

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 17.04.2024, klo 17:00 - 18:30

Paikka Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48

Käsitellyt asiat

- § 33 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 34 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 35 Neljännesvuosikatsaus 1.1.-31.3.2024, kuntakehityslautakunta**
- § 36 Selonteko toimintavarmuuden ja jatkuvuuden hallinnasta 2023**
- § 37 Osayleiskaavan muutoshakemus, Neoen Renewables Finland Oy, aurinkovoimahanke Jäniksenlinna**
- § 38 Resiinakuja, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, kaavanumero 3668, Jokela**
- § 39 Harjulan asemakaavan muutos, kaava nro 3596, hyväksyminen**
- § 40 Hyökkälän Väinöläntien asemakaavamuutos nro 3669, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen**
- § 41 Tuusulan kunnan rakennusalan yrityksiltä perimä taideraha, aloite**
- § 42 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 43 Ilmoitusasiat**
- § 44 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Jari Anttalainen, 1. varapuheenjohtaja
Antti Heikkilä
Sanna Kervinen
Päivö Kuusisto
Mika Mäki-Kuhna
Ringa Prauda-Rydgren
Leena Saukko
Antti Seppälä
Liisa Sorri
Sanna Takala
Mika Timonen
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö
Kalle Ikkela, pormestari
Joel Kosonen, nuorisovaltuuston edustaja
Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija
Jouni Määttä, projektipäällikkö
Tiia Niemelä (etäyhteys), kaavasuunnittelija, poistui 17:55
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö
Aarne Partanen, nuorisovaltuuston edustaja
Anna Yltävä, apulaispormestari

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Antti Seppälä

Mika Timonen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 22.4.2024

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 33

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 34

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Antti Seppälä ja Sanna Takala.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Antti Seppälä ja Mika Timonen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 35

Neljännesvuosikatsaus 1.1.-31.3.2024, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2024-409

Valmistelija / lisätiedot:

Aki Kohonen

aki.kohonen@tuusula.fi

Talouspäällikkö

Liitteet

1 KY Vuositavoitteiden seurantaraportti-2024-04-04, KKL 17.4.2024

2 1 OVK (01-03_2024) Investointien seuranta_KY_final, KKL 17.4.2024

3 1 OVK (01-03_2024) KKL 17.4.2024_final 1, KKL 17.4.2024

Kuntakehityslautakunnan vuoden 2024 talousarviossa toimintatuotoiksi on vahvistettu 5 745 000 euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2024 varattu -7 700 524 euroa. Käyttösuunnitelman mukainen toimintakate (sisältäen valmistuksen omaan käyttöön) on -1 955 524 euroa. Toimintatuotoista on toteutunut 0,8 milj. euroa (13,1 %). Tuotot koostuvat pääosin 0,3 milj. euron rakennusvalvonta-tarkastusmaksutuotoista sekä 0,1 milj. euron vuokratuotoista ja maankäyttöön tammikuussa kirjautuneesta kertaluontoisesta n. 0,25 milj. euron uhkasakkomaksutuotoista, jonka perusteena on ollut rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutunut sopimussakkomaksu. Toimintakuluista on toteutunut -1,6 milj. euroa (21,0 %). Merkittävimmät kuluerät ovat henkilöstökulujen 1,0 milj. euron, asiantuntijapalvelujen -0,2 milj. euron ja ICT-palvelujen -0,1 milj. euron sekä rakennusten ja huoneistojen vuokrien -0,1 milj. euron toteumat. Sitova toimintakate on toteutunut -0,9 milj. euroa (44,2 %). Merkittävimmät poikkeamat ovat toimintatuotoissa erityisesti maankäytön sopimuskorvauksissa ja toimintakuluissa vastaavasti pääosin mm. henkilöstökuluissa. Poikkeamia selittää pääosin se, että 01-03 /2024 raportoinnin pohjatietoina käytetään maaliskuun keskeneräisen kauden lukuja, joten kauden toteumia ja talousarviota ei voida suoraan verrata toisiinsa.

Kuntakehityslautakunnan toimintatuottojen ennustetaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota suurempina. Ylitys johtuu maankäytön muiden toimintatuottojen ylityksistä, joiden arvioidaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota suurempina, koska tammikuulle on toteutunut maankäyttöön n. 0,25 m€ sakko/uhkasakko, joka on kertaluonteinen. Sakon perusteena on ollut rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutunut sopimussakkomaksu.

Kuntakehityslautakunnan toimintakulujen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Kuntakehityslautakunnan valtuuston nähden sitovan toimintakatteen arvioidaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota parempana.

Käyttötalouden määrärahojen muutosesitykset 01-03/2024 neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä:

Kuluvalle vuodelle on budjetoitu kasvun ja ympäristön toimialueen toimintakuluihin 100 000 euroa palvelujen ostoihin, mutta rahojen tarkempi kohdennus on epäselvä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tilanteen korjaamiseksi suurin osa määrärahoista on syytä koota mahdollisimman tasapuolisesti kuntakehityslautakunnan alaisten palvelualueiden palvelujen ostojen budjeteista ja kohdistaa määrärahat elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueen palvelujen ostoihin. Määrärahojen yhteisvaikutus on 0 euroa kuntakehityslautakunnan ja koko toimialueen toimintakulujen osalta. Esitetään määrärahojen muutoksia 01-03/2024 neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä seuraavalla tavalla;

- vähennetään 20 000 euroa kehittämisen ja hallinnon palvelualueen palvelujen ostoista
- vähennetään 35 000 euroa projektitoimiston palvelualueen palvelujen ostoista
- vähennetään 15 000 euroa maankäytön ja paikkatiedon palvelualueen palvelujen ostoista
- vähennetään 5 000 euroa kaavoituksen palvelualueen palvelujen ostoista
- vähennetään 5 000 euroa rakennusvalvonnan palvelualueen palvelujen ostoista
- lisätään 80 000 euroa elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueen palvelujen ostoihin.

Hallintosäännön talousasiat-toimivaltataulukon mukaan kunnanhallitus päättää käyttösuunnitelman hyväksymisestä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan 01-03/2024 neljännesvuosiraportin seurannan palveluyksikötasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan määrärahojen muutokset 01-03/2024 neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä seuraavalla tavalla:
 - vähennetään 20 000 euroa kehittämisen ja hallinnon palvelualueen palvelujen ostoista
 - vähennetään 35 000 euroa projektitoimiston palvelualueen palvelujen ostoista
 - vähennetään 15 000 euroa maankäytön ja paikkatiedon palvelualueen palvelujen ostoista
 - vähennetään 5 000 euroa kaavoituksen palvelualueen palvelujen ostoista
 - vähennetään 5 000 euroa rakennusvalvonnan palvelualueen palvelujen ostoista
 - lisätään 80 000 euroa elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueen palvelujen ostoihin

Kokouskäsitely

Esittelijä lisäsi päätösehdotukseen seuraavan kohdan:

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tammi-maaliskuun neljännesvuosiraportin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan 01-03/2024 neljännesvuosiraportin seurannan palveluyksikkötasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tammi-maaliskuun neljännesvuosiraportin.
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan määrärahojen muutokset 01-03/2024 neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä seuraavalla tavalla:
 - vähennetään 20 000 euroa kehittämisen ja hallinnon palvelualueen palvelujen ostoista
 - vähennetään 35 000 euroa projektitoimiston palvelualueen palvelujen ostoista
 - vähennetään 15 000 euroa maankäytön ja paikkatiedon palvelualueen palvelujen ostoista
 - vähennetään 5 000 euroa kaavoituksen palvelualueen palvelujen ostoista
 - vähennetään 5 000 euroa rakennusvalvonnan palvelualueen palvelujen ostoista
 - lisätään 80 000 euroa elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueen palvelujen ostoihin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 36

Selonteko toimintavarmuuden ja jatkuvuuden hallinnasta 2023

TUUDno-2024-566

Valmistelija / lisätiedot:

Suvi Kaski
suvi.kaski@tuusula.fi
kehittämispäällikkö

Liitteet

1 Selonteko_toimintavarmuuden_ja_jatkuvuuden_hallinnasta_2023__kasvu_ja_ympäris
tö, KKL 17.4.2024.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 27.4.2020 § 168 päättänyt hyväksyä sisäisen
valvonnan ja riskienhallinnan ohjeen.

Ohjeen mukaan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan suunnitelma laaditaan
toimialuekohtaisesti talousarviovuodelle. Toimialueet laativat vuosittain tilinpäätöksen
yhteydessä itsearviointina selonteon sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta.

Lisäksi toimialueet raportoivat riskeistä ja riskienhallintatoimenpiteistä
pääsääntöisesti tilinpäätöksen ja osavuosikatsausten yhteydessä sekä tarpeen
mukaan nopeammalla syklillä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä tiedoksi kasvun ja ympäristön toimialueen selonteon
toimintavarmuuden ja jatkuvuuden hallinnasta vuodelta 2023.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Suunnittelualue on kooltaan n. 275 hehtaaria ja sijaitsee n. 8 km Hyrylästä pohjoiseen, Jäniksenlinnan alueella. Tavoitteena on rakentaa teknologiasta riippuen noin 160–195 MWp tehoinen aurinkovoimala. Lopullinen voimalakokonaisuus tarkentuu kaavoituksen ja luvituksen aikana tehtävien selvitysten ja sidosryhmäyhteistyön kautta. Neoen tutkii hankekehityksen aikana mahdollisuuksia myös muille energiaintensiivisille investoinneille kuten akkuvarastoille.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Ruskela - Vanhakylä - Ritasjärvi - osayleiskaava, jonka Ympäristökeskus on vahvistanut 20.10.2000. Hankealueen kiinteistöt ovat kaavassa maa- ja metsätalousaluetta, viljelymaisemaa (MV-1 ja MV-2).

Kaavamerkintää MV-1 koskee määräys: *"Alueella on erityistä merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä RakL 4 §:n tarkoittama hajarakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan § 1 esitettyjen perusteiden mukaan. Jos mitoituksen mukainen rakentaminen alueella sijoitetaan olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen, uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5 000 m², muutoin 20 000 m². Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 - §9. Suositus: Alueen peltojen säilyminen viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä on toivottavaa. Pelloille rakentamista tulisi välttää."*

Kaavamerkintää MV-2 koskee määräys: *"Alueella on erityistä merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä RakL 4 §:n tarkoittama hajarakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan. Jos mitoituksen mukainen rakentaminen alueella sijoitetaan olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen, uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 10 000 m², muutoin 20 000 m². Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 1 - § 11. Suositus: Alueen peltojen säilyminen viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä on toivottavaa. Pelloille rakentamista tulisi välttää."*

Yleiset määräykset koskevat rakennuspaikkojen enimmäismäärää, toteutumista, rakentamisen määrää ja laatua, melua, suojavyöhykkeitä ja rantarakentamista. Lisäksi hankealueella on pohjavesialuetta, voimalinjat, uuden liikenneväylän vaihtoehtoinen tai alustava linjaus sekä uusi kevyen liikenteen reitti Vanhankylän koulutien varrella.

Valtuuston hyväksymä, mutta ei vielä lainvoimainen Tuusulan yleiskaava 2040 ei tule kumoamaan Ruskela - Vanhakylä - Ritasjärvi -osayleiskaavaa. Tuusulan yleiskaavan 2040 paikallisesti arvokas luontokohde sl (33) sijoittuu pieneltä osin hankealueelle.

Maakuntakaavassa hankealueelle on merkitty pohjavesialue, voimalinjat ja Järvenpää-Kantatie 45 välinen maakunnallisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus.

Alueen läheisyydessä ei ole asemakaavoja.

Harkinta

Tuusulan kuntastrategian mukaan "Rakennamme kestävästä tulevaisuudesta ja edistämme ilmastotekoja kaikessa" ja tämä puhtaan energian aurinkovoimahanke toteuttaa kyseistä tavoitetta. Hanke toteuttaa myös kunnan ilmasto-ohjelman tavoitteita vähähiilisestä kunnasta. Tuusulan ilmasto-ohjelman 2023 - 2025 yhdeksi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

toimenpiteeksi on kirjattu "Yritysten päästöjen vähentämistä mahdollistavien hankkeiden toteuttaminen". Toimenpidekortissa on tunnistettu lähivuosien hankkeina mm. "Aurinkopuistojen edistäminen sopivaksi arvioituille paikoille". Ilmasto-ohjelma on hyväksytty valtuustossa 11.12.2023 § 170 ohjeellisena noudatettavaksi.

Hankealueen kehittäminen aurinkovoimalle on maanomistajien tahtotila. Kunta ei tule aluetta todennäköisesti kehittämään seuraaviin vuosikymmeniin, joten alueen tutkiminen aurinkovoimalle on perusteltua. Hankekaavalla on tarkoitus tutkia ainoastaan aurinkovoiman ja siihen liittyvien rakenteiden mahdollisuudet. Ruskela - Vanhakylä - Ritasjärvi -osayleiskaavaa ei ole tarkoitus kumota kokonaisuudessaan tai päivittää, esimerkiksi jo osoitettuja asumisen alueita/mahdollisuuksia ei hankekaavalla muuteta. Ottaen huomioon vähähiilisen kunnan tavoite, tulee osayleiskaavakaavamuutos hankeosayleiskaavana nostaa kaavoituksen kärkihankkeeksi.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- lisätä hankkeen kaavoitussuunnitelmaan ja kaavoituksen vuoden 2024 työohjelmaan
- käynnistää osayleiskaavan muutoksen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys

Jäsen Sanna Takala ilmoitti olevansa hallintolain 28.1. pykälän kohdan 3 mukaisesti esteellinen (intressijäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tiedoksi

Neoen Renewables Finland Oy Tuomas Pohjonen: tuomas.pohjonen@neoen.com, maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen, Tuija Palkki

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 99,25.10.2023

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 100,14.11.2023

Kuntakehityslautakunta, § 118,13.12.2023

Kunnanhallitus, § 504,18.12.2023

Ikäihmisten neuvosto, § 4,05.02.2024

Vammaisneuvosto, § 5,15.02.2024

Kuntakehityslautakunta, § 38, 17.04.2024

§ 38

Resiinakuja, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, kaavanumero 3668, Jokela

TUUDno-2023-1845

Kuntakehityslautakunta, 25.10.2023, § 99

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Mattila

timo.mattila@tuusula.fi

kaavasunnittelija

Liitteet

1 Resiinakuja, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 25.10.2023

Taustaa

Resiinakujan kaavamuutostyön tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi. Olemassa olevat kulkuyhteydet naapurikiinteistöille säilytetään pysäköintialueen kautta.

