



1. Fjällbonpuisto
4. Hirsitie
5. Koppelipelto

KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT II

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus
nro 3627

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3627
PÄIVÄTTY 27.4.2022

Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan:

1. Fjällbonpuistoa

4. kunnanosan (Rantatie)
korttelin 36012 Y/s-tonttia, LPA-tonttia ja puistoaluetta VP.
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 4210 tontti 1 sekä puisto-
aluetta.

4. Hirsitien tonttia

6. kunnanosan (Mattila)
korttelin 2116 YS-tonttia.
Asemakaavalla muodostuu korttelin 5003 tontti 1.

5. Koppelipellon tontteja

1. kunnanosan (Hyrylä)
korttelin 32060 Y- ja UL-tontteja.
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8142 tontit 1–4 sekä puisto-
aluetta.

Kohde 3 (Paijalan vanha koulu) on irrotettu Kehitettävät kiinteistöt II kaavasta luonnosvaiheessa.

Kohde 2 (Harjula) on irrotettu Kehitettävät kiinteistöt II kaavasta ehdotusvaiheessa.

Kaavan nimi:
Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutos

Laatija:
Tengbom Arkkitehdit Oy, hyväksymisvaiheessa Tuusulan kunta,
Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

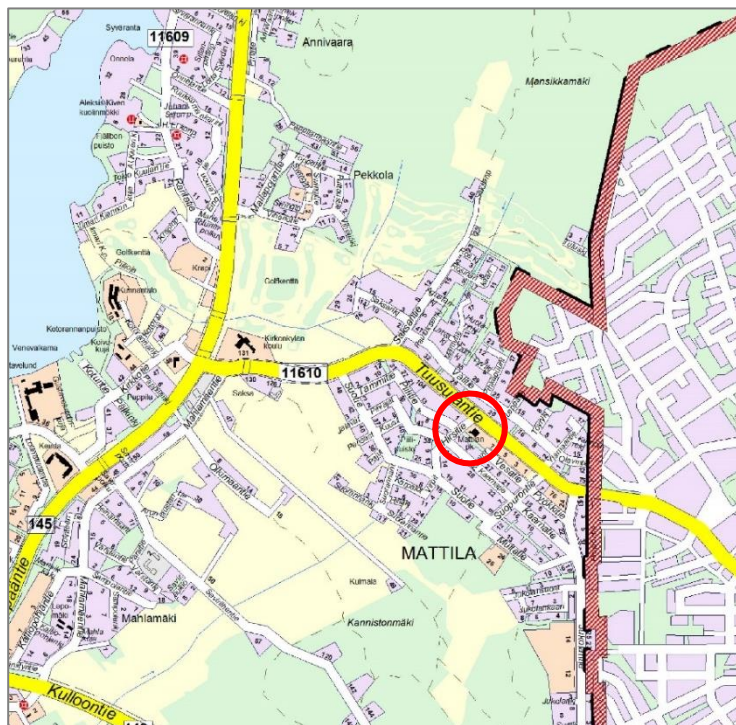
Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.10.2020
Kuntakehityslautakunta: 10.3.2021
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRL 62 §): 25.3.-26.4.2021
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.1.-27.2.2022
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueiden sijainti:

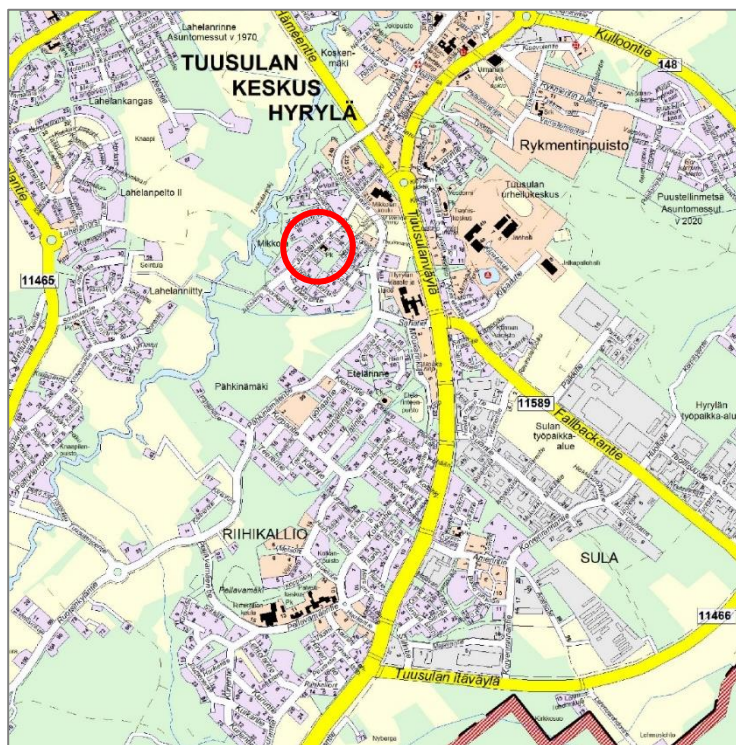
1. Fjällbonpuisto, Rantatie



4. Hirsitie, Mattila



5. Koppelipelto, Hyrylä



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti, Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija
Maarit Suomenkorpi, kaavakonsultti

Kaavapiirtäminen: Netta Halonen

Havainnekuvat: Katja Krooka/Erin Swift-Leppäkumpu

Kunnallistekniikka: Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Liikenne- ja katusuunnittelu: Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Yleiskaavoitus: Henna Lindström

Maankäyttö:

Muut viranomaistahot

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (ent. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo): Juha Vuorinen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	9
ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
Tavoitteet	11
Kokonaismitoitus	12
1. FJÄLLBONPUISTO	13
Mitoitus.....	13
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	13
Liikenne.....	15
Palvelut	16
Esteettömyys.....	16
Luonnonympäristö.....	16
Ekologinen kestävyys.....	18
Suojelukohteet	18
Yhdyskuntatekninen huolto	21
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	21
Ympäristöhäiriöt	22
4. HIRSITIE	22
Mitoitus.....	22
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	22
Liikenne.....	24
Palvelut	25
Esteettömyys.....	25
Luonnonympäristö.....	25
Ekologinen kestävyys.....	26
Suojelukohteet	26
Yhdyskuntatekninen huolto	27
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	27
5. KOPPELIPELTO	27
Mitoitus.....	27
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	27
Liikenne.....	28
Palvelut	29

Esteettömyys.....	29
Luonnonympäristö.....	29
Ekologinen kestävyys.....	30
Suojelukohteet	30
Yhdyskuntatekninen huolto	32
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	32
VAIKUTUKSET	33
1. FJÄLLBONPUISTO	34
4. HIRSITIE.....	35
5. KOPPELIPELTO.....	37
TOTEUTUS.....	38
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	39
1. FJÄLLBONPUISTO, RANTATIE	40
4. HIRSITIE, MATTILA.....	43
5. KOPPELIPELTO, HYRYLÄ.....	46
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	48

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Havainnekuvat
 - Maanomistuskartta
 - Vesihuoltoverkosto
4. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet
5. Kaavaluonnoksen mielipiteet, kannanotot ja vastineet
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, kannanotot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu, Sitowise 2020
 - Luontoselvitys, 2020
 - Tuusulan viheralustrategia (luonnos), 2019
 - Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, päivitys 2019
 - Tuusulan Fjällbonpuiston laituri ja uimapaviljonki, Arkkitehtuurikilpailu SAFA, tulokset: 28.2.2019
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
 - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry 2018
 - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
 - Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys, Pöyry 2018
 - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
 - Portti Rantatielle, Kirkkotien ja Rantatien arvottaminen ja viherverkoston kehittämissuunnitelma, Maisema-arkkitehtuurin diplomityö Oula Rahkonen, Aalto Yliopisto, 2015
 - Asuinalueen suunnittelu asemakaavamuutosta varten, esimerkkinä Fjällbonpuisto Tuusulassa, Insinööriyö Laura Laakso, Metropolia AMK 2015
 - Asuinalueen suunnittelu asemakaavamuutosta varten, esimerkkinä Tuuskodon ja Fjällbon alueiden luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2015
 - Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
 - Tuusulanjärven kansallinen kaupunkipuistoselvitys, Niina Strengell, Maisema-arkkitehtuurin diplomityö 2006
-

TIIVISTELMÄ

1. Fjällbonpuisto

Asemakaavan muutos koskee osaa Tuusulanjärven rannalla sijaitsevasta Fjällbonpuistosta. Kaavaluonnosvaiheessa alueelle laadittiin kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1) oli säilyttävä ja kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2) maankäyttöä tehostava vaihtoehto.

Kaavoitusta jatkettiin vaihtoehdon VE 0 pohjalta, jolla todetaan alueen nykyinen maankäyttö, eikä alueelle osoiteta lainkaan asuinrakentamista.

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti (RKY) ja maakunnallisesti arvokasta Tuusulan Rantatien kulttuurimaisemaa.

