



Asemakaavamuutoksen selostus

Harjula nro 3596

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3596
PÄIVÄTTY 13.9.2023

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
1. kunnanosa (Hyrylä)
korttelin 33321 tonttia 1, sekä lähivirkistysalueita (muodostuu uusi kortteli 8141)

Kaavan nimi:
Harjulan asemakaavan muutos

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.3.2023
Kuntakehityslautakunta: 13.9.2023
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pientalueluella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, 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

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.....	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus.....	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	10
Liikenne.....	13
Palvelut	14
Esteettömyys.....	15
Luonnonympäristö.....	16
Ekologinen kestävyys.....	19
Yhdyskuntatekninen huolto	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	20
Ympäristöhäiriöt	21
Vaikutukset.....	22
TOTEUTUS.....	26
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	26
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	31

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja selvitykset
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Asemakaavaluonnos, kaksi vaihtoehtoista esimerkkiratkaisua
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Maanomistuskartta (kunnan maanomistus)
 - Vesi- ja viemärihuoltoverkostot
 - Sähköverkosto
 - Kaukolämpöverkosto
 - Tele- ja tietoliikenneverkosto
 - Meluselvitys Kievarintie 17-19 (Ramboll, 2022)
 - Luontoselvitys (Faunatica, 2020)
 - Alustava pohjavesiselvitys, kaavoitushanke Harjula (Geounion Oy, 30.8.2023)
4. Viitesuunnitelma
5. Kaavavaiheen muistutukset, lausunnot ja vastineet
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta koskevat mielipiteet, lausunnot ja vastineet (vuorovaikutusraportti)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Asemakaavoituksen ja asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus, KKL 19.1.2022
 - Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Tuusulanharjulla Mätä-kivennummen–Vaunukankaan välisellä alueella, tutkimusraportti. Geologian tutkimuskeskus (GTK), Breilin, O., Paalijärvi, M., Valjus, T. (2005)
 - Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys - selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta, Pöyry Oy, 2018
 - Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, päivitys 2005
 - Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma päivitys 2019, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry
 - Kivimäki A.-L., Luodeslampi P., 2019: Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, päivitys 2019 – Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry 2019. 96 s.
 - Makkonen, H., Koskimies, P., Vasko, V. & Nieminen, M. 2020: Luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä Mesta-Harjulan alueella vuonna 2020. – Faunatican raporteja 55/2020. 25 s.
 - Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu, Sitowise 2020
 - Kievarintie asemakaavamuutos nro 3478 (voim. 2022), kaavakartta ja selostus
-

- Tuusulan historiallisen ajan muinaisjännösinventointi, Museovirasto, Katja Vuoristo, 2009.

TIIVISTELMÄ

Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan asuinkerrostalorakentamista (AK) piha- ja pysäköintijärjestelyineen, ympäristöön sovittaen, huomioiden muun muassa yleiskaava 2040. Alue on 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 asuntoliittistä 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 (VL) sekä sen ja 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 8900 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.

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 liikumista Tuusulassa ja seudulla

Kaavaratkaisu edistää pormestariohjelman toteutumista kasvutavoitteen, talouden, elinvoiman lisäämisen, liikenteen ja kestävän kehityksen tavoitteiden osalta.

Kaavaratkaisu huomioi ja vastaa Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa (KV, 31.10.2022). Kaavaratkaisu perustuu kaavamuutoksen hakijan edustajan laatimaan viitesuunnitelmaan. Asuntopoliittisessa ohjelmassa yksiöiden määrä saa olla enintään 30 % asunnoista ja kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen (kolmiot ja niitä isommat asunnot) keskipinta-ala tulee olla vähintään 70 huoneistoneliometriä. Esitetyt vaatimukset toteutuvat viitesuunnitelmassa sen tekijän mukaan esitettyjen asuinrakennuksen osalta ja yksiöitä ei viitesuunnitelmassa ole esitetty.

Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita, monikeskuksisen, verkottuvan ja hyviin yhteyk-

siin 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 sijoittuessa 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 9349 m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 4737 m² ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) noin 3830 m² sekä lähivirkistysaluetta (VL) noin 782 m².

Asuinkerrostalojen korttelialueella pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa kolmella rakennusosalalla rakennuksissa yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala noin 58,2 k-m². Autopaikkoja LPA-alueella on viitesuunnitelmassa 96 ap.