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta jättämällään kaavamuutoshakemuksella. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö on hyväksytty kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Jokelaan uusia kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo ja mielipiteet

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää kirjallisena osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon 2.11. - 1.12.2023 aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä viimeistään 1.12.2023.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan kunnan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. *Anna palautetta tästä* -lomake löytyy hankkeen verkkosivulta hankkeen nimellä osoitteesta www.tuusula.fi/kaavatvireilla.

tai

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Resiinakuja, nro 3668".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat nähtävillä hankkeen nimellä Tuusulan kunnan verkkosivulla osoitteessa www.tuusula.fi/kaavatvireilla. Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös Jokelan TuusInfossa. Jokelan TuusInfo palvelee Jokelan kirjastossa osoitteessa Keskustie 20, 05400 Jokela. TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.tuusula.fi/tuusinfo.

Puhelinpäivistys

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään puhelinpäivistys, joka on avoin kaikille. Puhelinpäivistys järjestetään 21.11.2023 klo 13-15. Kaavasuunnittelija on tällöin tavoitettavissa numerossa 040 314 3529.

Hallintosäännön maankäyttöä ja rakentamista koskevan toimivaltataulukon mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesta nähtävälle asettamisesta (jos sisältää alustavia luonnoksia).

Lisätietoja kaavahankkeesta

Kaavasuunnittelija Timo Mattila p. 040 314 3529.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa Resiinakujan (kaavanumero 3668) osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtävälle MRA 30§:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 14.11.2023, § 100

Valmistelijat / lisätiedot:
Annukka Luoderanta
annukka.luoderanta@tuusula.fi
Hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 Resiinakuja, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, hyteltk 14.11.2023

Resiinakuja, asemakaavan muutos nro 3668, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuusulan kunta on asettanut tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtävälle MRL 63 § ja MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.11. - 1.12.2023. Lausunto pyydetään toimittamaan 1.12.2023 mennessä.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jokelassa Resiinakujalla.

Kaavan tavoitteet

Kaavamuutostyön tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi. Olemassa olevat kulkuyhteydet naapurikiinteistöille säilytetään pysäköintialueen kautta.

Suunnittelun taustatietoa

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö on hyväksytty kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023. Kaavamuutostyön tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi. Olemassa olevat kulkuyhteydet naapurikiinteistöille säilytetään pysäköintialueen kautta.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Jokelaan uusia kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Yksityisessä omistuksessa oleva kortteli 6006 on rakentumaton ja tällä hetkellä metsittyä niittyä. Resiinakujan katualue on Tuusulan kunnan omistuksessa ja rakentunut.

Alue sijoittuu Jokelan keskustaan ja sen kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Ympäröivä naapurusto on pääosin rakentunutta. Naapurikortteleista löytyy liike- ja toimistotilaa sekä asuinkerrostaloja. Jokelan rautatieasema sijaitsee heti Jokelantien toisella puolella. Eteläinen kortteli 6007 on rakentumaton.

Resiinakuja, asemakaavan muutos nro 3668, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta katsoo, että kaavamuutos on perusteltu Jokelan taajaman kehittämisen ja kunnan strategian toteuttamisen kannalta.

Lautakunta huomauttaa, että pysäköintialueen ja alueen liikennejärjestelyjen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota sujuvaan liikkumiseen ja erityisesti liikenneturvallisuuteen. Korttelin 6006 kahdella sivulla on jalankululle ja pyöräilylle varattu tie. Mikäli näitä käytetään ajoväylänä pysäköintialueelle, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallinen liikkuminen tulee varmistaa. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota esteettömään ympäristöön. Lisäksi kulkuyhteyden naapurikiinteistöille pysäköintialueen läpi tulee olla selkeä ja turvallinen kaikille liikkujille.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Resiinakujan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Resiinakujan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.
-

Kuntakehityslautakunta, 13.12.2023, § 118

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Mattila

timo.mattila@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Kaavaselostus, Resiinakuja, KKL 13.12.2023
- 2 Liite 1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät, 3668, KKL 13.12.2023
- 3 Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, 3668, KKL 13.12.2023
- 4 Liite 3. Liikennemeluserveys, KKL 13.12.2023
- 5 Liite 4. Tärinä- ja runkomeluserveys, KKL 13.12.2023
- 6 Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 13.12.2023
- 7 Liite 6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

Asiaselostus

Asemakaavan muutos koskee korttelia 6006 ja Resiinakujaa Jokelan Resiinakujalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin 6006 pysäköinnin maanpäällisenä korttelin ja Resiinakujan alueilla. Resiinakuja katualueena lakkaa ja se muuttuu korttelin 6006 pysäköintialueeksi. Naapurikiinteistöjen kulut kiinteistöilleen säilyvät ajoyhteytenä pysäköintialueen kautta.

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta jättämällä kaavamuutoshakemuksella ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö hyväksyttiin kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Jokelaan uusia kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Kortteli 6006 on yksityisomistuksessa ja katualue Tuusulan kunnan omistuksessa. Kortteli 6006 on rakentumaton ja Resiinakujan katualue rakentunut.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2 855 m². Kaavamuutos ei vaikuta kaavamuutosalueen rakennusoikeuteen. Alueen rakennusoikeus säilyy 3000 k-m²:ssä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavaratkaisu on periaatteiltaan Jokelan osayleiskaavan ja tulevan yleiskaava 2040:n mukainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.11.–1.12.2023 ja siitä esitettiin viranomaisilta viisi lausuntoa ja muilta osallisilta yksi kirjallinen mielipide. Resiinakujan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli mukana Jokelan kuntalaisillassa 30.11.2023.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä Resiinakujan (kaavanumero 3668) osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää
- asettaa Resiinakujan asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 18.12.2023, § 504

Valmistelijat / lisätiedot:
Timo Mattila
timo.mattila@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Kaavaselostus, Resiinakuja, khall 18.12.2023
- 2 Liite 1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät, 3668, khall 18.12.2023.
- 3 Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, 3668, , khall 18.12.2023
- 4 Liite 3. Liikennemeluserveys, khall 18.12.2023
- 5 Liite 4. Tärinä- ja runkomeluserveys, khall 18.12.2023
- 6 Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, khall 18.12.2023
- 7 Liite 6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet, khall 18.12.2023

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- asettaa Resiinakujan asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kokouskäsitely

Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Ikäihmisten neuvosto, 05.02.2024, § 4

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt 18.12.2023 (§ 504) asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus on nähtävillä 18.1. - 19.2.2024. Lausunto pyydetään toimittamaan 19.2.2024 mennessä ensisijaisesti sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@tuusula.fi.

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta jättämällään kaavamuutoshakemuksella. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö on hyväksytty kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023.

Resiinakujan kaavamuutostyön tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi. Olemassa olevat kulkuyhteydet naapurikiinteistöille säilytetään pysäköintialueen kautta.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Jokelaan uusia kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Resiinakuja, asemakaavan muutosehdotus, kaavanumero 3668, ikäihmisten neuvoston lausunto

Kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi.

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on tällä hetkellä korttelin 6006 osalta rakentumatonta ja metsittyä niittyä. Resiinakujan katualue on rakentunut. Alue sijoittuu Jokelan keskustaan ja sen kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyyteen. Jokelan rautatieasema sijaitsee heti suunnittelun itäpuolella Jokelantien toisella puolella. Naapurikortteleissa on I-II kerroksisia liike- ja toimistorakennuksia sekä II - III kerroksisia asuinkerrostaloja. Suunnittelun eteläinen naapurikortteli Asemapäällikönkujan toisella puolella on rakentumatonta.

Kaava-alue sijoittuu itäosastaan kaakkois-luoteisuuntaiseen Järvenpäästä Jokelan kautta Hyvinkäälle kulkevaan Jokelantiehen, joka on vilkkaasti liikennöity. Ikäihmisten neuvosto painottaa, että alueelle suunniteltavan pysäköintialueen ja siihen liittyvien katu- ja viheralueiden suunnittelussa on otettava erityisesti huomioon ikäihmisten liikkuminen ja erityisesti jalankulkijoiden ja ajoneuvojen esteetön ja turvallinen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kulkeminen. Pysäköintialueen ja katualueen kulkureittien selkeyteen, esteettömyyteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintialueen suunnittelussa on huomioitava ikäihmisten tarvitsema tila autoon nousemisessa ja autosta poistuttaessa ja alueelle on rakennettava tarpeeksi LE-pysäköintipaikkoja. Alueen suunnittelussa on huomioitava ikäihmisten turvallisen ja esteettömän liikkumisen mahdollistava lumenpoisto. Ikäihmisille tärkeitä viheralueita ja mahdollisuus jalankulkuun tulee säilyttää.

Jokelantien itäpuolella kulkee Helsingistä Tampereelle kulkeva junarata. Kaava-alue sijaitsee aivan Jokelan aseman vieressä ja kävelymatka sinne on alle 100 metriä. Neuvosto korostaa, että turvallinen jalankulkijoiden liikkuminen kaava-alueelta asemalle sekä muut radan alueen turvallisuustekijät tulee huomioida. Kulku viereisiin kortteleihin pysäköintialueen kautta vaikuttaa turvattomalta. Katualueelle on varattava turvallinen kulku, josta pääsee helposti myös rollaattorin kanssa ylittämään pysäköintialueen. Katualueelle on hyvä lisätä yksi suojatie keskeiselle paikalle.

Ehdotus

Esittelijä: Minna Mielonen, vapaaehtoistyön koordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Resiinakujan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Vammaisneuvosto, 15.02.2024, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:

Minna Mielonen

minna.mielonen@tuusula.fi

vapaaehtoistyön koordinaattori

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt 18.12.2023 (§ 504) asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus on nähtävillä 18.1. - 19.2.2024. Lausunto pyydetään toimittamaan 19.2.2024 mennessä ensisijaisesti sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@tuusula.fi.

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta jättämällään kaavamuutoshakemuksella. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö on hyväksytty kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023.

Resiinakujan kaavamuutostyön tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi. Olemassa olevat kulkuyhteydet naapurikiinteistöille säilytetään pysäköintialueen kautta.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Jokelaan uusia

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Resiinakuja, asemakaavan muutosehdotus, kaavanumero 3668, vammaisneuvoston lausunto

Vammaisneuvosto kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa Resiinakujan asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi.

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on tällä hetkellä korttelin 6006 osalta rakentumatonta ja metsittyä niittymaata. Resiinakujan katualue on rakentunut. Alue sijoittuu Jokelan keskustaan ja sen kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyyteen. Jokelan rautatieasema sijaitsee heti suunnittelualueen itäpuolella Jokelantien toisella puolen. Naapurikortteleissa on I-II kerroksisia liike- ja toimistorakennuksia sekä II - III kerroksisia asuinkerrostaloja. Suunnittelualueen eteläinen naapurikortteli Asemapäällikönkujan toisella puolen on rakentumaton.

Kaava-alue sijoittuu itäosastaan kaakkois-luoteissuuntaiseen Järvenpäästä Jokelan kautta Hyvinkäälle kulkevaan Jokelantiehen, joka on vilkkaasti liikennöity.

Vammaisneuvosto pitää tärkeänä, että pysäköintialueen ja siihen liittyvien katu- ja viheralueiden suunnittelussa huomioidaan erityisesti apuvälineiden ja pyörätuolin kanssa liikkuvien jalankulkijoiden turvallinen ja esteetön kulku. Pysäköintialueelle tulee rakentaa tarpeeksi LE-pysäköintipaikkoja ja alueen turvallinen valaistus tulee huomioida jo rakentamisvaiheessa. LE-pysäköintipaikoissa tulee lukea, että ne on tarkoitettu liikuntaesteisille. LE-pysäköintipaikkoja tulee olla lain edellyttämä määrä. Neuvosto toteaa, että alueen viihtyisyys ja viheralueiden säilyttäminen tulee ottaa pysäköintipaikkojen rakentamisessa huomioon. Vierasparkkojen riittävästä lukumäärästä on huolehdittava avustajien ja kotihoidon pysäköinnin mahdollistamiseksi. Taksien sujuva liikenneyhteys asuintalojen sisäänkäynneille on huomioitava pysäköintialuetta suunniteltaessa. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikuntaesteisten ihmisten liikkumisen turvaava lumenpoisto. Vierasparkkoja tulee olla tarpeeksi pysäköintialueella.

Jokelantien itäpuolella kulkee Helsingistä Tampereelle kulkeva junarata. Kaava-alue sijaitsee aivan Jokelan aseman vieressä ja kävelymatka sinne on alle 100 metriä. Neuvosto korostaa, että turvallinen ja esteetön jalankulkijoiden liikkuminen kaava-alueelta asemalle sekä muut radan alueen turvallisuustekijät tulee huomioida. Vammaisneuvosto tähdentää, että kävelyreitien kaltevuus asemalta parkkipaikalle tulee huomioida.

Ehdotus

Esittelijä: Minna Mielonen, vapaaehtoistyön koordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Resiinakujan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kokouskäsitely

Käsittelyn aikana esittelijä muutti pohjaehdotusta siten, että pohjaehdotukseen lisättiin kohdat:

- Vammaisneuvosto tähdentää, että kävelyreitien kaltevuus asemalta parkkipaikalle tulee huomioida.
- Vieraspaiikkoja tulee olla tarpeeksi pysäköintialueella.

Lisäksi vammaisneuvosto päätti yksimielisesti poistaa sanasta invataksi -sanasta sanan inva. Muutokset huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 17.04.2024, § 38

Valmistelija / lisätiedot:

Timo Mattila
timo.mattila@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Kaavaselostus, 3668, KKL 17.4.2024
- 2 Liite 1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät, 3668, KKL 17.4.2024
- 3 Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, 3668, KKL 17.4.2024
- 4 Liite 3. Liikennemeluserveys, KKL 17.4.2024
- 5 Liite 4. Tärinä- ja runkomeluserveys, KKL 17.4.2024
- 6 Liite 5. Ehdotukseen saadut lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet, KKL 17.4.2024
- 7 Liite 6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 17.4.2024
- 8 Liite 7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet, KKL 17.4.2024

Asiaselostus

Asemakaavan muutos koskee korttelia 6006 sekä Resiinakujaa Jokelan Resiinakujalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin 6006 pysäköinnin maanpäällisenä korttelin ja Resiinakujan alueilla. Resiinakuja katualueena lakkaa ja se muuttuu korttelin 6006 pysäköintialueeksi. Naapurikiinteistöjen kulut kiinteistöilleen säilyvät ajoyhteytenä pysäköintialueen kautta.

