



Aattola

asemakaavan muutos

Asemakaavan selostus

Kaava nro 3626

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3626
PÄIVÄTTY 10.2.2021

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan

1. kunnanosan (Hyrylä)

korttelin 35012 Y-korttelinosaa

Asemakaavalla muodostuu korttelin 8128 korttelinosa 1, sekä lähivirkistys- ja vesialueet.

Kaavan nimi:

Aattola asemakaavan muutos

Laatija:

Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.2.2019

Kuntakehityslautakunta: 8.5.2019

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRL 62 §): 23.5-24.6.2019

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.12.2019-31.01.2020

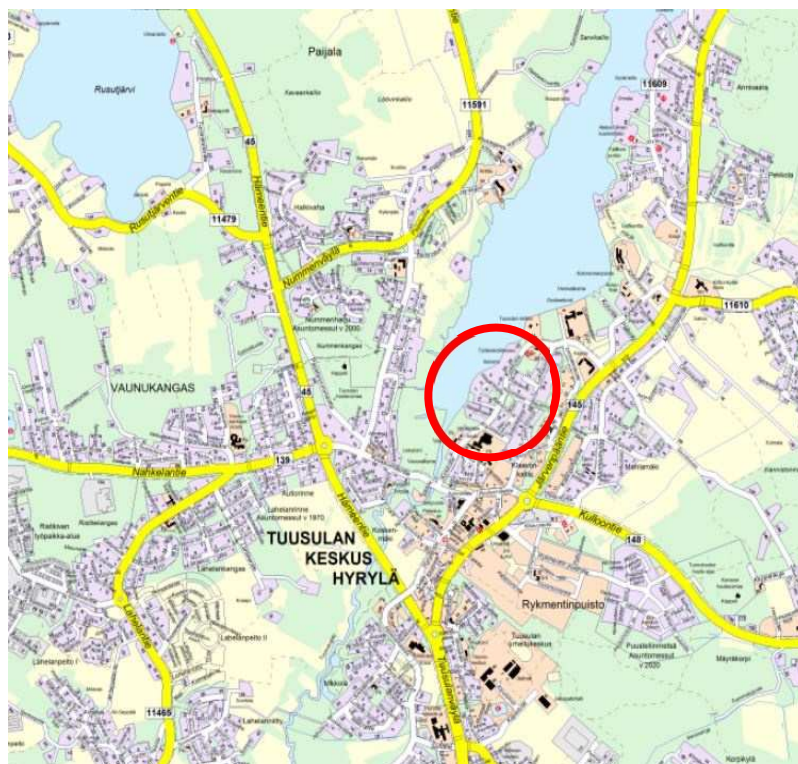
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 25.2.-26.3.2021

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kirkkotien varrella Tuusulanjärven rannalla.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:	Anne Olkkola, kaavoituspäälikkö Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija
Kaavapiirtäminen:	Laura Jalonen, kaavoitusavustaja
Kunnallistekniikka:	Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päälikkö
Yleiskaavoitus:	Henna Lindström

Muut viranomaistahot

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): Ilppo Kajaste, ylitar-
kastaja

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Anu Tyni, ympäristösuunnittelija

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Juha Vuorinen

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Hanna Riihinen, vesihuoltoinsinööri

Viitesuunnitelma ja kaavan aiemmat vaiheet:

Maarit Suomenkorpi, Tengbom Oy

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	6
Tavoitteet.....	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.....	7
Liikenne.....	8
Palvelut.....	9
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys.....	12
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	15
Ympäristöhäiriöt	15
Vaikutukset.....	15
TOTEUTUS.....	17
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	18
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	20

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta A4-koossa sekä kaavamääräykset ja -merkinnot
 - Havainnekuva
 - Ajantasa-asemakaavaote ja maanomistuskartta
 - Vesihuoltoverkosto
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet
6. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Rakennushistoriallinen selvitys – Aattola, Tuusula, Tengbom Oy 30.09.2019.
 - Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys Aattolan alueella Tuusulassa vuonna 2018, Faunatica
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
 - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
 - Hyrylän pohjavesialueen antoisuusselvitysselvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta. Pöyry, 6.7.2018
 - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
 - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
 - Luonnon tila Keski-Uudellamaalla, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 2014
 - Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
 - METSO-inventointi, Innofor Finland Oy, 2011
-

TIIVISTELMÄ

Aattolan asemakaavan muutos oli ehdotusvaiheeseen asti mukana Kehitettävät kiinteistöt -kaavahankkeessa. Ennen hyväksymisvaihetta Aattola irrotettiin mosaiikkikaavasta omaksi kaavahankkeekseen. Kaavaan on tehty muutoksia, joiden takia se asetetaan uudelleen nähtäville ehdotuksena.

