



Asemakaavan selostus

Kivikiila
Kaava nro 3458

EHDOTUS 2.11.2021

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

EHDOTUS

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3458
PÄIVÄTTY 2.11.2021

Tuusulan kunta

1. (Hyrylä)

Asemakaavan muutos koskee korttelia 34027 ja katualuetta sekä viheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 8118 ja virkistysaluetta.

Kaavan nimi:

Kivikiila

Laatija:

Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.12.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo:

20.12.2017–22.1.2018

Kuntakehityslautakunta: 25.3.2020

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

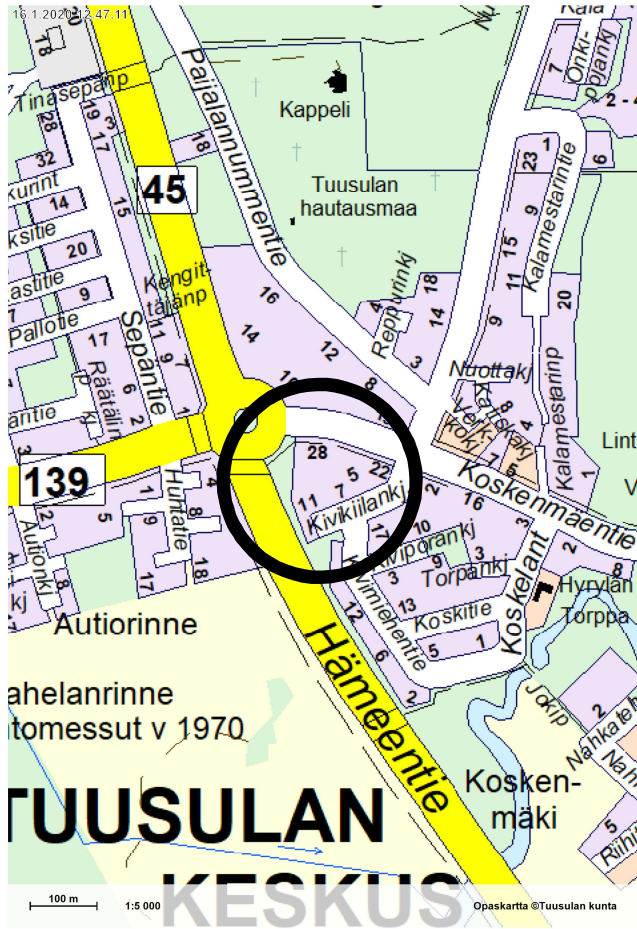
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Asemakaavan muutos alue sijaitsee etelä Tuusulassa Hyrylässä noin kilometrin päässä Hyrylän keskustasta. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Hämeentien varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualueen rajaa Koskenmäentie, idässä rakennetut kortteli-alueet ja lännessä Hämeentie. Etelän suunnassa aluetta rajaa Kivikiilankuja ja Kivimiehentien asuntokorttelit. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2.75 ha.

Alueen länsipuolella Hämeentien toisella puolella on Autiorinteen ja Lahelanrinteen pientalovaltaiset asuntoalueet. Pohjoisensuunnassa on Paijalannummentien varren asuntoaluetta ja Tuusulan hautausmaa Nummenkangas. Vaunukankaan koululle on matkaa noin 700 m ja Hyrylän keskusta noin kilometri.

EHDOTUS



Asemakaavan muutosalueen rajaus

EHDOTUS

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Kaavapiirtäminen:

Laura Jalonen, kaavanpiirtäjä

Kunnallistekniikka, liikenne- ja katusuunnittelu:

Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö:

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Tuija Palkki, maankäyttöneuvottelija

Lauri Tölli, maankäyttöneuvottelija

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne.....	10
Palvelut	11
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö.....	12
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	15
Ympäristöhäiriöt	16
Nimistö	18
Vaikutukset.....	18
TOTEUTUS.....	22
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	22
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	28

EHDOTUS

LIITTEET:

1. Seurantalomake
2. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
3. Luonnosvaiheen mielipiteet, lausunnot ja vastineet
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päiv. 25.10.2021
5. Havainnekuva asemakaava ehdotus
6. Asemakaava luonnos ve1
7. Asemakaava luonnos ve2
8. Tontinkäyttöluonnos / viitesuunnitelma
9. Liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA:

- Ilmanlaatuvietyöhykkeet, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n verkkosivut, 2019, <https://www.hsy.fi/fi/asiantuntijalle/ilmansuojelu/tietoa-kaupunkisuunnittelijoille/Sivut/Ilmanlaatuviety%C3%B6hykkeet.aspx>
 - Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys - selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta, Pöyry Oy, 2018
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen, Anne Vähätalo, 2018
 - Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi, Museovirasto, Katja Vuoristo, 2009
 - Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, päivitys 2005
 - Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, päivitys 2019, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry
 - Meluselvitys, Paijalan tilat 5:28 ja 2:347, Ramboll 2013
 - Meluselvitys Kivikiilan asemakaavan melunsuojauksen mitoitus, Ramboll 2019
-

EHDOTUS

TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijoittuu Hyrylän kunnanosan länsiosaan, Hämeen-tien, Koskenmäentien ja Kivikiilankujan rajaamalle alueelle. Asemakaavan muutos koskee korttelia 34027 sekä kortteliin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavaa on laajennettu koskemaan kahta (AO) tonttia korttelissa 34029.

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa alueella olevasta (P) puistoalueesta asuinpienalojen korttelialueeksi ja osa muutetaan (VL) lähivirkistysalueeksi. Samalla muutetaan osa (VP) merkinnällä olevasta pienestä puistoalueesta (VL) lähivirkistysalueeksi ja pieni osa muuttuu tontille ajoa varten korttelialueeksi. Osa Kivikiilankujasta muuttuu (AP) asuinpienalojen korttelialueeksi, jota pitkin muodostuu kulkuyhteys (ajo) korttelin 8118 tonteille 1 ja 2. Olemassa olevaa Kivikiilankujan aluetta siis vähäisesti levennetään ja muutetaan se korttelialueeksi. Kortteleiden väliin jätetään lähivirkistysalue pehmentämään olemassa olevan ja tulevan rakentamisen vaikutuksia.

Asuinpienalojen korttelialue (AP)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus vaihtelee korttelissa $e=0,20$ ja $e=0,30$ välillä. Alueella saa rakentaa kahteen kerrokseen, kerrosluku on II.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus on $e=0,20$ ja kerroslukuna on I1/2.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla mahdollistetaan rivitalojen, kytkettyjä pientalojen ja erillisiä pientalojen rakentaminen. Tiiviillä rakenteella kadunvarteen pyritään estämään melun leviäminen laajemmin asunto- ja virkistysalueille. Samalla pyritään muodostamaan suojaisia sisäpiha asukkaiden oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Tuusula kehittyy asumisen alueena.

Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita ja viihtyvyyttä kehittämällä.

Kaavassa on annettu määräyksiä myös melunhallintaan, pohjaveden huomioimiseen, ajoliittymään ja istutuksiin liittyen. Asemakaavasta on laadittu rakentamistapaohje.

EHDOTUS

Asemakaava nostaa maanarvoa suunnittelualueella. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen ensisijaisena tarkoituksena on luoda puitteet uuden, terveellisen ja turvallisen tiiviin asumisen alueen rakentamiseksi.

Alue on hyvin saavutettavissa jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä julkisella liikenteellä että autolla. Tavoitteena on kaavassa huomioida melusuojaus liikennemelua vastaan sekä suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavoitettu asuinpienalojen kortteli vastaamaan Tuusulan kunnan tavoitteita Hyrylän keskusta-alueen tuntumassa, jossa alueen yleinen saavutettavuus on hyvä. Tavoitteena on kasvattaa alueen rakentamistehokkuutta ja samalla tutkia viereisen irrallisen puistoalueen muuttamista asumiseen. Meluntorjunnan parantaminen ja liikennejärjestelyiden parantaminen ovat osa tavoitteita.

Tuusulan kunnan strategiatavoitteista kaavaratkaisu tukee Tuusulan kehittymistä. Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita ja viihtyvyyttä kehittämällä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,75 ha.

Kaavaratkaisun myötä korttelialueen rakennusoikeus kasvaa osalla korttelia $e=0,2 \rightarrow e=0,3$ ja osalla korttelia se säilyy ennallaan. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelialuetta 2,4687 ha ja rakennusoikeutta muodostuu 6506 k-m². Rakennusoikeuden määrä lisääntyy 2082 k-m². Lähivirkistysaluetta on 0,2595 ha ja liikennealuetta on 0,0306 ha.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus vaihtelee korttelissa $e=0,20$ ja $e=0,30$ välillä. Alueella saa rakentaa kahteen kerrokseen, kerrosluku on II.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus on $e=0,20$ ja kerroslukuna on I1/2.

Asemakaavan muutoksessa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi, hulevesiin, liikennemelun huomioimiseksi, paikoitukseen, ilman laatuun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtoniseen laatuun liittyen.

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa alueella olevasta (P) puistoalueesta asuinpientalojen korttelialueeksi ja osa muutetaan (VL) lähivirkistysalueeksi. Samalla muutetaan osa (VP) merkinnällä olevasta pienestä puistoalueesta (VL) lähivirkistysalueeksi ja pieni osa muuttuu tontille ajoa varten korttelialueeksi. Osa Kivikiilankujasta muuttuu (AP) asuinpientalojen korttelialueeksi, jota pitkin muodostuu kulkuyhteys (ajo) korttelin 8118 tonteille 1 ja 2. Olemassa olevaa Kivikiilankujan aluetta siis vähäisesti levennetään ja muutetaan se korttelialueeksi. Kortteleiden väliin jätetään lähivirkistysalue pehmentämään olemassa olevan ja tulevan uudisrakentamisen vaikutuksia.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on laadittu 1980-luvun alkupuolella (kaava nro. 90) ja sitä täydennetty osittain kaavamuutoksella 1990-luvun alussa (kaava nro. 3232). Alue on toteutunut vain osittain suunnittelualueen itäreunasta. Nykyinen rakennuskanta koostuu pientaloista.

Suunnittelualue sijoittuu tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Suunnittelualue rakentuu idästä ja etelästä olemassa olevaan pientaloasutukseen kiinni. Suunnittelualuetta rajaavat lännestä ja pohjoisesta vilkasliikenteiset tiet: Hämeentie ja Koskemäentie sekä näiden risteysalue. Tiealueiden toisella puolella rakentaminen on niin ikään pientalovoittoista.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan 1. luokan pohjavesialueella.

EHDOTUS

Voimakkaasta liikennemelusta johtuen, leikki- ja ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava siten, että alueen liikennemelutasojen ohjearvot alittavat päiväohjearvon 55 dBA ja yöohjearvon 50 dB. Leikki- ja oleskelupiha-alueet tulee järjestää luonnonvaloisaan ja pienilmastollisilta olosuhteiltaan suojaisaan paikkaan.

Liikenne

Lähtökohdat

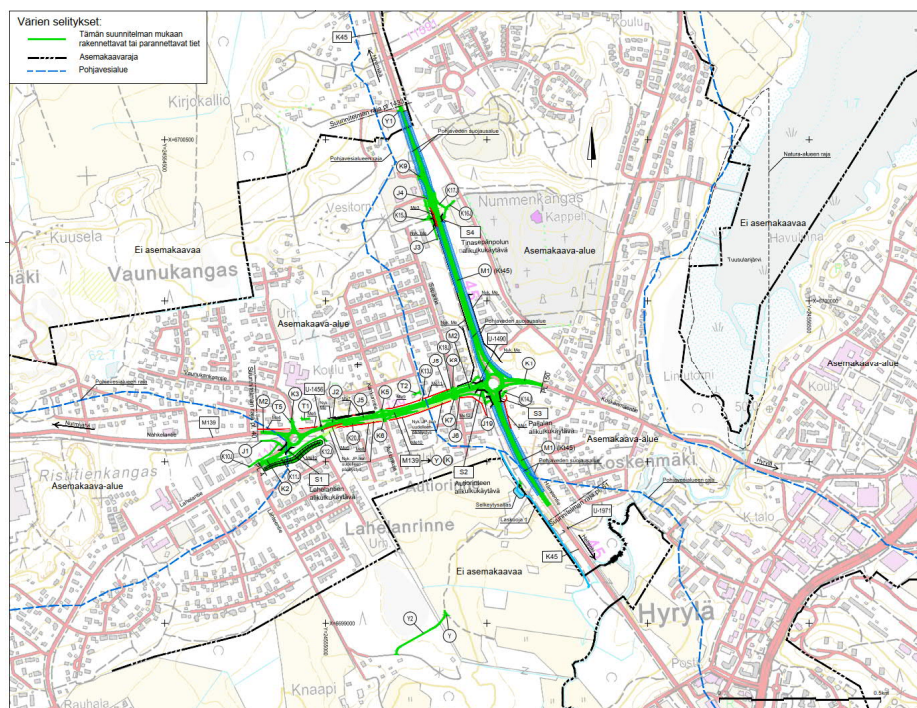
Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä julkisella liikenteellä että autolla.

Kevyen liikenteen yhteydet noudattavat pääosin katulinjauksia.

Kaavakohde sijoittuu alueelle, jonka joukkoliikenteen HSL-palvelutaso on syksyn 2019 tilanteessa ns. kahden tähden tasolla ”kohutuullinen joukkoliikenteen palvelutaso”. HSL-palvelutasonluokittelun korkein luokka Tuusulassa on kolme tähteä, joka syksyllä 2019 on voimassa keskustatoimintojen alueella Hyrylässä. Lähimmät pysäkit ovat Koskenmäentiellä alueen välittömässä läheisyydessä.

Kivikiilankuja on alueen kokoojakatu. Koskenmäentieltä on sujuva yhteys Tuusulan keskustaan sekä Hämeentietä pohjoisen ja etelän suuntiin.

Hämeentien liikennemäärä on noin 22 000 ajon. /vrk. Nopeusrajoitukset ovat Kivikiilankujalla 30 km/h, Koskenmäentiellä 40 km/h ja Hämeentiellä 70-50 km/h.



Kuva: Yleissuunnitelma Kantatien 45 Koskenmäen kiertoliittymän parantaminen ja maantien parantaminen välillä Vaunukangas - Koskenmäen kiertoliittymä, Rakennussuunnitelma

Liikenteellisen välityskyvyn parantamiseksi Koskenmäen kiertoliittymä on parannettu. Pyöräilyä ja jalankulkua varten myös alikulkuja on parannettu.

Kaavaratkaisu

Liittymät tonteille ovat Kivikiilankujalta. Hämeentien puolelta ei liittymää sallita, eivätkä tontin maastomuodot ja liikenneturvallisuus salli liittymäkohtaa Koskenmäentielle.

Asemakaavassa on määrätty autopaikkoja rakennettavaksi vähintään 1.5 ap / asunto ja polkupyöräpaikkoja vähintään 2 pp / asunto. Pysäköintialueella tulee mahdollistaa sähköautojen laatuspisteiden rakentaminen. Pysäköintialueet tulee sovittaa ympäristöön puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialueiden ja rakennuksen sisäänkäyntien väliin tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet. Pysäköintialueilta kertyvät hulevedet tulee käsitellä ennen imeyttämistä maaperään tai johtamista pois alueelta.

Palvelut

Lähtökohdat

Tuusulan keskustan palvelut sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Keskustassa on kattava palvelutarjonta.

Kaavaratkaisu

Asemakaava mahdollistaa suunnittelualueelle uusien omakoti, paritalo ja rivitalojen rakentamisen. Korttelialueelle saa sijoittua pieni määrä alueellisia palveluita ja työtiloja, kuten kotitoimisto tai kampaamo tai muita hoitolatiloja ilman erillistä kaavamääräystä.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen esteettömien yhteyksien järjestämiseen tulee kiinnittää huomiota. Esteetön jalankulku yhteys tulee toteuttaa Koskenmäentielle.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on Hyrylän taajamakeskustan sisään jäänyt vaajaasti rakennettu pientaloalue. Alueella ei ole varsinaista luonnon ympäristöä vaan tonttien puutarha ja piha-alueita. Alue on jo esirakennettu ja lähialueen maankäyttö on myös voimakkaasti muuttunut Koskenmäentien liikenneympyrän rakentamisen myötä.