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta jättämällään kaavamuutoshakemuksella ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö hyväksyttiin kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Jokelaan uusia kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kortteli 6006 on yksityisomistuksessa ja katualue Tuusulan kunnan omistuksessa. Kortteli 6006 on rakentumaton ja Resiinakujan katualue rakentunut.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2 855 m². Kaavamuutos ei vaikuta kaavamuutosalueen rakennusoikeuteen. Alueen rakennusoikeus säilyy 3000 k-m²:ssä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavaratkaisu on periaatteiltaan Jokelan osayleiskaavan ja tulevan yleiskaava 2040:n mukainen.

Kaavatyön aiemmat vaiheet

Kuntakehityslautakunta päätti osallitustumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta 25.10.2023 (§ 99). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.11.-1.12.2023.

Kunnanhallitus päätti kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta 18.12.2023 (§ 504). Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.1. - 19.2.2024.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisilta yhdeksän (9) lausuntoa ja muilta osallisilta kolme (3) kirjallista muistutusta.

Muistutukset kaavaehdotukseen kohdistuivat autopaikkamääriin, rakenteellisen pysäköinnin osittaiseen säilyttämiseen, sähköautojen latausmahdollisuuteen, kulkuyhteyksiin ja liikennejärjestelyihin.

Viranomaisten kannanotot kaavaehdotukseen kohdistuivat kaukolämpöverkon saatavuuteen, raide- ja liikennemelun sekä tärinän hallintaan, asuntojen avautumiseen ja tuulettumiseen, rakennusalan sijoittumiseen, kulkuyhteyksiin ja liikennejärjestelyihin, ikäihmisten ja liikuntaesteisten liikkumiseen sekä liikenneturvallisuuteen.

Kaavaehdotuksen määräykseen tehtiin lausuntojen johdosta kaksi muutosta, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Resiinakujan asemakaavan muutoksen numero 3668 sekä sitovan tonttijaon ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 6011 muodostaen tontit 3 ja 4
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä laaditun Resiinakujan asemakaavan muutoksen numero 3668 sekä sitovan tonttijaon ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 6011 muodostaen tontit 3 ja 4

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 28, 15.03.2023

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 37, 18.04.2023

Ikäihmisten neuvosto, § 23, 24.04.2023

Kuntakehityslautakunta, § 77, 13.09.2023

Kunnanhallitus, § 360, 18.09.2023

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 85, 10.10.2023

Vammaisneuvosto, § 41, 11.10.2023

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 106, 24.10.2023

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 82, 31.10.2023

Kuntakehityslautakunta, § 39, 17.04.2024

§ 39

Harjulan asemakaavan muutos, kaava nro 3596, hyväksyminen

TUUDno-2021-2867

Kuntakehityslautakunta, 15.03.2023, § 28

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 O Harjulan akm nro 3596 OAS-asiakirja, KKL 15.3.2023

2 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen selostus, KKL 15.3.2023

3 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE1, KKL 15.3.2023

4 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE2, kkl 15.3.2023

5 L Liite Harjulan akm Meluselvitys Kievarintie 17-19, KKL 15.3.2023

6 L Liite Harjulan akm Luontoselvitys, KKL 15.3.2023

Asiaselostus, osalistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen vaihe

Sijainti

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pienalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu JM Suomi Oy:n kanssa.

Alueen nykytila

Kievarintien itäpuolella lähellä Tuusulan urheilukeskusta olevalla kaava-alueella ovat Kievarin päiväkotijoukko ja teatteri Mesta ja se muodostuu kolmesta kokonaisuudesta kiinteistöistä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Lainvoimaisessa kaavassa on rakennusoikeus annettu tehokkuusluvulla $e=0,40$, joka vastaa noin 3000

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

k-m². Enimmäiskerrosluvuksi on siinä määrätty kaksi. Kievarin päiväkotitoimitus on rakennettu vuonna 1989 ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo vuonna 1992. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoimitus siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella toiseen sijaintiin lähivuosina. Uusi päiväkotitoimitus Martta Wendelin on Tuusulanväylä toisella puolella.

Tavoitteet ja kaavaratkaisu

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamutoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelmana on nähtävillä kaksi erilaista kaavaluonnosta esittelykuvineen, jotka poikkeavat toisistaan alueen pysäköinnin järjestämisen, kokonaiskerrosalan määrän sekä toisen rakennuksen kerrosalun osalta. Asuinkorttelissa on kolme sitovan tonttijaon mukaista tonttia ja pysäköinnille oma korttelialue. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu tai laaditaan selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristö- ja pohjavesiselvitykset. Tavoitteena on kyetä suunnittelemaan kohtuullinen yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien, lähellä olevien palvelujen ja joukkoliikennepysäkkien asuinrakentamisen kokonaisuus niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla, hyvällä sijainnilla Hyrylän keskustassa, nykyiseen infraan liitettävissä olevalla paikalla.

Kaavamutoksessa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille on viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala. Molemmassa luonnosvaihtoehdossa pohjoisimmassa pistetalossa pääkäyttötarkoituksen mukainen enimmäiskerrosala on 3600 k-m² ja enimmäiskerrosaluku on VIII. Luonnosvaihtoehdossa 1 on keskimmäisen ja eteläisimmän tontin rakennusalla kummallakin enimmäiskerrosala 3150 k-m² ja enimmäiskerrosaluku ½kVI. Siten kerrosalaa on yht. n. 9900 k-m². Luonnosvaihtoehdossa 2 on keskimmäisen ja eteläisimmän tontin rakennusalla kummallakin enimmäiskerrosala 3600 k-m² ja enimmäiskerrosaluku ½kVII. Siten kerrosalaa on yht. n. 10 800 k-m². Kerrosaluku pääosin laskee pohjoisesta etelään ja Kievarintien puolella on keskimmäisen ja eteläisen tontin rakennusten kerrosaluku suurempi johtuen kadun tason ns. puolikkaasta kerroksesta. Eteläisimmälle tontille on viitesuunnitelmassa osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti rakennuksen itäpuolen sisäpihalla. Viitesuunnitelman perusteella annetaan julkisivujen tiilipintaisuutta koskeva määräys.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, jossa on asuinkorttelin asukkaiden autopaikat. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 95 ap luonnosvaihtoehdossa 1 sekä 2-tasoisessa pysäköintitalossa 121 ap luonnosvaihtoehdossa 2. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä ja pysäköintilaitoksen julkisivuista on annettu määräyksiä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. Kaava ei muuta tilannetta lainvoimaisesta kaavasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Yleismääräyksinä on annettu rakennusalaakohtaisesti luvulla enimmäisrakennusoikeus, joka sisältää pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan. Määräyksessä on erikseen annettu lisäkerrosaloina rakennettavaksi mahdollistetut tilat. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa. Rakentamisen julkisivuarkkitehtuurista ja kattomuodosta on annettu kaavassa määräyksiä. Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentamisesta katto- ja julkisivupinnoille on annettu ehdollisesti salliva määräys. Hulevesien ohjaamisesta ja pohjavesien suojelusta on annettu määräyksiä. Viherkerrointa koskeva määräys on mahdollista lisätä ehdotusvaiheeseen. Tonttijako on kaavaehdotuksen tulevassa vaiheessa kaava-alueella sitova. Alue kytkeytyy olemassa olevaan katuverkkoon Kievarintieltä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap / 100m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto
- Jos pelkästään asunnoille osoitetut autopaikat ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrää pienentää 10 %
- Yhdellä yhteiskäyttöautolla saa korvata enintään 10 asuntojen autopaikkaa. Yhteiskäyttöautoilla voidaan korvata enintään 20 % asuntojen autopaikoista.
- Autopaikat saa kattaa.
- AK-korttelialueet 1 ap / 100 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät::

- 1pp / 40m² asuntokerrosalaa.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen varustuksen on mahdollistettava polkupyörän lukitseminen rungosta.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian ja pormestariohjelman tavoitteita.

Mitoitus

Asemakaavamuutoksen aluerajauksen pinta-ala on noin 8768 m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta on yhteensä noin 8085 m² sekä lähivirkistysaluetta noin 683 m².

Asuinkerrostalojen korttelialueella pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa kahdessa erillisessä rakennuksessa yhteensä 9900 k-m² luonnosvaihtoehdossa 1 ja 10 800 k-m² luonnosvaihtoehdossa 2. Se vastaa noin 280 - 310 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on saadun tiedon mukaan luonnosvaihtoehdossa 1 olevan noin 137 kpl ja noin 150 kpl luonnosvaihtoehdossa 2. Asuntojen keskipinta-alaksi on arvioitu molemmissa luonnosvaihtoehdossa olevan noin 59 k-m². Saadun tiedon mukaan asuntojakauma ja asuntojen keskipinta-ala vastaavat Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun myötä pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala asemakaavamuutoksen alueella kasvaa samalla korttelialueen käyttötarkoituksen muuttuessa luonnosvaihtoehtoihin verraten joko noin 6900 tai 7800 k-m².

Kaavatalous

Kaavaratkaisun aiheuttamat kustannukset ja tulot kunnalle määritellään ehdotusvaiheeseen.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asuinkerrostalokortteli (AK) määrätään kaavassa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen (Y-10) tilalle. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne Tuusulanväylällä on vilkasta ja Hyrylän liikennetarkasteluiden ennusteissa Tuusulanväylän kiertoliittymä ei näyttäyty sujuvana. Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkoti on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyy. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaava mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, minkä vuoksi muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, joten muodostuu rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen.

Täydennysrakentaminen tuo kaupunkikuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien molemmin puolin on kaavoitettu määrätietoisesti keskenään yhteensopivan rakentamisen kokonaisuuden edellytystä. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5 - 7 -kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Keskeisen sijaintinsa johdosta maankäyttö on syytä muuttaa aiempaa tehokkaammaksi. Kaava-alueen eteläpuolella on kolmikerroksisia kerrostaloja ja pohjoispuolella vanhemmat kerrostalot ovat kolmikerroksisia. Tuusulanväylän varrelle Kievarinkaarelle kaavoitettujen kerrostalojen kerros-luku vaihtelee neljästä seitsemään, kasvaen kohti Hyrylän keskustaa. Rakennukset tukeutuvat itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään muuhun tavoiteltuun tehokkaammin rakennettuun rakennuskantaan. Alueella olemassa olevat ja uudet kerrostalot ovat vaaleasävyisiä. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä matalasti rakennettua aluetta, parantavat näkymissä alueen luonnetta. Alueen vieressä luoteispuolella sijaitseva suuri huoltoasemakenttä perustuu vanhentuneeseen kaavaan (Kievarin alue, nro 3150, v. 1989). Huoltoasemarakennusten korttelialue (LH) on yhdessä Tuusulanväylän tiealueen kanssa näkymissä merkittävästi avointa, noin 3,6 hehtaarin laajuista ja jäsentymätöntä ympäristöä, joka osaltaan johtaa kaavoissa tavoitellun kerrostalorakentamisen näkymiseen lähimaisemassa luoteesta ja lännestä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatettaessa. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Kaikki selvityksessä tavatut huomionarvoiset lintulajit ovat sopeutuneet ihmisen muuttamiin elinympäristöihin ja elelevät asutuilla ja myös häiriöherkillä alueilla. Vesitornin lähiympäristön selvitysalueella ei ole erityistä linnustosta johtuvaa suojeluarvoa, eivätkä lajit edellytä varsinaisia suojelutoimia. Selvityksen mukaan lepakoita ei ollut syytä huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin, virkistykseen ja kulttuuriin

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvitys, jonka perusteella on todettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

Teatteri Mestan toiminta on päättynyt ja päiväkotit siirtyy uusiin tiloihin, kun uudisrakentamisena toteutettava Martta Wendelinin päiväkotit valmistuu Tuusulanväylän länsipuolelle alle 500 m päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita, joka puolestaan lisää kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Lähialueelta tulee palveluverkkosuunnitelman perusteella osoittaa mm. uusia päivähoitopaikkoja sekä koulu- ja päivähoitopaikkoja.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole huomattavia elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuntorakentamisen edistämisellä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen tarpeen kasvulle alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä
- asettaa Jokelan Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Piia Lakkapää-Hemmi teki muutosehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun Antti Seppälän kannattamana:

Asemakaavan ohjaavina tavoitteina on ollut sovittaa uudet asuinkerrostalot etelänpuoleiseen asutukseen, itäpuolen lähivirkistysalueeseen ja kievarintien katualueeseen laadukkaasti sekä toteuttaa pääosa pysäköinnistä rakenteellisena.

Ehdotan palautusta koska kaava ei ole ohjaavien tavoitteiden mukainen.

- Vaihtoehdossa 1 rakenteellista pysäköintiä ei ole lainkaan.
- Molemmissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalot ovat korkeita eivätkä istu ympäristöön, Viereiset kerrostalot ovat 4 kerroksisia.
- Uudet talot eivät madallu kohti etelänpuoleista pientaloaluetta eivätkä näin ollen sovi etelänpuoleiseen ympäristöön.

Lisäksi huomion arvioista:

- Onko suunnitelmassa huomioitu asuntopoliittista ohjelmaa
- Etäisyys parkkialueelle kauimmaisesta talosta on 142m.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Piia Lakkapää-Hemmin muutosehdotusta kannattavat EI.

Suoritettua äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Marianna Simo, Johanna Sipiläinen, Sorri Liisa, Sanna Takala, Margita Winqvist ja Jari Immonen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Piia Lakkapää-Hemmin ehdotusta kannattivat Leena Saukko, Piia Lakkapää-Hemmi, Timo Huhtaluoma, Antti Seppälä ja Eemi Vaherlehto

Poissa olivat Päivö Kuusisto ja Taisto Hujala.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 6–5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä
- asettaa Jokelan Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 18.04.2023, § 37

Valmistelijat / lisätiedot:

Annukka Luoderanta

annukka.luoderanta@tuusula.fi

Hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 O Harjulan akm nro 3596 OAS-asiakirja, hytelk 18.4.2023

2 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen selostus, hytelk 18.4.2023

3 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE2, hytelk 18.4.2023

4 L Liite Harjulan akm Meluselvitys Kievarintie 17-19, hytelk 18.4.2023

Kunta on päättänyt asettaa Harjulan asemakaavan muutoksen, kaava nro 3596, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville 23.3. - 23.4.2023 välisenä aikana. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnalta on pyydetty lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Tuusulan kunnan omistamalle Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan ympäristöön soveltuvaa asuinkerrostalorakentamista. Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Rakentamisessa voidaan hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoitteena on toteuttaa Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa, edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista sekä toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta. Alue on aiemmin ollut osa "Kehitettävät kiinteistöt II" asemakaavamuutosta (nro. 3627, voim. 2022).

