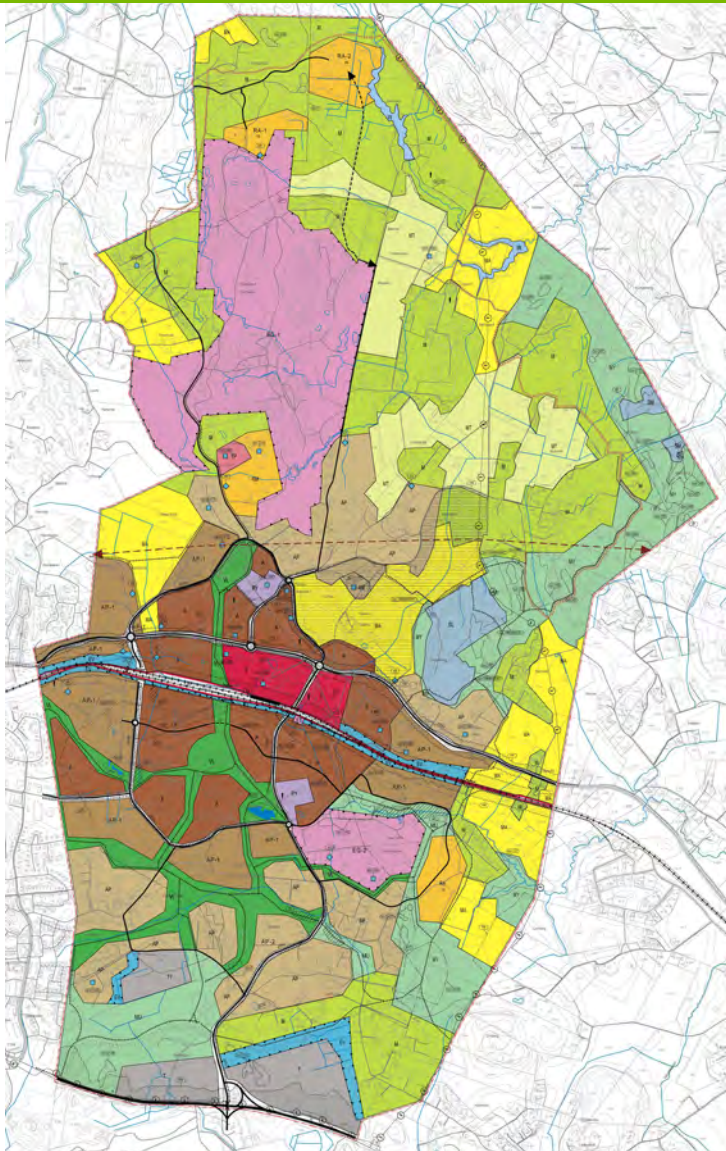


Talman osayleiskaava

Toteutussuunnitelma



Arkkitehtitoimisto A-KONSULTIT Oy

17.12.2014

SISÄLLYS

MIKÄ TOTEUTUSSUUNNITELMA?

- Kohderyhmät
- Johdanto
- Toteutussuunnitelman tarkoitus

MITÄ TAVOITELLAAN?

- Osayleiskaavan keskeiset tavoitteet ja periaatteet sekä toteuttamisen yhteistyötahot

MISSÄ AIKATAULUSSA EDETÄÄN – JA KENEN TOIMESTA?

- Yleistä maapolitiikasta ja maanhankinnasta
- Sopimuksien tekeminen osayleiskaavan mukaisilla asemakaavoitettavilla alueilla
- Yleistä toteutuksen vaiheistuksesta
- Liikennejärjestelmän ja -väylien vaiheistus
- Jatkosuunnittelu
- Asuinkorttelit ja niiden asemakaavoitus

MITKÄ OVAT RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖTÖIDEN PELISÄÄNNÖT KOKO ALUEELLA?

- Yleistä rakennuslupien myöntämisestä
- Rakennuslupa osayleiskaavan mukaan asemakaavoitettaville alueille
- Rakennuslupa haja-asutusalueille
- Vesihuoltojärjestelmän toteuttaminen
- Maisematyöt ja hulevesien hallinta
- Ympäristön arvojen vaaliminen ja häiriöiden torjunta

MITEN VARMISTETAAN TALMAN VETOVOIMA JA RAKENTAMISEN LAATU?

- Kestävän ja viihtyisän yhdyskunnan ominaisuuksia
- Asemakaavoitus ja rakentaminen korttelialueille

MITEN TOIMITAAN ASEMAKAAVOITETTAVIEN ALUEIDEN ULKOPUOLELLA?

- Rakentaminen ja muut toimenpiteet haja-asutusalueille
- Ratsastus- ja ulkoilureittien toteuttaminen

MITEN VARMISTETAAN TALMAN EKOLOGINEN KESTÄVYYS?

- Ekotehokkuus alueidenkäytössä
- Konkreettiset toimenpiteet

MISTÄ UUSI TALMA TUNNISTETAAN JA TUNNETAAN?

- Alueen profilointi
- Nimistö

MIKÄ TOTEUTUSSUUNNITELMA?

Kohderyhmät

Toteutussuunnitelma on suunnattu erilaisille lukijaryhmille:

- Talman alueen tarkempaan suunnitteluun osallistuville asemakaavoittajille, liikenteen, yhdyskuntatekniikan yms. suunnittelijoille, kunnallisten palvelujen tuottajatahoille ym. pyritään ojentamaan eteenpäin viestikapula tavoitelluista laatu-tekijöistä ja suoritettavista toimenpiteistä,
- päätöksentekijöille ja viranomaisille halutaan antaa tiivis tietopaketti, joka auttaa pysymään ajan tasalla myös ensi vuosikymmenellä,
- asukkaat, yrittäjät, maanomistajat ja muut osalliset voivat suunnitelman avulla hahmottaa missä ja mihin milloinkin mennään ? ja esimerkiksi miten rakentamisen ja maankäytön suhteen toimitaan haja-asutusalueilla.

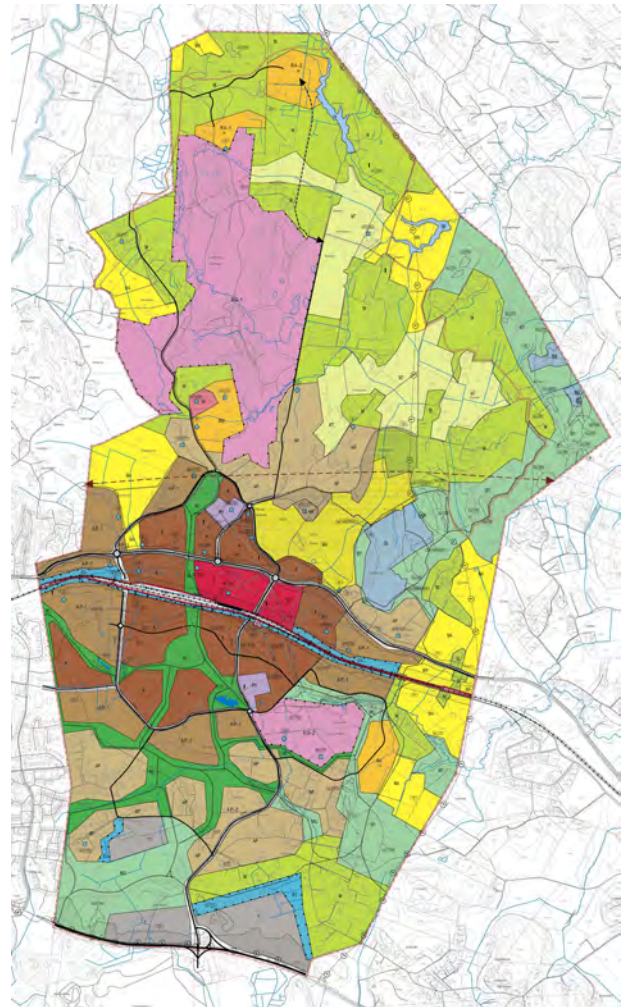
Johdanto: Talman osayleiskaava pähkinänkuoressa

Talman osayleiskaavalla on tarkoitus tarkentaa Sipoon yleiskaavan 2025 maankäytöllisiä linjauksia. Osayleiskaavalla määritellään ne maankäytölliset periaatteet, joilla Talmas- ta muodostuu raideliikenteeseen tukeutuva, toiminnoiltaan monipuolinen taajamakeskus. Osayleiskaavassa osoitetaan yleiskaavassa linjatun kasvutavoitteen kannalta tarpeelliset rakentamisalueet asuin- ja työpaikkatoiminnoille sekä tarvittava tieverkko ja palvelurakenne. Talman osayleiskaavan toteutumisen tavoitevuosi on 2035. Osana osayleiskaavatyötä on laadittu käsillä oleva toteutussuunnitelma.

Osayleiskaavassa on varauduttu alueen asukasmäärän kasvuun n. 13 000 asukkaalla. Kaava-alueella on nykyisin n. 1 300 asukasta. Kuten muualla Sipoon kunnan alueella, Talmassakin varaudutaan voimakkaaseen väestönkasvuun lähivuosikymmeninä. Alueen asutus keskittyy nykyisin pääosin Talmankaaren varrelle, osayleiskaavassa rakentamista ohjataan lähemmäs junarataa ja asemaa. Myös radan eteläpuoliset alueet otetaan kattavasti asutuksen käyttöön.

