



Harjulan asemakaavan muutos

nro 3596

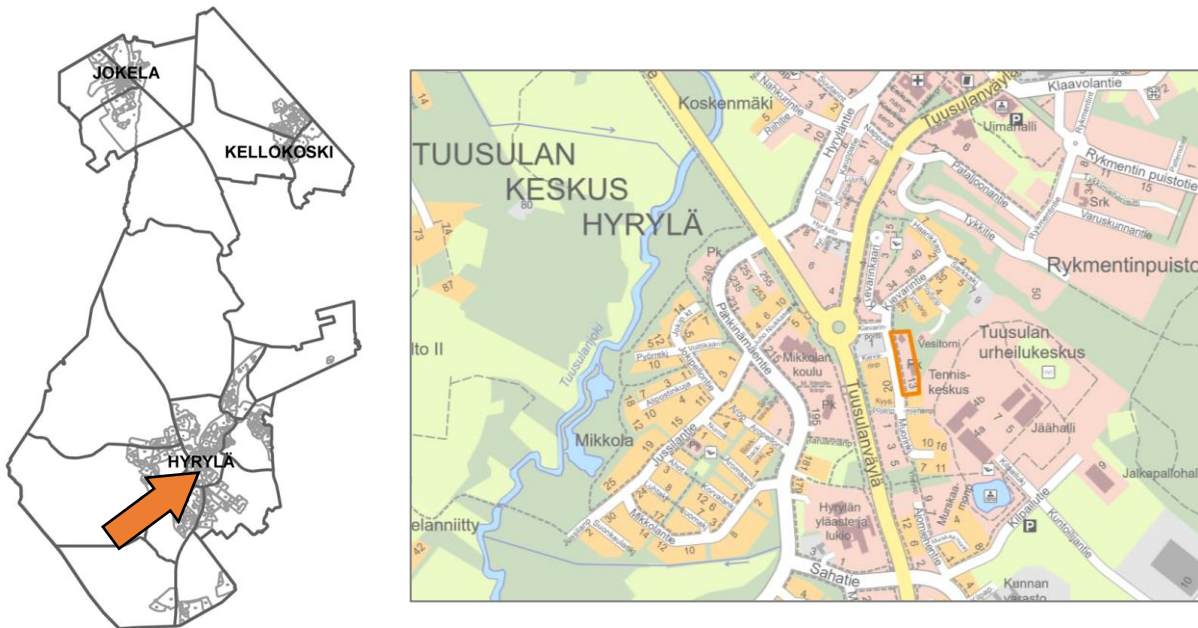
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan asuinkerrostalorakentamista, ympäristöön sovittaen, huomioiden muun muassa yleiskaava 2040. Alueen sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä sekä rakentaminen voi hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoite on edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista ja elinvoimaa, toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta sekä Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa. Suunnittelualue on kunnan omistuksessa. Alue oli aiemmin osa "Kehitettävät kiinteistöt II" asemakaavamuutosta (nro. 3627, voim. 2022).

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



Sijaintikartta ja opaskarttaote © Tuusulan kunta (ei mittakaavassa)