Kaavaratkaisun myötä pääkäyttötarkoituksen mukainen asuntokerrosala asemakaavamuutoksen alueella kasvaa samalla korttelialueen käyttötarkoituksen muuttuessa verraten noin 8900 k-m².



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 lähes 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-m^2 . 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 ja toteutuksen perusteella toiseen sijaintiin Hyrylässä lähivuosina.

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

AK-korttelialueelle jonka laajuus on luonnosvaihtoehdosta riippuen noin 4737 m^2 , tavoitellaan kolmea kerrostalotonttia, joiden tonttijako on sitova. Asuinkerrostalojen korttelialueella pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa kolmella rakennusalueella yhteensä 8900 k-m^2 . Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuinkerrostalotonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 1.9 (e_t), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.0 (e_a). Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella arvioitu olevan noin 132 ja keskipinta-alaksi on arvioitu noin $58,2 \text{ k-m}^2$.

Kolmelle sitovan tonttijaon tontille on kaavan viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala. Pohjoisimman rakennusalan pistetalossa pääkäyttötarkoituksen mukainen enimmäiskerrosala on 2900 k-m² ja enimmäiskerrosluku on VII. Sekä keskimmäisen että eteläisimmän tontin rakennusaloilla on kummallakin enimmäiskerrosala 3000 k-m² ja enimmäiskerrosluku VII. Siten kerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Kahdelle asuntotontille on viitesuunnitelmassa osoitettu korttelialueen yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti rakennuksen itäpuolen sisäpihalla.

Viitesuunnitelman perusteella annetaan julkisivujen tiilipintaisuutta sekä parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä koskeva määräys.

Viitesuunnitelmaan perustuen kaavassa on annettu lisäkerrosaloja koskeva määräys. Lisäkerrosaloina voidaan rakentaa kerhohuoneita, liike- kahvila-, ravintola- ja palvelutiloja, asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvaunuvastastoja, talovarastoja, jätehuoltotiloja, talopesuloita, kuivaushuoneita, väestönsuojia, talosaunaosastoja, hormeja, kuiluja, ulkoseinän enemmän kuin 250 mm paksuja osia, porrashuoneen kullakin tasolla 15 m² ylittäviä osia, porrashuoneen välipohjien aukkoja sekä kaikkia kiinteistötekniisiä tiloja niiden sijainnista riippumatta. Edellä lueteltuja lisäkerrosaloja saa rakentaa enintään 25 % korttelialueen yhteenlasketusta rakennusoikeudesta. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Porrashuoneiden lisäkerrosaloja saa rakentaa edellyttäen, että tilaan on järjestettävissä luonnonvaloa kattoikkunalla, ulkoseinän ikkunalalla tai lasiovella, mitä saa arvioida myös kerroksittain porrashuonekokonaisuudessa siihen mahdollisesti liittyvine kulkukäytävineen. Se tarkoittaa, että kaikilla porrashuoneen kerrostasoilla ei tarvitse olla järjestettynä luonnonvaloa, jotta porrashuoneen osia voidaan osoittaa edellä mainitusti lisäkerrosalaan kuuluvaksi.

Edellisen isäksi on annettu määräys AK-kortteliin sallittavaksi rakentaa piha-alueille ja rakennusalojen ulkopuolelle asuinrakennuksista erillisiä varastoja lisäkerrosaloina sekä katoksia yhteensä enintään 300 m² polkupyöriä, ulkoiluvälineitä, jätteidenkeräilyä sekä ulko-oleskelua varten.

Ulkoiluvälinevarastoja on rakennettava vähintään.

- 1–2 asuinhuoneen asuntoja varten 1 m²/ asunto
- 3 asuinhuoneen tai sitä suurempia asuntoja varten 2,0 m²/asunto

Irtaimistovarastoja on rakennettava vähintään:

- 1–2 asuinhuoneen asuntoja varten 2,0 m²/ asunto
 - 3 asuinhuoneen tai enemmän asuntoja varten 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 vihreään ympäristöönsä jokaisella puolella. Tonttien välille on rakennettava yhtenäinen tonttien sisäinen kulkureitti, jota pitkin voi kulkea ulko-oleskelu- ja leikkipaikoille sekä pysäköintipaikoille. Reitin tai reittien 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. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutiloille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/50m². Autopaikkoja saa kattaa tarpeellisen määrän, mutta Kievarintien puoleisella osalla autopaikkoja on katettava vähintään 10. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asuntokerrosalaa, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin.