Pääosa uudesta rakentamisesta sijoittuu alueen keskusta- an, tulevan aseman ympärille. Keskeisin alue erottuu ympäristöstään selkeästi tiiviimpänä ja urbaanimpana. Sitä rajaa kehä- katu, joka yhdistää eri osa-alueet toisiinsa radan molemmin puolin. Valtaosa uudesta asumisesta on sijoitettu alle 1000 m etäisyydelle asemasta. Tiivistä keskustaa ympäröivät väljem- mät pientaloalueet ja etäämmällä asutus säilyy nykyisen mu- kaisesti varsin maaseutumaisena. Alueelle ominaista maisema- luovat peltoalueet on soveltuvilta osin säilytetty. Kaava- alueelle on osoitettu myös loma-asumiselle osoitettuja aluei- ta, jotka tukeutuvat alueen vapaa-ajan toimintoihin.

Talman alueella on hyvät liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet, joiden kehittämiseksi kaavaratkaisulla on luotu edellytykset. Kaavaratkaisussa on huomioitu sekä ulkoilureittien jatkuvuus; tiiviimmän alueen läpi kulkee viheryhteys, joka yhdistää alu- een etelä- ja pohjoispuoleiden vihialueet, alueen merkittävim- mät yksittäiset toimijat, Talma Skin ja Golf Talman sekä juna- aseman toisiinsa.



Talman osayleiskaavan pienennös (Kunnanhallitus 17.6.2014)

Toteutussuunnitelman tarkoitus

Osayleiskaavan toteutussuunnitelma ei ole mikään vakio- muotoinen asiakirja – pikemmin on kyse uusista käytäntöistä ha- kevasta pilottihankkeesta. Tärkeimmät kaavan taustatekijät, ratkaisut ja erilaiset vaikutukset on esitetty kaavaselostuk- sessa ja sen liitteissä. Siellä olevia tietoja ja taustoja ei ole haluttu tässä turhaan toistaa, vaan viitataan selostuksen tai taustaselvityksen ao. kohtaan. Nämä asiakirjat löytyvät netis- tä kunnan kotisivuilta. On syytä korostaa, että toteutussuun- nitelma ei sisällä mitään uusia määräyksiä tai sitovia ohjeita tai tulkintoja. Juridiset kaava-asiakirjat muodostavat pohjan ja reunukset rakentamiselle ja muulle maankäytölle.

Suunnitelman tarkoituksena on toimia muistilistana ja ker- toa, mitä Talman osayleiskaavan tavoitteiden toteuttaminen edellyttää, miten asetettuihin tavoitteisiin päästään. Se antaa suosituksia asemakaavoitukseen sekä muuhun maankäytön, infrastruktuurin ja toimintojen suunnitteluun. Se antaa taustoi- tusta suunnittelutarve- ja lupaharkinnalle erityisesti haja-asu- tusalueilla. Ja se antaa päätöksentekijöille, asukkaille, yrittä- jille ja muille osallisille käsityksen siitä, miten ja millä aikatau- lulla "Uutta Talmaa" on tarkoitus kehittää.

Talman osayleiskaavan kaavaselostus löytyy internetistä osoitteesta www.sipoo.fi/talmaan

MITÄ TAVOITELLAAN?

Osayleiskaavan keskeiset tavoitteet ja periaatteet sekä toteuttamisen yhteistyötahot

Talman osayleiskaavoitukselle kirjattuja keskeisiä asemakaavoituksessa huomioon otettavia periaatteita ja tavoitteita – sekä B – ovat:

- Talma osana Keravalta Nikkilään suuntautuvaa toimivaan joukkoliikenteeseen tukeutuvaa taajamaketjua: Kaavaratkaisulla tuetaan joukkoliikenteen toimintamahdollisuuksia ja edistetään kävely- ja pyöräilyliikennettä.
– Asemakaavoituksessa ylläpidetään läheistä yhteistyötä HSL:n kanssa.
- Monipuolinen ja ihmisen kokoinen taajamakeskus: Aluetta kehitetään monipuolisena palveluiden ja asumisen kokonaisuutena säilyttäen kylämäinen ilme sekä pyrkien pienimittakaavaiseen kokonaisuuteen.
– Asemakaavoituksessa kuullaan herkillä korvalla asuutuotannosta vastaavia tahoja.
- Luonnonläheinen asumisen ja vapaa-ajan alue: Kehitetään monipuolisia harrastus- ja virkistysmahdollisuuksia.
– Asuinalueiden asemakaavoituksen yhteydessä seurataan Talma Golfiin, Talma Skin ja muiden virkistyspalvelutuottajien suunnitelmia ja kehittämisajatuksia.
- Sujuva ja turvallinen liikennejärjestelmä ja -verkko: Joukkoliikenne-, tie-, katu- ja kevyen liikenteen verkon turvallisuutta ja toimivuutta parannetaan.
– Liikennevirasto, ELY-keskus ja HSL ovat keskeisiä yhteistyöpartnereita koko toteutusprosessin aikana, asemakaavojen laatimisesta ja niiden aikataulusta riippumatta.
- Alueen ominaispiirteiden ja vahvuuksien hyödyntäminen: Alueen identiteetin muodostamisessa korostetaan alueen luontaisia vahvuuksia ja ominaispiirteitä.
– Talman identiteetin ja imagon vahvistamisessa kaikki paikalliset ja seudulliset toimijat ovat tärkeitä.
- Avoin ja vuorovaikutteinen suunnittelu: Suunnittelua tehdään aktiivisessa vuorovaikutuksessa osallisten ja muiden sidosryhmien kanssa.
– Yhteistoiminta kyläläisten ja muiden osallisten kanssa on jatkuvaa ja uudet asukkaat ja yrittäjät kutsutaan aktiivisesti mukaan toimintaan.
- Toteutus hallitusti: Yleiskaavalla mahdollistetaan alueen luonteva vaiheittain toteuttaminen ja hallittu väestönkasvu.
– Kunnan hallintokuntien edustajista koottava toteutusprojekti kuulee tarvittavassa määrin sidosryhmiä ja viranomaisia.



Toteutussuunnitelman tarkoituksena on osaltaan edistää näiden tavoitteiden toteutumista mm. konkretisoimalla niiden sisältöä ja antamalla havainnollistavia ja inspiroivia esimerkkejä ja suunnitteluperiaatteita.

MISSÄ AIKATAULUSSA EDETÄÄN – JA KENEN TOIMESTA?

Sipoon kunta kantaa päävastuun ”Uuden Talman” rakentamisesta. Kunnan toimintaperiaatteiden mukaisesti rakentamisen edellyttämä asemakaavat laaditaan ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle, joten maanhankinta on tärkeä vaihe toteutusprosessissa. Kunta vastaa pääosasta jatkosuunnittelusta; ylikunnallisen liikenne- ym. infrastruktuurin osalta yhdessä muiden toimijoiden kanssa. Konkreettiset rakentamistoimenpiteet ja niiden edellyttämät suunnittelutoimet ovat yleensä yksityisten toimijoiden asiaa.

Yleistä maapolitiikasta ja maanhankinnasta

Kunnan maapoliittisilla toimilla ohjataan osaltaan Talman osayleiskaavan toteuttamista. Kunnan harjoittaman maapolitiikan periaatteet ja tavoitteet on kirjattu maapoliittiseen ohjelmaan (valtuuston 17.10.2005 hyväksymä, tarkistettu versio hyväksytty 19.1.2009), joka on tavoitteena tarkistaa valtuustokausittain.

Maapoliittisen ohjelman mukaisesti asemakaavoja laaditaan Sipoossa ensisijaisesti kunnan omistamille maille. Kunta hankkii maata omistukseensa kaikilla maapoliittisilla keinoilla. Ensisijaisesti raakamaan (raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamatonta maata) hankinnassa käytetään vapaaehtoisia kiinteistökauppoja. Raakamaasta maksettavan hinnan tulee olla kohtuullinen. Talmassa raakamaasta on maksettu keskimäärin 474,50 €/m². Kunnalla on myös valmius sekä raakamaan ja yleisten alueiden lunastukseen että etuosto-oikeuden käyttöön yleisen tarpeen niin vaatiessa. Maankäyttösopimuksia laaditaan, mikäli ne ovat kunnan edun mukaisia. Maankäyttösopimuksia käytetään pääasiassa jo asemakaavoitetuilla alueilla. Yksityisen aloitteeseen perustuva asemakaavan laadinta tai muutos edellyttää aina sopimukseen pääsyä.

Yksityisiä maita koskien voidaan laatia asemakaava myös tilanteissa, jossa asemakaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta ja yksityinen maanomistusalue liittyy kiinteästi asemakaavoitettavaan alueeseen. Näissä tilanteissa ei edel-



Kaupunkimaisessa yhdyskunnassa on monenlaisia katuja ja muita julkisia tiloja. Ihmisen tulee olla keskiössä ja ihmisen mittakaavan mukaan ne tulee suunnitella.

lytetä maankäyttösopimuksen tekemistä kunnan ja yksityisen maanomistajan kesken, mikäli yksityisen maanomistajan asemakaavalla saama rakennusoikeus ei ylitä 500 k-m2.