Suunnittelualueella on nykyisin Kievarin päiväkotia, joka tulee yhdistymään syksyllä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

2024 valmistumaan Kirkonkylän kampuksen päiväkotiin. Alueella on vajaakäytöllä oleva seura- ja kerhorakennus Teatteri Mesta sekä maantason pysäköintialuetta. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Asutus oas-alueella koostuu pääasiassa erillispientaloista ja paritaloista omissa kiinteistöissään. Alueen tuntumassa on laaja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kaavamuuotukseen kuuluu vähäisesti Kievarinpuiston virkistysaluetta ja se sekä korttelialueen välistä rajaa muutetaan hieman niin, että nykyiset jalankulun reitit tai yhteydet voidaan säilyttää virkistysalueella. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Hyrylän Harjulan alueen asemakaavan muutos nro 3596, OAS, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa olisi huomioitava erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistaminen. Kerrostalojen suunnittelussa tulisi huomioida maaston muotojen mukaileminen, so. kunnioittaa harjumaisuutta ja pitää kerrosluku kohtuullisena. Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama mahdollinen melu- ja ilmastohaitta tulisi huomioida erityisesti reunimmaisten asuintalojen kannalta. Katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava sekä ympäristön luontoarvojen säilyttäminen että kaikkien asukkaiden viihtyvyys. Esteettömät reitit viher- ja virkistysalueille olisi pystyttävä järjestämään. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Jalankulkijoiden ja muiden kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluiden pariin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelussa tulee huomioida myös asukkaiden autoliikenteen sujuvuus, ml. invataksit pysäköintimahdollisuuksiin.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta

- päättää antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Ikäihmisten neuvosto, 24.04.2023, § 23

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling, Annukka Luoderanta
petteri.erling@tuusula.fi, annukka.luoderanta@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti, Hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

- 1 O Harjulan akm nro 3596 OAS-asiakirja, ikne 24.4.2023
- 2 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen selostus, ikne 24.4.2023
- 3 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE1, ikne 24.4.2023
- 4 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE2, ikne 24.4.2023
- 5 L Liite Harjulan akm Meluselvitys Kievarintie 17-19, ikne 24.4.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

6 L Liite Harjulan akm Luontoselvitys, ikne 24.4.2023

Kunta on päättänyt asettaa Harjulan asemakaavan muutoksen, kaava nro 3596, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville 23.3. - 23.4.2023 välisenä aikana. Ikäihmisten neuvostolta on pyydetty lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Tuusulan kunnan omistamalle Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan ympäristöön sovittuvaa asuinkerrostalorakentamista. Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Rakentamisessa voidaan hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoitteena on toteuttaa Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa, edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista sekä toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta. Alue on aiemmin ollut osa "Kehitettävät kiinteistöt II" asemakaavamuutosta (nro. 3627, voim. 2022).

Suunnittelualueella on nykyisin Kievarin päiväkotia, joka tulee yhdistymään syksyllä 2024 valmistumaan Kirkonkylän kampuksen päiväkotiin. Alueella on vajaakäytöllä oleva seura- ja kerhorakennus Teatteri Mesta sekä maantason pysäköintialuetta. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Asutus oas-alueella koostuu pääasiassa erillispientaloista ja paritaloista omissa kiinteistöissään. Alueen tuntumassa on laaja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kaavamuutokseen kuuluu vähäisesti Kievarinpuiston virkistysaluetta ja se sekä korttelialueen välistä rajaa muutetaan hieman niin, että nykyiset jalankulun reitit tai yhteydet voidaan säilyttää virkistysalueella. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Harjula, asemakaavan muutosehdotus, kaava nro 3596, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa olisi huomioitava erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistaminen. Kerrostalojen suunnittelussa tulisi huomioida maaston muotojen mukaileminen, so. kunnioittaa harjumaisuutta ja pitää kerroskorku kohtuullisena. Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama mahdollinen melu- ja ilmastohaitta tulisi huomioida erityisesti reunimmaisten asuintalojen kannalta. Katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava sekä ympäristön luontoarvojen säilyttäminen että kaikkien asukkaiden viihtyvyys. Esteettömät reitit viher- ja virkistysalueille olisi pystyttävä järjestämään. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Jalankulkijoiden ja muiden kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluiden pariin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelussa tulee huomioida myös asukkaiden autoliikenteen sujuvuus, ml. invataksit pysäköintimahdollisuuksineen.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, Hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- yhtyä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoon ja
- esittää, että
 - asukaspihojen suunnittelua tulisi toteuttaa ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten näkökulmat huomioiden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- parvekkeiden kaiteiden alaosat rakennetaan läpinäkyviksi, jotta maisemien katselu on mahdollista myös lepoasennossa.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa seuraavan lausunnon:

Harjula, asemakaavan muutosehdotus, kaava nro 3596, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa on huomioitava erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistaminen. Kaavan ei tule määrätä parvekkeiden kaiteiden läpinäkyvyyttä, sillä kaiteiden läpinäkyvyys on erityisen tärkeää esimerkiksi vuodepotilaalle. Kerrostalojen suunnittelussa tulee huomioida maaston muotojen mukaileminen, so. kunnioittaa harjumaisuutta ja pitää kerrosluku kohtuullisena. Tuusulan yhtä maamerkkiä, vesitornia, ei tule piilottaa kerrostalojen taakse.

Katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava sekä ympäristön luontoarvojen säilyttäminen että kaikkien asukkaiden viihtyvyys. Asukaspihojen suunnittelu tulee toteuttaa ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten näkökulmat huomioiden. Esteettömät reitit viher- ja virkistysalueille on järjestettävä. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulee säilyttää.

Liikenteen suunnittelussa on huomioitava asukkaiden autoliikenteen sujuvuus, ml. invataksit pysähtymis- ja pysäköintimahdollisuuksineen. On myös huomioitava riittävä vieraspaikkojen määrä. Jalankulkijoiden ja muiden kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluiden pariin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama mahdollinen melu- ja ilmastohaitta tulee huomioida erityisesti reunimmaisten asuintalojen kannalta.

Kuntakehityslautakunta, 13.09.2023, § 77

Valmistelijat / lisätiedot:
Petteri Erling
petteri.erling@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 E Harjulan akm nro 3596 Kaavakartta KKL 13.9.2023
- 2 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostus KKL 13.9.2023
- 3 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostuksen liitteet KKL 13.9.2023

Asiaselostus

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596

Sijainti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen penialueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu JM Suomi Oy:n kanssa.

Alueen nykytila

Kievarintien itäpuolella lähellä Tuusulan urheilukeskusta olevalla kaava-alueella ovat Kievarin päiväkotia ja teatteri Mesta ja se muodostuu kolmesta kokonaisesta kiinteistöstä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on Kievarin päiväkotia ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoiminta siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella muuhun sijaintiin lähivuosina.

Asemakaavan muutosehdotuksen perustumisesta kaavaluonnoksen esimerkkiratkaisuun nro 1

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi esimerkkiratkaisua, joista kaavaehdotusta valmisteltiin esimerkkiratkaisuun nro 1 pohjalta, jossa ei ollut pysäköintilaitosta vaan maantason paikoitusalue. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa AK-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa vähennettiin 1000 k-m² verran luonnoksesta, joten ehdotuksessa enimmäiskerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Samoin AK-korttelialueella rakennusalojen suurinta sallittua kerrosalaa vähennettiin yhdellä kerroksella, joten enimmäiskerrosalaluokitus on ehdotuksessa seitsemän (VII).

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamuutoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu-, luonto- ja pohjavesiselvitykset. Kaavassa mahdollistetaan asuinrakentamisen kokonaisuus yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien palvelujen ja joukkoliikennepysäkkien tuntumassa niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla. Rakentaminen on liitettävissä nykyiseen johto- ja katuinfrastruktuuriin.

Kaavamuutoksessa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille on viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala, joilla enimmäiskerrosalaluokitus on seitsemän (VII). Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

on AK-korttelialueella yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala noin 58,2 k-m², joka vastaa Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita. Asuinkerrostalotonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 1.9 (e_t), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.0 (e_a). Viitesuunnitelmaan perustuen kaavassa on annettu lisäkerrosaloja koskeva määräys. Edellisen isäksi on annettu määräys AK-kortteliin sallittavaksi rakentaa piha-alueille ja rakennusalojen ulkopuolelle asuinrakennuksista erillisiä varastoja lisäkerrosaloina sekä katoksia yhteensä enintään 300 m² polkupyöriä, ulkoiluvälineitä, jätteidenkeräilyä sekä ulko-oleskelua varten. Ulkoiluvälinevarastoja ja irtaimistovarastoja koskevat määräykset niiden vähimmäismäärästä on annettu. AK-korttelialueelle on osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet rakennusten sisäpihalle Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamilta ympäristöhäiriöiltä suojaan sekä myös tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti taloista pysäköintialueelle. Viitesuunnitelman perusteella on annettu määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/100m² asutokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutiloille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /50m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asutokerrosalaa, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Viitesuunnitelman perusteella annetaan mm. julkisivujen tiilipintaisuutta, parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä ja koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, johon asuinkorttelin asukkaiden autopaikat saa pysäköidä. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 96 ap. Autopaikkoja saa kattaa tarpeellisen määrän, mutta Kievarintien puoleisella osalla on oltava vähintään 10 autopaikkaa katettu. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä mm. korttelialueen rajojen tuntumassa olevalla istutusalueella sekä siine istutettavilla puuriveillä tai -ryhmillä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. VL-alueita on kaavassa muutettu osaksi ehdotuksen LPA-alueita, sen itäreunan istutusalueen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Koko kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja pohjaveden suojelusta. Hanketta varten laaditussa pohjavesiselvityksessä todetaan, että: *"Nykyiseen pohjavedentasaan verrattuna kellarittomien rakennusten rakennusaikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät."*

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys asemakaavan liitteeksi. Selvityksen johtopäätöksinä kaavamuuotosalueella melun ohjearvot ylittyvät vain aivan Kievarintien reunassa. Suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueille jää riittävästi melulta suojattua aluetta sekä päivä- että yöajan tilanteissa. Viitesuunnitelman

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sisäpihan leikki- ja ulko-oleskelualue jää melun ohjearvojen alle kokonaisuudessaan kaikissa mallinnetuissa tilanteissa. Mikäli liikenneväylien suuntaan avautuville julkisivuille sijoitetaan oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, tulee ne lasittaa tarkoituksenmukaisesti niin, että melun ohjearvot eivät ylity.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian, pormestariohjelman sekä asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.

Kaavaratkaisun vaikutukset

*** Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kunta purkaa kustannuksellaan kaava-alueella olevat rakennukset ja sen aikatauista sovitaan kaavamuutoksen hakijan tai rakentamiseen ryhtyvän kanssa esisopimuksen yhteydessä. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta sekä rakennusoikeuden myymisestä. Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: n. 117 000 € rakennusten purkutöistä. Tuusulan kunnan vyöhykehinnittelun (KV 2022) perusteella kunta saa tuloja rakennusoikeuden myynnistä n. 2 850 000 €.

*** Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen korvaa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja lisää kestävien liikkumismuotojen osuutta, parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

*** Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkoti on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä. Kestävien liikkumismuotojen osuus alueella kasvaa.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyä. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

*** Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

Kaavaratkaisu huomioi yleiskaava 2040 osoittaman asuinkerrostalopainotteisuuden lisäyksen alueella ja se mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, joten muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, vaan LPA-alue, joten muodostuu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen etelässä. Täydennysrakentaminen tuo katukuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5–8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Rakennukset tukeutuvat visuaalisesti taustanaan itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään ympäristöön. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä aluetta, parantaen näkymissä alueen luonnetta.

*** *Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon***

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, kun huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

*** *Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin, virkistykseen ja kulttuuriin***

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvitys, jonka perusteella on toettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

*** *Elinkeino- ja työllisyysvaikutukset***

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole huomattavia elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuntorakentamisen edistämisellä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen tarpeen kasvulle alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä. Kaava mahdollistaa liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilojen sijoittamisen asuinrakennuksiin, mikä voi lisätä muutaman työpaikan edellytyksiä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavan aikaisempi käsittely

Kaavahanke perustuu kunnanhallituksen päätökseen vuoden 2023 kaavoitussuunnitelmasta.

Kuntakehityslautakunta päätti 15.3.2023 asettaa Harjulan asemakaavamuutoksen nro 3596 vaihtoehtoiset kaavaluonnokset (2 kpl) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ajalle 23.3. - 23.4.2023 mielipiteiden jättämistä ja lausuntoja varten.

Yhteenveto viranomaisten ja asiantuntijoiden lausunnoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmistelu- ja havainneaineistosta saatiin seitsemän (7) lausuntoa, jotka kohdistuivat muun muassa

- erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistamiseen,
- rakentamisen maaston muotojen mukailemiseen,
- Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamaan terveyshaittaan,
- ympäristön luontoarvojen säilyttämiseen,
- asukkaiden viihtyvyyteen,
- esteettömiin kulkureitteihin viher- ja virkistysalueille,
- vanhan puuston säilyttämiseen,
- kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluihin,
- autoliikenteen sujuvuuteen,
- invataksien pysäköintipaikkoihin,
- kaavan määräykseen koskien parvekekaiteiden lasimateriaalin läpinäkyvyyttä,
- kerroslukujen määriin,
- vesitornin näkymiseen suhteessa tavoiteltuun kerrostalorakentamiseen,
- asuinrakennusten sijoittamiseen tontille ja pihakannet sekä istutukset huomioiden niin, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa,
- asuinrakennusten varateiden, pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun,
- tietoliikennekaapeleihin,
- pohjaveden ja sen muodostumisalueen, sen laadun ja määrän suojelun huomioimiseen kaavoituksessa,
- asuntojen melutason ohjearvot täyttävään aukeamissuuntaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisesti,
- oleskeluparvekkeiden suojaamiseen melulta niin, että melutason ohjearvot täyttyvät,
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän osallisuuteen Koskenmäen vedenottamon valuma-alueen vuoksi,
- selostuksen mainintoihin koskien hulevesien imeyttämistä, puhdistamista ja johtamista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
- Ikäihmisten neuvosto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Telia Finland Oyj
- ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Seuraavilla tahoilla ei ollut lausuttavaa:

- Uudenmaan liitto

Vastineet lausuntoihin ovat erillisessä vuorovaikutuksen raportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta jätettiin 13 kappaletta, jotka käsittelivät seuraavia asiakokonaisuuksia:

1. Suunnitelman ympäristöön sopimisen arvioimisesta

1.1 Kaavamuutoksen tuottamasta muutoksesta nykyisessä ympäristössä (Mi03)

1.2 Asuntomessujen muodostaman Tuusula-mielikuvan suhteesta kaavamuutokseen (Mi03)

1.3 Luonnosratkaisu nro 1:n laajuudesta (Mi04) ja luonnosratkaisu nro 2:n maanpäällisen pysäköintilaitoksen ominaisuuksista (Mi03, Mi04, Mi13)

