

Kkl § 40/17.4.2013

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Häriskiven aluetta laadukkaana asumisen alueena samalla eheyttäen ja täydentäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Muutamien maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset. Tavoitteena on säilyttää alueen historialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Suunnittelun edetessä selvitetään mahdollisuudet kehittää liiketoimintaa Hämeentien varressa sekä toimivat liikennejärjestelyt ja meluntorjunta. Kaava-alueesta noin puolet omistaa Tuusulan kunta. Kaava-alueen maanomistajien kanssa voidaan tehdä maankäytösopimukset kunnanvaltuuston hyväksymän maapolitiikan mukaisesti. Kaava-alueen rajausta tarkentuu työn kuluessa.

Lähtökohdat

Häriskiven alue sijoittuu Hyrylän keskuksen luoteispuolelle Hämeentien varteen. Etäisyys Hyrylän keskukseen on vajaat kaksi kilometriä. Suunnittelualueen koko on noin 28 ha. Suunnittelualue rajautuu lännestä Hämeentiehen, pohjoisesta Ketunlinnantien varren asutukseen, etelästä Vaunukan asuinalueeseen ja idästä peltoalueeseen.

Suunnittelutilanne

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 maakuntakaavan. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alue on osittain pohjavesialuetta (pv). Maakuntakaavan uudistaminen on käynnissä.

Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutuksen yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Siinä suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Lisäksi Hämeentien varteen on osoitettu PK-merkinnällä yksityisten palvelujen ja hallinnon alue. Suunnittelualue kuuluu osittain (pv-1)-merkinnällä rajattuun pohjavesialueeseen, joka on vesioikeuden päätöksellä vahvistettu vedenotamon kauko- ja lähisuoja-alue. Alueen maankäytössä on otettava huomioon ko. vesioikeuden päätöksissä mainitut seikat. Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Yleiskaava on tullut vireille kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 1.2.2010. Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut rakennemallivaihtoehdot ovat olleet nähtävillä 26.9.–28.10.2011.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 9.4.2001 Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavan (HyLa), joka on laadittu oikeusvaikutteisena vaihekaavana sitten, että maa- ja metsätalouteen, virkistykseen ja suojeluun tarkoitetut alueet sekä erityis- ja vesialueet on määriteltä, mutta muiden yhdyskuntarakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoitukseen, mitoittukseen ja tehokkuuteen ei osayleiskaava ota kantaa. Liikenneverkon osalta osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavassa muutosalue sijoittuu osittain asemakaavoitetulle alueelle ja osittain MU-2-alueelle, joka on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueella on retkeilyn ka ulkoilun ohjaamistarvetta ja muita ympäristöarvoja. Alueella sallitaan maa- ja

metsätaloutta palveleva rakentaminen. Suositus: Alueen metsät tulee hoitaa ulkoilukäyttö huomioon ottaen. Kaavamuutosalue kuuluu osittain (pv-1) -merkinnällä osoitettuun pohjavesialueeseen. Pohjavesimerkinnän mukaan alue on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

Asemakaavassa suunnittelualue on lähivirkistysaluetta (VL), maa- ja metsätalousaluetta (M-1), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KTY-2), teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-7), huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH-3) sekä maatilojen talouskeskusten aluetta (AM-1), puistoa (VP) sekä asuinpienalojen korttelialuetta (AO-12). Alueen pohjoisosissa ei ole asemakaavaa. Asemakaavaan on merkitty lisäksi vesitorni ET-merkinnällä ja Häriskivi (suuri lohkar) s-1-merkinnällä sekä osa sysimiilusta sm-1-merkinnällä. Asemakaavat on hyväksytty vuosina 1993 ja 1997.

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt Tuusulan kunnan aloitteesta. Hanke on merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2012–2016 kärkihankkeeksi. Asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 25.10.2012.. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRL 30 §:n kuulemistarkoituksen mukaisesti nähtävillä 25.10.–12.11.2012 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana siitä jätettiin 12 mielipidettä ja kahdeksan lausuntoa. Palautteissa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan kommentoitiin mm. viheralueita, sysimiiluja, raskasta liikennettä sekä pohjavesialueen huomioimista.