Jokaisella asunnolla on oltava parveke tai suojattu asuntopiha tai terassi. Parvekkeita ja sisäänkäyntikatoksia saa rakentaa rakennusalojen ulkopuolelle tontilla. Rakennuksen alimmalla tasolla olevan asuinhuoneen lattian on oltava vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katto- ja julkisivupinnoille on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja ulkonäköön sopivaksi.

Korttelialueen luoteiskulmalle osoitettu istutettavat alueet, sekä Kievarintien puolella määrätty lisäksi puurivistä tai -ryhmästä.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaava-alueen eteläosassa on asuinkorttelin asukkaiden autopaikat keskitetysti. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 96 ap. Pysäköintialue tulee jakaa istutuksiin pienempiin ryhmiin. LPA-alueen reunoille sen rajojen tuntumaan itä-, etelä- ja

länsirajoilla on osoitettu istutettavat alueet, sekä Kievarintien puolella määrätty lisäksi puurivistä tai -ryhmästä. Autokatoksia saa rakentaa alueelle tarpeellisen määrän ja

Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen itä- ja pohjoisosassa on vähäisesti lähivirkistysaluetta (VL), kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. Kapea n. 7 m leveä eteläkärjen osa lainvoimaisen kaavan nro 3150 (v. 1989) VL-aluetta on kaavassa muutettu osaksi ehdotuksen LPA-aluetta, sen itäreunan istutusalueen toteuttamisen mahdollistamiseksi.



Korttelin ja Kievarintien korkeuseroa

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue on keskeisellä sijainnilla Hyrylän taajamakeskukseen tuntumassa. hyvin saavutettavissa jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä julkisella liikenteellä että autolla. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet noudattavat pääosin katulinjauksia. Kievarintieltä 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 Hyrylän keskustaan Tuusulanväylää pitkin. Liittyminen Tuusulanväylälle tapahtuu kiertoliittymän kautta. Tuusulanväylän liikennemäärä on noin 22 000 ajon./vrk. Nopeusrajoit-

tukset ovat Kievarintiellä 30 km/h ja Tuusulanväylällä 50 km/h. Kievarintie jatkuu pohjoiseen päättyvänä katuna, samoin päättyvänä etelässä Muorinkujaksi muuttuen.

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

Harjulan asuntohankekaava ei alueellaan varsinaisesti lisää palvelutarjontaa, vaikka luo periaatteessa edellytyksiä liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutilojen rakentamiselle, mutta kaavan toteutuessa asukasmäärän lisäys tuottaa jatkossa jonkin verran palveluiden tarvetta. Siten muodostuu pidemmällä ajalla alueen tuntumassa tarve

erilaisten asukkaiden tarvitsemien palveluiden kehittämiseksi ja lisää mahdollisuuksia mm. yritystoiminnalle, vähimmillään asukkaiden määrän kasvu ylläpitää palveluita. Tuusulanväylän länsipuolella on Mikkolan koulu ja uusi päiväkotikoti Martta Wendelin sekä Tuusulanjärven ja Rykmentinpuiston päiväkodit, jotka korvaavat valmistuttuaan nykyisiä käytöstä poistuvia päiväkotiteja Hyrylässä, palveluverkkosuunnitelman ja palveluverkkoa koskevan päätöksenteon luomien edellytysten mukaan. 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 lukutoiminta siirtyy sen uusiin tiloihin. Rykmentinpuiston kampuksen on suunniteltu valmistuvan vuonna 2024, jolloin yläkoulu siirtyy myös pois koulukeskuksesta.

Esteettömyys

Lähtökohdat

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 harjun kohdalla paikoin erittäin jyrkästi ollen liikkumisen kannalta esteellistä liikkumisympäristöä ja korkeuseroa on jopa n. 7 metriä, 17 metrin matkalla (kaltevuus paikoin jopa n. 1:3). Siten kaava-alueen pohjois- ja keskiosasta ei ole liikkumisen kannalta esteetöntä kulkuyhteyttä VL-alueella ja itään urheilu- ja virkistysalueelle harjulla ja sen yli.