1.4 Kaavan kerrostalorakentamisen asuntojen näkymistä naapurustoon (Mi03)

1.5 Kaavan rakentamisen havainnekuvista Kievarinportti-kadun pohjoispuolisen rakentamisen kannalta (Mi05)

1.6 Kaava-alueeseen rajoittuvien lainvoimaisten asemakaavojen huomioimisesta kaavassa sekä rakennusliikkeen kanssa tehdyn sopimuksen rakentamisen maisemaan soveltamisesta ja rakentamisen laadusta (Mi06)

1.7 Arkkitehtuurin esteettistä ominaisuuksista (Mi04)

1.8 Uudisrakentamisesta niin, että se ei piilottaisi näkymissä merkittävää vesitornia (Mi06)

2. Kaavamuutoksessa tavoitellun rakentamisen tai tontinkäytön ominaisuuksien muutoksien edellytyksistä

2.1 Rivitalojen ja kerrostalojen soveltumisesta alueelle myös ympäristön kaavoihin ja alueella tähän asti toteutuneeseen rakentamiseen perustuen (Mi03) sekä rivi-, pari- ja omakotitalojen kaavoittamisesta alueelle kerrostalojen sijaan (Mi08)

2.2 Rakentamisen kerroslukujen muuttamisesta vastaamaan kaava-alueen ympäristössä voimassa olevien kaavojen kerroslukuja (Mi05), enimmäisräystäskorkeuden määrittelemisestä kaavaehdotukseen (Mi05), kerrosluvun vähentämisestä enintään kuuteen (Mi06), kerrosluvun vähentämisestä enintään 2-3 -kerroksiseksi perheasuntoja sisältävien tiiviin ja matalan rivitalojen tai townhouse-talojen mahdollistamiseksi (Mi02, Mi03), enintään 3-kerroksiseksi sallittavasta rakentamisesta (Mi04),

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

2.3 Luonnosratkaisu nro 1:n paremmuudesta ratkaisuun nro 2 niiden kerroslukuja verraten (Mi03)

2.4 Kaavan mahdollistamien talojen varjostusvaikutuksesta (Mi05)

2.5 Pysäköintipaikkojen sijoittamisesta rakenteellisina talojen alle kellariin (Mi04, Mi06, Mi13)

2.6 Viitesuunnitelman suhteesta tamperelaiseen hotellitornitaloon kulttuurilliselta ja arkkitehtoniselta kannalta sekä edellisistä merkityksistä Hyrylän taajaman kannalta (Mi06), kysymyksestä Hyrylän keskustaan rakennettujen rakennusten arkkitehtonisista ja kulttuurillisista arvoista (Mi06)

2.7 Korttelialueen määrittämisestä virkistys-, suojelu-, pientalo- tai haja-asutusalueeksi luonnoksessa esitetyn asuinkäytön sijaan pohjavesialueen vuoksi (Mi06)

2.8 Rivitalojen kerrostaloja väitetyistä suuremmasta rakennusoikeuden myyntitulosta (Mi06)

2.9 Rivitaloasukkaiden suurempaan verotulojen kertymiseen kaavoittamalla (Mi06)

2.10 Asuinkerrostalokorttelin autopaiikka-alueen siirtämisestä kaava-alueen pohjoisosaan, koska se on liikenteen haitta-alue (Mi08)

3. Nykyisen ympäristön säilyttämisestä kokonaan tai osittain uudisrakentamisen sijaan

3.1 Kaava-alueen eteläosan muuttamisesta lähiluonto- tai lähivirkistysalueeksi ja eläimistöä varten tai koko kaava-alueen säilyttämisestä nykyisellään (Mi01, Mi02, Mi06, Mi07, Mi08, Mi09, Mi10, Mi11, Mi12) tai maaperän säilyttämisestä kaava-alueella uudisrakentamisen sijaan (Mi06)

3.2 Harjun säilyttämisestä ja rakentamisen vaikutuksista harjumuotoon (Mi06)

3.3 Nykyisten rakennusten säästämistä ja purkamisen perusteluista, kestävästä rakentamisesta (Mi06, Mi12) sekä kulttuuristen, ekologisten, ilmastollisten sekä sosiaalisten, hyvinvointiin liittyvien ja esteettisten arvojen huomioimisesta (Mi06)

3.4 Kaavaehdotuksen VL-alueen muutoksesta kerrostalokortteliksi, jonka koetaan hankaloittavan tai estävän jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulun urheilupuistoon ja virkistysalueille ilman uusien korvaavien kulkuyhteyksien esittämistä (Mi05)

4. Kaavan ratkaisujen perusteluihin ja selvityksiin periaatteellisilla tai yleisemmällä arvioinnin tasoilla

4.1 Kiertotalouden huomioimisesta asemakaavoituksessa (Mi06)

4.2 Asuntopoliittisen ohjelman linjausten huomioimisesta kaavassa (Mi06)

4.3 Kaavassa kulttuurimaiseman kerroksellisuuden, luonnonläheisyyden, ulkoilumahdollisuuksien, väljyyden sekä asuinalueiden metsien huomioimisesta (Mi06)

4.4 Viherkertoimen soveltamisesta kaavassa (Mi06)

4.5 Mielikuvasta, jossa Tuusulaa kehitetään pientalovaltaisena ja matalan profiilin rakennuskantaa suosivana kuntana (Mi03)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

4.6 Rakennusliikkeen kanssa tehdystä sopimuksesta, kaavoittamisen ja asuntomyynnin keskinäisestä suhteesta (Mi06) sekä kysymyksestä kenelle kuntaa rakennetaan, vaikka rakentamista olisi yleisesti mielipiteen mukaan ”jarrutettava” (Mi11)

4.7 Kiinteistöjen suuremmasta arvosta niiden sijaitessa puiston läheisyydessä (Mi10)

4.8 Kaavan valmistelusta ennen kunnan ilmasto-ohjelman hyväksymistä (Mi12)

5. Kaava-alueen ulkopuolisiin rakentamisen kysymyksiin

5.1 Asuntorakentamisen osoittamiseen kaavassa Tuusulan lukuisille peltoalueille, mutta ei metsiin (Mi04, Mi10)

5.2 Harjulan kaavoituksen suhteesta Kievarintien länsipuolella olevan lainvoimaisen kaavan mahdollistamaan rakentamiseen (Mi06) sekä kaavan sopimuksen mukaisuudesta koskien rakentamisen ympäristöön sopimista (Mi06)

6. Liikennesuunnittelusta kaava-alueella tai sen ulkopuolella

6.1 Uusien asuntojen asukkaiden henkilöautojen lisäyksen tuottamasta liikennemäärän lisäyksestä, jolla on vaikutus liikenneongelmiin Kievarinportin ja Tuusulanväylän kiertoliittymän sujuvuudessa (Mi03, Mi05, Mi07, Mi08) sekä liikenneselvityksistä jalankulun ja pyöräilyn osalta (Mi02, Mi08)

Vastineet mielipiteisiin ovat erillisessä vuorovaikutuksen raportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Lisätiedot: Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling p. 040 314 3673

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3596 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä sitovan tonttijaon korttelissa 8141 tonteilla 1 - 4. sekä
- asettaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3696 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan avattua keskustelun Sanna Kervinen teki muutosehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun Antti Seppälän kannattamana. Oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Sanna Kervisen palautusehdotusta kannattavat EI.

Suoritettuna äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Marianna Simo, Mika Timonen, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jukka Silander ja Arto Lindberg.

Sanna Kervisen palautusehdotusta kannattivat Leena Saukko, Antti Heikkilä, Antti Seppälä ja Sanna Kervinen.

Jäsen Mika Mäki-Kuhna oli poissa.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8 – 4 jatkaa asian käsittelyä kokouksessa.

Kokouskäsittely

Kokoustauko asian käsittelyn jälkeen klo 18:45 - 18:53.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3596 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä sitovan tonttijaon korttelissa 8141 tonteilla 1 - 4. sekä
- asettaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3696 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
-

Kunnanhallitus, 18.09.2023, § 360

Valmistelijat / lisätiedot:
Petteri Erling
petteri.erling@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostus, khall 18.9.2023
- 2 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostuksen liitteet, khall 18.9.2023
- 3 E Harjulan akm nro 3596 Kaavakartta, hytelk 10.10.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3596 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä sitovan tonttijaon korttelissa 8141 tonteilla 1 - 4. sekä
- asettaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3696 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kokouskäsittely

Kokouksen aikana pidettiin tauko klo 18.26-18.36.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, Mika Mäki-Kuhna ehdotti asian palauttamista valmisteluun Laura Åvallin kannattamana:

Palautusehdotus: Asemakaavan ohjaavina tavoitteina on ollut sovittaa uudet asuinkerrostalot etelänpuoleiseen asutukseen, itäpuolen lähivirkistysalueeseen ja kievarintien katualueeseen laadukkaasti sekä toteuttaa pääosa pysäköinnistä rakenteellisena. Ehdotan palautusta koska kaava ei ole ohjaavien tavoitteiden mukainen.

- Vaihtoehdossa 1 rakenteellista pysäköintiä ei ole lainkaan
- Molemmissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalot ovat korkeita eivätkä istu ympäristöön, viereiset kerrostalot ovat 4 kerroksisia.
- Uudet talot eivät madallu kohti etelänpuoleista pientaloaluetta eivätkä näin ollen sovi etelänpuoleiseen ympäristöön.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, on asian käsittelyn jatkaminen ratkaistava äänestämällä. Kunnanhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Mäki-Kuhnan tekemää ehdotusta asian palauttamisesta valmisteluun, äänestävät "EI".

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

- 7 "JAA"-ääntä (Outi Huusko, Ari Koponen, Arto Lindberg, Karita Mäensivu, Veikko Seuna, Johanna Sipiläinen, Anna Yltävä)
- 5 "EI"-ääntä (Elisa Laitila, Mika Mäki-Kuhna, Ari Nyman, Lilli Salmi, Laura Åvall)
- 1 tyhjä (Kalle Ikkela)

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 7 JAA-ääntä, 5 EI-ääntä ja 1 tyhjä. Puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen päättäneen jatkaa asian käsittelyä kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola selosti asiaa kokouksessa.

Eriävä mielipide

Mika Mäki-Kuhna ilmoitti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 10.10.2023, § 85

Valmistelijat / lisätiedot:
Annukka Luoderanta
annukka.luoderanta@tuusula.fi
Hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

- 1 E Harjulan akm nro 3596 Kaavakartta, hytelk 10.10.2023
- 2 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostus, hytelk 10.10.2023
- 3 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostuksen liitteet, hytelk 10.10.2023

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pienalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista. Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta.

Kaava-alue muodostuu kolmesta kokonaisesta kiinteistöstä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on Kievarin päiväkotitoimitus ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoimitus siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella muuhun sijaintiin lähivuosina.

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi esimerkkiratkaisua, joista kaavaehdotusta valmisteltiin esimerkkiratkaisun nro 1 pohjalta, jossa ei ollut pysäköintilaitosta vaan maantason paikoitusalue. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa AK-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa vähennettiin 1000 k-m² verran luonnoksesta, joten ehdotuksessa enimmäiskerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Samoin AK-korttelialueella rakennusalojen suurinta sallittua kerrosalaa vähennettiin yhdellä kerroksella, joten enimmäiskerrosalaluokitus on ehdotuksessa seitsemän (VII).

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamuutoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu-, luonto- ja pohjavesiselvitykset. Kaavassa mahdollistetaan asuinrakentamisen kokonaisuus yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien palvelujen ja joukkoliikennepysäkkien tuntumassa niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla. Rakentaminen on liitettävissä nykyiseen johto- ja katuinfrastruktuuriin.

Kaavamuutoksessa asuinrakennusalojen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille on viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala, joilla enimmäiskerrosalaluokitus on seitsemän (VII). Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on AK-korttelialueella yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

noin 58,2 k-m², joka vastaa Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita. Asuinkerrostalotonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 1.9 (e_t), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.0 (e_a). Viitesuunnitelmaan perustuen kaavassa on annettu lisäkerrosaloja koskeva määräys.

Edellisen lisäksi on annettu määräys AK-kortteliin sallittavaksi rakentaa piha-alueille ja rakennusalojen ulkopuolelle asuinrakennuksista erillisiä varastoja lisäkerrosaloina sekä katoksia yhteensä enintään 300 m² polkupyöriä, ulkoiluvälineitä, jätteidenkeräilyä sekä ulko-oleskelua varten. Ulkoiluvälinevarastoja ja irtaimistovarastoja koskevat määräykset niiden vähimmäismäärästä on annettu. AK-korttelialueelle on osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet rakennusten sisäpihalle Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamilta ympäristöhäiriöiltä suojaan sekä myös tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti taloista pysäköintialueelle.

Viitesuunnitelman perusteella on annettu määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/100m² asutokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutiloille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /50m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asutokerrosalaa, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Viitesuunnitelman perusteella annetaan mm. julkisivujen tiilipintaisuutta, parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä ja koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, johon asuinkorttelin asukkaiden autopaikat saa pysäköidä. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 96 ap. Autopaikkoja saa kattaa tarpeellisen määrän, mutta Kievarintien puoleisella osalla on oltava vähintään 10 autopaikkaa katettu. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä mm. korttelialueen rajojen tuntumassa olevalla istutusalueella sekä siine istutettavilla puuriveillä tai -ryhmillä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. VL-aluetta on kaavassa muutettu osaksi ehdotuksen LPA-aluetta, sen itäreunan istutusalueen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Koko kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja pohjaveden suojelusta. Hanketta varten laaditussa pohjavesiselvityksessä todetaan, että: *"Nykyiseen pohjavedentasoon verrattuna kellarittomien rakennusten rakennusaikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät."*

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys asemakaavan liitteeksi. Selvityksen johtopäätöksiä kaavamutosalueella melun ohjearvot ylittyvät vain aivan Kievarintien reunassa. Suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueille jää riittävästi melulta suojattua aluetta sekä päivä- että yöajan tilanteissa. Viitesuunnitelman sisäpihan leikki- ja ulko-oleskelualue jää melun ohjearvojen alle kokonaisuudessaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kaikissa mallinnetuissa tilanteissa. Mikäli liikenneväylien suuntaan avautuville julkisivuille sijoitetaan oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, tulee ne lasittaa tarkoituksenmukaisesti niin, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian, pormestariohjelman sekä asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.

Liikenne ja liikkuminen

Asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen korvaa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja lisää kestävien liikkumismuotojen osuutta, parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkotia on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä. Kestävien liikkumismuotojen osuus alueella kasvaa.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyy. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu huomioi yleiskaava 2040 osoittaman asuinkerrostalopainotteisuuden lisäyksen alueella ja se mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, joten muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, vaan LPA-alue, joten muodostuu rakennuksen vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen etelässä. Täydennysrakentaminen tuo katukuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5–8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Rakennukset tukeutuvat visuaalisesti taustanaan itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään ympäristöön. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä aluetta, parantaen näkymissä alueen luonnetta.