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen 80 k-m² suuruinen rakennus sijaitsee suurella Y-korttelilla Tuusulanjärven rannalla. Aattola rakennettiin alun perin Iloniemen suurhuvilan puutarhurin asuinrakennukseksi ja se liittyy tämän myötä Tuusulanjärven itärannalle 1800-luvun lopulla syntyneen suurhuvilayhteisön historiaan.

Kaavaehdotuksessa Aattolan rakennukselle on varattu pihapiirinsä kokoinen ohjeellinen rakennuspaikka, joka on muutettu viereisten tonttien mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on sallittua rakentaa uusi talousrakennus, esimerkiksi pihasauna. Pihapiirin ulkopuolelle rajautuvat alueet sekä rantavyöhyke ovat lähivirkistysaluetta, jolla luontoarvojen säilyminen on taattava. Tuusulan kunnan metsien luonto- eli METSO-inventoinnissa alueella on merkitty Kirkonkylän lehtonotko. Luontoselvityksessä alueella todettiin kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita. Uusi talousrakennus on sijoitettu tontin koillisosaan siten, että rakennuksen ja noron väliin muodostuu noin 15 metrin suojavyöhyke. Pumppaamolle ja sen sähkökeskukselle on varattu omat rakennusalan (et). Tontin eteläosassa on rasiitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 115 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 500 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 385 k-m².

Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kunta omistaa Aattolan kiinteistön, mutta sille ei enää ole käyttöä kunnan omistuksessa. Kaavatyön tavoitteena on varmistaa arvokkaan kiinteistön säilyminen ja määrittää sille uusi käyttötarkoitus asuinrakennuksena. Kaavalla ratkaistaan arvokkaan rakennuksen sekä ranta-

alueen luontoarvojen suojelu. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla tarpeettomasta kiinteistöstä luopumisen.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 4 887 m².

AO-korttelialue noin 834 m², rakennusoikeus 115 k-m².

VL-alue noin 3 960 m²

W-alue noin 93 m²

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on noin 500 k-m² ja kaavamuutoksen 115 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee noin 385 k-m². Asuntojen määrä ei muutu.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla, Kirkkotien varrella. Tontille on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m². Vehreän Kirkkotien ympäristössä kasvaa lehtipuita ja kuusia. Kadun varren rakennuskanta koostuu pientaloista ja on iältään kerrostunutta. Vanhojen 1900-luvun alun puutalojen lomassa on uusia 2000-luvun vaaleasävyisiä, tiiliverhoiltuja ja rappauspintaisia harja- tai pulpettikattoisia taloja. Vanhat rakennukset ovat kelta- tai punasävyisiä. Tontin kaakkoisosa on ajoyhteyksien ja olemassa olevan kunnallistekniikan takia avointa hiekkapintaa ja kaipaa jäsentämistä, jotta alue olisi maisemakuvaltaan yhtenäinen Kirkkotien ympäristön kanssa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Tontti on muutettu viereisten tonttien mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi ja sille on osoitettu yksi ohjeellinen rakennuspaikka. Aattolan rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-29). Kirkkotien miljööön viehättävyys muodostuu aivan kadun varteen ulottuvan vehreän kasvillisuuden lomasta pilkottavista rakennuksista. Aattolan rakennusoikeus on kooltaan 80 k-m². Tontille sallitaan rakennettavaksi uusi talousrakennus, esimerkiksi pihasauna, joka on kooltaan yhteensä 35 k-m². Rakennusoikeus pienenee voimassa olevan asemakaavan 500 k-m²:stä yhteensä 115 k-m²:iin. Tonttitehokuudeksi muodostuu noin 0,14.

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että suojeltavan rakennuksen arvokas luonne säilyy. Rakennuslupavaiheessa on kuultava maakuntamuseon ja kaavoituksen edustajia. Rakentamisen tulee olla perinteistä ja Aattolan päärakennuksen tyyliin sopivaa, tai sille selkeästi alisteista. Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää luonnontilaisina, lukuunottamatta

Lähivirkistysalue (VL)

Aattolan pihapiirin ulkopuolelle rajautuva osa kiinteistöstä ranta-alueeseen varataan lähivirkistysalueeksi. Virkistysalue on, lukuun ottamatta Kirkkotien varren rasitealueita, merkitty s-14 merkinnällä säilytettäväksi alueeksi. Rinteessä kulkee kaksi luonnonmukaisen kaltaista noroa, joiden säilymistä ei saa vaarantaa. Myös noroja ympäröivä lehto on arvokas. Tästä syystä alueella oleva puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä siten, että lehdon sekä norojen ominaispiirteet säilyvät. Alueella ovat sallittuja ainoastaan turvallisuuden tai muun vastaavan syyn takia välttämättömät toimenpiteet.

Lisäksi sallitaan sellaiset hulevesien hallinnalle tarpeelliset toimenpiteet, jotka edesauttavat norojen arvojen säilymistä. Tällainen toimenpide voi olla esimerkiksi hulevesien viivytysjärjestelmän rakentaminen, joka auttaisi vähentämään norojen vesimäärää rankkasateiden aikana. Eteläisempi noro saa alkunsa Kirkkotien alittavasta hulevesiputkesta. Toimenpiteiden vaikutukset luontoarvoihin on selvitettävä suunnitteluvaiheessa asiantuntijalausuntoihin tukeutuen.