Kaavaratkaisu

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



Päiväkodin pohjoispääty ja harjannetta

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutoksen alue on pääosin rakennettua johtuen Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin rakennuksista ja niiden pihajärjestelyistä. Piha-alueella on pinnoitettua parkkialuetta sekä päiväkodin avoin leikkiapiha tyypillisine pintamateriaaleineen. Sen sijaan päiväkodin eteläpuolella oleva kiinteistö, myös Y-10-korttelialueella, on rakentamaton ja luonnontilainen, jossa kasvaa varttunutta kuusikkoa ja männikköä. Kaava-alueen pohjoisosassa sen sijaan on vieristä viheraluetta korkeampia mäntyjä ja kuusia. Alikasvoksena ja Kievarintien varressa on pensaita ja lehtipuita, pihlajaa ja koivuja. Kaava-alueen itäpuolella olevaa puustoista aluetta käytetään aktiivisesti, joka näkyy paikoin maaston kulumisena.

Kaava-alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, joten pohjavesialueen suojelun tarpeen vuoksi suunniteltaessa uutta rakentamista ja pysäköintipaikkoja tai vastaavia on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja kohteet on varustettava asianmukaisin suojausrakentein. Pohjavesi virtaa kohti luoteeseen kohti vedenottamoita. Lähin vedenottamo sijaitsee alle kilometrin päässä.

Pohjavesi alueella saattaa olla paikoin myös paineellista. Edellisistä syistä pohjaveden korkeus ja paineellisuus kaavan korttelialueilla on selvittävä ennen rakentamisen suunnittelua. Lisäksi rakentamisen ja sen perustusten suunnittelun yhteydessä mahdollinen kallion louhiminen on suunniteltava tarkasti, ettei aiheudu haittaa pohjaveden korkeuteen, virtaussuuntiin, antoisuuteen tai laatuun. Rakentamisen vuoksi ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa. Luonnosvaiheessa suunnittelun lähtötietoina oli käytössä vanhempi aluetta laajemmin koskeva selvitys ”Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Tuusulanharjulla Mätäkivennummen–Vaunukankaan välisellä alueella” (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2005) ilmenee, että kalliopinnan taso alueen tuntumassa on n. 50–60 m mpy, maanpinta kaavassa osoitetuilla rakennusaloilla merkittävästi n. 61 m mpy ja pohjavedenpinnan taso n. 49–52 m mpy. Edellisen vanhan selvityksen perusteella on todettavissa, että pohjaveden pinnan syvyys maanpinnasta saattaa olla n. 9–12 m.

Alueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2020 (Faunatica Oy, 2020). Selvitysalueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppejä. 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

Alustavassa Harjulan kaavaa varten laaditussa pohjavesiselvityksessä (Kaavoitushanke Harjula, alustava pohjavesiselvitys, Geounion Oy, 2023) todetaan: ” Pohjavesi havaittiin kohteeseen asennetusta pohjavesiputkesta P1. Aikavälillä 22.8.-30.8.2023 vesi havaittiin n. 7,0...7,7 m syvyydellä maanpinnasta, tasolla

+55,1...+55,8". "Kohde sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle eikä rakentaminen saa vaikuttaa haitallisesti pohjaveden määrään, laatuun tai virtausolosuhteisiin. Rakentaminen tärkeälle pohjavesialueelle edellyttää tiettyjen pohjavedensuojaustoimenpiteiden noudattamista, mikä tulee huomioida suunnittelu- ja rakentamisvaiheissa. Nykyiseen pohjavedentasoon verrattuna kellarittomien rakennusten rakennusaikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät."

Alueella voidaan liittyä kunnan hulevesijärjestelmään Kievarintien katualueella.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelusta ja hulevesien hallinnasta:

- Tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden määrään, laatuun tai virtausolosuhteisiin.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Tontin ja rakennuksen kuivatustaso ei saa olla pohjaveden pinnan alapuolella.
- Rakennukset tulee perustaa niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa.
- Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.
- Katoilta ja piha-alueelta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää alueella, periaatteella 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.
- Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistöjen alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi hulevesiviemäriin.
- Huleveden viivytyksen- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella niin, että ne tyhjentyvät sateen loputtua seuraavan 24 tunnin kuluessa.
- Ei-imeytyskelpoiset hulevedet on johdettava suoraan hulevesijärjestelmään.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys pohja- ja hulevesien hallinnasta.
- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta pohja- ja hulevesien hallinnasta.
- Viherkattojen rakentaminen hulevesien viivyttämiseen on suositeltua.