Fjällbonpuisto on säilytetty virkistyskäytössä ja kaavamerkintä muutettu vastaamaan toteutunutta. Puistoon on osoitettu rakennusala (ka-2), jolle saa sijoittaa puiston käyttöön liittyviä palvelurakennuksia esimerkiksi kahvilan, jonka arkkitehtuurin reunaehdot on oltava ehdollisia alueella vastuussa olevan kulttuuriperinnön virallisen asiantuntijatahon, esimerkiksi alueellisen vastuumuseon hyväksynnälle, olemassa oleva leikkipuisto (le) ja jalankulun reitit. Lisäksi puistoon on osoitettu rantavyöhyke, jolla puisto säilytetään. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa merkinnällä sr-32. Puistoa palveleva pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja sen korttelinumero on päivitetty.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 250 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 750 k-m². Alueelle ei osoiteta asuinrakentamista.

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että ajantasakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue muutetaan vastaamaan nykytilannetta osoittamalla alue puistoksi (VP/s), joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas, jossa tehtävät toimenpiteet on suhteuttava puiston historialliseen luonteeseen. Alueelle ei osoiteta asuinrakentamista, eli nykyisen asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän tilalle voidaan toteuttaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevia rakennuksia.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Fjällbonpuiston nykyinen asuinrakennus on vuokralla. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Korttelin YS-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 2 000 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, jolla perusteella tontin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 1 200 k-m². Siten alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa kaavamutoksessa noin 800 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 33 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tyhjillään olevalle entiselle päiväkodin tontille mahdollistetaan kerrostalorakentamista viereisten kerrostalotonttien mukaisesti.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotiki on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle. Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1) säilytti puiston kokonaan virkistyskäytössä ja kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2) oli maankäyttöä tehostava vaihtoehto, jossa osoitettiin rakentamista myös olemassa olevan puiston pohjoisosaan. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurisia arvoja.

Kaavoitusta jatkettiin kaavaluonnosvaihtoehdon 1 (VE 1) pohjalta.

Päiväkodin tontille osoitetaan neljä uutta erillispientalojen tonttia. Ajo tonteille tapahtuu Jussilantieltä.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 600 k-m². Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 800 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 200 k-m². Uusia asuntoja muodostuu yhteensä neljä.

Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja. Rakentaminen tukeutuu jo ympärillä olevaan rakenteeseen ja tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Kaavalla tutkitaan arvokkaiden rakennelmien ja alueiden suojelutarve.

Kaava käsittää kolme erillistä aluetta, joista yksi sijaitsee Hyrylässä, yksi Rantatiellä ja yksi Mattilassa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos, jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä. Kaavamuutoksen tarve on nostettu esille valtuustokauden tavoitteissa 2018–2021.

Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta tutkimalla täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä hyödyntämään olemassa olevia resursseja ottamalla rakentamattomat tontit käyttöön.

Kokonaismitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 33 500 m².

Puistoa on noin 18 300 m².

Tonttialueita noin 7 900 m².

Rakennusoikeutta muodostuu kolmella erillisellä kaavan alueella yhteensä 2 850 k-m².

Alueille muodostuu yhteensä noin 37 asuntoa.

1. FJÄLLBONPUISTO

Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Rakennusoikeus on 250 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 750 k-m².

LPA-korttelialuetta on noin 1910 m².

Puistoaluetta noin 18 390 m², rakennusoikeus puiston käyttöä palvelevalle rakennukselle 250 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1994. Alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (Y/s). Rannan puoleinen osa tonttia on merkitty rantavyöhykkeeksi, jolla rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Vyöhykkeellä sallitaan istuttaminen, joka ei aiheuta luonnontilaan olennaisia muutoksia. Fjällbonpuistossa sijaitsee kaksi todennäköisesti Fjällbon huvilan aikaista rakennelmaa, huvimaja ja leikkimökki, jotka on aiemmassa inventoinnissa määritetty I luokan rakennettua kulttuurialuetta täydentäviksi rakennuksiksi. Tiilinen asuinrakennus Aleksis Kiven kujan varrella on vuodelta 1968. Asuinrakennus on tällä hetkellä vuokralla.

Fjällbonpuistossa kulkee luontoreitti, Iso-Vihtorinpolku. Ajantasakaavaan on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Alueen luonto on osin hoidettua nurmialuetta ja istutuksia, kuusivaltaista sekametsää ja niukkapuustoista kalliota. Kaava-alueen aluskasvillisuus on monipuolista. Alueella kasvaa mm. mustikkaa, ahomansikkaa, valkovuokkoa ja metsälauhaa. Lisäksi alueella on runsaasti levinneitä pihakasveja ja viljelyskasveja.

Alueella sijaitsee pysäköintialue, joka palvelee puiston sekä vieressä sijaitsevan Aleksis Kiven kuolinmökin vierailijoita.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavassa on osoitettu korttelit ja korttelin osat, joiden autopaikoille alue on varattu. Lisäksi sallitaan virkistysalueen käyttäjien pysäköinti. Korttelin numero on päivitetty.



Kuva: 1960-luvun asuintalo Aleksis Kiven kujan varrella.

Puisto (VP/s)

Fjällbonpuisto säilytetään virkistysalueena ja kaavamerkintä muutetaan vastaamaan nykytilannetta. Puisto on kulttuurihistoriallisesti arvokas, jossa tehtävät toimenpiteet on suhteuttava puiston historialliseen luonteeseen. Olemassa olevan asuinrakennuksen paikalle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa puiston käyttöä palvelevia rakennuksia, kuten kahvilan (ka-2) ja jonka arkkitehtuurin reunaehdot on oltava ehdollisia alueella vastuussa olevan kulttuuriperinnön virallisen asiantuntijatahon, esimerkiksi alueellisen vastuumuseon hyväksynnälle. Rakennusoikeutta on osoitettu 250 k-m² ja kerrosluku on I. Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Puistoon on merkitty rantavyöhyke, jolla puisto tulee säilyttää. Vyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa suojelluiksi merkinnällä sr-32.



Kuvat: Fjällbon jyrkkä rantakallio ja puistossa sijaitseva leikkipuisto.

Liikenne

Lähtökohdat

Alue on alle kilometrin päässä Järvenpääntiestä, josta on hyvät liikenneyhteydet Hyrylään, Järvenpään ja Keravan ja pääkaupunkiseutujen suuntiin. Järvenpääntietä kulkee useita linja-autovuoroja tunnissa. Lähin pysäkkipari on kaava-alueelta kaakkoon noin kilometrin päässä. Järvenpääntien rinnalla kulkee myös kevyenliikenteen väylä.

Kaava-alue sisältää autopaikkojen korttelialueen (LPA), joka palvelee puiston, vieressä sijaitsevan Aleksis Kiven kuolinmökin ja taiteilijakoti Erkkolan vierailijoiden käyttäjiä.

Puistossa on olemassa olevia puistopolkuja. Ajo alueella olemassa olevalle asuusrakennukselle tapahtuu puistopolkua myöten.

Kaava-alueen eteläosassa on ajoyhteys alueen eteläpuolella sijaitsevalle kiinteistölle.

Kaavaratkaisu

Alueella sijaitseva autopaikkojen korttelialue (LPA) on osoitettu museon ja taiteilijakodin sekä puiston käyttäjille. Alueen eteläosaan on osoitettu rasitteena ajoyhteys korttelin 36008 AO-tonteille.

Kaavaan on osoitettu puiston nykyisten reittien mukaisesti ohjeellisia jalankulun ja pyöräilyn reittejä, joilla huoltoajo on sallittu joutuksen rantaviivalla olevan laiturirakenteen toiminnoista ja niiden huoltamisen tarpeista.



Kuvat: Ajoyhteys olemassa olevalle asuinrakennukselle sekä autopaikkojen korttelialue (LPA).

Palvelut

Ravintola- ja majoituspalveluja tarjoava Hotel Krapa sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella alle 500 metrin päässä. Lisäksi Tuusulan golfkenttä sijaitsee noin 500 metrin päässä alueelta. Noin 1,5 kilometrin päässä Tuusulantien ja Järvenpääntien risteyksessä sijaitsee Kirkonkylän koulu, jossa toimii luokat 1–6. Tuusulan valtuusto on hyväksynyt Kirkonkylän kampuksen asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa päiväkodin ja koulun muodostaman kokonaisuuden rakentamisen nykyisen Kirkonkylän koulun paikalle. Kampuksen on arvioitu valmistuvan lähivuosina. Hyrylän keskustan palvelut, päiväkotit, yläaste, lukio ja urheilukeskus sijaitsevat noin 4 km päässä alueelta ja Keravan keskustan palvelut noin 5 km päässä.