Asemakaavaluonnokset (kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa)

Kaikissa vaihtoehtoissa alue on suunniteltu pientaloalueeksi. Tehokkaampi pientalorakentaminen sijoittuu Hämeentien ja itä-länsisuuntaisen kokoojatien varteen. Alueen itäosaan, Hämeentien varteen on osoitettu kaupallisia palveluita. Alueelle on osoitettu paikka päiväkodille. Vesitorninmäkeä on varattu virkistyskäyttöön. Alueen poikki itä-länsisuunnassa on osoitettu kokoojatie, joka varautuu alueen laajentumiseen länteen päin, aluetta on kytketty olevaan katuverkkoon pohjoisessa ja mahdollistettu kytkentä etelään. Alueen sisäinen katuverkko jäsenyy verkkomaisena

Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan ensisijassa pientalotyypin, kaupunkirakenteen, rakentamisen määrän ja viheralueiden suhteen.

Vaihtoehto 1 Omakotialue

Vaihtoehdossa painottuu omakotitonttien suhteellinen osuus. Siinä on osoitettu 70 omakotitonttia ja se sisältää noin 100 - 150 AP-asuntoa. Omakotitontin koko on keskimäärin noin 1000 m². Tavoitteellinen kerrosluku AO- ja AP-tonteilla on kaksi. Asukasennuste on noin 600, josta puolet omakotitaloissa ja puolet pientaloissa. Liike- ja palvelukorttelit sijoittuvat Hämeentien varteen, alueen sisääntulon yhteyteen. Sisääntulon yhteydessä sijaitsee myös Vesitorninmäen viheralueeseen rajautuen päiväkotitontti. Työpaikkoja on kaikissa malleissa noin 200. Rakentamisalueita on noin puolet alueesta. Katuverkko koostuu kokoojakadusta ja pääosin läpiajettavista tonttikaduista. AP-korttelit painottuvat Hämeentien ja kokoojakadun varteen. Vesitorninmäki ja viereinen jyrkkä pohjoisrinne on jätetty virkistysalueiksi. Pienempi

virkestysalue on osoitettu lisäksi alueen luoteisosaan, jossa on olemassa oleva vesiallas. Viheralueita on noin kolmannes alueesta. Kaavarajauksella asukas-työpaikkatiheys on noin 30 as+tp/ha. Aluetehokkuus on 0,16.

Vaihtoehto 2 Pientaloalue

Vaihtoehdossa painottuu kytkettyjen pientalojen osuus. Se sisältää n. 50 AO-tonttia ja 150 - 200 AP-asuntoa. Keskeiset eroavuudet suhteessa vaihtoehtoon 1: Asukkaista kolme neljäsosaa on rivitaloissa ja neljännes omakotitaloissa. Päiväkotitontti sijaitsee myös alueen sisääntulon yhteydessä, mutta korttelirakenteen sisällä. Katuverkko koostuu johdonmukaisesti kokoojakadusta ja lenkkimäisistä tonttikaduista. asukas-työpaikkatiheys ja aluetehokkuus ovat vastaavat kuin vaihtoehdossa 1.