Kaavoitettava alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Lähin vedenottamo sijaitsee n. 800 metrin päässä kaava-alueesta. Pohjavesi virtaa alueella lounaaseen kohti vedenottamoita. Maanpinta on tasolla 51-56 m mpy.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu määräykset pohjaveden suojelusta ja hulevesien järjestämisestä.

Kaavoitettava alue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun tai antoisuuteen.

Rakennukset tulee perustaa niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa. Perustamistapaa ja -materiaaleja valittaessa tulee ottaa huomioon pohjavesiolosuhteet. Perustettaessa rakennus paaluille, tulee huomioida teräspaalujen mahdollinen korroosio.

Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka

EHDOTUS

on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava sisätiloihin vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen enimmäismäärä.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys pohja- ja hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohja- ja hulevesien hallinnasta. Pohjavesi saattaa olla alueella paineellista ja se tulee ottaa huomioon rakennusaikaisessa pohja- ja hulevesien hallintasuunnitelmassa.

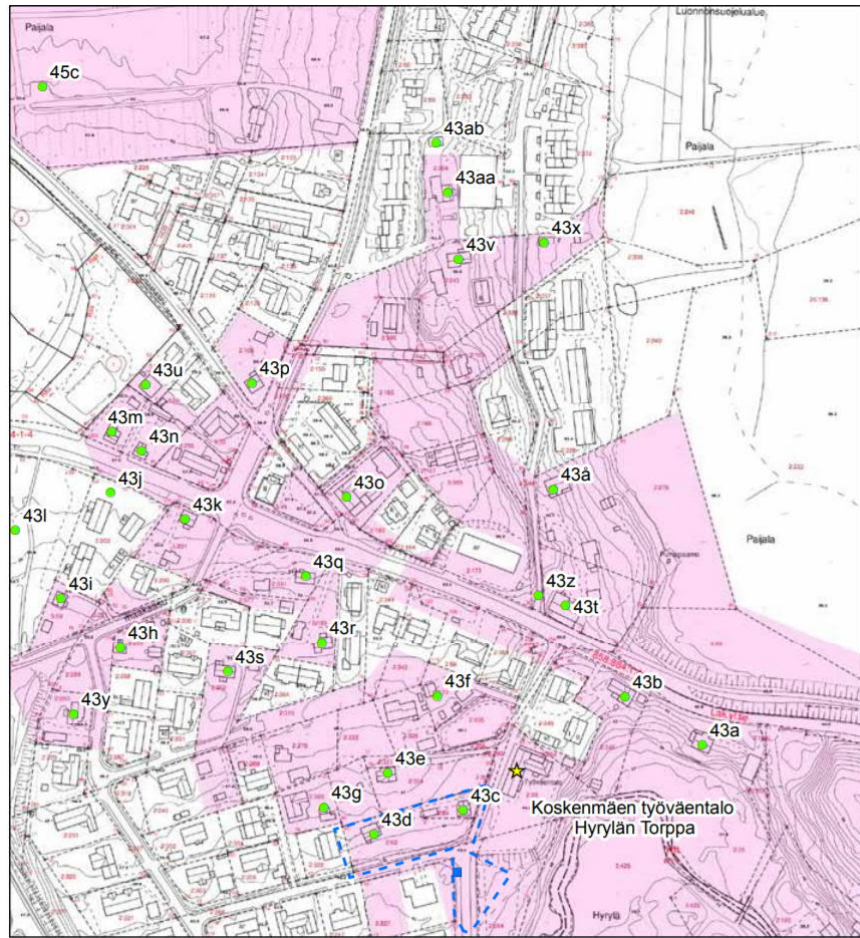
Katoilta ja piha-alueilta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää alueella, periaatteella 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

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

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueelle on Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen -selvityksessä osoitettu rakennettu kulttuurialue. Alueella on rakennettua kulttuurialuetta täydentäviä rakennuksia ja rakennelmia.



Kuvaote Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen –selvityksestä.

Koskenmäki on Paijalan vanha käsityöläis- ja mäkitupalaiskylä, joka on 1800-luvun lopun kuluessa muuttunut Hyrylän varuskunnan myötä kasvaneen taajaman lievealueeksi. Kylä syntyi Paijalan Jussilan halkomisen toisen puolikkaan, Toukolan takamaille. Koskenmäkeen syntyi tiivis käsityöläisasutus jo ilmeisesti 1870-luvulla. Tällöin rakennuskanta oli keskittynyt Tuomelan, Koskelan ja vanhan Nummelan (nyk. Koskenrinne) tienoille Nahkelantien molemmin puolin ja Tuusulan joen pohjoiseen tekemän mutkan kupeeseen muodostuneen etelälaakson ylärinteille - kaikkiaan kylä käsitti kuusi mökkiä. Suomalaisien käsityöläisten lisäksi Koskenmäelle muutti venäläisiä.

Koskenmäen asutus kasvoi hitaasti mutta varmasti: vuoden 1898 Senaatin kartan kaksoiskappaleessa talojen määrä on nelinkertaistunut ja asutus on keskittynyt Nahkelantien eteläpuolelle Hämeentien risteyksen tuntumaan sekä Villa Dennisofkan palstan pohjoispuolelle hautausmaata vastapäätä Paijalantien varteen. Tämä rakenne, rykelmään sijoittuneita pieniä hirsimökkejä piharakennuksineen, säilyi aina 1930-luvun lopulle. Sodan jälkeen mökkiläiskylän rakenne alkoi hajautua. Sekaan nousi rintamamiestaloja 1940-50-luvuilla, jotka sopeutuvat alkuperäiseen rakennuskantaan toisin kuin 1960-luvun jälkeen rakennetut pien- ja rivitalot.

Neljän viimeisimmän vuosikymmenen, 1970-2000-luvun rakennukset ovat muuttaneet alueen luonteen, myös tiestön rakenne on jonkin verran muuttunut. Uudisrakentamien poikkeaa suuresti vanhasta, alkuperäisestä rakennuskannasta, joten koko alueelle tulee laatia rakennustapaohjeistus uudis- ja täydennysrakentamista varten, että alueen viehättävä yleisilme säilyy.

Kaavaratkaisu

Osa suunnittelualueesta sijaitsee Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen -selvityksessä osoitetulla rakennetulla kulttuurialueella. Kaavassa osoitettu uusi rakentaminen sijoittuu rakennetun kulttuurialueen ulkopuolelle, mutta liittyy läheisesti rakennettuun ympäristöön. Rakennusten korkeus ja massoittelu ei poikkea oleellisesti alueen rakennuskannasta vaan täydentää aluetta. Asemakaavan yhteydessä laaditaan rakentamistapaohje toteutusta ohjaamaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Suunnittelualueen läpi kulkee vesijohto, jätevesiviemäri, maakaasun jakeluverkko sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita.

Kaavaratkaisu

Kunnallistekniikan edellyttämät rasitealueet on merkitty kaavakartalle. Johtorasitteet kulkevat pääsääntöisesti lähivirkistysalueella ja katualueella tai muutoin tonttien rajoja myötäillen.

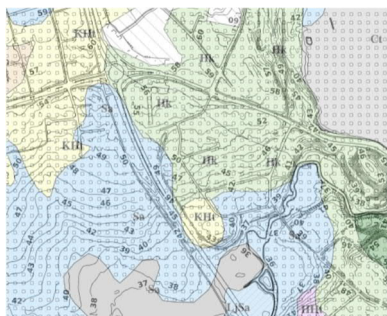
Maanalaista kaasujohtoa varten varatulle alueen osalle, ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maastonmuodoltaan alue viettää etelään kohti Tuusulanjokea. Alueella on korkeuseroa noin viisi metriä. Maaston alimmat kohdat ovat suunnittelualueen eteläosassa tasolla +51 m ja korkeimmat kohdat alueen pohjoisosassa tasolla +56 m (N2000). Maaperä on savea, silttiä ja hiekkaa.

EHDOTUS



Suunnittelualueella ei ole tutkimuksissa löytynyt pilaantunutta maaperää.

Kaavaratkaisu

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 arvioitu rakennettavuudeltaan hyväksi.

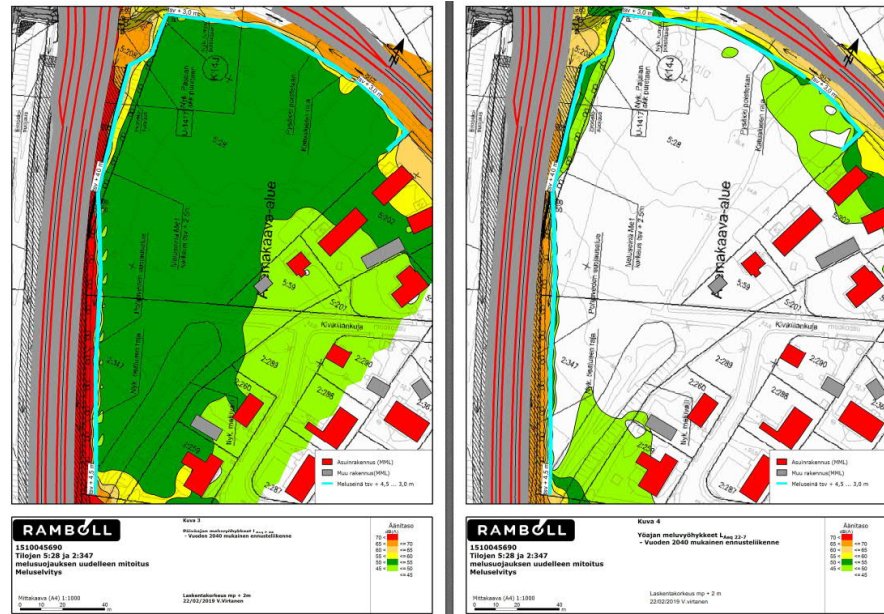
Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suunnittelualueen ilmanlaatuun vaikuttavat Hämeentien ja Koskenmäentien liikenteen päästöt. Suunnittelualueen melutasoon vaikuttaa läheinen sijainti näiden liikenneväylien välissä.

Liikenteen pakokaasupäästöjen aiheuttamat typenoksidien pitoisuudet suunnittelualueen keskellä jäävät ohjearvojen alle. Laskentoja tarkennetaan suunnitelmien edetessä ja lopullisen rakennusvaihtoehdon selvittyä, jolloin arvioidaan sisäilman ottoon soveltuvia alueita ja näissä kohdin esiintyviä pitoisuuksia.

Liikenteen aiheuttamat melutasot nykyisellä liikenteellä ja nykyisellä melumuurilla ovat suunnittelualueen itäosassa päiväaikana 55-60 dBA ja yöaikana 45-50 dBA. Ennustetilanteessa (vuosi 2040) melutasot ovat noin 1-2 desibeliä suuremmat.



kuva, päivä ja yö ajan meluvyöhykkeet ennuste 2040

Ramboll Finland Oy on mitoittanut Tuusulan Kivikiilan asemakaava-alueen melusuojausten, niin että tyhjällä asemakaava-alueella alitetaan nyky- ja ennustetilanteessa päivä- ja yöajan ohjearvot.

Melusuojausten kokonaispituus sekä nyky- että ennustetilanteessa yhteensä 377 metriä ja se sijoittuu pääsääntöisesti kaava-alueen reunalle. Nykytilassa melusuojaus tulee olla kantatien puolelta tsv + 3,0 m korkeaa ja suojausten pituus on 237 metriä. Koskenmäentien varrella melusuojaus on tsv +2,5 m korkeaa (pituus 140 metriä). Ennustevuotena 2035-2040 kasvavasta liikenteestä johtuen melusuojausta joudutaan korottamaan. Kantatien varrella melusuojaus on tsv + 4,5 m (pituus 142 metriä) ja tsv + 4,0 m (pituus 95 metriä). Koskenmäentien varrella melusuojaus on tsv +3,0 metriä ja pituudeltaan 140 m. Esitetyllä melusuojauksella alitetaan asuinalueiden päiväohjearvo 55 dB ja ollaan yöllä yö ohjearvon 45 tasalla tai sen alitse. Kaava-alueelle sijoittuvien asuinrakennusten julkisivut voivat heijastaa liikenteen ääntä takaisin riippuen tulevasta maankäytöstä. Julkisivusta takaisin heijastuva ääni summautuu suoraan tulevan äänitason kanssa, jonka johdosta on mahdollista, että rakennusten julkisivujen eteen muodostuu hieman (noin 1-3 dB) nyt esitettyjä suurempia äänitasoja, mikä tulee ottaa huomioon maankäyttöä suunniteltaessa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on osoitettu merkintä rakennusalan sivuun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Lisäksi piha-alueille on osoitettu määräys, että leikki- ja ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava

EHDOTUS

siten, että alueen liikennemelutasojen ohjearvot alittavat päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 50 dB.

Viitesuunnitelmissa rakennusmassa on sijoitettu Koskenmäentien suuntaisesti estämään maantiemelun leviämistä korttelin leikki- ja oleskelupiha-alueelle. Rakennuksien massoittelu luo yhdessä rakenteellisen melusuojauksen kanssa riittävän suojaisan piha-alueen Hämeentien ja Koskenmäentien liikennemelua vasten. Melumallinnuksen perusteella liikennemelu piha-alueella on näillä järjestelyillä alle 55 dBA vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemäärillä. Piha-alue sijoittuu Helsingin seudun ympäristöpalveluiden HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeen mukaisen minimietäisyyden ulkopuolelle vilkasliikenteisestä väylästä. Minimi- ja suosituksetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta tai herkkiä kohteita.

Rakentaminen auttaa liikennemelun leviämisen rajoittamiseen jo rakennetuille alueille ja parantaa alueen nykytilannetta meluntorjunnan näkökulmasta.

Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia.

Asemakaava nostaa maanarvoa suunnittelualueella. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä pientaloilla rakennettu alue täydentyy rakennetuksi alueeksi. Kaavaratkaisu eheyttää taajamarakennetta ja tukee Hyrylän keskustan lähialueen kehittymistä. Muutos suunnittelualueen maisemassa nykytilanteen ja kaavan mahdollistaman uuden rakentamisen välillä on suuri. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin liikenteellisiin ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Rakentamisen keskittäminen lähelle kunnallisia ja muita palveluita, tiivistää yhdyskuntarakennetta ja parantaa palve-

EHDOTUS

luiden saatavuutta. Lähikioskikauppa sijaitsee noin 300m etäisyydellä. Keskustan muut palvelut ovat myös helposti tavoitettavissa kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikennettä käyttäen.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi, mikä eheyttää taajamarakennetta. Muutos suunnitelualueen nykytilanteen maiseman ja kaavan mahdollistaman uuden rakentamisen välillä on suuri mutta vaikutukset olemassa olevaan asemakaavan nähden ovat vähäiset.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön alueen ollessa osa rakennettua ympäristöä.

Uuden rakentamisen myötä alueelle muodostuu enemmän läpäisemätöntä pintaa. Katoilta ja piha-alueilta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää. Asemakaavan muutoksella tiukennetaan pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä, joten kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia pohjaveden suojelun ja antoisuuden kannalta. Alueen toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen eikä se vaaranna pohjaveden laatua. Tulevan maankäytön muutokset eivät tule vaikuttamaan valuma-alueisiin ja virtaussuuntiin.

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön. Asemakaava täydentää rakennettua ympäristöä ja liittyy rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueelle on tehty rakentamisohje, jossa on huomioitu rakentamisen sopeutuminen ympäröivään rakennuskantaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Suunniteltu rakentaminen sijaitsee lähellä keskustan palveluita, kahta koulua ja päiväkotia. Lasten päivähoitoon viennistä johtuvalla saattoliikenteellä, työmatkaliikenteellä ja keskustan asiointilla voi olla vaikutus liikenteen ruuhkautumiseen aamulla. Liikennemäärien kasvu muutettavaan kaavaan nähden on kuitenkin vähäinen. Kivikiilankujan liikennemäärä kasvaa vähäisesti asemakaavan toteuttamisen myötä.