Sopimuksien tekeminen osayleiskaavan mukaisilla asemakaavoitettavilla alueilla

C- ja A-alueet

Osayleiskaavan mukaisilla tiiviimmin rakennettavilla C- ja A-alueilla ei lähtökohtaisesti tehdä kunnan ja maanomistajien välisiä maankäyttösopimuksia alueille, joita ei ole asemakaavoitettu. Tämä siitä syystä, että näin kunta pystyy varmistamaan alueiden toteutumisen toivotulla tavalla ja aikataululla.

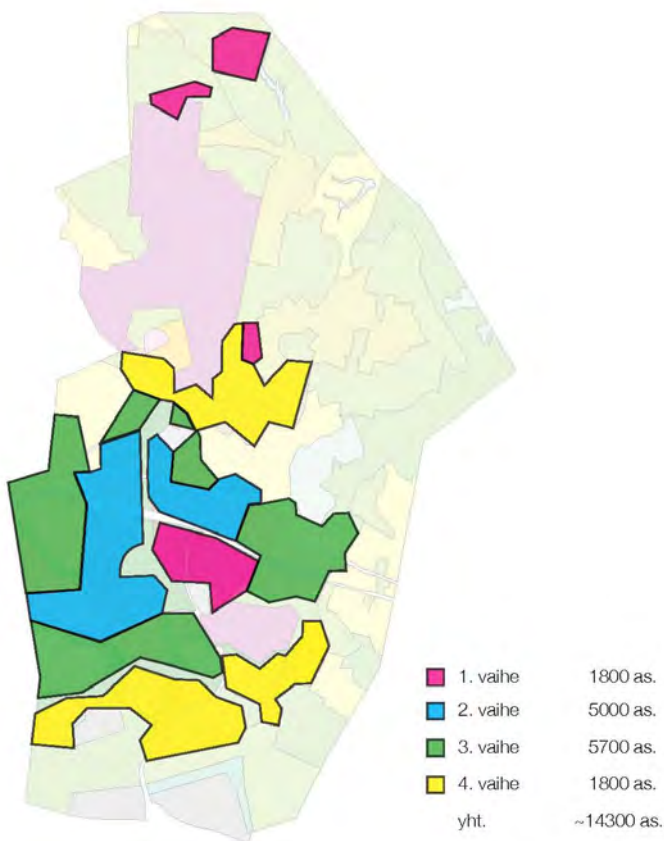
AP-alueet

Osayleiskaavan mukaisilla pientalovaltaisilla alueilla (AP, AP-1 ja AP-2-alueet) tehdään sopimuksia tapauskohtaisen harjunnan mukaisesti.

Muut alueet

RA-, RM-, EG-, TP- ja TY-alueita koskien voidaan tehdä sopimuksia, mikäli alueille on suunnitteilla yritystoimintaa tukevia ja kunnan elinkeinoelämää edistäviä hankkeita.

Teollisuus- ja varastorakennusten alueelle (T) ei tehdä maankäyttösopimuksia.



Asuinrakentamisen vaiheistus vyöhykkeet ja asukasmäärät, sisältäen nykyiset asukkaat (n. 1300 as.).

Yleistä toteutuksen vaiheistuksesta

Toteutuksen periaatteet ja järjestys

Osayleiskaavan toteuttamisen periaatteita kuvataan kaavaselostuksen kohdassa 5.12 (s. 76). Varsinaiset rakentamisalueet on asemakaavoitettava. Ensimmäisenä toteutetaan keskustan tiiveimmät, kunnan omistuksessa olevat alueet. Siitä edetään vaiheittain ulospäin täydennysrakennettaville alueille (ks. karttakaavio). Merkittävimmät infrastruktuurin kynnysinvestoinnit ovat radan alitukset. Näiden toteuttamisen ajoittuminen saattaa vaikuttaa myös korttelialueiden toteuttamisjärjestykseen.

Ensimmäisessä ja toisessa vaiheessa joukkoliikenne hoidetaan busseilla. Kolmannessa vaiheessa, vuoden 2025 vaiheilla, käynnistettäneen henkilöjunaliikenne Kerava-Nikkilä-radalla. Aseman rakentamiseen liittyy tuntuja kynnysinvestointeja, mutta aikataulun muuttuminen ei vaikuta oleellisesti maankäytön toteuttamiseen.

Palvelut

Tavoitteena on, että palvelut toteutettaisiin etupainotteisesti alueen vetovoimaisuuden ja asukkaiden viihtyisyyden varmistamiseksi. Kaavalliset edellytykset tähän luodaan jo ensimmäisessä vaiheessa, niin julkisten lähipalvelujen kuin kaupallisten palvelujen osalta. Jälkimmäisten osalta kysyntää lisää Talman merkittävien vapaa-ajan palvelujen käyttäjäkunta.

Julkiset alueet

Kunta vastaa julkisten alueiden kuten katujen, aukioiden, raittien, leikkipaikkojen, pelikenttien, rakennettujen puistojen ja kunnostettavien lähivirkistysalueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta asemakaava-alueilla. Tavoitteena on huolehtia siitä, että ympäristö saadaan ehjäksi kokonaisuudeksi kohtuullisessa ajassa korttelialueiden rakentamisen yhteydessä.

Liikennejärjestelmän ja -väylien vaiheistus

Toteutuksen yleisperiaatteet (selostus, s. 76)

Pyritään käynnistämään "Uuden Talman" rakentaminen lähi-vuosien aikana. Toteuttaminen etenee vaiheittain siten, että merkittävät kynnysinvestoinnit kuten radan alitukset ja merkittävät maankäyttöä ohjaavat periaatepäätökset kuten junaliikennöinnin käynnistämisestä osuvat prosessin kannalta optimaalisiin ajankohtiin, jolloin vielä voidaan tarvittaessa tarkistaa alueen mitoitusta, asuntotypologiaa, rakentamisjärjestystä jne.

Osayleiskaava on nähtävä joustavana puitteena, joka sallii asemakaavojen laatimista eri järjestyksissä, mutta voidaan myös tarkistaa sisällöllisesti ulkoisten reuna-ehdojen muuttuessa. Esimerkiksi keskustan sisäisiä ratkaisuja voi olla syytä pohtia uudelleen, mikäli henkilöjunaliikenteen käynnistyminen ei näköpiirissä ainakaan osayleiskaavan tavoitevuoteen 2035 mennessä. Myös maakunta- ja yleiskaavoitus mahdollisesti muuttuvassa kuntarakenteessa voi tuoda paineita tarkistaa esimerkiksi mitoituseriaa suuntaan tai toiseen.

Maankäyttöön ja toteutukseen sidotut liikennehankkeet

Merkittäviä kynnysinvestointeja ovat kehämäinen kokoojaka-tu, siihen liittyvät ja muut ajoneuvojen ja kevyen liikenteen ra-danalitukset (tai -ylitykset) sekä asema laitureineen, kulkuyh-teyksineen ja pysäköintialueineen. Myös Martinkyläntien ra-kentaminen kaupunkimaiseksi bulevardiksi kiertoliittymineen edellyttää tuntuva panostusta. Toteutuksen kustannuksiin ja vaiheistukseen vaikuttavat myös esim. aluelämpölaitos ja ra-kenteellisten pysäköintipaikkojen tarve.

Henkilöraide liikenteen käynnistämisen keskeisin edellytys on riittävän käyttäjämäärän tavoittaminen. Kerava-Nikkilän radan käyttäjät tulevat pääosin Sipoon pohjoispuoliskosta ja Keravan itäosasta, Nikkilästä, Talmasta, Ahjosta ja haja-asutusalueelta. Asemanseuduilla tulee olla riittävä väestö- ja työpaikkamäärä, vähintään 7 500 asukasta tai työpaikkaa kä-vely- ja pyöräilymatkan päässä asemasta. Talman osayleis-kaavan perusteella edellytykset voivat toteutua 2020-luvun keskivaiheilla.

Joukkoliikenne eri vaiheissa (selostus, s. 60)

Osayleiskaavan ensimmäisessä ja toisessa toteutusvaihees-sa joukkoliikenne hoidetaan busseilla. Ensimmäisessä vai-heessa toteutetaan tulevan juna-aseman itäpuolelle sijoittuva kokoojakadun alikulku sekä Martinkyläntien, alikulun ja Bastu-kärin teollisuusalueen välinen kokoojakatu. Tässä vaiheessa nykyinen bussireitistö on riittävä, mutta vuorotarjontaa voi-daan lisätä.

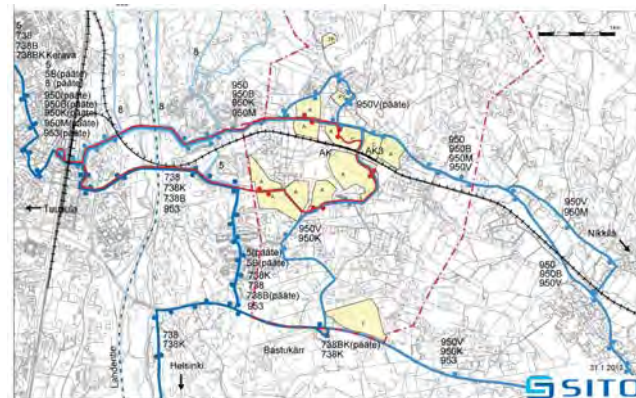
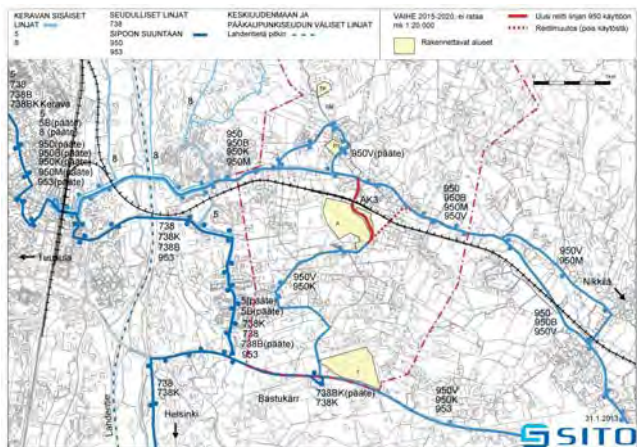
Toisessa vaiheessa on tavoitteena toteuttaa laajasti myös ra-dan pohjoispuolella sijaitsevia alueita, jotka ovat nykyisin yk-sityisten omistuksessa. Tässä vaiheessa voidaan toteuttaa bussiliikenteen "rengasreitti", joka kulkee Martinkyläntie-ke-häkatu-Terästie-reittiä.