Vaihtoehto 3 Pientalokylä

Pientalokylä on tehokas, kylämäinen pientaloalue. Se sisältää 80 AO-tonttia ja 400 - 500 AP-tonttia. Vaihtoehdon AO-tonttikoko hivenen pienempi kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2, keskimäärin 700 m², koko vaihtelee välillä 550 – 1000 m². Yleinen kerrosluku AO- ja AP-tonteilla on kaksi, kuten vaihtoehdoissa 1 ja 2, mutta Hämeentien varressa ja keskeisillä paikoilla ullakon käyttäen 2 1/2. Asukasennuste on noin 1300, josta vaihtoehtoa 2 vastaavasti kolme neljäsosaa rivitaloissa ja neljännes omakotitaloissa. Liike- ja palvelutoimintoja on sijoitettu alueen sisääntulon yhteyteen, Hämeentien tuntumaan, kuten vaihtoehdoissa 1 ja 2, mutta niillä on mahdollisuus sijoittua myös rakenteen sisälle, muihin kortteleihin lähipalveluina ja -työpaikkoina. Päiväkotitontti sijaitsee alueen sisääntulon yhteydessä, Vesitorinmäen viheralueeseen rajautuen. Kaupunkirakenne on kylämäisesti alueen ydintä korostava, samalla alueen perustopografian huomioiva. Rakentamisalueita on noin 60 % alueesta. Katuverkko koostuu kokoojakadusta ja lenkkimäisistä tonttikaduista. Katuverkko on pyritty kytkemään mahdollisuuksien mukaan ympäröivään olevaan rakenteeseen. Vesitorinmäkeä on jätetty rajatummin viheralueeksi, mutta toisaalta valtaosa sysimiiluista on sijoitettu viheralueille jätetty virkestysalueiksi. Maaston alin kohta luoteessa on osoitettu virkestysalueena jatkuvan vesialtaalle. Viheralueita on noin kahdeksasosa alueesta. Kaavarajauksella asukas-työpaikkatiheys on noin 55 as+tp/ha. Aluetehokkuus on 0,28. Alueen tehokkuus vastaa likimain tiivis-matala-alueelle yleisesti määriteltäviä tehokkuuslähtökohtia (aluetehokkuus vähintään 0,25 ja asukastiheys vähintään 60 as/ha).

Vaihtojen vertailu ja vaikutustenarviointi, tiivistelmä

Väestön sijoittamisen ja väestörakenteen kannalta vahvimaksi nousee vaihtoehto 3. Vaihtoehto pystyy ottamaan vastaan eniten väestön kasvua rakenteellisesti kilpailukykyisellä paikalla, samalla se täydentää ja monipuolistaa alueen väestörakennetta. Vaihtoehto 3 näyttäytyy vahvimpana myös yhdyskuntarakenteen näkökulmasta: se hyödyntää sijaintia ja olevaa rakennetta, täydentää, tasapainottaa, kompensoi ympäristön väljyyttä sekä varautuu tulevaan parhaiten. Vaihtoehto 3 pystyy luomaan myös selvimmin omaleimaisen alueen, kylämäisen Kartanonkoskeen vertautuvan pientalokylän, solmukohdan rakenteeseen. Tiivis rakenne luo edellytyksiä myös lähipalveluille ja työpaikoille, sekoittuneelle rakenteelle, tätä tukee Hämeentien vaikutus ja kysyntä, ja jo nykyiset palvelut. Vaihtoehto tarjoaa eniten asuntoja sen asun-

totarjonta monipuolistaa lähialueen nykyistä tarjontaa. Vaihtoehto on myös palvelujen suhteen vahvin, hyödyntää olevia ja tukee niitä ja niiden monipuolistumista ja sijoittumista myös itse alueelle. Vaihtoehto tukee myös liikennemuotojen ja niiden tarjonnan monipuolisuutta ja on perusratkaisultaan henkilöautoriippuvuutta vähentävä. Vaihtoehto sisältää vahvuuksia myös muiden vaihtoehtojen suhteen maisemarakenteen (topografia), ja muinaismuistojen (sysimiilut) huomioimisen sekä talouden (rakentamisalueiden osuus, rakennettavuus) suhteen.

Sen sijaan vaihtoehdot 1 ja 2 tarjoavat selvästi enemmän virkistysaluetta kaava-alueen sisällä, ja vaihtoehto 2 nousee näistä vielä vahvemaksi virkistysalueiden yhtenäisen muodon ja selkeiden rajauksien ansioista. Samoin vaihtoehto 2 omaa paikoin kilpailukykyä suhteessa vaihtoehtoon 3 katuverkon ja korttelialueiden joustavuudessa. Jatkossa on myös tarpeen tutkia, mikä on oikea määrä kaupallista palvelua Hämeentien varressa, tämän suhteen vaihtoehto 3 poikkeaa vaihtoehdoista 1 ja 2. Samoin on syytä tutkia oikea määrä virkistysaluetta Vesitorinmäen yhteydessä - huomioiden laajemmin alueen tarjonta ja tarvittavat yhteydet, sekä kiinnitettävä huomioita tarkoituksemukaisiin kokoihin ja selkeään rajautumiseen.

