.

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys muistuttaa, että Palojoen länsirannan kaavoituksessa tulee voida säilyttää leveämpi luonnontilainen vihervyöhyke liito-oravien säilymisen turvaamiseksi. Sama tulee huomioida tulevassa Palojoen varren itärannan suunnittelussa.

#### Vastine:

Kaltevankulman asemakaava noudattaa keskustajaman yleiskaavan (2012) mukaisia periaatteita ja se lisäksi laadittua Metsäkaltevan yleissuunnitelmaa (2013). Liito-orava-alueiden aluerajaukset perustuvat laadittuihin selvityksiin: luontoselvitys 2005 ja tarkentava liito-oravaselvitys 2007 ja viimeisenä vuonna 2013 tehty liito-oravaselvitys. Liito-oravien liikkuminen varmistetaan em. yleiskaavan ja –suunnitelman mukaisesti Palojoen varrella pohjois- ja eteläsuuntiin kulkevalla vihervyöhykkeellä, joka on kapeimmillaan n. 35 metriä mutta monin paikoin vähintään 50 – 70 metriä ja leveimmillään 120—150 metriä.

Kahdeksan hehtaarin kokoiset aluevaraukset liito-oravanaaraalle tekisivät Metsäkaltevan alueesta maankäytöllisesti tehottoman. Jo valmistuneissa asemakaavoissa, Metsäkaltevan keskustan itäosan ja Kaltevankulman kaavoissa, on osoitettu reilu 4,5 hehtaaria liito-oravalle soveltuvaa metsäaluetta. Jatkossa on tarkoitus parantaa liito-oravien kulku- ja aluevarauksia Palojoen Itäpuolisen osan asemakaavojen laatimisen yhteydessä. Ns. Sokkelon alueella sijaitsevalta liito-orava-alueelta on tarkoitus avata metsäinen yhteys eteläsuuntaan, samalla tutkitaan mahdollisuutta levittää viheraluetta itään päin.

Jotta Palojoen varsi säilyisi paremmin yleisenä metsänä eikä siihen rajoittuvien tonttien omaamana alueena, on rakennustapaohjeiden sitovassa osuudessa vaadittu tonttien aitaamista puu- tai pensasaidalla. Tällöin tontin ja virkistysalueen raja on helposti hahmotettavissa. Tarvittavat maatäytöt



kohdistuvat alueen eteläosan tonteille ja eivät siten aiheuta haittaa Palojoen varressa olevalle ranta- ja liito-orava-alueelle.

#### 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Metsäkaltevan mitoitus, liikenneverkko ja tavoitteet noudattavat 26.11.2014 voimaan tulleen osayleiskaavan tavoitteita. Tavoitteiden mukaan Metsäkaltevan alue on, kaupungin keskustan tiivistämis- ja eheyttämialueiden ohella, tulevien vuosien asumisen kasvusuunta. Keskustan eheyttämialueet käsittävät pääosin tehokkaaseen kerrostalotuotantoon soveltuvaa rakentamista, joten painopiste Metsäkaltevan alueella on pientalorakentamisella.

Maankäytön toteuttamishojelman (2015 - 2024) mukaan kaupungin omakotitontteja luovutettaisiin seuraavien lähivuosien aikana noin 50 kpl/vuosi. Tämän lisäksi yhtiömuotoisesti tulisi toteuttaa n. 300 asuntoa vuodessa. Tämän tavoitteen mukaan ensimmäiset omakotitontit suunnittelualueilta tulisi luovuttaa vuonna 2016. Luovutettavien tonttien määrä olisi n. 30 kpl.

Palojoen varren alueelle oli tarkoitus sijoittaa pääasiassa omakotitontteja, joiden koko on noin 1000 m<sup>2</sup> luokkaa. Tarkemman suunnittelun edetessä tonttimääräksi muodostui 57 tonttia ja tonttien keski-kooksi muodostui 1 024 m<sup>2</sup>.

#### 4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Vuoden 2014 aikana alueelle on laadittu useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, joissa kaikissa pääpaino oli toteuttaa alueelle pääasiassa omakotitontteja. Ensimmäisissä vaihtoehtoissa alue oli suunniteltu luonnoksena ja ehdotuksena esitettyä laajempaan, vireilletulon yhteydessä esitettyä laajuudessaan. Näissä vaihtoehtoissa oli mukana enemmän yhtiömuotoisesti toteutettavia tontteja, erityisesti alueen etelälaidalla. Kaavoitettavaa aluetta supistettiin kesän 2014 aikana, koska kaava-alueen eteläpuolella kulkevan pääkadun tarkkaa paikkaa ei haluttu vielä ratkaista. Syynä tähän ratkaisuun oli kaava-alueen rajautuminen eteläpuolella olevaan yksityiseen maanomistukseen. Siihen liittyviä maankäyttöliisiä ratkaisuja ei tässä yhteydessä lähdetty ratkomaan. Alkuvuodesta 2014 valmistunut maaperäselvitys osoitti, että osalla aluetta maaperä on huono, jolloin eteläosan tonteilla joudutaan paaluttamaan. Lisäksi kortteleissa 2805—2807 joudutaan nostamaan maanpintaa mahdollisen Palojoen tulvimisvaaran takia. Tämä vaikutti osaltaan kaava-alueen lopulliseen rajaukseen. Päiväkodin tonttia varten tutkittiin kahta vaihtoehtoa: yleissuunnitelman mukainen Kaltevantien varsi tai nykyinen Metsä-Jurvantien varsi. Valinta kohdistui Metsä-Jurvantien varseen, koska se on vähän paremmin alueen asukkaiden saavutettavissa useammasta suunnasta. Sen sijainti pientaloalueeseen nähden on parempi, sillä se on irti asutuksesta ja on aivan Palojoenpuiston vieressä..

Jo asemakaavaluonnoksessa päädyttiin tiivistämään aluetta niin, että Lehtikorven alueelta tuleva kapea viheryhteys ei jatkettu enää Palojoen varren alueelle, vaan kulku itäosan viheralueille tapahtuu katualueiden kautta. Palojoen tulvimisvaaran vuoksi alueen tontit tulee rakentaa vähintään tasolle + 90.5. Tämän vuoksi omakotikortteleita nostettiin pohjoiseen päin, jolloin vältetään suurimmalla osalla tonteista laajamittaisilta täytöiltä. Yleissuunnitelmasta poiketen päiväkodin tontin paikkaa katsottiin soveltuvan paremmin nykyinen Metsä-Jurvantien varsi Kaltevantien varren sijaan. Päiväkotitontti sijoittuu erilleen asuntoalueesta ja on keskeisesti liikenteellisesti saavutettavissa. Asemakaavaehdotukseen ei enää suuria muutoksia tehty, vaan muutokset liittyivät korttelialueiden sisäisiin määräyksiin.

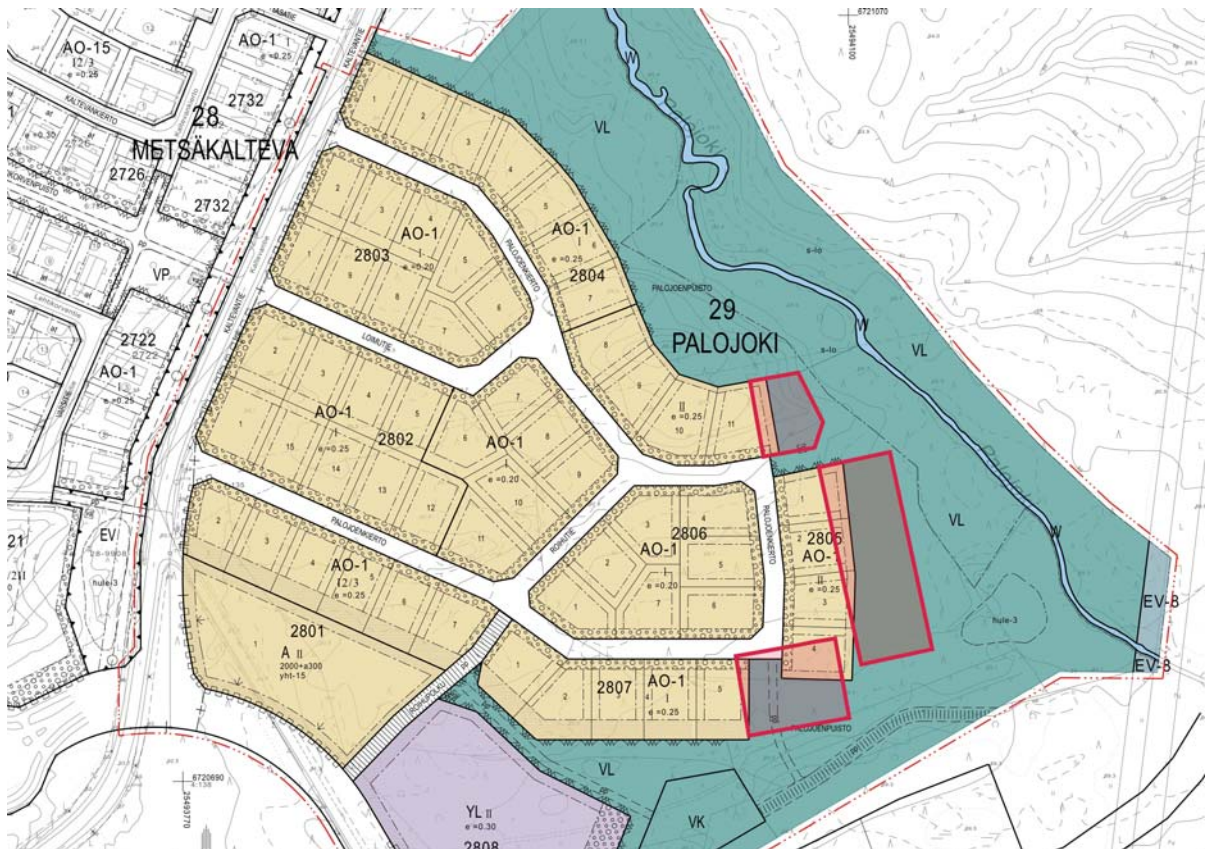
##### 4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunginhallitus on asettanut Metsäkaltevan alueen rakennuskieltoon asemakaavojen laatimista varten. Kielto on voimassa 23.1.2015 alkaen kaksi vuotta.