Pumppaamolle ja sähkökeskukselle on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueet. Lisäksi on esitetty kiinteistöllä kulkevat johto- ja ajorajitteet.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontilta on kaksi suoraa liittymää Kirkkotielle. Tontin eteläosassa on rasiitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille sekä pumppaamolle ja sähkökeskukselle suuntautuvaa huoltoa varten.

Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Hyrylään. Kirkkotien varrella on kevyen liikenteen väylä. Kirkkotiellä ei ole julkista liikennettä. Kirkkotietä ei ole tarvetta leventää.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos ei edellytä uusia liikennejärjestelyjä. Kaavalla muodostettavien tonttien käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä. Tonteilta on suora tonttiliittymä Kirkkotielle. Alueen eteläosaan on merkitty ajoyhteys (ajo) etelässä sijaitsevalle tontille. Pumppaamon huoltoliikenne tapahtuu saman ajorajitteen kautta, eikä

pumppaamon välittömään läheisyyteen ole tarvetta tai mahdollisuutta järjestää suoraa ajoyhteyttä.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AO-korttelialue:
2 ap / asunto

Palvelut

Lähtökohdat

Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin 250 m päässä ja Hyökkälän koulu sekä yksityinen Steinerpäiväkoti noin 450 m päässä kaavamuu-tosalueelta. Hyrylän keskustan palvelut ovat noin 1 km päässä.

Esteettömyys

Rannassa on paikoin jyrkkiä maastonkohtia. Asemakaava-alue on muilta osin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

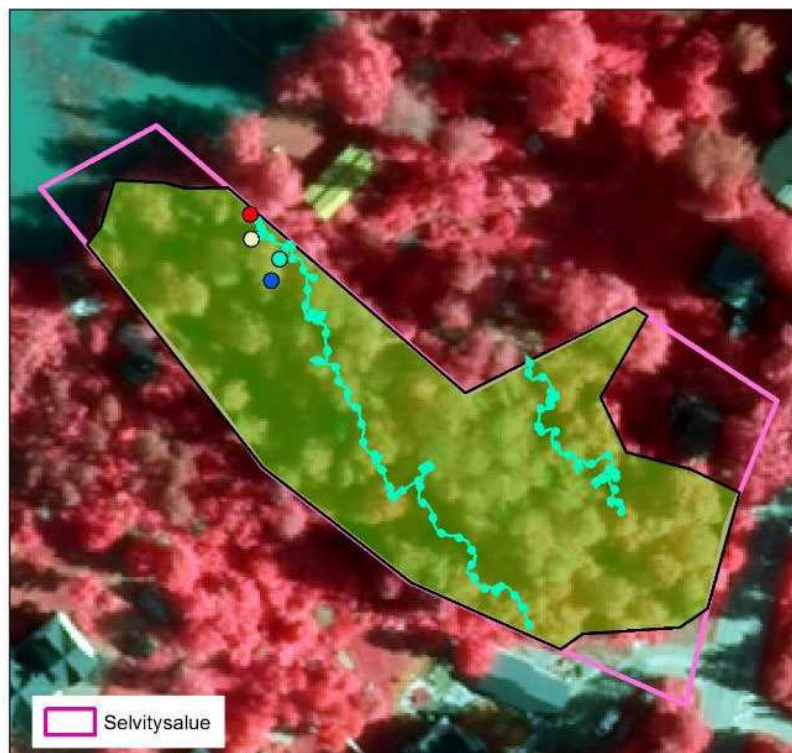
Lähtökohdat

Tuusulan kunnan metsien luonto- eli METSO-inventoinnissa alueelle on merkitty Kirkonkylän lehtonotko. Kohde kattaa kiinteistön alueen ajoyhteyksiä ja pihapiiriä lukuunottamatta.

Kirkonkylän lehtonotko on syvässä raviinissa virtaavaa, Tuusulanjär-veen laskevaa noroa reunustava, puustoltaan erittäin monipuolinen, runsaslahopuustoinen, tuoreesta ja kosteasta lehdosta koostuva kohde (METSO I) asuintonttien välissä. Lehdon eteläosassa kasvaa muutama suuri vaahtera. Noron varressa on kotkansiipiesiintymä.

Kohteella tulisi selvityksen suosituksen mukaan pidättäytyä kaikesta metsänkäsittelystä.

Kiinteistön alueella on laadittu erillinen luontotyyppi- ja kasvillisuus-selvitys, jossa todetaan, että selvitysalue on sille osittain ulottuvia piha-alueita lukuun ottamatta arvokasta luontotyyppikohdetta. Selvi-tyksessä paikannettiin kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa no-roa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita. Molemmat norot mutkittavat eikä kaivamisesta tai suoristamisesta näy merkkejä. Varsinkin noroista pidempi virtaa selvästi erottuvassa syvässä uomassa, ja sillä on melko suuri pudotuskorkeus kohti jär-veä.



