



Asemakaavamuutoksen selostus

Harjula nro 3596

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3596
PÄIVÄTTY XX.XX.2023

(LUONNOS TARKENNETAAN EHDOTUSVAIHEESSA)

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
1. kunnanosa (Hyrylä)
korttelin 33321 tontteja XX, XXX ja XXXX, sekä lähivirkistysalu-
eita (muodostuvat uudet korttelit XXXXX ja XXXXX)

Kaavan nimi:
Harjulan asemakaavan muutos

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.3.2023
Kuntakehityslautakunta: x.x.20xx
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pie-
nalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen vä-
lillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600
metrin päässä keskustan palveluista.



Opaskartta, jossa aluerajaus © Tuusulan kunta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavan valmistelija: Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola, arkkitehti

Kaavoitusavustaja: Päivi Parviainen

Liikennesuunnittelu: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Kunnallistekniikka: Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri; Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija; Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri

Muita viranomaisia

Yleiskaavoitus: Henna Lindström

Rakennusvalvonta: Johanna Aho

Asemakaavamuutoksen hakija

JM–Suomi Oy / Anniina Korkeamäki, hankekehityspäällikkö

Asemakaavan viitesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Arkkigraf Oy / Tomi Tulamo, arkkitehti SAFA, FISE ARK 1835



Ilmakuva etelästä suunnittelualueen yli Hyrylän keskustaa kohden

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne.....	12
Palvelut	13
Esteettömyys.....	14
Luonnonympäristö.....	15
Ekologinen kestävyys.....	18
Yhdyskuntatekninen huolto	18
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	19
Ympäristöhäiriöt	19
Vaikutukset.....	20
TOTEUTUS.....	24
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	24
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	29

LIITTEET (TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA)

- ~~1. Seurantalomake~~
- ~~2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma~~
- ~~3. Kuvat ja kartat~~
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - ~~Oto voimassa olevista asemakaavoista~~
 - ~~Asemakaavaluonnos~~
 - ~~Havainnekuva~~
 - ~~Maanomistuskartta~~
 - ~~Vesihuoltoverkosto~~
 - ~~Sähköverkko~~
 - ~~Tele- ja tietoliikenneverkosto~~
 - ~~Alustava liikennesuunnitelma~~
 - ~~Muut erityissuunnitelmat: kuvaliite suojelukohteista, liikennesuunnitelma, ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat~~
- ~~4. Viitesuunnitelma~~
- ~~5. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet~~
- ~~6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet~~

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Asemakaavoituksen ja asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus, KKL 19.1.2022
- Meluselvitys Kievarintie 17-19. Ramboll, 2022
- Hyrylän joukkoliikenteen laatuikäntävä -selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu, Sitowise 2020
- Makkonen, H., Koskimies, P., Vasko, V. & Nieminen, M. 2020: Luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä Mesta-Harjulan alueella vuonna 2020. – Faunatican raportteja 55/2020. 25 s.
- Kivimäki A.-L., Luodeslampi P., 2019: Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, päivitys 2019 – Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry 2019. 96 s.
- Kievarintie asemakaavamuutos nro 3478 (voim. 2022), kaavakartta ja selostus
- Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys - selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta, Pöyry Oy, 2018
- Hyrylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, päivitys 2005
- Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelu-suunnitelma päivitys 2019, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry
- Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi, Museovirasto, Katja Vuoristo, 2009.

TIIVISTELMÄ

Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan asuinkerrostalorakentamista (AK) piha- ja pysäköintijärjestelyineen, ympäristöön sovittaen, huomioiden muun muassa yleiskaava 2040. Alueen sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä sekä rakentaminen voi hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoite on edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista ja elinvoimaa, toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta sekä Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa.

Kaava-alueella ovat nyt teatteri Mesta ja Kievarin päiväkotit. Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten (Y) korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) piha- ja pysäköintijärjestelyineen. 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. Kaava mahdollistaa uutta pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa luonnosvaihtoehdosta riippuen noin joko 9900 tai 10 800 kerros-m².

Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita, Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelma toteutumista sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamista.

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Hyrylän ydintaajamaa tiivistetään osoittamalla alueella kaupunkikuvallisesti laadukasta täydennysrakentamista, nykyistä infrastruktuuria taloudellisesti hyödyntäen, joukkoliikenteen pysäkkien saavutettavalle alueelle, maankäytön ja liikenteen suunnittelun (MAL) alueelle. Kaavan toteuttaminen lisää saavutettavien palvelujen ja joukkoliikenteen sekä käytettävissä olevan nykyisen infrastruktuurin alueella asuntojen tarjontaa ja erilaisia asuntotyyppisiä. Tavoiteltu asuinkerrostalorakentaminen vastaa Tuusulan yleiskaava 2040:a (KV 2022).

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

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia, mutta kaavamuutos nostaa alueen arvoa ja kunta saa tuloja korttelimaan myymisestä tai vuokraamisesta. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Tuusulan kunta omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty yksityisen kaavamuutoshakemuksesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusien asuinkerrostalojen rakentamisen kävelyetäisyydelle Hyrylän keskuksesta Tuusulan palvelukeskustan tuntumaan, rakentamisen kannalta nykyisen käytettävissä olevan infrastruktuurin sekä helposti saavutettavien joukkoliikenteen pysäkkien alueella. Kaava luo edellytykset ympäristöön sovittaen arkkitehtuuriltaan korkealaatuisen asuinrakentamisen lisäyksen kerrosaloina pihajärjestelyineen, viihtyisine ulko-oleskelu- ja leikkipaikkoineen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista mm. seuraavasti:

- 1.) Tuusulassa on mahdollisuus kasvaa ja menestyä:
 - a. Asuminen ja elinympäristö: Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut. Tarjoamme monipuolisia asumisen mahdollisuuksia varmistamalla tonttitarjonnan ja erilaiset asumismuodot.
 - b. Veto- ja pitovoima: Tarjoamme laadukkaat ja saavutettavat palvelut uudistuvassa ympäristössä.
 - c. Vapaa-aika, harrastaminen ja kulttuuri: Tarjoamme upeat ja uudistuvat mahdollisuudet kulttuuriin, vapaa-aikaan ja harrastamiseen.
 - 2.) Tuusula on kestävästi kehittyvä:
 - a. Kestävyys- ja ilmastoteot: Rakennamme kestäväää tulevaisuutta ja edistämme ilmastotekoja kaikessa toiminnassa.
 - b. Liikkuminen: Kehitämme monipuolista ja sujuvaa liikuttamista Tuusulassa ja seudulla
-

Kaavaratkaisu edistää pormestariohjelman toteutumista kasvuta-voitteen, talouden, elinvoiman lisäämisen, liikenteen ja kestävän kehityksen tavoitteiden osalta.

Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita, monikeskuksisen, verkottuvan ja hyviin yhteyksiin perustuvan aluerakenteen osalta, tukien eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Se luo edellytyksiä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä, kaava-alueiden sijoituessa palveluiden ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavalle paikalle. Kaavaratkaisu edistää liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamisen tukeminen on myös kaavan tavoitteena. Tuusula on MAL-yhteistyökumppani, jonka perustana on MAL-kokonaisuus, jossa maankäyttö, asuminen ja liikenne yhteen sovitetaan suunnittelussa järkeväksi yhdyskunnan kokonaisuudeksi. Tuusulassa valmistellaan MAL 2023 maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmaa, johon liittyy muun muassa ympäristövaikutusten, sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten arviointeja, jotka ovat Hyrylän taajaman kehittämisen potentiaalin kannalta. Yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämistoimenpiteiden yhteensovittamisella luodaan edellytyksiä tarvetta vastaavalle tonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä kestäville liikennemuodoille. Alue on osa Hyrylän maankäytön, asumisen ja liikenteen ensisijaista MAL-vyöhykettä. Joukkoliikenteen ja kestävien liikkumismuotojen kehittyminen edistää maankäytön ja asumisen mahdollisuuksia Hyrylässä.

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 ole-

van 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.

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



Kievarintieltä etelään

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kievarintien itäpuolella lähellä Tuusulan urheilukeskusta olevalla kaava-alueella ovat Kievarin päiväkotikiinteistö 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). Lainvoimaisessa kaavassa on rakennusoikeus annettu tehokkuusluvulla $e=0,40$, joka vastaa noin 3000 k-m². Enimmäiskerrosluvuksi on siinä määrätty kaksi. Kievarin päiväkotikiinteistö on rakennettu vuonna 1989 ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo vuonna 1992. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoiminta siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella toiseen sijaintiin lähivuosina.

Korttelialue ja viheralue kuuluvat vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen (1), tyytit: ”varsinainen muodostumisalue” ja ”pohjavesialue”.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

AK-korttelialueelle jonka laajuus on 4824 m², tavoitellaan kolmea kerrostalotonttia, joiden tonttijako on sitova. Asuinkerrostalojen korttelialueella pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa kahdessa erillisessä mahdollistettavassa rakennuksessa yhteensä 9900 k-m² luonnosvaihtoehdossa 1 ja 10 800 k-m² luonnosvaihtoehdossa 2. Se vastaa noin 280 - 310 asukkaan lisäystä alueella. Asuintonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuus on edellisen perusteella joko noin 2.0 tai 2.2 (e_t), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.1 tai 1.2 (e_a). Asuntoja on arvioitu luonnosvaihtoehdossa 1 olevan noin 139 kpl ja noin 152 kpl luonnosvaihtoehdossa 2 ja niiden keskipinta-alaksi on arvioitu molemmissa luonnosvaihtoehdossa noin 59 k-m².

Kolmelle sitovan tonttijaon tontille on kaavan viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala. Molemmissa luonnosvaihtoehdossa pohjoisimmassa pistetalossa pääkäyttötarkoituksen mukainen enimmäiskerrosala on 3600 k-m² ja enimmäiskerrosluku on VIII. Luonnosvaihtoehdossa 1 on keskimmäisen ja eteläisimmän tontin rakennusalla kummallakin enimmäiskerrosala 3150 k-m² ja enimmäiskerrosluku ½kVI. Siten kerrosalaa on yht. n. 9900 k-m². Luonnosvaihtoehdossa 2 on keskimmäisen ja eteläisimmän tontin rakennusalla kummallakin enimmäiskerrosala 3600 k-m² ja enimmäiskerrosluku ½kVII. Siten kerrosalaa on yht. n. 10 800 k-m². Kerrosluku pääosin laskee pohjoisesta etelään ja Kievarintien puolella on keskimmäisen ja eteläisen tontin rakennusten kerrosluku 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.

Kahdella asuintontilla on porrashuoneista maantasossa kulkuyhteys sekä katualueelle että sisäpihalle, koska rakennusalojen sijainti katualueen tuntumassa kadun suuntaisena sen mahdollistaa. Pohjoisimmalla tontilla on porrashuoneesta kulkuyhteys sisäpihalle, josta on tontin sisäinen kulkureitti katualueelle ja kahden eteläisemmän asuintontin sisäpihoille.

Viitesuunnitelman mukaan tonteille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävän osan, asunista palvelevia varasto-, harrastus-, askartelu- ja yhteistiloja, jätteiden keräystiloja, hormoneja, kuiluja, porrashuoneen lattia-aukkoja sekä taloteknisiä tiloja kerrokseen, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta. Tonteille saa sijoittaa parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia rakennusalan rajojen ulkopuolelle

ja lisäkerrosalana. Kerrosalan lisäksi rakennettavat tilat eivät määritä kaavan vaatimia auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojan pinta-aloja. Ulkoiluvälinevarastoja on rakennettava vähintään: asunnot 1h-2h: 1,5 m²/asunto; asunnot 3h tai enemmän: 2,0 m²/asunto. Irtaimistovarastoja on rakennettava vähintään: asunnot 1h-2h: 2,0 m²/asunto; asunnot 3h tai enemmän: 3,0 m²/asunto. Tonttien rajalla ei tarvitse rakentaa palomuuria kiinni toisiinsa rakennetuissa asuinrakennuksissa.

Tonteilla on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä nykyistä täysikasvuista puustoa siten, että ne voidaan suunnitella pihasuunnitelman luontevaksi osaksi, joka liittyy korttelialueen vehreään ympäristöönsä jokaisella puolella. Tonttien välille on rakennettava yhtenäinen tonttien sisäinen kulkureitti, jota pitkin voi kulkea ulko-oleskelu- ja leikkipaikoille sekä pysäköintipaikoille. Reitit tai reitit on oltava kaikkien korttelialueen asukkaiden käytettävissä. Tontilta tai kahdelta tontilta on rakennettava yksi kulkureitti sisäpihalta ylös virkistysalueen harjanteelle ja mahdollisuuksien mukaan yhdistettävä yhteen virkistysalueen jalankulkureiteistä.