Ehdotusvaiheen jälkeen Palojoenpuistoa on laajennettu kaakkoisosassa noin 2 500 m<sup>2</sup> verran, jotta kevyen liikenteen reitti yhdistyisi kyseisestä puistosta Palojoenkierrolle ja hulevesien johtamiselle olisi riittävästi tilaa kaava-alueella. Ehdotusvaiheen jälkeen EV-8 merkintää on täsmennetty seuraavasti: alueella on voimajohtolinjoja.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavaehdotusta kokouksessaan 21.3.2016 (63 §). Kaupunginhallitus päätti palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteluun. Jatkovalmisteluohjeeksi annettiin, että Palojokeen rajoittuva viimeinen, pengerryksen avulla rakennettava talorivi jätetään rakentamatta. Pelkästään viimeisen tonttirivin poistaminen johtaisi Palojoenkierron itäosassa yksipuoliseen katuun. Toisaalta Palojoenkierto voitaisiin katkaista, jolloin korttelien 2804 ja 2807 päätteenä voisi olla pussikadut. Kuntatekniikan kanssa käydyn palaverin (6.4.2016) tulos oli, että kadun itäosan lenkki on hyvä säilyttää, sillä se on mm. kunnossapidon kannalta hyvä ratkaisu. Uudessa kaavaehdotuksessa korttelia 2806 on pienennetty poistamalla kaksi tonttia, jolloin korttelia 2805 on pystytty siirtämään länteen päin tonttien takarajalta katsottuna noin 24 metriä. Samalla on poistettu korttelista 2804 yksi tontti ja korttelista 2807 kaksi tonttia. Muutosten johdosta kaava-alueen itäosan korttelin 2805 etäisyys liito-orava-alueesta on noin 22 metrillä ja korttelista 2804 etäisyys on noin 19 metrillä. Korttelista 2807 poistuivat tontit 6 ja 7, joille olisi aiemman kaavaehdotuksen mukaan pihantason nostosta koitunut suurimmat täytöt, koska niiden maanpinta sijoittui muita tontteja matalampaan kohtaan. Poistettu korttelin 2804 tontti 12 oli voimakkaasti itään päin laskeva rinnetontti, joka olisi vaatinut runsaasti maan muokkaamista tontin itäpuolella. Näistä syistä em. tontit on poistettu kaavaehdotuksesta. Alueelta poistui neljä yksikerroksille rakennuksille varattua tonttia, siksi korttelin 2804 tonttien 1—7 kerroslukua on muutettu kahdesta yhteen. Kaksikerroksisten rakennusten tontteina säilyvät tontit 8—11. Myös tehokkuuslukua on laskettu em. korttelin tonteilla 1—7 0,25:stä 0,2:een.

Muutosten johdosta tontteja on vähennetty yhteensä viisi kappaletta, jolloin omakotitontteja Palojoen varren alueella on 57 aikaisemman 62 sijaan. Alueen rakennusoikeuden määrä pienenee noin 1 500 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen raja-alue on säilynyt ennallaan.



Kuva 9. Kuvassa on esitetty Palojoen varren asemakaavan itäosaan laadittu muutos. Punaisella rajauksella, keskimmäinen, on esitetty korttelin 2805 sijainti aiemmassa kaavaehdotuksessa (15.9.2015). Korttelien 2804 tontti 12 (ylin punainen rajaus) on ja korttelin 2807 tontit 6 ja 7 (alin punainen laatikko) on poistettu uusimmasta kaavaehdotuksesta.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Aluetta rajaavina ja rajoittavina tekijöinä ovat alueen koillispuolella oleva Palojoki liito-orava-alueineen, kaakossa viheryhteystarve sekä lounais- ja luoteispuolella katuyhteydet. Kaavassa on osoitettu 8 korttelialuetta, joista seitsemän on varattu asumiselle ja yksi päiväkotitoimintaan. Asuin-korttelien omakotitontit sijoittuvat lenkkimäisten katujen varsille. Omakotitontteja alueelle on osoitettu 62 kappaletta. Alueelle sijoittuu lisäksi yksi rivi- tai pienkerrostalotontti nykyisten Kaltevantien ja Met-sä-Jurvantien kulmaan. Sen kaakkoispuolelle sijoittuu yleisten rakennusten korttelialue.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava on pinta-alaltaan 15,5 hehtaaria, josta omakotirakennusten korttelialuetta on noin 6,3 hehtaaria. Omakotitonttien keskikoko on noin 1 024 m<sup>2</sup>. Suurimmalla osalla tonteista on tehokkuusluku 0,25, jolloin tonteilla on keskimäärin 250 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. 21 tontilla on tehokkuusluku 0,2. Kokonaisrakennusoikeus omakotitonteilla on 13 096 k-m<sup>2</sup>. Rivi- tai pienkerrostaloille tarkoitetun tontin pinta-ala on n. 0,6 hehtaaria. Sillä on rakennusoikeutta 2 000 k-m<sup>2</sup>. Sen lisäksi on mahdollista rakentaa 300 k-m<sup>2</sup> yhteis- ja varastotiloja sekä autosuojia 300 k-m<sup>2</sup> verran. Tehokkuus tontilla on 0,4 (asumisen osalta 0,31) Lähivirkistysaluetta on noin 6 hehtaaria ja vesialuetta on noin 0,3 hehtaaria. Katu- ja kevyen liikenteen aluetta on noin 2,2 hehtaaria. Asukkaita kaava-alueelle sijoittuu noin 250 henkilöä.

#### 5.1.2 Palvelut

Palojoen varren kaavassa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, johon on tarkoitus sijoittaa nyky suunnitelmien mukaan päiväkotitontti. Tontti kooltaan lähes 9 700 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä noin 2 900 k-m<sup>2</sup>. Tontti rajoittuu puistoalueeseen, johon on kaavassa osoitettu koko aluetta palveleva leikkipaikka. Se on kooltaan noin 2 000 m<sup>2</sup>.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Metsäkaltevan alue tulee rakentumaan vähitellen yli 6 000 asukkaan kaupunginosaksi. Ensimmäisessä vaiheessa on toteutunut asuntomessualue, Kravunharju. Lehtikorven pientaloalueelle ensimmäiset rakentajat saapuivat kesällä 2013 ja Kravunrinteeseen vuonna 2014.

Metsäkaltevaa kuvaa asuinpaikkana sen visioksi valittu luonnehdinta kaupunkikylä lähellä luontoa. Alueen suunnittelua ohjaavat useat tulevaisuuden asuinmiljöölle ja palvelutasolle asetetut tavoitteet. Näitä ovat tiivis kaupunkimaisuus, hyvät puisto- ja luontoyhteydet, maaston ja ilmaston parhaiden ominaisuuksien hyödyntäminen asuntosuunnittelussa, hyvä saavutettavuus, turvallinen jalankulkijan ja pyöräilijän liikkuminen asuinalueella, mahdollisuudet yhteisölliseen kanssakäymiseen sekä monipuolinen, elinkaariasumista tukeva asuntorakenne.

Asuntoalueen toteuttamista ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Ohjeet hyväksyy kaupunginhallitus ja ympäristölautakunta antavat niistä oman lausuntonsa. Rakentamistapaohjeet koostuvat asemakaavaa täydentävistä sitovista määräyksistä ja yleisistä ohjeista ja suunnitteluperiaatteista. Rakennustapaohjeen sitovat määräykset ovat asemakaavamääräysten tapaan rakentajaa velvoittavia, kun taas yleiset ohjeet ja suunnitteluperiaatteet on tarkoitettu helpottamaan hankkeen suunnittelua. Sitovat määräykset koskevat kaupunkikuvan, turvallisuuden ja naapureiden rakentamisvelvollisuuksien kannalta tärkeitä asioita.

Koko Metsäkaltevan alueelle on laadittu laatukäsikirja, joka kuvaa periaatteelliset julkisen ulkotilan ratkaisumallit. Erityisesti laatukäsikirjassa on huomioitu asuntomessualue, jolle suunniteltuja ratkaisuja voidaan soveltaa muualla Metsäkaltevassa. Laatukäsikirjassa on tyyppiesimerkiksi soveltuvia

katu-, aukio- ja puistotiloja, jotka toimivat esimerkkeinä koko Metsäkaltevan alueen kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ratkaisuista.

### 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaupungin hyvä maanomistus Metsäkaltevan alueella antaa mahdollisuuden suunnitelmalliseen maankäyttöpolitiikkaan, missä kaavoituksen ja tontinluovutuksen ajoituksella edesautetaan hallittua väestökehitystä. Kaupungin maankäytön toteuttamisohjelman mukaan kaupunki tulee lähimpien vuosien aikana keskittämään keskustan ulkopuolisten alueiden tontinluovutuksen pääosin Metsäkaltevan alueelle. Alkuvuosina rakentaminen painottunee omakotirakentamiseen sekä yhtiömuotoisiin pientaloihin. Tavoitteena on kuitenkin mahdollisimman nopeasti saada riittävä väestöpohja lähikaupungin toteuttamiselle.

Pientalopainotteisena alueen väestörakenne tulee pysymään monipuolisena, toisaalta lasten osuus alueella tulee kasvamaan nopeasti. Alueelle on toteutettu jo ensivaiheessa päiväkotit – korttelikoulu. Isommat koululaiset joutuvat kulkemaan Hakalan kouluun noin 2,4 km:n päähän. Voimassa olevan palveluverkkosuunnitelman mukaan Metsäkaltevaan rakennetaan yhtenäiskoulu liikuntahalleineen. Palveluverkkosuunnitelman päivitys on vireillä. Mahdollinen seurakuntatalo toteutunee myös 2020-luvulla. Korttelitalon sekä koulun rakentuminen alueelle tukee alueen kehitystä ja antaa pohjan viihtyisälle asuinympäristölle sekä tukee yhteisöllisyyttä alueella. Korttelitalon sekä koulun lisäksi Metsäkaltevan alueella panostetaan ulkoiluun ja liikuntaan liittyvällä rakentamisella mm. toteuttamalla hyvä ulkoilureitistö sekä leikki- ja pelikenttäalueet. Asunomessuja varten alueelle on laadittu laatukäsikirja, joka kattaa koko Metsäkaltevan alueen ja antaa myös puitteita viihtyisän ja laadukkaan alueen rakentumiselle.

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Metsäkaltevan alueelle on muodostumassa pientalovaltainen kaupunginosa, jonka pohjois- ja itäreunalla on työpaikka-alueet. Metsäkaltevan palvelut (mm. lähikauppa, päiväkotit ja koulu) sijoittuvat n. 500 m päähän vt 25 etelään. Metsäkaltevan alue tulee rakentumaan vähitellen vt 25 eteläpuolelta kohti Palopuroa ja tulee siten täydentämään nykyistä kaupunkirakennetta. Alueen on tarkoitus nousta uudeksi vetovoimaiseksi kasvusuunnaksi.

Metsäkaltevaan tuleva pääkatu, Kravunarkunkatu, yhdistää uuden kaupunginosan Hakakallioon ja sitä kautta on Metsäkaltevasta yhteys kaupungin keskustan suuntaan. Kirkulankorvenkatu puolestaan yhdistää suunnittelualueen Metsäkaltevan keskustaan ja Kaltevantie yhdistää alueen Jokelantiehen. Suunnittelualue on nykyisellään rakentamatonta metsämaata ja se muuttuu lähivuosien aikana rakennetuksi ympäristöksi. Luonnontilainen alue jää alueen koillispuolelle Palojoen molemmille puolille. Nykyinen Metsä-Jurvantie muuttuu n.22 metriä leveäksi kaduksi, joka muodostaa tulevaisuudessa yhteyden Kirkulankorvenkadulta ja Kaltevantielta Palojoen varren eteläpuolitse kulkevaan pääkatuun. Tällöin liikennemäärät tulevat alueella kasvamaan johtuen läpiajo mahdollisuudesta Palopuron (Jokelan) tai Metsäkaltevan keskustan suuntaan.

Kaavan toteutuessa nykyinen metsävaltainen alue muuttuu reilun sadan asukkaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Palojoen varren alue kasvaa osaksi laajempaa Metsäkaltevan aluetta, jossa painopiste on omakotirakentamisessa. Sille osoitetaan kokonaisuudessaan rakentamista hieman yli 20 000 k-m<sup>2</sup>, kun sen eteläosakin kaavoitetaan. Kaavaratkaisu vahvistaa Metsäkaltevan asuinuutta ja luo edellytykset alueen kehittämiseen paikalliskeskuksena ja kiinteänä osana Hyvinkään kaupunkia.



#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Metsämaa, joka muodostaa suurimman osan alueen nykytilasta, väistyy rakentamisen myötä. Aluetta ympäröi itä- ja eteläpuolella virkistysalueeksi osoitettava, pääosin yhtenäinen metsäalue. Liito-oravalle soveltuvat alueet sijoittuvat kaava-alueen korttelien ulkopuolelle: alueen itäpuolella. Liito-orava-alue on huomioitu keskustaajaman yleiskaavassa sekä Metsäkaltevan yleissuunnitelmassa säilytettäväksi. Liito-orava-alue on osoitettu kaavamääräyksin Palojoen varren kaavassa.