Rakentamisesta johtuvalla raskaalla liikenteellä voi olla vaikutus rakennusaikaiseen liikenneturvallisuuteen, kun toimitaan vilkkaasti liikennöidyn tienvieressä. Rakennustyöliikenteen ajoittaminen ruuhka-aikojen ulkopuolelle helpottaa rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia liikenteeseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaava mahdollistaa rakentamisen valmiin kaupunkirakenteen, kunnallisten verkostojen piirissä ja hyvien joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksien varrella tukien vähäpäästöisiä liikennemuotoja. Asemakaavassa on annettu määräykset pohjaveden suojeiluun ja hulevesiin sekä uusiutuvan energian sijoittamisesta sekä sähköautojen latauspisteisiin liittyen. Kaavaratkaisu edesauttaa ilmastonmuutoksen hillitsemisen tavoitteita.

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

Asumisenalue on suunniteltu sijoittumaan lähelle keskustan palveluita hyvien joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle, jolloin palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen asukkaat hyötyvät keskustan palveluiden läheisyydestä.

Melua koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan terveellisten ja turvallisten olosuhteiden toteutuminen. Melunsuojausta koskevia kaavamääräyksiä ei voimassa olevassa asemakaavassa ollut. Rakennuksen sijaintia koskevilla määräyksillä varmistetaan, että asukkaille muodostuvat riittävän suojaisat piha-alueet. Viitesuunnitelmassa piha-alue sijoittuu Helsingin seudun ympäristöpalveluiden HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeen mukaisen minimietäisyyden ulkopuolelle vilkasliikenteisestä väylästä. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät viyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta tai herkkiä kohteita.

EHDOTUS

TOTEUTUS

Jatkosuunnittelu

Melu- ja ilmanlaatuselvityksestä käy ilmi, että rakentaminen sijoituu osittain suunnittelualueen heikkolaatuisimpaan kohtaan. Tämä on hyvä tiedostaa jatkosuunnittelussa. Asemakaavassa on annettu melua ja ilmanlaatua koskevat määräykset.

Rakennusten perustamistapaa ja -materiaaleja valittaessa tulee ottaa huomioon pohjavesiolosuhteet. Perustettaessa rakennuspaaluille, tulee huomioida teräspaalujen mahdollinen korroosio.

Rakennukset tulee perustaa niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa. Asemakaavassa on annettu pohjavettä koskevat määräykset.

Rakentamisaikataulu

Uudisrakennuksena toteutettava rakentaminen on tarkoitus toteuttaa nopealla aikataululla.

Asemakaava toteutunee kolmen vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

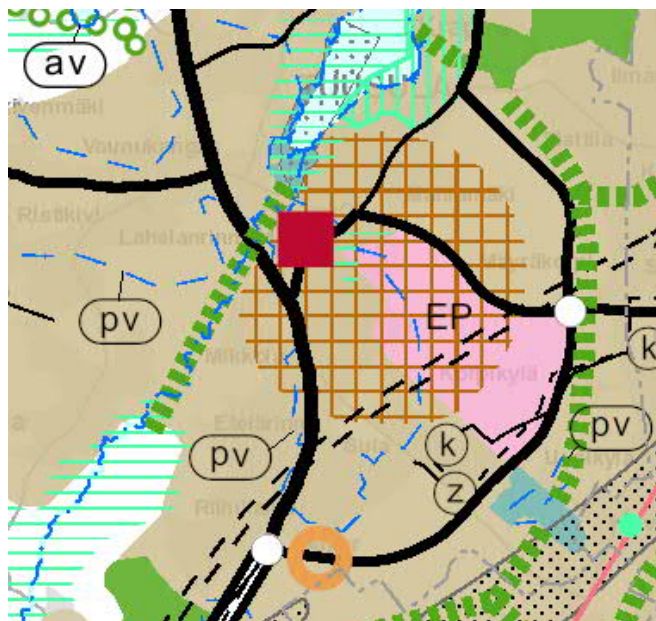
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä- ja liikku-mispalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asema-kaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja kortteli-alueet, liikenne* sekä *Ympäristöhäiriöt*.

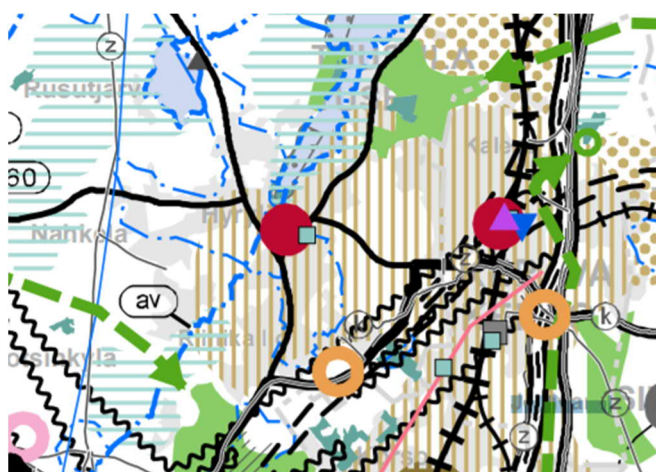
EHDOTUS

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017.



Ote Uusimaa-kaavasta 2050

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kes-

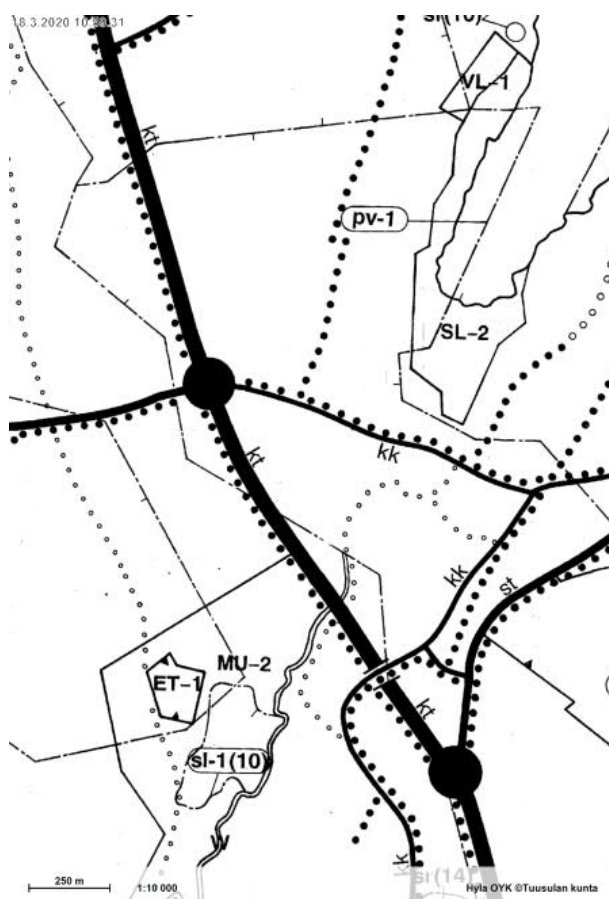
EHDOTUS

tävää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Suunnittelumääräys

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Yleiskaava



Ote Hyrylän laajentumissuunnat 2028 -osayleiskaavasta.

Alueella on voimassa Hyrylän laajentumissuunnat 2028 -osayleiskaava. Oikeusvaikutteisessa Hyrylän laajentumissuunnat

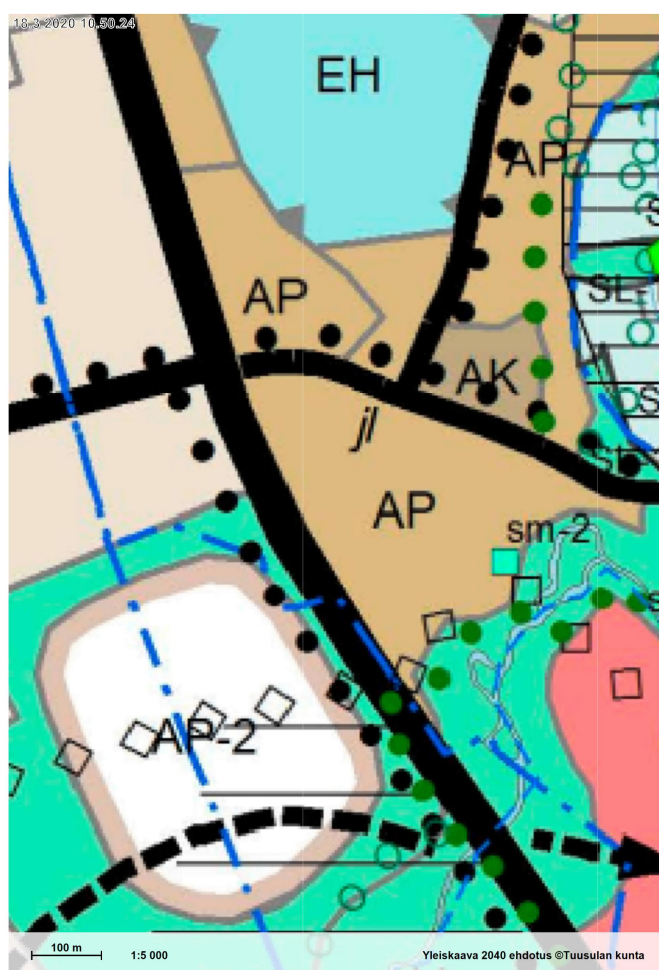
EHDOTUS

2028 -osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu käyttö-tarkoitusta.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Yleiskaava luonnosta on tarkennettu ehdotuksessa, joka on ollut nähtävillä 2019. Ehdotusta on päivitetty saadun palautteen ja mielipiteiden jälkeen, ehdotus on tarkoitus asettaa uudelleen nähtäville.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotusvaiheen (23.1.2019) kaavakartasta.

Tuusulan uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) alue on merkitty AP asuin-alueeksi. Alueelle tavoitellaan tiivistä pientalovaltaista asuin-alueita.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa.

EHDOTUS

Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion välistä yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Kunnat sijoittavat uudesta asuntokaavoituksesta (kerrosneliömetreinä) vähintään 90 % MAL 2019 – suunnitelmassa esitetyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille. Suunnittelualue sijoittuu maankäytön ensisijaiselle vyöhykkeelle.

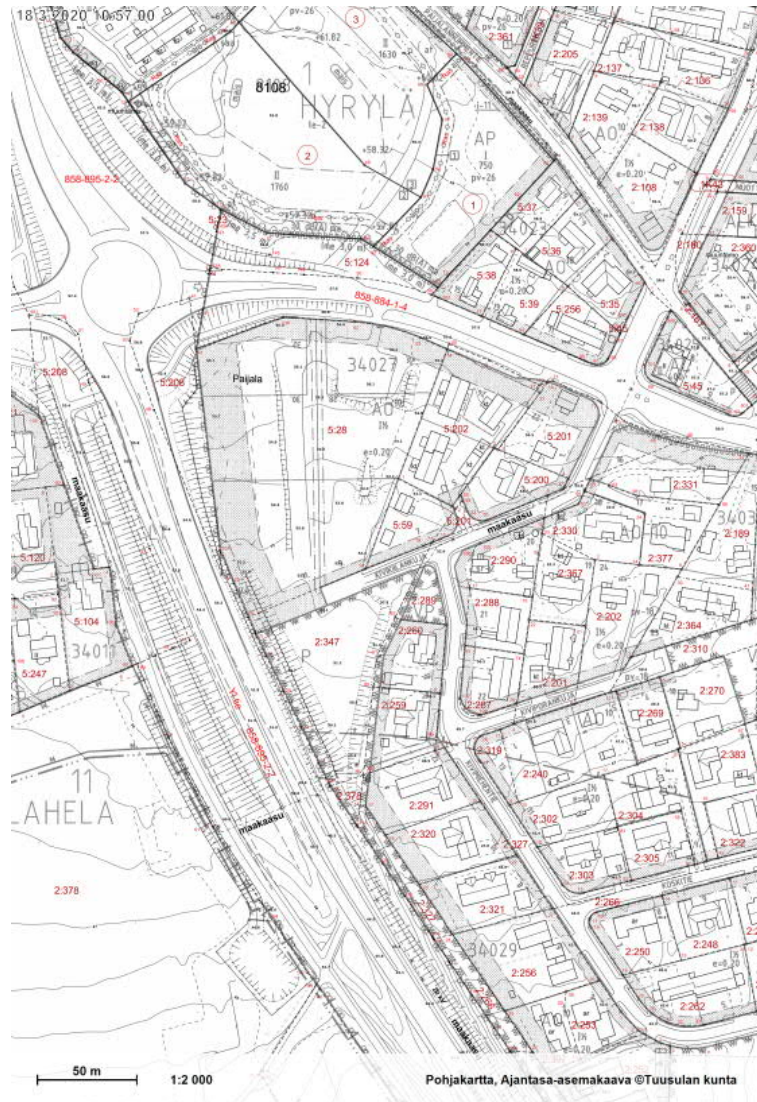


Ote maankäytön ensisijainen vyöhyke

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi erillistä asemakaavaa, jotka ovat melko vanhoja ja osittain toteutuneita:

- Koskenmäki rakennuskaavan muutos ja laajennus (nro. 90)
- Kivimiehentie rakennuskaavan muutos (nro. 3232)



kuva, ote ajantasa-asemakaavasta

Muut suunnitelmat ja päätökset

Maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimuksia 3 kpl.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa pois lukien pieni osa viheralueesta.

Muut lähtökohdat

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

EHDOTUS

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta ja se on sisältynyt Tuusulan kunnan kaavoituskatsaukseen ja kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 20.12.2017 – 22.1.2018.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL
- Kasvun ja ympäristön toimialue, Tilapalvelut, Yhdyskuntatekniikka

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.12.2017–22.1.2018.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.12.2017–22.1.2018 seuraavissa paikoissa:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 25.10.2021. Päivitys koskee asemakaavan muutosalueen rajausta. Samalla on päivitetty Oas ulkoasu vastaamaan käytössä olevaa asiakirjapohjaa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on koottu erilliselle liitteelle.

Yhteenveto mielipiteistä

EHDOTUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin osallisilta kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteet on koottu erilliselle liitteelle. Mielipiteet kohdistuivat alueen oloihin ja ympäristöön sekä saatiin kommentteja alueen suunnittelusta. Erityisesti liikenneolot koettiin alueella tärkeäksi.

Luonnoksien nähtävilläolo

Asemakaavaa varten laadittiin kaksi asemakaavaluonnosta, jotka ovat olleet nähtävillä 16.4.2020 - 18.5.2020. Asemakaavaluonnokset asetettiin nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten. Asemakaavaluonnoksista saatiin mielipiteitä 4 kpl ja lausuntoja 13 kpl.

Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheeseen valmisteltiin kaksi vaihtoehtoista rakennemallia alueen toteuttamisesta. Vaihtoehdot tuottavat samankaltaista, pientalovaltaista ympäristöä ja poikkeavat lähinnä tontille ajon osalta. Kaavaluonnokset havainne materiaaleineen ovat selostuksen liitteenä. Seuraavissa kappaleissa on esitetty luonnosvaihtoehtojen pääpiirteet.

Asemakaavan luonnoksissa alueen pääkäyttötarkoituksena on asuinpienalojen korttelialue ja rakentamistehokkuutena on $e=0,30$. Korttelialueella saa rakentaa kaksikerroksisia asuintaloja ja asumiseen liittyviä varastoja ja autosuojia.