Viitesuunnitelman perusteella on annettu määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/100m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Jos autopaikat ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan autopaikkojen määrää pienentää 10 %. Yhdellä yhteiskäyttöautolla saa korvata enintään 10 asuntojen autopaikkaa. Yhteiskäyttöautoilla voidaan korvata enintään 20 % asuntojen autopaikoista. Autopaikat saa kattaa. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asuntokerrosalaa, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin.

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa. Jokaisella asunnolla on oltava parveke tai suojattu asuntopiha tai terassi. Parvekekaiteet eivät saa olla kirkasta lasia. Kadun puolella alimpaan tasoon sijoitettavat mahdolliset asuntojen pihat tai terassit on suojattava huolellisesti ja korkealaatuiseksi suunnitellulla kivilaattaverhoillulla muurirakenteella, jonka korkeus ei saa ylittää 1 m, mutta sen päälle saa tarvittaessa yksityisyyden lisäämiseksi rakentaa puurakenteisen aidan luonteisen osan.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaava-alueen eteläosassa on asuinkorttelin asukkaiden autopaikat keskitetysti. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 95 ap luonnosvaihtoehdossa 1 sekä 2-tasoisessa pysäköintitalossa 121 ap luonnosvaihtoehdossa 2. Pysäköintitalo on ajoluiskaton, joten ratkaisu edellyttää katualueelta LPA-alueelle kaksi erillistä ajoneuvoliittymää.

Luonnosvaihtoehdossa 1 autopaikat on erotettava muusta pihalueesta, katualueesta ja naapuritontista istutuksilla, nurmikoilla, pensailta ja suurikokoiseksi kasvavilla puilla. Lisäksi nk. pysäköintikammat on jäseneltävä istutuksilla enintään 10 autopaikan ryhmiin.

Luonnosvaihtoehdossa 2 kaksitasoisen pysäköintilaitoksen kaikille sivuille on suunniteltava nurmikkoistutuskaistat, joista itä- ja eteläsivulla on istutettava pensaita ja suurikokoiseksi kasvavia puita. Pysäköintilaitosta varten on sallittava kaksi ajoneuvoliittymää Kievarintietä, yksi kummallekin tasolle. Luonnosvaihtoehdon 2 pysäköintilaitoksen julkisivujen on oltava korkealaatuisiksi suunniteltu ja toteutettu metalliverhoiluksi, mutta lankaverkkoa ei saa käyttää. Julkisivuvärien on oltava yhteensopiva asuntorakentamisen arkkitehtuurin kanssa.

Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen itä- ja pohjoisosassa on vähäisesti lähivirkistysaluetta (VL), kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. Kaava ei muuta tilannetta lainvoimaisesta kaavasta.



Korttelin ja Kievarintien korkeuseroa

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue on keskeisellä sijainnilla Hyrylän taajamakeskusten tuntumassa, hyvin saavutettavissa jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä julkisella liikenteellä että autolla. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet noudattavat pääosin katulinjauksia. Kievarintietä Tuusulanväylän alitse kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Mikkolan koululle eteläpuolella.

Kaavakohde sijoittuu alueelle, jonka joukkoliikenteen HSL-palvelutaso on ns. kahden tähden tasolla "kohtuullinen joukkoliikenteen

palvelutaso”. HSL-palvelutasonluokittelun korkein luokka Tuusulassa on kolme tähteä, joka on voimassa keskustatoimintojen alueella Hyrylässä. Lähimmät pysäkit ovat Mikkolan koulun kohdalla Tuusulan väylällä sekä Pähkinämäentiellä.

Kievarintieltä on yhteys Tuusulan keskusta Järvenpääntietä pitkin. Liittyminen Tuusulanväylälle tapahtuu kiertoliittymän kautta. Tuusulanväylän liikennemäärä on noin 22 000 ajon./vrk. Nopeusrajoitukset ovat Kievarintiellä 30 km/h ja Tuusulanväylällä 50 km/h. Kievarintie jatkuu pohjoiseen päättyvänä katuna, samoin etelässä Muorinkujaksi muuttuen päättyvänä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue liittyy länsipuolella Kievarintiehen, josta on kulku mm. Tuusulanväylälle. Ajoneuvoliittymiä on esitetty LPA-korttelialueelle Kievarintieltä vaihtoehdosta riippuen yksi tai kaksi.

Asemakaavan mahdollistama uusi asuinrakentaminen tuottaa autoliikennettä noin 250-300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Toisaalta alueelta poistuu nykyinen päiväkotijärjestelmä ja sen tuottama liikenne. Laskennallisesti päiväkotijärjestelmä on tuottanut lähikatuverkkoon 200-250 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Lähialueen kadunvarren kerrostaloja Muorinkujalta

Palvelut

Lähtökohdat

Hyrylän keskustan julkiset ja monet kaupalliset palvelut ovat helposti saavutettavissa alueelta kaikilla kulkumuodoilla, lyhimmillään noin 350 metrin päässä ja palvelukeskusta n. 1 kilometrin etäisyydellä. Tuusulan urheilukeskus on asemakaava-alueen itäpuolella. Tuusulanväylällä on joukkoliikennereitti, jonka busseja kulkee mm. Keravalle, Tikkurilaan ja Helsingin Hakaniemeen. Lähin pysäkki pari ”Mikkola” on kaava-alueelta n. 140 metrin etäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Asuntokaava ei alueellaan lisää palvelutarjontaa, mutta kaavan toteutuessa asukasmäärän lisäys tuottaa jatkossa jonkin verran palveluiden tarvetta. Siten muodostuu pidemmällä ajalla alueen tuntumassa tarve erilaisten asukkaiden tarvitsemien palveluiden kehittämiselle ja lisää mahdollisuuksia mm. yritystoiminnalle, vähimmillään ylläpidolle. Tuusulanväylän länsipuolella on Mikkolan koulu ja uusi päiväkotikoti Martta Wendelin, joka korvaa valmistuttuaan nykyisiä käytöstä poistuvia päiväkoteja, palveluverkkosuunnitelman mukaan. Se korvanee myös kaava-alueella toimivan Kievarin päiväkodin sekä Tuusulanväylän länsipuolella sijaitsevan Mikkolan päiväkodin. Myös Mikkolan koulusta luovutaan ja alueen oppilaat siirtyvät Rykmentinpuiston ja Lahelan uusiin monitoimikampuksiin niiden valmistuttua. Hyrylän koulukeskus sijaitsee alle kilometrin päässä suunnittelualueelta lounaaseen. Koulukeskuksen toiminta on loppumassa lähivuosina, kun Monio ja Rykmentinpuiston monitoimikampus valmistuvat. Monion valmistuttua vuonna 2023 alueen lukiotoiminta siirtyy sen uusiin tiloihin. Rykmentinpuiston kampuksen on suunniteltu valmistuvan vuonna 2024, jolloin yläkoulu siirtyy myös pois koulukeskuksesta.