Kolmannessa vaiheessa, arviolta vuodesta 2025 eteenpäin, Kerava-Nikkilä radalla liikennöi henkilöjuna. Aseman kohdalle rakennetaan kohtaamisraide asemalaitureineen sekä kevyen-liikenteen/ulkoilureitin alikulku aseman länsipuolelle. Henkilö-liikenteen käynnistyessä poistetaan tasoristeykset ja rakenne-taan toinen radan alikulku Vanikon alueelle.

Neljännessä vaiheessa toteutuu pääosa omakotialueista (AP). Talman joukkoliikenteen "rengasreittiä" voidaan piden-tää uusille asuinalueille.



Liikenneverkon vaiheistus. Tiet ja kevyt liikenne punaisella kuvaavat rakennettua tai parannettua liikenneverkkoa. (Sito Oy 2013)



Julkisen liikenteen reitistösuunnitelma kaavan toteutumisen eri vaiheissa: 2015–2020, 2020–2025, 2025–2030 ja 2030–2035. (Sito Oy 2013)

Jatkosuunnittelu

Asemakaavoituksen eteneminen

Osayleiskaavassa määriteltyjen rakentamisalueiden toteuttaminen edellyttää asemakaavoittamista. Asemakaavojen laatimista ajoittamalla voidaan vaikuttaa siihen, missä järjestyksessä ja aikataulussa alueet alkavat toteutua. Tässä toteutussuunnitelmassa ohjeistetaan ja linjataan osayleiskaavan toteuttamisen periaatteet. Toteuttamisen vaiheistus on esitetty oheisessa kaaviossa. Pääperiaatteena on, että ensimmäisenä toteutetaan keskustan kaikkein tiiveimmät alueet, jotka nykyisin ovat pääosiltaan rakentamattomia ja kunnan omistuksessa. Keskustan jälkeen edetään ulospäin alueille, joissa pääpaino on olevan rakenteen tiivistämisessä. Vaiheistus on alustava ja toteuttaminen riippuu kunnan maanhankinnan onnistumisesta alueella. Kunnan maamaapoliittisen ohjelman mukaisesti asemakaavoja laaditaan Sipoossa ensisijaisesti kunnan omistamille maille.

Tarkoitus on käynnistää asemakaavoitus vuonna 2015 kaavaillun juna-aseman paikan eteläpuoliselta alueelta. Samassa yhteydessä otetaan asemakaavoituksen piiriin ensimmäinen radanalitus, jonka kautta ohjataan kulku ensimmäisen toteutusvaiheen alueelle. Mikäli valitukset estäisivät aseman

itäpuolisen radanalituksen asemakaavoituksen ja toteutuksen lähivuosina, kulkuyhteys radan eteläpuoliselle asemakaavoitettavalle alueelle voidaan ohjata Öljytien kautta (kokoojakatu Martinkyläntieltä Öljytielle/Keravantielle on tarkoitus toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa). Näin ollen asemakaavoitetaan jo 1. vaiheessa niitä tehokkaasti rakennettavia A-alueita, jotka tukeutuvat ensimmäiseen alikulkuun.

Täydennysrakentamisvyöhykkeelle laaditaan asemakaavoja esiintyvien tarpeiden ja paineiden mukaan priorisoiden joukkoliikenteen ja palvelutarjonnan sekä lisärakentamismahdollisuuksien perusteella.

Rakentamisohjeet ja toteuttamissuunnitelmat

Asemakaavoitetuille alueille on tarkoitus laatia rakentamisohjeet kaava-alueittain. Niiden avulla määritellään mm. alueen yleisilme ja kaupunkikuvalliset ominaisuudet, rakentamisen suhde maastoon, rakennusten suhde katutilaan ja topografiaan, pysäköinnin ja aputilojen sijoittuminen tontille, pihan käyttö ja istutukset, julkisivujen ja kattojen materiaalit ja värit yms. Ohjeiden tarkkuus ja sitovuus määritellään tapauskohtaisesti.



Rakentaminen mäkiseen maastoon edellyttää yksityiskohtaista suunnittelua ja huolellista toteuttamista. Joissakin tilanteissa saatetaan joutua rakentamaan lähimiljöön kalliisti uudestaan, mutta hyvällä suunnittelulla rakennukset ja terassit pystytään sopeuttamaan maastoon kalliiseen maastoon saumattomasti.



Arkkitehtoninen ilme, värit ja materiaalit määritellään rakentamisohjeessa. Pikkupuistot tiiviisti rakennettujen kortteleiden välissä täydentävät yksityispihoja ja luovat paikkoja yhteisölliselle oleskelulle ja leikille.

Katu- ja viheralueista kunta laatii normaalit, MRL:n mukaiset katupiirustukset ja puistosuunnitelmat. Rakentamisohjeisiin liittyen suositellaan lähiympäristöohjeiden tai -suunnitelman laatimista.

Rautatieradan ja -aseman suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa Liikennevirasto. Varsinkin asema-alueen suunnittelun tulisi edetä tiiviissä yhteistyössä kunnan kanssa, jotta asema-alue laitureineen, kulkuväylineen sekä auto- ja polkupyöräpysäköintiratkaisuineen muodostaisi ehyen, toimivan ja viihtyisän kokonaisuuden.



Katutilojen mitoitus ja korkeustason sovittaminen maastoon määrittelevät pitkälle alueen kaupunkikuvalliset ominaisuudet. Tapauksesta riippuen katutiloja rajataan eri tavoin kortteleita ja niiden pihvoja vastaan.



Erityisesti keskusta-alueiden liikenneympäristöön on syytä panostaa. Varsin pienet yksityiskohdat kuten istutukset, tukimuurit, pinnoitteet tai esteettömyysratkaisut parantavat hyvin suunniteltuina ja toteutettuina keskustan kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja toimivuutta.

MITKÄ OVAT RAKENTAMISEN JA YM-PÄRISTÖTÖIDEN PELISÄÄNNÖT KOKO ALUEELLA?

Yleistä rakennuslupien myöntämisestä

Talman osayleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen alueva-rausosayleiskaava, joka on laadittu oikeusvaikutteisena mit-takaavassa 1:5000. Sen tärkeimpänä oikeusvaikutuksena on ohjata asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Osayleis-kaava ei ole mitoittava, eikä tuo itsessään rakennusoikeut-ta, vaikka osa osayleiskaavan mukaisista aluemerkinnoista sisältää asemakaavoituksen yhteydessä määriteltäviä tont-titehokkuuksia ohjaavia määräyksiä. Vasta laadittavissa ase-makaavoissa määritellään tarkemmin, mihin tarkoitukseen aluetta voi käyttää, ja kuinka paljon saa rakentaa. Asemakaa-voituksen ulkopuolelle jäävillä alueilla osayleiskaava toimii lupavalmistelun tukena.

Rakennuslupa osayleiskaavan mukaisille asemakaavoi-tettaville alueille

Lähtökohtaisesti uusien rakennuslupien myöntäminen edel-lyttää asemakaavoitusta osayleiskaavan mukaisilla asema-kaavoitettavilla alueilla (A-, AP-, AP-1-, AP-2-, AM-, C, PY-, TP-, T-, TY-, VL-, RA-1-, RA-2-, RM-, ET- ja EG-2-alueet). Pääosin muuhun kuin asumisen käyttöön osoitetuille alueille (PY-, TP-, T-, TY-, VL-, RA-1-, RA-2-, RM-, ET- ja EG-2-alu-eet) ei myönnetä uusia asuntorakentamisen paikkoja ennen alueiden asemakaavoitusta. Näin siitä syytä, etteivät uudet asuinpaikat estä ko. alueiden toteuttamista osayleiskaavarat-kaisun mukaisesti.

C-, A- ja AP-1 -alueet

Perusajatuksena on, että osayleiskaavan C-, A- ja AP-1 -alu-eille ei myönnettäisi lupia uusille rakennuspaikoille ennen alueiden asemakaavoitusta, koska näiden alueiden tulevan maankäytön on ajateltu olevan tulevaisuudessa selvästi pe-rinteistä omakotiasumista tiiviimpää ja tehokkaampaa. Ko. alueiden tiukalla lupapolitiikalla pyritään siis estämään järjes-tymättömän asutuksen muodostumista sekä minimoimaan uusien talojen rakentamisesta aiheutuvat vaikeudet alueiden tulevalle asemakaavoitukselle ja näin haitat osayleiskaavan toteuttamiselle.

