



Asemakaavan selostus

Pellavamäentien asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava nro 3557

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3557
PÄIVÄTTY 23.1.2018

Tuusulan kunnan
8. Riihikallion
korttelia 1029, korttelin 8500 tontteja 1 ja 2 sekä katu-, liikenne-,
puisto- ja lähivirkistysalueita
muodostuvat uudet korttelit 8516-8528

Kaavan nimi:
Pellavamäentien asemakaava ja asemakaavan muutos

Laatija:
Tuusulan kunta, Kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.6.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo:
14.–29.6.2018 ja 13.–31.8.2018
Kuntakehityslautakunta: 23.1.2019
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:
xx.–xx.xx.20xx
Kuntakehityslautakunta: xx.xx.20xx
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
xx.–xx.xx.20xx
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo: xx.xx.20xx

Alueen sijainti:
Asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän eteläpuolelle Riihikallion Pellavamäentien lähiympäristöön.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Jenni Aalto, kaavasuunnittelija

Kaavapiirtäminen:

Anneli Piipponen, kaavapiirtäjä

Kunnallistekniikka, liikenne- ja katusuunnittelu:

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö:

Taru Hiironen, maankäyttöinsinööri

Tilakeskus:

Mikko Heikkilä, hankesuunnittelija

Kasvatus- ja sivistystoimi:

Tiina Simons, kehittäispäällikkö

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Koulun kehittäminen	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.....	8
Liikenne.....	11
Palvelut	14
Esteettömyys	15
Maisema ja Luonnonympäristö	15
Ekologinen kestävyys	18
Suojelukohteet	18
Yhdyskuntatekninen huolto	20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja korkeusasema	21
Ympäristöhäiriöt	22
Nimistö	22
Vaikutukset	23
TOTEUTUS.....	25
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	25
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	30

LIITTEET

1. Seurantalomake, täydentyä ehdotusvaiheessa
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Havainnekuva
 - Näkymäluonnos
 - Maisema-analyysin maiseman arvot ja ekologiaiitekuva
 - Maanomistuskartta
 - Liikennesuunnitelma Pähkinämäentie-Pellavamäentie risteysalue
 - Vesihuoltoverkosto, täydentyä ehdotusvaiheessa
 - Kaavatalous, täydentyä ehdotusvaiheessa
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Rakentamistapaohjeet, täydentyä ehdotusvaiheessa

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Maisema-analyysi, Tengbom Oy, 2019
 - Martta Wendelin päiväkodin melu- ja ilmanlaatuselvitys, Envineer, 2019
 - Insinööritoimisto: Täydennysrakentamisen mahdollisuudet Tuusulan Riihikallion asuinalueilla, Sanni Heiskanen, 2018
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen, Anne Vähätalo, 2018
 - Tuusulan Pähkinämäen alueen luontoselvitys, Enviro, 2017
 - Pellavamäen alueen luontoselvitys, Enviro, 2016
 - Yleiskaavan luontoselvitys, Keiron, 2011
 - Riihikallion palvelukeskuksen asemakaavamuutoksen meluselvitys, WSP Finland Oy, 2010
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hyrylän eteläpuoleista aluetta Riihikalliossa Pellavamäentien läheisyydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa Riihikallion koulun tontin laajentamisen sekä Pellavamäentien ympäristön täydennysrakentumisen ja kehittymisen Riihikallion taajamakeskittymään tukeutuen. Pellavamäen kallioinen metsäalue koulun luoteispuolella on tarkoitus säilyttää virkistyskäytössä, koulutontin laajentuminen huomioiden. Kaavassa osoitetaan säilyvät viheralueet sekä tarvittavat viher- ja ulkoiluyhteydet. Kaavassa on varattu tarvittava katutila Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteyksen liikennejärjestelyjen parantamiselle.

Suunnittelualue on noin 29 hehtaaria. Yleisille rakennuksille kerrosalaa on osoitettu 18 000 k-m², josta 6 700 k-m² on lisäystä aiempaan. Uutta asuntokerrosalaa on noin 23 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 650 as. Asuinpientalokortteleiden rakennusoikeus tehokkuusluvaksi muutettuna vaihtelee noin $e=0,08$ ja $e=0,25$ välillä. Asuinrakennusten korttelialueella on sallittu kerrostalojen rakentaminen. Kortteleille on osoitettu tehokkuudeksi 0,5 ja 0,6 ja kerroskorkeudet II-IV.

Asemakaavanmuutoksesta aiheutuu kunnalle kuluja palvelurakentamisen myötä noin 30 miljoonaa euroa (koulurakennuksen vaihtoehdosta riippuen) sekä katu- ja infrarakentamisesta noin 5 miljoonaa euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Riihikallion koululla on mahdollisuus laajentumiseen ja Pellavamäentien ympäristö rakentuu ja kehittyy Riihikallion taajamakeskittymään tukeutuen. Asukkailla säilyy mahdollisuus virkistymiseen ulkoilualueilla ja ulkoilureiteillä pääsee liikkumaan alueelta toiselle. Lisäksi Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteyksen liikennejärjestelyt ja turvallisuus parantuvat.

Kaava-alue on suurelta osin yksityisomistuksessa. Tuusulan kunta omistaa Riihikallion koulun nykyisen tontin sekä maata koulun läheisyydessä. Lisäksi kunta omistaa Pellavamäentien, Sotkantien ja Kuovintien katualueet. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu maanomistajien kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Riihikallion koulun laajentuminen sekä Pellavamäentien ympäristön täydennysrakentumisen ja kehittymisen Riihikallion taajamakeskittymään tukeutuen. Riihikallion alue tiivistyy ja samalla eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka tukeutuu Hyrylän keskusta. Taajamarakenteen tiivistyessä joukkoliikenteen sekä lähipalveluiden mahdollisuudet kehittyä paranevat. Tavoitteena on varata asemakaavaan tarvittava katutila Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteyksen liikennejärjestelyjen ja turvallisuuden parantamiselle.

Pellavamäen kalliainen metsäalue koulun luoteispuolella on tavoitteena säilyttää virkistyskäytössä, koulutontin laajentuminen huomioiden. Kaavassa osoitetaan säilyvät viheralueet sekä tarvittavat viher- ja ulkoiluyhteydet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kaavatyössä etsimme aktiivisesti tapoja, joilla uudisrakentamisen ja kasvun tarpeet sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan niin, että sekä vanha että uusi saavat lisäarvoa toisistaan; toteutamme laadukkaita varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja toisen asteen palveluita, jotka osaltaan tukevat lasten, nuorten ja perheiden hyvinvointia sekä suosimme uusiutuvan energian käyttöä kaikessa uudisrakentamisessa ja lämmitysjärjestelmien saneerauksissa.

Koulun kehittäminen

Koulun laajennushankkeen tarkoituksena on koulurakennuksen laajentaminen yhdellä, täydellä sarjalla (1.-9. luokat). Tämä tarkoittaa noin 200 oppilaan ja yli 10 opettajan lisäystä sekä muuta tarvittava lisähenkilökuntaa. Laajennukseen suunnitellaan myös liikuntasali. Riihikallion koulu on nykyisellään 3-sarjainen, 650 oppilaan yhtenäiskoulu. Koulun vanhin osa on rakennettu 1960-luvun lopulla, koulua on laajennettu 1970-luvun lopulla sekä vuonna 2008 (yläkoulun tilat).

Laajennushankkeen tavoitteena on Riihikallion koulukeskuksen kiinteistön kehittäminen ja laajentamismahdollisuuksien selvittäminen: tehokkaan, uutta opetussuunnitelmaa tukevan, tiloiltaan tehokkaan ja riittävän, miellyttävän sekä kannustavan oppimisympäristön aikaansaaminen sekä tekeillä olevaan palveluverkkoselvitykseen liittyen Riihikallion koulukeskuksen kehittämispotentiaalin tunnistaminen.