Kuva: Ote luontoselvityksestä (Faunatica, 2018). Karttaan on vihreällä merkitty arvokas luontotyyppikohde Kirkonkylän lehtonotko, ja turkooseilla viivoilla kaksi arvokasta noroa.

Noroja ympäröivässä lehdossa on monia luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita piirteitä: runsaslahopuustoisuus, lehtipuuvaltaisuus, eri-ikäisrakenteisuus, jalon lehtipuun vaahteran esiintyminen ja vaateliäs lehtolajisto (kotkasiipi *Matteuccia struthiopteris*, lehtosinijuuri *Mercurialis perennis*, mustakonnanmarja *Actaea spicata*, pähkinäpensas *Corylus avellana*, koiranheisi *Viburnum opulus* ja kuusama *Lonicera xylosteum*).

Lehto täyttää METSO-ohjelman luokan I valintaperusteet, ja sen luontotyypit (tuore ja kostea runsasravinteinen lehto) ovat uhanalaisia. Lehto täyttää myös metsälain erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit (rehevä lehtolaikku ja pienveden välitön lähiympäristö). Luontotyyppikohde luokiteltiin Södermanin (2003) mukaisesti arvoluokkaan B, kansallisesti arvokas, sillä se sisältää vesilain kohteita.

Eteläisempi noro sijaitsee kokonaisuudessaan kunnan omistamalla kiinteistöllä. Noro saa alkunsa Kirkkotien alittavasta hulevesiputkesta. Noroon johdetaan ympäröivien katu- ja taajama-alueiden hulevesiä. Vuosien saatossa uomasta on muodostunut luonnontilaisen kaltainen, mutta hetkittäisten runsaiden vesimassojen johdosta luonnontila on heikentynyt. Uomaeroosio on paikoin hyvin voimakasta, ja uoma on syöpynyt jopa 1,5 metrin syvyyteen. Runsaat hulevedet ovat irrottaneet uomasta kiintoainesta, josta osa on päätynyt Tuusulanjärveen, ja osa sedimentoitunut uomaan. Paikoitellen noro kulkee kuitenkin rauhallisesti luonnontilaisena. Vesimäärän ollessa suuri, pieniä vesimääriä kulkeutuu noron sivuhaaran kautta pohjoispuoleisen kiinteistön ranta-alueille.

Pohjoisempaan noroon purkautuu pohjavettä Kirkkotien läheisestä rinteestä. Noro saa alkunsa läheltä jätevedenpumppaamo, mutta siihen ei purkautu vesiä läheisistä putkista, vaan se vaikuttaa luonnonmukaisesti syntyneeltä. Noro on säilyttänyt luonnontilaisuutensa eteläistä noroa paremmin, sillä sen vesitase ei vaikuta muuttuneet. Aattolan kiinteistöllä sijaitseva noron alkupää on säilynyt hyvin luonnontilaisena. Pohjoispuoleiselle kiinteistölle laskiessaan uoma kulkee puutarhan poikki nurmialueella, ja luonnontila on tältä osin menetetty.

Vesilain mukaisten norojen ominaispiirteitä ei saa lain mukaan vaarantaa. Lisäksi pienvesien suojaisuuden ja ominaispiirteiden säilyttämiseksi tulisi säästää myös niiden välitön lähiympäristö. Metsähallituksen suositusten mukaan pienvesien suojavyöhykkeiden tulee olla 15–30 metriä. Luontoselvityksen suositusten mukaan arvokas luontotyyppikohde tulisi säästää maankäytössä kokonaisuudessaan. Täydennysrakentamista kohteelle ei voida tehdä vaarantamatta pienvesien suojaisuutta ja ominaispiirteitä.

Pohjoisen noron luonnontilaisuus voisi parantua, mikäli hulevesiä viivytettäisiin tontin yläosissa. Hulevesien hallinnan toteuttamisen yhteydessä menetettäisiin joitakin luontoarvoja, mutta parannettaisiin arvojen säilymisedellytyksiä toisaalta, lähempänä järven ranta-alueita. Hulevesien viivyttäminen vähentäisi järveen päätyvän sedimentin määrää.

Selvitysalueella ei tavattu uhanalaisia, silmälläpidettäviä, rauhoitettuja tai luontodirektiivin liitteen IV(b) putkilokasvilajeja.

Kaava-alueen ulkopuolella, asemakaava-alueen edustalla Tuusulanjärvellä, on Natura 2000-verkoston sekä lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluva alue. Natura-alue koostuu kolmesta erillisestä vesi- ja ranta-kosteikkoalueesta, joista kaksi hehtaaria sijoittuu Tuusulan kunnan puolelle. Kohde on valtakunnallisesti arvokas lintuvesi, jossa pesii useita lintulajeja.