Rakennusluvan käsittelyvaiheessa on edellytettävä erillistä hulevesisuunnitelmaa ja -selvitystä.

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 pysäköinti-alue. Korttelin itäosassa maasto nousee kohti urheilupuistoa. Rakentamattomien tonttien alue ja on metsäistä aluetta. Lähivirkistys-alue on metsäistä ja alueen aktiivinen käyttö näkyy kasvillisuuden kulumisena.

Kaavaratkaisu

Kestävien liikkumismuotojen lisääminen taajamakeskuksessa on ekologisesti kestävä kehityksen mukaista ja samalla taloudellista. Asuinalueita on tiivistettävä lähellä taajamakeskuksen palveluita ja joukkoliikenteen pysäkkejä, jotka ovat saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla sekä käytettävissä olevan valmiin infrastruktuurin alueella.

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

Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katto- ja julkisivupinnoille on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja ulkonäköön sopivaksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

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

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

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Koska maaperä on merkittävästi hiekkaa ja soraa, alueen rakennettavuus on hyvä ja se kuuluu Tuusulanjoen alaosan valuma-alueeseen, on Pohjaveden suojelusta ja perustamisesta ks. ed. kohta "Luonnonympäristö, kaavaratkaisu". Alustavan pohjavesiselvityksen mukaan kairauskohdassa kaava-alueen keskiosassa maaperä hiekkaista kittkamaata. Käytettävissä olevan tiedon mukaan kaava-alueen itäreunassa on osa laajempaa täyttömaa-alueita idässä, joka liittyy alueella aiemmin tapahtuneeseen soranottoon.

Alueella ei ole käytettävissä olleen tiedon mukaan maaperän pilaantuneisuutta ja aiempaa pilaavaa toimintaa.

Alue sijaitsee kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä, varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella.

Kaavaratkaisu

Nykyiseen pohjavedentason verrattuna kellariittomien rakennusten rakennus-aikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät. Sopivan perustamistavan valinnan hiekka- ja soramaalle on perustuttava alueen pohjavesiolosuhteita koskeviin selvityksiin sekä rakennussuunnitteluvaihetta varten tehtävään geotekniseen tutkimukseen, jossa riittävän kattavasti ja syvällisesti selvitetään maaperän ominaisuudet ja tarvittava kantavuus. Lisäksi on noudatettava paikallisia rakennusmääräyksiä ja huomioitava suunnitellun rakentamisen kuormitukset. Täyttöjä ja penkereitä tehdään rakennustöiden ja rakennuksen esteettömän saavutettavuuden edellyttämässä laajuudessa. Maanpinnan löyhä humuspitoinen ja eloperäinen maakerros poistetaan ja korvataan routimattomalla, tiivistämiskelpoisella täyttömateriaalilla. Maaperä on arvioitavissa rakennettavuudeltaan hyväksi. Vaikka alustavan arvion mukaan rakennukset tulee perustaa lyötävien tukipaalujen varaan, periaatteessa hiekkamaalla on mahdollista perustaa myös muilla tavoin. Rakennusluvan yhteydessä maaperäolosuhteet tulee selvittää ja pohjarakentaminen tulee suunnitella alueelle sopivaksi. Perustettaessa rakennus paaluille, on huomioitava teräspaalujen mahdollinen korroosio.

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 (ks. ed. kohta "Luonnonympäristö").