Ilmastonmuutoksen myötä erityisesti kesä- ja syysateet ovat yleisesti lisääntymässä. Sadepiikkien on ennustettu muuttuvan nykyiseen verrattuna rankemmiksi ja lyhytkestoisemmiksi. Tämänkin vuoksi hulevesien tasaus- ja viivytysratkaisut ovat tärkeässä asemassa, jotta vältytään hallitsemattoman suurilta virtaamapiikeiltä ja kaupunkitulvilta. Hulevesimääräyksillä sekä hulevesijärjestelmällä pyritään vähentämään alueen rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia läheisiin vesistöihin. Asemakaavassa on määrätty hulevesien käsittelystä. Palojoen vedenpinta saattaa nousta syksyllä tai keväällä niin, että se aiheuttaa veden tulvimista pitkälle Palojoen varren eteläosan alueella. Tulvimisvaaran ja paineellisen pohjaveden pinnan takia on tarpeen nostaa korttelien 2805—2807 tonttien piha-alueet tasolle +90.5.

#### 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Kaltevantien liikenne saattaa aiheuttaa meluhaittoja, koska tietä käytetään toisena pääväylänä Metsäkaltevan asuinalueiden rakentamisen yhteydessä. Tämänkin haitta poistuu, kun alue on pääosin rakennettu. Tässä yhteydessä Kaltevantie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä Kaltevankulman eteläosan ja Lehtikorven pohjoisosan väliseltä alueelta. Se muutetaan kevyen liikenteen väyläksi.

#### 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Palojoen molemmin puolin on liito-orava-alue, joka on huomioitu kaavamääräyksellä s-lo. Liito-orava-alueen kaakkoispuolelle on osoitettu hulevesien viivyttämistä varten aluevaraus hule-3. Kaavamääräyksellä on huomioitu myös alavimmalla osalla olevien tonttien piha-alueiden korottaminen vähintään tasolle +90,5, jotta ei aiheudu haittaa paineellisesta pohjavedestä ja mahdollisesta Palojoen tulvimisesta.

#### 5.7 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö on johdettu alueen koillispuolella kulkevasta Palojoesta. Uusia kadunnimiä ovat Palojoenkierto, Loimutie, Roihutie ja Roihupolku. Puistoalueen nimi on Palojoenpuisto.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan tonteista 30 tulee yleiseen hakuun tämän hetkisen aikataulun mukaan keväällä 2017 (Maankäytön toteuttamishjelma 2015 - 2024). Suunnittelualueen kunnallistekniikasta viemärit ja so-rapäälysteiset kadut rakennetaan vuoden 2016 alkuvuoden aikana, jolloin ensimmäiset rakentajat pääset rakentamaan kesällä 2017. Loput Palojoen varren tonteista tulee luovutettavaksi vuonna 2018. Nykyinen Kaltevantie uusitaan tulevaisuudessa, mutta sen osittaisesta tai kokonaan uudelleen rakentamisesta ei ole tarkempaa aikataulua. Päiväkodin toteuttamisajankohdasta ei ole vielä tietoa.

Hyvinkäällä 15.päivänä syyskuuta 2015  
tarkistettu 24. helmikuuta 2016  
muutokset 12.4. huhtikuuta 2016

Anne Jarva  
kaavoituspäällikkö



Kuva 10. Havainnekuva Palojoen varren alueesta.





# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	106 Hyvinkää Täyttämispvm	18.04.2016	
Kaavan nimi	Palojoen varren asemakaava		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	15.09.2015	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	25.03.2015	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	106029:001	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,7958	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	15,2755
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5203

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

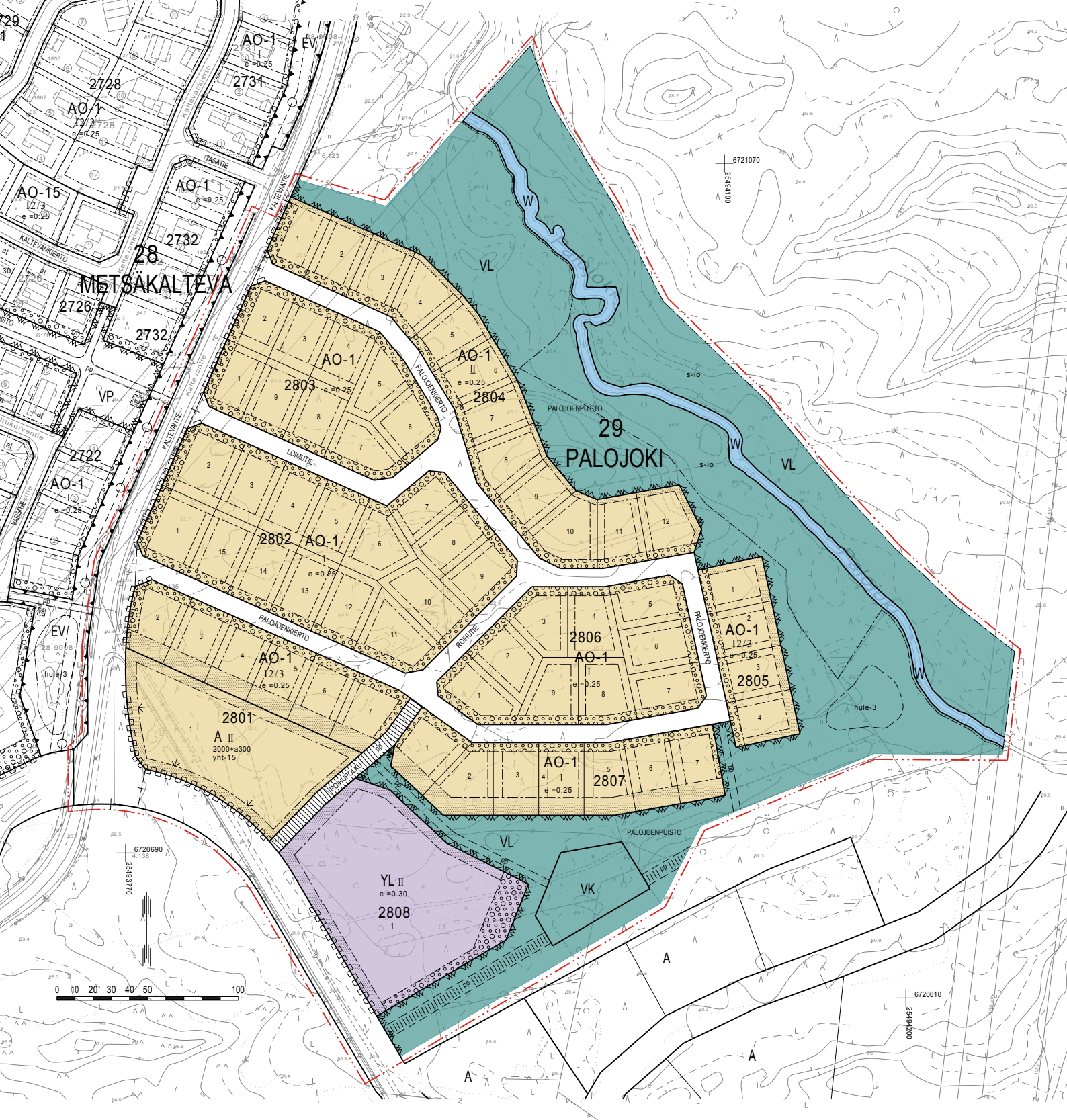
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>15,7958</b>	<b>100,0</b>	<b>18305</b>	<b>0,12</b>	<b>15,7348</b>	<b>18305</b>
A yhteensä	6,4941	41,1	15396	0,24	6,9534	15396
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9695	6,1	2909	0,30	0,9695	2909
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,9282	37,5			5,9282	
R yhteensä						
L yhteensä	2,1650	13,7			1,6447	
E yhteensä	0,0691	0,4			0,0691	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1699	1,1			0,1699	

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>15,7958</b>	<b>100,0</b>	<b>18305</b>	<b>0,12</b>	<b>15,7348</b>	<b>18305</b>
<b>A yhteensä</b>	6,4941	41,1	15396	0,24	6,9534	15396
A	0,6552	10,1	2300	0,35	0,6552	2300
AO	5,8389	89,9	13096	0,22	6,2982	13096
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,9695	6,1	2909	0,30	0,9695	2909
YL	0,9695	100,0	2909	0,30	0,9695	2909
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	5,9282	37,5			5,9282	
VL	5,7212	96,5			5,7212	
VK	0,2070	3,5			0,2070	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,1650	13,7			1,6447	
Kadut	2,0746	95,8			1,5543	
Kev.liik.kadut	0,0904	4,2			0,0904	
<b>E yhteensä</b>	0,0691	0,4			0,0691	
EV	0,0691	100,0			0,0691	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,1699	1,1			0,1699	
W	0,1699	100,0			0,1699	



## PALOJOEN VARSII 29:001

ASEMAKAAVA:

29. KAUPUNGINOSAN KORTTELEISSA

2801-2808, SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA  
VESIALUEILLA.



































ASEMAKAAVAN MUUTOS:

28. KAUPUNGINOSAN KATUALUEELLA

LUONNOS



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA RIVITALOJA JA PIENIMUOTOISIA KERROSTALOJA.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA RAKENTAA YHDEN ASUNNON.
	JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	LEIKKIPUISTO.
	VESIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KAUPUNGINOSAN RAJA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
	KAUPUNGINOSAN NIMI.
	KORTTELIN NUMERO.
	OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.
	KADUN TAI PUISTON NIMI.
	LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA SALLITUN ASUNTOKERROSALAN NELIÖMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU SALLITUN AUTONSÄILYTYSKÄYTTÖALUEEN YHTIENLASKETUN KERROSALAN.
	KORTTELIALUEELLA SAA RAKENTAA YHTEIS- JA VARASTOTILOJA 15 % TONTILLE OSOITETUN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISEN KERROSALAN LISÄKSI.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
	ALLEVIIVATTU LUKU OSOITTA EHDOTTOMASTI KÄYTETTÄVÄN KERROSLUVUN.
	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
	RAKENNUSALA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	PUJUN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	KATU.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	OHJEELLINEN KEVYENLIIKENTEEN VÄYLÄ.
	OHJELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
	MUUNTAMON RAKENNUKSEEN. ALUEELLE SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN 12 M2 SUURISEN JA 3 M KORKEAN MUUNTAMORAKENNUKSEN.
	OHJEELLINEN ALUEELLISILLE HULEVESIJÄRJESTELMÄLLE VARATTU ALUEEN OSA, JOKA VARATAAN HULEVESIEN PIDÄTYSALTAILE.
	ALUE, JONKA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ TAI HOITAA SITÄ NIIN, ETTÄ LIITO-ORAVAN PESÄPUUT JA NIITÄ SUOJAAVAT PUUT, MAHDOLLISET RAVINTOPUUT SEKÄ LIIKUNNAN KANNALTA RIITTÄVÄ PUUSTO SÄILYTTÄÄN.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TONTIN KAIKKIIN OSIIN ON OLTAVA KADULTA VÄHINTÄÄN KOLME METRIÄ LEVEÄ KULKUAUKKO.

KAAVAN KORTTELEIDEN TONTTIJAKO TULEE LAATIA SITOVANA.