Kaavaratkaisu

Aattolalle varataan sen välittömän pihapiirin kattava AO-tontti. Muut alueen osat varataan lähivirkistysalueeksi (VL). VL alueen luontoarvot turvataan s-14 merkinnällä, joka koskee koko virkistysaluetta lukuunottamatta johtorasitteiden sekä sähkökeskuksen ja jätevesipumppaamon et-varauksia.

s-14 - Rakennuspaikan tai alueen osa, jolla oleva puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä siten, että lehdon sekä norojen ominaispiirteet säilyvät. Alueella ovat sallittuja ainoastaan turvallisuuden tai muun vastaavan syyn takia välttämättömät toimenpiteet. Lisäksi sallitaan sellaiset hulevesien hallinnalle tarpeelliset toimenpiteet, jotka edestauttavat norojen arvojen säilymistä ja huleveden laadun parantamista.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontilla sijaitsee yksi olemassa oleva rakennus. Valtaosa tontista on käsittelemätöntä ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ranta-
vyöhyke on säilytetty luonnontilaisena.

Kirkkotien ympäristö hahmottuu yleisesti varsin vehreänä katuun asti ulottuvan kasvillisuuden ansiosta.

Tontin itäosan maaperää on muokattu kunnallisteknistä verkostoa sekä yksityistä kaivoa ja vesijohtoja toteutettaessa. Lisäksi tontin kaakkoiskulmassa on ajoyhteys ja pumppaamon huoltoon liittyvä pieni hiekkakenttä. Tontin kaakkoiskulma hahmottuu vehreän kasvil-
lisuuden puuttuessa avoimena ja hoitamattomana.

Kaavaratkaisu

Tontille on sallittua rakentaa uusi talous rakennus, esimerkiksi piha-
sauna. Märkätilojen sijoittaminen erilliseen rakennukseen turvaa Aat-
tolan rakennushistoriallisten arvojen säilymistä.

Uusi talousrakennus on sijoitettu tontin koillisosaan siten, että raken-
nuksen ja noron väliin muodostuu noin 15 metrin suojavyöhyke.

Pihapiirin ulkopuolisen VL-alueen kasvillisuus tulee säilyttää luonto-
arvojen takia.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänköksiä.

Aattola sijaitsee Tuusulanjärven rannalla, Kirkkotien varrella, aivan
RKY-alueen (Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema) vieressä. Aattolan
lähellä sijaitsevat myös Salmelan ja Iloniemen suurhuvilat, jotka on
asemakaavassa varustettu sr-merkinnällä. Aattola oli alun perin Ilo-
niemen suurhuvilan omistajan puutarhurilleen rakennuttama asuin-
talo. Aattola on Tuusulan kunnan omistuksessa ja tällä hetkellä vuok-
rattuna taiteilijakodiksi ja ateljeeksi.

Aattola edustaa 1910-luvun alkuperäisessä asussa säilynyttä pienhu-
vila-asutusta. Harjakattoinen rakennus on hirsirunkoinen. Aattolassa
on yksi kerros sekä ullakko. Sisäänkäynti ja eteinen talon sivussa
erottuvat matalampana muusta rakennusmassasta. Julkisivuissa on
keltaiseksi maalattu vaakalaudoitus. Ikkunanpuitteet, ovet sekä nurk-
kien verholaudat ovat valkoiset. Järven puolella on kuisti ja sen päällä
parveke, jonne on käynti ullakolta. Kuistin kaiteessa on koristeellinen
puuprofiili. Aattolan pieniruutuiset ikkunat vihjaavat jugend-tyylistä,

mutta pieniruutuisissa ikkunoissa sekä parvekkeessa voi nähdä myös viitteitä karjalaistyyppisestä rakentamisesta.

Rakennus on säilyttänyt hyvin 1910-luvun alun ulkonäkönsä. Aattolasta vuonna 1993 tehdyn suojeluhakemuksen mukaan myös sisätilat ovat säilyttäneet alkuperäisen huonejakonsa sekä myös pinnoitteet, kaakeliuunit ja keittiön hella ovat säilyneet näkyvissä tai tallessa myöhempien kerrosten alla. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa (2014) Aattola on määritelty I luokan kohteeksi ja osaksi rakennettua kulttuurialuetta. Tuusulan uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) alue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu.

Aattolasta on laadittu erillinen rakennushistoriallinen selvitys (Tenbom Oy, 2019), joka on asemakaavan muutoksen liitteenä.



Kuvat: Aattola

Kaavaratkaisu

Muutosehdotukseen kohde varustetaan sr-merkinnällä.

sr-29 - Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden sekä pihapiiriin toteutettavien uudisrakennusten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alue sijaitsee Tuusulanjärven rannalla, jonne hulevedet luontaisesti laskevat. Maaperä on alueen itäosassa karkeaa hietaa, ranta-alueella savea ja jyrkänteillä kalliota. Tontin eteläosassa kulkeva noro saa alkunsa Kirkkotien alittavasta hulevesiputkesta.