Luonnosten sisällöstä ja tavoitteista ja vaikutuksista on kerrottu laajemmin liitteenä olevassa asemakaavaselostuksessa ja sen liitteissä.

Lisätietoja kaavasunnittelijat Mika Heikkilä ja Jaana Pohjola, p. 040 314 3519 ja 040 314 3521

Ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditut asemakaavaluonnokset
- asettaa asemakaavaluonnokset MRA 30 §:n mukaisesti nähtävälle mielipiteiden esittämistä varten.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Klaus Koivunen teki seuraavan esityksen:

”Nähtävillä oloaikana tarkastellaan tulevia liikennejärjestelyjä laajemmin Häriskiven tulevalta asuinalueelta länteen Jouhisaarentien suuntaan sekä mahdollista kevyen liikenteen yhteyttä Rusutjärven suuntaan. Samalla tulee katsoa edellyttääkö mahdollinen Hämeentien nelikaistaistaminen kiertoliit-
tymän tilavarausta Hämeentie / Häriskiven risteykseen.”

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti esityksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi lautakunta päätti

- että nähtävillä oloaikana tarkastellaan tulevia liikennejärjestelyjä laajemmin Häriskiven tulevalta asuinalueelta länteen Jouhi-

saarentien suuntaan sekä mahdollista kevyen liikenteen yhteyttä Rusutjärven suuntaan. Samalla tulee katsoa edellyttäkö mahdollinen Hämeentien nelikaistaistaminen kiertoliittymän tilavarausta Hämeentie / Häriskiven risteykseen.

Pöytäkirjaan merkitään, että Mika Heikkilä poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.15

Kkl § 97/Asemakaavaehdotus

Luonnosten nähtävilläolon aikana on laadittu useita selvityksiä. Alueen luonnonolosuhteita on selvitetty, liikennejärjestelyjä on selvitetty sekä hulevesien hallintaan on tehty tarkentavia selvityksiä.

Luonnosvaiheesta saatiin 21 mielipidettä ja 12 lausuntoa. Yleiskuva palautteesta oli sellainen, että alueen ja lähialueiden asukkaat pitivät maankäytöllään tiiveintä vaihtoehtoa huonoimpana ja viranomaistahot taas pitivät sitä parhaimpana. Luonnosvaihtoehtoista kehiteltiin palautteen ja isäselvitysten perusteella luonnosten kaltainen, paranneltu versio. Palautteen myötä kaavan tavoite selkiintyi edelleen omakotivaltaisempaan suuntaan ja omakotitonttien määrää pyrittiin lisäämään alueella. Tavoitteena pidettiin edelleen toimivan joukkoliikenteen mahdollistavaa yhdyskuntarakenteen tiheyttä, mutta huomioitiin lisäksi alueen sijainti tiiviin rakenteen rajaseudulla.

Kaavan rakenne

Asemakaava-alue tukeutuu Hämeentiehen, josta alueelle toteutetaan uusi liittymä. Hämeentien varressa on tehokkaampaa asumisen aluetta, Hämeentien varressa on A-kortteleita, joiden tehokkuus on 0,35. Liittymäkohtaan on sijoitettu liikerakentamisen tontti. Tehokkain rakentaminen sijoittuu Hämeentien varteen. Muilta osin alueen tehokkuus 0,25 vastaa normaalia pientaloaluetta. Puretun vesitornin lähialue on metsää, joka säilytetään sekä Häriskiven että Vaunukankaan asukkaista palvelevana laajana virkistysalueena. Lisäksi kaava-alueen luoteis- ja länsiosaan on osoitettu laajahko avoimena säilytettävä puistoalue, jossa pystytään käsittelemään alueen hulevesiä. Liki kolmannes alueen pinta-alasta on virkistysaluetta ja puistoa. Liikenteellisesti alue tukeutuu Hämeentiehen. Hämeentieltä kaava-alueelle on yksi ajoneuvo-liittymä, ja alueen sisäinen liikenne on rakenteeltaan verkkomainen.

Alueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä noin 34 000 k-m². Omakotitontteja muodostuu 100, ja AP ja A-alueita noin 17 500 k-m².