Esteettömyys

Lähtökohdat

Pihat ja rakennukset tulee suunnitella esteettömyys huomioiden. 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). Lisäksi tonttien itäosassa maasto nousee tavoitellun AK-korttelin sisäpihoilta viheralueen harjanteelle lähivirkistysalueen suuntaan kohti urheilupuistoa itään, maasto nousee paikoin erittäin jyrkästi ja korkeuseroa on jopa n. 7 metriä 17 metrin matkalla (kaltevuus n. 1:3).

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on suunniteltavissa lakiin ja säädöksiin perustuen esteettömäksi. Viitesuunnitelman perusteella kahden tontin rakentaminen on sijoitettu katualueen ja sisäpihojen korkeuksien suhteen rinteeseen niin, että sekä sisäpihalta että katualueelta muodostuvat edellytykset suoralle kululle rakennuksen hissilliseen porrashuoneeseen kadun puolelta ensimmäiseen kerrokseen ja sisäpihan puolelta toiseen kerrokseen, joka mahdollistaa täysin esteettömän ratkaisun. Esteetön kulku on suunniteltavissa myös pohjoisimmalle tontille tavoitellulle erilliselle rakennukselle käytössä olleen Harjulan Mesta -rakennuksen kohdalla, vaikka rakennusala ei sijaitsekaan edellisten rakennusalojen tavoin katualueen tuntumassa. Alueelle on laadittava hyväksyttävä esteettömyyselvytys ennen rakennusluvan myöntämistä.



Päiväkodin pohjoispääty ja harjannetta

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on merkittävilta osin rakennettua johtuen Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin rakennuksista ja niiden pihajärjestelyistä. Piha-alueella on pinnoitettua parkkialuetta sekä päiväkodin avoin leikki-piha tyypillisine pintamateriaaleineen. Sen sijaan päiväkodin eteläpuolella oleva erillinen kiinteistö sekin pääosin Y-10-korttelialueella on rakentamaton ja luonnontilainen, jossa kasvaa pääosin varttunutta kuusikkoa ja männikköä. Kaava-alueen pohjoisosassa kasvaa viereistä viheraluetta korkeampaa mäntyä ja kuusta. Alikasvoksena ja Kievarintien varressa on pensaita ja lehtipuita, pihlajaa ja koivuja. Aluetta kokonaisuutena käytetään aktiivisesti, joka näkyy maaston kulumisena.

Kaava-alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesi virtaa kohti luoteeseen kohti vedenottamo. Lähin vedenottamo sijaitsee alle kilometrin päässä.

Alueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2020 (Faunatica Oy, 2020). Selvitysalueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppi-kohteita, 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. Vaikka nämä lajit voivatkin menettää pesäpaikkojaan maankäytön muutoksissa, niille syntyy toisaalla ihmisen muuttamissa ympäristöissä uusia elinoloja. Kokonaisuutena vesitornin lähiympäristön selvitysalueella ei ole erityistä linnustosta johtuvaa suojeluarvoa, eivätkä siellä pesimäkaudella 2020 tavatut huomionarvoiset lajit edellytä varsinaisia suojelutoimia. Lepakkoja koskevassa selvityksen osassa todettiin tavatuksi yksittäisiä pohjanlepakoita, muttei katsottu alueella sijaitsevan lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä ruokailualueita. Pohjanlepakko on Suomen yleisin lepakkolaji, jota tavataan monenlaisissa puoliavoimissa ympäristöissä, myös kaupunkien keskustoissa. Se saalistaa usein melko avoimilla paikoilla puiden latvojen korkeudella ja pystyy ylittämään laajojakin aukeita alueita. Siksi pohjanlepakon esiintymisen perusteella ei ole syytä rajata aluetta lepakoiden käyttämäksi. Lepakoita ei selvityksen perusteella tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Kaavaratkaisu

Kaavoitettava alue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, joten rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun tai antoisuuteen. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen vuoksi ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa. Perustamistapaa ja -materiaaleja valittaessa tulee ottaa huomioon pohjavesiolosuhteet. Perustettaessa rakennus paaluille, tulee huomioida teräspaalujen mahdollinen korrosio. Jos alueella ei voida liittyä kunnan hulevesijärjestelmään, on kiinteistön haltijan pyydettävä maanomistajan lupa hulevesien johtamiseksi tontin ulkopuolella oleviin mahdollisiin ojiin ja vastaviihin. Ellei ko. maanomistaja anna suostumusta vesien johtamiseen, on esitettävä ympäristönsuojeluviranomaiselle menettelyä koskeva hakemus. Ellei hulevesiä voida viivytäten johtaa kunnan hulevesijärjestelmään, ne johdetaan viivytäten vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin. Ellei hulevesiä voida viivytäten johtaa erillisviiemäriin, hulevedet johdetaan sekaviiemäriidyllä alueella viivytäten sekaviiemäriin, mutta kuitenkin niin, että vesihuoltolain liittymisehtojen on täyttyvä.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelusta ja hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvan käsittelyvaiheessa on edellytettävä erillistä hulevesisuunnitelmaa ja -selvitystä:

- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä suunnitelma ja selvitys tontin hulevesien hallinnasta ja rakennusaikaisesta pohja- ja hulevesien hallinnasta.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä järjestelyt sammuusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan hulevesiviemäriin.
- Pohjavesi saattaa olla alueella paineellista, joten se on selvitettävä ja otettava huomioon rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävässä pohja- ja hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi pienene. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueelle ei saa rakentaa energiakaivoja tai -kenttiä eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava sisätiloihin vesitiiviiseen katettuun suojaaltaaseen. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen enimmäismäärä.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla, liikenne- ja pysäköintialueiden ulkopuolella on puhtaita hulevesiä viivytettävä ja ensisijaisesti imeytettävä suodatusrakenteen, esim. tarkoitukseen riittävän hiekkakerroksen läpi maaperään ja pohjaveteen. Siten piha-alueiden pintamateriaalien on lähtökohtaisesti oltava vettä läpäiseviä. Imeyttämisen mahdollisuus kaava-alueella on selvitettävä ja periaate esitettävä hulevesisuunnitelmassa. Jos tontille ei toteuteta hulevesiverkostoa ja hulevedet ohjataan kaadoin suoraan avo-ojaan ja tontilta ulos, on tontille avo-ojaan silti lisättävä rakenteellinen viivytysvaikutus hulevesille esim. patorakenne tai painanneallas. Viivytys on mitoitettava ja esitettävä laskennallisesti rakennus lupavaiheessa. Viivyttäminen tontilla voidaan toteuttaa painanteiden ja notkelmien avulla tai tarvittaessa maanalaisilla viivytysrakenteilla, -säiliöillä ja -kennostoilla, joiden ylivuoto ohjataan tontin ulkopuolelle. Myös viherkattoja on syytä hyödyntää viivyttämisessä.

Sen sijaan korttelialueiden liikenne- ja pysäköintialueilla hulevesiä on viivytettävä mahdollisimman pitkään ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään tai imeytettäväksi. Kiinteistöjen liikennöitävien alueiden tai pysäköintialueiden hulevedet on viivytettävä $1\text{m}^3/100\text{m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Tärkeillä pohjavesialueilla saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä, jotta pohjaveden laatu pysyy hyvänä. Siksi mm. moottoriajoneuvojen kulkureitit ja pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikkojen pintarakenteeseen on sisällyttävä hulevesiä ohjaava, pohjavesisuojauksen

kannalta sopiva materiaali ja likainen hulevesi on johdettava hulevesiviemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle tai puhdistettavaksi. Kuitenkin jos pysäköintialueilta tulevat likaiset hulevedet esitetään suunnitelmassa imeytettäväksi, on ne ennen imeyttämistä puhdistettava öljystä suodattamalla öljynerotuskaivoilla tai esim. bio-suodattimilla, mistä on esitettävä suunnitelma rakennuslupavaiheessa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Teatteri mesta, Kievarin päiväkotirakennus ja piha-alueet ovat olleet aktiivisesti käytössä. Kaava-alue rajautuu rakennettuihin korttelialueisiin sekä lähivirkistysalueeseen. Korttelissa on nykyään osin asfaltoituja piha-alueita sekä laaja hiekkapintainen pysäköintialue. Korttelin itäosassa maasto nousee kohti urheilupuistoa. Rakentamattomien tonttien alue ja on metsäistä aluetta. Lähivirkistysalue on metsäistä ja alueen aktiivinen käyttö näkyy kasvillisuuden kulumisena.

Kaavaratkaisu

Ekologisesti kestävä kehityksen mukaista on asuinalueiden tiivistäminen lähellä taajamakeskuksen palveluita ja joukkoliikenteen pysäkkejä, jotka ovat saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla sekä käytettävissä olevan valmiin infrastruktuurin alueella.

Hulevesien hallinnasta ja pohjavesien suojelun osalta ks. ed. kohta ”Luonnonympäristö, kaavaratkaisu”.

Viheralueilla jalankulkua voidaan ohjata rakentamalla merkityille poluille ja portaisiin, maaston kulumisen välttämiseksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen maaperä on hiekkaa ja soraa. Maaperä on vettä hyvin läpäisevää hiekkaa tai soraa.

Kaavaratkaisu

Kaavan mahdollistamat asuinrakennukset liitetään Kievarintien inf-rajohtoverkostoon, mm. sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoon.

Hulevesien hallinnasta ja pohjavesien suojelusta ks. ed. kohta ”Luonnonympäristö, kaavaratkaisu”.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä on hiekkaa ja soraa, joten alueen rakennettavuus on hyvä ja se kuuluu Tuusulanjoen alaosan valuma-alueeseen. Pohjaveden suojelusta ja perustamisesta ks. ed. kohta "Luonnonympäristö, kaavaratkaisu".

Alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta ja aiempaa pilaavaa toimintaa.

Alue sijaitsee kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä, varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella.

Kaavaratkaisu

Alueella on huolehdittava, ettei maaperään pääse likaantuneita vesiä tai haitallisia aineita. Alueella tulee huolehtia siitä, ettei pohjaveden määrä tai taso muutu, eikä sen laatu huonone. Kaavassa on annettu pohjavesien suojelua koskevia yleisiä määräyksiä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alue sijaitsee Tuusulanväylän varrella. Päiväaikainen melu nykytilanteessa on kaava-alueella 50–55 dB. Ennustetilanteessa vuonna 2040 melu lisääntyy alueella 55–60 dB. Yöaikainen melu on alueen länsiosassa enintään 50 dB nykytilanteessa ja 55 dB ennustetilanteessa. Itään suunnatuilla rakennusten taakse liikennealueiden häittävaikutuksilta suojautuvilla sisäpihoilla ja lähivirkistysalueilla kaava-alueen itäosassa alittuu valtioneuvoston ulko-oleskelualueille ja virkistysalueille asettama liikennemelun 55 dB:n vanhojen alueiden päiväohjearvo.

Liikenteen aiheuttamat typenoksidipäästöt ovat enimmillään noin $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$, raja-arvon ollessa $150 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Liikenteen aiheuttamat kuukauden 2. korkeimmat vuorokausipitoisuudet ovat alle $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ohjearvon ollessa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Sillä perusteella voi todeta, että kaava-alueen ilmanlaatu on hyväksyttävissä olevalla tasolla.