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alue sijaitsee Tuusulanväylän varrella. Päiväaikainen melu nykytilanteessa on kaava-alueella <60 dB ja yöaikainen melu on alueen länsiosassa <50 dB nykytilanteessa. Ennustetilanteessa vuonna 2050 päiväaikainen melu on alueella <60 dB ja yöaikaan enintään 51 dB. Itään suunnatuilla rakennusten taakse liikennealueiden haittavaikutuksilta 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 ylity. 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 selvityksistä

Kaavaa varten laaditut selvitykset:

- Makkonen, H., Koskimies, P., Vasko, V. & Nieminen, M. 2020: Luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä Mesta-Harjulan alueella vuonna 2020. –Faunatican raportteja 55/2020. 25 s.
- Liikennemeluselitys Asemakaavan muutos Kievarintie 17 - 19 Hyrylä, Ramboll 2022
- Alustava pohjavesiselvitys, kaavoitushanke Harjula (Geounion Oy, 30.8.2023)

Yleistason selvitykset:

- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Tuusulanharjulla Mätäkivennummen–Vaunukankaan välisellä alueella, tutkimusraportti. Geologian tutkimuskeskus (GTK), Breilin, O., Paalijärvi, M., Valjus, T. (2005)
- 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 muinaisjäännösinventointi, Museovirasto, Katja Vuoristo, 2009

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kunta purkaa kustannuksellaan kaava-alueella olevat rakennukset ja sen aikatauista sovitaan kaavamutoksen hakijan tai rakentamiseen ryhtyvän kanssa esisopimuksen yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta sekä rakennusoikeuden myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: n. 117 000 € rakennusten purkutöistä. Tuusulan kunnan vyöhykehinnottelun (KV 2022) perusteella kunta saa tuloja rakennusoikeuden myynnistä n. 2 850 000 €.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen korvaa Teatteri Mestän ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen (Y-10). Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja lisää kestävien liikkumismuotojen osuutta, parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne Tuusulanväylällä on vilkasta ja Hyrylän liikennetarkasteluiden ennusteissa Tuusulanväylän kiertoliittymä ei näyttäydy sujuvana. Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestän 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 päiväkotitoiminta on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä. Kestävien liikkumismuotojen osuus alueella kasvaa.

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



Kievarintietä pohjoiseen

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavaratkaisu huomioi yleiskaava 2040 osoittaman asuinkerrostalopainotteisuuden lisäyksen alueella ja se mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, minkä vuoksi muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, vaan LPA-alue, joten muodostuu rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen etelässä.

Täydennysrakentaminen tuo katukuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien 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 5–8-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 osin jäsentymätöntä ympäristöä.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

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

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. 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 hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

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

Teatteri Mestan toiminta on päättynyt ja 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 edistämisellä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen tarpeen kasvulle alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä. Kaava mahdollistaa liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilojen sijoittamisen asuinrakennuksiin, mikä voi lisätä muutaman työpaikan edellytyksiä.

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 kahdessa tai kolmessa vaiheessa, tilanteen mukaan useamman vuoden aikana. Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Alueella on kunnallistekniikkaa valmiina ja siihen voidaan liittyä. Rakentaminen toteutunee yksityisen toimesta muutamien vuosien kuluessa. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

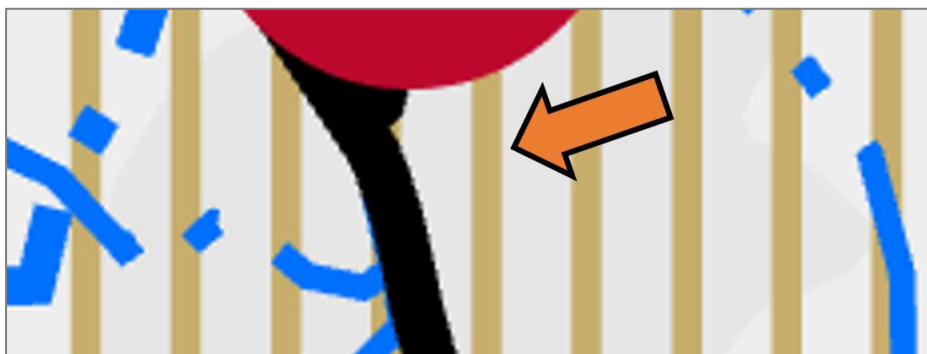
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- 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"*.