Lisäksi alueelle muodostuu liikerakentamista 1938 k-m² ja Y tontille rakennusoikeutta 1682 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on hieman vajaat 30 ha.

Puisto- ja lähivirkistysalueita muodostuu noin kahdeksan hehtaaria; alueen pinta-alasta puistoa ja virkistysaluetta on noin 26 %.

Pinta-alaan perustuvien laskelmien perusteella alueen asukasmäärä tulee olemaan noin 700 asukasta, mikä on noin 24 asukasta hehtaarilla.

Alueelle osoitetaan yksi liikerakentamisen tontti, jossa nykyisin toimii lounasravintola. Liikerakennusten korttelialueelle kaavaehdotuksessa osoitettu

rakennusoikeus mahdollistaa liiketoiminnan määrän lisääntymisen nykyisen toiminnan lisäksi. Lisäksi alueelle osoitetaan päiväkotitontti.

Alue kytkeytyy ajoneuvoliikenteen osalta Hämeentiehen olemassa olevan liittymän kohdalta. Hämeentien kautta alue liittyy suoraan seudulliseen ja paikalliseen tie- ja katuverkkoon. Katualueen tilavarauksessa on huomioitu liikenneselvityksessä esitettyjen tarvittavien liikennejärjestelyiden vaatima tila mahdollisine kääntymiskaistoineen. Asemakaavan tilavarauksissa on huomioitu myös Hämeentien mahdollisten lisäkaistojen vaatima tilavaraus. Kevyen liikenteen yhteydet on toteutettu Hämeentien suuntaisina ja alueelta on kevyen liikenteen väylät Nahkelantien suuntaan olevan asuinalueen läpi. Alueen kokoojakadun aluevaraus on leveydeltään 23 metriä. Tämä mahdollistaa kokoojakadulle riittävän väljän ajoradan ja sen lisäksi ajoradan molemmille puolille viherkaistoilla erotetut kevyenliikenteenväylät. Tonttikatujen katualuevaraukset vaihtelevat leveydeltään 10–16 metriä. Tonttikatujen aluevaraus mahdollistaa kevyenliikenteenväylän sijoittamisen leveämpien katujen kohdalla erotuskaistalla tai kapeammilla poikkileikkauksilla reunakivellä kadun toiseen reunaan. Kaikkein vähäliikenteisimmät tonttikadut voidaan rakentaa ilman erillistä kevyen liikenteen väylää. Tarkemmat katukohtaiset poikkileikkaukset suunnitellaan erikseen katusuunnitelmien yhteydessä.

A-15 asuinrakennusten korttelialue

A-kortteleita osoitetaan Hämeentien varteen, johon maisemallisesti soveltuu tehokkaampi rakentaminen. A-kortteleissa tehokkuusluku on 0,35 ja suurin sallittu kerrosluku III. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemättömä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen. Liiketilaa saa olla enintään 10 % rakennusoikeudesta maantasokerroksessa.

AP-38 asuinpientalojen korttelialue AP-alueita on sijoitettu eri puolille kaava-alueetta. Ne tuottavat tiivydeltään omakotiasutusta vastaavaa ympäristöä, mutta toteutusvaihtoehdot ovat joustavammat kuin perinteisellä omakotialueella. Alueelle saa rakentaa kytkettyjä tai erillisiä pientaloja sekä rivitaloja. Tehokkuusluku on 0,25. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa erillisiä varastoja ja autosuojia yhteensä enintään 15 % asuinkerrosalasta. Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille.

AO-61 erillispientalojen korttelialue Alueelle leimallista rakentamista tulee olemaan omakotirakentaminen. Tontteja muodostuu alueelle 100, ja niiden keskimääräinen koko vaihtelee 600 – 1200 m². Tehokkuusluku on 0,25. Rakennuksessa saa olla sivuasunto, joka voidaan erottaa tai yhdistää pääasuntoon. Sivuasunnon pinta-ala saa olla enintään 1/3 koko rakennusoikeudesta. Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puuta tai rappausa.