Ekologiset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, kun huleveden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehtyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

Vaikutukset terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvitys, jonka perusteella on toettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa Harjulan asemakaavan muutosehdotukseen.

Lautakunnan näkemyksen mukaan kaava-alueen sijainti vedenhankintaa varten tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella on kaavaratkaisussa huomioitu hyvin. Lautakunta kuitenkin esittää, että ekologiseen kestävyteen ja luonnonympäristöön kiinnitettäisi kaavatyön edetessä vieläkin tarkempaa huomiota. Ympäristön luontoarvoja ei tule mitata pelkästään harvinaisuuden ja uhanalaisuuden kannalta; luonnonläheinen asuinympäristö ja saavutettava lähiluonto ovat jo sinällään arvokkaita asukkailleen ja heidän hyvinvoinnilleen. Kaavaehdotukseen kirjattu nykyisen täysikasvuisen puuston säilyttäminen ja sisällyttäminen pihasuunnitelmien luontevaksi osaksi on lähtökohtaisesti oikein hyvä ajatus. Kuitenkin "mahdollisuuksien mukaan säilytettävä" sisältää myös mahdollisuuden täysikasvuisen puuston kaatamiseen. Tällöin menetettäisiin paitsi tärkeää hiilinielua, myös luonnon monimuotoisuutta.

Harjulan alueella on pientaloja, ja ympäristön kerrostalot ovat pääsääntöisesti 3- ja korkeintaan 5-kerroksisia. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta esittää, että alueen kaavoituksessa arvioidaan huolellisesti nykyistä rakennuskantaa huomattavasti korkeampien kerrostalojen vaikutusta maisemakuvaan, asuinalueen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

viihtyisyyteen sekä asukkaiden pito- ja vetovoimaan. Suunnitellut seitsenkerroksiset talot varjostaisivat ympäristöään, muovaisivat maisemaa peruuttamattomasti sekä peittäisivät näkyvistä Hyrylän vesitornin, kunnan maamerkin.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta kiittää esteettömyyden huomioimista kaavaehdotuksessa. Ehdotukseen kirjattu parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä koskeva määräys on erityisen hyvä lisäys esimerkiksi vuodepotilaiden ja pyörätuolin käyttäjien kannalta. Autopaikkojen vähimmäismääriä määrättäessä tulee huomioida LE-pysäköintipaikkojen määrä asuintalojen sisäänkäyntien läheisyydessä, ei vain keskitetyllä pysäköintialueella. Myös on varmistettava invataksien sujuva liikenneyhteys asuintalojen sisäänkäyntien tuntumaan.

Kaavaselostuksen mukaan kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta kannattaa asuntotarjonnan monipuolistumista Hyrylän keskusta-alueen tuntumassa. Lautakunta haluaa painottaa, että alueen asukkaiden turvallisiin ja esteettömiin kulkureitteihin palveluiden pariin, urheilukeskukselle ja joukkoliikennepysäkeille kiinnitetään suunnittelun edetessä erityistä huomiota.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Harjulan asemakaavan muutosehdotukseen.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Harjulan asemakaavan muutosehdotukseen.

Vammaisneuvosto, 11.10.2023, § 41

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling, Annukka Luoderanta

petteri.erling@tuusula.fi, annukka.luoderanta@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti, Hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 E_Harjulan_akm_nro_3596_Kaavaselostus__vane_11.10.2023

2 E_Harjulan_akm_nro_3596_Kaavaselostuksen_liitteet__vane_11.10.2023

3 E_Harjulan_akm_nro_3596_Kaavakartta__vane_11.10.2023

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pienalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista. Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta.

Kaava-alue muodostuu kolmesta kokonaisesta kiinteistöstä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on Kievarin päiväkotitoiminta ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoiminta siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella muuhun sijaintiin lähivuosina.

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi esimerkkiratkaisua, joista kaavaehdotusta valmisteltiin esimerkkiratkaisun nro 1 pohjalta, jossa ei ollut pysäköintilaitosta vaan maantason paikoitusalue. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa AK-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa vähennettiin 1000 k-m² verran luonnoksesta, joten ehdotuksessa enimmäiskerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Samoin AK-korttelialueella rakennusalojen suurinta sallittua kerrosalaa vähennettiin yhdellä kerroksella, joten enimmäiskerrosalaluokitus on ehdotuksessa seitsemän (VII).

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamuutoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu-, luonto- ja pohjavesiselvitykset. Kaavassa mahdollistetaan asuinrakentamisen kokonaisuus yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien palvelujen ja joukkoliikennepysäkkien tuntumassa niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla. Rakentaminen on liitettävissä nykyiseen johto- ja katuinfrastruktuuriin.

Kaavamuutoksessa asuinrakentamisen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille on viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala, joilla enimmäiskerrosalaluokitus on seitsemän (VII). Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on AK-korttelialueella yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala noin 58,2 k-m², joka vastaa Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita. Asuinrakentamisen keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 1.9 (et), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.0 (ea). Viitesuunnitelmaan perustuen kaavassa on annettu lisäkerrosalaja koskeva määräys.

Edellisen lisäksi on annettu määräys AK-kortteliin sallittavaksi rakentaa piha-alueille ja rakennusalojen ulkopuolelle asuinrakennuksista erillisiä varastoja lisäkerrosaloina sekä katoksia yhteensä enintään 300 m² polkupyöriä, ulkoiluvälineitä, jätteidenkeräilyä sekä ulko-oleskelua varten. Ulkoiluvälinevarastoja ja irtaimistovarastoja koskevat määräykset niiden vähimmäismäärästä on annettu. AK-korttelialueelle on osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet rakennusten sisäpihalle Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamilta ympäristöhäiriöiltä suojaan sekä myös tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti taloista pysäköintialueelle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Viitesuunnitelman perusteella on annettu määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/100m² asutokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutiloille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /50m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asutokerrosalaa, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Viitesuunnitelman perusteella annetaan mm. julkisivujen tiilipintaisuutta, parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä ja koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, johon asuinkorttelin asukkaiden autopaikat saa pysäköidä. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 96 ap. Autopaikkoja saa kattaa tarpeellisen määrän, mutta Kievarintien puoleisella osalla on oltava vähintään 10 autopaikkaa katettu. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä mm. korttelialueen rajojen tuntumassa olevalla istutusalueella sekä siine istutettavilla puuriveillä tai -ryhmillä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. VL-alueita on kaavassa muutettu osaksi ehdotuksen LPA-alueita, sen itäreunan istutusalueen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Koko kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja pohjaveden suojelusta. Hanketta varten laaditussa pohjavesiselvityksessä todetaan, että: "Nykyiseen pohjavedentasaan verrattuna kellarittomien rakennusten rakennusaikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät."

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys asemakaavan liitteeksi. Selvityksen johtopäätöksinä kaavamuutosalueella melun ohjearvot ylittyvät vain aivan Kievarintien reunassa. Suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueille jää riittävästi melulta suojattua aluetta sekä päivä- että yöajan tilanteissa. Viitesuunnitelman sisäpihan leikki- ja ulko-oleskelualue jää melun ohjearvojen alle kokonaisuudessaan kaikissa mallinnetuissa tilanteissa. Mikäli liikenneväylien suuntaan avautuville julkisivuille sijoitetaan oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, tulee ne lasittaa tarkoituksenmukaisesti niin, että melun ohjearvot eivät ylity.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian, pormestariohjelman sekä asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.

Liikenne ja liikkuminen

Asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen korvaa Teatteri Mestän ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja lisää kestävien liikkumismuotojen osuutta, parantaa palvelujen saatavuutta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkotia on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä. Kestävien liikkumismuotojen osuus alueella kasvaa.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyy. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu huomioi yleiskaava 2040 osoittaman asuinkerrostalopainotteisuuden lisäyksen alueella ja se mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, joten muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, vaan LPA-alue, joten muodostuu rakennuksen vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen etelässä. Täydennysrakentaminen tuo katukuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5–8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Rakennukset tukeutuvat visuaalisesti taustanaan itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään ympäristöön. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä aluetta, parantaen näkymissä alueen luonnetta.

Ekologiset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, kun huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

Vaikutukset terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvitys, jonka perusteella on toettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta pääosin tavanomaista aluetta. Kuitenkin esteettömien kulkuyhteyksien järjestämiseen Kievarintien katualueelta piha-alueille ja porrashuoneisiin on tarkemmassa suunnittelussa kiinnitettävä huomioita.

Korkeuseroa on alueen pohjoisosassa Kievarinpolun ja Kievarintien liittymästä katualueen ja tavoitellun AK-korttelin sisäpihan välillä n. 1,8 metriä 15 metrin matkalla (kaltevuus n. 1:8). Tonttien itäosassa maasto nousee tavoitellun AK-korttelin sisäpihoilta viheralueen harjanteelle lähivirkistysalueen suuntaan kohti urheilupuistoa itään. Maasto nousee harjun kohdalla paikoin erittäin jyrkästi, ja on liikkumisen kannalta esteellistä liikkumisympäristöä. Korkeuseroa on jopa n. 7 metriä 17 metrin matkalla, kaltevuus paikoin jopa n. 1:3. Siten kaava-alueen pohjois- ja keskiosasta ei ole liikkumisen kannalta esteetöntä kulkuyhteyttä VL-alueella ja itään urheilu- ja virkistysalueelle harjulla ja sen yli.

Kaava-alue on suunniteltavissa lakiin ja säädöksiin perustuen esteettömäksi asumisen ja autopaikoituksen kannalta. Pihat ja rakennukset on suunniteltava esteettömyys huomioiden. Viitesuunnitelman perusteella kahden tontin rakentaminen on sijoitettu sisäpihojen ja katualueen korkeuksien suhteen niin, että kulkureitit katualueelta sisäpihan kautta talojen ensimmäisen kerroksen hissilliseen porrashuoneeseen on mahdollista suunnitella liikkumisen kannalta esteettömiksi. VL-alueeseen ei viitesuunnitelman perusteella ole kaavassa esitetty muutoksia liikkumisen tai esteettömyyden kannalta. Alueelle on laadittava hyväksyttävä esteettömyyselvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596, vammaisneuvoston lausunto

Vammaisneuvosto kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa Harjulan asemakaavan muutosehdotukseen. Esteettömyysnäkökulmia on ehdotuksessa huomioitu varsin hyvin. Positiivista on muun muassa ehdotukseen kirjattu määräys parvekekaiteiden läpinäkyvyydestä.

Vammaisneuvosto pitää tärkeänä, että tonteilla säilytetään nykyistä täysikasvuista puustoa, joka liittyy korttelialueen vehreään ympäristöönsä jokaisella puolella. Neuvosto toteaa, että viihtyisä ympäristö ja oleskelupiha ovat asukkaille merkittäviä hyvinvointia lisääviä tekijöitä, erityisesti, kun lähiluontoon pääsy on vaikeutunut. Siten on tärkeää, että asuintalojen piha-alueet suunnitellaan huolellisesti esteettömyys ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

monikäyttöisyys huomioiden, ei vain minimivaatimukset täyttäväksi. Suunnitteluratkaisuissa tulee ottaa huomioon myös piha-alueiden valaistus, selkeys ja turvallisuus.

Vammaisneuvosto haluaa muistuttaa, että esteettömien ja turvallisten kulkuyhteyksien järjestämiseen katualueilta piha-alueille ja kerrostalojen sisäänkäynnille on kaavasunnittelussa kiinnitettävä huomiota. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa LE-pysäköintipaikkojen sijainti asuintalojen sisäänkäyntien läheisyydessä. On myös huolehdittava vieraspaikkojen riittävästä lukumäärästä esimerkiksi avustajien ja kotihoidon pysäköinnin mahdollistamiseksi. Lisäksi on huomioitava invataksien sujuva liikenneyhteys asuintalojen sisäänkäynneille.

Vammaisneuvosto katsoo, että esteettömyyselvityksen huolellinen laatiminen ennen rakennusluvan myöntämistä on neuvoston näkemyksen mukaan erittäin tärkeää. Esteettömyyselvitys tulee laatia konkreettisesti yhteistyössä esteettömyysasiantuntijan kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, Hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Harjulan asemakaavan muutosehdotukseen.

Päätös

Vammaisneuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Harjulan asemakaavan muutosehdotukseen.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 24.10.2023, § 106

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva, Hannamari Vänni, Markus Torvinen

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi, hannamari.vanni@tuusula.fi,

markus.torvinen@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö,

varhaiskasvatuspäällikkö, opetuspäällikkö

Liitteet

1 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostus, ksltk 24.10.2023

2 E Harjulan akm nro 3596 Kaavakartta, ksltk 24.10.2023

3 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostuksen liitteet, ksltk 24.10.2023

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596 on valmistunut. Tuusulan kunnanhallitus on 18.9.2023 § 360 päättänyt asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti ja pyytää siitä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

lausuntoa sivistyksen toimialueen lautakunnilta. Kaavaehdotus on nähtävillä 28.9.-30.10.2023. Lausunto pyydetään toimittamaan 30.10.2023 ensisijaisesti sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@tuusula.fi.

Hankkeen kuvaus

Hyrylässä Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan asuinkerrostalorakentamista ympäristöön sovittaen, huomioiden muun muassa yleiskaava 2040. Alueen sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Rakentaminen voi hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoite on edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista ja elinvoimaa, asuntoja ja niiden tarjontaa lisäämällä sekä sitä monipuolistamalla, toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta sekä Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa. Suunnittelualue on kunnan omistuksessa. Alue oli aiemmin "Kehitettävät kiinteistöt II" asemakaavamuutoksessa (nro. 3627, voim. 2022), sen luonnosvaiheessa. Kaavaluonnosvaiheessa valmisteltiin kaksi erilaista ratkaisua keskustelun pohjaksi. Ratkaisuissa kerrosalan määrät, kerrosluku kadun suuntaisessa talossa sekä pysäköintiratkaisut poikkesivat toisistaan, toisen suunnitelman perustuessa pysäköintilaitokseen ja toisen maantason paikoitusalueeseen.

Sijainti

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pienalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu JM Suomi Oy:n kanssa.

Alueen nykytila

Kievarintien itäpuolella lähellä Tuusulan urheilukeskusta olevalla kaava-alueella ovat Kievarin päiväkotia ja teatteri Mesta ja se muodostuu kolmesta kokonaisesta kiinteistöstä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on Kievarin päiväkotia ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoiminta siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella muuhun sijaintiin lähivuosina.