TONTEILLA TULEE VIVYTTÄÄ VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ SITEN, ETTÄ VIVYTTYSRAKENTEIDEN TULEE OLLA YKSI KUUTIOMETRI JOKAISTA SATAA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTANELIÖMETRIÄ KOHDEN. VIVYTTYSRAKENTEIDEN, -ALTAIDEN JA -SÄILIÖIDEN TULEE TYHJENTYÄ 12 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTU YLIVUOTO.

KORTTELEISSA ON NOUDATETTAVA ASEMAKAAVA VARTEN LAADITTUJA RAKENNUSTAPAOHJEITA, JOTKA OVAT KAAVASELOSTUKSEN LIITTEENÄ.

KORTTELEIDEN 2805-2808 PIHATASOT TULEE RAKENTAA VÄHINTÄÄN TASOLLE +90.5.

A-1 - ALUE:

LEIKKIIN JA OLESKELUUN VARATTAVIA YHTEISIÄ ALUEITA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 12 M2 / ASUNTO.

KADUN VARTEN SIOITUVIEN ASUINRAKENNUSTEN TULEE OLLA KAKSIKERROKSISIA. TONTIN KESKIOSAAN SAA SIOITAA YKSIKERROKSISIA ASUINRAKENNUKSA.

MAANTASSOJA SIAITSEVILLE ASUNNOILLE VOIDAAN RAKENTAA NÄKÖSUOJATUT YKSITYSPIHAT.

ASUNTOJEN PIHA-ALUEET ON EROTETTAVA TONTIN MUISTA TOIMINNOISTA RIITTÄVILLÄ SUOJAISTUTUKSILLA.

ISTUTETTAVALLE TONTIN OSALLE SAA SIOITAA ASUNTOKOHTEAISIA PIHA-ALUEITA JA NIIDEN EROTTAMISEEN LIITTYVIÄ RAKENTEITA.

PYSÄKÖIMISPAIKAT TULEE EROTTAA OLESKELU- JA LEIKKIPAIKOISTA MATALIN AITAUKSIN JA ISTUTUKSIN.

JÄTEASTIAT JA TOMUTUSPAIKAT ON YMPÄRÖITÄVÄ SUOJAISTUTUKSILLA TAI -AITAUKSILLA JA NE ON SIOITETTAVA ERILLEEN OLESKELU- JA LEIKKIPAIKOISTA.

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIEN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA YHTENÄISTÄ KÄYTTÄNTÖÄ NOUDATTAEN.

ASEMAKAAVASSA OSOITETUN KERROSALAN LISÄKSI SAA RAKENTAA PORRASHUONEIDEN 15 M2 YLITTÄVÄN OSAN JOKAISISSA KERROKSESSA.

AO-1 - ALUEET:

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIEN, KERROSLUVUN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA KORTTELEITTAIN YHTENÄISTÄ KÄYTTÄNTÖÄ NOUDATTAEN.

JULKISIVUN TAI SEN OSAN, JOHON TULEE RAKENNUKSEN PÄÄIKKUNOITA, TULEE OLLA VÄHINTÄÄN VIIDEN METRIN ETÄISYYDELLÄ NAAPURITONTIN RAJASTA.

TONTTIEN AITAUKSESSA ON NOUDATETTAVA YHTENÄISTÄ KÄYTTÄNTÖÄ.

KORTTELIN OLEMASSAOLEVA KASVILLISUUTTA ON SUOJELTAVA JA SÄILYTTÄVÄ. RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTIN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ KULKUTEINÄ TAI AUTOJEN PAIKOITUKSEEN, ON ISTUTETTAVIA.

ERILLINEN AUTOSUOJA TULEE SIOITAA RAKENNUKSELLE SITEN, ETTÄ SEN AJOAUKKO TAI OVI EI OSOITA SUORAAN KADULLE.

YL - ALUE:

KORTTELIALUEELLE SAA SIOITAA KORKEINTAAN YHDEN ASUNNON KIINTEISTÖN HOIDON KANNALTA VÄLTÄMÄTÖNTÄ HENKILÖKUNTAA VARTEN.

ASUNTOA VARTEN ON VARATTAVA YHTENÄISTÄ YKSINOMAAN LEIKKI- JA OLESKELUKÄYTTÖÖN TARKOITETTUA TILAA VÄHINTÄÄN 20% ASUINHUONEISTON YHTIENLASKETUSTA KERROSALASTA. ASUNNON KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 K-M2.

AUTOAUKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:

A-1 - ALUE:

- 1 AUTOAUKKO / ASUNTO SEKÄ LISÄKSI  
- 1 AUTOAUKKO / 8 ASUNTOA

AO-1 - ALUEET:

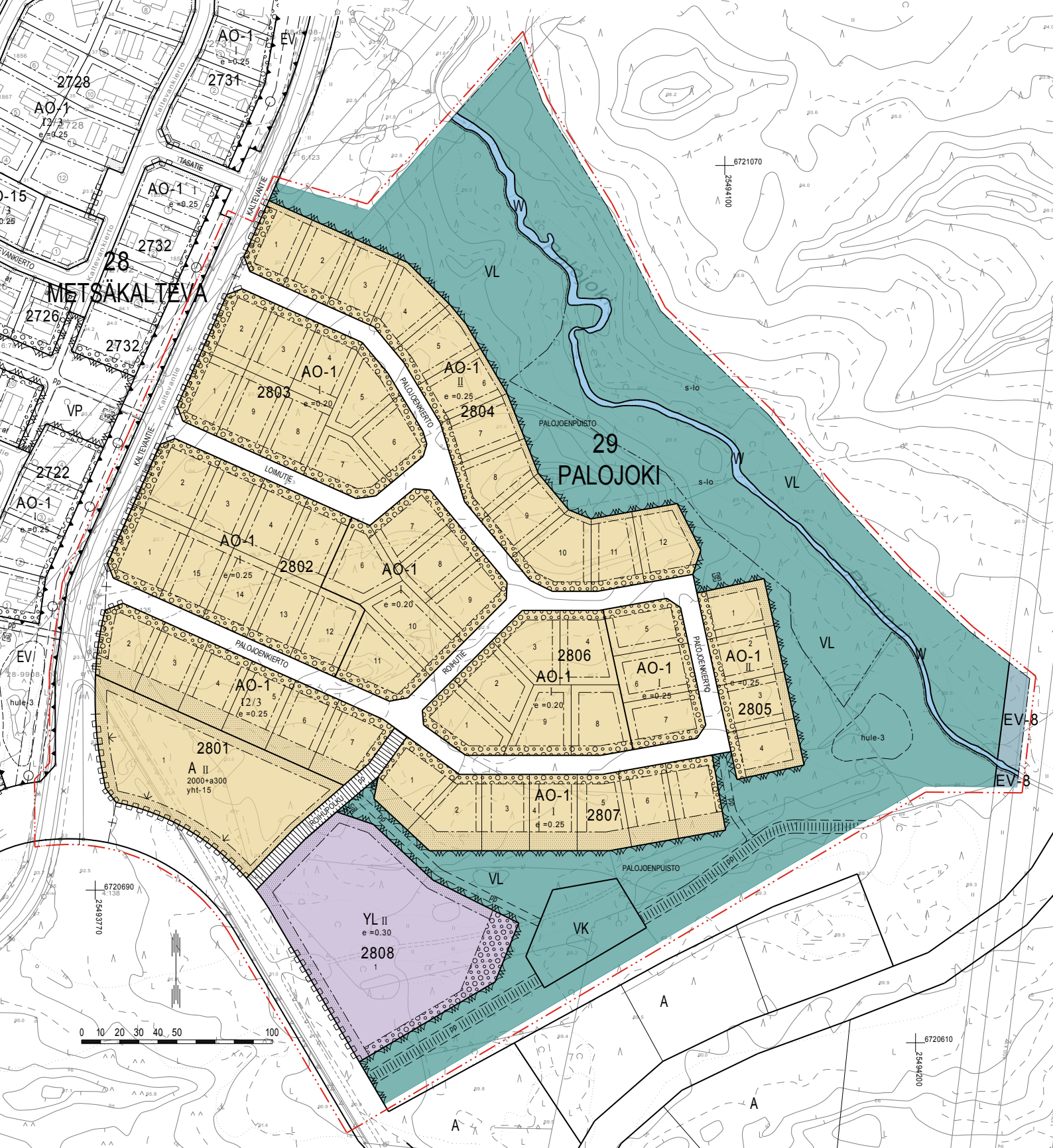
- 2 AUTOAUKKOA / ASUNTO

YL - ALUE:

- 1 AUTOAUKKO / 100 K-M2

**LUONNOS**

**ASEMAKAAVALUONNOS  
LIITE 2**



## PALOJOEN VARSII 29:001

ASEMAKAAVA:

29. KAUPUNGINOSAN KORTTELEISSA


























2801-2808, SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA  
VESIALUEILLA.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

28. KAUPUNGINOSAN KATUALUEELLA

TARK. 24.02.2016

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA RIVITALOJA JA PIENIMUOTOISIA KERROSTALOJA.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA RAKENTAA YHDEN ASUNNON.
	JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	LEIKKIPUISTO.
	SUOJAVIHERALUE. ALUEELLA ON VOIMAJOHTOJA.
	VESIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KAUPUNGINOSAN RAJA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
<b>29</b>	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
<b>PAL</b>	KAUPUNGINOSAN NIMI.
<b>2801</b>	KORTTELIN NUMERO.
<b>4</b>	OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.
KALTEVANTIE	KADUN TAI PUISTON NIMI.
2000+a300	LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA SALLITUN ASUNTOKERROSALAN NELIÖMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU SALLITUN AUTONSÄILYTYSPAIKAN YHTEENLASKETUN KERROSALAN.
yht-15	KORTTELIALUEELLA SAA RAKENTAA YHTEIS- JA VARASTOTILOJA 15 % TONTILLE OSOITETUN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISEN KERROSALAN LISÄKSI.
<b>I</b>	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
<b>I2/3</b>	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
<b>II</b>	ALLEVIIVATTU LUKU OSOITTA EHDOTTOMASTI KÄYTETTÄVÄN KERROSLUVUN.
e = 0.25	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
	RAKENNUSALA.
	NUOLI OSOITTA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	PUIN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	KATU.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	OHJEELLINEN KEVYENLIKENTEEN VÄYLÄ.
	OHJELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
	MUUNTAMON RAKENNUSALA. ALUEELLE SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN 12 M2 SUURUISEN JA 3 M KORKEAN MUUNTAMORAKENNUKSEN.
	OHJEELLINEN ALUEELLISILLE HULEVESIJÄRJESTELMÄLLE VARATTU ALUEEN OSA, JOKA VARATAAN HULEVESIEN PIDÄTYSALTAILE.
	ALUE, JONKA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ TAI HOITAA SITÄ NIIN, ETTÄ LIITO-ORAVAN PESÄPUUT JA NIITÄ SUOJAAVAT PUUT, MAHDOLLISET RAVINTOPUUT SEKÄ LIUKUNNAN KANNALTA RIITTÄVÄ PUUSTO SÄILYTETÄÄN.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TONTIN KAIKKIIN OSIIN ON OLTAVA KADULTA VÄHINTÄÄN KOLME METRIÄ LEVEÄ KULKUAUKKO.

KAAVAN KORTTELEIDEN TONTTIJAKO TULEE LAATIA SITOVANA.

TONTEILLA TULEE VIIVYTTÄÄ VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ SITEN, ETTÄ VIIVYTYSRAKENTEIDEN TULEE OLLA YKSI KUUTIOMETRI JOKAISTA SATAA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTANELIÖMETRIÄ KOHDEN. VIIVYTYSPAINANTEIDEN, -ALTAIDEN JA -SÄILIÖIDEN TULEE TYHJENTYÄ 12 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTU YLIVUOTO.