Esteettömyys

Puistossa on osittain esteetön kulku. On otettava huomioon kuitenkin kallioalueet ja jyrkkäreunainen ranta, jonka vuoksi koko puiston alueella ei ole esteetöntä kulkua.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on suurelta osin kuusivaltaista sekametsää. Alueen pienpuustona on mm. pihlajaa, haapaa ja vaahteraa. Rannan puoleisilla kallioalueilla kasvaa järeitä mäntyjä, mutta osittain kallioalueilla kasvillisuus on melko kulunut. Kallioisemmassa maastossa kasvaa myös mm. mustikkaa, ahomansikkaa ja sananjalkaa. Parkkipaikan ja leikkipuiston puoleinen osa on osin hoidettua nurmikenttää, jonka lisäksi alueella on säilytetty vanhoja viljelyskasveja, kuten omenapuita. Kokonaisuudessaan kaava-alueen kasvisto on monipuolista ja vaihtelee alueen eri osissa. Alueella on

paljon viljelysjäänteinä vaahteroita, idänsinililjaa sekä runsaasti pihakasveja, kuten illakkoa ja lumimarjaa.

Kaava-alue rajautuu lännessä Fjällbon arvokkaaseen rantametsään.

Alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2015 (Tuuskodon ja Fjällbon alueiden luontoselvitys, 23.12.2015). Alla tiivistelmä luontoselvityksen tuloksista.

Linnustoselvityksessä alueella havaittiin kaksi silmälläpidettävää lintulajia (rantasipi ja sirittäjä) sekä kaksi muuta huomionarvoista lintulajia (mustapääkerttu ja puukiipijä) tai niiden reviiirejä. Erityisesti Fjällbon arvokasta rantametsää voidaan pitää linnustollisesti muuta aluetta arvokkaampana.

Viitasammakkoselvityksessä alueella ei tehty havaintoja viitasammakoista.

Lepakkoselvityksessä Fjällbon alueelta ei löydetty lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Fjällbon rantaviiva ja siihen rajoittuva rantametsä, pääosin kaava-alueen ulkopuolella, kuuluu lepakkoalueluokkaan II, joka on katsottu lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi. Fjällbon kuusivaltainen vanhaa metsää kasvava lakialue kaava-alueella katsottiin kuuluvaksi luokkaan III, eli lepakoiden käyttämät muut alueet. Alueella tavattiin saalistava viiksi-siippa ja pohjanlepakoita.

Fjällbon arvokas rantametsä on vanhaa kuusivaltaista metsää, jonka puustossa on myös runsaasti järeitä mäntyjä. Metsää on paikoin harvennettu pienpuustoa (lähinnä kuusia) poistamalla, mutta vanhan metsän piirteet ovat säilyneet. Metsäalue on kuivaa lehtoa keskiosan kalliorinteen kangasmetsää lukuun ottamatta. Kuivat lehdot ovat erittäin uhanalainen luontotyyppi. Rantametsä on aiemmin rajattu METSO-ohjelman kriteerit täyttäväksi kohteeksi. Kohteen luonnontila ei ole METSO-kartoituksen jälkeen muuttunut ja se on edelleenkin säilyttämisen arvoinen paikallisesti arvokas luontokohde. Rantametsä on myös lepakoille tärkeä ruokailualue.

Kaavaratkaisu

Kaavoituksessa huomioidaan alueen luonto- ja maisema-arvot. Lepakoille tärkeä ruokailualue säilyy puistona. Rantavyöhykkeen puusto tulee säilyttää, mutta vyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet. Rantavyöhyke turvaa lepakoiden siirtymäreitin säilymisen alueella.

Puiston osalta kaavaratkaisu päivitetään vastaamaan nykytilannetta, puisto säilyy ennallaan virkistyskäytössä ja alueella sallitaan vain vähäinen virkistystä ja puiston toimintaa palveleva rakentaminen.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Fjällbonpuistoa on vuoden 2019 aikana kunnostettu alueen ekologinen kestävyys huomioon ottaen ja alueen luonne on säilynyt luonnonmukaisena virkistysalueena.

Kaavaratkaisu

Fjällbonpuisto osoitetaan puistona, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas, jossa tehtävät toimenpiteet on suhteuttava puiston historialliseen luonteeseen. (VP/s). Rantametsä säilytetään.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Fjällbonpuiston alue kuuluu kokonaisuudessaan Tuusulan Rantatien RKY-alueeseen. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Alue on voimassa olevassa kaavassa osittain merkitty Y/s merkinnällä (Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä).

Valtakunnallisesti arvokkaat alueet

Rantatie on vuosisatoja vanha tie, jonka hyvin säilynyt osa, kolmen kilometrin pituinen Tuusulanjärven rantaa seuraileva paikallistie, on tiehallinnon museotie. Tuusulan Rantatiehen sitoutuvassa laajassa kokonaisuudessa keskeisen osan kulttuurimaisemaa muodostavat kansallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät 1900-luvun alun taiteilijahuvilat sekä itäisen Suomen alkuvaiheen maa- ja kotitalouden sekä sotilaskoulutuksen oppilaitokset. Vaikka Rantatien ympäristö ja rakennuskanta on paikoin voimakkaasti uudistunut, on kohteen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys ja tien raittitunnelma yhä hyvin hahmotettavissa. (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt)

Fjällbo

Fjällbo oli Pekkolan tilasta vuonna 1875 erotettu rantapalsta. Palstan osti tuolloin Tuusulan nimismies Johan Viktor Frostell, joka rakennutti korkealle ja jyrkälle rantakalliolle asuin- ja virkahu-

vilan. Huvilarakennus paloi vuonna 1981 kunnostuksen yhteydessä ja alueella ovat huvilaan liittyneistä rakennuksista säilyneet ainoastaan leikkimökki ja huvimaja. Lisäksi huvila-aikaisista rakenteista ovat maastossa säilyneet alun perin huvilarakennukselta rantasaunalle johtaneet betoniset portaat, rannan kävelysilta, laiturin jäänteet sekä rantasaunan perustukset.

Leikkimökki on Tuusulan rakennuskanta ja kulttuurimaisema -inventoinnin mukaan rakennettu alun perin vuonna 1881. Sitä on kunnostettu useampaan otteeseen myöhemmin. Leikkimökki on pieni harjakattoinen rakennus. Sen julkisivut ovat vaaleanharmaata vaakalaudoitusta. Nurkkalaudat, ikkunanpuitteet sekä kuisstin rakenteet ovat valkoiset. Räystäslinjassa kulkee sahanteräaihe. Ikkunanpuitteissa on nuolimainen koristeaihe ja ikkunaluukut on maalattu siniseksi.

Huvimajan rakennusvuodesta ei ole tietoa. Koristeelliselta huvimajalta aukeavat näkymät Tuusulanjärvelle. Kahdeksankulmainen rakennus seisoo betonipilareista ja luonnonkivistä koostuvalla sokkelilla. Sen julkisivut ovat vaaleanharmaat ja ovet, ikkunoiden puitteet sekä muut yksityiskohdat valkoiset. Huvimajassa on hyvin koristeelliset, vinoruuduista ja venytetyn kuusikulmion mallisista ikkunaruuuduista koostuvat ikkunat.

Puiston laidalla Aleksis Kiven kujan varressa sijaitseva asuinrakennus on rakennettu vuonna 1968. Yksikerroksisen rakennuksen julkisivut ovat tiiltä. Harjakaton katemateriaalina on saumattu peltikate. Rakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Fjällbonpuisto on Tuusulanjärven oloissa poikkeuksellisen jyrkkärantainen ja komea. Huvimaja ja leikkimökki yhdessä kulttuurikasvillisuuden kanssa muistuttavat alueen huvilahistoriasta. Puistoalue ja rakennukset on kunnostettu vuonna 2019. Sekä leikkimökki että huvimaja ovat Tuusulan rakennuskanta ja kulttuurimaisema -inventoinnissa määritelty I luokan rakennettua kulttuurialuetta täydentäviksi rakennuksiksi. Luokituksella viitataan kohteisiin, jotka ovat antikvaarisesti hyvin säilyneet ja joilla on suuri merkitys Tuusulan rakennusperinteen osana.



Kuvat: Fjällbonpuisto. Alueella sijainneen huvilan paikka on merkitty maastoon.



Kuva: Leikkimökki Fjällbonpuistossa.



Kuvat: Huvimaja Fjällbonpuistossa.

Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty Y/s-merkinnällä.

Y/s – Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä

Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajamakuvallinen luonne säilyy. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaavaratkaisun suojelukohteet

Kaavamuutoksessa Fjällbonpuisto säilytetään virkistysalueena ja kaavamerkintä muutetaan vastaamaan nykytilannetta. Puisto on kulttuurihistoriallisesti arvokas, jossa tehtävät toimenpiteet on suhteuttava puiston historialliseen luonteeseen (VP/s).

Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja osoitetaan sr-merkinnällä.

sr-32 - Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Fjällbonpuistoa koskee määräys uudisrakentamisen toteuttamisesta siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Fjällbon kiinteistöllä sijaitsevaan asuintaloon tulee vesi- ja viemärijohto.