Kaavaratkaisu

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys asema-kaavan 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 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. Rakennusten julkisivuihin kohdistuu enimmillään 58 dB päiväajan melutaso, jolloin julkisivun ääneneristävyyden tulee olla vähintään 23 dB, mikä on saavutettavissa tavanomaisilla kiviaineisilla rakenteilla, riittävästi ääntä eristävillä ikkunoilla, ikkunaovilla ja ovilla sekä ilmanvaihdon läpivientiosilla ja muilla ulkoseinän yksityiskohdilla. Alin ääneneristävyyden kaavamerkintä on yleensä 30 dB, joten rakennuksille ei ole välttämätöntä laittaa ääneneristävyyden kaavamerkintää. Selvityksen perusteella on siten todettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Yleistason selvitykset:

- Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys - Selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta. Pöyry, 6.7.2018
- Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018 ja liitteet
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, päivitys 2005
- Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma - Päivitys, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2019
- Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä_-selvitys, Sitowise, 2019
- Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäänösinventointi, Museovirasto, Katja Vuoristo, 2009

Kaavaa varten laaditut selvitykset:

- Makkonen, H., Koskimies, P., Vasko, V. & Nieminen, M. 2020: Luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä Mesta-Harjulan alueella vuonna 2020. –Faunatican raporteja 55/2020. 25 s.
- Liikennemeluselvitys Asemakaavan muutos Kievarintie 17 - 19 Hyrylä, Ramboll 2022
- Pohjavesiselvitys **XXX**, 2023

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA)

~~Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: XXX rakentamiskustannukset ovat arviolta...katujen ja yleisten alueiden rakentaminen... esi- ja pohjarakentaminen... muu infra... ym. Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin xxx euroa. / Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.~~

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.

~~Kaavataloudellinen laskelmat~~

~~Kustannukset ---~~

~~Tulot ---~~

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 näyttäydy 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 päiväkotia on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä.

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



Kievarintietä pohjoiseen

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 molemmiin puoliin 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 kerrosluku vaihtelee neljästä seitsemään, kasvaen kohti Hyrylän keskustaa. Rakennukset tukeutuvat 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 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 ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastomuutoksen 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, sosiaalisiin oloihin, virkistykseen ja kulttuuriin

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyllisyyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin 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 tavanomaisiin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

Teatteri Mestan toiminta on päättynyt ja päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin, kun uudisrakentamisena toteutettava Martta Wendelinin päiväkoti 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 koulupaikkoja.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole huomattavia elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuntorakentamisen edistämisen 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.

TOTEUTUS

Arvio toteutuksen aikataulusta ja vaiheittain rakentamisen edellytyksistä

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että yksityinen ostaa kaikki kaavoitetut tontit kahden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Asemakaava on mahdollista toteuttaa vaiheittain tarvittaessa useamman vuoden aikana. Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Alueella on kunnallistekniikkaa valmiina ja siihen voidaan liittyä. Rakentaminen toteutuu yksityisen toimesta muutamien vuosien kuluessa. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

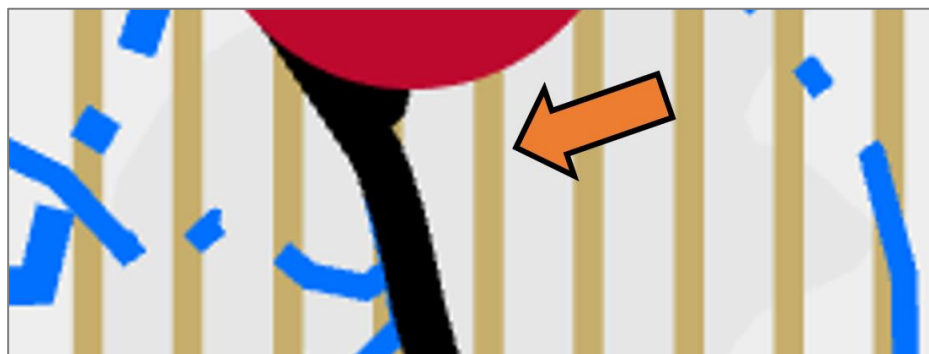
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- 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 asuntotutannolle.
 - 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-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alu- eet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuu- toksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara- alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta ai- heutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäris- töjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys- destä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asema- kaavaselostuksen kohdissa mm. *"alueiden käyttötarkoitus"* ja *"korttelialueet"*, *"liikenne"* sekä *"ympäristöhäiriöt"*.

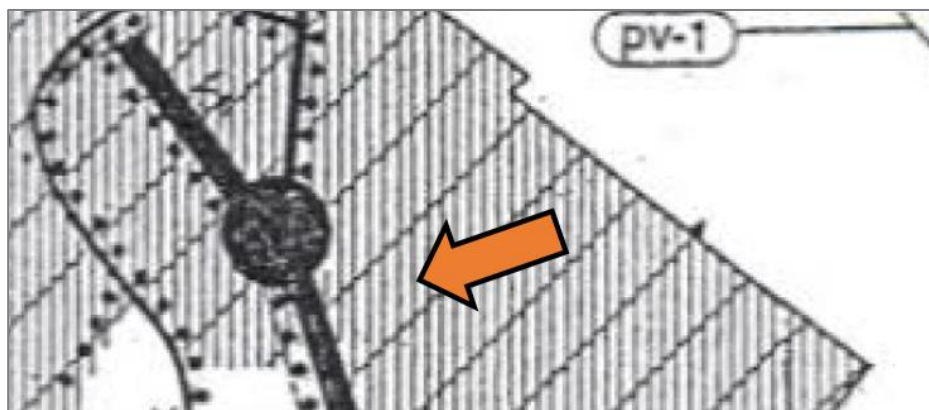
Maakuntakaava



Ote Uusimaa kaava 2050:sta, maakuntavaltuusto 25.8.2020 (kuvassa voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisen yhdistelmän Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021)) sekä kaavaan kuulumaton nuolimerkintä osoittaa kaava-alueen ylimalkaisen sijainnin (ei mittakaavassa)

Uusimaa-kaava 2050:ssa (maakuntavaltuusto 25.8.2020) suunnitelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueen tuntumaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle. Merkinnällä osoitetaan merkittävä taajamatoimintojen vyöhyke, jonka yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt tutkitaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asemakaavatasolla. Lisäksi aluetta koskee ”Pohjavesialue Hyrylä, Rusutjärvi, Lahela, Hyrylä” -merkintä.