KORTTELEISSA ON NOUDATETTAVA ASEMAKAAVAA VARTEN LAADITUISSA RAKENTAMISTAPOHJEISSA ESITETTYJÄ SITOVIA MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA OVAT KAAVAELOSTUKSEN LIITTEENÄ.

KORTTELEIDEN 2805-2808 PIHATASOT TULEE RAKENTAA VÄHINTÄÄN TASOLLE +90.5.

A-1 - ALUE:

LEIKKIIN JA OLESKELUUN VARATTAVIA YHTEISIÄ ALUEITA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 12 M2 / ASUNTO.

KADUN VARTEN SUIJOITUVIEN ASUINRAKENNUSTEN TULEE OLLA KAKSIKERROKSISIA. TONTIN KESKIOSAAN SAA SUIJOITAA YKSIKERROKSISIA ASUINRAKENNUKSIA.

MAANTASSOSSA SUIJATSEVILLE ASUNNOILLE VOIDAAN RAKENTAA NÄKÖSUOJATUT YKSITYSPIIHAT.

ASUNTOJEN PIHA-ALUEET ON EROTETTAVA TONTIN MUISTA TOIMINNOISTA RIITTÄVILLÄ SUOJAISTUTUKSILLA.

ISTUTETTAVALLE TONTIN OSALLE SAA SUIJOITAA ASUNTOKOHTEAISIA PIHA-ALUEITA JA NIIDEN EROTTAMISEEN LIITTYVIÄ RAKENTEITA.

PYSÄKÖIMISPAIKAT TULEE EROTTAA OLESKELU- JA LEIKKIPAICOISTA MATALIN AITAUKSIIN JA ISTUTUKSIIN.

JÄTEASTIAT JA TOMUTUSPAIKAT ON YMPÄRÖITÄVÄ SUOJAISTUTUKSILLA TAI -AITAUKSILLA JA NE ON SUIJOITETTAVIA ERILLEEN OLESKELU- JA LEIKKIPAICOISTA.

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIEN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA YHTENÄISTÄ KÄYTÄNTÖÄ NOUDATTAEN.

ASEMAKAAVASSA OSOITETUN KERROSALAN LISÄKSI SAA RAKENTAA PORRASHUONEIDEN 15 M2 YLIITÄVÄN OSAN JOKAISISSA KERROKSESSA.

AO-1 - ALUEET:

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIEN, KERROSLUVUN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA KORTTELEITTAIN YHTENÄISTÄ KÄYTÄNTÖÄ NOUDATTAEN.

JULKISIVUN TAI SEN OSAN, JOHON TULEE RAKENNUKSEN PÄÄIKKUNOITA, TULEE OLLA VÄHINTÄÄN VIIDEN METRIN ETÄISYYDELLÄ NAAPURITONTIN RAJASTA.

TONTTIEN AITAUKSESSA ON NOUDATETTAVA YHTENÄISTÄ KÄYTÄNTÖÄ.

KORTTELIN OLEMASSAOLEVA KASVILLISUUTTA ON SUOJELTAVA JA SÄILYTETTÄVÄ. RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTIN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ KULKUTEINÄ TAI AUTOJEN PAIKOITUKSEEN, ON ISTUTETTAVIA.

TONTILLE SAA VARATA OMAN AMMATIN HARJOITTAMISEEN TARKOITETTUA YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATONTA TYÖ-, TOIMISTO- JA PALVELUTILAA ENINTÄÄN 5% RAKENNETUSTA KERROSALASTA.

ERILLINEN AUTOSUOJA TULEE SUIJOITAA RAKENNUSALALLE SITEN, ETTÄ SEN AJOAUKKO TAI OVI EI OSOITA SUORAAN KADULLE.

YL - ALUE:

KORTTELIALUEELLE SAA SUIJOITAA KORKEINTAAN YHDEN ASUNNON KIINTEISTÖN HOIDON KANNALTA VÄLTÄMÄTÖNTÄ HENKILÖKUNTAA VARTEN.

ASUNTOA VARTEN ON VARATTAVA YHTENÄISTÄ YKSINOMAAN LEIKKI- JA OLESKELUKÄYTTÖÖN TARKOITETTUA TILAA VÄHINTÄÄN 20% ASUINHUONEISTON YHTEENLASKETUSTA KERROSALASTA. ASUNNON KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 K-M2.

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:

A-1 - ALUE:

- 1 AUTOPAIKKA / ASUNTO SEKÄ LISÄKSI  
- 1 AUTOPAIKKA / 8 ASUNTOA

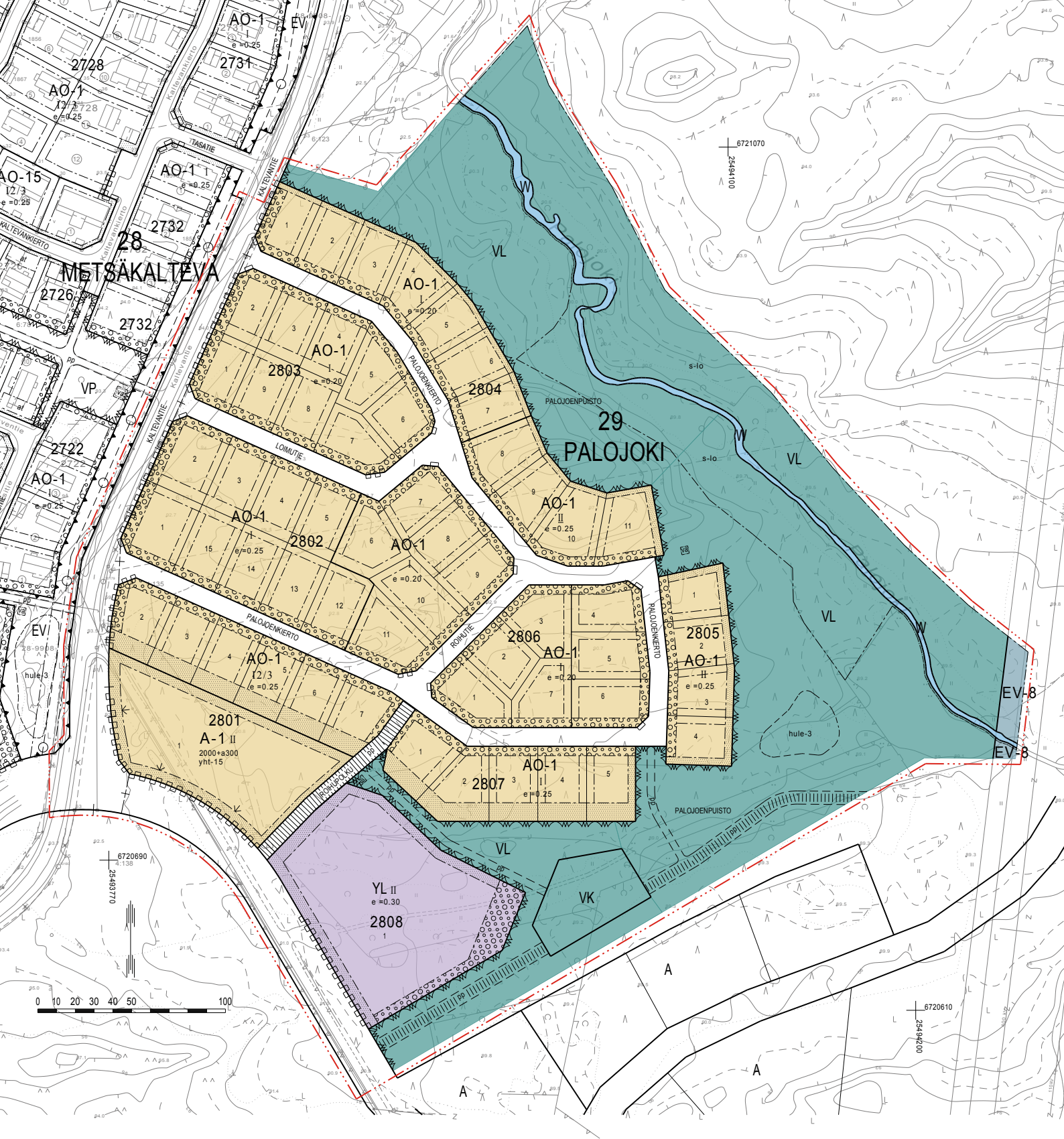
AO-1 - ALUEET:

- 2 AUTOPAIKKAA / ASUNTO

YL - ALUE:

- 1 AUTOPAIKKA / 100 K-M2





## PALOJOEN VARSII 29:001

ASEMAKAAVA:

29. KAUPUNGINOSAN KORTTELEISSA

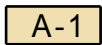
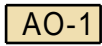







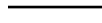



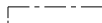
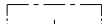

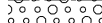

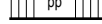
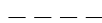
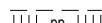
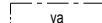
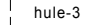
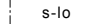

2801-2808, SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA  
VESIALUEILLA.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

28. KAUPUNGINOSAN KATUALUEELLA

muutettu 12.04.2016

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA RIVITALOJA JA PIENIMUOTOISIA KERROSTALOJA.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA RAKENTAA YHDEN ASUNNON.
	JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	LEIKKIPUISTO.
	SUOJAVIHERALUE. ALUEELLA ON VOIMAJOHTOJA.
	VESIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KAUPUNGINOSAN RAJA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
<b>29</b>	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
<b>PAL</b>	KAUPUNGINOSAN NIMI.
<b>2801</b>	KORTTELIN NUMERO.
<b>4</b>	OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.
<b>KALTEVANTIE</b>	KADUN TAI PUUSTON NIMI.
<b>2000+a300</b>	LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA SALLITUN ASUNTOKERROSALAN NELJÖMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU SALLITUN AUTONSÄILYTPAIKAN YHTEENLASKETUN KERROSALAN.
<b>yht-15</b>	KORTTELIALUEELLA SAA RAKENTAA YHTEIS- JA VARASTOTILOJA 15 % TONTILLE OSOITETUN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISEN KERROSALAN LISÄKSI.
<b>I</b>	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
<b>I2/3</b>	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
<b>II</b>	ALLEVIVATTU LUKU OSOITTA EHDOTTOMASTI KÄYTETTÄVÄN KERROSLUVUN.
<b>e = 0,25</b>	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
	RAKENNUSALA.
	NUOLI OSOITTA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	PUIN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	KATU.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	OHJEELLINEN KEVYENLIIKENTEEN VÄYLÄ.
	OHJELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
	MUUNTAMON RAKENNUSALA. ALUEELLE SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN 12 M2 SUURUISEN JA 3 M KORKEAN MUUNTAMORAKENNUKSEN.
	OHJEELLINEN ALUEELLISILLE HULEVESIJÄRJESTELMÄLLE VARATTU ALUEEN OSA, JOKA VARATAAN HULEVESIEN PIDÄTYSALTAILE.
	ALUE, JONKA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ TAI HOITAA SITÄ NIIN, ETTÄ LIITO-ORAVAN PESÄPUUT JA NIITÄ SUOJAAVAT PUUT, MAHDOLLISET RAVINTOPUUT SEKÄ LIUKUNNAN KANNALTA RIITTÄVÄ PUUSTO SÄILYTTÄÄN.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TONTIN KAIKKIIN OSIIN ON OLTAVA KADULTA VÄHINTÄÄN KOLME METRIÄ LEVEÄ KULKUAUKKO.

KAAVAN KORTTELEIDEN TONTTIJAKO TULEE LAATIA SITOVANA.