K liike- ja toimistorakennusten korttelialue sijoittuu Hämeentien ja kaava-alueen pääkokoojakadun liittymään. Tehokkuusluku 0,35 tuottaa tontille rakennusoikeutta 1937 k-m². Paikalla toimii nyt lounasravintola yläkerran toimistotiloineen.

YL-6 yleisten rakennusten korttelialue sijoittuu alueen kaakkoisosaan ja rajautuu virkistysalueeseen. Tontti on tarkoitettu päiväkodille.

Liikenteellisesti asemakaava-alue kytkeytyy suoraan olemassa olevaan liikenneverkkoon. Alueelle järjestetään liittymä Hämeentieltä ja pääkokoojaka-

tu kulkee alueen halki itä-länsisuunnassa. Kevyen liikenteen verkosto yhdistää asuinkorttelit, joukkoliikenteen reitit, virkistysalueet sekä palvelut mahdollisimman sujuvasti. Liiketontin viereen on osoitettu yleinen pysäköinti-alue, joka mahdollistaa tulevaisuuden liikkumismuutoksiin liittyviä palveluita.

Kaava-alueen pinta-alasta vajaa kolmannes osoitetaan virkistys- ja puistoalueiksi. Alueen eteläosassa sijaitsee vesitorninmäki, jossa on vanhaa puustoa ja polkuverkosto. Kyseinen alue osoitetaan VL-8-merkinnällä lähivirkistysalueeksi, jonka puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa täydennysistuttaa. Alueen luoteisosassa on VP-1-merkinnällä osoitettu puistoalue, jota tulee hoitaa ja kehittää avonaisena maisematilana. Puistoalueelle on osoitettu aluevaraus hulevesien käsittelylle.

Hämeentien varren korttelit sijoittuvat pohjavesialueelle, jota koskee merkintä pv-32. Kyseessä on tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden määrään, laatuun tai virtausolosuhteisiin. Alueelle ei saa rakentaa pohjaveden laadun vaarantavien nesteiden säilytystiloja. Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle. Pohjavesialueeseen rajautuvilla kortteli-alueilla ja sillä sijaitsevilla yleisillä alueilla syntyvät imeyttämiskelpoiset hulevedet tulee imeyttää pohjavesialueella.

Kaavan vaikutukset

Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavalla mahdollistetaan uuden pientaloalueen syntyminen Hyrylän taajaman välittömään läheisyyteen, keskustaajaman jalankulun reunavyöhykkeelle. Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta keskustaajaman reunalla ja liittyy suoraan olemassa olevaan rakenteeseen sen luoteispuolelle. Asemakaava levittää hieman Hyrylän asutusta kauemmas keskustasta, mutta kytkeytyy kuitenkin luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen. Taajamarakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen sekä lähipalveluiden mahdollisuuksia.

Liikenteellisesti asemakaava-alue kytkeytyy suoraan olemassa olevaan liikenneverkkoon. Asemakaava mahdollistaa noin 700 asukkaan sijoittumisen alueelle. Tämä asukasmäärä aikaansaa noin 750 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Tämän lisäksi alueelle sijoittuva liikerakentaminen aikaansaa liiketoiminnan luonteesta riippuen maksimissaan noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen aikaansaama autoliikenne suuntautuu Hämeentien kautta seudulliseen ja paikalliseen tie- ja katuverkkoon. Laaditussa liikenneselvityksessä on arvioitu asemakaavaluonnosvaihtoehtojen liikenteellisiä vaikutuksia ja Häriskiven alueen ja Hämeentien liittymän toimivuutta. Luonnosvaihtoehtojen perusteella on todettu, että liittymän ja ympäröivän liikenneverkon toimivuus ei vaarannu asemakaavaehdotusta suuremmilla liikennemäärilläkään.

Kävelyn ja pyöräilyn osalta suunnittelualue liittyy etelässä olemassa olevan katuverkon kautta sekä Hämeentien alittavan kevyen liikenteen alikulun kautta luontevasti olemassa olevaan Hyrylän kevyen liikenteen verkkoon. Alue sijaitsee pyöräily- ja kävelyetäisyydellä Hyrylän keskustasta. Hämeentien ja Nahkelantien joukkoliikennetarjonta palvelee suunnittelualueen maankäyttöä ja olemassa olevan joukkoliikennereitistön vaikutuspiiriin tuleva uusi asutus tukee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Alueen asukasti-

heys luo mahdollisuudet tulevaisuudessa perustason joukkoliikenteen edellytysten toteutumiselle myös alueen sisälle.