Tontille on johdettu vesi- ja viemäri, mutta rakennusta ei ole liitetty kunnallistekniseen verkostoon. Lisäksi tontin kaakkoisosassa sijaitsee kunnan pumppaamo sekä yksityinen kaivo, josta on johdettu vesi pohjoispuoleisen tontin päärakennukselle ja saunaan. Tontin kaakkoiskulmassa on ajorasite (ajo) eteläpuoleiselle tontille sekä vesi-huoltolaitoksen pumppaamo ja siihen liittyvä sähkökeskus. Tontin itäosassa on vesijohto- ja viemäriverkostoa sekä tontin etelälaidassa muualta saapuvien hulevesien purkuputki.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on osoitettu johtorasitteet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET).

Osa hulevesistä voi imeytyä tontilla, ja osa laskee Tuusulanjärveen. Alueelle on johdettu hulevesiä myös multa alueilta. Alueella ei ole laajoja pinnoitettuja tai hulevesien valuntaa erityisesti lisääviä teki-joita. Hulevesien ohjauksesta on annettu yleisiä kaavamääräyksiä.

s-14 merkitylle VL-alueelle on sallittua toteuttaa sellaisia hulevesien hallinnalle tarpeellisia toimenpiteitä, jotka edesauttavat norojen arvojen säilymistä ja huleveden laadun paranemista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä on rannan puolella kalliomaata ja rakennuspaikan kohdalla karkeaa hietaa. Lisäksi tontilla on rannan puolella savimaata sekä kalliota. Rakennusaloilla rakennettavuus on hyvä.

Alue kuuluu Palojoen keskiosan valuma-alueeseen.

Kaavaratkaisu

Piharakennus voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

Alueella tulee huolehtia, ettei maaperään pääse likaantuneita vesiä tai haitallisia aineita.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Tontin itälaidalla sijaitsevasta pumpppaamosta on mahdollista aiheutua hajuhaittaa ylivuodon sattuessa.

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty mahdollisuutta pumpppaamon siirtämiseen. Ainoa mahdollinen pumpppaamolle soveltuva muu paikka sijaitsee samalla tontilla lähempänä rantaa, eikä siirto ei ole mahdollinen luontoarvojen takia.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle välittömiä kustannuksia. Virkistysalue jää kunnan kunnossapidettäväksi, ja mikäli alueen hulevesiratkaisuja koetaan tarpeelliseksi kehittää, aiheutuu tästä kustannuksia.

Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

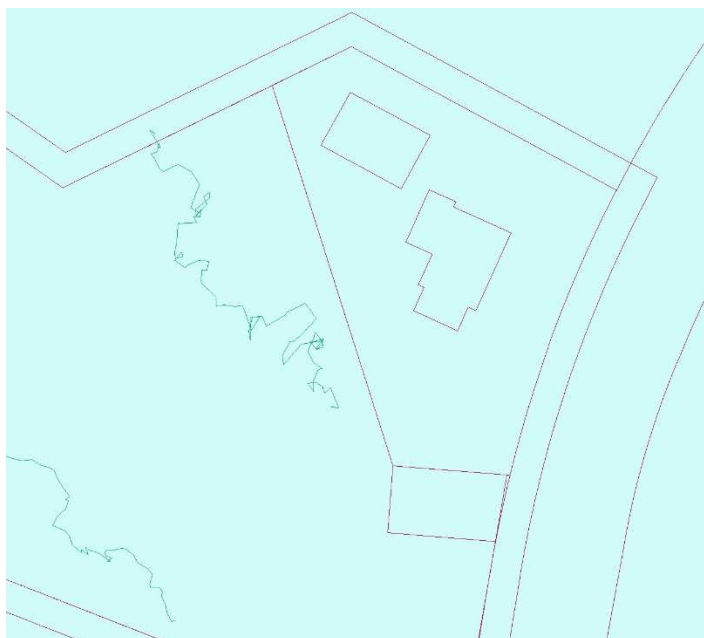
Kaavaratkaisulla pyritään hyödyntämään olemassa oleva vanha rakennusta sekä osoittamaan sille sellainen käyttötarkoitus, jolla voidaan samalla turvata sen kulttuurihistorialliset arvot, mikä on kestävä kehityksen mukaista.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uusi talousrakennuksen rakennusala on sijoitettu siten, ettei se ulotu norojen alueelle, vaan suojavyöhykettä jää noin 15 metriä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan ovat positiivisia. Rakentamisen määrä vähenee, rakentamista ohjataan tiukemmin ja istutettava alueen osa muutetaan VL-alueeksi, millä turvataan norojen ja arvokkaan luontotyyppikohteen säilyminen nykytilaisina. Kaava parantaa luontoarvojen säilymistä tarjoamalla mahdollisuuden hulevesiratkaisuihin, jotka kohentaisivat norojen luonnontilaisuutta.