Kivikiilankujan ja Koskenmäentien risteyksessä on Koskenmäentien katualuetta levennetty. Leventäminen liittyy Koskenmäentien parantamishankkeeseen. Asemakaavalla varataan tarvittava tila risteyksen parantamista varten. Leventämisen johdosta tontilla oleva rakennus sijoittuu osittain katualueelle.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Viranomaisneuvottelu: ei ole ilmennyt tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kunnanhallitus asettaa asemakaavan ehdotuksen nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Muistutukset

Viranomaisten lausunnot

EHDOTUS

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Tuusulassa 2.11.2021, kaavoitus

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	12.10.2021
Kaavan nimi	KIVIKIILA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.12.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3458
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7588	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7588

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7588	100,0	6506	0,24	0,0000	2082
A yhteensä	2,4687	89,5	6506	0,26	0,2571	2082
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2595	9,4			-0,2185	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0306	1,1			-0,0386	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

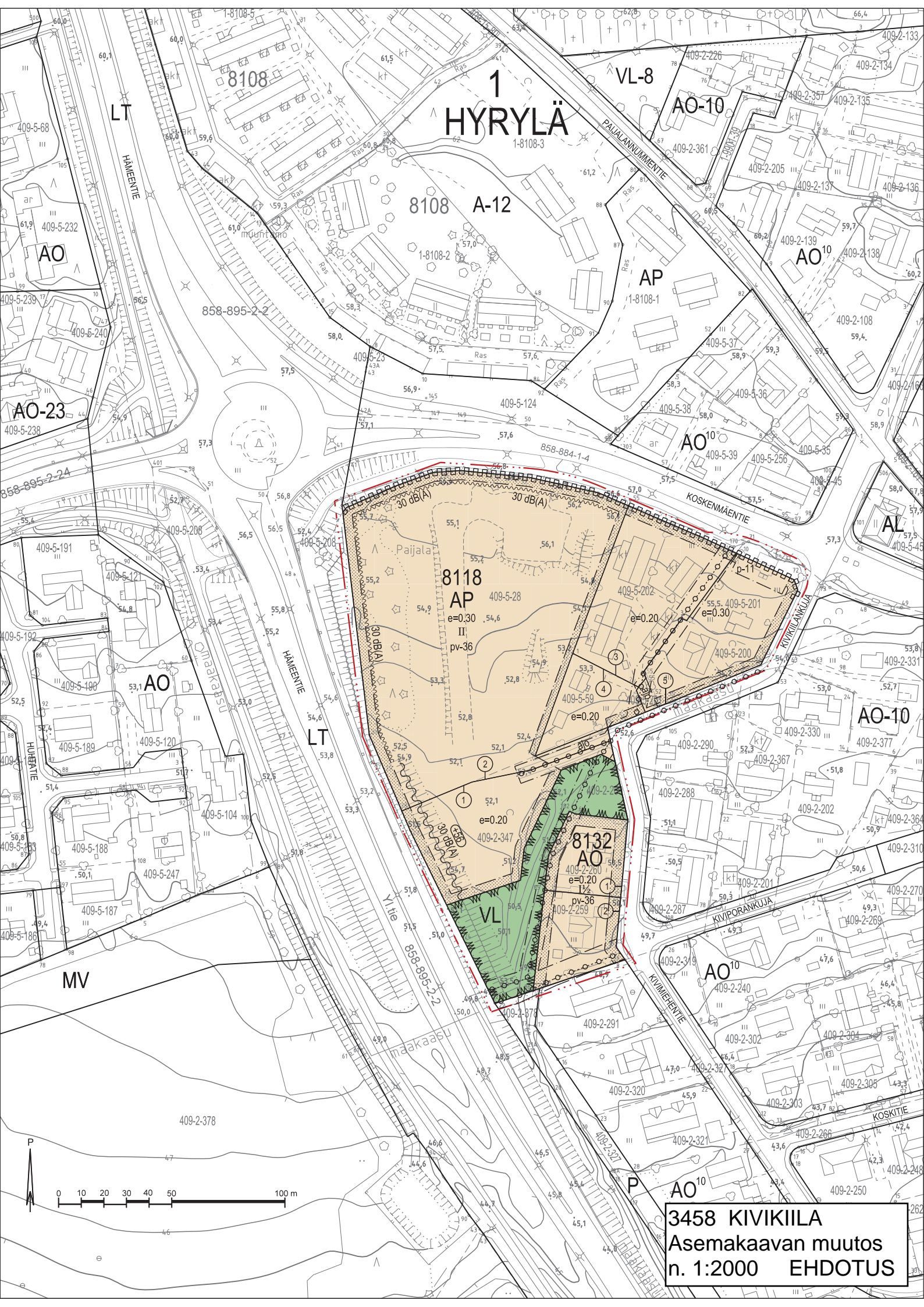
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7588	100,0	6506	0,24	0,0000	2082
A yhteensä	2,4687	89,5	6506	0,26	0,2571	2082
AP	2,2309	90,4	6030	0,27	2,2309	6030
AO	0,2378	9,6	476	0,20	-1,9738	-3948
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2595	9,4			-0,2185	
VP					-0,4780	
VL	0,2595	100,0			0,2595	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0306	1,1			-0,0386	
Kadut	0,0306	100,0			-0,0386	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

1 HYRYLÄ



8108

8108 A-12

8118 AP

8132 AO

3458 KIVIKIILA
Asemakaavan muutos
n. 1:2000 EHDOTUS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3

1

Kunnanosan numero.

HYR

Kunnanosan nimi.

8118

Korttelin numero.

II

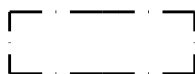
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



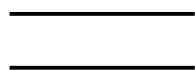
Rakennusala.



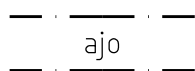
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A).



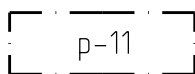
Istutettava alueen osa.



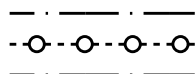
Katu.



Ajoyhteys.



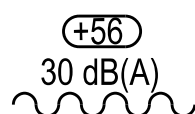
Pysäköimispaikka, jolle tulee rakentaa autokatos.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava meluste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Esteen äänenestävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A).

pv-36

Tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden määrään, laatuun tai virtausolosuhteisiin.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun tai antoisuuteen.

Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene.

Kattovedet tulee imeyttää takaisin maaperään pohjavedeksi. Imeyttäminen tulee tapahtua biosuotimen tai vastaavan kautta, ei suoraan kivennäismaaperään. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueilta ja jäteastian sijoituspaikoilta muodostuvia hulevesiä ei saa imeyttää takaisin maaperään pohjavedeksi ja ne tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Muilta kuin moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueilta ja jäteastian sijoituspaikoilta muodostuvat hulevedet voidaan ohjata pintavaluntana. Pistemäisiä hulevesien purkukohtia puistoon ei sallita.

Rakennukset tulee perustaa niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa. Perustamistapaa ja -materiaaleja valittaessa tulee ottaa huomioon pohjavesiolosuhteet. Perustettaessa rakennus paaluille, tulee huomioida teräspaalujen mahdollinen korrosio.

Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liikaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava sisätiloihin vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen enimmäismäärä.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys pohja- ja hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohja- ja hulevesien hallinnasta. Pohjavesi saattaa olla alueella paineellista ja se tulee ottaa huomioon rakennusaikaisessa pohja- ja hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Pysäköintialueella tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden rakentaminen. Pysäköintialue tulee sovittaa ympäristöön puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialueen ja rakennuksen sisäänkäyntien väliin tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet.

Asuinkortteleissa autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/asunto. Autopaikoista 50 % tulee olla katettuja.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 2 pp/asunto. Polkupyöräpaikoista 75 % tulee olla katettuja.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autotallin sekä asunnon ulkopuolista varasto- tai säilytystä enintään 10 % kerrosalasta.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ja imeyttää alueella siten, että viivytysoikeuksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytysoikeuksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton viivytysoikeus on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytysoikeudesta.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melun ohjearvot eivät ylity.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä oleskelu- tai leikkialueeksi tai liikenteeseen on istutettava puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Rakennusten koneellisen ilmanvaihdon ilmanottoaukot on sijoitettava muualle kuin Hämeentien puoleiselle sivulle, mahdollisimman etäälle Hämeentiestä, mahdollisimman korkealle maantasosta. Tuloilma on suodatettava.

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Harjakattoisen katon kattokulman tulee olla 1:2 ja 1:3 välillä.

Sallittuja julkisivun värisävyjä ovat murrettut, maanläheiset sävyt.

Hyte-lautakunta 29.4.2020

On tyytyväinen esitykseen, eikä anna lausuntoa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi.

Elisa Oyj 9.4.2020

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja antaa: verkontuki@elisa.fi

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi.

Telia Finland Oyj 15.4.2020

Teliällä tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta .

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi.

Nurmijärven Sähköverkko 22.4.2020

Kiitos lausuntopyyntöstänne. Tämä kohde ei ole Nurmijärven Sähköverkko Oy:n jakelualueella.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta 30.3.2020

Palveluverkon näkökulmasta on aina hyvä, jos alueiden rakentamista tiivistetään ja saadaan lisää palveluiden käyttäjiä. Tässä puhutaan Vaunukankaan koulun läheisyydestä. Tulevaisuudessa oppilaat ohjaantuvat uuden palveluverkon mukaisesti esim. Lahelan monitoimikampukseen. Sen sijaintia ei ole vielä päätetty.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 30.4.2020

Ajoneuvoliittymäkieltomerkintä kaava-alueen pohjoisreunassa vasten Koskenmäntien eteläreunan pyörätie-jalkakäytävälle: ajoneuvoliittymäkiellon ei tulisi estää jalankulkua ja pyöräilyä varten tarkoitetun liittymän toteuttamista asemakaava-alueen ja Koskenmäntien eteläreunan yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän välille.

Kaavoituksen vastine:

Merkintä ei estä katualueella jalankulkua ja pyöräilyä varten tarkoitetun liittymän rakentamista.

Fortum 5.5.2020

Tarkasteltava alue sijaitsee Tuusulan Hyrylässä Hämeentien, Koskenmäntien ja Kivikiilankujan rajaamalla alueella. Fortumilla on isoja kaukolämmön runkojohtoja Koskenmäntiellä n. 200 metrin päässä suunnittelualueelta.

Energia-yhtiö on valmis tarjoamaan kaukolämpöä rakennettaville kiinteistöille, mikäli riittävä määrä alueen kiinteistöistä liittyy kaukolämpöön. Kaukolämmön saatavuus suunnittelualueelle ratkaistaan, kun tarvittavat taloudelliset kannattavuustarkastelut sitoutuneiden liittymien osalta on energianyhtiön toimesta tehty.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi.

Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry 13.5.2020

Yhdistys kannattaa alueen toteuttamista viivytyksettä pientaloalueeksi. Kivikiilankujan sinänsä ja sen sekä Koskenmäntien risteysalueen liikennöitävyys rajoittaa alueen rakennustehokkuuden voimakasta nostamista. Yhdistyksen mielestä uuden muodostuvan korttelin 8118 rakennustehokkuuden tulisi olla korkeintaan samaa tasoa, kuin Koskenmäntien pohjoispuolisen korttelin 8108. Kivikiilankujaa tulee parantaa ja risteäminen Koskenmäntiehen tulee toteuttaa mieluiten liikennetuvallisena pienimuotoisena kiertoliittymänä.

Kaavoituksen vastine:

Rakentamistehokkuus on osalla aluetta $e=0,3$ ja osalla $e=0,2$. Tehokkuus nousee alueella, mutta nousu on maltillinen ja alueen pientalomainen ilme säilyy. Asemakaavalla varataan tarvittava tila liikennejärjestelyiden parantamiseksi Koskenmäntiellä.

Caruna Oy 14.5.2020

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi

Mielipide 1. 17.5.2020

Tuusulan kunta

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus

1. Mielipide Kivikiilankujan asemakaavan muutosluonnoksesta, kaava numero 3458, nähtävillä 18.5.2020 saakka ja
2. hakemus kaavan vähäisestä muuttamisesta tilojemme osalta.

Mielipiteen antajat (1) ja hakijat (2)

Haluamme, että meille toimitetaan kaavavalmistelun seuraavista vaiheista ja ratkaisusta tieto, mahdollista muutoksenhakua varten.

Lausujien mielipide (1)

Ensisijaisesti vaadimme, että voimassa olevassa kaavassa Alihietalan tilan 858-409-2-347 alueella oleva puistomaa säilytetään edelleen tässä käyttötarkoituksessa, kuitenkin niin, että sen pohjoisreunassa, Kivikiilankujan läheisyydessä, voidaan toteuttaa hulevesien ja viemäri-vesien ja muun kunnallistekniikan siirtämisen ja Hietalan tilan 858-409-5-28 rakentamisen vaatimia rakennustöitä ja autojen pysäköinnin sekä tontin liikenteen vaatimia rakenteita.

Toissijaisesti vaadimme, että kaavaehdotuksessa tilan 2:347 itärajalla olevaa puistoksi luonnosteltua aluetta levennetään joillakin metreillä ja joka tapauksessa siirretään länteen päin

tilojen 2-260 ja 2-259 rajalta, huomioon ottaen kohdassa 2 tarkoitettu hakemuksemme, ja tämä linja, joka yhdensuuntainen karttaliitteessä näkyvien, olemassa olevien rajapyykkien 86, 85 ja 82 muodostaman linjan kanssa, määrätään jatkumaan mainitun linjan mukaisesti Kivikiilankujaan saakka, linjan suuntautuessa tilan 858-409-5-59 pyykkiin 14. Tällöin saadaan säilytetyksi nykyinen, pääosin Tuusulan kunnan maalla oleva (tilalla 858-409-2-289) oleva puisto toiminnallisena ja kauniina siinäkin tapauksessa, että tilaa 2:347 kaavoitetaan muutoin rakennusmaaksi (Ehdotus A)

Vaadimme myös, että ajoyhteys Kiinteistö Oy Tuusulan Hietalalle muodostettavalle tontille määrätään kulkemaan Kivikiilankujan nykyistä linjaa myöten (kartta 1). Tonttijako on tältä osin vahvistettava kartan 1 mukaisena.

Vastustamme siis kaavan vahvistamista Kartan 2 tonttijaon mukaisena liikenneturvallisuuden heikkenemisen ja muiden haittojen vuoksi. Kartassa 2 on esitetty Kiinteistö Oy Tuusulan Hietalan omistamista alueista suunnitellun tontin ulottamista kunnan omistaman tilan 2:289 poikki Kivimiehentielle ja puistoalueen liittämistä toiseen tonttiin.

Tämä kartan 2 vaihtoehto tarkoittaisi sitä, että uudelle alueelle ajettaessa tulisi ensi kääntyä Kivikiilankujalta 90 astetta Kivimiehentielle ja sitten 110 astetta, oikeastaan taaksepäin oikealle. Arviolta 50 auton päivittäinen uusi liikenne Kivimiehentien yläpäässä ja Kivikiilankujalla, tällaisin ylimääräisin mutkin, vaarantaisi kevyttä liikennettä ja häiritsisi nykytilanteeseen nähden huomattavasti Kivimiehentien itäpuolen asukkaita. Samoin poistuisi kaikille avoin lasten leikeissään käyttämä kenttä, jota ei voi korvata asuntotonteille rakennettavilla, tontin asukkaille tarkoitetuilla piharakenteilla. Näin parannettava puisto voisi toimia myös kunnan leikkipuiston paikkana ja nämä rakenteet palvelisivat seudun lapsiperheitä laajemminkin.

Tässä kartan 2 tarkoittamassa vaihtoehdossa liitettäisiin toiseen tilaan (5:59) Tuusulan kunnan osaksi omistamaa puistoa, jolla on isoja ja maisemallisesti tärkeitä puita. Puistossa on myös maakaasuputki, jonka linjausta ei ole suunniteltukaan tai syytä puistoalueella muuttaa. Putki on vain 60 – 80 cm syvyydessä. Putki estää karttavaihtoehdossa 2 ilmenevän liitosalueen käyttämisen muuhun kuin pysäköintialueeksi. Jos alue muutettaisiin rakennusmaaksi se tietenkin lisäisi pääosin tilasta 5:59 muodostuvan tontin rakennusoikeutta, joka väistämättä toteutuisi tontin pohjoisosaan. Tilalla 2:289 oleva maakaasuputken kiinteistörekisteriin merkitty rasite rajaa myös tilan omistajan Tuusulan kunnan toimenpiteitä. Alueella olevan asukkaisen hoitaman puiston tarveltyymisen ja liikenteellisten vaikutusten vuoksi vastustamme kaavan vahvistamista karttavaihtoehdon 2 mukaisena.