Kaavaratkaisu

Osa hulevesistä imeytyy puistossa maaperään. Alueella ei ole laajoja pinnoitettuja tai hulevesien valuntaa erityisesti lisääviä teki- jöitä. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä on kalliomaata, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) sekä savea.

Alue kuuluu Tuusulanjärven valuma-alueeseen.

Lähin vedenhankintaa varten tärkeä luokan 1 pohjavesialue Hyrylän pohjavesialue (0185801 A) sijaitsee noin 2,5 km päässä kaava-alueelta.

Kaavaratkaisu

Virkistystä palvelevat rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

Alueella tulee huolehtia, ettei maaperään pääse likaantuneita vesiä tai haitallisia aineita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

4. HIRSITIE

Mitoitus

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) tehokkuusluvulla $e=0,4$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu noin 1 230 k-m². Tontin pinta-ala on noin 3031 m². Kaavamuutoksen AKS-korttelialueen rakennusoikeus on 2 000 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta noin $e=0,66$. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 770 k-m². Uusia asuntoja muodostuu arviolta noin 33 kpl.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja sille on annettu tehokkuusluku $e=0,4$. Korttelinosa kadun puolella on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojaistutusalueeksi (s).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AKS)

Mattilan päiväkodin entiselle tontille on osoitettu uusi asuinkerrostalotontti. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AKS) saa sijoittaa

myös ikäihmisten palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja. AKS-korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää enintään 10 % muualla asuville tarjottavia lähipalvelu-, liike-, toimisto-, myymälä-, kahvila- tai ravintolatiloja varten. Rakennusoikeutta on 2 000 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e=0,66$. Tontin rakennusoikeus kasvaa noin 770 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on V. Tontille on osoitettu autopaikkojen rakennusala (a). Tuusulantien puolelle on osoitettu katualueen raja, josta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Uudisrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä katto-
muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Rakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerrokseen, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Rakennusten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa Tuusulantien suuntaan. Rakennusten julkisivujen pääasiallisten värisävyjen tulee olla vaaleita. Pienialaisina koristeina suositellaan käytettäväksi harmaata tai vastaavaa laattaa tai tehosteväriä.

Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille.

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulku-
teinä eikä pysäköintiin, on istutettava.



Kuva: Päiväkodin tontti rajautuu Hirsitiehen ja pientaloasutukseen.

Liikenne

Lähtökohdat

Vuosina 2015, 2017, 2018 ja 2019 tehtyjen liikennelaskentojen mukaan Tuusulantien keskimääräinen liikennemäärä on KAVL 9 250 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus Tuusulantiellä on 2,8 prosenttia eli noin 260 ajon/vrk (Väylä, tieliikenteen määrät v.2020). Tuusulantien nopeusrajoitus on 50 km/h.

Kaava-alue sijaitsee Tuusulantien ja Hirsitien risteyksessä. Ajo tontille tapahtuu Hirsitieltä. Tuusulantien puolella on ajoneuvoliittymäkielto.

Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Hyrylään, Keravan keskustaajamaan ja pääkaupunkiseutujen suuntiin. Tuusulantien varressa kulkee kevyenliikenteen väylä Keravan rautatieasemalle asti, jonne matkaa on noin 2,5 km. Tuusulantietä kulkee linja-autovuoro Tuusulan ja Keravan suuntiin. Lähin pysäkki on Tuusulantiellä on kaava-alueen kohdalla.

Kaavaratkaisu

Tontille ajo järjestetään Hirsitien kautta. Pysäköinti tapahtuu tontilla. Alueelle on osoitettu rakennusala (a), jolle saa sijoittaa autojen säilytyspaikan.

Autopaikkoja on varattava AKS-korttelialueella vähintään:

- Asuinrakennukset 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto.
- Ikäihmisten palvelu- ja erityisasuminen sekä niihin liittyvät palvelutilat 1 ap / 150 k-m²
- Lähipalvelu-, liike-, toimisto-, myymälä-, kahvila tai ravintolatilat 1 ap / 60 k-m²

Palvelut

Lähtökohdat

Kirkonkylän koulu sijaitsee noin 1 km päässä kaava-alueelta. Keravan keskustan palvelut ovat noin 2,5 km päässä ja Hyrylän keskustan palvelut 3,5 km päässä. Tuusulan valtuusto on hyväksynyt Kirkonkylän kampuksen asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa päiväkodin ja koulun muodostaman kokonaisuuden rakentamisen nykyisen Kirkonkylän koulun paikalle. Kampuksen on arvioitu valmistuvan lähivuosina.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Päiväkoti on lopettanut toimintansa 2019, jonka jälkeen vanha päiväkotirakennus on purettu. Alue on avoin ja lähes kasviton tontin reunoilla kasvavia yksittäisiä suuria mäntyjä ja koivuja lukuun ottamatta. Alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.

Kaavaratkaisu

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Mattilan entisen päiväkodin alue on ollut aktiivisesti käytössä. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Tontin reunoilla kasvaa lehti- ja kuusipuita.

Maaperän kulutus ei lisääny aiempaan käyttöön nähden.

Kaavaratkaisu

Entiselle päiväkodin tontille osoitettu asuinkerrostalojen kortteli-alue tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alueella ei ole todettu kulttuurihistoriallisia arvoja eikä siellä ole tunnettuja muinaisjäänöksiä. Vuonna 1976 rakennettu ja käytöstä poistunut Mattilan päiväkotirakennus on purettu.



Kuva: Tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

Kaavaratkaisu

Ei tarvetta suojelumerkinnöille.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Alueen maaperä pääosin hiekkamoreenia ja soramoreenia. Tontin lounaisosassa on hiesua.

Kaavaratkaisu

Osa hulevesistä imeytyy tontilla. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.

Uudet asuinrakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä on suurelta osin hiekkamoreenia sekä soramoreenia. Alueen rakennettavuus on hyvä.

Alue kuuluu Piiliojan valuma-alueeseen.

Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

5. KOPPELIPELTO

Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavassa rakennusoikeus on 800 k-m².

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus on 600 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 200 k-m². Uusia asuntoja muodostuu 4 kpl. AO-korttelialueita noin 2 900 m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Mikkolan päiväkotiki on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Päiväkodin tontti rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa asemakaavassa

tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja vie-reinen kiinteistö leikkikenttälueeksi (UL).

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Päiväkodin tontille on osoitettu neljä uutta erillispientalojen tonttia. Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 600 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu noin $e=0,2$. Suurin sallittu kerrosluku on II. Ajoyhteys tonteille tapahtuu Jussilantieltä.

Uudisrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä katto-muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on vaakalaudoitus tai rappaus ja rakennusten julkisivujen värisävy on valkoinen tai vaaleanharmaa.

Rakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Katemateriaali on tumma konesaumattu pelti, betonikattotiili tai tiilikatto.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kul-kuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava.

Tontin saa rajata ympäristöön soveltuvasti pensasaidalla, pensas-aidanteella tai rakennuksen tyyliin sopivalla, enintään 130 cm kor-kealla lauta-aidalla. Verkkoaitaa tai muuria ei sallita.



Kuva: Päiväkodin eteläpuolella johtava puistokäytävä puistoon ja edelleen sen läpi Aromaankujalle.

Liikenne

Lähtökohdat

Mikkolan päiväkodille on ajoyhteys Jussilantieltä. Päiväkodin ete-läpuolelta johtaa puistokäytävä leikkikenttälueelle (UL) ja edel-leen sen läpi Aromaankujalle ja Korvalankujalle.

Alueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet Hyrylän keskustaan. Pähkinämäentietä kulkee linja-autovuoroja mm. Hyrylän, Keravan ja pääkaupunkiseudun suuntiin. Lähin pysäkkipari sijaitsee Pähkinämäentiellä noin 400 m päässä.

Kaavaratkaisu

Ajo tonteille tapahtuu Jussilantieltä. Kaksi puiston puoleista tonttia jakaa tonteille osoitetun ajo-yhteyden (ajo). Pysäköinti tapahtuu tonteilla. Puistoon on merkitty olemassa olevat kevyenliikenteen reitit.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AO-korttelialue:
2 ap / asunto

Palvelut

Lähtökohdat

Mikkolan koulu sijaitsee noin 400 m päässä Pähkinämäentien varressa ja Tuusulan koulukeskus alle 1 km päässä. Koulukeskuksen toiminta on loppumassa lähivuosina, kun Monio ja Rykmentinpuiston monitoimikampus valmistuvat. Monion on suunniteltu valmistuvan vuonna 2022, jolloin lukio siirtyy Monion uusiin tiloihin. Rykmentinpuiston kampuksen on suunniteltu valmistuvan vuonna 2024 jolloin yläkoulu siirtyy myös pois koulukeskuksesta. Lisäksi Mikkolan koulusta ollaan luopumassa, kun sen oppilaat siirtyvät sekä Rykmentinpuiston, että Lahelan uusiin monitoimikampuksiin niiden valmistuttua. Kaava-alueelta alle 500 metrin päähän Tuusulanväylän länsipuolelle on suunnitteilla uudisrakennuksena toteutettava päiväkotimartta Wendelin, joka korvaa valmistuttuaan nykyisiä käytöstä poistuvia päiväkotirakennuksia, kuten kaava-alueella sijaitsevan Mikkolan päiväkodin sekä Tuusulanväylän itäpuolella sijaitsevan Kievarin päiväkodin. Hyrylän keskustan palvelut ovat noin 1,5 km päässä ja Tuusulan urheilukeskus noin 2 km päässä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Leikkialue on suurelta osin laajaa hoidettua nurmialuetta ja hiekkakenttää. Hiekkakenttää reunustavat isot hopeapajut. Alueella

kasvaa lisäksi yksittäisiä koivuja. Päiväkodin tontti on melko kasvi-
ton tavanomainen hiekkapiha. Parkkialueet ovat pinnoitettua as-
falttia. Alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.