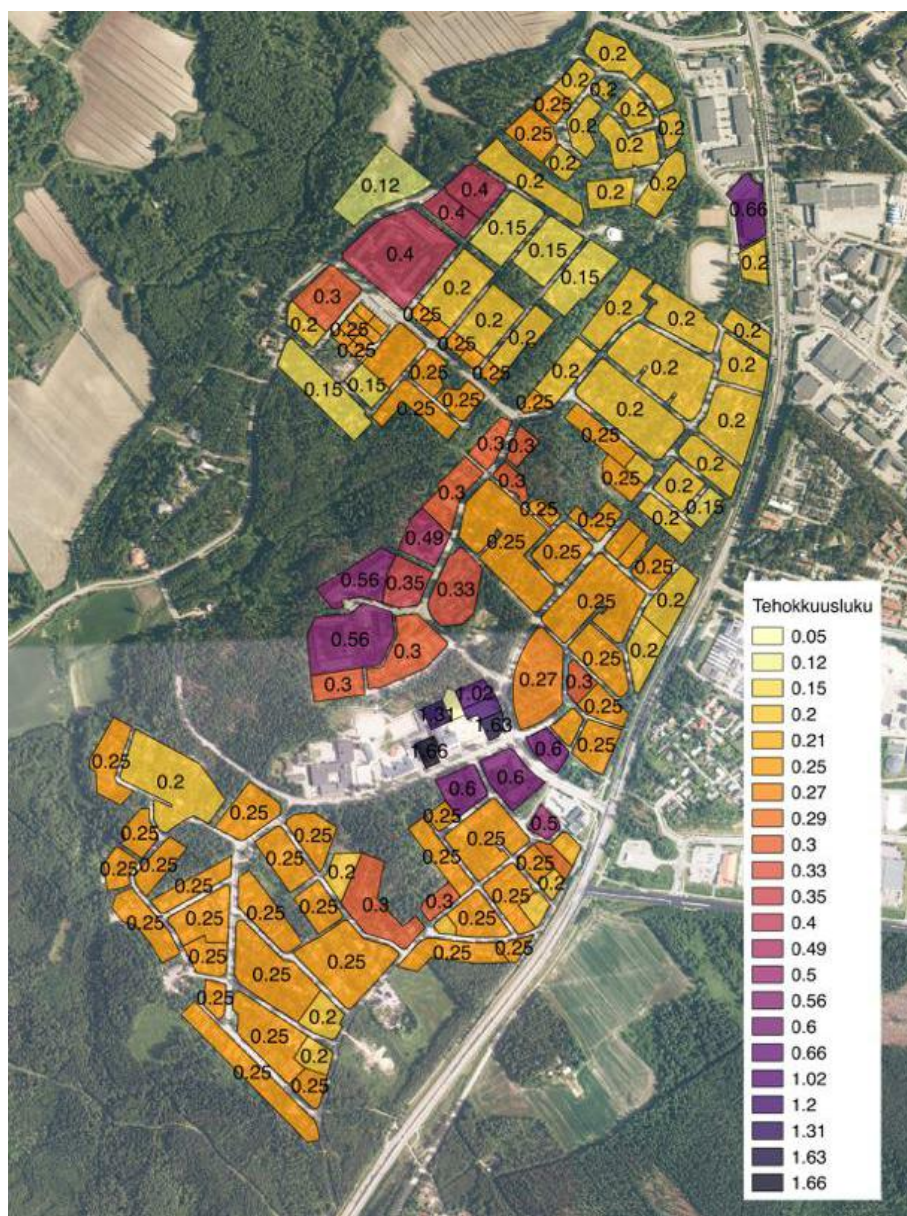
Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 29 ha, 289 044 m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Riihikallio on pääosin 1970- ja 1980-luvulla rakentunutta omakoti- ja pientalomaista asuinalueutta. Rakennuskanta on matalaa, I–II kerroksista. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella on myös kerrostaloja. Riihikallioon nousivat ensimmäiset Tuusulan kerrostalolähiöt, joiden suunnittelu alkoi 1960-luvun alussa lääninhallituksen kehotuksesta. Riihikalliossa on asukkaita noin 4 400.



Riihikallion asemakaavojen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tehokkuusluvut (Insinööriyö, Sanni Heiskanen, 2018).

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Pellavamäentien varteen, koulua ja päiväkotikeskusta vastapäätä. Rakennukset rajaavat katutillaa muodostaen melusuojan kadun ja pihojen väliin. Korttelialueelle sallitaan enintään neljä kerroksisen asuintalon rakentaminen. Tonttitehokkuus korttelialueilla vaihtelee $e=0,50$:stä $e=0,60$:een.

Alueelle voi rakentaa kerrostaloja tai rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10% rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta ja sen on liityttävä yläpuolella olevaan asuntoon sisäisellä yhteydellä. Työtila saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

A-kortteleissa saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia yhteistiloja, varasto, huolto, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja 20% tontin rakennusoikeudesta.

Vähintään puolella yksiöistä ja kaikilla kaksioilla ja niitä suuremmilla asunnoilla tulee olla suojaisa piha tai parveke. Kadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

Vähintään 75 % kerrosneliömetreistä tulee toteuttaa katualueisiin rajautuvissa nelikerroksisissa rakennuksissa korttelissa 8516 ja kolmekerroksisissa rakennuksissa korttelissa 8517.

Asuinpientalojen korttelialue (AO)

Pientalojen korttelialueet sijoittuvat Pellavamäentien länsipuolelle sekä Pähkinämäentiehen liittyvän uuden kadun varrelle. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja ja paritaloja. Tonttitehokkuus on noin $e=0,08$:stä $e=0,25$. Tonteille on lisäksi osoitettu rakennusoikeutta autokatoksille ja talousrakennuksille. Sallittu kerrosluku on pääosin kaksi.

AO-68 käyttötarkoitusta koskee lisäksi määräys, jonka mukaan rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin rakentamalla osittainen kellarikerros ja/tai porrastamalla riittävästi rakennuksen pääkerrosta. Samassa korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten ja pihojen soveltaminen maastoon on toteutettava korkeatasoisesti ympäristön luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Tonttitehokkuus on $e=0,25$. Tonteille on lisäksi osoitettu rakennusoikeutta autokatoksille, talousrakennuksille ja viherhuoneille. Sallittu kerrosluku on pääosin kaksi ja puoli.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin rakentamalla osittainen kellarikerros ja/tai porrastamalla riittävästi rakennuksen pääkerrosta. Samassa korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten ja pihojen soveltaminen maastoon on toteutettava korkeatasoisesti ympäristön luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Riihikallion päiväkotia Pellava, nuorisotalo Kertsä sekä koulu ympäristöineen on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Rakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Rakennusten arkkitehtuurin tulee ilmentää rakennuksen käyttötarkoitusta. Rakennusten ja rakennelmien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Koulun käyttöön on järjestettävä riittävät ulko-oleskelualueet ja erillinen huoltopiha, jonka kautta järjestetään huoltoliikenne ja jolle voidaan sijoittaa työntekijöiden pysäköintipaikat. Ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät.

Kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua, mutta niiden mahdolliset vaikutukset imeytettävään huleveteen on huomioitava.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 150 k-m², joista 75 % tulee olla katetuissa tiloissa. Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap/ 100 k-m².

Pysäköintialueet tulee sovittaa ympäristöön puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialueiden ja rakennuksen sisäänkäyntien väliin tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet.

Lähivirkistysalue (VL)

Pellavamäki ja Peuranpuisto on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Koulun ja nuorisotalon pohjoispuolella sijaitseva pallokenttä on osoitettu ohjeelliseksi liikuntapaikaksi (ul). Kaavoituksessa on pidetty huolta ke-

vyen liikenteen reittien ja viheryhteyksien jatkuvuudesta. Lähivirkistysalueena säilyvät alueet on tarkoitus pitää luonnontilaisina metsäalueina.

Lähivirkistysalue (VL/s)

Maisemallisesti arvokas lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää avoimena. Aluetta saa käyttää viljelyyn. Alueelle saa rakentaa kevyenliikenteen reittejä. Merkittäviä maastonmuodon muokkauksia ei sallita hulevesien laskeutusaltaan toteuttamista lukuun ottamatta. Lähivirkistysalueen rajalle ei saa rakentaa aitoja tms. rakennelmia.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue kytkeytyy suoraan olemassa olevaan liikenneverkkoon: pohjoisessa Pähkinämäentiehen ja kaakossa Tuusulanväylään. Tuusulanväylältä Riihikallioon saavuttaessa haarautuu Haukantie kahdeksi keskeiseksi kaduksi vasemmalle Pellavamäentiekseksi ja oikealle Kotkantieksi. Suunnittelualueen keskeisin katu on Pellavamäentie, jonka varrella sijaitsee suurin osa palveluista ja josta kadut asuinalueille haarautuvat.

Kunta on suorittanut liikennelaskentoja Pellavamäenttiellä syksyllä 2018, Ruotsinkylänttiellä syksyllä 2016 ja Pähkinämäenttiellä keväällä 2015. Pellavamäentien liikennemäärä on nykytilanteessa suunnittelualueella päiväkotikeskuksen kohdalla 3 101 ajon./vrk ja välillä Sotkantie-Ruotsinkyläntien risteys noin 2 316 ajon./vrk, Ruotsinkylänttiellä suunnittelualueen pohjoispuolella välillä Tuusulanjoentie-Pellavamäentie noin 4 255 ajon./vrk sekä Pähkinämäenttiellä välillä Pähkinätie-Kurpantie noin 2 672 ajon./vrk.