Joka tapauksessa nykyisen tilan 2:347 alueelle pitäisi tarkemmin määrittää rakentamisalueen rajat. Samoin kummassakin karttavaihtoehdossa tilojemme länsilaidalle jäämään suunniteltu puistoalue tulisi määrätä alkamaan kiinteistöjemme rajasta vähintään ehdotetun levyisenä (3 metrin siirto), huomioiden siis hakemuksemme 2.

Parannettavaksi ehdottamassamme karttavaihtoehdossa 1 jäisi kunnan nyt omistama maa tilalla 2:289 ja puistoksi nyt kaavoitettu tilan 2:347 maa yhdeksi puistoksi (edellä ehdotus A), joka ulottuisi siis mainittuun pyykkiin 14 päättyvälle linjalle.

Samoin tulisi rakentaminen tilalle 2:347 tulisi sallia vain, jos hulevesiviemäröinti saadaan teknisesti ratkaistuksi jo kaavaehtoja määritettäessä. Silloin hulevesiviemäröinti tulisi ensi sijassa rakentaa koko Kivikiilankujan matkalle ja Kivimiehentielle tai toissijaisesti ylivuotoviemärillä meluvallin länsipuolelle johtaen (huomioita nykytilanteesta myöhemmin). Koko Kivikiilankujan hulevesiviemäröinti on tarpeen myös tiloista 249-409-5-200 ja 249-409-5-201 muodostettavalle tontille tuleva rakennusoikeuden lisääntyminen. Samassa yhteydessä olisi helppo rakentaa jalkakäytävä (ks. huomiot kaavaselostuksen sivun 10 osalta).

Tilojen x, y ja z omistajien esitys kaavamuutoksesta heidän omistamiensa tilojen osalta (hakemus 2)

x,y ja z pyytävät, että kaavaa muutetaan niin, että heidän tontteihinsa liitetään tilan 2:347 rajaa vasten oleva hakijoiden tiloihin liitetty lakanneen yleisen tien alue. Alue on hakijoiden omistuksessa.

Tiloihin on vuonna 1992 tietoimituksessa liitetty 3 metrin kaistaleet lakanneen yleisen tien maata. Se on kaavoitettu tällä hetkellä puistomaaksi niin kuin koko tila 2:347. Maakaasuputken rakentamisen jälkeen vuonna 1999 Tuusulanjärven Energia Oy viimeisteli tämän 3 metrin levyisen alueen pääosin nurmipinnalle ja kaistaleet ovat olleet osia hakijoiden pihosta. Järjestely oli luonteva huomioon ottaen, että pihojen länsipuolella oli vuonna 1995 viimeistelty meluvalli. Kun tämä meluvalli on viime vuoden loppupuolella siirretty paikaltaan, jossa olimme uskoneet sen säilyvän painakin kaavamuutoksen lainvoimaisuuteen saakka, on tilanne kohdaltamme muuttunut.

Kyseiset, kuhunkin pihaan jo nyt liittyvät nurmialueet olisi hyvä liittää Kivikiilan kaavamuutoksenyhteydessä kaavatontteihimme. Emme pyytäisi tilojemme rakentamisrajojen siirtämistä tässä yhteydessä ja tuo kaavaan merkittävä raja voisi olla entisellään. Liitettävillä alueilla olisi tietenkin voimassa kiinteistörekisteriin toimituksessa 1999-658533 merkityt rasitteet. Toimituskartta toimitetaan kaavoitukselle. Tuossa toimituksessa vahvistettu maakaasuputken rasite rasittaa myös tilaa 2:347. Tonttien rajat tulisivat kulkemaan omistusten mukaisesti edellä mainittujen pyykkien 17 (läntinen), 86, 85, 82 ja pyykin 81 kautta, eikä maastotöitä tarvittaisi.

Tiloillemme istutettujen puiden sijaintikin puoltaa tätä muutosta.

Huomioita asemakaavan kuvauksen osalta:

Sivut 7 ja 8, ehdotettu tehokkuusluku $e=0,30$: Voimassaolevassa kaavassa tehokkuusluku on ollut $e=0,20$ ja se on kohdistunut vain tilan 5:28 alueelle, jonka suuruus rakennusoikeutta arvioitaessa on nyt arviolta 1,8 hehtaaria. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus muuttuisi ehdotetussa kaavassa karkeasti 3.600 neliömetristä selostuksessa kerrotun 2,5 hehtaarin mukaiseen 7.500 neliömetriin. Kaavaselostuksen jatkovalmistelussa tulisi ilmoittaa nimenomaisesti rakennusoikeiden lopullinen enimmäismäärä muodostettavan tontin ja erikseen vielä kummankin tällä hetkellä maarekisteriin merkityn tilan osalta.

Vastaavalla tavalla rakennusoikeuden määrä tulisi ilmoittaa myös kaavahankkeen alueella olevan kolmen muun tulevan tontin osalta.

Lisäksi kaavaehdotuksessa olisi nimenomaisesti ilmaistava, onko 2:347 koko kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala tuon alueen laajuuteen perustuvan rakennusoikeuden laskentaperuste vai onko tienvarteen siirretyn meluvallin nykyinen ala ja tilan kapea puistoalueeksi suunniteltu eteläkärki mukana rakennusoikeutta tuomassa. Karttaluonnoksista on pääteltävissä, että Kiinteistö Oy Tuusulan Hietalan omistamista tiloista suunnitellaan yhtä tonttia. Odotamme myös, että tulevat puistoalueeksi jäävät maat ja tilaan 2:347 kuuluva Kivikiilankujan osa tulisi aikanaan siirtymään kunnan omistukseen.

Sivu 9: Koskenmäentien nopeusrajoitus on kaavamuutosalueen kohdalla 30 km/h eikä 40 km/h.

Sivu 10: uudessa kaavassa edellytetään suunnittelualueen sisällä turvallisia selkeitä jalankulkuyhteyksiä. Alueen jalankulkuyhteys Kivikiilakujalla Koskenmäentien bussipysäkeille ei ole nyky muodossaan turvallinen ja selkeä. Suunniteltujen asuntojen määrä huomioon ottaen 1,5 autopaikan kaavoittaminen asuntoa kohti lisää myös jalankulkijoita ja muuta kevyttä liikennettä Kivikiilankujalla. Vähintään Kivikiilankujalle tulisi sellaisen jalkakäytävä kuin Paijalannummentielle nyt on.

Kivikiilan kaavasuunnitelmat on tehtävä yhdessä Koskenmäentien katuvesisuunnitelman kanssa. Mielipiteen antajien ja useiden alueemme asukkaiden mielestä Koskenmäentien ja Kivikiilankujan/Paijalantien risteyksen toimivuutta pitäisi parantaa rakentamalla liikenneympyrä, jolloin risteyksen välityskyky toimisi valo-ohjausta paremmin, myöskin Koskenmäentien läpiajoliikenteestä aiheutuvien ruuhkien aikana. Mielipiteen antamisen hetkellä erinomaisesti toimivan tien 45 ja Koskenmäen liikenneympyrän jälkeen seuraavassa risteyksessä itään päin odottava punainen valo mitätöisi liikenteen sujuvuuden, minkä uusi Koskenmäen ympyrä mahdollistaa. Näkyvässä oleva vihreä valo saa autoilijan painamaan kaasua huolimatta 30 km/h nopeusrajoituksesta. Alueella on erittäin vilkas kävely- ja pyöräliikenne ja tällä hetkellä on vielä 12 tonttiliittymää suoraan Koskenmäentielle. Tämä tilanne tulee muuttumaan, kun Kivikiilan kaavamuutosalueelta tuleva (vähintään 45 autoa ja kevyt liikenne) yhdessä Paijalannummentien lisärakentamisen tuoman liikenteen kanssa tuovat lisää liikennettä tuohon risteykseen. Kivikiilan kaavahanke ei siten ole ratkaistavissa muutoin kuin yhtä aikaa Koskenmäentien katuvesisuunnitelman tämän osan kanssa.

Koskenmäentien liikenneympyrän valmistumisen jälkeen on Tuusulanjärven länsipuolelta etelään tielle 45 suuntautunutta liikennettä ohjautunut merkittävä määrä Paijalantielle ja sitä kautta Koskenmäentielle. Myös sen vuoksi Kivikiilankujan parantaminen ja Paijalantien ja Koskenmäentien risteyksen parantaminen olisi tehtävä kiireellisesti.

Lähetämme tämän mielipiteen sen vuoksi myös Koskenmäentien katuvesisuunnitelman 2034 valmistelijalle Suvi Honkaselle.

Sivut 10 ja 11, hulevedet: Periaate voi olla oikea. Kuitenkin Tuusulan kunnan tietokannoissa on alueen maaperäksi kuvattu imeyttämiskelpoinen hiekkamaa. Tiedossamme ei ole muuta maaperätutkimusta. Tietokannasta tulostettavissa olevan kartan alareunassa on merkitty maalajiksi savi. Savea on kuitenkin maalaji tilan 2:259 alueella kokonaan ja tilan 2:260 alueella puoliksi. Maaperää ainakaan tilan 2:347 koko alueella ei voi pitää sellaisena maana, johon imeyttäminen on ylipäätään mahdollista. Savikerroksen puhkaiseminen rinteessä saattaa johtaa paineellisen pohjaveden purkautumiseen, kun Kivimiehentien varressa alempana tilan 249-409-2-320 maaperä on hiekkaa. Nykyisin olemassa olevan meluvallin itäpuolella olevien tilan 2:228 alapuolella olevien tilojen suuntaan ei voida lisätä kosteusrasitusta johtamalla sinne vesiä. Jo kaavan lähtökohtiin tulisi ottaa määräys hulevesiviemäroinnin ulottamisesta maa-alueille, jotka mahdollisen kaavamuutoksen jälkeen ovat rakennusmaata.

Nykytilanteessa Hämeentien itäpuolen vanha meluvalli patoaa hulevedet ja niiden ylivuotoa ei voida johtaa mihinkään. Koskenmäen rinnemaastossa vaihtelevat savi- ja hiekkakerrokset ja selostukseen onkin otettu varoitukset teräspaalujen korroosiovaarasta ja paineellisesta pohjavedestä. Tilan 2:347 alaosa on todellisuudessa savimaata, ja hulevedet ovat seisoneet talvella 2020 saven päällä. Keväällä 2020 oli hulevettä seisomassa lisäksi kunnan omistamalla maalla tilalla 858-409-2-266 ja seisova vesi oli korkeammalla kuin tilalle 858-409-2-397 rakennetun uuden asuinrakennuksen salaojat on rakennettu. Jos ylivuotovedet johdetaan meluvallin läpi pelkästään Hämeentien itäpuoliseen ojaan, ne päätyvät Tuusulan jokipuistossa olevan kevyen liikenteen alikulun hulevesikaivoihin, joita ei liene suunniteltu tällä tavoin kuormitettaviksi. Alikulun kaivot

kuulunevat valtiolle kantatien 45 rakenteina. Kaavamuuotosalueen hulevedet tulisivat siten johdettaviksi joko Kivimiehentielle rakennettavaan hulevesiviemäriin, Hämeentien varressa olevan kevyen liikenteen väylän länsipuolelle tai teoriassa myös parannettaviin kevyen liikenteen väylän viemäreihin ja siten Tuusulanjokeen.

Tiloilla 5:59, 2:260, 2:259 ja 2:291 on kellarirakenteita, joista tilan 5:59 päärakennuksen kellari on lähinnä rakennettavaksi tulevaa maata. Kaavaselostuksessa tulee mainita siitä, ettei imeyttämISRakenteita saa suunnitella niin, että pohjaveden tason nousee kellareita vaarantavasti ja että hulevedet johdetaan näistä kohdista toisaalle. Ainakin vuoden 2019 loppupuolella oli vettä jo noussut tilan 5:59 rakennuksen kellariin, kun tilan 5:28 pintamaa oli kuorittu pois.

Sivu 13, viehättävän yleisilmeen säilyminen: Alue sijaitsee mäkitupalaisalueella, niin sanotusti työväentalon takana. Rakennusoikeuden nostaminen ja jos kaavassa sallitaan modernihko rakennustapa, johtavat yhdessä viehättävän yleisilmeen tärvellymiseen.

Sivu 13, yhteiskuntatekninen huolto: Maakaasun jakeluverkko, joka on merkitty kiinteistörekisteriin rasiitteeksi tiloille 2:347, 2:260 ja Tuusulan kunnan omistamalle tilalle 2:289, ei tällä hetkellä palvele kaavamuuotosalueen tiloja eikä siihen liittyminen ollut edes vuonna 1999 mahdollista. Koskenmäen alueella on toukokuussa 2020 ainoastaan Elisan vanhoja puhelinkaapeleita eikä sillä ole hulevesiviemärintiä vaan ainoastaan avo-ojat.

Sivu 14, maaperän rakennettavuus: Tilan 2:347 itärajalla on kulkenut 1990 luvun alkuun saakka vanha yleinen tie, joka poistettiin käytöstä Tuusulan tien moottoritien rakentamisen yhteydessä. Tien alue on tietomituksessa liitetty ympäröiviin tiloihin 2:347, 2:260, 2:259 ja 2:291. Tilan 2:347 puoleiselle tienosalle oli rakennettu meluvalli, jonka maa-ainekset siirrettiin vuoden 2019 loppupuolella kaavaratkaisua odottamatta Hämeentien varteen. Maanpinta tiloilla 2-260, 2-259 ja 2-291 on sillä tasalla, jossa se oli alun perinkin ja maakaasuputken yhteydessä tehty nurmetsäminen nosti vain vähän (alle 10 cm). Maaperän korkeudet on kaavasunnitelman kartoissa asianmukaisesti mitattu (esim. karttaluonnos 1). Kaavoituksen lähtökohdaksi ei nykytilannetta pitäisi suoraan ottaa, koska marraskuussa 2019 tehtyjen maansiirtotöiden jälkeen maanpinnan taso on ilmeisesti muuttunut. Kiinteistö Oy Tuusulan ja todennäköisesti kunnallakin on hallussaan mittaustiedot aikaisemman tilanteesta. Lähtökohdaksi pitäisi kuitenkin ottaa tilojemme länsirajalle suunnitellun puistoalueen osalta tilan 2:347 puolella maanpinnan taso ennen vuotta 1992, eikä nykyinen tilanne meluvallin vaillinaisen poistamisen jälkeen. Talvella 2020 valui savilietettä arviolta 50 cm korkeammalla tasalla olleelta tilalta 2:347 näille nurmialueille ja tilalle 2:260. Maanpinta on kaavittavissa tarkoittamallemme tasolle niin, ettei toimenpide ole kaivuutyötä maakaasuputken suoja-alueella. Putkihan kulkee koko matkaltaan alueella, jolla on vuonna 1999 viimeistely tasainen nurmipinta.

Tuusulan kunnan maaperäkartaan merkitty saven osuus on tilalla 2:347 edellä todetusti todellisuuteen nähden liian pieni.

Sivu 18, liikenteen ruuhkautuminen Kivikiilankujalla: Kivikiilankuja olisi parannettava jo ennen kaavamuuotosalueen rakennustöitä siten, että tien pohjoisreunalle rakennetaan tonttien rajoille ulottuva jalkakäytävä. Karttavaihtoehdossa 2 on hahmotettu ajoyhteys kaavamuuotosalueelle tavalla, joka aiheuttaa vaaraa ja häiriötä alueen nykyiselle asuntokannalle. Vastustamme tätä vaihtoehtoa Liikenne ruuhkautuisi tuolloin vaaraa ja häiriötä aiheuttavalla tavalla. Kaavakartan 1

mukaisen vaihtoehdon ja liikenteen lisääntymisen vaikutuksista on esitetty huomioita jo sivun 10 huomioissa. Tiloista 5:200 ja 5:201 muodostettavan tontin rakentaminen ja siitä koitua liikenne vaatii jalkakäytävän rakentamista Pajjalannummentien tapaan.