Kaava-alueelle osoitetaan kaavassa varaus liike- ja toimistorakennusten tontille sekä päiväkotitontille. Alueen eteläpuolella sijaitsee Vaunukankaan koulu. Muilta osin alue tukeutuu Hyrylän keskustan palveluihin. Asemakaava vaikuttaa lähipalveluiden tarpeeseen tukeutumalla Hyrylän taajamarakenteseen.

Kaava-alueella ei ole putkitettua hulevesiverkostoa. Kaava-alueelta on tehty erillinen hulevesiselvitys, jonka mukaisesti alueen luoteisnurkkaan on varattu alueet, joissa hulevesien viivytyksistä tai suodatus ovat mahdollisia. Alueen maankäyttö tulee muuttumaan nykyisestä, mutta kaavamääräyksillä pyritään huolehtimaan siitä, että hulevedet käsitellään ja viivytetään niiden syntypaikoilla, kiinteistökohtaisesti. Hulevesien hallintaa varten on kaavassa varattu alue, jolla pystytään viivyttämään ja suodattamaan vesiä. Asemakaavamääräyksellä veloitetaan viivytyksien sijoittaminen tontille, eli hulevesien syntypaikoille. Asemakaavassa on esitetty kiinteistökohtaiseksi pintavesien viivytyksivaatimukseksi 1 m³/100 m² katettua pinta-alaa.

Osa kaava-alueesta sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle ja näillä alueilla sadevesien imeyttäminen on mahdollista ja suotavaa. Yleisesti suositeltavaa kaikilla kiinteistöillä on hulevesien muodostumisen vähentäminen (läpäisevien pintojen suosiminen, asfaltti- ja kattopinta-alan minimointi, sadevesien kerääminen tai viivytyksistä, painanteet, kasvillisuus, viherkatot). Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavan vaikutukset ovat Hämeentien varressa positiivisia, kun työpaikka-alueet muutetaan asumiskäyttöön. Kaavamääräyksillä on pyritty minimoimaan asemakaavan vaikutukset pohjavesiin.

Arvio kaavan taloudellisista vaikutuksista on alustava, ja siinä on huomioitu kunnallistekniikan, katujen ja puistoalueiden rakentamiskustannukset sekä maankäyttösopimuskorvaukset ja kunnan tontinmyyntitulot. Alueen kunnallistekniikan, puistojen ja katujen rakentamiskustannusten arvio on yhteensä noin neljä miljoonaa euroa. Hämeentien parantaminen Koskenmäen ympyrästä kaava-alueelle liittymäjärjestelyineen maksaa noin 1,5 M€. Kunnan alueelle sijoittuvien tonttien myynnistä tuloksi arvioidaan 3,9 miljoonaa ja sopimuskorvauksina kunta saa kaavan myötä 3,5 miljoonaa euroa. Kaavatalous jää alustavien laskelmien mukaan vajaat kaksi miljoonaa positiiviseksi.

Lisätietoja kaavasunnittelija Jaana Pohjola

Liitteenä kaavaselostus liitteineen sähköisenä.

Liite nro 97

Ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

— hyväksyä laaditun Häriskiven asemakaavaehdotuksen ja laaditut vastineet mielipiteistä ja lausunnoista

- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin seuraavilla muutoksilla:

Kuntakehityslautakunta päätti korjata ja täydentää kaavamateriaalia seuraavasti:

- Lisätään havainnemateriaaliin ilmakuvan päälle istutettu havainnekuva pohjakarttoineen
- Korjataan havainnekuvaan Vesitorninkulman ppt/t:n esitystapa kevyenliikenteen väyläksi
- Kaavaselostuksen kappaleeseen 2.1.9 loppuun lisätään puuttuva sana ”estettä”
- Häriskiven liittymäselvityksen s.6 oleva teksti päivitetään alueiden nimien osalta.