Pellavamäentien ja Ruotsinkyläntien risteys on nykyisin nelihaaraliittymä. Risteys on solmukohta Pellavamäenttielle, Ruotsinkylänttielle ja Pähkinämäenttielle sekä Kaarlenttielle. Pääsuunta on Pähkinämäentien ja Ruotsinkyläntien suuntainen. Toisin sanoen Pellavamäenttieltä ja Kaarlenttieltä tulijoilla on väistämisvelvollisuus risteyksessä. Nopeusrajoitus liittymän kohdalla on 40 km/h.

Risteys sijaitsee mäen päällä ja laskee Ruotsinkyläntien suuntaan. Korkeuseroa risteyksestä Ruotsinkyläntien sillalle on noin 10 metriä. Tämä aiheuttaa risteykseen heikot näkemät Pellavamäenttieltä kääntyville ajoneuvoille. Kaarlenttieltä näkemät ovat viereisen kallion myötä huonoja molempiin suuntiin.

Pellavamäentien pohjoispuolella on olemassa oleva kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylä on erotettu ajoradasta reunaki-

veyksin. Ruotsinkyläntien ja Pähkinämäentien kevyen liikenteen väylät ovat teiden kaakkoispuolella ja ne ovat erotettu ajoradasta viherkaistalla.

Riihikallion koulun laajennustöistä johtuen Pellavamäentien eteläpuolelle kunnan omistamalle alueelle on suunniteltu rakennettavan tilapäinen pysäköintialue Riihikallion koulun ja päiväkodin käyttöön. Pysäköintialueelle on suunniteltu rakennettavan yhteensä 97 autoa paikkaa. Pysäköintialue tullaan varaamaan koulun ja päiväkodin henkilökunnalle sekä asiakkaille arkityöpäiväkäyttöön.

Pellavamäentien ja Haukantie liittymään on laadittu vuonna 2017 hyväksytty katusuunnitelma liittymän muuttamisesta kiertoliittymäksi, mikä parantaa liittymän liikenneturvallisuutta. Samassa täydennetään olemassa olevaa kevyen liikenteen verkostoa Haukantie suunnalla. Myös alueen vesihuoltoverkostoa saneerataan.

Tuusulan kunta liittyi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymään 1.1.2018. Vuoden 2019 aikana kunnan alueen linja-autoliikenteessä siirrytään uuden linjastosuunnitelman mukaiseen joukkoliikennetarjontaan. Muutos ajoittuu syyslukukauden alkuun elokuussa 2019. HSL:n Tuusulaan muodostaman palvelutasomäärittelyn mukaan Pellavamäentien alue tulee jatkossa olemaan yhden tähden palvelutasoluokassa ("Mahdollisuus joukkoliikenteen käyttöön").

Liikenne alkaa perilläoloaika Helsingin keskustassa			Liikenne päättyy lähtöaika Helsingin keskustasta			
ma-pe	la	Su	ma-to	pe	la	su
6:45	8:30	10:30	21:30	21:30	21:30	21:30

Liikennöintijakso	Maksimivuoroväli (min)
Ruuhka (6.30–9.00 ja 15.00–18.00)	60
Päivä ja varhaisilta (9.00–15 ja 18–21)	60
Varhaisaamu ja myöhäisilta (5.30–6.30 ja 21–24)	-
Yöliikenne (24–02)	-
Lauantai (11–18)	60
Lauantai, muu	60
Sunnuntai	60

Kävelyetäisyydet linnuntie-etäisyyksinä			
Tavoite		Maksimiarvo	
Runko- ja raideliikenne	Muut bussipysäkit	Runko- ja raideliikenne	Muut bussipysäkit
alle 1000 m	alle 700 m		1000 m

Kuva: Yhden tähden palvelutason ohjeelliset vähimmäisarvot

Nykyisin Pellavamäentiellä liikennöi lähinnä paikallisia koulumatkoja ja arkiasiointia palvelevia bussivuoroja linjoilta 932, 962 ja 963. Liikennöinti ajoittuu klo 7.30–16.30 välille. Nykyisin vuoroja on noin 12 arkipäivässä. Syksystä 2019 alkaen em. vuorot korvaantuvat uudella

liikenteellä: linjan 971 vuoroilla (Kivistö-Myllykylä-Riihikallio-Hyrylä-Jaakkola-Kerava, vuoroväli 60 min arkisin klo 6-18) ja linjan 642 vuoroilla (Leinelä-Koivukylänväylä-Tuusulantie-Riihikallio-Lahela-Hyrylä), jotka kulkevat osin Haukantien, osin Pellavamäentien kautta Riihikallion läpi (vuoroväli 60 min arkisin klo 5-23, lauantai klo 6-23, sunnuntai klo 7-23, arkiruuhkassa vuoroväli 30 min). Uudessa tilanteessa vuorojen määrä kasvaa selvästi nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavaratkaisu

Kaavassa varataan tilaa Pellavamäentien ja Ruotsinkyläntien risteyksen parantamiseen. Risteystä parannetaan näkemien osalta ja suojatieilytykset tehdään turvallisemmiksi suojatiesaarekkein. Näkemiä parannetaan siirtämällä risteystä Pellavamäentien suuntaan ja muuttamalla risteys kolmihaaraliittymäksi. Kaarlentie yhdistyy jatkossa vain Pähkinämäentiehen. Risteyksen pääsuunta muuttuu samalla Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien suuntaiseksi. Väistämisvelvollisuus risteyksessä muuttuu Pähkinämäentieltä tulijoille. Väistämisvelvollisuus risteyksessä pysyy Kaarlentiellä.

Pellavamäentien nykyiset ajoratapysäkit uudistuvat. Pellavamäentien eteläpuolinen bussipysäkki suunnitellaan pysäkkilevennyksenä Pellavamäentien-Ruotsinkyläntien risteyksen ja uuden katuliittymän väliin. Pellavamäen pohjoispuolinen bussipysäkki pysyy ajoratapysäkkinä, mutta siirtyy uuden katuliittymän itäpuolelle nykyisestä sijainnistaan.

Pellavamäentielle on suunnitteilla molemmin puolin 3 metriä leveät kevyen liikenteen väylät. Kevyen liikenteen ylitykset suunnitellaan suojatiesaarekkein.

Uusia katuliittymiä tulee Pellavamäentielle 2 kpl ja Pähkinämäentielle 1 kpl. Katualueet on mitoitettu 12 metriä leveiksi kaduille, joille on suunniteltu reunakivellinen kevyen liikenteen väylä. Pienempien tonttikatujen katualue on mitoitettu 9 metriä leveiksi. Ajoradat on suunniteltu 5,5 metriä leveäksi ja kevyen liikenteen väylät 3 metriä leveiksi.

Alueelle on osoitettu kevyen liikenteen verkosto, joka yhdistää asuin-korttelit, joukkoliikennereitit ja palvelut mahdollisimman sujuvasti. Kevyen liikenteen verkoston kautta on yhteys myös Hyrylään sekä alueen ympäristön virkistysalueille ja -reitistöihin.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja AO- ja AP-kortteleissa on varattava katettua säilytystä 1 pp/40 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Y-korttelissa polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/150 k-m², joista 75 % tulee olla katetuissa tiloissa.

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava vähintään A-tonteilla 1 ap/90 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5; tai vähintään 1,5ap/asunto jos asuntoja on 5 tai enemmän.

AO- ja AP tonteilla pysäköintipaikkoja on varattava 2 ap/asunto ja Y-tonteilla 1 ap/100 k-m².

Mikäli käytössä on yhteiskäyttöautoja, voidaan vähimmäisautopaikkavaatimusta vähentää 15% jos niitä on käytössä yksi, ja 30% jos käytössä on kaksi yhteiskäyttöautoa kutakin 30 asuntoa kohti.

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jakaa istutuksin, puurivein tai katoksin enintään 20 autopaikan osiin. Kattamattomat pysäköintipaikat on erotettava katu- ja piha-alueista istutuksilla tai aidoin.

Metsontien päähän on osoitettu LPA-alue, joka mahdollistaa pysäköintialueen suunnittelun. Alueella sijaitsee myös DNA:n masto, joka tulee huomioida suunnittelussa. Mastolle pitää jäädä mm. huoltoajoreitti.

Pellavamäentielle Riihikallion koulusta itään on kaava-alueen ulkopuolelle suunniteltu kadunvarsipysäköintiä, joka mahdollistaisi lyhytaikaista yleistä pysäköintiä.