Ajatuksena on myös, että osayleiskaavan hyväksymisestä alkaen vaaditaan osayleiskaavan keskeisillä alueilla (C-, AP-1 ja A-alueet) erillinen (poikkeaminen) poikkeamiskäsittely ennen rakennuslupan myöntämistä kun kyse on nykyisen ra-kennuksen laajentamisesta (ja) tai korvaamisesta kokonaan uudella rakennuksella. Nämä toimenpiteet eivät siis olisi mahdollisia suoralla rakennuslupakäsittelyllä. Tällä tavoin voi-daan tapauskohtaisesti harkita, haaitaako toimenpide tulevaa asemakaavoitusta.

AP- ja AP-2 -alueet

AP- ja AP-2 -alueilla on ajatuksena mahdollistaa tarvittaessa hajarakentamismitoitukseen perustuen uusien rakennuslupi-en myöntäminen ennen alueiden asemakaavoitusta. Tämä siitä syystä, että alueiden osayleiskaavassa määritelty tuleva käyttö ei sulje maankäytön tehokkuuden näkökulmasta pois omakotiluonteista asumista alueella myös tulevaisuudessa. Poikkeamispäätöksen käsittelyn yhteydessä tulee kuitenkin näilläkin alueilla arvioida, ettei yksittäinen lupapäätös aiheuta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle.

Tällöin rakennuslupan myöntämisperusteet esim. nykyisten rakennusten laajentamiseen ja uusiin omakotitaloihin voi-daan kuvata seuraavasti:

Pientaloalueilla, joilla ei ole asemakaavoituksen kautta odo-tettavissa merkittävää muutosta tai täydennysrakentamista sallitaan lähtökohtaisesti uudisrakennus-, laajennus- ja muu-tostoimenpiteet. Pientaloalueilla, joilla kiinteistörakenteen, matalan tonttitehokkuuden, rakennuskannan teknisen kunnon ja varustetason, kiinteistöjen käyttötarkoituksen tms. takia on odotettavissa laajempia muutoksia, ei lähtökohtaisesti myön-netä rakennuslupia merkittäviin toimenpiteisiin, vaan pyritään käynnistämään asemakaavoitus kohtuullisen pikaisesti.

Rakennuslupa haja-asutusluonteisille alueille

Osayleiskaavan mukaisille haja-asutusluonteisille alueille (M, MT, MU, MY ja MA-alueet) voidaan myöntää uusia rakennus-lupia siten kuin aluetta koskevissa kaavamääräyksissä on mitoituksen ja rakennuspaikan sijoituksen osalta määritelty. Näillä alueilla uusi rakentaminen on jatkossakin haja-asutus-maista, eikä näin ollen edellytä asemakaavoitusta. Olemassa olevan asutuksen kehittämisen edellytykset eivät myöskään muutu, vaan niitä saa edelleen kehittää ja pihapiirejä täyden-tää rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa.

Vesihuoltojärjestelmän toteuttaminen

Asemakaava-alueilla kunta rakentaa vesihuoltoverkostot. Tarve/velvoite olevien kiinteistökohtaiset jätevesijärjest-elmiä uusiminen asemakaavoitettavilla alueilla riippuu keskitetyn vesihuollon arvioidusta toteuttamisaikataulusta. Jos alue asemakaavoitetaan lähivuosina, annettaneen jat-koaikaa kiinteistökohtaisten järjestelmien toteuttamisessa, mutta jos alueen asemakaavoitukseen voi mennä vielä vuosia, todennäköisesti ei anneta jatkoaikaa kiinteistökoh-taisten järjestelmien uusimiseen.

Maisematyöt ja hulevesien hallinta

Maamassojen läjitysalueet

Mahdollisia kohteita ovat Talma Skin ja Golfin Talman mai-semarakentaminen sekä meluvallit liikenneväyliä ja teolli-suusalueita vastaan. Läjitysmassoja syntyy paitsi taloraken-tamisen yhteydessä (osin kovaa ainesta) erityisesti katu- ja vesihuoltoverkostojen sekä alikulkujen ja hulevesialtaiden ra-

kentämisen yhteydessä (suuressa määrin pehmeää ainesta). Maisemoinnissa tulee selvittää maaperän kantavuus ja läjitysmassojen stabiilitetti.

Hulevesien hallinta (Selostus, s. 73)

Talman osayleiskaavaa varten on tehty hulevesiselvitys (FCG Oy, 2012). Osayleiskaavakarttaan on merkitty hulevesien viivytyspaikkojen ohjeelliset sijaintipaikat ja koot. Altaiden lopullinen paikka ratkaistaan asemakaavoituksessa. Silloin annetaan tarkemmat määräykset ja ohjeet hulevesien hoitamisesta.

Ympäristön arvojen vaaliminen ja häiriöiden lieventäminen

Suojelutarpeiden huomioon ottaminen

Arkeologiset kohteet on otettu osayleiskaavassa huomioon. Asemakaavoitettavilla alueilla sijaitsevien kolmen kohteen (sm-2/33, sm-2/39 ja sm-2/43) säilyttämismahdollisuudet tulee tutkia asemakaavoitusvaiheessa. Mikäli alueelle osoitetaan rakentamista, on hankkeen toteuttaja velvollinen korvaamaan muinaisjäännösten tutkimuskustannukset. (Selostus, s. 67)

Rakennusperintökohteet on otettu osayleiskaavassa huomioon. Rakennussuojelua koskeva määräys ei estä rakennuksen korjaamista tai purkamista, mutta museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Suojeluperusteet tulevat uudelleen arvioitavaksi joko rakennuslupa-valmistelun yhteydessä tai alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavan mukaan säilytettävien Rauhamäen ja Talman kartanon pihapiirien osalta tulee asemakaavoituksessa huolehtia miljööen yhtenäisyydestä. (Selostus, s. 68)

Asemakaavoituksessa tulee varmistaa, että osayleiskaavan mukaiset ekologiset käytävät pysyvät puustoltaan yhtenäisinä. (Selostus, s. 72)

Arvokkaat luontokohteet on otettu osayleiskaavassa huomioon. Asemakaavoitettavilla alueilla sijaitsevat luontokohteet (luo-1a ja luo-2a) on kartoitettava uudelleen asemakaavoituksen yhteydessä ja arvioitava tämän pohjalta tarkemmin alueiden luontoarvot. Osayleiskaavassa esitetty luontokohteiden arvoluokitus on ELY-keskuksen lausunnon pohjalta ns. tiu-

kempi kuin mitä osayleiskaavan luontoselvityksessä kohteiden arvojen osalta esitetty. Osayleiskaavan maakunnallisesti arvokkaat luontokohteet on esitetty luontoselvityksessä korkeita luontoarvoja omaaviksi ja osayleiskaavan paikallisesti arvokkaat luontokohteet on esitetty luontoselvityksessä keskinkertaisia arvoja omaaviksi. Asemakaavoitusvaiheessa tehtävissä tarkemmissa luontoselvityksissä on siten selvitettävä, onko kohteilla ja missä laajuudessa maakunnallisia tai paikallisia luontoarvoja. (Selostus, s. 69)

Osayleiskaavan vesialueilla tapahtuvaan kaivamiseen, täyttämiseen tai ruoppaamiseen on haettava muutostöihin maise-matyö lupa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita kaavan toteuttamiseksi tarpeellisiin toimenpiteisiin. (Selostus, s. 74)

Laadittaessa Ollisbackenin pohjavesialueelle (pv-2) asemakaavoja, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolot on tarvittaessa selvitettävä tarkemmin. Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Vastaava pätee myös osayleiskaava-alueen pohjoisosan Nygårdin pohjavesialueelle (pv-1), kun laaditaan asemakaavoja loma-asumista varten. (Selostus, s. 74)

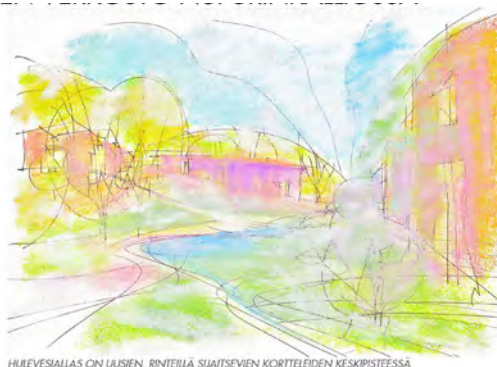
Ympäristöhäiriöiden lieventäminen

Kaavakartalle merkittyjen pilaantuneiden maiden kohdalla maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää asemakaavaa laadittaessa tai haja-asutusalueella ennen rakennusluvan myöntämistä. Näitä paikkoja ovat mm. Verso-woodin kyllästämö ja Talmantien varren täyttömaa. (selostus, s. 74)

Meluvyöhykkeelle suunniteltaessa meluherkkiä toimintoja on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta. (Selostus, s. 75)

Raideliikenteen tärinäalueella (tä-1) rakentaminen edellyttää merkittäviä vaimentamistoimenpiteitä. Mahdollisella tärinäalueella (tä-2) asuinrakentaminen edellyttää lisätutkimuksia tärinän selvittämiseksi. (Selostus, s. 75)

Kaavoitettaessa asuinkortteleita rautatieradan läheisyyteen tulee varmistaa, etteivät vaarallisten aineiden kuljetukset aiheuta rajoituksia asuin- ja palvelurakentamiseen. (Selostus, s. 75)



HULEVESIALLAS ON UUSIEN, RINTEILLÄ SUAITSEVIEN KORTTELEIDEN KESKIPISTEISSÄ

Esimerkkikortteli 89013 hulevesien hoitamisesta



Hulevesien hallinta kuuluu asuinkortteleiden yksityiskohtaiseen suunnitteluun. Esimerkki Espoosta (Rinnekotisäätiö, A-Konsultit 2012).