Kaavaratkaisu

Uudet AO-tontit on osoitettu päiväkodin tontille. Puisto säilyy en-
nallaan alueen asukkaiden käytössä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Mikkolan päiväkotirakennus ja piha-alue ovat olleet aktiivisesti
käytössä. Puiston osalta alue on avointa ja hoidettua. Hiekkaken-
tän ympärillä kasvaa suuria istutettuja hopeapajuja.

Kaavaratkaisu

Täydennysrakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta. Alue on
pientalovalaista ja erillispientalojen rakentaminen alueelle sopeu-
tuu olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kaava-alueen poikki kulkevat puistokäytävät säilyvät ennallaan.
Maaperän kulutus ei lisäännä aiempaan käyttöön nähden.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alueella ei ole todettuja kulttuuriympäristöarvoja eikä siellä ole
tunnettuja muinaisjäänöksiä.

Mikkolan päiväkoti on rakennettu vuonna 1990. Pohjapiirroksel-
taan epäsymmetrisessä U-muotoisessa rakennuksessa on sisäpi-
halle viettävä pulpettikatto. Katemateriaalina on vaalea saumattu
peltikate. Rakennuksen julkisivuissa on vaaleankeltainen vaaka-
laudoitus. Erikokoiset ikkunat, katokset sekä sisäänvedot ja ulko-
nemat massoittelussa tuovat rakennuksen julkisivuihin vaihtelua.
Rakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Kaavaratkaisu

Ei tarvetta suojelumerkinnöille.



Kuvat: Mikkolan päiväkoti on rakennettu vuonna 1990.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Puiston läpi kulkee pääviemäri.

Kaavaratkaisu

Alueen maaperä ei ole edullinen hulevesien imeytymisen kannalta, mutta osa hulevesistä imeytyy puistossa maaperään. Alueella ei kuitenkaan ole laajoja pinnoitettuja tai hulevesien valuntaa erityisesti lisääviä tekijöitä. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.

Vesi ja viemärijohdot kulkevat puistoalueella. Uudet asuinrakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä on savea. Maaperän rakennettavuus tulee tutkia erikseen.

Alue kuuluu Tuusulanjoen alaosan valuma-alueeseen.

Kaavaratkaisu

Perustamistapa tulee tutkia rakentamisen yhteydessä.

VAIKUTUKSET

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta. Pöyry, 6.7.2018
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
 - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
 - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
 - Luonnon tila Keski-Uudellamaalla, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 2014
 - Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
 - METSO-inventointi, Innofor Finland Oy, 2011
 - Tuuskodon ja Fjällbon alueiden luontoselvitys 2015, Enviro Oy.
-

1. FJÄLLBONPUISTO

Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle uusia kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos vähentää rakentamiseen varattua korttelialuetta. Kaava ei mahdollista alueelle asuinrakentamista, joten alueella sijaitsevan asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän tilalle voidaan toteuttaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevaa rakentamista.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutos säilyttää puiston yhtenäisenä nykytilassa.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Fjällbon arvokkaaseen rantametsään. Rantavyöhykkeen puusto tulee säilyttää luontoarvojen takia. Asuinrakennus ja pihapiiri ovat olleet käytössä ja sillä on tavanomaisia istutuksia.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Puisto on aktiivisesti käytössä, ja kaava-alueella sijaitseva pysäköintialue on tarpeellinen. Puistoon on merkitty toteutuneet polut ja reitit.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla muutetaan asemakaava vastamaan toteutunutta tilannetta. Kaavamuutos mahdollistaa ainoastaan virkistystä ja puiston käyttöä palvelevan rakentamisen alueella. Kaupunkikuva säilyy ennallaan ja alueen pääkäyttötarkoitukseksi muutetaan puisto.

Huvimaja ja leikkimökki suojellaan kaavalla, jolloin niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyvät osana puiston historiaa ja Rantatien rakennuskulttuuria.

Puistoon kohdistettavat toimenpiteet tai puiston käyttöä palveleva uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät, ne on suhteutettava puiston kulttuurihistorialliseen luonteeseen ja rakentamisen arkkitehtuurin reunaehdot

on oltava ehdollisia alueella vastuussa olevan kulttuuriperinnön virallisen asiantuntijatahon hyväksynnälle. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia Tuusulan Rantatien rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutoksella alueella säilyy laaja rakentamaton puustoinen puistoalue nykytilanteen mukaisesti. Puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Kaavamuutos vähentää pinnoitettuja alueita ja lisää siten vettä läpäisevää pintaa. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella on positiivinen vaikutus terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin puiston säilyessä virkistyskäytössä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Virkistystoimintaa palvelevan pienimuotoisen kioskin tai kesäkahvilan rakentaminen voi tuoda alueelle muutamia uusia työpaikkoja.

4. HIRSITIE

Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla tiivistetään yhdyskuntarakennetta muuttamalla entinen päiväkodin tontti asuikerrostalotontiksi. Täydennysrakentaminen tukeutuu vieressä Tuusulantien varrella sijaitsevaan kerrostaloalueeseen.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisun toteutuksella ei ole vaikutusta luontoon ja maisemaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön

Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien kerrostalojen myötä. Täydennysrakentaminen tuo kaupunkikuvaan uusia ajallisia kerrostumia ja tukeutuu Tuusulantien varressa sijaitsevan kerrostalokortteliin.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön tai kulttuuriperintöön.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Alue säilyy rakennettuna. Kaavassa on annettu hulevesiä koskevia määräyksiä. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Päiväkoti on lopettanut toimintansa alueella 2019. Noin kilometrin päähän suunnittelualueelta valmistuu lähivuosina Kirkonkylän kampus, joka valmistuttuaan korvaa käytöstä poistuvia päiväkojeja, kuten alueella sijainneen Mattilan päiväkodin.

Hirsitiellä mahdollistetaan myös ikäihmisten palvelu- tai erityisasuminen, millä on myönteistä sosiaalista merkitystä muun muassa väestön ikärakenteen muutosten kannalta.

Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Tuusulantien varrelle osoitettu kerrostalo suojaa pihan leikki- ja oleskelualueetta liikenteen melulta. Rakentamisessa tulee noudattaa valtioneuvoston asettamia melutason ohjearvoja niin rakennuksen sisätilojen kuin ulko-oleskelualueidenkin osalta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia.

5. KOPPELIPELTO

Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia. Puiston hoidosta kunnalle kohdistuu jo nykyisellään kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Päiväkodin tontti muutetaan asuinkäyttöön. Kaavaratkaisulla tiivistetään vähäisesti taajamarakennetta osoittamalla alueelle neljä uutta erillispientalojen tonttia. Rakentaminen tukeutuu aluetta ympäröivään pientaloalueeseen sekä olemassa oleviin liikenteellisiin ja kunnallisiin verkostoihin.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä, joten kaavaratkaisun toteutuksella ei ole vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Puisto säilyy virkistyskäytössä toimintoinen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu tavanomaisella asukasliikenteellä. Liikenne erillispientalojen tonteille on vähäistä tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Uudet rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön

Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien pientalojen myötä, tuo uusia ajallisia kerrostumia sekä tiivistää pientalovaltaista aluetta. Rakentaminen tukeutuu ympäröivään pientaloalueeseen.

Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön. Jussilantie on varsin vehreä ja olemassa olevat pientalot alueella ovat pääosin punaisen ja keltaisen sävyisiä. Päiväkotirakennus nousee nykyisin katuympeiristössä esiin vaaleana suurena rakennusmassana. Erillispientalojen myötä katunäkymä tulee muuttumaan. Vaaleasävyiset erillispientalot voisivat toimia muistumana päiväkodin julkisivujen piirteestä alueelle muodostuvassa katumiljöössä.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön tai kulttuuriperintöön.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

Asemakaava mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen valmiin kaupunkirakenteen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu tiivistää vähäisästi taajamarakennetta ja tukee vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä.