Palvelut

Lähtökohdat

Riihikallion palvelukeskittymä sijoittuu Pellavamäentien pohjoispuolelle, johon kuuluvat palvelukeskus ja kaava-alueella sijaitsevat Riihikallion koulu, päiväkot, nuorisotalo. Palvelukeskittymän ja sen pohjoispuolelta olevan asuinalueen väliin jää ulkoilu ja virkistysalue. Riihikallion koulun pohjoispuolella olevalla Pellavamäellä risteilee polkuja ja valaistu ulkoilureitti. Päiväkodin pohjoispuolella sijaitsee pallokenttiä ja palvelukeskuksen pohjoispuolella koirapuisto.

Riihikallion kaupalliset palvelut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella, Riihikallion palvelukeskittymän välittömässä läheisyydessä sekä lähempänä Tuusulanväylää. Tuusulanväylän ja Haukantien risteyksessä palvelevat Alepa ja apteekki. Hyrylän keskustan palvelut ovat n. 4 kilometrin etäisyydellä Riihikallion keskuksesta.

Riihikallioon on hyvät liikenneyhteydet kaikkialta Tuusulasta, sekä ympäröivistä kaupungeista kuten Vantaalta, Helsingistä, Keravalta ja Järvenpäästä, joten myös ympäröivien kaupunkien ja kuntien monipuoliset palvelut ja erikoisliikkeet ovat helposti saavutettavissa. Keravan hypermarketit palvelevat alle 10 kilometrin päässä ja myös Järvenpään ja Vantaan palvelut ovat alle 15 kilometrin etäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Kaavassa osoitetaan Riihikallion koululle laajempi toiminta-alue ja tonttia on laajennettu länsi-pohjoissuunnassa. Rakennusoikeutta on kasvatettu aikaisemmasta 8 600 k-m²:stä 15 000 k-m²:in.

Kaavamuutos tukee palvelujen keskittymistä. Riihikallion keskuksen ympärille. Kaavamuutoksen myötä Pellavamäentien länsipuolelta poistuu rakentumaton yleisten rakennusten korttelialue, minkä tilalle osoitetaan asuinrakentamista.

Nuorisotalon tonttia on pienennetty tontin pohjoisrajalla vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta pallokentän rajojen ja nuorisotalon välillä. Tontin rakennusoikeutta on kasvatettu 3 000 k-m² (aikaisemmasta 2700 k-m²) vastaamaan paremmin toteutuneiden rakennusten kokoa.

A-kortteleissa rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10% rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta ja sen on liityttävä yläpuolella olevaan asuntoon sisäisellä yhteydellä. Työtila saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Esteettömyys

Suunnittelualue on esteettömyyden kannalta vaativaa maaston ta-soerojen takia. Riihikallion koulun kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen.

Maisema ja Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Maisema

Suunnittelualueen maisemarakenteen rungon muodostaa lounaasta luoteeseen suuntautuvat Pellavamäen kallioselänne ja alueen eteläosan sormoreeniselänne. Niiden väliin jäävät painanteet ovat hienoa hietaa ja savea. Kallioselänteiden rinnealueet koostuvat sormoreenista ja hiekasta. Selvitysalueen luoteisosaan ylettyvät Tuusulanjokilaaksoon kuuluvat viljelyalueet ovat pääosin savea.

Suunnittelualueen korkeussuhteetvaihtelevat välillä +40 ja +71 metriä merenpinnan yläpuolella. Matalimmat alueet sijoittuvat Tuusulanjokilaaksoon kuuluville peltoalueille alueen luoteisosaan ja korkeimmat Pellavamäen kallioselänteelle. Eteläosan moreeniselänne kohoaa noin 64 mmpy.

Maisemakuvan arvokkaimmat elementit liittyvät peltoalueisiin, jotka ovat osa maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua Tuusulan jokilaakson kulttuurimaisemaa.

Maiseman merkittävin solmukohta syntyy paikkaan, jossa Ruotsinkyläntie ylittää Tuusulanjokilaakson. Solmukohdat muodostuvat myös selvitysalueen luoteisosaan, jossa Pellavamäentien alittava oja laskeutuu selänteeltä laaksoon sekä alueen pohjois-eteläsuunnassa halkovan, Tuusulanjokeen laskevan ojan ja itä-länsisuuntaisen, selänteeltä laskeutuvan ojan risteyspaikkaan laaksoalueella.

Merkittävimmät näkymät alueelle avautuvat Ruotsinkyläntieltä ja maiseman korkeimmilta kohdilta Pellavamäen selänteiltä. Avoimessa jokilaakson maisematilassa kapeita näkymäakseleita alueelle muodostuu myös pidemmältä etäisyydeltä luoteesta.

Alueen luoteisosan peltojen reunametsät ovat merkittäviä reunavyöhykkeitä avoimen ja suljetun maisematilan välillä. Hakkuun seurauksena osa reunavyöhykkeestä on menetetty. Avoimen kulttuurimaiseman (Tuusulanjokilaakso) merkittävimmät arvot syntyvät avoimen ja suljetun tilan vaihtelusta ja niiden reuna-alueista. Reunavyöhykkeillä on myös ekologisista arvoja.

Luonto- ja virkistys

Alueen metsät ovat virkistyskäytössä. Merkittävin virkistysalue on Riihikallion koulun pohjoispuolella sijaitseva kuntorata, jolta on yhteys alueen itäpuolella sijaitsevaan Kotkanpuistoon. Ne muodostavat merkittävän, lähialueiden asukkaita palvelevan virkistysvyöhykkeen.

Pellavamäen kallioalue on paikallisesti arvokas kohde, jonka maisemalliset arvot ja virkistysarvo ovat huomattavia. Pellavamäentie jakaa kallioalueen kahteen osaan. Pellavamäentien länsipuolella pellon laidalla on länteen laskeva jyrkänne, jonka juurella on pienialainen kallionaluslehtolaikku. Alueen puusto koostuu kuusista, haavoista, rai-doista ja pihlajista. Kallion laella kasvaa mäntyä, kuusta ja koivua. Kalliometsä on lähinnä tuoretta kangasta.

Pellavamäen lähes yhtenäisen kallioharjanteen puusto on matalaa, aukkoista männikköä. Avokallioiden väliset painanteet ovat pääasiassa kuusikkoa, jonka seassa kasvaa joitakin mäntyjä ja haapoja. Kallioharjanteen länsipuolinen rinne on harvennettua, vielä melko nuorta sekametsää. Kallioselvityksessä (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 1992) alue luokiteltiin arvokkaaksi kallioalueeksi, jonka maisemalliset, biologiset, geologiset ja kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittäviä. Kalliot ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Koulun koillispuolella sijaitseva kuusivaltainen metsäkuvio on lepa-koille tärkeä, luokan III alue (muu lepakoiden käyttämä alue). Luokitusta alensi se, että osa käyntikertojen viiksisiippahavainnoista koski todennäköisesti samoja yksilöitä. Alueella saalistaneiden lepakoiden yksilömäärä arvioitiin niin pieneksi, etteivät luokan II (tärkeä ruokailu-alue) kriteerit täyty.

Riihikallion koulun eteläpuolella on kadunvarteen rajoittuva kosteapohjainen metsä, jonka itäosa on varttunutta mäntyä, keskiosa varttunutta kuusta ja läntisin pää nuorempaa, harvennettua sekametsää. Metsäkuvio on ojitettu kauan sitten. Metsän loivapiirteinen mäki on tuoreen ja lehtomaisen kankaan sekametsää. Metsäalueen luoteiskulmassa pihatien jatkeena on lähitalojen pitkäaikainen kompostointialue.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on osoitettu Riihikallion koulun eteläpuolelle Peuranpuisto ja Pellavamäen kallioinen metsäalue lähivirkistysalueiksi (VL). Koulutontin laajennus pienentää metsäaluetta ja kuntopolun reittiä on muutettu koulun pohjoispuolella laajennuksesta johtuen, kuitenkin kuntopolun rengasmaisen lenkki säilyttäen.

Suunnittelun alueen luoteisosan peltoalue on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, ja sen arvojen säilyminen on osaltaan huomioitu kaavatyössä. Pelttoalue on pääpiirteissään pidetty avoimena ja uudisrakentaminen on sijoitettu maaston nouseville osille lähelle reunavyöhykettä, mikä on perinteinen asutuksen sijainti kulttuurimaisemassa. Pellonlaitaan osoitetulle rakentamiselle on osoitettu istutettava alueen osa tontin pellon vastaiselle rajalle. Korttelin istutettava alue luo uuden, pehmeästi maastoa mukailevan reunavyöhykkeen pellolle sekä ekologisen viheryhteyden eläinten liikkumiselle. Uudisrakentamisen yhteydessä istutuksilla voidaan myös jäsentää ja luoda uutta reunavyöhykettä hakkuun seurauksena menetetyin reunavyöhykkeen tilalle. Reunavyöhykkeiden suojakasvillisuudeksi kannattaa pelttojen reunamilla valita lehtipuustoa ja puutarhakasvillisuutta.