Yleiskaava



Ote Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaavasta (KV 2001) sekä kaavaan kuulumaton nuolimerkintä osoittaa kaava-alueen ylimalkaisen sijainnin © Tuusulan kunta

Aluetta koskee **Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava**, joka on oikeusvaikutteinen paitsi liikenneverkkoa koskevilta osin. Kaavamuutosalueita koskeva osayleiskaavan merkintä on: ”Kaa- vakarttaan on merkitty esitystavan selkeyttämiseksi asemakaavoitetut alueet rasterimerkinnällä, joka ei ole käyttötarkoitusmerkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä.” Siihen liittyen voi todeta,

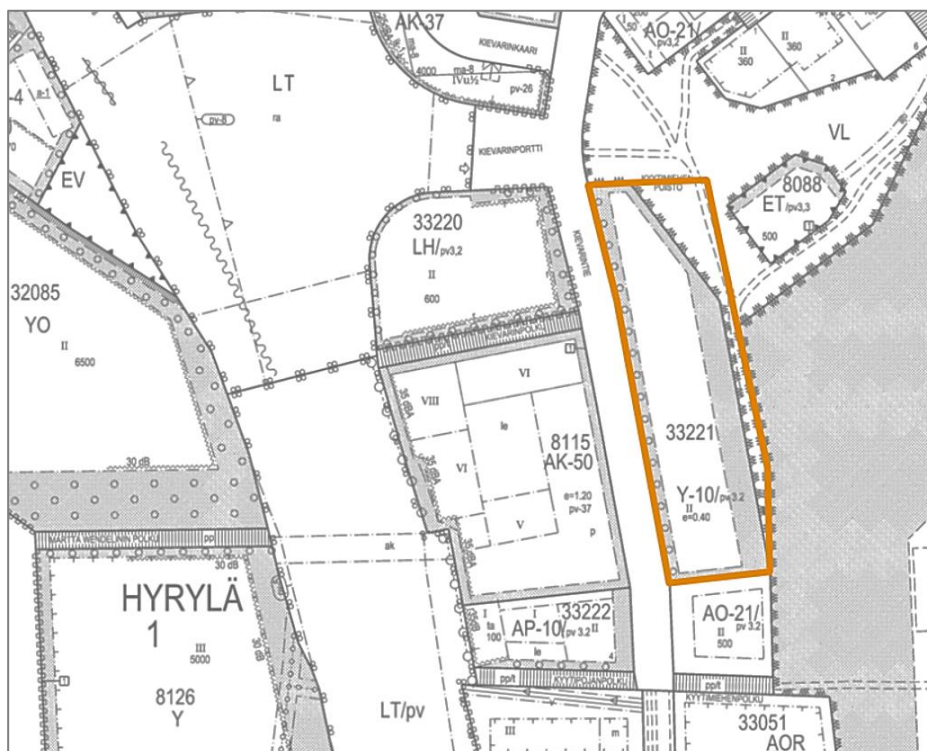
että Harjulan kaavamuutoksen suunnittelualue kuuluu asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää osayleiskaavassa. Siten esimerkiksi asuinrakentamisen tavoittelu on osayleiskaavan mukainen ratkaisu.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040:stä (KVI 14.11.2022) sekä yleiskaavamerkintöihin kuulumaton osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaus (oranssi rajaviiva) (ei mittakaavassa) © Tuusulan kunta

Tuusulan yleiskaava 2040 on kunnanvaltuuston hyväksymä (14.11.2022) ja se ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaava 2040:ssa asemakaava-alue on pääosin kerrostalovaltaista asuinalueetta (AK), joka varataan asumiselle, Asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. - Lisäksi kaava-alueella on vähäisesti yleiskaavan Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), joka varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten.

Asemakaavat



Ote ajantasa-asetmakaavasta (kunnan paikkatiedon verkkopalvelu 16.1.2023), osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaus (oranssi rajaviiva) (ei mittakaavassa) © Tuusulan kunta

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1989 ja 2005, joten osa alueesta on todettavissa vanhentuneeksi. Pääosa oas- ja kaavamuutosaluetta muodostuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-10). Kaava-alueeseen kuuluu vähäisemmin sen koillis- ja itäosassaan Kyytimiehenpuiston lähivirkistysaluetta (VL). Oas- ja kaava-alueeseen osin kuuluvalla ja sen ulkopuolisella Kyytimiehenpuiston lähivirkistysalueella (VL) on kaavaan merkittyjä ohjeellisia jalankulkureittejä, jotka kuitenkin maastossa poikkeavat kaavassa esitetyistä sijainneista. Kaavasuunnittelun tavoitteena on edelleen tavoitteena mahdollistaa muuttumattomana jalankulkureitit lähivirkistysalueella (VL).

Kaava-alueen ulkopuolella sen naapurikorttelissa Kievarintien länsipuolella on tullut hiljattain lainvoimaiseksi vuonna 2022 asemakaavamuutos "Kievarintie" nro 3478, jossa on asuinkerrostalojen korttelialue (AK-50) nykyisten neljän pientaloikiinteistön kohdalla. Kerrostalojen rakennusten korttelille on osoitettu rakennusoikeuden enimmäismäärä tonttitehokkuusluvulla $e=1.8$, joka vastaa 11 831 k-m² kerrosalaa. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä mm. myös melunhallintaan ja pohjaveden huomioimiseen.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "*Asemakaavan kuvaus*" aihekohtaisesti.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 yksityisen rakennusliikkeen kumppanuuskaavoitukseen liittyvästä hakemuksesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2022. Asemakaavan laatimisesta on päättänyt kuntakehityslautakunta. Suunnittelualueella on laadittu kumppanuuskaavoitussopimus (TuuDno-2021-2747, KKL 19.1.2022, § 6).

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Tuusulan kunnan tekninen lautakunta
 - Tuusulan kunnan kasvatus- ja sivistyslautakunta
 - Tuusulan kunnan hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
 - Tuusulan kunnan lapsi- ja perheasiainneuvosto
 - Tuusulan veden johtokunta / HSY
 - Tuusulan ikäihmisten neuvosto
 - Tuusulan vammaisneuvosto
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - Helsingin Seudun liikenne HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Auris Energia Oy kaasunjakelu
 - Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy kaukolämpö
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Väylävirasto
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnosten nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavaluonnoksia kokouksessaan 15.3.2023 ja päätti asettaa ne nähtäville.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnoksia oli nähtävillä 23.3.–23.4.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Asukastilaisuus on 5.4.2023 klo 18 alkaen päiväkotia Martta Wendelinin Martta Wendelin -salissa.