Norojen suoja-alueet vaihtelevat, ja ovat kapeimmillaan n. kolmen metrin levyisiä. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan merkittävästi muuta nykytilannetta, sillä pihapiirien alueet rajautuvat myös nykytilassa selkeästi arvokkaasta lehdosta erilleen.



Kuva: Norot suhteessa kaava-alueen rajauksiin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne kaavassa osoitetulle erillispientalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Rakentamisen määrän pienentyessä liikennemäärä pienenee. Asemakaavassa hyödynnetään tontilla olemassa olevia liittymiä.

Alueella olemassa oleva pumppaamo sekä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto on huomioitu, eikä siihen kohdistu muutoksia. Kaava mahdollistaa hulevesien hallintatapojen kehittämisen tulevaisuudessa, mikäli se parantaa luontoarvojen säilymisedellytyksiä.

Pumppaamon huoltoajo tapahtuu etelälaidan ajorasitteen kautta, eikä aiheuta muutoksia nykytilanteeseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön

Aattolan rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Talousrakennus sovitetaan Aattolan pihapiiriin kulttuuriympäristö- ja maisemiarvot huomioiden. Kaavamuutos vaikuttaa kulttuuriarvojen säilymiseen myönteisesti.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä. Vanhan rakennuksen uudelleen käyttöön on kestävän kehityksen mukaista.

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Luonnontilaiset ranta-alueet esitetään lähivirkistysalueena, mikä mahdollistaa ranta-alueen nykyistä suuremman käytön. Toisaalta alue on luontoarvoiltaan arvokasta, eikä sitä ole mahdollista rakentaa viihtyisäksi virkistysalueeksi, joka palvelisi aktiivisessa käytössä. Muutos nykytilanteeseen verrattuna ei ole merkittävä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia.

TOTEUTUS

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Vanhan rakennuksen käyttöönotto voi tapahtua nopeallakin aikataululla.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako ennen rakentamista. Asemakaava-alueella on kunnallistekniikka valmiina. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin erityisesti siten, että se tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, sekä huolehtii kulttuuri- ja luontoarvojen säilymisestä. Kaavan ensisijainen tarkoitus on taata arvokkaan vanhan rakennuksen säilyminen Rantatien RKY alueen kupeessa. Samassa yhteydessä parannetaan arvokkaan luontokohteen (lehtonotko ja norot) säilymisedellytyksiä.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jonka lisäksi se on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Kaavassa alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi.

Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi teemaa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa kumottiin merkintä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) ja lisättiin merkintä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 066 alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle saa rakentaa 500 k-m² kokoisen ja 1½ kerroksisen rakennuksen. Rannan puoli on merkitty rantavyöhykkeeksi, jolla rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Rakennusala lukuun ottamatta koko tontti on merkitty istutettavaksi rakennuspaikan osaksi.

Pohjakartta

Asemakaavassa on Tuusulan kunnan pohjakartta vuodelta 2008.

Maaomistus

Tuusulan kunta omistaa kiinteistön alueen.
Ks. liitekartta maanomistuksesta.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019. Hankkeesta on kerrottu ensimmäisen kerran Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoinnista, sekä kunnanvaltuuston uudempaan päätökseen 8.6.2020 § 65 vajaakäyttöisten kiinteistöjen kehittämisestä ja myynnistä.

Aattolan kaavamuutos oli alkuvaiheessa osa Kehitettävät kiinteistöt mosaikkikaavaa, josta se irrotettiin omaksi kaavahankkeekseen ennen kaavan hyväksymistä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa: Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY-keskus.

Viranomaisilta on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta, joten viranomaisneuvottelulle (MRL 66 § / MRA 26.1 §) ei nähty tarvetta.

Uutta kaavaehdotusta valmisteltaessa kaavaratkaisusta on neuvoteltu Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.–29.3.2019. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä seuraavissa paikoissa:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Aattolan asemakaavan muutos oli aiemmin osana Kehitettävät kiinteistöt -mosaiikkikaavaa. Tästä syystä osa lausunnoista koskee muita Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan muutoksessa mukana olleita kiinteistöjä, eikä lausunnoissa oteta kantaa Aattolan kaavaratkaisuun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 6 Aattolaa koskevaa viranomaiskannantottoa. Kannanotot olivat enimmäkseen toteavia, esimerkiksi sähköjohtojen nykytilaan liittyen. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla sekä Kasvatus- ja sivistyslautakunnalla ei ollut huomautettavaa. Tuusula-Seura ja Suomen luonnonsuojeluliiton Tuusulan yhdistys ilmaisivat mielipiteensä Aattolan lisärakentamisesta, sekä ranta-alueen maankäytöstä. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin Aattolan tontin rakennusoikeuden määrään sekä rannan käyttöön. Aattolaa koskevia kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.5.–24.6.2019.