Suunnittelualue

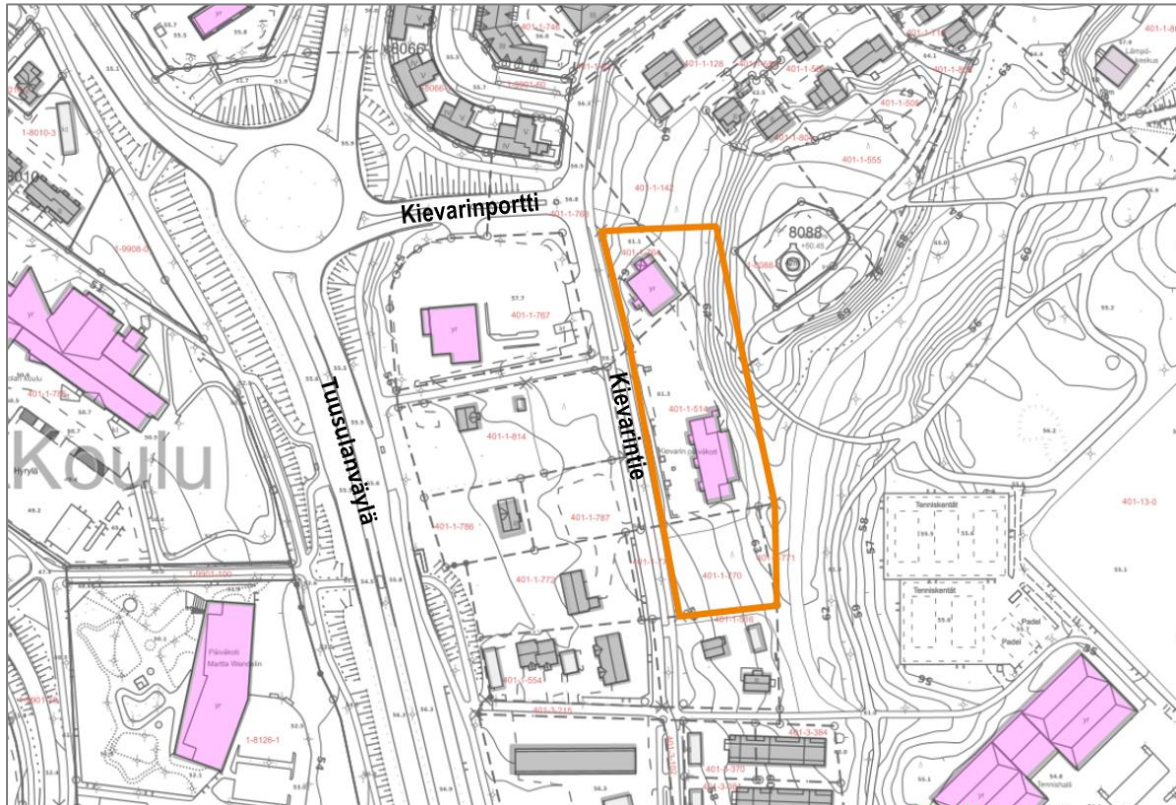
Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pienalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista. Suunnittelualueella on entinen vajaakäyttöinen Teatteri Mesta ja käytössä oleva päiväkotia, jonka toiminta on siirtymässä. Alueen naapurustossa ja lähistöllä on kaikkia asuintalotyyppisiä, kerros- ja rivitaloja sekä pari- ja 1-asuntoisia erillispientaloja. Suunnittelualueen länsipuolinen Kievarintie muuttuu etelässä Muoringiksi, joka on autoilun kannalta päättävä katu. Suunnittelualueen luoteiskulman tuntumassa on Kievarintien ja Kievarinportti-kadun liittymä, josta on noin 100 metriä vilkasliikenteiseen Tuusulanväylän ja Hämeentien kiertoliittymään, josta ajoneuvoliikenne jakautuu kunnassa eri suuntiin ja laajemmin maakunnassa.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta ja se oli aiemmin osa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavamuutoksen (nro 3637, voim. 31.8.2022) valmistelua, mutta ennen kaavan hyväksyntää sen rajauksista Harjulan alue poistettiin. Nyt kaavaa valmistellaan kumppanuuskaavoitussopimusmenettelyllä asuinkerrostalotuotantoon keskittyneen rakennusalan yrityksen kanssa, jonka kanssa yhteistyössä suunnitellaan Harjulan asemakaavamuutosta mm. viitesuunnitelmaan perustuen. Suunnittelun tavoitteet noudattavat Tuusulan kuntastrategiaa, jonka mukaan Hyrylän keskustan täydennysrakentamista ja elinvoimaa edistetään, kunnan strategiaa ja pormestariohjelmaa, MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta sekä Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa toteutetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus

Oas:n aluerajauksessa on huomioitu suunniteltavan korttelialueen kiinteistön rajat ja ympäröivä katuverkko sekä viheralueet. Kievarintien katualue on mukana tarkasteltaessa korttelialueelle sijoittuvan suunnittelun mahdollisia vaikutuksia ympäristöön ja varmistettaessa kaavan valmistelun yhteydessä kunkin toiminnan yhteensopivuutta tai liikennesuunnittelun tarvetta.