MITEN VARMISTETAAN TALMAN VETOVOIMA JA RAKENTAMISEN LAATU?

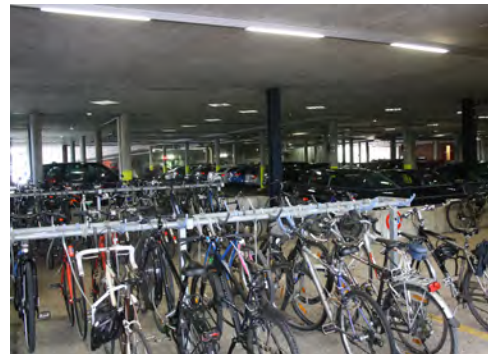
Kestävän ja viihtyisän yhdyskunnan ominaisuuksia

"Uuden" yhdyskunnan kehittäminen on vaativa hanke/prosessi. Jotta kehityskulku kävisi heti alkuun oikeaan suuntaan ja Talma saavuttaisi vetovoimaisen aseman pääkaupunkiseudun asunto- ja työpaikkamarkkinoilla ja selkeän aseman Sipoon kunnan yhdyskuntarakenteessa, tulee panostaa ympäristön, palvelutarjonnan ja liikennejärjestelmän laatuun – ja mieluiten etupainotteisesti. Myönteinen maine alusta alkaen auttaa seuraavissa kehittämisvaiheissa. Talmalla on hyvät lähtökohdat olevan asutuksen ja kulttuurimaiseman sekä vetovoimaisten vapaa-ajan toimijoiden ansiosta. Olevien laatuominaisuuksien vaaliminen ja uusien luominen on keskeinen tehtävä Talman toteuttamistyössä. Täytyy tunnistaa mitkä nämä laatutekijät ovat tai voivat olla seuraavan sukupolven näkökulmasta. Vihreät arvot ja ilmastomuutoksen torjuntaan liittyvät toimet tullevat näkymään mm. yksityisauton käytön vähenemisenä tai yhteisöllisyyden, lähiviljelyn ja paikallisen energian suosion vahvistumisena.

Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen

Polkupyöräily osana yhdyskuntien liikkumisen järjestelmässä on kokenut maailmanlaajuisen renessanssin. Se ei aiheuta mainittavia hiilipäästöjä tai ympäristöhäiriöitä mutta tuottaa sen sijaan myönteisiä terveysvaikutuksia. Talman kokoinen ja muotoinen yhdyskunta on ihanteellinen kaikenikäisten asukkaiden pyöräillä, joskin tasoerot paikoin hankaloittavat kulkua. Junaliikenteen alkaessa pyörä on ihanteellinen liityntäliikenteen kulkuväline, mutta pyörä voidaan ottaa myös junaan. Tärkeä on järjestää laadukas pyöräpysäköinti aseman yhteyteen. Katos sekä luotettava ja helppokäyttöinen lukitsemismekanismi ovat toivottavat. Katujen ja reittien tarkemmassa kaava- ja toteutussuunnittelussa tulee kiinnittää erityinen huomio pyöräily-ympäristön laatuun.

Jalankulku taas on rakennetun ympäristön käyttämisen ja kokemisen perusmuoto – viimeistään siirryttäessä ajoneuvosta määränpäänä olevaan kohteeseen. Asemakaavoituksessa ja toteutussuunnittelussa tulee aina ottaa lähtökohdaksi kävelevä ihminen, ottaen inklusiivisesti huomioon kaiken ikäiset, ja eri tavoin liikkuvat ihmiset ('Design for All'). Esimerkkejä kävelyä ja pyöräilyä edistäviä taajamarakenteellisia ratkaisuja löytyy mm. kirjasta Parhaat eurooppalaiset käytännöt pyöräilyn ja kävelyn edistämisessä (TTY 2011).



Pyöräilyn lisääntyessä reittien erittely voi tulla tarpeelliseksi. Palvelupisteiden yhteydessä väljä pyöräpysäköinti voi olla riittävä, mutta joukkoliikenteen liityntäpisteissä tarvitaan tehokasta, katettua ja valvottavissa olevaa pysäköintiä – esimerkiksi autojen pysäköintiin kytkettynä.

Talman ydin: juna-asema ja palvelukeskus

Keskustan ydinalueelle laadittiin oheinen idealuonnos. Koska liikenneverkko on lopullisessa osayleiskaavassa muutettu, ratkaisua ei voida sellaisenaan toteuttaa. Se antaa kuitenkin kuvan kaavan laatijoiden käsityksistä tavoitelluista ympäristöominaisuuksista.



Keskeisellä alueella juna-aseman molemmiin puolin pyritään puolisuljettuun rakennustapaan ja selkeästi rajattuihin katutiloihin, aukioihin ja puistikkoihin. Tärkeä on asemalaiturin helppo saavutettavuus, joten luonnoksessa on esitetty sivulaituri, johon keskustori kaupparakennuksineen liittyy saumattomasti.



Juna-asema muodostuu kaupunginosan keskuspiiteeksi, jota voidaan korostaa kaupunkikuvallisesti ja joka yhteyteen kaupallisten palvelujen painopiste luontevasti sijoittuu. Laitureiden saavutettavuus kaikista tärkeistä suunnista ja eri liikkumistavoilla tulee varmistaa esim. sivulaitureita käyttäen.

Itse juna-aseman suunnittelu on tärkeä osa keskustan suunnittelusta. Oheinen kaavio kertoo siinä huomioon otettavista näkökulmista, lähde: Kehittämismallit ja -keinot rautatieasemien ja asema-alueiden palvelujen ja ympäristön parantamiseksi (Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 8/2014, Antti Meriläinen & Jouko Kunnas).

	JUNA-LIIKENNE	KAUPUNKI-YMPÄRISTÖ	KEHITTÄMINEN	RISTIRIIDAT	SYNERGIAT
Asema-katu	Saavutettavuus Brändi, status	Elämänlanka Rituaalinen reitti lähdöille ja saapumisille Kaupunki esittäytyy vieraille	Aseman tekeminen näkyväksi, tuominen osaksi kaupungin arkea	Sujuva liikenne vs. kaupunkikuva	Junaliikenne tukee kaupungin strategisia tavoitteita. Kaupunkilaiset ovat potentiaalisia matkustajia.
Asema-aukio	Brändi, status Kaupungin palvelut matkustajan saavutettavissa	Kiintopiste, maamerkki Kohtauspaikka Palvelukeskittymä, ostoskeskus	Kaupunkilaisten yhteinen julkinen tila, vieraiden vastaanoton näyttämö	Sujuva, ensisijaisesti matkustajia palveleva liikenne vs. kaupunkikuva ja palvelujen monipuolisuus	Hallitseva asema kaupunkikuvassa tuo junaliikenteen näkyville, samalla junaliikenne antaa panoksensa kaupungin brändiin. Palveluita käyttävät niin matkustajat kuin muut kaupunkilaiset.
Asema-halli	Matkustajapalvelut Junien odotus			Junaliikenteeseen liittymättömät palvelut häiritsevät toimintaa. Matkustajaruuhkat taas häiritsevät asiakkaita.	
Asema-puisto	Perinne, brändi Asematoimintoja	Osa viheralueverkkoa Puskurivyöhyke Perinnemaisema	Aktivoidaan perinteitä kunnioittaen. Varmistetaan jatkuva ja ammattitaitoinen hoito.	Puustonhoito ei ole junaliikenteen ydintoimintaa. Ulkopuoliset toimet voivat olla turvallisuusriski.	Vanhalle rakennuskannalle löydetään tuottava ja mielekäs käyttö. Puistot linkitetään osaksi viheralueverkostoa ja kevyen liikenteen yhteyksiä. Toiminta lisää sosiaalista kontrollia, parantaa turvallisuutta ja ehkäisee ilkeävaltaa.
Asema-laituri	Välittää liikennettä juniin ja junista. Alusta asematoiminnoille	Osa yleistä jalankulun reitistöä. Raiteet ovat liikumisen este	Suunnitellaan kokonaisuutena sekä kaupungin että junaliikenteen tarpeisiin	Läpikulku on turvallisuusriski ja häiritsee matkustajia. Matkustajat ruuhkauttavat väylän junien lähtö- ja tuloaikoina	Yhteinen laituriväylä voidaan toteuttaa ja ylläpitää korkeatasoisena edullisesti. Läpikulku tuo sosiaalista kontrollia myös hiljaisina aikoina.
Asema-pysäköinti	Tuo matkustajia, parempi palvelutaso laajentaa asiakaspohjaa	Osa kaupunkikeskustan pysäköintijärjestelmää		Paikkojen käyttö ja opastus on epäselvää. Suuresta paikkamäärästä huolimatta palvelutaso on heikko	Vuorottaiskäyttö ja hyvä palvelutaso tuovat korkean käyttöasteen ja tehostavat maankäyttöä.