TONTEILLA TULEE VIIVYTTÄÄ VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ SITEN, ETTÄ VIIVYTSYRAKENTEIDEN TULEE OLLA YKSI KUUTIOMETRI JOKAISTA SATAA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTANELIÖMETRIÄ KOHDEN. VIIVYTSYPAINANTEIDEN, -ALTAIDEN JA -SÄILIÖIDEN TULEE TYHJENTYÄ 12 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTU YLIVUOTO.

KORTTELEISSA ON NOUDATETTAVA ASEMAKAAVAA VARTEN LAADITUSSA RAKENTAMISTAPAHOJEISSA ESITETTYJÄ SITOVIA MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA OVAT KAAVAELOSTUKSEN LIITTEENÄ.

KORTTELEIDEN 2805-2808 PIHATASOT TULEE RAKENTAA VÄHINTÄÄN TASOLLE +90.5.

A-1 - ALUE:

LEIKKIIN JA OLESKELUUN VARATTAVIA YHTEISIÄ ALUEITA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 12 M2 / ASUNTO.

KADUN VARTEN SIOJITTUVIEN ASUINRAKENNUSTEN TULEE OLLA KAKSIKERROKSISIA. TONTIN KESKIOSAAN SAA SIOJITTA YKSIKERROKSISIA ASUINRAKENNUKSIA.

MAANTASSOSSA SIAITSEVILLE ASUNNOILLE VOIDAAN RAKENTAA NÄKÖSUOJATUT YKSIYSPIHAT.

ASUNTOJEN PIHA-ALUEET ON EROTETTAVA TONTIN MUISTA TOIMINNOISTA RIITTÄVILLÄ SUOJAISTUTUKSILLA.

ISTUTETTAVALLE TONTIN OSALLE SAA SIOJITTA ASUNTOKOHTAISIA PIHA-ALUEITA JA NIIDEN EROTTAMISEEN LIITTYVIÄ RAKENTEITA.

PYSÄKÖIMISPAIKAT TULEE EROTTAA OLESKELU- JA LEIKKIPAIKOISTA MATALIN AITAKSIN JA ISTUKSIN.

JÄTEASTIAT JA TOMUTUSPAIKAT ON YMPÄRÖITÄVÄ SUOJAISTUTUKSILLA TAI -AITAUKSILLA JA NE ON SIOJITETTAVA ERILLEEN OLESKELU- JA LEIKKIPAIKOISTA.

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIEN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA YHTENÄISTÄ KÄYTÄNTÖÄ NOUDATTAEN.

ASEMAKAAVASSA OSOITETUN KERROSALAN LISÄKSI SAA RAKENTAA PORRASHUONEIDEN 15 M2 YLITTÄVÄN OSAN JOKAISISSA KERROKSESSA.

AO-1 - ALUEET:

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIEN, KERROSLUVUN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA KORTTELEITTAIN YHTENÄISTÄ KÄYTÄNTÖÄ NOUDATTAEN.

JULKISIVUN TAI SEN OSAN, JOHON TULEE RAKENNUKSEN PÄÄIKKUNOITA, TULEE OLLA VÄHINTÄÄN VIIDEN METRIN ETÄISYDELLÄ NAAPURITONTIN RAJASTA.

TONTTIEN AITAUKSESSA ON NOUDATETTAVA YHTENÄISTÄ KÄYTÄNTÖÄ.

KORTTELIN OLEMASSAOLEVAA KASVILLISUUTTA ON SUOJELTAVA JA SÄILYTTETTÄVÄ. RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTIN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ KULKUTEINÄ TAI AUTOJEN PAIKOITUKSEEN, ON ISTUTETTAVA.

TONTILLE SAA VARATA OMAN AMMATIN HARJOITTAMISEEN TARKOITETTUA YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATONTA TYÖ-, TOIMISTO- JA PALVELUTILAA ENINTÄÄN 5% RAKENNETUSTA KERROSALASTA.

ERILLINEN AUTOSUOJA TULEE PYRKIÄ SIOJITTAMAAN RAKENNUSALALLE SITEN, ETTÄ SEN AJOAUKKO TAI OVI EI OSOITA SUORAAN KADULLE.

ERILLINEN AUTOSUOJA TAI TALOUSRAKENNUS SAA OLLA SUURUDELTAAN KADUNPUOLEISELLA TONTIN OSALLA ENINTÄÄN 60 K-M2 TAI TONTIN TAKAOSAAN SIOJITETTUNA ENINTÄÄN 75 K-M2.

YL - ALUE:

KORTTELIALUEELLE SAA SIOJITTA KORKEINTAAN YHDEN ASUNNON KIINTEISTÖN HOIDON KANNALTA VÄLTÄMÄTÖNTÄ HENKILÖKUNTAA VARTEN.

ASUNTOA VARTEN ON VARATTAVA YHTENÄISTÄ YKSINOMAAN LEIKKI- JA OLESKELUKÄYTTÖÖN TARKOITETTUA TILAA VÄHINTÄÄN 20% ASUINHUONEISTON YHTEENLASKETUSTA KERROSALASTA. ASUNNON KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 K-M2.

AUTOAUKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:

A-1 - ALUE:

- 1 AUTOAUKKO / ASUNTO SEKÄ LISÄKSI  
- 1 AUTOAUKKO / 8 ASUNTOA

AO-1 - ALUEET:

- 2 AUTOAUKKOA / ASUNTO

YL - ALUE:

- 1 AUTOAUKKO / 100 K-M2

ASEMAKAAVAEHDOTUS  
LIITE 4  
muutettu 12.04.2016



23.3.2015

HYVINKÄÄN KAUPUNKI Tekninen ja Ympäristö	
Diastinumero / Pvm	311/13 23.3.15
Diastinumero	05.021.02 360675

Hyvinkään kaupunki  
Tekninen keskus  
kirjaamo  
PL 21  
05801 HYVINKÄÄ

Lausuntopyyntö 26.1.2015

## Lausunto Palojoen varren alueen asemakaavaluonnoksesta

Hyvinkään kaupungin kaavoitusyksikkö on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausunnon Palojoen varren alueen asemakaavaluonnoksesta 2.4.2015 mennessä.

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa alueen yleiskaavaa ja maankäytön toteuttamishjelmassa asetettuja tavoitteita. Kaavan tavoitteena on sijoittaa Palojoen varren alueelle noin 80 omakotitonttia ja 5-10 yhtiömuotoista tonttia sekä tontti päiväkodille.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) suunnittelu alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vantaanjoen varteen on osoitettu viheryöhykkeen tarve.

Keskustaajaman osayleiskaavassa (2014) suunnittelualaue on osoitettu pääosin pientalovaltaisiksi alueiksi. Alueelle on myös varattu alue päiväkotia varten sekä osoitettu virkistysalue sekä ulkoilun pääreitti. Virkistysalueella sijaitsee myös liito-orava-alueita.

Suunnittelualaueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että nyt lausunolla oleva Palojoen varren asemakaavaluonnos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia sekä toteuttaa koko Metsäkaltevan alueelle laadittua yleissuunnitelmaa. Nyt lausunolla olevassa luonnoksessa on hyvin huomioitu Palojoki ja sen rannat sekä alueen luontoarvot – viheryhteyksien jatkuvuus sekä liitä-oravat.



Asiaa ELY-keskuksessa hoitaa

Sanna Andersson, puh. +358 295 021 252

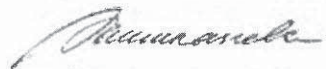
e-mail: [sanna.andersson@ely-keskus.fi](mailto:sanna.andersson@ely-keskus.fi)

Ylitarkastaja



Tuomas Autere

Ylitarkastaja



Sanna Andersson

TIEDOKSI

Uudenmaan liitto

Hyvinkään kaupunki  
Kaavoitus  
Suutarinkatu 2  
05900 Hyvinkää

9.3.2015

HYVINKÄÄN KAUPUNKI Tekniikka ja Ympäristö	
Diarinumero / Pvm	311/13 9.3.15
Diari- ja Pöytäkirja	05.021.02 358845

## ASEMAKAAVAN LAATIMINEN, PALOJOEN VARREN ALUE

### SÄHKÖNJAKELUVERKOSTO

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 20 kV:n ilmajohtoverkkoa sekä pylväsmuuntamo oheisen liitteen mukaisesti. Tarvittavat johtosiirrot tulee huomioida alueen rakentamisen aikana.

Esitämme, että kaavoitettavalle alueelle varataan kaksi uutta puistomuuntamon paikkaa liitteen mukaisesti.

Caruna Oy rakentaa alueen uuden 0,4 kV:n sähköverkon siten, että jokaista tonttia varten asennetaan oma jakokaappi tontin rajan läheisyyteen. Malli on sama, kuten Kaltevankulman pilottihankkeessa.

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavan ehdotusvaiheessa.

**Kaavoitusasioissa sähköpostiosoitteemme on [kaavoitus@caruna.fi](mailto:kaavoitus@caruna.fi)**

Kunnioitavasti

CARUNA OY



Hannu Hiltunen

Asset Manager

LIITTEET Lausuntoliite



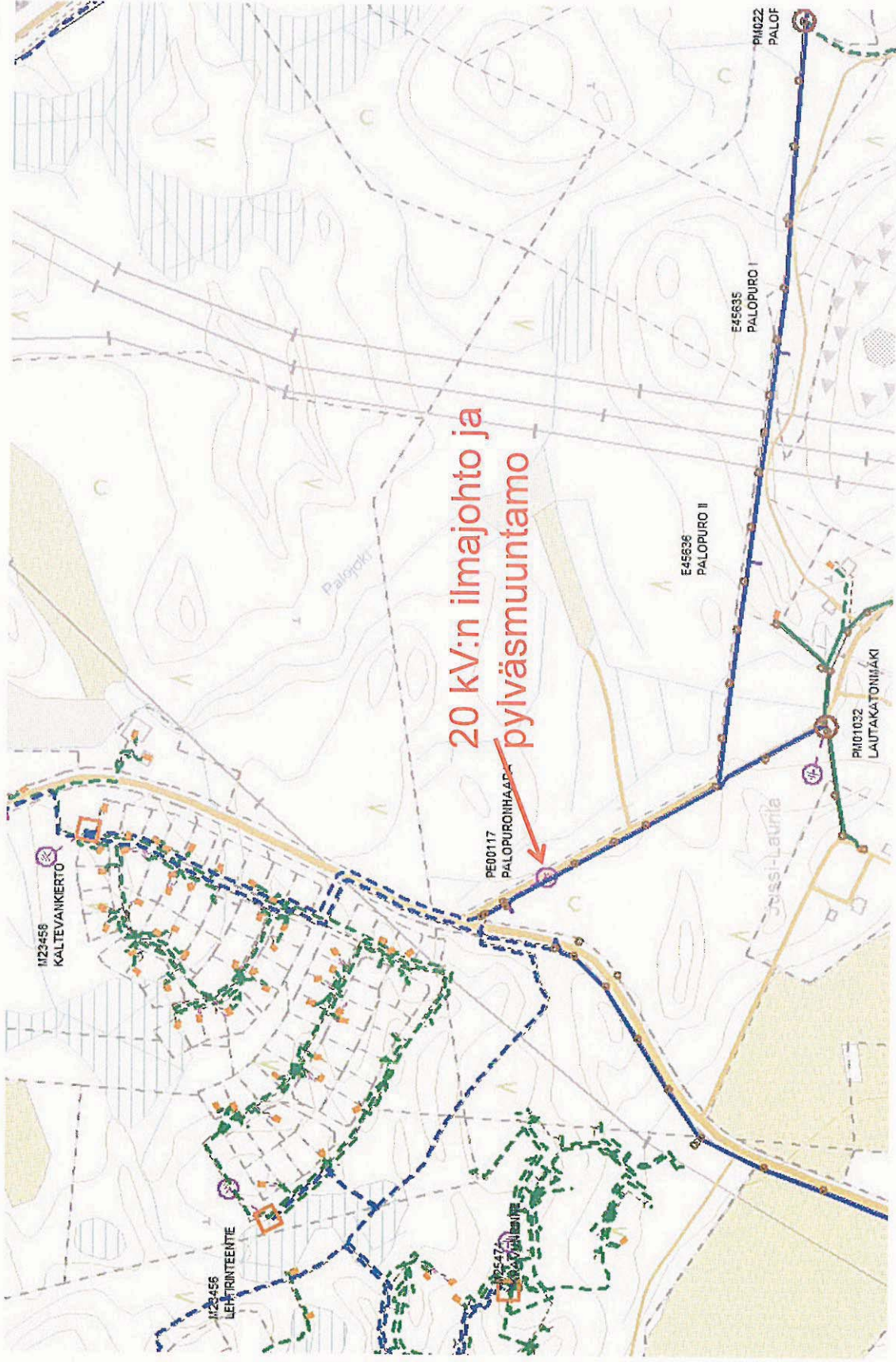
# Caruna Oy nykyinen sähköverkko ja muuntamoaluevaraukset