Asemakaavaluonnoksien vaihtoehdot

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentamisen. Hankkeen osalta alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, joissa on vertailtu alueen tehokkuutta, suhdetta ympäristöön sekä maisemakuvaa.

Molemmissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on jaettu sitovalla tonttijaolla kolmeen asuinkerrostalotonttiin. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA), jonne asuinkorttelin asukkaiden autopaikat osoitetaan. Suunnitelman korttelirajaus poikkeaa nykyisistä kiinteistörajajoista. Aluetta on laajennettu koilliskulmasta vähäisesti puistoalueelle päin, mutta samalla tonttia on kavennettu ja itäreunalle jää viheralue, joka on osa nykyistä laajempaa urheilukeskusta ympäröivää viheraluetta. Alustava asuntajakauma sekä asuntojen keskipinta-

ala noudattavat viitesuunnitelman laskelman perusteella voimassa olevan Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman linjauksia.

Kummassakin vaihtoehdossa on 8-kerroksinen pistetalo likimain nykyisen teatteri Mestan paikalla, samaan koordinaatistoon sijoituen sekä Kievarintien varteen on suunniteltu kahden porrashuoneen lamellitalo, kahdella erillisellä tontilla. Kuten teatterirakennuksessa, pistetalo on suunnitelmassa hieman kulmittain katulinjaan ja lamellitaloon nähden, jotta mahdollisimman monesta asunnosta avautuisi pitkiä näkymiä, jotka ovat Hyrylässä hyvän ja keskeisen sijainnin etu. Lamellitalo on sijoitettu kadun varren tuntumaan, kadun suuntaisesti ja rinteeseen niin, että ensimmäinen kerros on katusossa ja toinen kerros sisäpihan tasolla, jolloin kadulta tarkasteltuna rakennus on kerroksen korkeampi kuin sisäpihalta katsottaessa. Asuntojen yhteistilat sijoittuvat rakennusten alimpaan kerrokseen ja asunnot on sijoitettu pääosin ylempiin kerroksiin.

Tonttien kannalta yhteiskäyttöiset ulko-oleskelu- ja leikkipaikat sekä sisäinen kulkureitti tonttien läpi sijoittuvat molemmissa suunnitteluvaihtoehdoissa Tuusulanväylän liikennemelun kannalta suojaisaan ja myös turvalliseen paikkaan lamellitalon itäpuolelle. Pihaluetta rajaa pohjoisen suunnalta suunniteltu kahdeksankerroksinen pistetalo, Kievarintien puolelta pihaa rajaavat lamellitalo sekä länsipuolelta nouseva rinne, jonka kautta pääsee jalankulkureittejä pitkin Tuusulan urheilukeskuksen alueelle.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan pysäköintiratkaisun sekä kahden porrashuoneen kadun suuntaisen lamellitalon kerrosluvun ja kerrosalan määrän puolesta.

Vaihtoehto 1:

Korttelin laajuus- ja tehokkuustarkastelut on tehty lähtökohdasta, että korttelin pysäköinti toteutetaan maantason paikoituksena. Maantasoon toteutettavat pysäköintialueet nousevat rinteeseen luontaisia korkeuseroja mukaillen Kievarintien varressa ja pysäköintikampojen väliin jää korkeuserojen johdosta istutusalueita, jotka jakavat pysäköintialuetta visuaalisesti pienempiin osiin. Alueen pohjoisosan pistetalossa on 8 kerrosta. Lamellitalo on toteutettu ½VI -kerroksisena, jolloin kadun suunnasta rakennus on 7-kerroksinen ja pihan puolella on nähtävissä 6 kerrosta. Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on yht. 9900 k-m².

Vaihtoehto 2:

Pysäköinti on esitetty rakenteellisena 2-kerroksisessa, alemmalla tasollaan osin rinteeseen sisään rakennettuun pysäköintilaitokseen, jonka perusteella on tarkasteltu korttelille osoitettavan rakentamistehokkuuden mahdollista ylärajaa. Alueen pohjoisosan pistetallossa on 8 kerrosta. Lamellitalo on sijoitettu vastaavalla tavalla kadun varren rinteeseen kuin suunnitelmavaihtoehto 1:ssä, mutta kerroksia on yksi enemmän, jolloin kadun puolen suunnasta tallossa on 8 kerrosta ja sisäpihan puolelta tarkasteltuna rakennuksessa on 7 kerrosta, joten kaavaan on merkitty kerrosluvuksi ½kVII. Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on yht. 10 800 k-m², eli luonnosvaihtoehtoon verrattuna n. 900 k-m².

Alustavaa vaihtoehtojen vertailua:

Rinteiden korkeuserojen sekä pysäköintirakennuksen vaatimien rakenteiden vuoksi, pysäköintilaitos sijoittuu lähemmäksi Kievaritietä kuin maantasopysäköinti ja katua reunustavalle viherrakentamiselle jää hieman vähemmän tilaa. Pysäköintilaitoksen yläkansi on katunäkymissä laaja istuttamaton alue. Maantasopysäköinnin voi todeta muodostavan edellytykset periaatteessa pysäköintitaloratkaisua vihreämmälle, siten joistain näkökulmista viihtyisämmälle ympäristölle katunäkymissä, joka liittyy kaava-alueeseen etelänpuoleiseen pientaloalueeseen. Lisäksi rakenteelliseen pysäköintiin perustuva vaihtoehto ei mahdollista merkittävää rakennusoikeuden lisäystä, koska alueella ei muodostu juurikaan lisää suunnitelmaan sopivia rakennusaloja varten. Tähän vaikuttaa kiinteistön kapea muoto yhdistyen maaston korkeuseroihin. Vaihtoehtojen tarkastelujen perusteella voi todeta, ettei suunnitelmavaihtoehto 2 mahdollista ratkaisevan merkittävää rakennusoikeuden lisäystä, mutta vaikutukset maisemakuvaan ja ympäristöön voi todeta epäsuotuisaksi yksittäisestä p-talon julkisivun arvioinnin näkökulmasta.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 15.3.2023
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