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyllisyyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin, kun uudisrakentamisena toteutettava Martta Wendelinin päiväkoti valmistuu Tuusulanväylän länsipuolelle noin 500 m päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita.

Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Päiväkodin siirtymisen myötä työpaikat siirtyvät alueelta toisaalle.

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava toteutuu vaiheittain useamman vuoden aikana. Uudisrakennukset toteutunevat tontin ostajien toimesta muutaman vuoden sisällä.

Asemakaavassa on osoitettu sitova tonttijako kaikilla alueilla lukuun ottamatta Hirsitietä, jossa tonttijako on ohjeellinen. Hirsitielle laaditaan erillinen tonttijako ennen rakentamista. Asemakaava alueella on pääosin kunnallistekniikka valmiina. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

1. FJÄLLBONPUISTO, RANTATIE

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

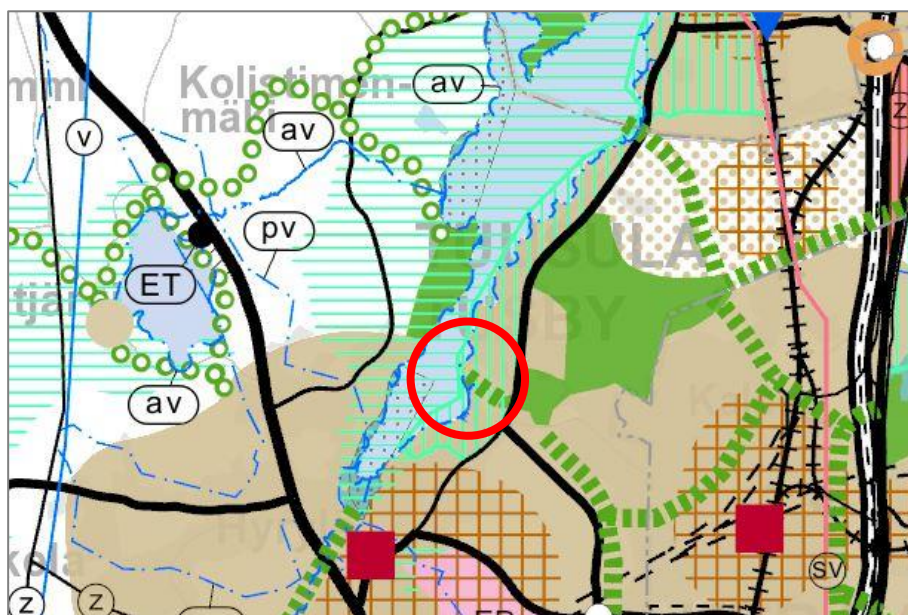
Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on merkinnällä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Vaihemaakuntakaavassa 4 alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Vaihemaakuntakaavoissa 1 ja 3 ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksymisvaiheessa. Uusimaa-kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata maakunnan kasvua kestävästi. Tullessaan voimaan kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Asemakaava-alueelle on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.



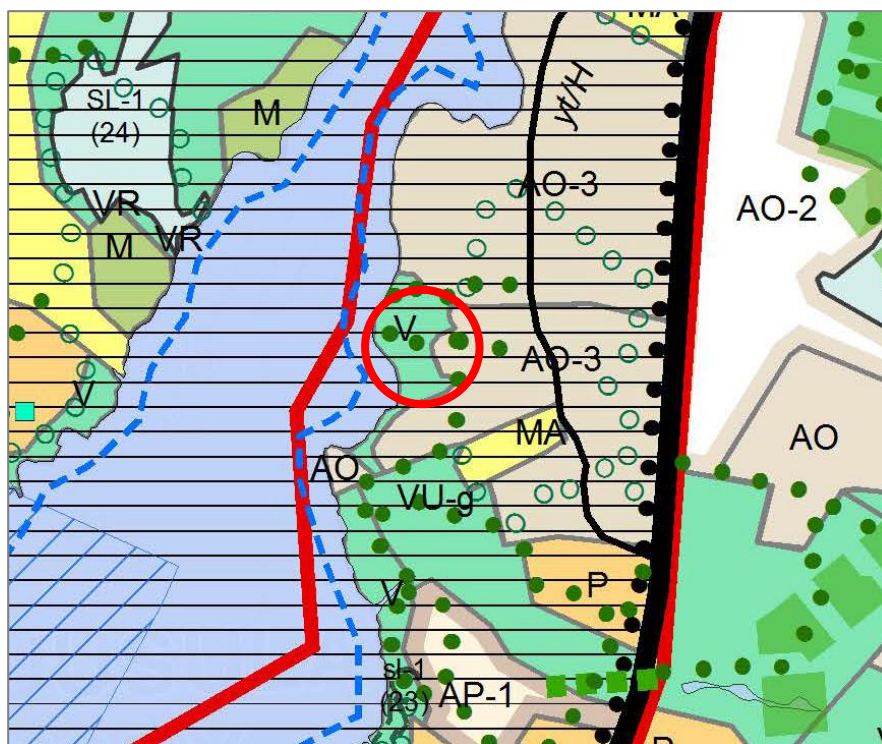
Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Hyrylän laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen), mutta sillä ei ole oikeusvaikutusta tälle alueelle.

Tuusulan yleiskaavan 2040 ehdotuksessa asemakaava-alue on merkitty virkistysalueeksi (V) ja säilyväksi omakotivaltaiseksi asuinalueeksi (AO-3). Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemaan. Tuusulan yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavan.

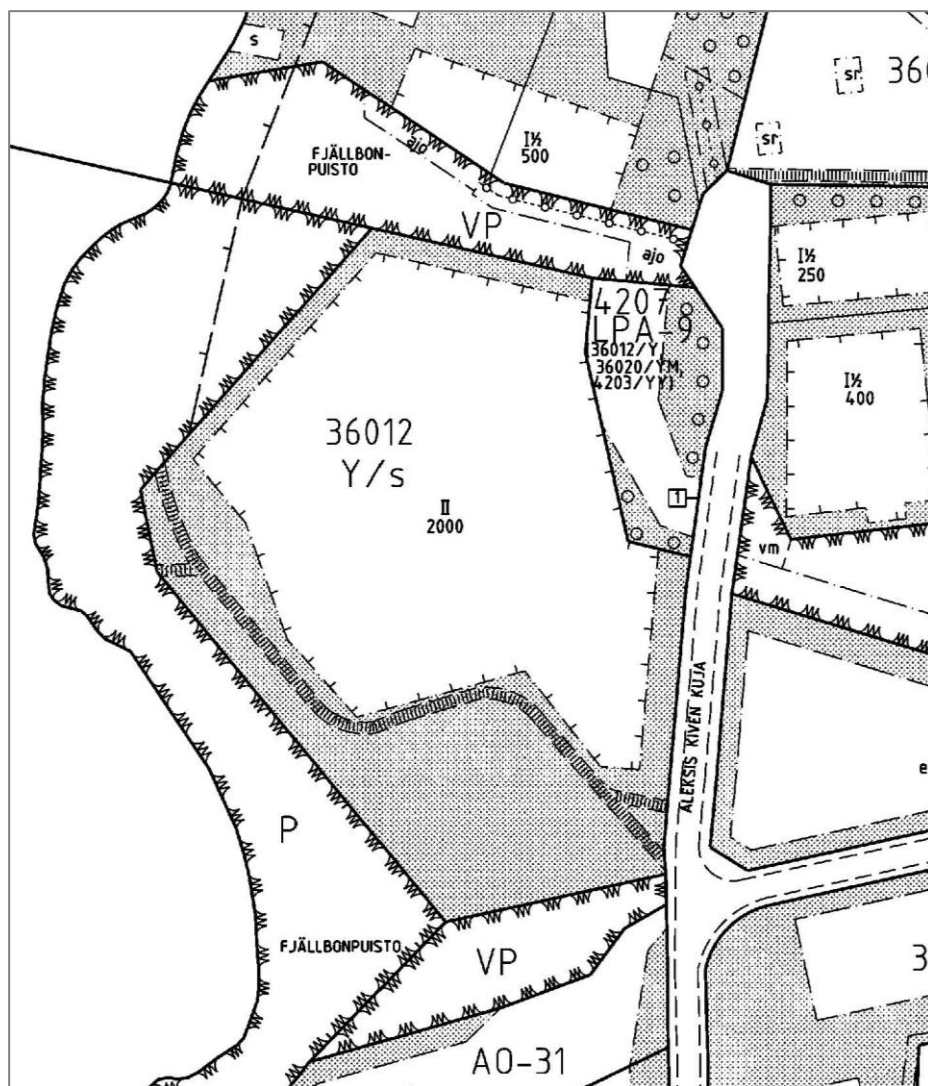
Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.



Tuusulan yleiskaava 2040, kaavaehdotus (23.1.2019.)