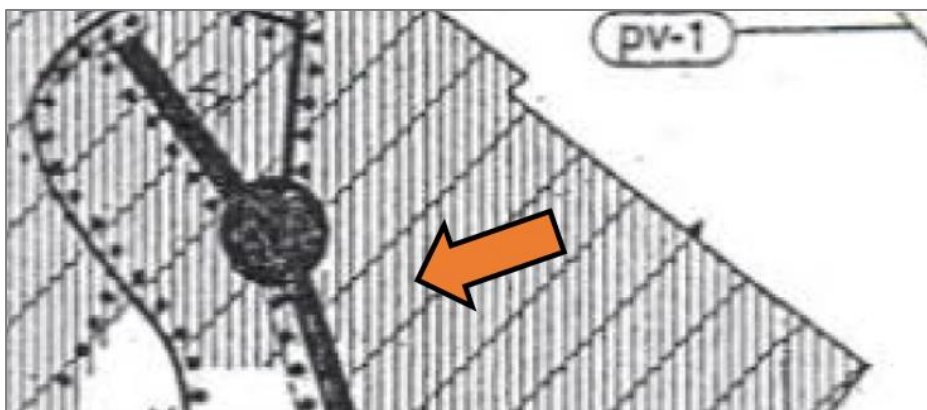
Maakuntakaava



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 asemakaavoi- tetut alueet rasterimerkinnällä, joka ei ole käyttötarkoitusmerkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä.” Siihen liittyen voi todeta,

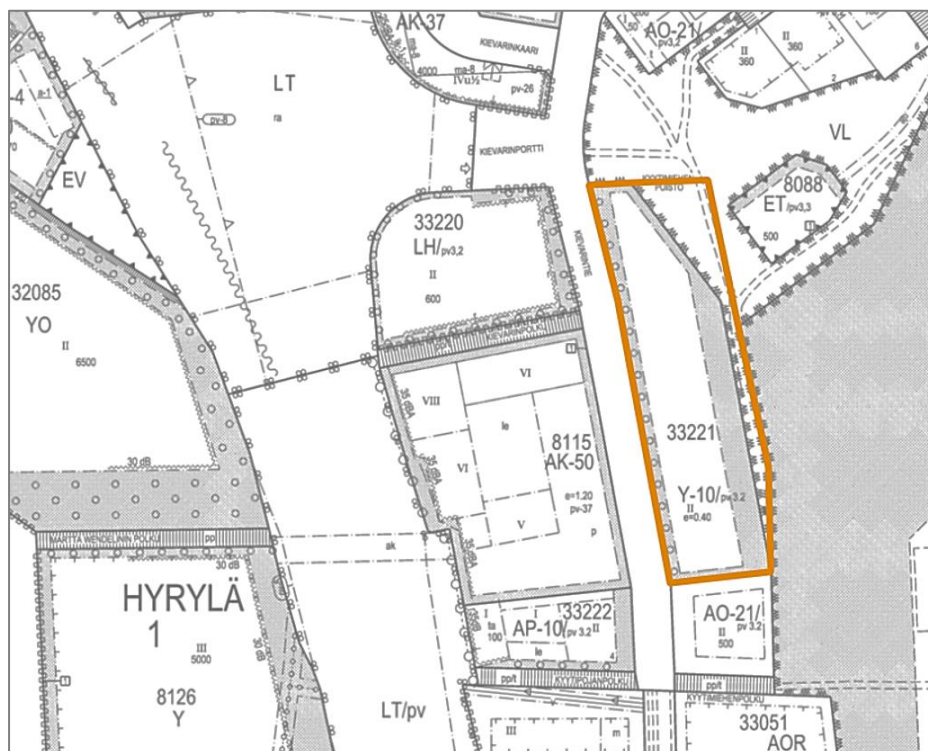
että Harjulan kaavamuutoksen suunnittelualue kuuluu asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää osayleiskaavassa. Siten esimerkiksi asuinrakentamisen tavoittelu on osayleiskaavan mukainen ratkaisu.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040:stä (KVI 14.11.2022) sekä yleiskaavamerkintöihin kuulumaton osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaus (oranssi raja- viiva) (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, Asuin- ja kerrostalokorttelialueesta 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 kaavamuutosalueetta 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 pientalokiinteistön 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)
 - Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnosten nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä kaavaluonnosten (2 kp esimerkkiratkaisuja) nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkolehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnoksia (2 kpl esimerkkiratkaisuja) 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 päiväkotimartta Martta Wendelinin Martta Wendelin -salissa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksista kohdistuivat mm. seuraaviin seikkoihin:

- Erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistamiseen,
 - Rakentamisen maaston muotojen mukailmiseen,
 - Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamaan terveyshaittaan,
 - Ympäristön luontoarvojen säilyttämiseen,
 - Asukkaiden viihtyvyyteen,
 - Esteettömiin kulkureitteihin viher- ja virkistysalueille,
 - Vanhan puuston säilyttämiseen,
 - Kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluihin,
 - Autoliikenteen sujuvuuteen,
 - Invataksien pysäköintipaikkoihin,
 - Kaavan määräykseen koskien parvekekaiteiden lasimateriaalin läpinäkyvyyttä,
 - Kerroslukujen määriin,
 - Vesitornin näkymiseen suhteessa tavoiteltuun kerrostalorakentamiseen,
 - Asuinrakennusten sijoittamiseen tontille ja pihakannet sekä istutukset huomioiden niin, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa,
 - Asuinrakennusten varateiden, pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun,
 - Tietoliikennekaapeleihin,
-

- Pohjaveden ja sen muodostumisalueen, sen laadun ja määrän suojelun huomioimiseen kaavoituksessa,
- Asuntojen melutason ohjearvot täyttävään aukeamissuuntaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisesti,
- Oleskeluparvekkeiden suojaamiseen melulta niin, että melutason ohjearvot täyttyvät,
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän osallisuuteen Koskenmäen vedenottamon valuma-alueen vuoksi,
- Selostuksen mainintoihin koskien hulevesien imeyttämistä, puhdistamista ja johtamista.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että luonnosvaiheessa esitettyä suunnitelmaa on ehdotusvaiheeseen tarkennettu, suunnittelun edistyttyä.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaava-luonnoksista kohdistuivat mm. seuraaviin yleisemmälle tasolle määriteltäviin asiakohtiin (vuorovaikutusraportissa on eritelty tarkemmin yleisemmän tason asiakohtien palautteet):

- Suunnitelman ympäristöön sopimisen arvioimiseen
- Kaavamuutoksessa tavoitellun rakentamisen tai tontinkäytön ominaisuuksien muutoksien edellytyksiin
- Nykyisen ympäristön säilyttämisestä kokonaan tai osittain uudisrakentamisen sijaan
- Kaavan ratkaisujen perusteluihin ja selvityksiin periaatteellisilla tai yleisemmillä arvioinnin tasoilla
- Kaava-alueen ulkopuolisiin rakentamisen kysymyksiin
- Liikennesuunnitteluun kaava-alueella tai sen ulkopuolella

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että luonnosvaiheessa esitettyä suunnitelmaa on ehdotusvaiheeseen tarkennettu, suunnittelun edistyttyä. Tarkentunut jatkosuunnittelu vastaa mm. enimmäiskerrosalan ja enimmäiskerroslukujen osalta eräitä saatuja mielipiteiden sisältöjä.

Asemakaavaluonnoksien (2 kpl) 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 kiinteistörajoista. 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 asuntojakauma 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 katusosassa 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. Pihaaluetta rajaa pohjoisen suunnalta suunniteltu kahdeksankerroksinen pistetalo, Kievarintien puolelta pihaa rajaavat lamellitalo sekä länsipuolelta nouseva rinne, jonka kautta pääsee jalankulkureittejä pitkin Tuusulan urheilukeskuksen alueelle.

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

Esimerkkiratkaisu 1:

Korttelin laajuus- ja tehokkuustarkastelut on tehty lähtökohdasta, että korttelin pysäköinti toteutetaan maantason paikoituksena. Maantasoon toteutettavat pysäköintialueet nousevat rinteiden 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.

Esimerkkiratkaisu 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 pysäköintilaitokseen vehreämmälle, 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.

Yleistä asemakaavaluonnoksen esimerkkiratkaisuun nro 1 perustuvasta kaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltiin esimerkkiratkaisuun nro 1 pohjalta. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa AK-korttelialueeseen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa vähennettiin 1000 k-m² verran luonnoksen esimerkkiratkaisusta nro 1, joten ehdotuksessa enimmäiskerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Samoin AK-korttelialueella rakennusalojen suurinta sallittua kerroslukua vähennettiin yhdellä kerroksella, joten enimmäiskerrosluku on ehdotuksessa seitsemän (VII).

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 13.9.2023

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