Karttaliitteet: Karttaliitteen merkinnät tilasta 5:202 muodostettavan tontin ajotien osalta ovat tulkinnanvaraisia. Mihin tonttiin ajotien on tarkoitettu kuuluvan. Kiinteistörekisterin mukaan maa kuuluu nyt tilaan 5:201. Tontteja muodostettaessa olisi tarkemmin arvioitava, pitäisikö ajotien alueen kuulua tiloista 5:200 ja 5:201 muodostettavaan tonttiin vain pitäisikö ajotie ennemminkin liittää tilasta 5:59 tai 5:202 muodostettavaan tonttiin, tilanteen mukaisin rasiteoikeuksin. Jos alue kuuluu rasiteoikeuksien rajoittamana tiloista 5:200 ja 5:201 muodostettavaan tonttiin, jota se ei palvele, on ratkaisulla viimeksi mainitun tontin rakennusoikeutta korottava vaikutus. Asialla on merkitystä myös mielipiteenantajille, koska lisärakentaminen vaikuttaa liikennemäärien kasvamisen myötä liikenneturvallisuuteen koko Koskenmäen alueella.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan laatimista laajennetaan kahdelle tontille kortteliin 34029. Kolmannen tontin osalta asemakaavan laatiminen tulee ratkaista laajemmin Hämeentien varren tonttien yhteydessä. Ehdotuksessa korttelin välissä olevaa lähivirkistysaluetta on levitetty. Kulkuyhteys tontille kulkee Kivikiilankujan linjasta noudattaen. Rakennusoikeutta on pienennetty alueen eteläosalla, joka noudattaa muualla alueella olevaa (e=0,2) tehokkuutta. Rakentamisen laatua ohjataan rakentamistapaohjeella.

Uudenmaan liitto 18.5.2020

Ei anna lausuntoa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee asian tiedoksi.

Mielipide 2 18.5.2020

1. Vaadimme, että voimassa olevassa kaavassa Alihietalan tilan 858-409-2-347 alueella oleva puistomaa säilytetään edelleen nykyisessä käyttötarkoituksessa. Tarve pienimuotoisen leikkipuistoalueen säilymiselle kasvaa Kivikiilankujan rakentamisen myötä.

2. Vastustamme kaavakartan 2 vaihtoehtoa, jossa yhteys rakennettavan alueen liikenne ohjattaisiin Kivimiehentielle. Kyse on sekä liikenneturvallisuudesta että pimeään aikaan asumishaitasta.
3. Liikennejärjestelyt Kivikiilankujan/Paijalantien ja Koskenmäentien risteyksessä ovat muuttumassa merkittävästi liikennemäärien kasvaessa alueen lisärakentamisen myötä sekä osan Järvenpäästä Hyvinkääntielle suuntautuneen autoliikenteen siirryttyä kulkemaan Paijalantien kautta. Nykyisin Kivikiilankujalta Koskenmäentielle kääntyminen on varsinkin talviaikaan haastavaa joten toivomme liikenneympyrävaihtoehdon mahdollisimman pikaista toteuttamista.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaehdotuksessa säilytetään leikkipuistoalue lähivirkistysalueena. Kulkuyhteys noudattaa Kivikiilankujan linjausta. Ehdotuksessa varataan tarvittava tilavaraus Koskenmäentien risteysalueen parantamista varten.

Mielipide 3 18.5.2020

Olen muuttanut perheen kanssa n. puoli vuotta sitten Tuusulaan. Kiinteistön piirustuksissa on että tontin rajalla meidän puolella on pensasaita (aroniapensas) meillä on piha-alueita takapihalla vajaa 200 m²? Tämän ison 2,5 hehtaarin tontin omistaja on kaivuutöillä tuhonnut lähes koko pensasaidan. Maanpinnan korkeuserot rajan kohdalla ovat merkittävät, että uskon ettei pensasaita ole enään syksyllä jäljellä lainkaan.

1. Jos täytyy vielä lisästä rakennusoikeutta naapurin isolle tontille, emme halua luopua pienestä pihasta heidän hyödyksi. Naapuritontin omistaja ei ole poistanut tontilta rakennusjätteitä vaan ajanut epämääräisiä suuria "hieno" hiekka kasoja. Tästä avonaisen ison tontin puolelta, tuulee hiekkaa meidän takapihalle niin paljon, että se estää siellä oleskelun tuulisena päivänä ja siivouksen jälkeen voi taas oleskella jos ei tuule.
2. Jos rajaa ei suojata niin käytännössä emme voi käyttää takapihaa lainkaan. Voiko olla totta? ja kuinka kauan 1 vuosi vai 3 vuotta
3. Olen ollut Tuusulan kuntaa yhteydessä tästä asiasta (nro 2) huhtikuussa 2020 sähköpostitse Tuusulan kunnan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen, ennen tämän kirjeen tultua meille. Kukaan Tuusulan kunnasta ie ole ollut yhteydessä.

Lisäksi olemme olleet yhteydessä naapuritontin omistajaan, mutta hän pyytää soittamaan viikon päästä, koska lupia ei ole vielä saatu. Ei ole halukas tekemään mitään tontillensa. (siivoamaan, tasoittamaan taikka korjaamaan pensas aittaa)

Kunnan virkamiehet ja lautakunnan poliittiset päätöksentekijät ottakaa huomioon myös muut kunnan veronmaksajat ja heidän huolensa.

Kaavoituksen vastine:

Rakentamistapa ohjeessa ohjataan rakentamisen toteuttamisesta. Rakennettavien alueiden maapeitettä ei tulisi poistaa ennenaikaisesti. Raivaus- ja tasaustöitä on vaiheistettava siten, ettei maa jää liian pitkäksi aikaa paljaaksi. Kaivu- ja tasaustyöt on rajattava vain alueelle, joka on välittömästi rakentamisen alla. Rakennuslupavaiheessa tulee ottaa huomioon rakentamistapa ohjeen määräykset.

Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus 18.5.2020

Alue on tarkoitettu kaavoittamaan pientalorakentamiseen. Se on esirakennettu ja pintamaat on kuorittu pois lukuun ottamatta paikalleen jäävien pientalojen piha-alueita ja puutarhoja. Alueelle sijoittuvat asuinrakennukset sijaitsevat selostuksen mukaan HSY:n asuinrakentamisen ilmanlaatuviiväkkeiden mukaisen minietäisyyden päässä katuliikenteestä. Merkittävimmät haasteet alueen suunnittelussa ovat alueen sijainti pohjavesialueella ja sille leviävä ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu.

MELU

Selostuksen mukaan:

- Nykytilassa melusuojaus tulee olla kantatien puolelta tsv + 3,0 m korkeaa. Koskenmäentien varrella melusuojaus on tsv + 2,5 m korkeaa. Ennustetilanteessa 2035-2040 kasvavasta liikenteestä johtuen melusuojauksia joudutaan korottamaan. Kantatien varrella melusuojaus on tsv + 4,5 m (pituus 142 metriä) ja tsv + 4,0 m (pituus 95 metriä). Koskenmäentien varrella melusuojaus on tsv + 3,0 metriä ja pituudeltaan 140 m. Esitetyllä melusuojauksella alitetaan asuinalueiden päiväohjearvo 55 dB ja ollaan yöllä yö ohjearvon 45 tasalla tai sen alitse. Kaava-alueelle sijoittuvien asuinrakennusten julkisivut voivat heijastaa liikenteen ääntä takaisin riippuen tulevasta maankäytöstä. Julkisivusta takaisin heijastuva ääni summautuu suoraan tulevan äänitason kanssa, jonka johdosta on mahdollista, että rakennusten julkisivujen eteen muodostuu hieman (noin 1-3 dB) nyt esitettyjä suurempia äänitasoja, mikä tulee ottaa huomioon maankäyttöä suunniteltaessa.
- Asemakaavassa on osoitettu merkintä rakennusalan sivuun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Lisäksi piha-alueelle on osoitettu määräys, että leikki- ja ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava siten, että alueen liikennemelutasojen ohjearvot alittavat päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 50 dB. Viitesuunnitelmissa rakennusmassa on sijoitettu Koskenmäentien suuntaisesti estämään maantiemelun leviämistä korttelin leikki- ja oleskelupiha-alueelle. Rakennuksien massoittelu luo yhdessä rakenteellisen melusuojauksen kanssa riittävän suojaisen piha-alueen Hämeentien ja Koskenmäentien liikennemelua vasten.

Kaavakartasta eikä sen määräyksistä ei käy ilmi, kuinka korkea melusuojauksen pitäisi olla. Selostuksesta saa kuitenkin käsityksen, että sitä tulee korottaa nykyisestä. Melusuojauksen merkintä/määräys kaivaa kaavassa täsmennystä.

Kaavassa on annettu määräys, että ulkoalueiden leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, etteivät asuinrakentamisen ulkoalueille annetut ohjearvot ylity. Määräystä on sinällään tarpeen ja sitä hyvä vielä täydentää melun ohjearvoilla (päiväohjearvo 55 dB ja yöohjearvo 50 dB).

Kaavassa rakentamiselle mahdollistetaan kerroskorkeudeksi kaksi, jonka suhteen olisi vielä tarpeen tarkastella toisen kerroksen melutasoja, jotka eivät käy ilmi selostuksesta, jonka melukartan laskentakorkeus on 2 metriä. Mikäli toiseen kerrokseen sallitaan parvekkeiden rakentaminen, tulee ne ilmeisimmin lasittaa (jotta parvekkeilla päästään melutasoon alle 55 dB) ja yli 65 dB:n alueella ei parvekkeita tulisi sallia. Suosittelemme, että tehty meluselvitys liitetään kaava-aineistoon.

POHJAVEDET

Kivikiilankujan asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Hyrylä A:n 1-luokan pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavesialueella sijaitsee myös Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän Koskenmäen vedenottamo. Pohjavesi virtaa alueella kaakkoon kohti Koskenmäen vedenottamo. Tämän takia Kivikiilankujan alueella on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota muodostuvan pohjaveden määrään ja laatuun. Pohjaveden muodostuminen Hyrylän pohjavesialueella on jo huomattavasti heikentynyt tiiviin rakentamisen seurauksena. Tulevat rakentamistoimet eivät enää saa heikentää pohjaveden muodostumista, jotta voidaan turvata Koskenmäen vedenottamon antoisuus.

Pohjaveden suojelun kannalta tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet olisi hyvä säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Siten pohjavesialueelle olisi edullisinta kaavassa määrittellä maankäyttömuodoksi joko virkistysalue tai suojelualue. Tärkeille tai vedenhankintaan soveltuville pohjavesialueille tulisi rakentaa enintään harvahkoa pientaloasutusta tai haja-asutusta.

Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivityksessä (2019) on käsitelty hulevesien hallintaa pohjavesialueella. Suojelusuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet hulevesiin liittyvien riskien hallitsemiseksi tulee ottaa kaavatyössä huomioon. Kaavatyössä tulee huomioida myös Pöyryn 6.7.2018 laatima raportti "Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys – selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta". Raportissa nostetaan esille mm., että asemakaavojen laatimisen yhteydessä tulisi laatia pohjaveden ja huleveden hallintasuunnitelmat, uusilla alueilla tulisi aina huomioida, että käytettäisiin uusinta mahdollista tekniikkaa hulevesien käsittelyssä ja jo kaavoituksen yhteydessä tulisi huomioida hulevesien tilantarve esim. viheralueilla.

Asemakaavaluonnoksen yhteydessä ei ilmeisesti ole tehty hulevesisuunnitelmaa, joka on kuitenkin tarpeen tehdä. Kuten ympäristökeskus on Kivikiilan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa jo todennut, kaava-alue kuuluu Tuusulanjoen valuma-alueeseen, josta vedet virtaavat itään ja kaakkoon kohti Tuusulanjokea. Joessa on ajoittain ollut tulvimista, jonka takia hulevesien viivyttämiseen ja etenkin hulevesien laadun parantamiseen tulee kiinnittää kaava-alueella erityistä huomiota. Ympäristökeskus esittää edelleen, että Kivikiilan viheralueelle rakennetaan hulevesiallas tai -altaita, painanteita sekä suodatusrakenteita. Kaavatyössä tulisi myös harkita, olisiko lähivirkistysaluetta mahdollista laajentaa luonnoksessa esitetystä, jolloin hulevesien käsittelylle saataisiin lisää tilaa ja pohjaveden muodostuminen voitaisiin paremmin turvata. Myös osa kortteleiden ja tonttien pinta-alasta voitaisiin kaavamääräyksillä velvoittaa

jättämään läpäisemättömäksi pinnaksi pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi. Kaavamääräyksissä voitaisiin myös edellyttää, että kiinteistöjen on viivytettävä ja imeytettävä puhtaat hulevedet.

Kaavamääräyksissä todetaan, että pysäköintialueilta kertyvät hulevedet tulee käsitellä ennen imeyttämistä maaperään. Pohjavesialueilla on mahdollista imeyttää vain varmasti puhtaita hulevesiä, likaisia hulevesiä ei saa imeyttää. Likaisten hulevesien käsittelystä tulisi antaa paljon tarkemmat määräykset ennen kuin niitä olisi mahdollista imeyttää. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan pysäköinti- ja tiealueilta muodostuvat potentiaalisesti likaiset hulevedet tulee ohjata kunnan hulevesiverkostoon ja johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kaavamääräyksissä todetaan, että pohjavesi saattaa olla alueella paineellista ja se tulee ottaa huomioon rakennusaikaisessa pohja- ja hulevesien hallintasuunnitelmassa. Paineellisen pohjaveden mahdollinen esiintyminen alueella tulisi selvittää kaavatyön aikana. Maaperäkartan mukaan vain alueen eteläisin osa on maaperältään savea, jonka alla usein esiintyy paineellista pohjavettä, muuten alue maaperäkartan mukaan näyttäisi olevan hiekkaa. Paineellisen pohjaveden alueella perustettaessa rakennusta paaluille, tulee suunnittelu tehdä erityisen huolellisesti, jotta ei aiheuteta muutoksia pohjaveden laatuun ja määrään.

Kaavoituksen vastine:

Alueella on melua, joka tulee ottaa huomioon rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa on annettu riittävät määräykset melun huomioimiseksi rakennuslupavaiheen yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Asemakaavan muuttaminen sijoittuu pohjavesialueelle, jossa on jo nykyisessä asemakaavassa osoitettu rakentamista. Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon pohjavesi ja annettu määräyksiä pohjaveden huomioimiseksi. Hulevesien käsittelyyn ja imeyttämiseen on myös annettu määräyksiä. Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma ja huomioida myös pohjavesi suunnittelussa. Rakentaminen sijoittuu maaperäkartan mukaan savi alueen ulkopuolelle, joten rakentamisen alueella ei todennäköisesti esiinny paineellista pohjavettä. Rakennuslupaa haettaessa alueelle tulee rakentajan tehdä tarkemmat pohjatutkimukset rakennusten perustamistapaa varten.

Mielipide 4 18.5.2020

Mielipide kaavaluonnokseen liittyen

1. Asemakaavan selostus –pdf

Tiedoston sivulla 9 mainitaan, että Koskenmäentien nopeusrajoitus olisi 40 km/h. Tällä hetkellä nopeusrajoitus on kuitenkin 30 km/h.

2. Rakentamisen aikainen ajoneuvoliikenne Koskenmäentien puolelta

Tontilla jo tehtyjen pohjatöiden aikainen työmaaliikenne oli järjestetty Koskenmäentien puolelta. Tämä oli erinomainen ratkaisu, ja mahdollisti pohjatöiden suorittamisen ilman raskaan liikenteen aiheuttamaa kohtuutonta haittaa Kivikiilankujalle.

Kaavaluonnoksissa todetaan, että Koskenmäentien puolelle ei voida rakentaa tontin liittymiä. Ehdotan kuitenkin, että rakentamisen aikainen työmaaliikenne hoidettaisiin mahdollisimman paljon tuolta Koskenmäentien puolelta. Tämä olisi sujuva ratkaisu, ja vähentäisi rakentamisen aikaista liikennevahinkoriskiä. Kivikiilankuja on kapea ja ahdas, ja raskaan ajoneuvon tai rakennuskoneen lipsahdus Kivikiilankujan ojaan voisi aiheuttaa materiaalisten vahinkojen lisäksi haittaa pohjavedelle.