Keskusta-alueella tavoitellaan selkeästi rajattua, korkeus- ja leveyssuunnassa inhimillistä mittakaavaa noudattavaa katutilaa. Pohjakerroksessa suositaan palvelu-, työ- ja yhteistiloja. Julkiset tilat voivat olla jalankululle ja pyöräilylle varattuja tai ns. shared space-alueita, joilla ajoneuvoliikenne on sallittua jalankulkijoiden ehdoilla. Inhimillinen mittakaava ja viihtyisä lähimiljö voidaan saavuttaa tavanomaisillakin ratkaisulla ja materiaalivalinnoilla.

Asemakaavoitus ja rakentaminen kaavoitettaville alueille

"Uuden Talman" rakentaminen etenee asemakaavoituksen ja rakentamisen ohjauksen kautta. Osayleiskaavan selostuksessa (s. 49–53) kuvataan aluetyypeittäin tehtyjä ratkaisuja ja tavoiteltuja periaatteita. Osayleiskaavan määräykset antavat asemakaavoille tiettyjä reunaehtoja ja suosituksia, joita lyhyesti kuvataan ja täydennetään seuraavassa.

Keskeinen alue

C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa keskusta sopivaa asumista, palvelu- ja hallintorakentamista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Asuinrakennuksissa kerrosluvun tulee olla pääosin 2-3, enimmäiskerrosluku on 4.

A ASUNTOALUE.

Alueelle sijoitetaan monimuotoista asuinrakentamista siten, että alueen tonttitehokkuus on vähintään $e=0,4$, mutta enintään 1,0. Kerrosluvun tulee olla pääosin 2-3, enimmäiskerrosluku on 4. Alueelle voidaan sijoittaa asuntorakentamisen lisäksi sellaisia liike-, työ- ja palvelutiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Liike-, työ- ja palvelutilojen tulee sijoittua pääosin rakennusten yhteyteen ja pohjakerroksiin.

Pääosa uudesta rakentamisesta ? noin 7900 asukasta ? on sijoitettu Talman uuteen keskusta ja sen läheisille alueille, enintään 1000 m etäisyydelle rautatieaseman paikasta. Näin luodaan edellytyksiä tehokkaalle joukkoliikenteelle sekä päivittäisille palveluille. Pääosa kunnan omistamista maista sijaitsee tällä hyvin rakentamiseen sopivaksi alueella, joten rakentamisen ohjaukselle on hyvät edellytykset.

Tiivis rakenne ja siten lyhyet etäisyydet paikkojen välillä kannustavat kävelyyn ja pyöräilyyn. Kerrosluvun rajoittamisella pyritään pitämään keskustan ilme ja mittakaava inhimillisenä.

Alue erottuu ympäristöstään selkeästi tiiviimpänä kokonaisuutena, kerrosluvun ollessa kuitenkin pääosin 2-3. Keskustatoimintojen alueella (C) rakentaminen voi olla korkeampaakin. Keskusta-alueen asuinrakentaminen on ympäröiviä alueita urbaanimpaa ja asuntojen typologia sekä erilaisten asuinmuotojen kirjo muita alueita laajempi. Alueelle sijoitetaan monimuotoista asuinrakentamista siten, että tonttitehokkuus on vähintään $e=0,4$, mutta enintään 1,0. Toimintojen sekoittamista, eli työpaikkojen ja palvelutilojen sijoittamista esimerkiksi talojen pohjakerroksiin, suositaan.

Alueella liikkumisessa etusijalla on kävely ja pyöräily (ks. ed.). Keskusta-alueella voidaan soveltaa shared-space-tyyppistä eri liikkumismuotojen sekoittamista ja asuntoalueilla taas pihakatuperiaatetta. Aluetta kiertävän kehäkadun koko pituudelta vierellä kulkee myös kevyen liikenteen väylä, jota poikittaisytteydet alueen läpi täydentävät. Keskusta-alueella halkoo etelä-pohjoissuunnassa viheralue, joka toimii myös tärkeänä kevyen liikenteen yhteytenä juna-asemalle ja kaa-va-alueen eri osien välillä.

Asemakaavojen yhteydessä laaditaan keskustaa koskevat rakentamis- ja lähiympäristöohjeet. Tarvittaessa – poikkeavien rakennustyyppien tai kaupunkikuvallisesti tärkeiden rakennusten osalta – laaditaan myös viitesuunnitelma osana rakentamishojetta. Aseman järjestelyistä laaditaan periaatesuunnitelma kiinteässä yhteydessä asemakaavan ja rakentamishojteen laadintaan siten, että laiturialueet ja -rakenteet, kulkuväylät, liityntäpysäköinti jne. muodostavat toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti integroidun ja harmonisen kokonaisuuden. Myös radan eteläpuolelle voidaan järjestää sivulaituri, joka kytkeytyy saumattomasti viereisten kortteleiden maankäyttöön ja kulkuväyliin.



Keskustan tuntumassa asuinrakennukset ovat yleensä III–IV-kerroksisia ja varustettu hissillä. Jos käytetään avointa rakennustapaa – ei siis umpikortteleita – on usein eduksi suunnata päädyt liikennöityjä katuja vastaan ja suojata pihuja piharakennuksilla tai aitauksilla.

Tiiviimpi pientaloalue

AP-1 TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE.

Asuinkerrosalasta pääosan tulee sijoittua pientaloihin. Alueen tonttitehokkuus on vähintään $e=0,30$, mutta enintään 0,7. Alueelle voidaan sijoittaa asuntorakentamisen lisäksi sellaisia liike-, työ- ja palvelutiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä.

Alue käsittää suurelta osin ne alueet Talmasta, jotka ovat nykyisin tiheimmin rakennettuja. Niitä on tarkoitus täydentää ja tiivistää. Alue on pientalovaltaista ja kerrosluku on enintään 2-3. Alueen tehokkuus on selkeästi keskusta-alueita matalampi, mutta silti alue on pientaloalueeksi tiivistä tonttitehokkuuden ollessa vähintään $e=0,3$, mutta enintään 0,7.

AP-1 -alueella jo rakennettujen alueiden tonttitehokkuus ei pääosin vielä ole $e=0,3$, joten olevia alueita täydennetään kokonaan uusien alueiden rakentamisen ohella. Täydentämisen periaate on, että laajemmat olevan rakenteen välissä olevat alueet otetaan asumiskäyttöön. Tarkoitus on luoda kohtuullisen tiivistä, mutta silti myös selkeän kylämäistä pientaloasutusta.

Alue tarjoaa keskustaan verrattuna väljemmän, vihreämmän ja vähemmän urbaanin vaihtoehdon asumiselle, mutta se on kuitenkin riittävän lähellä liikenneyhteyksiä sekä alueelle muodostuvia palveluita. Ympäristöä häiritsemättömiä työ- ja palvelutiloja voidaan sijoittaa asumisen yhteyteen.



Tiiviin pientalorakentamisen voi toteuttaa yksilöllisesti, ryhmrakennettuna tai rakennusliikkeen toimesta.

Ulompi pientaloalue

AP PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE.

Asuinkerrosalasta pääosan tulee sijoittua pientaloihin. Alueelle voidaan sijoittaa asuntorakentamisen lisäksi sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä.

AP-2 ASUIN- JA PIENTEOLLISUUSALUE.

Asemakaavan tontin kokonaiskerrosalasta vähintään 25% tulee osoittaa asuinrakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa sellaisia pienteollisuustoimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriöitä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä.

Asemasta kaikkein etäämmällä olevat asumiseen osoitetut alueet ovat nykyisin osittain rakennettuja ja niitä on tarkoitus jatkossa täydentää. Alueet on tarkoitettu lähinnä omakotiasumiseen. Luonteeltaan nämä alueet ovat vähiten tiiviitä, mutta kuitenkin selkeästi taajamamaisia ja siten Talman nykyistä haja-asutusluonteista asuinrakennetta tiiviimpiä.

Osayleiskaavaratkaisun mukaan alueiden nyt pääosin varsin hajanaista rakennetta eheytetään ja tiivistetään. Alueiden väljä luonne säilyy osin jatkossakin, mutta tiiviyydestä tulee kuitenkin saada riittävä, jotta esimerkiksi kevyen liikenteen väylien ja lähivirkistysalueiden rakentaminen alueelle on myös taloudellisesti järkevää.

Lisäksi AP-2 -alueella on mahdollistettu ympäristöä häiritsemättömien pienteollisuustoimintojen harjoittaminen. Tarkoitus on mahdollistaa asumisen yhteydessä harjoitettava pienvers-
tastoiminta, jolla luodaan edellytyksiä uudelle liiketoiminnalle alueella.



Katualueiden istutukset, pinnoitteet ja kalusteet määrittelevät julkisten tilojen luonteen, joten niitä on syytä tarkastella osana rakentamisen ohjausta. Joissakin tilanteissa rikas ja monimuotoinen lähiympäristö on kohdallaan, toisissa taas pelkistetty yksinkertaisuus. Pääasia on johdonmukaisuus.



Vesiaihe, tavanomaisesta poikkeava pinnoite ja huolella valitut perennat antavat yksilöllisyyttä lähipuistolle tai korttelipihalle.

Lähileikkipuisto on tärkeä tapaamis- ja oleskelupaikka.

Lähiviljelyä voidaan harrastaa niin korttelialueella kuin asutukseen liittyvillä entisillä peltoalueilla.