Oas-alueen rajaus (oranssi viiva) ja ote pohjakartasta, jossa värillä maastotietokannan rakennukset © Tuusulan kunta (ei mittakaavassa)

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista, kaavaluonnoksesta ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **23.3. - 23.4.2023** aikana. Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 23.4.2023**.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. **Anna palautetta tästä**-lomake on verkkosivulla [Tuusula.fi](https://www.tuusula.fi) Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Viireillä olevat kaavahankkeet luettelossa nimellä Harjulan asema-kaavan muutos **tai**
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula

tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Harjula nro 3634".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat Tuusulan kunnan verkkosivulla "[Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Viireillä olevat kaavahankkeet](#)". Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla "[Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu](#)".

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuus järjestetään **Martta Wendelin päiväkodin Martta Wendelin-salissa 5.4.2023 klo 18 - 19:30** (osoite Pähkinämäentie 195, 04300, TUUSULA). Asukastilaisuutta koskevia tietoja on myös Tuusulan kunnan verkkosivujen tapahtumakalenterissa [tapahtumat.tuusula.fi](#). Lisäksi asukastilaisuudesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille.

Nähtävilläolon jälkeen valmistellaan kaavaehdotus ja se asetetaan nähtävälle, jolloin siitä voi jättää mielipiteen. Ehdotuksen nähtävälle asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tekninen lautakunta
 - Kasvatus- ja sivistyslautakunta
 - Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
 - Lapsi- ja perheasiainneuvosto

- Tuusulan veden johtokunta / HSY
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- Rakennusvalvontajaosto
- Helsingin Seudun liikenne HSL
- Uudenmaan liitto
- Auris Energia Oy kaasunjakelu
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy kaukolämpö
- Uudenmaan ELY -keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
 - Hyrylän kehittämissuhteet
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
 - Tuusula-Seura
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyritykset:
 - Elisa
 - Telia
 - DNA
- Energiayritykset
 - Caruna Oy
 - Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy kaukolämpö
 - Auris Kaasunjakelu
 - Fortum Power and Heat Oy

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, liikkumiseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavata- louteen 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 ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

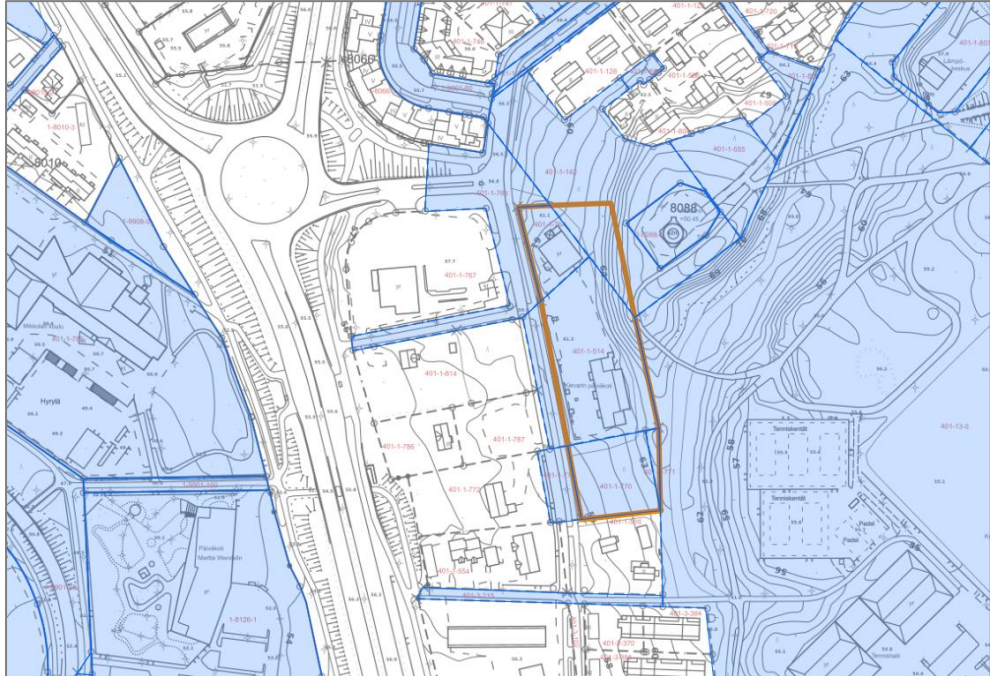
Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueella on nykyisin Kievarin päiväkotia, maantason pysäköinti-alueita sekä vajaakäytöllä oleva seura- ja kerhorakennus Teatteri Mesta. Kievarin päiväkodin toiminta on muuttunut niin, että se on yhdessä Mikkolan päiväkodin kanssa osa tulevaa Kirkonkylän kampuksen päiväkotia. Kirkonkylän kampus, johon tulee päiväkotia ja suomen- ja ruotsinkielinen koulu, valmistuu syksyllä 2024 Kirkonkylän koulun entiselle tontille katuosoitteeseen Tuusulantie 131, joka sijaitsee oas-alueelta n. 2,7 kilometrin etäisyydellä. Lisäksi osana Tuusulan kehittyvää palveluverkkoa, uusi Martta Wendelinin 10-ryhmäinen päiväkotia on otettu käyttöön palvelemaan aluetta laajalti ja se on oas- ja kaava-alueelta noin 250 metrin etäisyydellä Tuusulanväylän länsipuolella oas-alueen ulkopuolella.