Rakentamisen mittakaava osaltaan huomioi maisemalliset arvot. Kaavassa on annettu määräys rakentamisen sopeuttamisesta maastoon, perinteisestä harjakatosta sekä puusta rakennusmateriaalina. Rakentamisen vaikutukset maisemakuvaan sekä kulttuuriarvoihin jäävät vähäisemmiksi, kun rakentamisessa noudatetaan perinteistä rakennustapaa, tyyliä, mittakaavaa, materiaaleja ja väritystä.

Yleiskaava 2040 alustavaan kaavaehdotukseen ja sen valmistelutyöhön perustuen luontoarvojen säilyminen Pellavamäen kallioalueilla on merkitty asemakaavaan yleiskaava 2040 sl-1(15) rajauksen mukaisesti. Kaavassa on annettu kaavamääräyksellä sl-1, mikä tarkoittaa luonnonsuojelullisesti paikallisesti arvokas alueen osaa, jolla luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää aluetta suunniteltaessa ja hoidettaessa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Merkittäviä erikokoisten eläimien käyttämiä ekologisia käytäviä ovat mm. laaksonpohja-alueet, joissa kulkee luonnonuomia sekä metsän reunavyöhykkeet. Tuusulan yleiskaavan 2040 yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2011) kunnan alueelta rajattiin kolme tärkeää pohjois-eteläsuuntaista ekologista yhteyttä ja useita näiden välillä olevia yhteyksiä. Yksi tärkeistä yhteyksistä kulkee selvitysalueen läpi pohjois-eteläsuunnassa. Tarkastelualueella muodostuu kaksi merkittävää itä-länsisuuntaista viheryhteyttä, jotka yhdistävät Tuusulanjokilaakson laajempaan viheralueverkostoon. Näillä yhteyksillä on sekä ekologisia että virkistyksellisiä arvoja.

Kaavaratkaisu

Ekologisten käytävien ja seudullisten viheryhteyksien jatkuvuus on otettu huomioon kaavatyössä ja alueen keskeiset ekologiset- ja viheryhteydet säilyvät. Yhteydet kulkevat lähivirkistysalueiden yhteydessä pellon reunassa reunavyöhykettä siirtämällä sekä Pellavmäen viheralueella, mistä viheryhteydet kulkevat koilliseen ja itään.

Kaavassa on annettu määräys, että kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua, mutta niiden mahdolliset vaikutukset imeytettävään huleveteen on huomioitava.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, eikä merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä Riihikallion koulu ja sen viereinen opettajain asuntola on luokiteltu luokan 3 kohteiksi. Luokan 3 kohteiksi on arvotettu kohteita, joilla on paikallis-historiallista arvoa. Merkintä viittaa kohteisiin, joilla on paikallishistoriallista arvoa ja joissa on mahdollisesti tehty suuriakin muutoksia, ja jotka ovat mahdollisesti osana arvokkaampaa kokonaisuutta.

Tuusulanjokilaakson kulttuurimaisema lukeutuu Uudenmaan liiton (2013) inventoimiin maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Tuusulanjoen maisemakokonaisuuden muodostavat Ruotsinkylä ja Lahelan kylät viljely- ja jokimaisemineen. Alue on sijoittunut etelä-pohjoissuuntaiseen murroslaaksoon. Arvokkain maisemakokonaisuus alueella on Ruotsinkylä ympäristöineen, mutta Tuusulanjokilaakso on merkittävä maisemallinen ja ekologinen kokonaisuus aina

Tuusulanjärveltä Vantaanjoelle saakka. Jokilaakson suuntaiset pitkät näkymät ovat maiseman keskeinen elementti. Kulhomainen, pitkänomainen muoto, pitkät näkymät, vanhat tielinjaukset ja rakentamisen sijoittuminen perinteisesti metsänreunamille tai peltosaarekkeille ovat Tuusulajokilaakson viljelymaiseman ominaispiirteitä.



Tuusulanjokilaakson kulttuurimaiseman avointa viljelymaisemaa. (Kuva: Tuusulan kunta)

Yleiskaava 2040 kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu sl-1(15) –merkinnät. Merkinnällä osoitetaan paikallisesti luonnonsuojelullisesti erityisen arvokkaat alueet. Alueen luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää aluetta suunniteltaessa ja hoidettaessa. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

sl-1 (15) –merkinnällä tarkoitetaan Pellavamäen kallioita (4 kpl; 1,2 ha), jotka sijaitsevat Länsi-Hyrylässä. Kohde muodostuu neljästä erilisestä kallioalueesta, jotka ovat metsälain 10 §:n mukaisia. Ne ovat lähes puuttomia kallioita, joilla on kallioalueille tyypillinen kasvilajisto: metsälauha, jäykkärölli, ahosuolaheinä ja kanerva. Kohteen rajausta perustuu raportteihin Pellavamäen alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro 2015) ja Tuusulan Pähkinämäen alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro 2017).

Kaavaratkaisu

Yleiskaava 2040 alustavaan kaavaehdotukseen ja sen valmistelutyöhön perustuen luontoarvojen säilyminen Pellavamäen kallioalueilla on merkitty asemakaavaan yleiskaava 2040 sl-1(15) rajauksen mukaisesti. Kaavassa on annettu kaavamääräyksellä sl-1, mikä tarkoittaa luonnonsuojelullisesti paikallisesti arvokas alueen osaa, jolla luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää aluetta suunniteltaessa ja hoidettaessa.

Tuusulanjokilaakson kulttuurimaiseman kaavaratkaisusta kerrottu tarkemmin kohdassa maisema ja luonnonympäristö kaavaratkaisu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Pellavamäentien vierustaa Riihikallion koulun kohdalle saakka, mistä vesijohtolinja jatkaa Pellavamäentien vierustaa pitkin Ruotsinkyläntien risteykseen. Pellavamäentien ja Ruotsinkyläntien risteyksessä kulkee yksityinen jätevesiviemäriinja.

Pähkinämäentien uuden kaava-alueen läpi kulkee nykyinen hulevesiviemäri, jota pitkin johtuu suuri määrä Riihikallion hulevesiä. Hulevesiviemäri johtaa hulevedet rumpua pitkin Pellavamäentien länsipuolelle, josta ne kulkevat nykyisin avo-ojana Tuusulanjokeen asti.

Riihikallion koulun tontin länsiosassa lähellä Pellavamäentietä sijaitsee nykyinen puistomuuntamo.

Metsontien päässä olevalla nykyisellä puistoalueella sijaitsee masto kunnan vuokraamalla noin 35 m² alueella.

Kaavaratkaisu

Uudet asuinalueet Pellavamäentien länsipuolella ja Pähkinämäentien eteläpuolella ovat liitettävissä kunnallistekniikan verkostoon. Vesi- ja viemäriinjohtojen järjestäminen alueelle vaatii pumppaamon jätevesille nykyiseen jätevesiverkostoon yhdistämiseksi. Jätevesipumppaamo vaatii oman huoltopihan säännöllistä ylläpitoa varten. Riihikallion koulun ympäristössä on rakennettu kunnallistekniikka, johon uudet rakennukset on mahdollista liittää. Kaava-alue on kaukolämmön saata- vuusalueella.

Pähkinämäentien viereisen uuden kaava-alueen läpi kulkee nykyinen kunnan hulevesiviemäri, jota on pyritty hyödyntämään uuden kaava-alueen katujen muodostamisessa. Hulevesiviemäriä siirretään osassa kohtaa uudelle suunnitellulle katualueelle. Hulevesiviemäriä tullaan rakentamaan lisää Pellavamäentien länsipuolelle katualueille tarvittavin määrin.

Suunnittelualueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu kaksi alueellista hulevesien käsittelyaluetta hulevesien viivytystä varten. Hulevesialtailla pyritään viivyttämään sadevesiä ja ehkäisemään täten veden pinnan nousua sekä tulvimista nykyisissä ojissa sekä joissa.