Liite kaavalausuntoon 9.3.2015





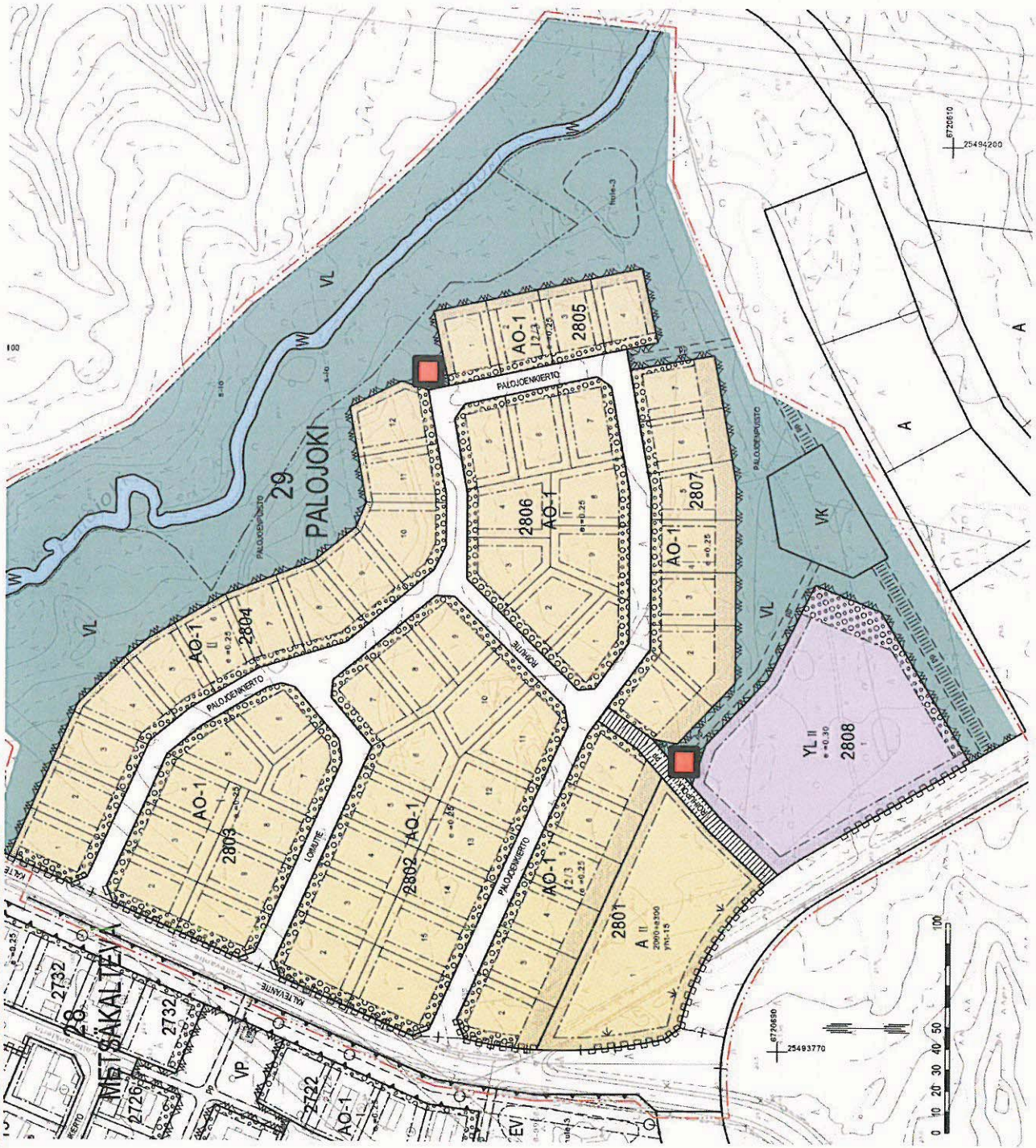
# Caruna Oy:n nykyinen sähköjakeluverkko







# Muuntamoaluevaraukset





Maankäyttö ja ympäristö

13.3.2015

HYVINKÄÄN KAUPUNKI Tekniikka ja Ympäristö	
311/13	16.3.15
05.02.02	359481

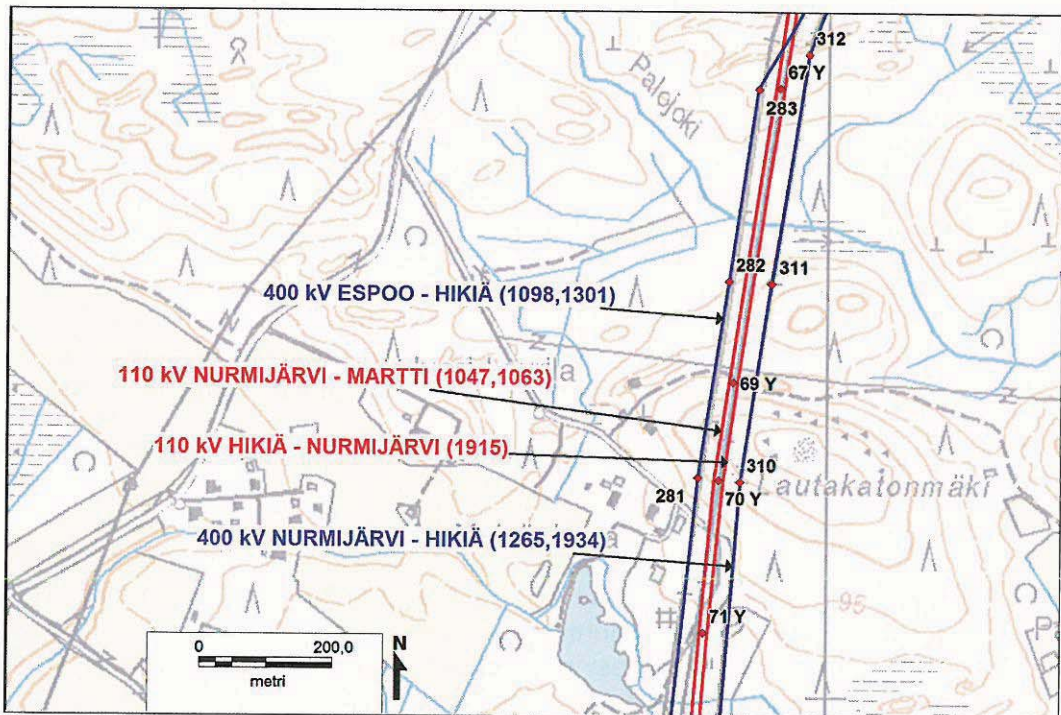
Hyvinkään kaupunki  
 Tekninen keskus  
 Kirjaamo  
 PL 21  
 05801 Hyvinkää  
[tekniikka@hyvinkaa.fi](mailto:tekniikka@hyvinkaa.fi)

Lausuntopyyntö 5.2.2015

### Palojoen varren asemakaavan luonnos

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Kaava-alueelle sijoittuvat seuraavat Fingrid Oyj:n voimajohdot (kuva 1):

- 400 kV Nurmijärvi - Hikiä (1265,1934)
- 110 kV Hikiä - Nurmijärvi (1915)
- 110 kV Nurmijärvi - Martti (1047,1063)
- 400 kV Espoo - Hikiä (1098,1301).



Kuva 1. Alueen voimajohdot Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohdot on merkitty punaisella viivalla ja 400 kV voimajohdot sinisellä viivalla.

Voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 119 - 134 metriä leveälle johtoalueelle (kuva 2). Johtoalue muodostuu 99 - 114 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu 26 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjasta voimajohtoalueen itäpuolella ja johtoalueen ulkoreunaan voimajohtoalueen länsipuolella.

**Fingrid Oyj**

Katuosoite  
 Läkkipäntie 21  
 00620 Helsinki

Postiosoite  
 PL 530  
 00101 Helsinki

Puhelin  
 030 395 5000

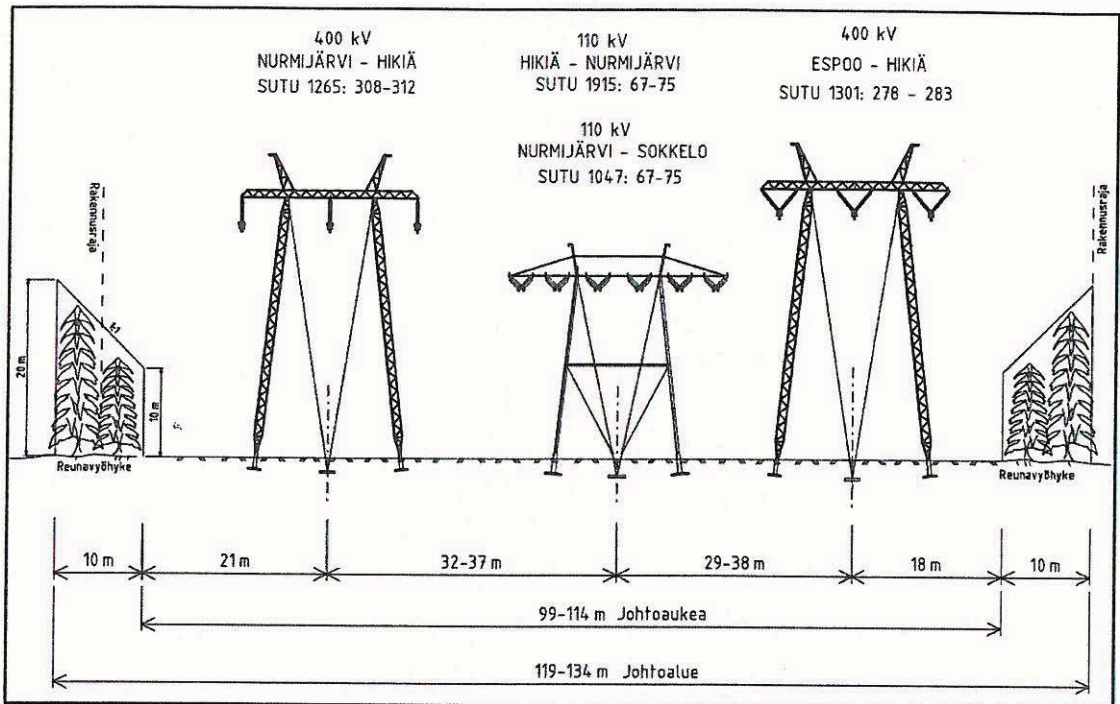
Faksi  
 030 395 5196

Y-tunnus 1072894-3, ALV rek.  
 etunimi.sukunimi@fingrid.fi  
[www.fingrid.fi](http://www.fingrid.fi)



Maankäyttö ja ympäristö

13.3.2015



Kuva 2. Poikkileikkaus.