Nykyään oas-alueen eteläpuolella on yhden asunnon erillispientaloja. Kievarintien länsipuolella on muutamia erillispientaloja ja paritaloja omissa kiinteistöissään. Alueen tuntumassa itäpuolella on laaja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-8), jonka länsiosa oas-alueen puolella on merkitty alueen osaksi, joka tulee säilyttää puustoisena. Tuusulan urheilukeskus oas-alueen lähistöllä sen itäpuolella on laaja, monine liikuntamahdollisuuksineen. Oas-alueen ulkopuolella, siihen liittymättömänä, Kievarinpuiston virkistysalueen (VL) sisällä on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jossa on 42 metriä korkea Hyrylän vesitorni), noin 30 metrin päässä oas-alueen rajalta. Torni on Hyrylän taa-jaman keskeinen maamerkki, lähi- ja kaukonäkymissä. Suunnittelualueen maastonmuodot vaihtelevat. Kievarintien ja Kievarinpolun liittymästä kadut laskevat pohjoiseen ja etelään noin 1 - 2 metriä. Vesitorni oas-alueen ulkopuolella on rakennettu Kyytimiehenpuiston korkean kukkulan laelle, jonka rinteeseen suunnittelualue liittyy. Korkeuseroa on oas-alueen itäreunan jyrkässä rinteessä harjanteelta oas-alueen alimpiin osiin enimmillään noin 8 metriä.

Alueen on pääosin rakennettua ympäristöä ja sitä käytetty aktiivisesti, joten luonnontilaisuuden tekijöitä ei juurikaan esiinny, vaikka alueeseen kuuluu viheraluetta. Virkistysalueen (VL) sekä urheilu- ja virkistysalueen (VU-8) puusto on pääosin täysikasvuista. Oas-alueen pohjoisosassa kasvaa mäntyä ja kuusta sekä nuorta lehtipuuta. Länsirinteessä on sekapuustoista tuoretta kangasmetsää, eteläisimmän osan ollessa lehtipuuvaltaista. Oas-alueella koskevan luontoselvityksen (Faunatica, 2020) mukaan selvitysalueella ei rajattu arvokkaita luontotyyppejä tai tavattu huomionarvoisia kasvilajeja. Siksi maankäytön suunnittelua ei ole ollut syytä rajoittaa luonnon kannalta. Linnustollisesti merkittävin alue on oas-alueella luontoselvitysalueen pohjoisosassa, mutta kokonaisuutena vesitornin lähiympäristön selvitysalueella ei ole erityistä linnustosta johtuvaa suojeluarvoa, eivätkä siellä pesimäkaudella 2020 tavatut huomionarvoiset lajit edellytä suojelutoimia. Luontoselvityksen perusteella lepakoita ei ole syytä huomioida alueen maankäytön suunnittelussa,