Asemakaavan muutosehdotuksen perustumisesta kaavaluonnoksen esimerkkiratkaisuun nro 1

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi esimerkkiratkaisua, joista kaavaehdotusta valmisteltiin esimerkkiratkaisuun nro 1 pohjalta, jossa ei ollut pysäköintilaitosta vaan maantason paikoitusalue. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa AK-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa vähennettiin 1000 k-m² verran

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

luonnoksesta, joten ehdotuksessa enimmäiskerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Samoin AK-korttelialueella rakennusalojen suurinta sallittua kerroslukua vähennettiin yhdellä kerroksella, joten enimmäiskerrosluku on ehdotuksessa seitsemän (VII).

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamuuoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu-, luonto- ja pohjavesiselvitykset. Kaavassa mahdollistetaan asuinrakentamisen kokonaisuus yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien palvelujen ja joukkoliikennepysäkkien tuntumassa niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla. Rakentaminen on liitettävissä nykyiseen johto- ja katuinfrastruktuuriin.

Kaavamuuoksessa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala, joilla enimmäiskerrosluku on seitsemän (VII). Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on AK-korttelialueella yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala noin 58,2 k-m², joka vastaa Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita. Asuinkerrostalotonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 1.9 (e_t), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.0 (e_a). Viitesuunnitelmaan perustuen kaavassa on annettu lisäkerrosaloja koskeva määräys. Edellisen isäksi on annettu määräys AK-kortteliin sallittavaksi rakentaa piha-alueille ja rakennusalojen ulkopuolelle asuinrakennuksista erillisiä varastoja lisäkerrosaloina sekä katoksia yhteensä enintään 300 m² polkupyöriä, ulkoiluvälineitä, jätteidenkeräilyä sekä ulko-oleskelua varten. Ulkoiluvälinevarastoja ja irtaimistovarastoja koskevat määräykset niiden vähimmäismäärästä on annettu. AK-korttelialueelle on osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet rakennusten sisäpihalle Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamilta ympäristöhäiriöiltä suojaan sekä myös tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti taloista pysäköintialueelle. Viitesuunnitelman perusteella on annettu määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/100m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutiloille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /50m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asuntokerrosalaa, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Viitesuunnitelman perusteella annetaan mm. julkisivujen tiilipintaisuutta, parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä ja koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, johon asuinkorttelin asukkaiden autopaikat saa pysäköidä. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 96 ap. Autopaikkoja saa kattaa tarpeellisen määrän, mutta Kievarintien puoleisella osalla on oltava vähintään 10 autopaikkaa katettu. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä mm.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

korttelialueen rajojen tuntumassa olevalla istutusalueella sekä sinne istutettavilla puuriveillä tai -ryhmillä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. VL-aluetta on kaavassa muutettu osaksi ehdotuksen LPA-aluetta, sen itäreunan istutusalueen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Koko kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja pohjaveden suojelusta. Hanketta varten laaditussa pohjavesiselvityksessä todetaan, että: *"Nykyiseen pohjavedentasoon verrattuna kellarittomien rakennusten rakennusaikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät."*

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys asemakaavan liitteeksi. Selvityksen johtopäätöksinä kaavamuutosalueella melun ohjearvot ylittyvät vain aivan Kievarintien reunassa. Suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueille jää riittävästi melulta suojattua aluetta sekä päivä- että yöajan tilanteissa. Viitesuunnitelman sisäpihan leikki- ja ulko-oleskelualue jää melun ohjearvojen alle kokonaisuudessaan kaikissa mallinnetuissa tilanteissa. Mikäli liikenneväylien suuntaan avautuville julkisivuille sijoitetaan oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, tulee ne lasittaa tarkoituksenmukaisesti niin, että melun ohjearvot eivät ylity.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian, pormestariohjelman sekä asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.

Kaavaratkaisun vaikutukset

*** Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kunta purkaa kustannuksellaan kaava-alueella olevat rakennukset ja sen aikatauista sovitaan kaavamuutoksen hakijan tai rakentamiseen ryhtyvän kanssa esisopimuksen yhteydessä. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta sekä rakennusoikeuden myymisestä. Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: n. 117 000 € rakennusten purkutöistä. Tuusulan kunnan vyöhykehinnittelun (KV 2022) perusteella kunta saa tuloja rakennusoikeuden myynnistä n. 2 850 000 €.

*** Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen korvaa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja lisää kestävien liikkumismuotojen osuutta, parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

*** Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkoti on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä. Kestävien liikkumismuotojen osuus alueella kasvaa.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyy. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

*** Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

Kaavaratkaisu huomioi yleiskaava 2040 osoittaman asuinkerrostalopainotteisuuden lisäyksen alueella ja se mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, joten muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, vaan LPA-alue, joten muodostuu rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen etelässä. Täydennysrakentaminen tuo katukuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5–8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Rakennukset tukeutuvat visuaalisesti taustanaan itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään ympäristöön. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä aluetta, parantaen näkymissä alueen luonnetta.

*** Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon**

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, kun huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

*** Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin, virkistykseen ja kulttuuriin**

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaaliin oloihin ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvytys, jonka perusteella on toettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

* Elinkeino- ja työllisyysvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole huomattavia elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuntorakentamisen edistämisellä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen tarpeen kasvuun alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä. Kaava mahdollistaa liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilojen sijoittamisen asuinrakennuksiin, mikä voi lisätä muutaman työpaikan edellytyksiä.

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Sivistyksen lautakunnat kiittävät Harjulan asemakaavan valmistelua ja sen muutostyötä.

Harjulan asemakaavan muutoksessa on huomioitu sivistyksen lautakuntien aiemmat kannanotot liittyen esteettömiin kulkureitteihin viher- ja virkistysalueille sekä vesitornin näkymiseen suhteessa tavoiteltuun kerrostalorakentamiseen.

Sivistyksen lautakunnat eivät näe muuta lausuttavaa Harjulan asemakaavan muutokseen.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 31.10.2023, § 82

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva, Hannamari Vänni, Markus Torvinen

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi, hannamari.vanni@tuusula.fi,

markus.torvinen@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö,

varhaiskasvatuspäällikkö, opetuspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

- 1 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostus, kvltk 31.10.2023
- 2 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostuksen liitteet, kvltk 31.10.2023
- 3 E Harjulan akm nro 3596 Kaavakartta, kvltk 31.10.2023

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596 on valmistunut. Tuusulan kunnanhallitus on 18.9.2023 § 360 päättänyt asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti ja pyytää siitä lausuntoa sivistyksen toimialueen lautakunnilta. Kaavaehdotus on nähtävillä 28.9.–30.10.2023. Lausunto pyydetään toimittamaan 30.10.2023 ensisijaisesti sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@tuusula.fi.

Hankkeen kuvaus

Hyrylässä Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan asuinkerrostalorakentamista ympäristöön sovittaen, huomioiden muun muassa yleiskaava 2040. Alueen sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Rakentaminen voi hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoite on edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista ja elinvoimaa, asuntoja ja niiden tarjontaa lisäämällä sekä sitä monipuolistamalla, toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta sekä Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa. Suunnittelualue on kunnan omistuksessa. Alue oli aiemmin "Kehitettävät kiinteistöt II" asemakaavamuutoksessa (nro. 3627, voim. 2022), sen luonnosvaiheessa. Kaavaluonnosvaiheessa valmisteltiin kaksi erilaista ratkaisua keskustelun pohjaksi. Ratkaisuissa kerrosalan määrät, kerrosleveys kadun suuntaisessa talossa sekä pysäköintiratkaisut poikkesivat toisistaan, toisen suunnitelman perustuessa pysäköintilaitokseen ja toisen maantason paikoitusalueeseen.

Sijainti

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pienalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu JM Suomi Oy:n kanssa.

Alueen nykytila

Kievarintien itäpuolella lähellä Tuusulan urheilukeskusta olevalla kaava-alueella ovat Kievarin päiväkotitoiminta ja teatteri Mesta ja se muodostuu kolmesta kokonaisuudesta kiinteistöistä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on Kievarin päiväkotitoiminta ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoiminta siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella muuhun sijaintiin lähivuotina.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavan muutosehdotuksen perustumisesta kaavaluonnoksen esimerkkiratkaisuun nro 1

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi esimerkkiratkaisua, joista kaavaehdotusta valmisteltiin esimerkkiratkaisuun nro 1 pohjalta, jossa ei ollut pysäköintilaitosta vaan maantason paikoitusalue. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa AK-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa vähennettiin 1000 k-m² verran luonnoksesta, joten ehdotuksessa enimmäiskerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Samoin AK-korttelialueella rakennusalojen suurinta sallittua kerroslukua vähennettiin yhdellä kerroksella, joten enimmäiskerrosluku on ehdotuksessa seitsemän (VII).

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamuutoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu-, luonto- ja pohjavesiselvitykset. Kaavassa mahdollistetaan asuinrakentamisen kokonaisuus yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien palvelujen ja joukkoliikennepysäkkien tuntumassa niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla. Rakentaminen on liitettävissä nykyiseen johto- ja katuinfrastruktuuriin.

Kaavamuutoksessa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala, joilla enimmäiskerrosluku on seitsemän (VII). Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on AK-korttelialueella yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala noin 58,2 k-m², joka vastaa Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita. Asuinkerrostalotonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 1.9 (e_t), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.0 (e_a). Viitesuunnitelmaan perustuen kaavassa on annettu lisäkerrosaloja koskeva määräys. Edellisen isäksi on annettu määräys AK-kortteliin sallittavaksi rakentaa piha-alueille ja rakennusalojen ulkopuolelle asuinrakennuksista erillisiä varastoja lisäkerrosaloina sekä katoksia yhteensä enintään 300 m² polkupyöriä, ulkoiluvälineitä, jätteidenkeräilyä sekä ulko-oleskelua varten. Ulkoiluvälinevarastoja ja irtaimistovarastoja koskevat määräykset niiden vähimmäismäärästä on annettu. AK-korttelialueelle on osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet rakennusten sisäpihalle Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamilta ympäristöhäiriöiltä suojaan sekä myös tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti taloista pysäköintialueelle. Viitesuunnitelman perusteella on annettu määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/100m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutiloille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /50m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asuntokerrosalaa, joista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Viitesuunnitelman perusteella annetaan mm. julkisivujen tiilipintaisuutta, parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä ja koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, johon asuinkorttelin asukkaiden autopaikat saa pysäköidä. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 96 ap. Autopaikkoja saa kattaa tarpeellisen määrän, mutta Kievarintien puoleisella osalla on oltava vähintään 10 autopaikkaa katettu. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä mm. korttelialueen rajojen tuntumassa olevalla istutusalueella sekä sinne istutettavilla puuriveillä tai -ryhmillä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. VL-aluetta on kaavassa muutettu osaksi ehdotuksen LPA-aluetta, sen itäreunan istutusalueen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Koko kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja pohjaveden suojelusta. Hanketta varten laaditussa pohjavesiselvityksessä todetaan, että: *"Nykyiseen pohjavedentasaan verrattuna kellarittomien rakennusten rakennusaikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät."*

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys asemakaavan liitteeksi. Selvityksen johtopäätöksinä kaavamuutosalueella melun ohjearvot ylittyvät vain aivan Kievarintien reunassa. Suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueille jää riittävästi melulta suojattua aluetta sekä päivä- että yöajan tilanteissa. Viitesuunnitelman sisäpihan leikki- ja ulko-oleskelualue jää melun ohjearvojen alle kokonaisuudessaan kaikissa mallinnetuissa tilanteissa. Mikäli liikenneväylien suuntaan avautuville julkisivuille sijoitetaan oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, tulee ne lasittaa tarkoituksenmukaisesti niin, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian, pormestariohjelman sekä asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.

Kaavaratkaisun vaikutukset

*** Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kunta purkaa kustannuksellaan kaava-alueella olevat rakennukset ja sen aikatauista sovitaan kaavamuutoksen hakijan tai rakentamiseen ryhtyvän kanssa esisopimuksen yhteydessä. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta sekä rakennusoikeuden myymisestä. Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonalisäveroa seuraavasti: n. 117 000 € rakennusten purkutöistä. Tuusulan kunnan vyöhykehinnittelun (KV 2022) perusteella kunta saa tuloja rakennusoikeuden myynnistä n. 2 850 000 €.

*** Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen korvaa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja lisää kestävien liikkumismuotojen osuutta, parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

*** Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkoti on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä. Kestävien liikkumismuotojen osuus alueella kasvaa.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyä. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

*** Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

Kaavaratkaisu huomioi yleiskaava 2040 osoittaman asuinkerrostalopainotteisuuden lisäyksen alueella ja se mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, joten muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, vaan LPA-alue, joten muodostuu rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen etelässä. Täydennysrakentaminen tuo katukuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5–8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Rakennukset tukeutuvat visuaalisesti taustanaan itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään ympäristöön. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä aluetta, parantaen näkymissä alueen luonnetta.

*** Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon**

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, kun huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittamisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

luontotyyppejä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppejä. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

*** Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin, virkistykseen ja kulttuuriin**

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvytys, jonka perusteella on toettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

*** Elinkeino- ja työllisyysvaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole huomattavia elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuntorakentamisen edistämisellä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen tarpeen kasvuun alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä. Kaava mahdollistaa liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilojen sijoittamisen asuinrakennuksiin, mikä voi lisätä muutaman työpaikan edellytyksiä.

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Sivistyksen lautakunnat kiittävät Harjulan asemakaavan valmistelua ja sen muutostyötä.

Harjulan asemakaavan muutoksessa on huomioitu sivistyksen lautakuntien aiemmat kannanotot liittyen esteettömiin kulkureitteihin viher- ja virkistysalueille sekä vesitornin näkymiseen suhteessa tavoiteltuun kerrostalorakentamiseen.

Sivistyksen lautakunnat eivät näe muuta lausuttavaa Harjulan asemakaavan muutokseen.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää

- antaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, 17.04.2024, § 39

Valmistelija / lisätiedot:

Vili Lustman

vili.lustman@tuusula.fi

asemakaavasuunnittelija

Liitteet

1 Harjulan_akm_nro_3596_Kaavaselostuksen_liitteet, KKL 17.4.2024

2 Harjulan akm nro 3596 Asemakaavan muutoksen kaavakartta, KKL 17.4.2024

3 Harjulan akm nro 3596 Asemakaavan muutoksen kaavaselostus, KKL 17.4.2024

Hyrylässä Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan asuinkerrostalorakentamista ympäristöön sovittaen, huomioiden muun muassa yleiskaava 2040. Alueen sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Rakentaminen voi hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoite on edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista ja elinvoimaa, asuntoja ja niiden tarjontaa lisäämällä sekä sitä monipuolistamalla, toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta sekä Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa. Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

Mitoitus:

Asemakaavamuutoksen aluerajauksen pinta-ala on noin 9349 m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 4737 m² ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) noin 3830 m² sekä lähivirkistysaluetta (VL) noin 782 m². Asuinkerrostalojen korttelialueella pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa kolmella rakennusalueella rakennuksissa yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala noin 58,2 k-m². Autopaikkoja LPA-alueella on viitesuunnitelmassa 96 ap. Kaavaratkaisun myötä pääkäyttötarkoituksen mukainen asuntokerrosala asemakaavamuutoksen alueella kasvaa samalla korttelialueen käyttötarkoituksen muuttuessa verraten noin 8900 k-m².