3. Pienen puistoalueen säilyttäminen

Kivikiilankujan ja Kivimiehentien muodostaman risteyksen lounaiskulmassa sijaitsee pieni puistoalue, jossa on kiikku ja voimisteluteline. Alue on pieni, mutta sillä on suuri merkitys alueen yleisilmeelle ja ympäröivien talojen asukkaille. Pidämme alueen yleisen viihtyisyyden kannalta tärkeänä, että tuo alue säilyy nykyisen mallisena asukkaiden käytettävissä virkistystarkoituksiin.

4. Liikennejärjestelyt rakennettaville asunnoille

Luonnoksista tulee valita se, jossa ajoyhteys uudelle kiinteistölle mukailee Kivikiilankujan nykyistä linjaa.

Perusteluna esitämme, että mikäli tontille saapuva liikenne joutuisi kääntymään Kivimiehentielle, josta edelleen jyrkkään kulmaan käännettyyn tonttiliittymään, aiheutuisi hankaluuksia kapealla kadulla liikennöintiin.

Lähtevän liikenteen osalta jyrkkä kääntyminen lievään ylämäkeen kohti Kivikiilankujaa koettaisiin todennäköisesti hankalaksi, ja osa valitsisi kiertoreitiksi Kivimiehentie – Koskelantie.

Tämä tekisi Kivikiilankujan risteyksen parannukset osin turhiksi, lisäten samalla Kivimiehentiellä jalan liikkuvien riskiä jäädä auton alle.

5. Kevyen liikenteen huomioiminen Kivikiilankujalla ja Koskenmäentien liittymässä

Tälläkin hetkellä jalankulku on vaarallista ja arveluttavaa Kivikiilankujalla, Kivimiehentiellä ja muilla alueen kaduilla. Jalkakäytävän puute yhdistyy kasvavaan liikenteeseen, Kivikiilankujan mutkiin, pusikoihin ja korkeuseroihin siten, että näkemät ovat huonot ja auton alle jäämisen riski todellinen.

Samalla kun alueen liikenne- ja ratkaisuja parannetaan, tulee myös mainittujen kohtien kevyen liikenteen järjestelyt tarkastella.

6. Liikennejärjestelyt Koskenmäentie/Kivikiilankuja –liittymässä

Usean vuoden kokemuksella voimme todeta, että aamuruuhkassa Koskenmäentietä kulkeva liikenne tulee ylinopeutta ja ilman sellaisia välejä, joihin voi turvallisesti liittyä.

Ongelma korostuu Kivikiilankujalta liikenteeseen pyrkivälle, koska kaikki kolme muuta suuntaa kuuluvat väistettäviin.

Tämä tilanne on johtanut siihen, että osa Kivimiehintien suunnasta Hämeentielle pyrkivä joutuu valitsemaan kääntymisen Koskenmäentielle oikealle Hyrylän suuntaan, mikä osaltaan kuormittaa keskustan ruuhkaisia risteyskohtia.

Liikennevalo-ohjaus helpottaisi jonkin verran, mutta toteutustavasta riippuen jäisi todennäköisesti ongelmaksi Pajjalantielta vastaan tuleva ja Hämeentietä kohti kääntyvä liikenne.

Kiertoliittymä vähentäisi automaattisesti nopeuksia ja väistettäviä suuntia. Huomioiden Koskenmäentien liikenteen voimakas ruuhkahuippisuus, pidämme parhaana vaihtoehtona kiertoliittymää. Kiertoliittymä ei aiheuta liikenteeseen turhia pysähdyksiä harvan liikenteen aikana, samoin kuin valo-ohjaus tekisi.

7. Liikennejärjestelyjen tarkastelu alueellisena kokonaisuutena

Edellisessä kohdassa mainittu risteys on osa alueen liikenteellistä kokonaisuutta. On havaittu, että Koskenmäen liikenneympyrän uusimisen jälkeen, osa Järvenpään suunnasta saapuvasta liikenteestä valitsee Pajjalantie – Koskenmäentie – Hämeentie –reitit Nummenväylän sijaan. Tämä johtunee Nummenväylältä Hämeentielle liittymisen vaikeudesta ruuhka-aikana. Hämeentietä Helsingin suuntaan kulkeva liikenne on aamuruuhkassa hyvin tiivistä, ja Nummenväylältä vasemmalle kääntyminen on vaikeaa ja vaarallista. Näin ollen osa autoista valitsee nimellisesti hitaamman kiertoreitin Pajjalantien kautta. Tämä puolestaan ruuhkauttaa Kivikiilankujan risteystä, ja vaikeuttaa entisestään Kivikiilankujalta Koskenmäentielle liittymistä liikenneympyrän suuntaan.

Pidämme mainitut seikat huomioiden parhaana liikenneratkaisuna seuraavien osakokonaisuuksien toteuttamista:

Kivikiilankuja – Koskenmäentie –risteykseen valitaan kiertoliittymä

- o Aiemmin mainituin perusteluin tämä vaihtoehto tulee valita.

Läpiajokielto Pajjalantie – Hämeentie

- o Toteuttaminen on helppoa liikennemerkein, vaikuttavuus jää kyseenalaiseksi.

Liikennevalo-ohjaus Nummenväylä – Hämeentie –risteykseen

- o Ehdotus on mainitun kaavaluonnoksen ulkopuolinen, mutta ehdotus lisäisi turvallisuutta, ja vähentäisi houkutusta Pajjalantien läpiajoon.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan ehdotuksessa ei ratkaista rakentamisen aikaisia liittymäratkaisuja. Lähivirkistysalue säilyy asemakaavaehdotuksessa ja tontille ajo mukailee Kivikiilankujan nykyistä linjaa. Tällä asemakaavalla ei ratkaista liikenneverkkoa koskevia laajoja asioita vaan ne ovat osa liikenneverkkosuunnitelmaa ja katusuunnitelmia.

ELY-keskus 26.5.2020

Yhdyskuntarakenne Asemakaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta Hyrylän keskustan tuntumassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen kulttuuriympäristö ja sen arvot on tunnistettu asianmukaisesti. Rakennustapaohjeen laatiminen edesauttaa uudisrakentamisen sopeutumista olemassa olevaan monikerroksiseen ympäristöön, muodostaen sen yhteyteen uuden rakennetun elementin.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että rakennustapaohjeesta ei ole mahdollista saada kaavaan liittyvää sitovaa asiakirjaa, ellei kunta omista kaava-alueita ja rakentamistapaohjeita sisällytetä tontin luovutusehtoihin. Koska kunta ei omista aluetta, tulisi rakentamistapaohjeiden sisältö avata tarpeellisessa määrin kaavamääräyksiin. Rakentamistapaohjeet on hyvä lisätä ehdotusvaiheen kaava-aineistoon.

Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä on käsitelty kaavaselostuksessa niukalti. Uudenmaan ELY-keskus nostaa esille, että myös ihmisten voimakkaasti muokkaamissa elinympäristöissä voi esiintyä huomioitavaa lajistoa, joten alueelle on tehtävä luontoselvitys, joka on liitettävä kaavaselostuksen liitteeksi.

Liikenne ja meluntorjunta

Kaavaselostuksessa on luettelo kaavaa koskevasta taustamateriaalista, jossa on maininta 2013 laaditusta meluselvityksestä. Kaavaselostuksessa on kaksi kuvaa alueen melutilanteesta, joissa päiväys on 22.2.2019. Mikäli meluselvitystä on päivitetty, tulee luettelo päivittää. Meluselvitys on syytä liittää asemakaavaselostuksen liitteeksi, jotta määräysten riittävyys suhteessa suunnitteluratkaisuun voidaan arvioida. Aineistosta tulee käydä ilmi julkisivuille kohdistuvat melutasot. Kaavaselostusta ja melumääräyksiä on syytä täydentää melun osalta. Selostuksesta ja määräyksestä tulee käydä ilmi, että ohjearvoilla tarkoitetaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Ulkomelun ohjearvot koskevat myös parvekkeita.

Ääneneristävyysvaatimus viittaa siihen, että ohjearvojen mukaiset vähimmäismelutasot eivät välttämättä toteudu kaikilla julkisivuilla. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asuntojen julkisivun melutason ylittäessä ulkomelun ohjearvot on asuntojen avauduttava myös sellaisen julkisivun puolelle, jolla ohjearvot toteutuvat ja että makuuhuoneiden on sijoitettava ohjearvojen mukaiselle julkisivulle.

Jatkosuunnittelussa tulee Hämeentiehen (kt 45) rajautuvalla alueella tarkentaa melusuojauksen toteutustapaa ja sijoittumista asemakaava-alueella tai mahdollisesti osin maantialueella.

Ilmanlaatu

Asemakaavan yleismääräyksissä on syytä antaa määräys ilmanlaadusta.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaan on laadittu rakentamistapaohje. Luonnonympäristöä alueella ei ole vaan kiertoliittymän rakennustyön yhteydessä alue on toiminut kiertotienä ja varastokenttänä. Meluselvitys liitetään asemakaava-aineistoon ja melumääräyksiä on tarkennettu. Ilmanlaadusta on annettu määräys asemakaavan yleismääräyksiin.

Tekninen lautakunta 11.6.2020

Lausunto

- Koskenmäentielle on laadittu aluevaraussuunnitelma vuonna 2019 (Koskenmäentien liikenneturvallisuuden kehittämis- ja katualue- varaussuunnitelma, Sitowise, 31.5.2019). Aluevaraussuunnitelmassa on esitetty tilantarve myös Kivikiilankujan liittymälle Koskenmäentielle. Kaavakartassa esitetyllä korttelialueen rajauksella ei aluevaraussuunnitelman mukaista liittymäaluetta pystytä toteuttamaan. Asemakaava-alueen rajausta tulee tehdä niin, että aluevaraussuunnitelmassa esitetty Kivikiilankujan ja Koskenmäentien liittymäalue on mahdollista toteuttaa ko. suunnitelman mukaisesti. Liittymä muutetaan joko liikennevalo-ohjatuksi liittymäksi tai kiertoliittymäksi.
- Kaava-alueen rajausta tulee tarkistaa yllä mainitun lisäksi Kivikiilankujan varrella niin, että jalkakäytävän tai kevyenliikenteenväylän rakentaminen Kivikiilankujan varteen olisi tulevaisuudessa mahdollista.
- Kaava-alueen pohjoisraja on asemakaavaluonnoksessa esitetty paikoin hyvin lähelle Koskenmäentien eteläpuolen kevyenliikenteenväylää. Tämän johdosta on mahdollista, että talven auraslumet päätyvät korttelialueen puolelle. Kaava- alueen rajausta korttelin pohjoisreunalla tulee tarkistaa siten, että Koskenmäentien varren kevyenliiketeenväylän asfaltin ulkoreunan ja kaavan korttelialueen väliin jää kauttaaltaan vähintään 1,5 m levyinen lumitila. Tämän levyinen lumitila mahdollistaa myös mahdollisten uusien kaapelivetojen tekemisen kevyenliikenteenväylän luiskaan asfalttia rikkomatta.
- Esitämme, että kaava-alueen pohjoisreunan kaavamerkintää "Ei ajoneuvoliittymää" tarkennetaan siten, että kevyen liikenteen (jalankulku ja pyöräily) yhteys voisi olla mahdollinen. Yksiselitteinen "ei ajoneuvoliittymää" tarkoittaisi juridisesti sitä, että polkupyöräliittymää ei olisi mahdollista toteuttaa, koska polkupyörä on ajoneuvo.
- Kaavaehdotuksessa on esitetty kaksi eri vaihtoehtoa (VE1 ja VE2), jotka eroavat toisistaan ainakin ajoliittymälle varatun tilan osalta. Näistä VE2 ei ole toteuttamiskelpoinen ajoneuvojen kääntymisen ja risteysnäkemien kannalta. Lisäksi VE2 aiheuttaisi vesihuollon ja kaapeleiden siirtoja.

Kaavoituksen vastine:

Suunnittelun pohjaksi on valittu VE1. Koskenmäentien varren katualueen rajausta on tarkennettu. Tällä asemakaavalla ei muuteta Kivikiilankujaa. Asemakaavalla on varattu tilaa risteysalueen parantamista varten.

Tämä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman. Asemakaavan muutosalueen rajausta on muutettu ja Oas on päivitetty asiakirjapohjan mukaiseksi.



Kivikiila

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
nro 3458

Päivitetty 25.10.2021

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

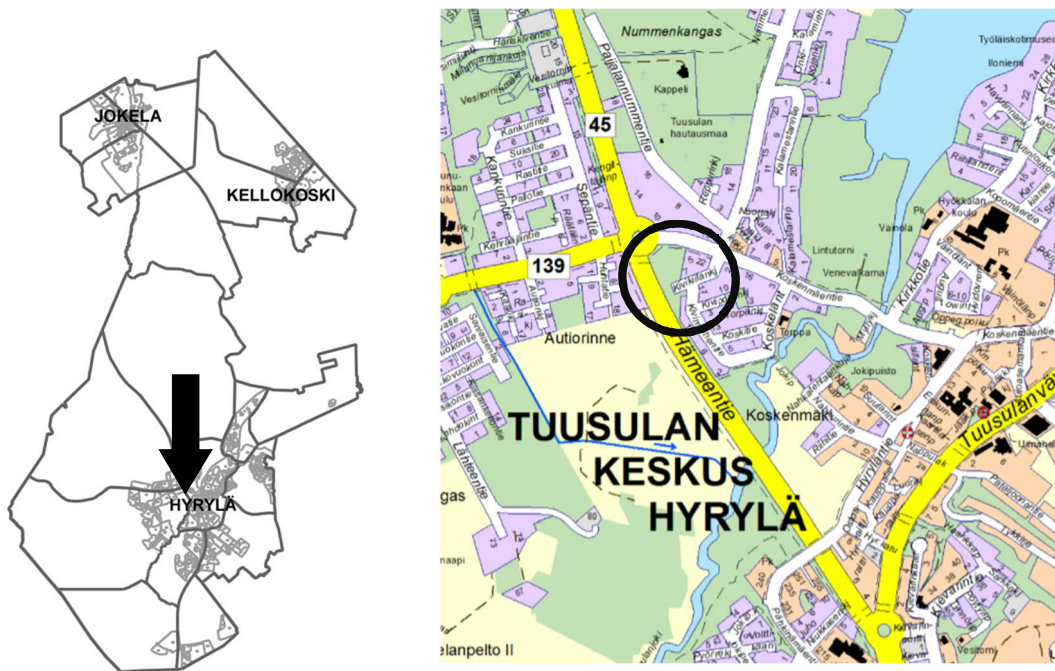
2

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutoksen laatiminen Tuusulan kunta, Hyrylä, Kivikiila.

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

Suunnittelualueen sijainti



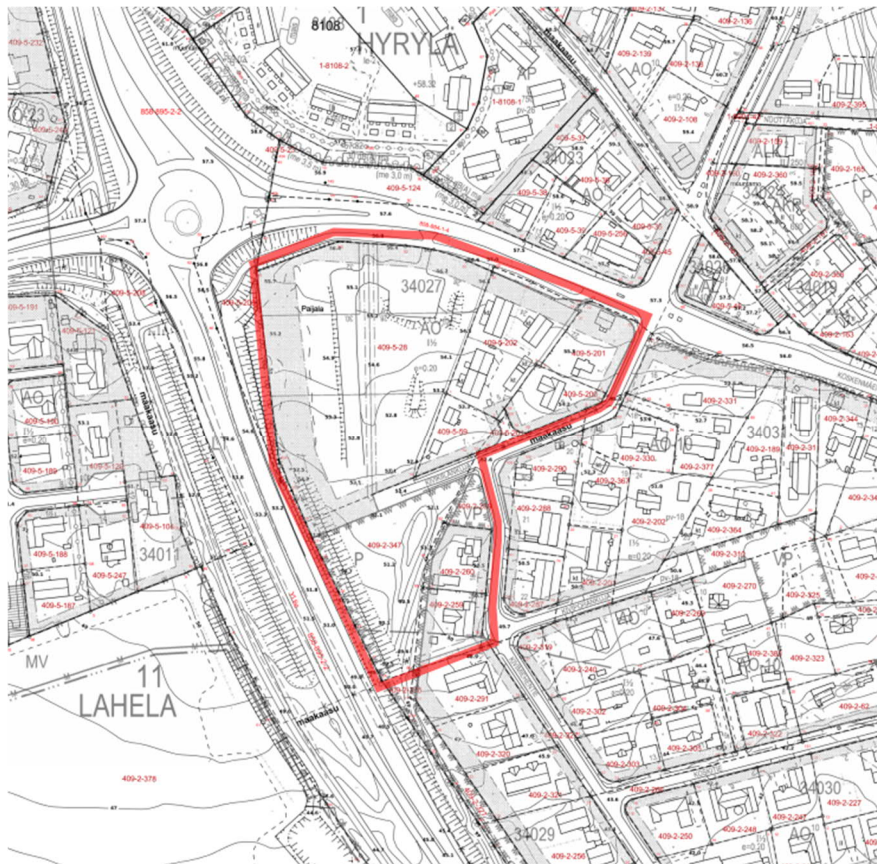
Kivikiilla sijaitsee Hyrylän taajamassa. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Hämeentien varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyen liikenteen väyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualueen rajaa Koskenmäentie, idässä rakennetut korttelialueet ja lännessä Hämeentie. Etelän suunnassa aluetta rajaa Hämeentie ja Kivimiehentien asutokorttelit. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2.75 ha.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Aluerajauksessa on osoitettu asuin rakentamista varten suunnittelu kohde. Asemakaavan muutosalue on laajempi, koska samalla tutkitaan Koskenmäentien parantamisen tarvitsema tilavaraus.