Teollisuus- ja työpaikka-alueet:

Teollisuuden käyttötarpeisiin varatuissa ympäristöissä tulee muistaa suojaetäisyydet sekä edellytykset pelastustoiminnalle (sammutusvedensaanti, pelastusreitit, vaaralliset aineet, paineaallot).

Alueiden suunnittelussa tulee muistaa asemakaavaan tulevat yhdyskuntatekniikan vaatimat alueet ja sijoituspaikat. Pelastustoiminnan edellyttämät olosuhteet, kuten katuverkot ja niiden kantavuudet (raskas pelastusajoneuvo painaa 18, 22, 26 tai 32 tn maks.) ja riittävä sammutusveden saanti (veden runkoverkon tuotto ja ottopisteet). Katuverkon suunnittelussa tulee ottaa huomioon raskaiden ajoneuvojen vaatimat tilantarpeet ja kohteiden saavutettavuus ajallisesti (selkeät liikenneväylät).

Ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työpaikkoja voidaan sijoittaa myös asumisen yhteyteen, kuten edellä on todettu.

MITEN TOIMITAAN ASEMAKAAVOITETTAVIEN ALUEIDEN ULKOPUOLELLA?

Rakentaminen ja muut toimenpiteet haja-asutusalueille

Tässä suunnitelmassa käsiteltävät toteuttamistoimenpiteet kohdistuvat lähtökohtaisesti rakennettavaan Talman taajamaan. Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle jääville haja-asutusalueille rakennettaessa tai muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä suunniteltaessa toimitaan osayleiskaavan ja muiden voimassa olevien säädösten ja käytäntöjen mukaisesti.

Näitä tilanteita ovat osayleiskaavan valossa esimerkiksi seuraavat:

- tilanmuodostus ym. maanmittaustoimenpiteet
- täydennysrakentaminen, suunnittelutarveharkinta, laajentaminen ja korjausrakentaminen
- yksittäiset rakennushankkeet; asemakaavakynnys
- ulkoilu-, ratsastus- ja moottorikelkkareitit
- vesistöön ja metsänhoitoon kohdistuvat toimenpiteet

Edellä on käsitelty koko alueella sovellettavia rakentamisen ja ympäristötöiden pelisääntöjä koskien mm. maisematöihin, hulevesien hallintaan, suojeluun ja ympäristöhäiriöiden torjuntaan liittyviä kysymyksiä.



Maaseutumaisemassa on luontevaa käyttää täydennysrakentamisessa perinteistä muotokieltä.

Ratsastus- ja ulkoilureittien toteuttaminen

Koko Talman virkistys- ja viheralueiden laaditaan yleissuunnitelma yhteistyössä yksityisten matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen tuottajien kanssa. Siinä määritellään tarkemmin mm. osayleiskaavan mukaiset ulkoilu-, ratsastus- ja moottorikelkkareitit tarvittavine palvelu- ja tukipisteineen. Maanomistajilta saadun palautteen pohjalta viimeistellään suunnitelmaa ja laaditaan ulkoilureittisuunnitelmat lainmukaisine ulkoilureittitoimituksineen ELY-keskuksen vahvistettaviksi.

Jos ratsastus-, ulkoilu- tai moottorikelkkareitti halutaan toteuttaa yksityisen maanomistajan toimesta maa- ja metsätalousalueille, yksityinen taho voi käynnistää edellä kuvatus prosessin ilman kunnan aktiivista osallistumista.

MITEN VARMISTETAAN TALMAN EKOLOGINEN KESTÄVYYS?

Ekotehokkuus alueidenkäytössä

Tehokkaimmin alueella syntyviä päästöjä voidaan vähentää panostamalla energiatehokkaaseen rakentamiseen. Lämmöntuotantoon liittyvillä ratkaisulla on selkeä vaikutus alueen päästöihin; mikäli kaukolämpöverkkoa laajennetaan maalämmön kustannuksella, lisää tämä tehdyillä laskentaoletuksilla alueen hiilijalanjälkeä. Tilanne voi muodostua kuitenkin myös päinvastaiseksi, etenkin mikäli uusiutuvien energialähteiden osuutta kaukolämmön tuotannossa kyetään lisäämään selvästi.

Henkilöjuna liikenteen käynnistyminen vähentää alueen päästöjä huomattavasti. Linja-autoliikenteen palvelutasoa parantamalla voidaan myös vähentää alueen ilmastovaikutuksia, joskin vaikutus on pienempi.

Rakennusten energiatehokkuuden ja joukkoliikenteen lisäksi alueen ilmastovaikutuksiin voidaan vaikuttaa suosimalla vaihtoehtoisia paikallisia uusiutuvia energiantuotantomuotoja, kuten aurinkoenergiaa. Päästöjen vähentäminen vaatii investointeja. Hyvin suunnitellut ja toteutetut investoinnit ovat kustannustehokkaita ja maksavat itsensä takaisin kohtuullisessa ajassa. Energian –etenkin fossiilisten polttoaineiden? hinnan noustessa yhä useampi energiaa säästävä investointi muodostuu taloudellisesti kannattavaksi jo lyhyellä aikavälillä. (Siipoon Talman osayleiskaavan ekotehokkuustarkastelu, Gaia 27.2.2013, yhteenveto)

Konkreettiset toimenpiteet

Ekotehokkuuden parantamiseen tähtääviä konkreettisia toimenpiteitä haettiin myös sidosryhmille järjestetyssä työpajassa. Seuraavassa on poimintoja asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa mahdollisesti sovellettavista ehdotuksista (Gaia, s.70–74):

Palvelutaso ja liikkumistarve

- houkutteleva, sujuva ja kattava pyöräilyverkosto pysäköintipaikkoineen joukkoliikennepysäkeille ja lähipalveluihin,
- Talman asemalle riittävästi liityntäpysäköintiä,
- tiivis maankäyttö joukkoliikennereittien varsilla,
- monipuolinen keskusta ja palvelutarjonta toteuttamisen aikaisessa vaiheessa.

Uudisrakennusten sijoittelu ja suuntaus sekä energiantuotanto

- aurinkoenergian edistäminen; talojen suuntaaminen etelään integroidun aurinkoenergian hyödyntämistä ajatellen
- kauko-, hake/bio- ja/tai maanlämmön sekä älykkään sähköverkon harkittu ja johdonmukainen hyödyntäminen

Energia- ja materiaalitehokas rakentaminen

- sadevesien hyödyntäminen kastelussa,
- asemakaavan rakentamissuunnitelmiin viitatuista energiatehokkaista rakentamisista,
- asemakaavoihin enimmäisenergiankulutus enimmäiskerrosalan sijaan tai lisärakennusoikeutta pienestä energiankulutuksesta,
- lämpimien, puolilämpimien ja kylmien tilojen erottelu kaavassa tai rakentamissuunnitelmassa,
- aurinko- ja tuulivoiman salliminen ja edistäminen kaavoituksen keinoin,
- viherkattojen hyödyntäminen,
- paikallisten rakennusmateriaalien käyttö.

Paikallisuus ja identiteetti

- maanviljelyn yleisesti ja luomu- ja lähiruokakonseptien erityisesti huomioiminen,
- urheilu- ja liikuntalähtöinen suunnittelu,
- ekologisuus, ml. luonnonläheisyys, ulkoilu, luomutuotanto yms., osaksi identiteettiä,
- paikallisten yritysten palveluiden käyttäminen hartiapankki- ja ryhmärakentamisessa.

MISTÄ UUSI TALMA TUNNISTETAAN JA TUNNETAAN?

Alueen profilointi

Tallmo?Talma (tai oikeammin Mårtensby?Martinkylä) on vanha asutuspaikka, mutta pääkaupunkiseudun taajamarakenteessa uusi keskus. Näin ollen on tärkeää vahvistaa Talman profiilia ja tunnettuutta. Tärkeitä aineksia tässä pyrkimyksessä ovat kulttuurimaiseman vaaliminen ja uuden, omaleimaisen rakentamisen sovittaminen siihen, seudullisten toimintojen (erityisesti Talma Ski ja Golf Talma) kehittäminen osana uutta Talmaa sekä näitä tukevan nimistön säilyttäminen/käytön otto.

Myös sijainti Kerava?Nikkilä-radan kehityskäytävällä ja Siipoon luoteissuunnan porttina antaa oman luonteensa Talmalle.

Uuden Talman profiili rakentuu teemoista kuten:

- pikkukaupunki/asemakeskus,
- yhteisöllisyys, hyvinvointi ja liikunta,
- elävä maaseutu, lähiruoka ja paikallinen yritystoiminta,
- paikallinen rakennustapa kuten puurakentaminen,
- ekologinen rakentaminen ja elämäntapa (vrt. ed. luku).

Nimistö

Katujen, aukoiden ja puistoalueiden nimet määrätään asemakaavassa. Nimistössä suositellaan käytettävän Talman historiallisen paikallisten nimien ohella edellä kuvattuja aihepiirejä. Teemat valitaan ko. osa-alueen sijainnin, topografian ja asutushistorian sekä esitettävän rakennustavan pohjalta.

— — —

Valokuvat: A-Konsultit / Staffan Lodenius, Riikka von Martens; Siipoon kunta / Suvi Kaski

Piirroksat: A-Konsultit / Eric Adlercreutz, Tapani Kajaste, Riikka von Martens

Mallinnetut havainnekuvat: Leena Holmila