Kaavatalous:

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta sekä rakennusoikeuden myymisestä. 23 (36) Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroä seuraavasti: n. 117 000 € rakennusten purkutöistä. Tuusulan kunnan yöhykehinnon (KV 2022) perusteella kunta saa tuloja rakennusoikeuden myynnistä n. 2 850 000 €.

Kaavatyön aiemmat vaiheet:

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 yksityisen rakennusliikkeen kumppanuuskaavoitukseen liittyvästä hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnoksia (2 kpl esimerkkiratkaisuja) oli nähtävillä 23.3.–23.4. Kuntakehityslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavaluonnoksia kokouksessaan 15.3.2023 ja päätti asettaa ne nähtäville. Asukastilaisuus järjestettiin 5.4.2023 klo 18 alkaen päiväkotimartta Wendelinin Martta Wendelin -salissa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 28.9. - 30.10.2023. Kunnanhallitus päätti 18.9.2023 asettaa Harjulan asemakaavamuutoksen nro 3596 ehdotuksen mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittuine vastineineen nähtäville ajalle 28.9. - 30.10.2023 lausuntojen antamista ja mahdollisten muistutusten jättämistä varten.

Lausunnot, muistutukset ja vastineet:

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisilta, hallintokunnilta ja asiantuntijoilta kaksitoista (12) lausuntoa.

Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat muun muassa hulevesiin, sähköjakeluun, tietoliikenneverkkoon, erilaisten asumismuotojen mahdollistamiseen, harjun huomiointiin, esteettömyyteen, liikenteeseen, reitteihin, autoliikenteen sujuvuuteen, parvekekaidelasien läpinäkyvyyteen, pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun, kerroslukuun, vesitornin näkyvyyteen, Tuusulanväylän liikenteen vaikutuksiin ja pohjaveteen.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa rakentamisen korkeuteen ja määrään suhteessa alueen nykyiseen rakennuskantaan ja varhaisempaan kaavoitukseen, viheralueisiin, käyttötarkoituksen muutoksen perusteisiin, maisemaan, varjostukseen ja liikenteen.

Aineistoon tehdyt täydennykset julkisen nähtävilläolon jälkeen:

- Kaavakarttaan ja kaavamääräykseen on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon perusteella meluselvityksen mukaisia ääneneristävyysmääräyksiä.
- Kaavaselistusta on päivitetty Ympäristöhäiriöt-kohdan osalta.
- Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- Kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutoksen nro 3596 sekä sitovan tonttijaon korttelille 8141
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutoksen nro 3596 sekä sitovan tonttijaon korttelille 8141

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 40

Hyökkälän Väinöläntien asemakaavamuutos nro 3669, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

TUUDno-2023-2016

Valmistelija / lisätiedot:

Vili Lustman

vili.lustman@tuusula.fi

asemakaavasuunnittelija

Liitteet

1 OAS_3669_Hyökkälän Väinöläntie, KKL 17.4.2024

2 LUONNOS_3669_Hyökkälän Väinöläntie, KKL 17.4.2024

Hyrylässä Hyökkälän alueella selvitetään Hyökkälän lakkautettavan yhtenäiskoulun ympäristön täydennysrakentamista kerrostalo- ja rivitalokortteleilla maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden. Arkkitehtonisesti arvokkaat koulukokonaisuuden osat säästetään, suojellaan ja muunnetaan Tuusulan taidemuseon käyttöön.

Asemakaava-alue sijaitsee Tuusulan Hyrylän kunnanosassa Kirkonseudun pienalueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajausta käsittelee lakkautettavan Hyökkälän yhtenäiskoulun ympäristön korttelialueen 35017, jota rajaavat lännessä Kirkkotie, pohjoisessa Kopomäentie, lännessä Solluntunanpolku ja etelässä Väinöläntie sekä Väinöläntien eteläpuoleisen korttelin 35015 yleisten alueen korttelialueen (Y-7). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueen laajuus on noin 6,5 hehtaaria.

Kaava toteuttaa Tuusulan vuosien 2021 - 2025 kuntastrategian kolmea strategista päämäärää: "Tuusulassa on mahdollisuuksia kasvaa ja menestyä", "Tuusulassa on hyvä elää" ja Tuusula kehittyy kestävästi" tuottamalla uusia monipuolisia asumisen mahdollisuuksia, mahdollistamalla yhdyskuntarakenteen täydentymisen ekologisesti kestäväällä tavalla olemassa olevien palveluiden, yhteyksien ja kunnallistekniikan lomaan sekä luomalla vihreää ja viihtyisää asuin ympäristöä kulttuurin ja luonnon äärelle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden palveluverkon toteutumisen myötä poistuvien kiinteistöjen kehittäminen.

Maanomistus ja aloite

Asemakaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta. Kaava-alueen maa on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa esitetään alueelle alustavasti tutkittavat korttelialueet, käyttötarkoitukset, asemakaavalla suojeltavaksi tutkittavat rakennukset sekä alustavat rakentamisen tehokkuudet tehokkuuslukuna (e). Taiteen ja kulttuurin sekä veistospuiston käyttöön muunnettavaksi tutkittavan säästettävän Hyökkälän koulukeskuksen osan ympäristön, noin 17 000 m² korttelin käyttötarkoituksmerkinnäksi on kaavaluonnoksessa merkitty yleisten rakennusten korttelialue (Y). Ympäröiviä korttelialueita tutkitaan asuinpientalojen korttelialueena

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

(AP), (yhteensä noin 14 900 m²) ja kerrostalojen korttelialueena (AK) (noin 6 100m²). AP-korttelialueella alustava tehokkuusluku $e = 0,40$, AK-alueella tehokkuudelle on annettu laaja haitari $e = 0,70 - 1,40$. Kaavoituksen edetessä tutkitaan väljempää maantasopysäköintiin perustuvaa ratkaisua sekä tehokkaampaa rakenteellisen pysäköinnin ratkaisua.

Kaavaluonnoksen mukainen kaavaratkaisu mahdollistaisi alueelle noin 280 - 500 uutta kerrostalo- ja pientaloasuntoa sekä 500 - 900 uutta asukasta. Kaavaratkaisun aiheuttamat kustannukset ja tulot kunnalle määritellään ehdotusvaiheeseen.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Hyökkälän Väinöläntien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavamuutosluonnoksen nro 3669
- asettaa Hyökkälän Väinöläntien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavamuutosluonnoksen nro 3669 MRA §30 mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kokouskäsitely

Asian esittelijä teki seuraavat muutokset:

- OAS liitteeseen lisätään kohtaan "Maanomistus ja sopimukset" seuraava lause:
"Kaavatyön edetessä alueella olevien erityisten oikeuksien haltijoiden kanssa tullaan tekemään tarvittavat sopimukset."
- Poisti sulut kaavaprosessin luonnosvaiheesta

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti lisätä päätösehdotukseen seuraavan kohdan:

- AK-korttelin kerrosluku on 2-3 ja tehokkuusluku on $e = 0,4 - 0,6$

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun Hyökkälän Väinöläntien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavamuutosluonnoksen nro 3669 sillä muutoksella että:
 - AK-korttelin kerrosluku on 2-3 ja tehokkuusluku on $e = 0,4 - 0,6$
- asettaa Hyökkälän Väinöläntien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavamuutosluonnoksen nro 3669 MRA §30 mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valtuusto, § 186, 11.12.2023
Kuntakehityslautakunta, § 41, 17.04.2024

§ 41

Tuusulan kunnan rakennusalan yrityksiltä perimä taideraha, aloite

TUUDno-2023-2659

Valtuusto, 11.12.2023, § 186

Ilmari Sjöblom esitti seuraavan aloitteen:

Valtuustoaloite Tuusulan kunnan rakennusalan yrityksiltä perimä ns taideraha

Tuusulan kunnan rakennusalan yrityksiltä perimä ns taideraha tulisi tilapäisesti jättää keräämättä, esim. vuosina 2024 ja 2025. Näinä aikoina tarvitsemme toimenpiteitä jotka osaltaan mahdollistavat hankkeiden käynnistymisiä, edistävät yhdessä sovitun strategian mukaisesti kunnan elinvoimaisuutta ja keskustojen/taajamien tiivistymisen hallittua kasvua. Näin ennaltaehkäisemme työttömyyttä sekä siihen liittyviä lieveilmiöitä perheissä.

Kuntakehityslautakunta, 17.04.2024, § 41

Valmistelija / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Tuusulassa on käytössä Rykmentinpuiston taideohjelma ja Hyrylän keskustan taideohjelmat. Hyrylän keskustan taideohjelman päivittämistä valmistellaan, jotta se olisi yhdenmukaisempi Rykmentinpuiston taideohjelman kanssa. Rykmentinpuiston tai Hyrylän keskustan ohjelmien olennaisimpina eroina varojen kertymisen osalta on, että Rykmentin rahastoon kertyy varoja tonttien luovutus- ja vuokraehtoihin perusteella: tontin ostaja tai vuokraaja maksaa 3% tontin myyntihinnan lisäksi taiderahaa, jonka lisäksi kunta maksaa 1,5 % tontin myyntihinnasta rahastoon, kun puolestaan Hyrylän keskustan ohjelman mukaan taidetta hankitaan kaavoituksen käynnistämisen- tai maankäytösopimuksissa sovittavalla tavalla. Toistaiseksi ei ole em. sopimuksia, joissa taiteen toteuttamisesta olisi sovittu eikä Hyrylän taideohjelma ei ole vielä kerryttänyt varoja rahastoonsa. Hyrylän keskustan ohjelma otettiin käyttöön vasta viimeisimpien toteutuneiden rakennushankkeista solmittujen sopimusten jälkeen. Oletettavasti Hyrylän keskustan osalta seuraavat sopimukset, joissa asiasta voidaan sopia ovat Koskensillantien ja Hyrrän asemakaavojen maankäytösopimukset. Hyrylän keskustan rahasto kertyy myös kunnan varoin: 1,5 - 3 % suuruinen taideraha keskusta-alueelle budjetoiduista infrakuluista siirretään rahastoon. Taiteen kannalta valitettavasti infrakulut keskusta-alueella ovat lähivuosina melko maltilliset.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyrylän keskustan taiderahaston kerryttämiseksi on erinomaisen suuri tarve juuri nyt, kun palvelukeskuksen Tykkimiehenpolun puoleiseen julkisivuun haluttaisiin toteuttaa näyttävä teos. Toinen kiireesti varoja tarvitsevista kohteista on Koskensillantien pysäköintitalo, jonka arkkitehtuuriin olisi sovittavissa taidetta.

Taideohjelmien muutoksista päättää valtuusto.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä esitetyn selvityksen aloitteen johdosta
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- merkitä tiedoksi valtuustoaloitteeseen annetun vastauksen
- katsoa Ilmari Sjöblomin esittämän valtuustoaloitteen 11.12.2023 § 186 tulleen käsitellyksi.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 42

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kaavoituspäällikkö

hankintapäätös:

§ 7 Tuusulan Peurantie 20 hulevesi- ja meluselvitykset, konsulttityön hankinta, 20.03.2024

§ 8 Kaavoituksen ja projektitoimiston luontoselvitysten 2024 hankinta, 03.04.2024

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 33 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, kiinteistön 858-12-2621-1 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 19.03.2024

§ 34 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, Kellokosken keskustan korttelin 7001 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Kellokoski, Pohjois-Tuusula, 19.03.2024

§ 40 Focus-alueen voimajohtomuutosten yleissuunnittelu, 22.03.2024

§ 41 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, kiinteistön 858-409-5-141 osan suunnitteluvarauksen jatkaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 22.03.2024

§ 42 Avara Deka Oy, kiinteistöjen 858-15-5713-2 ja 858-15-5713-3 suunnitteluvarausajan jatkaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 27.03.2024

§ 43 Kiinteistön vuokrasopimuksen päättäminen ja sopimussakon perimättä jättäminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 03.04.2024

Kuntasuunnittelupäällikkö

hankintapäätös:

§ 1 Hyrylän kaupallisen selvityksen päivittäminen, hankinta, 04.04.2024

Maankäyttöpäällikkö

muu päätös:

§ 54 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 19.03.2024

§ 55 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 19.03.2024

§ 56 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 19.03.2024

§ 57 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 19.03.2024

§ 58 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 22.03.2024

§ 59 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 25.03.2024

§ 60 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 25.03.2024

§ 61 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 27.03.2024

§ 62 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 27.03.2024

§ 63 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 27.03.2024

§ 64 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 27.03.2024

§ 65 Kiinteistön myynti, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 27.03.2024

§ 66 Kiinteistöjen 858-405*****, 858-405***** ja 858-405***** rasitesopimus, kulkuyhteyttä ja johtoja varten, 02.04.2024

§ 67 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 04.04.2024

§ 68 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 04.04.2024

§ 69 Kiinteistön myynti, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 04.04.2024

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 43

Ilmoitusasiat

TUUDno-2023-2730

- Ilmoitus kaavan valmistelun vireille tulosta Kulomäen ja Juslan työpaikka-alueet, asemakaavat ja asemakaavamuutokset, 3657. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 4.4.2024 - 6.5.2024.
- Tuusulan kunnan asukaslehden numero 1/2024 ja **Tuusula rakentaa liite** ovat ilmestyneet ke 3.4.2024. Lehti on jaettu tuusulalaisiin kotitalouksiin julkisena tiedotteena. Lehti on luettavissa myös sähköisessä muodossa Tuusulan kunnan verkkosivuilla ajankohtaista palstan tai tuusula.fi/asukaslehti kautta.

Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on ke 8.5.2024 klo 17 alkaen Rykmentinpuiston ruokalassa.

Seuraava lautakuntien yhteinen infotilaisuus järjestetään ke 29.5.2024 klo 17 Teamsin välityksellä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 44

Muut asiat

Lautakunta keskusteli:

- Puistokylän asian käsittelystä
- kaavakävelyistä
- syyskuun seminaarista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§33, §34, §35, §36, §37, §38, §39, §40, §41, §42, §43, §44

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.