Suunnittelutehtävänä on olemassa olevan aluerakentamisen tehostaminen pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi. Tarkoitus on kaavoittaa alue rivitalojen ja pientalojen rakentamista varten samalla on tarkoitus kasvattaa alueen rakentamistehokkuutta. Arvioitu rakentamistehokkuus on noin $e=0,25-0,4$.

OAS rajaus



Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus asetetaan nähtäville samanaikaisesti. Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet https://www.tuusula.fi/sivu.tmp?siivu_id=7959. Materiaaliin voi tutustua TuusInfo:ssa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä.

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnittelijaan. Osalliset voivat myös jättää nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta pyydetään esittämään ennen kaavaehdotuksen nähtävilläolon päättymistä.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset lähetetään osoitteeseen Tuusulan kunta/kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA tai sähköpostitse kaavoitus@tuusula.fi.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Alueella toimivat yhdistykset
 - Tuusula-Seura ry, Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, Hyrylän Omakotiyhdistys ry, Itäinen omakotiyhdistys
- Tuusulan kunta:
 - Kasvatus- ja koulutuslautakunta
 - Tekninen lautakunta
 - Rakennusvalvonta
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto

- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Tuusulan seudun vesilaitos
- Verkonrakentajat:

Caruna Oy, Nurmijärven sähkö, Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, TDC Oy, Fortum Power and heat Oy ja muut mahdollisesti alueella toimivat verkonrakentajat.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti.

- *vaikutukset rakennettuun ympäristöön*
- *maisemaan ja kaupunkikuvaan*
- *luonnonympäristöön (ml. pohjavedet)*
- *virikistysmahdollisuuksiin*
- *talouteen*
- *liikenteeseen*
- *suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön (ml. liikennemelu)*
- *mahdollisesti pilaantunut maaperä*

Suunnittelun taustatietoa

Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

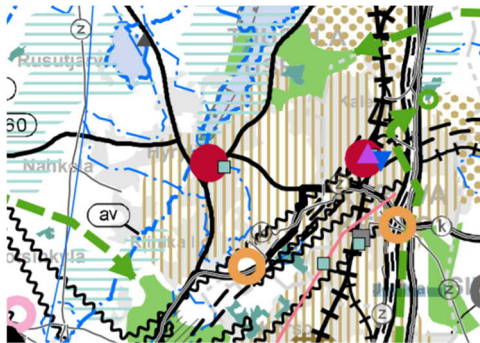
Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkitävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämällä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Suunnittelumääräys

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemaseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.



Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Yleiskaava luonnosta on tarkennettu ehdotuksessa, joka on ollut nähtävillä 2019. Ehdotusta on päivitetty saadun palautteen ja mielipiteiden jälkeen, ehdotus on tarkoitettu asettaa uudelleen nähtäville.

Hyrylän laajentumissuuntien (HYLA) osayleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Hyrylän laajentumissuuntien (HYLA) osayleiskaava, jossa hankealueelle ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää. Näillä alueilla rakentamista ohjaa kunnan rakennusjärjestys. Osayleiskaavassa Hämeentie on merkitty kantatienä, Koskensillantie kokoojakatuna, kummallekin on merkitty kevyen liikenteen reitti. Kaavassa tiet, kadut, risteykset ja reitit ovat oikeusvaikutuksettomia.

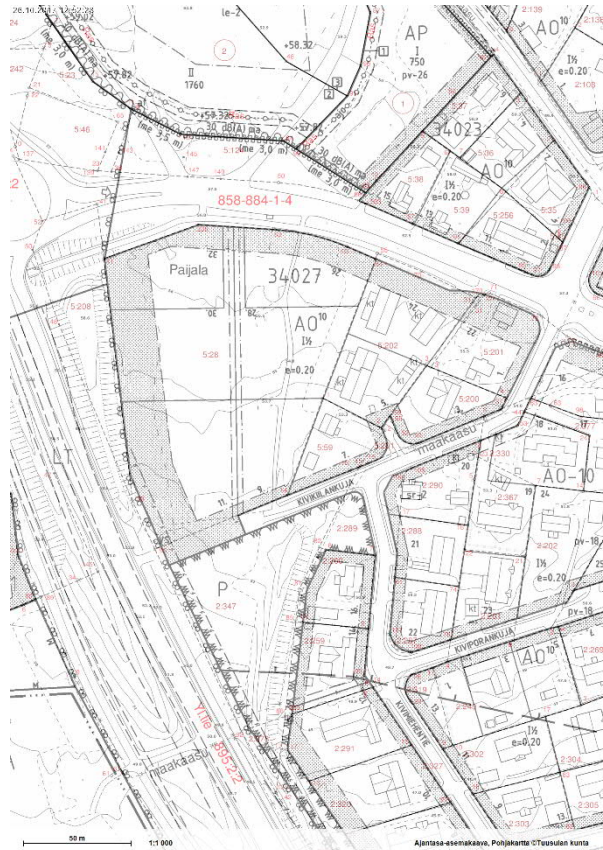
Yleiskaava 2010

Yleiskaava 2010:n mukaan alue on (AP) pientalovaltainen asuntoalue. Yleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton.

Asemakaava

Alueen asemakaava on laadittu vuonna 1980 ja se on vahvistettu 7.5.1982.

Asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä AO-10 omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Korttelialueen keskelle on varattu alue viemäriä varten ja koko korttelialueen ympäri on leveä istutettava alueen osa. Muutettavassa asemakaavassa alueen rakentamishokkuus on $e=0,2$ ja kerroslukuna on $1\frac{1}{2}$.



Maanomistus

Suunnittelualaue on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä maankäyttösopimukset. Kaava-alue tarkentuu työn kuluessa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

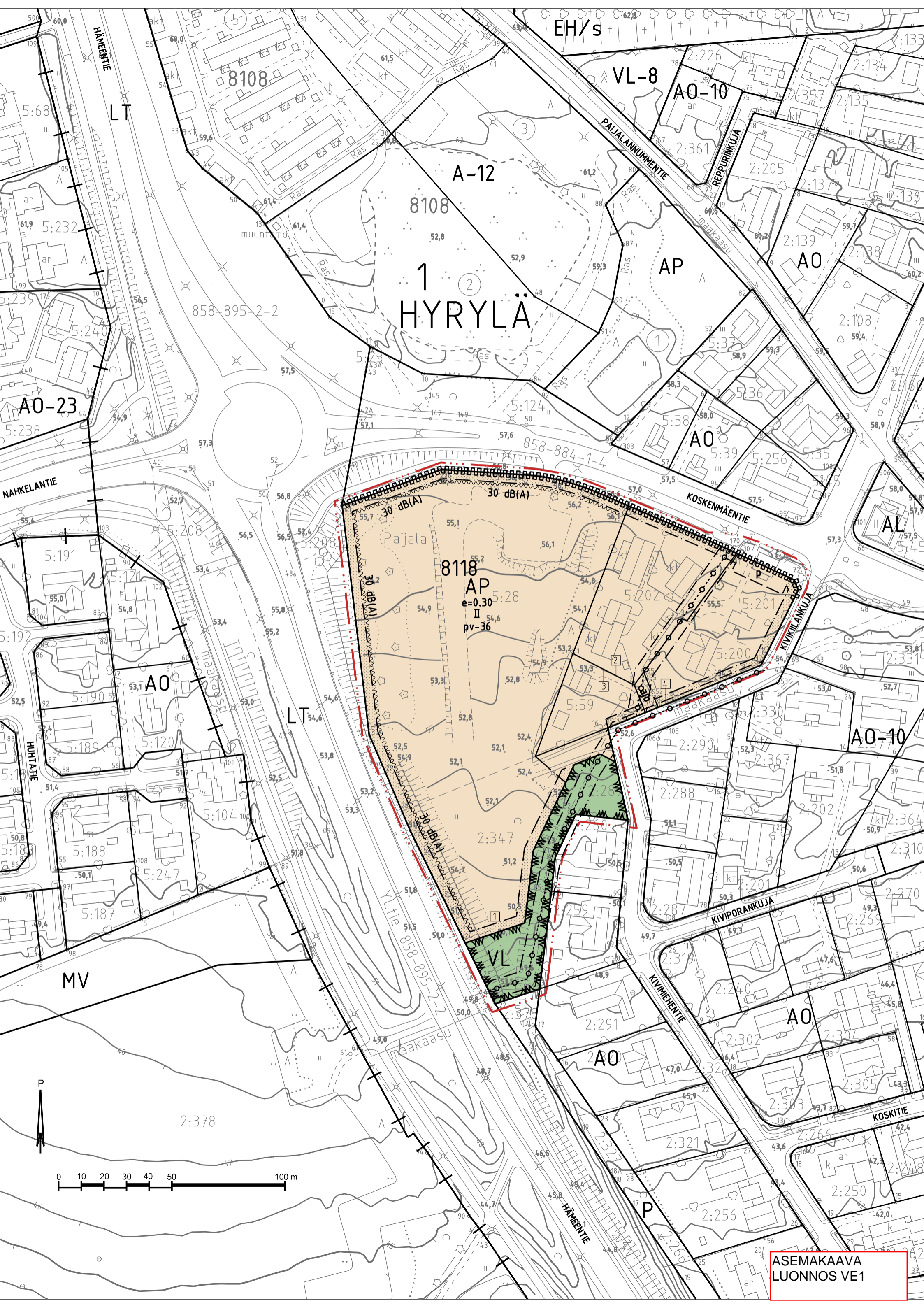
Asemakaavan osalta
Lauri Kopposela, kavasuunnittelija, p. 040 314 3521,
lauri.kopposela@tuusula.fi
Moukarinkuja 4c, PL 60, 04301 Tuusula

Kaavoituksen eteneminen





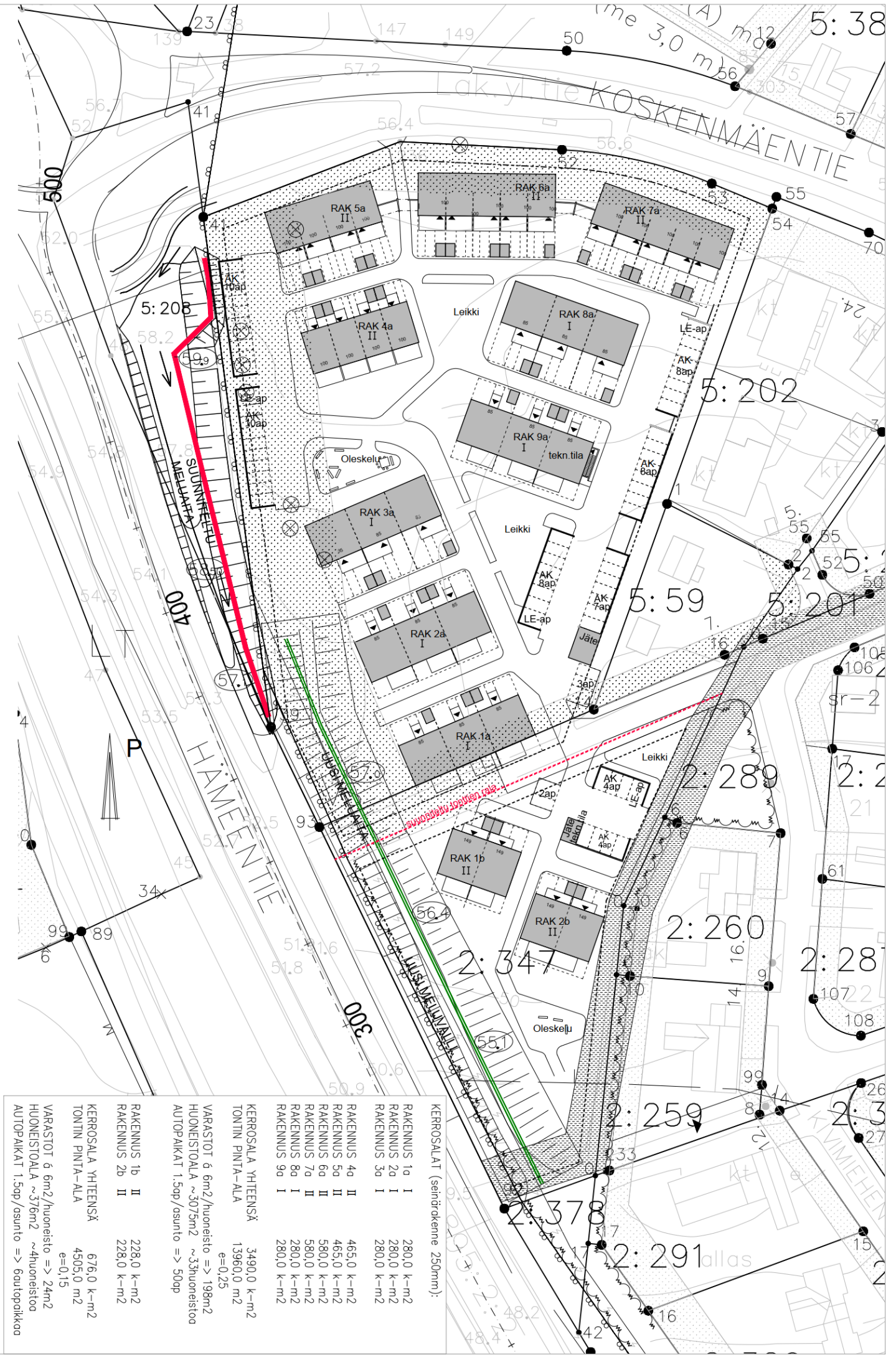
HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVA
EHDOTUS



1
HYRYLÄ

8118
AP
e=0.30
II
pv-36

ASEMAKAAVA
LUONNOS VE1



KERROSALAT (seinärakenne 250mm):	
RAKENNUS 1a I	280,0 k-m2
RAKENNUS 2a I	280,0 k-m2
RAKENNUS 3a I	280,0 k-m2
RAKENNUS 4a II	465,0 k-m2
RAKENNUS 5a II	465,0 k-m2
RAKENNUS 6a II	580,0 k-m2
RAKENNUS 7a II	580,0 k-m2
RAKENNUS 8a I	280,0 k-m2
RAKENNUS 9a I	280,0 k-m2
KERROSALA YHTEENSÄ	
TONTIN PINTA-ALA	13960,0 m2
e=0,25	
VARASTOT & 6m2/huoneisto => 198m2	
HUONEISTOALA ~3075m2 ~33huoneistoa	
AUTOPAIKAT 1.50p/osunto => 500p	
RAKENNUS 1b II	
RAKENNUS 2b II	228,0 k-m2
RAKENNUS YHTEENSÄ	
TONTIN PINTA-ALA	676,0 k-m2
e=0,15	
VARASTOT & 6m2/huoneisto => 24m2	
HUONEISTOALA ~376m2 ~4huoneistoa	
AUTOPAIKAT 1.50p/osunto => 60autopaikkaa	