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1994. Alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (Y/s). Alueelle on osoitettu 2000 k-m² rakennusoikeutta enintään kahteen kerrokseen. Rannan puoleinen osa tonttia on merkitty rantavyöhykkeeksi, jolla rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Vyöhykkeellä sallitaan istuttaminen, joka ei aiheuta luonnontilaan olennaisia muutoksia. Lisäksi alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-9).



Ajantasa-asemakaava.

Maanomistus

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Ks. liitekartta maanomistuksesta.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

4. HIRSITIE, MATTILA

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Vaihemaakuntakaavoissa 1, 2, 3 ja 4 ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksymisvaiheessa. Uusimaa-kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata maakunnan kasvua kestävästi. Tullessaan voimaan kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Asemakaava-alueelle on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.



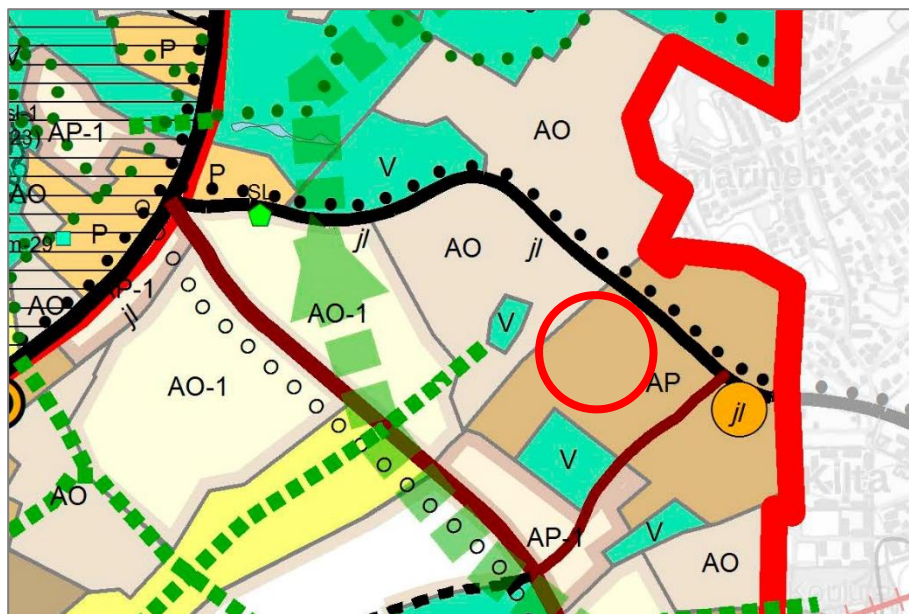
Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Hyrylän laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen), mutta sillä ei ole oikeusvaikutusta tälle alueelle.

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on osoitettu tiiviiksi pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu yhtiömuotoisiin ja kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin.

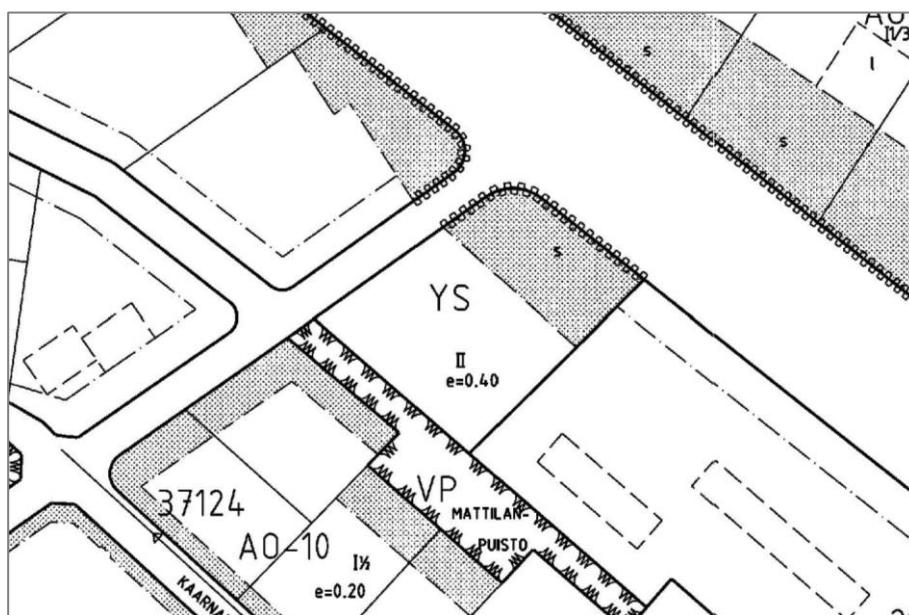
Kaavaluonnos ei ole sikäli ristiriidassa yleiskaavan kanssa, että AP alueilla voi olla hajontaa typologioiden suhteen. Tuusulantien varrella on perusteltua olla korkeampaa rakentamista, kun muu alue säilyy pientalovaltaisena.



Tuusulan yleiskaava 2040, kaavaehdotus (23.1.2019.)

Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin maksimikerrosluku on II ja sille on annettu tehokkuusluku $e=0,4$. Korttelinosa kadun puolella on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojaistutusalueeksi (s).



Ajantasa-asemakaava.

Maanomistus

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Ks. liitekartta maanomistuksesta.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

5. KOPPELIPELTO, HYRYLÄ

Maakuntakaava

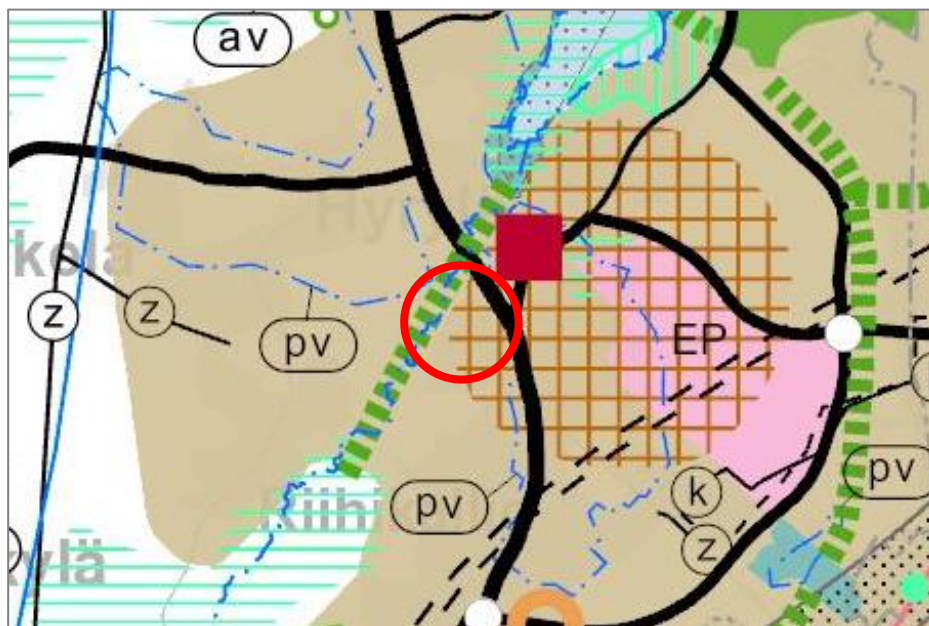
Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Vaihemaakuntakaavoissa 1, 3 ja 4 ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksymisvaiheessa. Uusimaa-kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata maakunnan kasvua kestävästi. Tullessaan voimaan kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Asemakaava-alueelle on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.



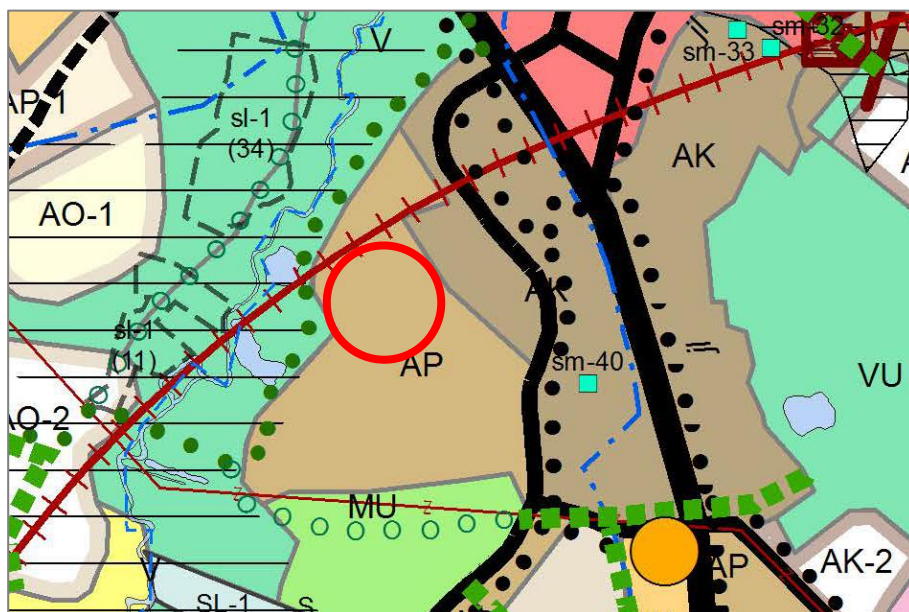
Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Hyrylän laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen), mutta sillä ei ole oikeusvaikutusta tälle alueelle.