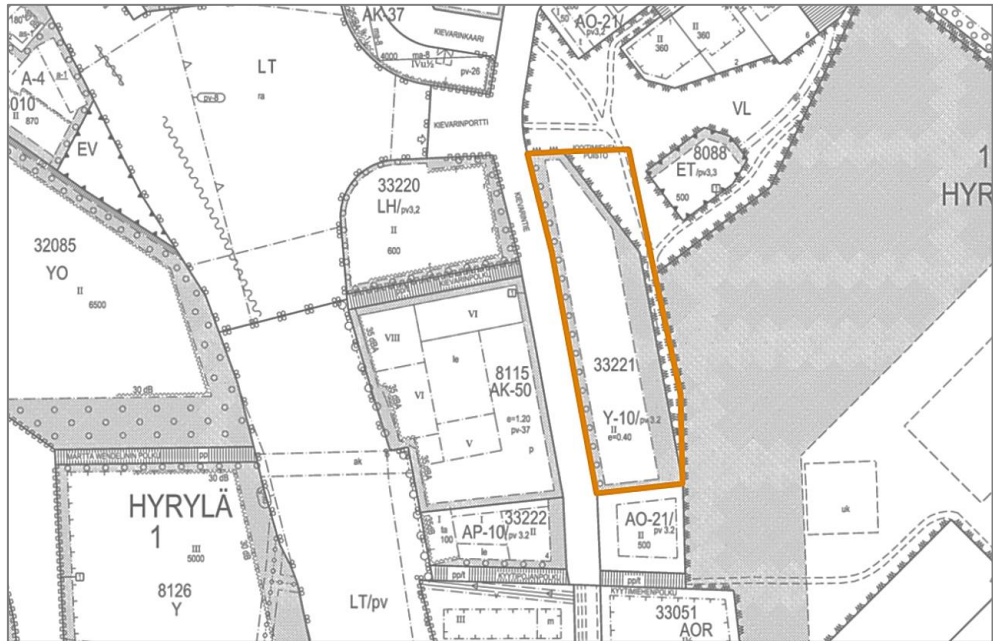
Oas-alue on pääosin Tuusulan kunnan omistuksessa. Vähäisesti osa Kievarintien katualueen länsiosaa on yksityisessä omistuksessa. Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen toimijoiden ja tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaus (oranssi rajaviiva), pohjakarttaote ja maanomistusalueet (sinisellä rajaviivalla merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa) (ei mittakaavassa) © Tuusulan kunta

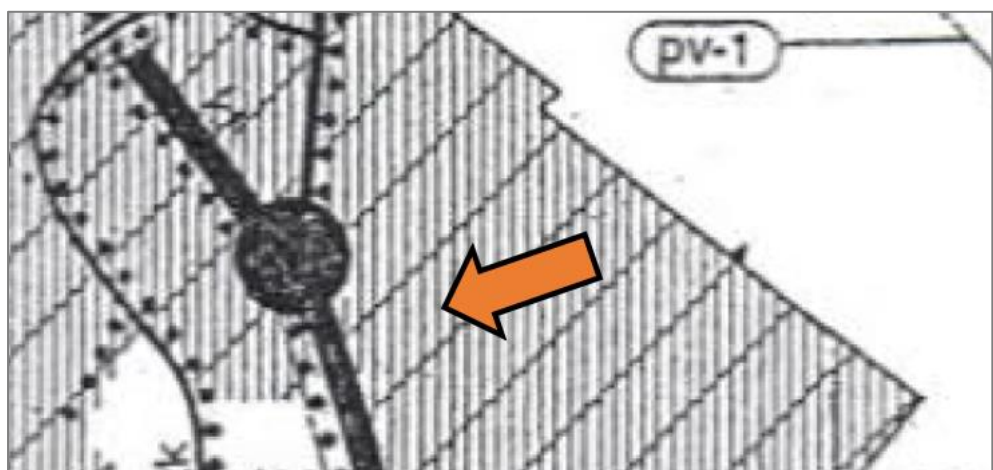
Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1989 ja 2005, joten osa alueesta on todettavissa vanhentuneeksi. Pääosa oas- ja kaavamuutosaluetta muodostuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-10). Oas-alueeseen kuuluu vähäisemmin sen koillis- ja itäosassaan Kyytimiehenpuiston lähivirkistysaluetta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