Voimajohtoalue tulisi merkitä kaavakartalle merkinnällä *johtoa varten varattu alueen osa*. Fingridin voimajohdot sijoittuvat *lähivirkistysalueelle*, joten Fingridillä ei ole muuten huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Yleisesti muistutamme seuraavista asioista:

- Kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen.
- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohdon virtajohtimien alle sijoittuvien istutusten osalta on otettava huomioon, että puuston tai kasvien luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä. Ylipitkät puut joudutaan katkaisemaan tai kaatamaan.

Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta ([http://www.fingrid.fi/fi/verkkohankkeet/voimajohtoliitteet/ohjeet\\_kaavoitukseen.pdf](http://www.fingrid.fi/fi/verkkohankkeet/voimajohtoliitteet/ohjeet_kaavoitukseen.pdf)). Oppaasta saa lisätietoa edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä.

**Fingrid Oyj**

 Katuosoite  
Läkkisepäntie 21  
00620 Helsinki

 Postiosoite  
PL 530  
00101 Helsinki

 Puhelin  
030 395 5000

 Faksi  
030 395 5196

 Y-tunnus 1072894-3, ALV rek.  
etunimi.sukunimi@fingrid.fi  
[www.fingrid.fi](http://www.fingrid.fi)

Maankäyttö ja ympäristö

13.3.2015

Kaikesta voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimerkiksi katu, liikennejärjestely, liikuntatoiminto, ulkoilureitti, rakennelma tai maansiirtotoimenpide, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen toteuttamisessa on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Risteämälausunnossa annetaan näkemys suunnitelman toteuttamisen reunaehdoista. Lausuntopyyntö voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla [risteamalausunnot@fingrid.fi](mailto:risteamalausunnot@fingrid.fi)


Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. **Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.**

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja, pyydämme lähettämään lausunnot mieluiten sähköisenä osoitteeseen [kirjaamo@fingrid.fi](mailto:kirjaamo@fingrid.fi) tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Ystävällisin terveisin

FINGRID OYJ  
Maankäyttö ja ympäristö



Mika Penttilä  
projektipäällikkö

## **PALOJOEN VARREN ASEMAKAAVAA TÄYDENTÄVÄT SITOVAT MÄÄRÄYKSET**

Rakentamistapaohjeen määräykset täydentävät erillispientalojen korttelialueiden asemakaavamääräyksiä. Seuraavassa on esitetty korttelikohtaiset ja kaikkia tontteja koskevat määräykset.

### KORTTELI 2801, tontit 2—7:

- Kerrosluku: 12/3
- Julkisivumateriaali: puu, tiili, rappaus
- Julkisivuväri: vaalea
- kattoväri: harmaa
- Kattokaltevuus: 1:1,5
- kattomuoto: harja

### KORTTELI 2802:

- Kerrosluku: 1
- Julkisivumateriaali: puu, tiili, rappaus
- Julkisivuväri: vaalea
- kattoväri: harmaa
- Kattokaltevuus: 1:3–1:5
- kattomuoto: pulpetti, harja

### KORTTELI 2803:

- Kerrosluku: 1
- Julkisivumateriaali: puu, tiili, rappaus
- Julkisivuväri: kellertävä
- kattoväri: ruskea
- Kattokaltevuus: 1:3–1:5
- kattomuoto: pulpetti, harja



#### KORTTELI 2804:

- Tontit 1—7 kerrosluku I, tontit 8—11 kerrosluku II (pakollinen)
- Julkisivumateriaali: puu, tiili, rappaus
- Julkisivuväri: vaalea
- kattoväri: punainen
- Kattokaltevuus: 1:3—1:5
- kattomuoto: pulpetti, harja

#### KORTTELI 2805:

- Kerrosluku: II
- Julkisivumateriaali: puu, tiili, rappaus
- Julkisivuväri: vapaa
- kattoväri: harmaa
- Kattokaltevuus: vapaa
- kattomuoto: mansardi

#### KORTTELI 2806:

- Kerrosluku: I
- Julkisivumateriaali: puu, tiili, rappaus
- Julkisivuväri: vapaa
- kattoväri: harmaa
- Kattokaltevuus: 1:3
- kattomuoto: auma, harja

#### KORTTELI 2807:

- Kerrosluku: I
- Julkisivumateriaali: puu, tiili, rappaus
- Julkisivuväri: vapaa
- kattoväri: punainen
- Kattokaltevuus: 1:3—1:5.
- kattomuoto: pulpetti, harja

### Seuraavat määräykset koskevat kaikkia tontteja:

- Korttelin rakennukset tulee rakentaa kerrosluvun ja kattomuodon sekä –kaltevuuden (annetun vaihteluvälin puitteissa) suhteen yhtenäistä käytäntöä noudattaen. Ohjeen mukaisilla harjakattoisilla tonteilla hyväksytään ratkaisu, jossa harjalta lähtevät lappeet ovat eri tasossa.
- Pyöröhirsisiä tai pitkänurkkaisia, kuten esim. ristinurkkaisia, hirsitaloja ei sallita Palojoen varren alueella. Lyhytnurkkainen moderni cityhirsitalo on mahdollista rakentaa Palojoen varren tonteille.
- Kerrosluvultaan 12/3-taloihin on rakennettava vähintään käyttöullakollinen tila, joka on myöhemmin muutettavissa asuintiloiksi. Porrasyhteys tulee toteuttaa sisätilojen kautta.
- Kerrosluvultaan II-taloihin on toteuttava 2. kerrokseen täyskorkeaa tilaa (2 500 mm) ulkoseinään rajoittuen vähintään 20 % huoneistoalasta.
- Kevyet rakennelmat tulee rakentaa siten, että ne soveltuvat kaupunkikuvaan ja tontin muuhun rakennuskantaan julkisivu- ja kattomateriaaleiltaan sekä kattomuodoltaan ja ne tulee sijoittaa tontille siten, että ne eivät estä naapuritonttien asemakaavan mukaista toteuttamista eivätkä muutoinkaan aiheuta naapurille haittaa.
- Aitaaminen: Katualueeseen rajoittuvan tontin rajalle on rakennettava enintään 1, 2 metriä korkea aita, jonka pääasiallinen materiaali on puu. Puuaidassa tulee olla pystyjako ja se ei saa olla rakenteeltaan umpinainen. Aidan värisävyn tulee olla tumman harmaa (esim. 7024 tai RR 23). Puiston puoleiset tontin rajat on aidattava em. aidalla tai pensasistutuksilla.
- Kadun puoleisen istutettavan alueen istutukset: vähintään 2 puuta ja pensaiden määrä 4, mikäli tontin leveys on kadun puolella vähintään 20 metriä. Kadun puolelta 15—20 metriä leveille tonteille on istutettava vähintään 1 puu ja 3 pensasta. Kadun puolelta alle 15 metriä leveillä tonteilla istutuksia tulee laittaa mahdollisuuksien mukaan.
- At-rakennus saa ylittää puin ja pensain istutettavan alueen rajan korkeintaan 2 metrillä kuitenkin niin, että rakennuksen sokkeli on vähintään kolmen metrin päässä tontin rajasta.
- Ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 5 metriä.
- Autopaikkoja ei saa sijoittaa tontin istutettavalle alueen osalle.
- Tonteilla, joilla autosuoja ei voi sijoittaa siten, että ajoaukko tai ovi ei osoita suoraan kadulle, tulee sen sijaita vähintään 6 metrin etäisyydellä kadun puoleisesta tontin rajasta (autosuoja, johon ajetaan suoraan kadulta).



## RAKENNUSTAPA-OHJE KORTTEILEILLE 2801 - 2807

### ASUINRAKENNUKSEN JULKISIVUMATERIAALI:

Rakennusten julkisivuverhouksena voi käyttää **rappausta, tiiltä tai puuta**.

**Hirsirakennukset:** Modernin lyhytnurkkaisen cityhirsitalon voi rakentaa ko. kortteleihin. Pyöröhirsistä tai pitkänurkkaisista hirsitaloa ei sallita em. kortteleihin.

### ASUINRAKENNUKSEN KATTOMATERIAALI:



Rakennusten kattomateriaalina voi käyttää **tiiltä, peltiä tai bitumikattohuopaa**.

### ERILLINEN AUTOSUOJA TAI TALOUSRAKENNUS:

Autosuoja tai talousrakennus rakennetaan samalla periaatteella kuin päarakennus. Julkisivuväri sovitetaan päarakennuksen sävyihin sopivaksi. Kattokaltevuuden, - materiaalin ja -värin tulee olla sama kuin päarakennuksen.

### AITAAMINEN:

Katu- ja suojavirhealueeseen (EV) rajoittuvalle tontin rajalle on rakennettava n. 1,2 metriä korkea aita, jonka pääasiallinen materiaali on puu. Puuaidassa tulee olla pystyjako. Aidan värisävyn tulee olla tummanharmaa (esim. RAL 7024 tai RR 23) Kartassa puuaidattavat tontin rajat on osoitettu - -viivalla. Puiston puoleiset tontin rajat on aidattava em. aidalla tai pensasistutuksilla. Kartassa nämä rajat ovat osoitettu - - -viivalla.

-  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
-  Pääasiallinen harjan suunta.

### KORTTELI 2804

TONTEILLA 1-7 KERROSLUKU: I  
TONTEILLA 8-11 KERROSLUKU: II (pakollinen)  
JULKISIVUVÄRITYS: vaalea  
KATTOVÄRITYS: punainen  
KATTOMUOTO: harja- tai pulpettikatto  
KATTOKALTEVUUS: 1:3 - 1:5

### KORTTELI 2803

KERROSLUKU: I  
JULKISIVUVÄRITYS: kellertävä  
KATTOVÄRITYS: ruskea  
KATTOMUOTO: harja- tai pulpettikatto  
KATTOKALTEVUUS: 1:3 - 1:5

### KORTTELI 2802

KERROSLUKU: I  
JULKISIVUVÄRITYS: vaalea  
KATTOVÄRITYS: harmaa  
KATTOMUOTO: harja- tai pulpettikatto  
KATTOKALTEVUUS: 1:3 - 1:5

### KORTTELI 2805

KERROSLUKU: II  
JULKISIVUVÄRITYS: vapaa  
KATTOVÄRITYS: harmaa  
KATTOMUOTO: mansardikatto  
KATTOKALTEVUUS: vapaa

### KORTTELI 2806

KERROSLUKU: I  
JULKISIVUVÄRITYS: vapaa  
KATTOVÄRITYS: harmaa  
KATTOMUOTO: harja- tai aumakatto  
KATTOKALTEVUUS: 1:3

### KORTTELI 2807

KERROSLUKU: I  
JULKISIVUVÄRITYS: vapaa  
KATTOVÄRITYS: punainen  
KATTOMUOTO: harja- tai pulpettikatto  
KATTOKALTEVUUS: 1:3 - 1:5

### KORTTELI 2801, tontit 2-7:

KERROSLUKU: I2/3  
JULKISIVUVÄRITYS: vaalea  
KATTOVÄRITYS: harmaa  
KATTOMUOTO: harjakatto  
KATTOKALTEVUUS: 1:1,5

YL II  
e = 0.30  
2808  
1

RAKENNUSTAPA-OHJEEN  
KARTTA  
LIITE 7

0 10 20 30 40 50 100