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Tuusulan yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaavan.

Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.



Tuusulan yleiskaava 2040, kaavaehdotus (23.1.2019.)

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja viereinen kiinteistö leikkikenttäalueeksi (UL).



Ajantasa-asemakaava.

Maanomistus

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Ks. liitekarta maanomistuksesta.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on kuulutettu vireille 21.10.2020. Kohteet 1 ja 4 on osoitettu Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2020–2024 II-luokan kaavahankkeiksi. Kohteet 1 ja 4 on nostettu kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi ja kohde 5 on otettu osaksi hanketta kunnanhallituksen päätöksellä 15.6.2020 § 249.

Viranomaisyhteistyö

Yhteistyötä tehdään tarvittaessa ehdotusvaiheessa tarpeellisten viranomaistahojen kanssa.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10.–20.11.2020.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkoutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.10.–20.11.2020 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin pohjavesialueelle rakentamiseen. Lausuntoja saapui 12 kpl. Lisäksi lausunnoissa kehoitettiin huomioimaan kaavoituksessa alueiden kulttuurihistorialliset arvot ja mahdolliset suojelukohteet. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamisen laajentamiseen vastustamiseen Mikkolan päiväkodin tontin vieressä sijaitsevalle leikkikenttäalueelle (UL). Kaavoituksessa tulisi huomioida Mikkolan alueella liikumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö. Mielipiteissä kehoitettiin lisäksi huomioimaan mahdollisen lisärakentamisen sopiminen Fjällbon kulttuurihistorialliseen ympäristöön vaarantamatta Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä. Johtojen omistajien palautteet kohdistuivat olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen kaavoituksessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.3.–24.4.2021.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.3.–24.4.2021 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Kohde 3 (Paijalan vanha koulu) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt II kaavasta luonnosvaiheessa.

Kohde 2 (Harjula) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt II kaavasta ehdotusvaiheessa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Asemakaavaluonnoksesta saapui 14 viranomaislausuntoa.

HSL ilmoitti ettei Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksesta. Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon.

Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti, että pohjavesien suojelua koskeva määräys on riittävä ja kaavan vaikutuksia pohjaveteen on arvioitu riittävästi. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus huomautti lausunnossaan määräyksen täsmentämistä niin, että rakentaminen tulee toteuttaa vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

Caruna ilmaisi muuntamon tarpeesta puistoalueelle kohteessa Koppelipelto. Teliällä ei ole tällä hetkellä tiedossa uusia tarpeita kohteissa.

Suuri osa lausunnoista kohdistui Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle ei pidetä hyvänä ratkaisuna. Tuusulan kunnanvaltuuston keskiryhmä, Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto ja Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta nostivat esille vaihtoehdon, jossa Fjällbonpuiston asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, alueelle toteutettaisiin ainoastaan puiston virkistyskäyttöä tukevaa vähäistä rakentamista, jolloin koko alue voitaisiin kaavoittaa kokonaan puistoksi. Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattivat kaavoituksen jatkamista vaihtoehdon 1 pohjalta.

Koppelipellon osalta lausunnoissaan Suomen Luonnonsuojelu-liitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäävät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön.

Lausuntojen perusteella Fjällbon osalta kaavoitusta jatketaan vaihtoehdon VE 0 pohjalta. Alueelle ei osoiteta ollenkaan asuinrakentamista. Puistossa sallitaan vain virkistystä ja puiston käyttöä palveleva vähäinen rakentaminen.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta kohdistuivat pääasiassa Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle vastustettiin. Koppelipellon osalta mielipiteenjättäjät puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäävät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön.

Hirsitien osalta mielipiteissä tuotiin esille huoli Hirsitien turvallisuudesta, melusta ja ruuhkautumisesta uusien kerrostalojen aiheuttaman liikenteen vuoksi. Osa mielipiteenjättäjistä pitää kerroslukua IV liian korkeana alueelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 54 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 15.12.2021 ja kunnanhallitus päätti 21.12.2021 asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §) 12.1.–27.2.2022:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Hirsitien kaava-alueeseen:

- Kaavan vaikutuksiin kaupunkikuvassa ja kaavan mahdollistaman rakentamisen ympäristöön sopimiseen
- Näkymien muuttumiseen rakentamisen myötä, päiväkotitoiminnan jatkamiseen tontilla
- Kerrosalan määrän suhteeseen tontin pinta-alaan lainvoimaisessa kaavassa ja kaavaehdotuksessa
- Puulämmityksen merkitykseen kaavan mahdollistamaan rakentamiseen
- Tontin ja rakennuksen omistus- ja hallintamuotoihin sekä kiinteistöjen arvoon alueella
- Autopaikkojen määrään kaavassa ja autojen pysäköintiin kaavan perusteella
- Mattilanpuiston kulkureitteihin kaava-alueen ulkopuolella
- Naapurikiinteistön Vesatie 7 ja kaavaehdotuksen väliseen suhteeseen kaavaprosessissa
- Hirsitien alueen kerrosalan lisäykseen luonnosvaiheesta, rakennuksen korkeuden määrittämiseen kaavassa, kaavan mahdollistamaan rakentamisen ympäristöön sopimiseen sekä kiinteistön omistus- ja hallintamuotoihin
- Rakennuksen kerrosalan osaksi mahdollistettuun lähipalvelu-, liike-, toimisto-, myymälä-, kahvila- tai ravintolatiloihin sekä niiden edellyttämiin autopaikkoihin
- Liikennemelun vaikutusten arviointiin ja istutuksiin tontilla
- Kaavan määräämään pysäköintiin tontilla, autopaikkojen määrään korttelialueen toimintoihin liittyen sekä katualueiden, ajoneuvoliittymän ja liikennemerkkien suunnitteluun
- Kaavan ilmastovaikutuksiin ja sähköautojen lataamiseen kaava-alueella
- Kaavakartan rakennusalan ja piha-alueiden merkintöihin sekä autopaikkoja jäsentäviin istutuksiin

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Telia
- Ikäihmisten neuvosto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa tai että toinen taho lausuu kaavasta:

- Museovirasto
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
-

- Caruna Oy/Rejlers Finland Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm.

- Fjällbonpuiston liikkumisesteettömyyden huomioimiseen niiltä osin kuin se kallioalueen ja jyrkän rannan osalta on mahdollista, jotta virkistäytyminen kulkureittien osalta on mahdollista.
- Fjällbonpuiston VP-merkintään, johon on lisättävä indeksi /s, määräysosanaan; ”puisto, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas, ja jossa tehtävät toimenpiteet tulee suhteuttaa puiston historialliseen luonteeseen”.
- Fjällbonpuiston mahdollisen uudisrakentamisen laadun ohjaamiseen kulttuuriympäristössä kaavamerkinnällä ja -määräyksellä (ka-2).
- Mahdollisiin johtojen siirto- ja suojauskustannusten kohdistumiseen.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunnon johdosta:

- Fjällbonpuiston alueen käyttötarkoituksen merkintä ja määräys puisto (VP) on muutettu puistoksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas, jossa tehtävät toimenpiteet on suhteutettava puiston historialliseen luonteeseen (VP/s)
- Fjällbonpuiston ka-2 -rakennusalan merkinnän määräys on muutettu: Rakennusala, jolle saa sijoittaa puiston käyttöön liittyviä palvelurakennuksia, esimerkiksi kahvilan. Rakennuksen arkkitehtuurin reunaehdot on oltava ehdollisia alueella vastuussa olevan kulttuuriperinnön virallisen asiantuntijatahon hyväksynnälle.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- AKS-korttelialueen (Hirsitie) pysäköinnin mitoitusta koskeva määräys muutettu seuraavaksi: Asuinrakennukset 1

ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto, johtuen saavutettavan joukkoliikenteen tarjonnasta alueella.

- Hirsitien tontin rakennusalan kaakkoista päätyä on siirretty noin 6 metrin etäisyydelle tontin rajasta 45 asteen valokulman toteuttamisen vuoksi.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselostusta on päivitetty muistutuksen (Mu1) johdosta niin, että selostukseen ovat lisätyt Hirsitien alueen mitoitusta koskien rakennusoikeuden määrä suhteessa tontin pinta-alaan eli tonttitehokkuusluku sekä todettu rakennusoikeuden määrän muutos lukuna verraten lainvoimaista kaavaa ja kaavaehdotuksen mukaista lukua.
- Kaavan alueen ”Fjällbon asuinrakennus” nimeksi on muutettu ”Fjällbonpuisto”.

Kaavaehdotuksen esittäminen kunnanhallitukselle

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle
27.4.2022 päivätyn asemakaavan nro 3627 hyväksymistä

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 27.4.2021
kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