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



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

Aluetta koskee **Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava**, joka on oikeusvaikutteinen paitsi liikenneverkkoa koskevilta osin. Oas- ja kaavamuutosalueita koskeva osayleiskaavan merkintä on: "Kaavakarttaan on merkitty esitystavan selkeyttämiseksi asemakaavoitetut alueet rasterimerkinnällä, joka ei ole käyttötarkoituserkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä." Siihen liittyen voi todeta, että Harjulan Oas- ja kaavamuutoksen suunnittelualue kuuluu asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää osayleiskaavassa. Siten esimerkiksi asuinrakentamisen tavoittelu on osayleiskaavan mukainen ratkaisu.



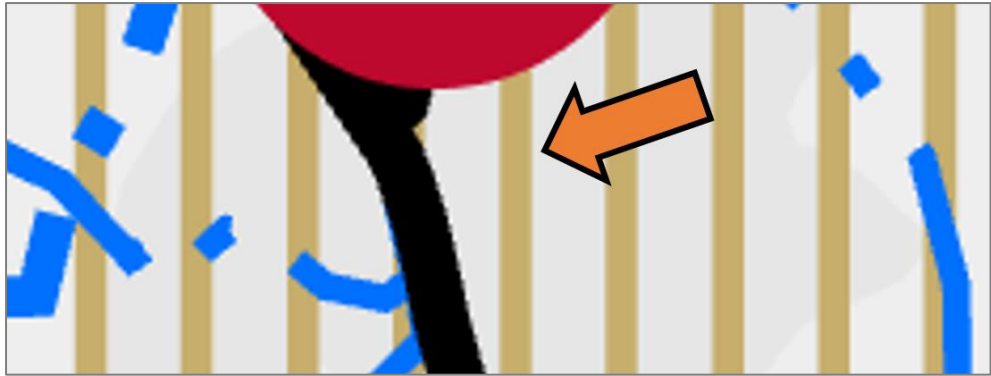
Ote Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaavasta (KV 2001) sekä kaavaan kuuluvan nuolimerkintä osoittaa kaava-alueen ylimalkaisen sijainnin © Tuusulan kunta

Tuusulan yleiskaava 2040 on kunnanvaltuuston hyväksymä (14.11.2022, § 133) ja se ei vielä ole lainvoimainen. Yleiskaava 2040:ssa oas-alue on pääosin kerrostalovaltaista asuinalueita (AK), joka varataan asumiselle, Asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. - Lisäksi oas-alueella on vähäisesti yleiskaavan Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), joka varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten.



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

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



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

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Asemakaavoituksen ja asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus, luonnos, Harjula, JM Suomi Oy, KKL 19.1.2022
- Meluselvitys Kievarintie 17-19. Ramboll, 2022
- Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu, Sitowise 2020
- Makkonen, H., Koskimies, P., Vasko, V. & Nieminen, M. 2020: Luontonselvitykset Tuusulan Hyrylässä Mesta-Harjulan alueella vuonna 2020. –Faunatican raportteja 55/2020. 25 s.
- Hyrylän pohjavesialueen antoisuusselvitys - Selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta. Pöyry, 6.7.2018
- Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018 ja liitteet
- Kievarintie asemakaavamuutos nro 3478 (voim. 2022)
- Hyrylän pohjavesialueen antoisuusselvitys - selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta, Pöyry Oy, 2018
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, päivitys 2005
- Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma - Päivitys, 2019, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesien-suojeluyhdistys ry
- Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä_-selvitys - SITOWISE, 2019
- Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi, Museovierasto, Katja Vuoristo, 2009

Yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti, p. 040 314 3673,
petteri.erling@tuusula.fi,
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti, p. 040 314 2014
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Liikenne

Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3523,
taina.toivanen@tuusula.fi

Kunnallistekniikka

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3568,
tomi.hurme@tuusula.fi
Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3567,
suvi.honkanen@tuusula.fi

Asemakaavan viitesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Arkkigraf Oy,
Tomi Tulamo, arkkitehti SAFA FISE ARK 1835
p. 09-6214545, m. 050-5322559
tomi.tulamo@arkkigraf.fi

Kaavoituksen eteneminen