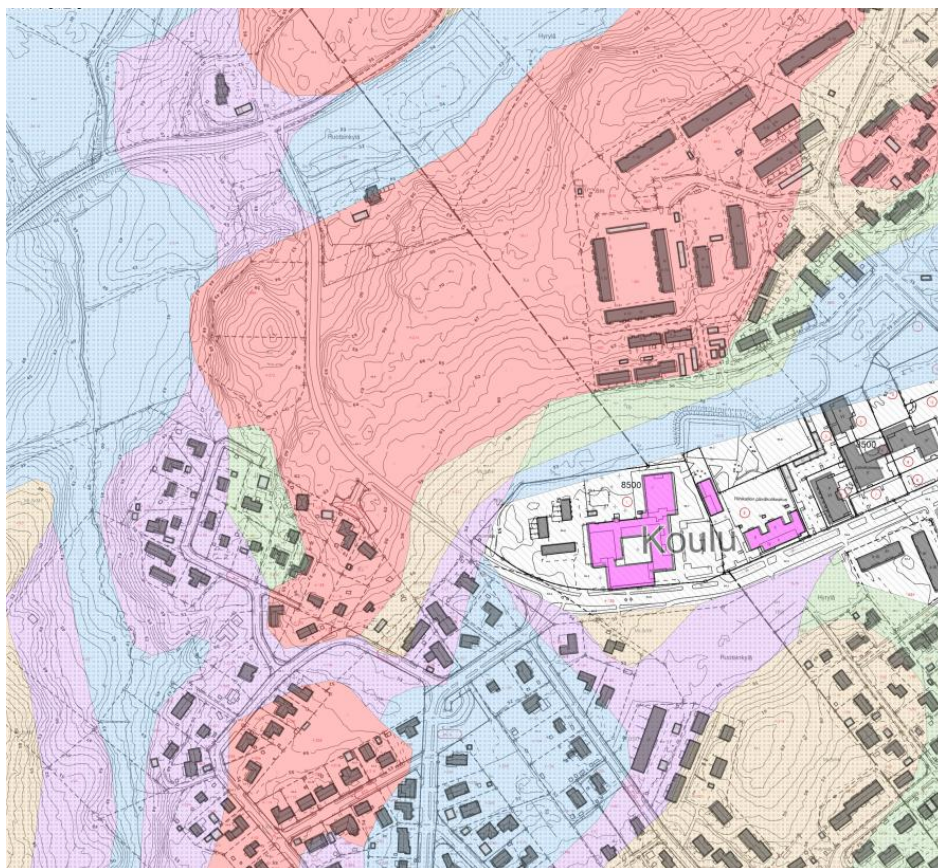
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja korkeusasema

Lähtökohdat

Pellavamäen metsäalueen maaperä on kalliomaata ulottuen myös Pellavamäentien länsipuolelle. Pähkinämäentietä eteläpuolella reunustavat alueet ovat savea ja hienoa hietaa. Koulua vastapäätä Pellavamäentien eteläpuolella maaperä on hiekkamoreenia ja hienoa hietaa.

Kaava-alueen korkeusasemat vaihtelevat +40 ja +71 metrin välillä. Korkeimmillaan maanpinta on Pellavamäen laella. Matalimman kohdat sijaitsevat Pellavamäentien länsipuolella lähellä Tuusulanjokeen laskevaa noroa. Pellavamäentien katutaso on Ruotsinkyläntien risteuksen kohdalla +54.4 ja Riihikallion koulun kohdalla +53.4 - +55.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Suunnittelualueen maaperä. Värät: punainen = kalliomaata, keltainen = hiekkamoreeni, vihreä = hiekkamora, lila = hieno hietta, sininen = savi.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella rakennukset voidaan perustaa pääasiassa suoraan pohjamaan varaan tai louhittavan kallion varaan. Kaava-alueen länsi- ja pohjoisreunan suunnitelluista rakennuksista osa sijoittuu savikolle ja ne edellyttävät paaluperustuksia. Topografian jyrkkäpiirteisyys lisää pohjarakentamisen määrää, mikä vaikuttaa jatkosuunnitteluun.

Perustamistavan määrittämiseksi tulee tehdä rakennuskohtainen tutkimus.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Pelaavamäentien, Ruotsinkyläntien ja Pähkinämäentien nykytilanteessa liikenteen päivämellun 55 dB:n raja ulottuu noin 20 metrin etäisyydelle tiestä. Ennustetilanteessa vuonna 2030 meluraja ulottuu noin 20-30 metrin etäisyydelle tiestä.

Riihikallion palvelukeskuksen asemakaavatyöhön valmistui liikennemeluserveys vuonna 2010. Selvityksessä on tutkittu liikennemelutasoja Haukantie ja Riihikallion koulun välisellä alueella. Melumallinnuksessa on käytetty nykytilanteen liikennemääränä 3 050 ajon./vrk ja ennustetilanteessa (vuonna 2030) 4 900 ajon./vrk (mukaan lukien raskaan liikenteen määrät).

Pähkinämäentien pohjoispäähän laadittavaan Martta Wendelin päiväkotia -asemakaavaan on laadittu meluraportti tammikuussa 2019. Melumallinnuksessa on käytetty nykytilanteen liikennemääränä 4 865 ajon./vrk ja ennustetilanteessa (vuonna 2040) 6 210 ajon./vrk (mukaan lukien raskaan liikenteen määrät).

Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän alueita.

Kaavaratkaisu

Riihikallion koulun eteläpuolelle sekä Pähkinämäentien varteen suunniteltu rakentaminen sijoittuu siten, että syntyy riittävän suojaisa piha-alue. Melutasot korttelin rakentamisen jälkeen ovat valtioneuvoston asettamien ohjeiden alapuolella piha-alueiden osalta ilman melusuojasta.

Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli kokouksessaan 4.9.2018 Riihikallion koulun luoteispuolella sijaitsevan Pellavamäen nimeämistä asemakaavakarttaan. Nimi esiintyy opaskartassa. Nimistötoimikunta käsitteli koulun eteläpuoleisen metsäisen puistoalueen nimeämistä Peuranpuistoksi. Nimeä on aikaisemmin käsitelty Riihikallion palvelukeskuksen kaavan yhteydessä. Puistoalue päättyy eteläreunastaan Peuran-tiehen, mistä nimi Peuranpuisto johtaa nimensä. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön nimistö on luonto- ja eläinaiheista.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Selostuksen alussa yhteenveto laadituista selvityksestä sekä muusta kaavaa koskevasta materiaalista.

Pellavamäentien asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa Riihikallion koulun laajentumisen, parantaa Tuusulan kunnan tonttitarjontaa, tiivistää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja vahvistaa Hyrylän palveluiden kysyntää. Liikennemäärät kasvavat alueella ja liikenneturvallisuus sekä pysäköintitilanne paranevat. Rakentamisen takia pelto- ja metsäalueet pienenevät. Pellavamäki ja Peuranpuisto osoitetaan asemakaavalla lähivirkistysalueiksi. Kevyen liikenteen reitistöjä parannetaan.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavanmuutoksesta aiheutuu kunnalle kuluja palvelurakentamisen myötä noin 30 miljoonaa euroa (koulurakennuksen vaihtoehdosta riippuen) sekä katu- ja infrarakentamisesta noin 5 miljoonaa euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa Riihikallion alueen tiivistymiseen ja eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka tukeutuu Hyrylän keskustaan. Taajamarakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen sekä lähipalveluiden mahdollisuuksia.

Pellavamäentien katutilan keskustamainen luonne eheytyy täydennysrakentamisen myötä.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa ympäristöä vähentämällä vapaata peltoalaa suunnittelualueen länsiosassa, metsäalaa Pellavamäentien etelä ja länsipuolella sekä Pähkinämäentien eteläpuolella; muuttaen rakennetuksi ympäristöksi.

Kaavassa on osoitettu Pellavamäen kallioinen metsäalue säilyväksi lähivirkistysalueena (VL). Koulutontin laajennus pienentää metsäaluetta ja kuntopolun reittiä on muutettu koulun pohjoispuolella laajennuksesta johtuen, kuitenkin kuntopolun rengasmaisen lenkki säilytään.

Maisema arvojen säilyminen on osaltaan huomioitu kaavatyössä. Peltoalue on pääpiirteissään pidetty avoimena ja uudisrakentaminen on sijoitettu maaston nouseville osille lähelle reunavyöhykettä, mikä on perinteinen asutuksen sijainti kulttuurimaisemassa. Pellonlaitaan osoitetulle rakentamiselle on osoitettu istutettava alueen osa tontin pellon vastaiselle rajalle. Korttelin istutettava alue luo uuden, pehmeästi maastoa mukailevan reunavyöhykkeen pellolle sekä ekologisen viherytteen eläinten liikkumiselle. Uudisrakentamisen yhteydessä istutuksilla voidaan myös jäsentää ja luoda uutta reunavyöhykettä hakkuun seurauksena menetetyn reunavyöhykkeen tilalle. Reunavyöhykkeiden suojakasvillisuudeksi kannattaa peltojen reunamilla valita lehtipuustoa ja puutarhakasvillisuutta.