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

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikko-uutiset -lehdessä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.5.–24.6.2019 seuraavissa paikoissa:

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

Kohteet 6 ja 7 (Tuusulanväylä ja Korvenrannantie) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt kaavasta luonnosvaiheen jälkeen ja niitä jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Aattolan asemakaavan muutos oli aiemmin osana Kehitettävät kiinteistöt -mosaiikkikaavaa. Tästä syystä osa lausunnoista koskee muita Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan muutoksessa mukana olleita kiinteistöjä, eikä lausunnoissa oteta kantaa Aattolan kaavaratkaisuun.

Asemakaavaluonnoksesta saapui nähtävilläolon aikana 7 Aattolaa koskevaa viranomaislausuntoa. 2 lausuntoa vastaanotettiin nähtävilläolon päätyttyä. Kaavan tarkoitusta ja arvokkaiden rakennusten suojelun ratkaisemista ja rakennusten käyttötarkoitusten määrittelyä pidettiin hyvänä. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta otti lausunnossaan esiin mm. Aattolan piharakennusten rakennusoikeuden lisäämisen. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta näki tärkeänä, ettei näkymä Kirkkotieltä Tuusulanjärvelle peity nykyistä enempää.

Uudenmaan ELY-keskus sekä Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus eivät nähneet mahdolliseksi Aattolan lisärakentamista norojen läheisyydessä.

Lausuntojen perusteella Aattolan uusi rakennuspaikka poistettiin ja Aattolan tontille lisättiin mahdollisuus pihasaunan toteuttamiseen siten, että rakennuspaikan ja norojen välissä säilyy noin 15 metrin suojavyöhyke.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosvaiheessa ei vastaanotettu mielipiteitä koskien Aattolaa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.12.2019–31.1.2020.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikko-uutiset -lehdessä.

Osallisille toimitettuun aineistoon oli erehdyksessä liitetty Aattolan osalta kaksi erilaista havainnekuvaa, joista toisessa oli esitetty vielä luonnosvaiheen jälkeen poistettu toinen erillispientalon rakennuspaikka. Osallisia tiedotettiin tämän osalta, ja muistutusten jättämiselle annettiin lisää aikaa.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.12.2019–31.1.2020 seuraavissa paikoissa:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Aattolan asemakaavan muutos oli aiemmin osana Kehitettävät kiinteistöt -mosaiikkikaavaa. Tästä syystä osa lausunnoista koskee muita Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan muutoksessa mukana olleita kiinteistöjä, eikä lausunnoissa oteta kantaa Aattolan kaavaratkaisuun.

Kehitettävät kiinteistöt asemakaavaehdotuksesta saapui 8 Aattolaa koskevaa, tai yleispätevää viranomaislausuntoa.

Elisa Oyj, Telia ja Caruna kehottivat toteutusta varten huomioimaan verkostojensa sijainnin. Museovirastolla, Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ja Uudenmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Yhteenveto muistutuksista

Muistutukset kohdistuivat Aattolan säilyttämiseen kunnan omistuksessa sekä kiinteistölle osoitettuun rakennusoikeuteen, johtuen osallisille erehdyksessä lähetetystä aineistosta, jossa luonnosvaiheen toinen erillispientalon rakennuspaikka oli vielä havainnekuvassa. Luontoarvojen vaalimista Aattolan kiinteistöllä pidettiin tärkeänä, mutta toisaalta huomautettiin, että norojen suojavyöhykettä tulisi pienentää ja vesi ohjata siten, ettei se johdu naapurin tontille.

Aattolaa koskevia kirjallisia muistutuksia saapui 4 kpl. Muistutuksiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen Aattolan asemakaavamuutos irrotettiin Kehitettävät kiinteistöt kaavasta omaksi kaavahankkeeksi. Aiemmassa kaavaehdotuksessa esitettyjä ratkaisuja on muutettu merkittävästi, ja asemakaavaehdotus on syytä asettaa uudeleen julkisesti nähtäville lausuntojen ja muistutusten esittämiseksi. Samalla päivitetään kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, aiempi suunnitelma oli osa Kehitettävät kiinteistöt kaavaa.

Uudessa kaavaehdotuksessa Aattolan tontti on rajattu kattamaan ai-noastaan rakennuksen nykyinen pihapiiri. Pihapiirien ulkopuoliset alu-eet ja ranta-alue esitetään lähivirkistysalueena, jota koskee s-14 mer-kintä. Kaavaratkaisulla pyritään turvaamaan arvokkaiden norojen ja lehtonotkon säilyminen.

Kaavaratkaisusta on neuvoteltu valmisteluvaiheessa Keski-Uuden-maan ympäristökeskuksen kanssa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo

Selostusta täydennetään ennen kaavan hyväksymistä.

Esitelty lautakunnalle
Tuusulassa, 10.2.2021

Kaavoituspäällikkö
Anne Olkkola