Rakentamisen mittakaava osaltaan huomioi maisemalliset arvot. Kaavassa on annettu määräys rakentamisen sopeuttamisesta maastoon, perinteisestä harjakatosta sekä puusta rakennusmateriaalina. Rakentamisen vaikutukset maisemakuvaan sekä kulttuuriarvoihin jäävät vähäisemmiksi, kun rakentamisessa noudatetaan perinteistä rakennustapaa, tyyliä, mittakaavaa, materiaaleja ja väritystä.

Ekologisten käytävien ja seudullisten viherytteen jatkuvuus on otettu huomioon kaavatyössä ja alueen keskeiset ekologiset- ja viherytteen säilyvät.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudet rakentamisalueet jatkavat olemassa olevia pientaloalueita ja tukeutuvat niiden katuverkkoon, mikä lisää nykyisten katujen kuormitusta ja vähentää yleistä liikenneturvallisuutta. Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteyksen liikenneturvallisuus paranee liittymän uusimisen myötä. Kunnossapidon ja jätehuollon tarve kasvaa uusien alueiden rakentamisen myötä. Rinteeseen sijoittuvan uuden asuinalueen jyrkät mäet saattavat aiheuttaa haasteita kunnossapidolle ja jätehuollon ylläpidolle talven liukkailla keleillä. Vesihuollon järjestäminen alueelle vaatii pumppaamon jätevesille nykyiseen jätevesiverkostoon yhdistämiseksi. Jätevesipumppaamo vaatii myös oman huoltopihan säännöllistä ylläpitoa varten.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen jo rakennetuilla alueilla on kestävä kehityksen mukaista ja säilyttää taajaman ulkopuolella vielä koskemattomia alueita mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina.

Kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua, mutta niiden mahdolliset vaikutukset imeytettävään huleveteen on huomioitava.

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön, elin- ja sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen luo uusien asumismuotojen kautta uusia mahdollisuuksia asukkaille ja lisää näin asumisviihtyisyyttä. Monipuolisella asuntokannan rakenteella pystytään tarjoamaan valinnanvaraa erilaisille asunnon tarvitsijoille. Alueen väestömäärä lisääntyy ja väestörakenne monipuolistuu. Alueen täydentäminen tuo lisää päiväkotia ja kouluikäisiä alueelle, mikä on huomioitava tilojen mitoituksessa. Alueen asukkaiden lähipalvelutaso paranee.

Uudet rakentamisalueet jatkavat olemassa olevia pientaloalueita ja tukeutuvat niiden katuverkkoon, mikä lisää nykyisten katujen kuormitusta ja vähentää liikenneturvallisuutta. Ruotsinkyläntien ja Pellavmäntien risteyksen turvallisuus paranee. Kävely- ja pyöräily-yhteydet paranevat. Virkistys-alueiden määrä alueella vähenee, mutta virkistysverkosto ja -toiminnot pysyvät nykyisen kaltaisina ja paranevat Peuranpuiston osalta. Lähialueen asukkaiden elinympäristön ulkonäkö kohenee, alueen imago kirkastuu. Ruotsinkyläntietä Riihikallioon saavuttaessa uusi rakentaminen muodostaa alueelle sisään-tuloportin, mikä parantaa taajaman sijainnin hahmottamista.

TOTEUTUS

Toteutusta koskevat ratkaisut täydentyvät kaavaehdotusvaiheessa (Rakentamisaikataulu... Vaiheittain toteuttaminen... Rakentamiskelpoiseksi saattaminen...).

Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan laaditaan rakentamistapaohje.

Rakentamistapaohje

Alueelle tullaan laatimaan toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, mikä liitetään osaksi kaavaselostuksen liitteitä.

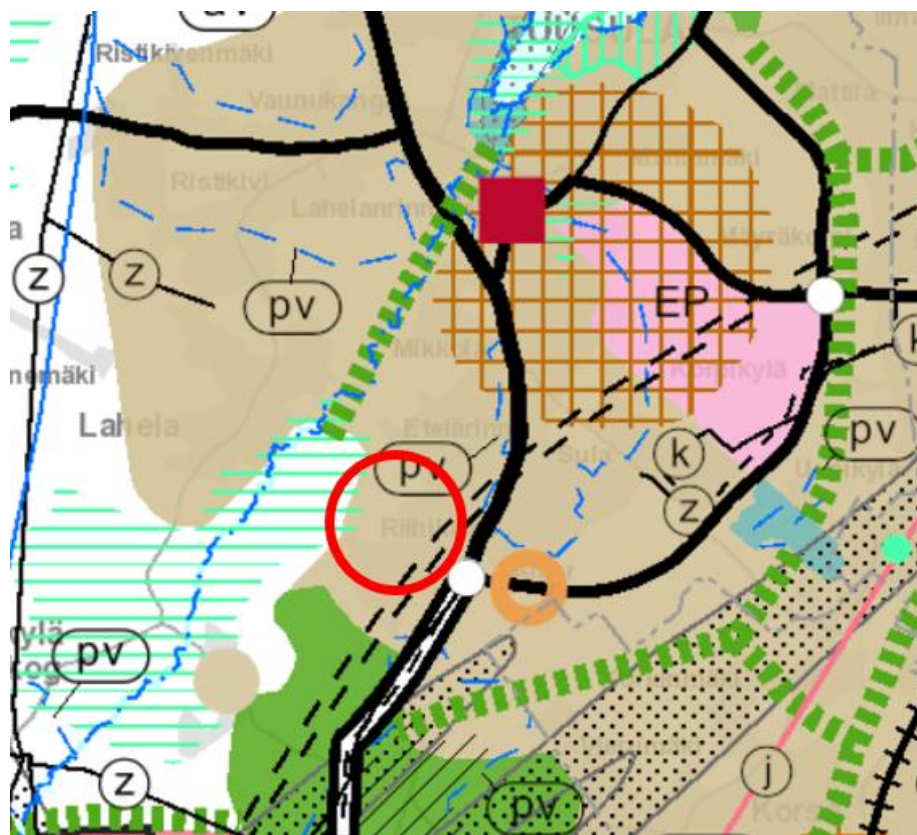
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kolme erityistavoitetta, jotka ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

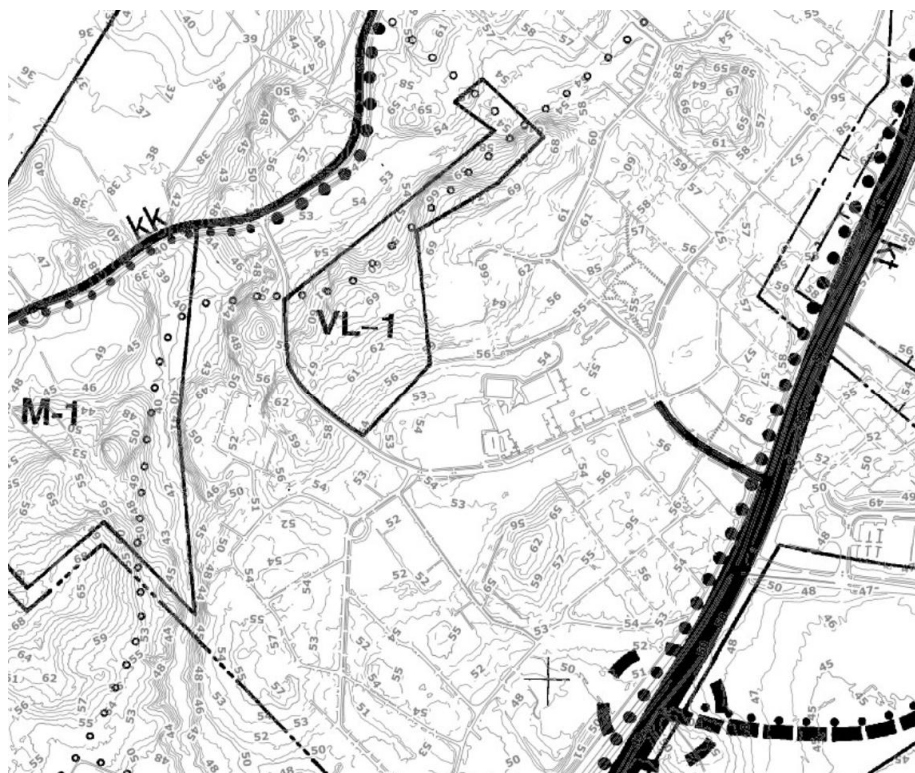
Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta.

Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Yleiskaava

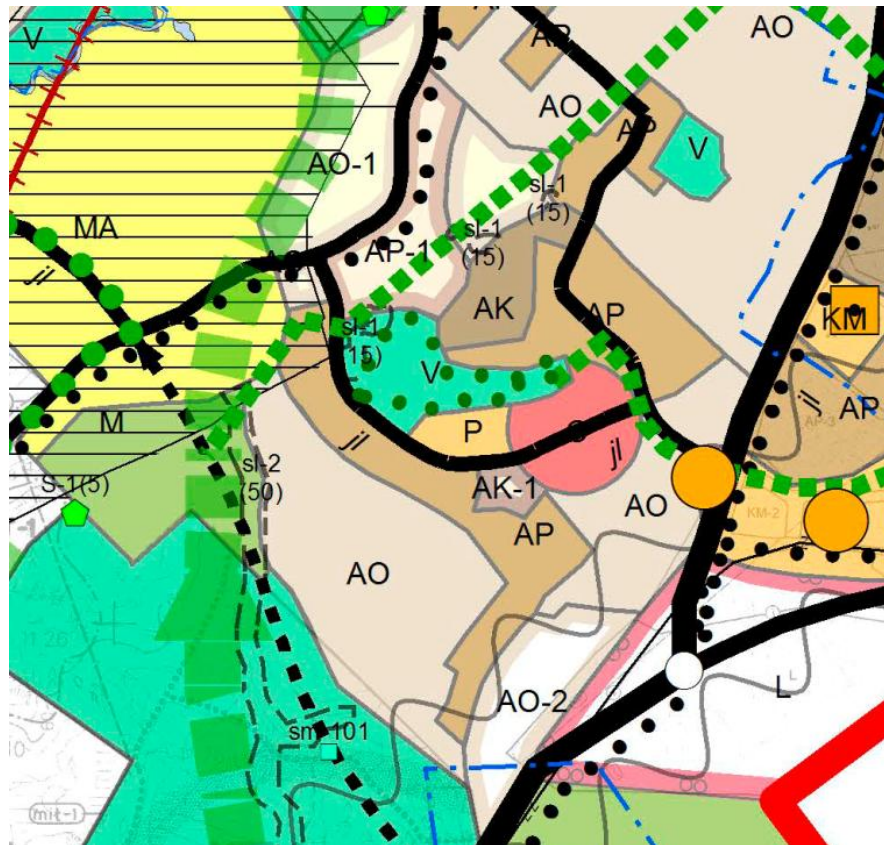


Ote Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaavasta.

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaavamutoksen suunnittelualue kuuluu suurelta osin asema-kaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkin-tää osayleiskaavassa. Pellavamäki on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1). VL-1 -alueen halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tuusulan-väylä on merkitty kantatieksi ja Pähkinämäentie kokoojakaduksi. Kummankin väylän viereen on merkitty pisteviivalla kevyen liikenteen reitit.

Lähivirkistysalue (VL-1) varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoi-mintaa palveleva rakentaminen ja rakentaminen alueella harjoitetta-van maa- ja metsätaloustoiminnan tarpeisiin siten, että rakentaminen soveltuu hyvin maisemakuvaan eikä merkittävästi vaikeuta alueen pääasiallista käyttötarkoitusta. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verattavaa toimenpidettä ilman MRL 128§:ssä tarkoitettua maisematyölupaa.

Kaava-alue sivuaa lännestä maa- ja metsätalousaluetta (M-1), missä sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Mahdollinen tehokkaampi rakentaminen on ratkaistava asemakaavalla.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040:sta, alustavasta kaavaehdotuksesta 23.1.2019.

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa, mutta ehdotusta ei ole vielä asetettu nähtäville. Yleiskaava 2040:ssa Pellavamäentie on merkitty joukkoliikenteen laatukäytäväksi (jl) ja yhdystieksi. Suunnittelualan osalta Pellavamäentien eteläpuoli on osoitettu asumiseen (AK-1, AO, AP). Tien länsipäädyssä lähellä Ruotsinkyläntien risteystä on osoitettu lounas-koillinen-suuntainen viheryhteystarve, maakunnallisesti arvokaskulttuuriympäristö ja maisemapelto (MA). Ruotsinkyläntien suuntaisesti kulkee kevyenliikenteen runkoverkko. Pellavamäentien pohjoispuolelle on osoitettu asumista (AP-1), virkistysalue (V), jolla on luonnonsuojelullisesti paikallisesti arvokkaita kohteita (sl-1) ja palveluille (P) osoitettu alue.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan tavoitteet.

Asemakaavat



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1964-2011). Osa suunnittelualueesta, Pellavamäentien pohjoisosan itäpuoli on asemakaavoittamatonta aluetta. Pellavamäentien pohjoisosan länsipuoli on merkitty asemakaavassa luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Riihikallion koulu on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-5). Koulun pohjoispuoli on lähivirkistysaluetta (VL) ja koulun itäpuoli julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Koulun eteläpuoleinen Peuranpuisto on merkitty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL).

Muut suunnitelmat ja päätökset

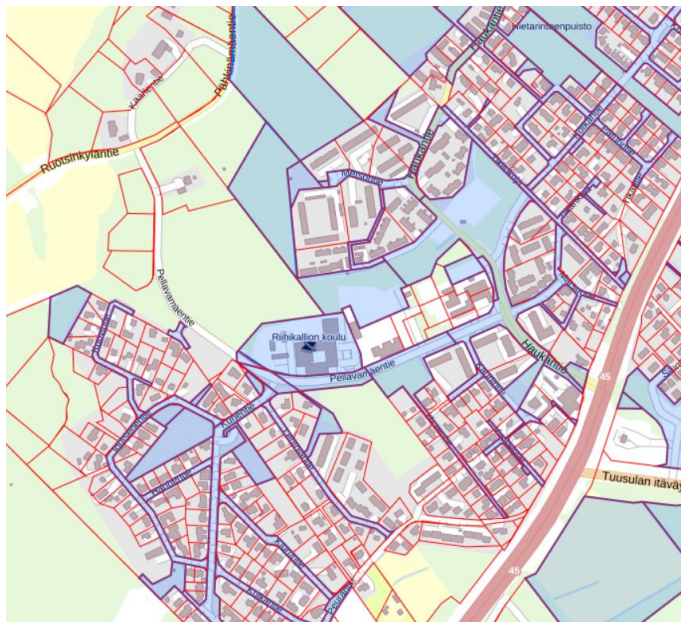
Asemakaavan käynnistämissopimuksia on käsitelty kuntakehityslautakunnassa (KKL § 6/17.1.2018, KKL § 7/17.1.2018, KKL § 20/31.1.2018, KKL § 21/31.1.2018, KKL 95/19.9.2018) sekä hallituksessa (KH § 70/26.2.2018, KH § 71/26.2.2018, KH § 281/10.9.2018).

Maanomistus

Kaava-alue on suurelta osin yksityisomistuksessa. Tuusulan kunta omistaa Riihikallion koulun tontin sekä maata koulun läheisyydessä, koulun pohjoispuolelta Koppelonpuiston lähivirkistysaluetta ja koulun eteläpuolelta osan puistoalueesta. Kunta omistaa suunnittelualueen

katualueet Ruotsinkyläntien ja Pähkinämäentien osuuksia lukuun ottamatta.

Alueen yksityisten maanomistajien kanssa on solmittu kaavoituksen käynnistämissopimukset.



Sinisellä merkatut alueet ovat kunnan omistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.-29.6.2018 ja 13.-31.8.2018 (kunnantalo kiinni 2.-29.7.2018). Nähtävilläoloa on pidennetty lomakauden vuoksi.

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937 sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.-29.6.2018 ja 13.-31.8.2018 seuraavissa paikoissa:

- Tuusinfo (Tuusulan pääkirjaston rakennus, Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula)
- Tuusulan kunnan nettisivulla Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet
https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937

Riihikallion koululla pidettiin pormestari-ilta 28.2.2018 ja palveluverkkoilta 2.10.2018, joissa asemakaavatyöstä oli mahdollisuus keskustella suunnittelijan kanssa ja jättää kommentteja ja ideoita.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat opetuksen järjestämiseen ja palveluverkon kehittämiseen, luonto- ja virkistysarvoihin ja niiden opetukselliseen hyötyyn, sähkönjakeluun ja pysäköintiin.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallisia mielipiteitä.

Asukastilaisuuksissa keskustelut ja kommentit kohdistuivat luonto- ja virkistysarvoihin Pellavamäellä, pururadan valaistukseen, kulkureitien parantamiseen Peuranpuiston alueella, Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteykseen sekä pysäköintiin. Rakentamista Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteyksen ympäristössä pidettiin hyvänä ja tarpeellisenä. Peuranpuistoon ei haluttu korkeaa rakentamista. Metlan tutkimusmetsää pidettiin arvokkaana lähivirkistysalueena.

Mielipiteet ja viranomaisten kannanotot on otettu huomioon kaavaluonnoksen suunnittelutyössä soveltuvilta osin. Asiaa on tarkemmin käsitelty selostuksen liitteessä 4: osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 23.1.2019
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos