



Asemakaavan selostus

Pellavamäentien asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava nro 3557

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3557
PÄIVÄTTY 19.8.2020

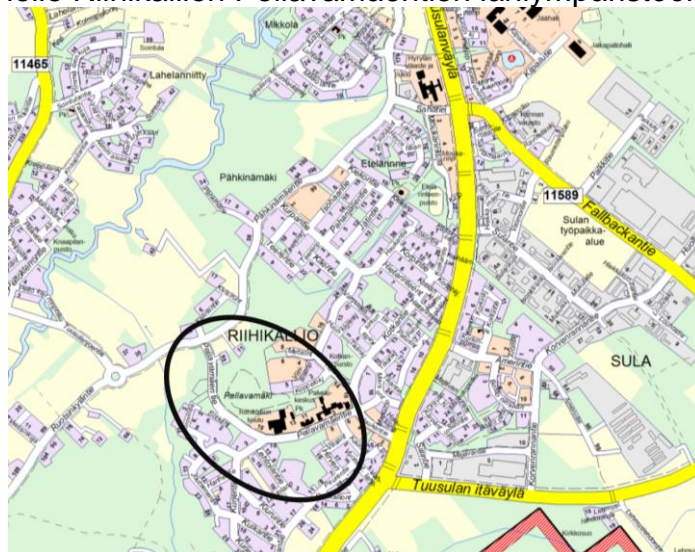
Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan
8. kunnanosan (Riihikallion)
korttelia 1029, korttelin 8500 tontteja 1 ja 2 sekä katu-, liikenne-,
puisto- ja lähivirkistysalueita
Asemakaavalla muodostuvat uudet korttelit 8517-8529

Kaavan nimi:
Pellavamäentien asemakaava ja asemakaavan muutos

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvu ja ympäristö, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.6.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo:
14.–29.6.2018 ja 13.–31.8.2018
Kuntakehityslautakunta: 23.1.2019
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:
7.2.–8.3.2019
Kuntakehityslautakunta: 25.3.2020
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
16.4.–18.5.2020
Kuntakehityslautakunta: 19.8.2020
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Alueen sijainti:
Asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän eteläpuo-
lelle Riihikallion Pellavamäentien lähiympäristöön.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Jenni Aalto, kaavasuunnittelija

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Henna Lindström, vs. kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Carita Kosonen, kaavoitusavustaja

Antti Alapassi, kaavoitusavustaja

Anneli Piipponen, kaavapiirtäjä

Kunnallistekniikka, liikenne- ja katusuunnittelu:

Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö:

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri

Taru Hiironen, maankäyttöinsinööri

Tilakeskus:

Mikko Heikkilä, hankesuunnittelija

Kasvatus- ja sivistystoimi:

Tiina Simons, kehittämispäällikkö

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Koulun kehittäminen	7
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	13
Palvelut	17
Esteettömyys	18
Maisema ja Luonnonympäristö	18
Ekologinen kestävyys	21
Suojelukohteet	22
Yhdyskuntatekninen huolto	23
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja korkeusasema	24
Ympäristöhäiriöt	25
Nimistö	28
Vaikutukset	28
TOTEUTUS.....	31
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	32
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	32
Maakuntakaava.....	33
Yleiskaava.....	34
Asemakaavat	37
Muut suunnitelmat ja päätökset	37
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	38

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Havainnekuva
 - Näkymäluonnos
 - Maisema-analyysin maiseman arvot ja ekologia-liitekuva
 - Maanomistuskartta
 - Liikennesuunnitelma Pähkinämäentie-Pellavamäentie risteysalue
 - Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet
5. Kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
7. Rakentamistapaohjeet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Tuusulan kallioselvityksen päivittäminen, Geologian tutkimuskeskus, 2020
 - Pellavamäen asemakaavan nro 3557 meluselvitys, Sitowise, 2019
 - Valtuusto, kokous 10.6.2019, § 100 MRL § 50 ja "miniomakotitalojen" hanke, aloite
 - Maisema-analyysi, Tengbom Oy, 2019
 - Martta Wendelin päiväkodin melu- ja ilmanlaatuseelvitys, Envineer, 2019
 - Helsinki-Vantaan lentokone melun hallintasuunnitelma, Finavia, 2018
<https://www.finavia.fi/sites/default/files/documents/EFHK%20melunhallintasuunnitelma%202018%20lowres.pdf>
 - Insinööryö: Täydennysrakentamisen mahdollisuudet Tuusulan Riihikallion asuinalueilla, Sanni Heiskanen, 2018
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen, Anne Vähätalo, 2018
 - Tuusulan Pähkinämäen alueen luontoselvitys, Enviro, 2017
 - Pellavamäen alueen luontoselvitys, Enviro, 2016
 - Yleiskaavan luontoselvitys, Keiron, 2011
 - Riihikallion palvelukeskuksen asemakaavamuutoksen meluselvitys, WSP Finland Oy, 2010
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Hyrylän eteläpuoleista aluetta Riihikalliossa Pellavamäentien läheisyydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa Riihikallion koulun tontin laajentumisen sekä Pellavamäentien ympäristön täydennysrakentumisen ja kehittymisen Riihikallion taajamakeskittymään tukeutuen. Pellavamäen kalliainen metsäalue koulun luoteispuolella on tarkoitus säilyttää virkistyskäytössä, koulutontin laajentuminen huomioiden. Kaavassa osoitetaan säilyvät viheralueet sekä tarvittavat viher- ja ulkoiluyhteydet. Kaavassa on varattu tarvittava katutila Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteyksen liikennejärjestelyjen parantamiselle.

Suunnittelualue on noin 28 hehtaaria. Julkisten lähipalveluiden rakennuksille kerrosalaa on osoitettu 23 000 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on noin 20 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 525 asukasta. Asuinpientalokortteleiden ja erillispientalokortteleiden rakennustehokkuudeksi on osoitettu $e=0,20$ ja $e=0,25$. Asuinrakennusten korttelialueella on sallittu kerrostalojen rakentaminen. Korttelille on osoitettu tehokkuudeksi 0,5 ja kerroskorkeudet II-IV. Lähivirkistysalueita muodostuu 11,9 hehtaaria.

Asemakaavanmuutoksesta aiheutuu kunnalle kuluja palvelurakentamisen myötä noin 32 miljoonaa euroa sekä katu- ja infrarakentamisesta noin 5 miljoonaa euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Riihikallion koululla on mahdollisuus laajentumiseen ja Pellavamäentien ympäristö rakentuu ja kehittyy Riihikallion taajamakeskittymään tukeutuen. Asukkailla säilyy mahdollisuus virkistymiseen ulkoilualueilla ja ulkoilureiteillä pääsee liikkumaan alueelta toiselle. Lisäksi Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteyksen liikennejärjestelyt ja turvallisuus parantuvat.

Kaava-alue on suurelta osin yksityisomistuksessa. Tuusulan kunta omistaa Riihikallion koulun nykyisen tontin sekä maata koulun läheisyydessä. Lisäksi kunta omistaa Pellavamäentien, Sotkantien ja Kuovintien katualueet. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu maanomistajien kanssa.

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat hulevesiin, luonnontilaisina säilyviin puistoihin, Pellavamäen viheralueen pienentymiseen, rakennusten

korkeuteen Pellavamäentiellä, kaavamääräykseen puusta rakennusmateriaalina, arvokkaaseen maisemaan, Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteykseen, väliaikaiseen pysäköintialueeseen, kevyen liikenteen yhteyksiin ja viherkaistoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat Riihikallion koulun suojelu-arvoihin, koulun piha-alueisiin, lepakkoalueen huomiointiin, kallioalueisiin ja asemakaavan sl-1 alueisiin, viheryhteyksiin, puistoihin, Peuranpuistoon, ulkoiluun ja yhteystarpeisiin, melutasoihin ulko-oleskelu-alueilla ja parvekkeilla, liikenteeseen, joukkoliikenteeseen, tietoliikenneverkkoon, sähkönjakeluun ja kaukolämmön jakeluun.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Riihikallion koulun laajentuminen sekä Pellavamäentien ympäristön täydennysrakentuminen ja kehittyminen Riihikallion taajamakeskittymään tukeutuen. Riihikallion alue tiivistyy ja samalla eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka puolestaan Hyrylän keskustaa. Taajamarakenteen tiivistyessä joukkoliikenteen sekä lähipalveluiden mahdollisuudet kehittyä paranevat. Tavoitteena on varata asemakaavaan tarvittava katutila Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteuksen liikennejärjestelyjen ja turvallisuuden parantamiselle.

Pellavamäen kallioinen metsäalue koulun luoteispuolella on tavoitteena säilyttää virkistyskäytössä, koulutontin laajentuminen huomioiden. Kaavassa osoitetaan säilyvät viheralueet sekä tarvittavat viher- ja ulkoilyyhteydet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavatyössä etsimme aktiivisesti tapoja, joilla uudisrakentamisen ja kasvun tarpeet sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan niin, että sekä vanha että uusi saavat lisäarvoa toisistaan. Lisäksi toteutamme laadukkaita varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja toisen asteen palveluita, jotka osaltaan tukevat lasten, nuorten ja perheiden hyvinvointia sekä suosimme uusiutuvan energian käyttöä kaikessa uudisrakentamisessa.

Koulun kehittäminen

Riihikallion monitoimikampuksen hanke perustuu Tuusulan kunnanvaltuuston 12.11.2018, §124 mukaiseen päätökseen Tuusulan kunnan palveluverkkosuunnitelmasta sekä 9.12.2019, § 172 päätökseen hyväksyä palveluverkkosuunnitelman päivitys ja edelleen Tuusulan

kunnan palveluverkon kehittämiseen vuosina 2019–2026. Uudisrakennuksena sekä osittain peruskorjauksena ja -parannuksena toteutettava Riihikallion monitoimikampus on yksi Sivistyksen toimialueen keskeisistä kunnallisista palvelutuotantohankkeista suunnittelukaudelle.

Koulun laajennushankkeen tarkoituksena on koulurakennuksen laajentaminen yhdellä täydellä sarjalla (1.-9. luokat) muodostaen koulusta 4-sarjainen yhtenäiskoulu, joka on laajennettavissa 5-sarjaiseksi. Koulun laajentaminen 4-sarjaiseksi tarkoittaa noin 200 oppilaan ja yli 10 opettajan lisäystä sekä muuta tarvittavaa lisähenkilökuntaa. Laajennukseen suunnitellaan myös liikuntasali. Riihikallion koulu on nykyisellään 3-sarjainen, 650 oppilaan yhtenäiskoulu. Koulun vanhin osa on rakennettu 1960-luvun lopulla, koulua on laajennettu 1970-luvun lopulla sekä vuonna 2008 (yläkoulun tilat).

Laajennushankkeen tavoitteena on Riihikallion koulukeskuksen kiinteistön kehittäminen ja laajentamismahdollisuuksien selvittäminen. Koulun suunnittelussa keskiössä on oppilaita osallistava oppiminen ja muu osallistava koulupäivän aikainen toiminta. Tilat ja kalusteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että toimintaa voidaan järjestää monipuolisesti, eri ikätasoisille sopivalla tavalla, erilaiset oppimistyyli huomioiden. Oppimisympäristöjen tulee tukea oppilaiden luovuutta, toiminnallisuutta, yksilöllisyyttä, yhteisöllisiä toimintatapoja, oppimisen omistajuutta sekä tulevaisuuden taitoja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28 ha.

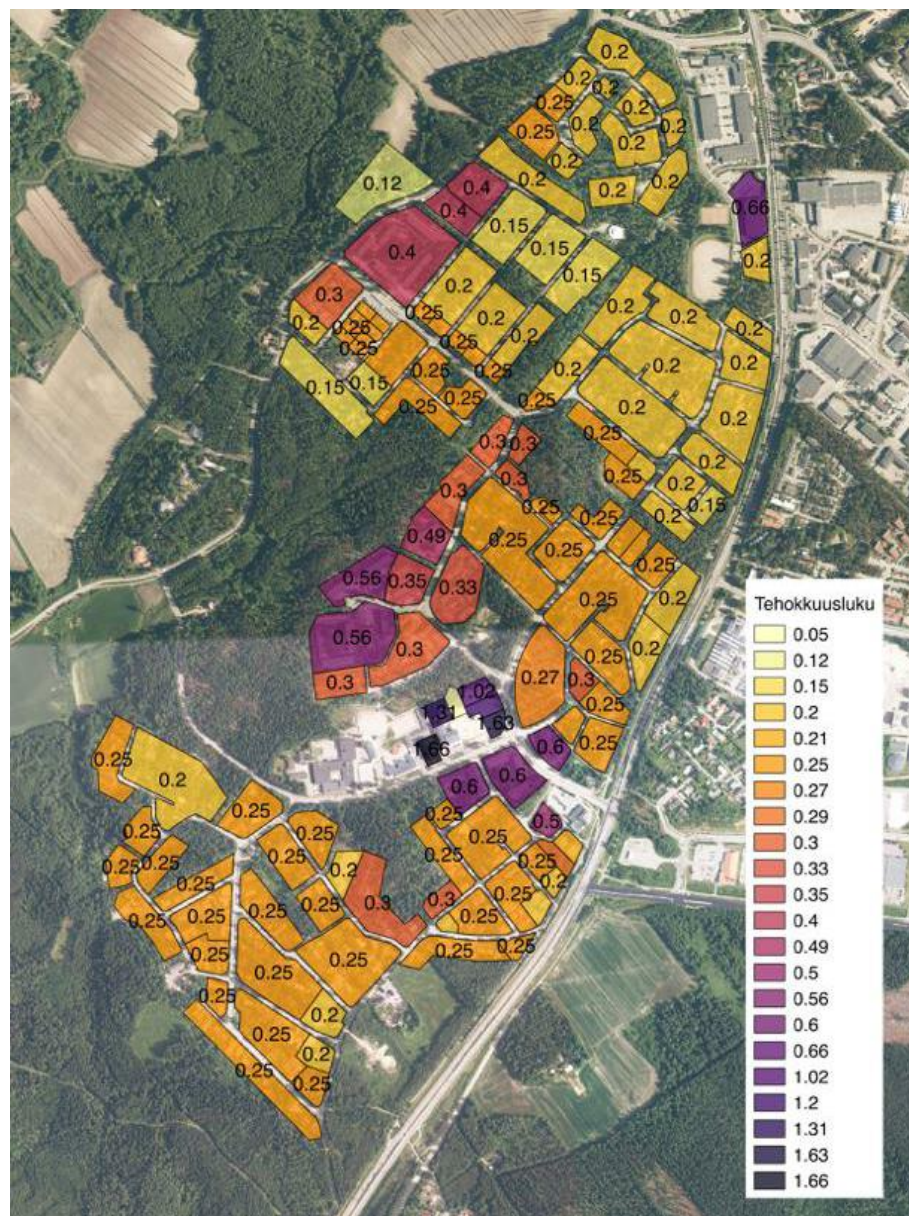
Asukasmäärän lisäys on noin 525 uutta asukasta ja uutta kerrosalaa asumiselle osoitetaan noin 23 000 k-m². Julkisten lähipalveluiden rakennuksille kerrosalaa on osoitettu 23 000 k-m². Lähivirkistysalueita muodostuu 11,9 hehtaaria.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pellavamäentien suunnittelualue sijoittuu noin kolmen kilometrin etäisyydelle Hyrylän keskustasta Tuusulanväylän länsipuolelle Riihikallion asuinalueelle. Riihikallio on pääosin 1970- ja 1980-luvulla rakennettua omakoti- ja pientalomaista asuinalueita. Rakennuskanta on matalaa, I–II kerroksista. Suunnittelualueen itäpuolella on Riihikallion palvelukeskus ja pohjois- ja itäpuolella on myös kerrostaloja. Riihikallioon nousivat ensimmäiset Tuusulan kerrostalolähiöt, joiden suunnittelu alkoi 1960-luvun alussa lääninhallituksen kehotuksesta. Riihikalliossa on asukkaita noin 4 400.

Suunnittelualue on suurelta osin asemakaavoitettu, mutta Pellavamäentien pohjoisosan itäpuoli on asemakaavoittamaton aluetta. Kaava-alueen keskiössä on Riihikallion koulun ja päiväkodin kortteli Pellavamäentien varressa. Suunnittelualueella maankäyttö on nykyisin suurimmalta osalta virkistyskäytössä olevaa metsää, pohjoisosassa sijaitsee olemassa oleva omakotirakennus pihapiireineen. Suunnittelualueella sijaitsee rinnemaastossa toteutumaton yleisten rakennusten korttelialue (Y).



Riihikallion asemakaavojen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tehokkuusluvut (Insinööri, Sanni Heiskanen, 2018).

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuinrakennusten korttelialue sijoittuu Pellavamäentien varteen, koulu vastapäätä. Rakennusalueelle sijoittuvat uudet rakennukset rajaavat katutilaa muodostaen melusuojan kadun ja pihojen väliin. Korttelialueelle sallitaan enintään nelikerroksisen asuintalon rakentaminen. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat kadun varteen niin, että matalammat kaksikerroksiset rakennukset sijoittuvat kortteleiden eteläosaan lähemmäs olemassa olevaa pientaloasumista. Tonttitehokkuus korttelialueella on $e=0,50$.

Alueelle voi rakentaa kerrostaloja tai rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10% rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta. Työtila saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa kadun puolelle. Enintään kaksiasuntoisiin 3-kerroksisiin pientaloihin ei tarvitse rakentaa hissiä. Niissä on kuitenkin varauduttava koneelliseen tasonvaihtolaitteeseen.

A-korttelissa saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia yhteistiloja, varasto, huolto, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Pellavamäentien varren korttelissa 8517 tulee toteuttaa katualueeseen rajautuvalla ohjeellisella rakennusalueella vähintään 75 % korttelin rakennusoikeudesta.

Vähintään puolilla rakennuksen yksiöistä, sekä kaikilla kaksioilla ja niitä suuremmilla asunnoilla tulee olla suojaisa piha tai parveke. Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet tulee lasittaa, mikäli liikennemelun ohjearvot ylittyvät parvekkeilla.

Asuinpientalojen korttelialue (AO)

Pientalojen korttelialueet sijoittuvat Pellavamäentien länsipuolelle sekä Pähkinämäentiehen liittyvän uuden kadun varrelle. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja ja paritaloja. Tonteille on lisäksi osoitettu rakennusoikeutta autokatoksille ja talousrakennuksille. Sallittu kerros-luku on pääosin kaksi. Tonttitehokkuus on pääosin $e=0,20$ ja $e=0,25$.

AO-68 käyttötarkoitusta koskee lisäksi määräys, jonka mukaan rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin rakentamalla osittainen kellarikerros ja/tai porrastamalla riittävästi ra-

kennuksen pääkerrosta. Rakennusten ja pihojen sovittaminen maastoon on toteutettava korkeatasoisesti ympäristön luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Kortteleiden 8520-8523 asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto ja rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Samassa korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Puurakentaminen on kokonaislinkaaren kannalta ympäristöystävällisempi vaihtoehto perinteiselle betonirakentamiselle. Rakentamisen kokonaislinkaarella tarkoitetaan rakennustuotteiden valmistusta, rakentamisen työmaavaihetta, käyttövaihetta sekä rakennuksen loppuvaihetta eli purkua ja uudelleen käyttöä.

Kortteleiden 8520-8524 tontteja ei saa aidata rakenteellisilla aidoilla lähivirkistysalueeseen tai jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun rajautuvien tontin sivujen osalta. Istutettavat pensasaidat ovat sallittuja.

Rakennustöiden suorittamisen ajaksi on s-15 merkinnällä merkityt piha-alueen osat aidattava eikä niille saa läjittää louhetta, rakennustarvikkeita eikä siellä saa olla työmaanaikaisia rakennelmia. Muutoinkin on pidettävä erityisesti huolta siitä, ettei puita tai avokallioita vahingoiteta rakennusalan ulkopuolella.

Korttelin 8525 tontilla 2 sijaitsee olemassa oleva uusromanttistyylinen asuinrakennus rakennettuine pihapiireineen. Päärakennus sijaitsee näkyvällä paikalla, avoimen rinnemaiseman laella. Kaavassa kortteliin 8525 tontille 2 rakennusoikeus on osoitettu lukuna. Olemassa olevaa pihapiiriä ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa yhtä tiiviinä kuin muu ympäröivä uusi asutus, vaan se luo oman kerroksellisuutensa tiivistyvään Riihikallion taajamakeskukseen.

Pähkinänakkelinukujalle kortteliin 8526 on osoitettu 3 kpl valtuustoaloitteen mukaisesti noin 300 neliön suuruisia miniomakotitalotontteja. Tiiviin rakentamisen miniomakotitalotontit monipuoleistavat suunnittelualueen asumisen vaihtoehtoja. Ne voivat tarjota älykästä asuinympäristöä ja kohtuuhintaisia tontteja. Miniomakotitalojen tontteilla tuetaan esimerkiksi pidempään kotona asumista, kun yksin asuville kuntalaisille luodaan mahdollisuus rakentaa nykyiset asumisen tarpeet täyttävä pienempi asunto ja samalla isommat omakotitalot vapautuvat kiertoon nuoremmille perheille.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Tonttitehokkuus on pääosin $e=0,25$. Korttelin 8520 kohdalla tonttitehokkuus on $e=0,20$ haastavista maastonmuodoista ja suojeltavasta kalliojyrkänteestä johtuen. Tonteille on

lisäksi osoitettu rakennusoikeutta autokatoksille, talousrakennuksille ja viherhuoneille. Sallittu kerrosluku on pääosin kaksi ja puoli.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin rakentamalla osittain kellarikerros ja/tai porrastamalla riittävästi rakennuksen pääkerrosta. Rakennusten ja pihojen sovittaminen maastoon on toteutettava korkeatasoisesti ympäristön luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Rakennustöiden suorittamisen ajaksi on s-15 merkinnällä merkityt piha-alueen osat aidattava eikä niille saa läjittää louhetta, rakennustarvikkeita eikä siellä saa olla työmaanaikaisia rakennelmia. Muutoinkin on erityisesti pidettävä huoli siitä, ettei puita tai avokallioita vahingoiteta rakennusalan ulkopuolella.

Kortteleiden 8520-8521 rakennukset eivät saa erottua häiritsevästi maakunnallisesti arvokkaasta kulttuurimaisemasta. Rakennusten massoittelun ja julkisivuväriytyksen tulee olla hillittyä, kulttuurimaisemaan sopivaa.

Kortteleiden 8520-8523 asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto ja rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Samassa korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Kortteleiden 8520-8524 tontteja ei saa aidata rakenteellisilla aidoilla lähivirkistysalueeseen tai jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun rajautuvien tontin sivujen osalta. Istutettavat pensasaidat ovat sallittuja.

Korttelin 8524 pohjoisreunan rakennukset tulee suunnitella Ruotsinkyläntien suuntaisesti niin, että niiden eteläpuolelle muodostuu melulta suojaisa piha-alue.

Julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL)

Riihikallion päiväkotia Pellava, nuorisotalo Kertsi sekä koulu ympäristöineen on merkitty julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi.

Rakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Rakennusten ja rakennelmien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Rakennusten ja rakennelmien kadunpuoleisten julkisivujen arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota, maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa kadulle päin.

Koulun käyttöön on järjestettävä riittävät ulko-oleskelualueet ja erillinen huoltopiha. Ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot eivät ylitä.

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

Ulkoväline- ja irtaimistovarastot, väestönsuoja- ja tekniset tilat sekä kiinteistöhuoltoa, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa korttelialueelle merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Lähivirkistysalue (VL)

Pellavamäki ja Peuranpuisto on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Koulun ja nuorisotalon pohjoispuolella sijaitseva pallokenttä on osoitettu ohjeelliseksi liikuntapaikaksi (ul). Kaavoituksessa on pidetty huolta kevyen liikenteen reittien ja viheryhteyksien jatkuvuudesta. Lähivirkistysalueena säilyvät alueet on tarkoitus pitää luonnontilaisina metsäalueina.

Lähivirkistysalue (VL/s)

Maisemallisesti arvokas lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää avoimena. Aluetta saa käyttää viljelyyn. Alueelle saa rakentaa kevyenliikenteen reittejä. Merkittäviä maastonmuodon muokkauksia ei sallita hulevesien laskeutusaltaan toteuttamista lukuun ottamatta. Lähivirkistysalueen rajalle ei saa rakentaa aitoja tai muita vastaavia rakennelmia.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue kytkeytyy suoraan olemassa olevaan liikenneverkkoon: pohjoisessa Pähkinämäentiehen ja kaakossa Tuusulanväylään. Tuusulanväylältä Riihikallioon saavuttaessa haarautuu Haukantie kahdeksi keskeiseksi kaduksi vasemmalle Pellavamäentieksi ja oikealle Kotkantieksi. Suunnittelualan keskeisin katu on Pellavamäentie, jonka varrella sijaitsee suurin osa palveluista ja josta kadut asuinalueille haarautuvat.

Kunta on suorittanut liikennelaskentoja Pellavamäentiellä syksyllä 2018, Ruotsinkyläntiellä syksyllä 2016 ja Pähkinämäentiellä keväällä 2015. Pellavamäentien liikennemäärä on nykytilanteessa suunnittelualueella päiväkotikeskuksen kohdalla 3 101 ajon./vrk ja välillä Sotkantie-Ruotsinkyläntien risteys noin 2 316 ajon./vrk, Ruotsinkyläntiellä suunnittelualan pohjoispuolella välillä Tuusulanjoentie-Pellavamäentie noin 4 255 ajon./vrk sekä Pähkinämäentiellä välillä Pähkinätie-Kurpantie noin 2 672 ajon./vrk.

Pellavamäentien ja Ruotsinkyläntien risteys on nykyisin nelihaaraliittymä. Risteys on solmukohta Pellavamäentielle, Ruotsinkyläntielle ja Pähkinämäentielle sekä Kaarlentielle. Pääsuunta on Pähkinämäentien ja Ruotsinkyläntien suuntainen. Toisin sanoen Pellavamäentieltä ja Kaarlentieltä tulijoilla on väistämismääräys risteyksessä. Nopeusrajoitus liittymän kohdalla on 40 km/h.

Risteys sijaitsee mäen päällä ja laskee Ruotsinkyläntien suuntaan. Korkeuseroa risteyksestä Ruotsinkyläntien sillalle on noin 10 metriä. Tämä aiheuttaa risteykseen heikot näkemät Pellavamäentieltä kääntyville ajoneuvoille. Kaarlentieltä näkemät ovat viereisen kallion myötä huonoja molempiin suuntiin.

Pellavamäentien pohjoispuolella on olemassa oleva kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylä on erotettu ajoradasta reunakiiveyksin. Ruotsinkyläntien ja Pähkinämäentien kevyen liikenteen väylät ovat teiden kaakkoispuolella ja ne ovat erotettu ajoradasta viherkaistalla.

Pellavamäentien ja Haukantie liittymään on laadittu vuonna 2017 hyväksytty katusuunnitelma liittymän muuttamisesta kiertoliittymäksi, mikä parantaa liittymän liikenneturvallisuutta. Samassa täydennetään olemassa olevaa kevyen liikenteen verkostoa Haukantie suunnalla. Myös alueen vesihuoltoverkostoa saneerataan.

Tuusulan kunta liittyi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymään 1.1.2018. Vuoden 2019 aikana kunnan alueen linja-autoliikenteessä siirrytään uuden linjastosuunnitelman mukaiseen joukkoliikennetarjontaan. Muutos ajoittuu syyslukukauden alkuun elokuussa 2019. HSL:n Tuusulaan muodostaman palvelutasomäärittelyn mukaan Pellavamäentien alue tulee jatkossa olemaan yhden tähden palvelutasoluokassa ("Mahdollisuus joukkoliikenteen käyttöön").

Liikenne alkaa perilläoloaika Helsingin keskus- tassa			Liikenne päättyy lähtöaika Helsingin keskustasta			
ma-pe	la	Su	ma-to	pe	la	su
6:45	8:30	10:30	21:30	21:30	21:30	21:30

Liikennöintijakso	Maksimivuoroväli (min)
Ruuhka (6.30–9.00 ja 15.00–18.00)	60
Päivä ja varhaisilta (9.00– 15 ja 18–21)	60
Varhaisaamu ja myöhäisilta (5.30-6.30 ja 21-24)	-
Yöliikenne (24–02)	-
Lauantai (11–18)	60
Lauantai, muu	60
Sunnuntai	60

Kävelyetäisyydet linnuntie-etäisyyksinä

Tavoite		Maksimiarvo	
Runko- ja raideliikenne	Muut bussipysäkit	Runko- ja raideliikenne	Muut bussipysäkit
alle 1000 m	alle 700 m		1000 m

Kuva: Yhden tähden palvelutason ohjeelliset vähimmäisarvot

Nykyisin Pellavamäentiellä liikennöi lähinnä paikallisia koulumatkoja ja arkiasiointia palvelevia bussivuoroja linjoilta 932, 962 ja 963. Liikennöinti ajoittuu klo 7.30-16.30 välille. Nykyisin vuoroja on noin 12 arkipäivässä. Syksystä 2019 alkaen em. vuorot korvaantuvat uudella liikenteellä: linjan 971 vuoroilla (Kivistö-Myllykylä-Riihikallio-Hyrylä-Jaakkola-Kerava, vuoroväli 60 min arkisin klo 6-18) ja linjan 642 vuoroilla (Leinelä-Koivukylänväylä-Tuusulantie-Riihikallio-Lahela-Hyrylä), jotka kulkevat osin Haukantien, osin Pellavamäentien kautta Riihikallion läpi (vuoroväli 60 min arkisin klo 5-23, lauantai klo 6-23, sunnuntai klo 7-23, arkiruuhkassa vuoroväli 30 min). Uudessa tilanteessa vuorojen määrä kasvaa selvästi nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavaratkaisu

Kaavassa varataan tilaa Pellavamäentien ja Ruotsinkyläntien risteysparantamiseen. Risteystä parannetaan näkemien osalta ja suoja-tyilytykset tehdään turvallisemmiksi suojatiesaarekkein. Näkemiä parannetaan siirtämällä risteystä Pellavamäentien suuntaan ja muuttamalla risteys kolmihaaraliittymäksi. Kaarlentie yhdistyy jatkossa vain Pähkinämäentiehen. Risteysksen pääsuunta muuttuu samalla Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien suuntaiseksi. Väistämisvelvollisuus risteyksessä muuttuu Pähkinämäentieltä tulijoille. Väistämisvelvollisuus risteyksessä pysyy Kaarlentiellä.

Pellavamäentien nykyiset ajoratapysäkit uudistuvat. Pellavamäentien eteläpuolinen bussipysäkki suunnitellaan pysäkkilevennyksenä Pellavamäentien-Ruotsinkyläntien risteys ja uuden katuliittymän väliin. Pellavamäen pohjoispuolinen bussipysäkki pysyy ajoratapysäkkinä, mutta siirtyy uuden katuliittymän itäpuolelle nykyisestä sijainnistaan.

Pellavamäentielle on suunnitteilla molemmin puolin 3 metriä leveät kevyen liikenteen väylät. Kevyen liikenteen ylitykset suunnitellaan suojatiasarekkein.

Uusia katuliittymiä tulee Pellavamäentielle 2 kpl ja Pähkinämäentielle 1 kpl. Katualueet on mitoitettu 12 metriä leveiksi kaduille, joille on suunniteltu reunakivellinen kevyen liikenteen väylä. Pienempien tonttikatujen katualue on mitoitettu 9 metriä leveiksi. Ajouradat on suunniteltu 5,5 metriä leveiksi ja kevyen liikenteen väylät 3 metriä leveiksi.

Alueelle on osoitettu kevyen liikenteen verkosto, joka yhdistää asuin-korttelit, joukkoliikennereitit ja palvelut mahdollisimman sujuvasti. Kevyen liikenteen verkoston kautta on yhteys myös Hyrylään sekä alueen ympäristön virkistysalueille ja -reitistöihin.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja A- ja AP-kortteleissa on varattava 1pp /40 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Polkupyöräpaikoista 75% tulee sijoittaa katu- tai pihatasossa olevaan sääsuojattuun tilaan, johon on esteetön kulkuyhteys ulkokautta. AO-kortteleissa polkupyörille on varattava katettua säilytystä 1 pp/40 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto, kuitenkin korttelissa 8526 vähintään 1 pp / asunto. YL-korttelissa polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/150 k-m² ja kuitenkin koulurakennuksille on varattava 1 pp/50 k-m², joista osa on katettava tai toteutettava sisätiloihin.

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava A-tonteilla 1 ap/90 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5; tai vähintään 1,5 ap/asunto jos asuntoja on 5 tai enemmän. AO- ja AP-tonteilla pysäköintipaikkoja on varattava 2 ap/asunto, kuitenkin korttelin 8526 minitalotonttien osalta 1 ap/ asunto. YL-tonteilla pysäköintipaikkoja on varattava 1 ap/150 k-m². YL-kortteleiden pysäköintialueella tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden rakentaminen.

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jakaa istutuksin, puurivein tai katoksin enintään 20 autopaikan osiin. Kattamattomat pysäköintipaikat on erotettava katu- ja piha-alueista istutuksilla tai aidoin.

Metsontien päähän on osoitettu LPA-alue, joka mahdollistaa pysäköintialueen suunnittelun. Alueella sijaitsee myös DNA:n masto, joka tulee huomioida suunnittelussa. Mastolle pitää jäädä mm. huoltoajoreitti.

Pellavamäentielle Riihikallion koulusta itään on kaava-alueen ulkopuolelle suunniteltu kadunvarsipysäköintiä, joka mahdollistaisi lyhyt-aikaista yleistä pysäköintiä.

Palvelut

Lähtökohdat

Riihikallion palvelukeskittymä sijoittuu Pellavamäentien pohjoispuolelle, johon kuuluvat palvelukeskus ja kaava-alueella sijaitsevat Riihikallion koulu, päiväkotiki ja nuorisotalo. Palvelukeskittymän ja sen pohjoispuolella olevan asuinalueen väliin jää ulkoilu- ja virkistysalue. Riihikallion koulun pohjoispuolella olevalla Pellavamäellä risteilee polkuja ja valaistu ulkoilureitti. Päiväkodin pohjoispuolella sijaitsee pallokenttiä ja palvelukeskuksen pohjoispuolella koirapuisto.

Riihikallion kaupalliset palvelut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella, Riihikallion palvelukeskittymän välittömässä läheisyydessä sekä lähempänä Tuusulanväylää. Tuusulanväylän ja Haukantien risteyksessä palvelevat Alepa ja apteekki. Hyrylän keskustan palvelut ovat n. 4 kilometrin etäisyydellä Riihikallion keskuksesta.

Riihikallioon on hyvät liikenne yhteydet kaikkialta Tuusulasta, sekä ympäröivistä kaupungeista kuten Vantaalta, Helsingistä, Keravalta ja Järvenpäästä, joten myös ympäröivien kaupunkien ja kuntien monipuoliset palvelut ja erikoisliikkeet ovat helposti saavutettavissa. Keravan hypermarketit palvelevat alle 10 kilometrin päässä ja myös Järvenpään ja Vantaan palvelut ovat alle 15 kilometrin etäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Kaavassa osoitetaan Riihikallion koululle laajempi toiminta-alue ja tonttia on laajennettu länsi-pohjoissuunnassa. Rakennusoikeutta on kasvatettu aikaisemmasta 8 600 k-m²:stä 20 000 k-m²:in.

Kaavamuutos tukee palvelujen keskittymistä Riihikallion keskuksen ympärille. Kaavamuutoksen myötä Pellavamäentien länsipuolelta poistuu rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue, jonka tilalle osoitetaan asuinrakentamista.

Korttelin 8500 tonttia, jolla toimivat nuorisotalo ja päiväkotiki Pellava, on pienennetty tontin pohjoisrajalla vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta pallokentän rajojen ja nuorisotalon välillä. Tontin rakennusoikeutta on kasvatettu 3 000 k-m² (aikaisemmasta 2700 k-m²) vastaamaan paremmin toteutuneiden rakennusten kokoa.

A-kortteleissa rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10% rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta ja sen on liityttävä yläpuolella olevaan asuntoon sisäisellä yhteydellä. Työtila saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Esteettömyys

Suunnittelualue on esteettömyyden kannalta vaativaa maaston ta-soerojen takia. Riihikallion koulun kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen.

Maisema ja Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Maisema

Suunnittelualueen maisemarakenteen rungon muodostavat lounaasta luoteeseen suuntautuvat Pellavamäen kallioselänne ja alueen eteläosan sora-moreeniselänne. Niiden väliin jäävät painanteet ovat hienoa hietaa ja savea. Kallioselänteen rinnealueet koostuvat sora-moreenista ja hiekasta. Selvitysalueen luoteisosaan ylettyvät Tuusulanjokilaaksoon kuuluvat viljelyalueet ovat pääosin savea.

Suunnittelualueen korkeussuhteet vaihtelevat välillä +40 ja +71 metriä merenpinnan yläpuolella. Matalimmat alueet sijoittuvat Tuusulanjokilaaksoon kuuluville peltoalueille alueen luoteisosaan ja korkeimmat Pellavamäen kallioselänteelle. Eteläosan moreeniselänne ko-hoaa noin 64 mmpy.

Maisemakuvan arvokkaimmat elementit liittyvät peltoalueisiin, jotka ovat osa maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua Tuusulan jokilaakson kulttuurimaisemaa.

Maiseman merkittävin solmukohta syntyy paikkaan, jossa Ruotsinkyläntie ylittää Tuusulanjokilaakson. Solmukohtia muodostuu myös selvitysalueen luoteisosaan, jossa Pellavamäentien alittava oja laskeutuu selänteeltä laaksoon sekä alueen pohjois-eteläsuunnassa halkovan, Tuusulanjokeen laskevan ojan ja itä-länsisuuntaisen, selänteeltä laskeutuvan ojan risteyspaikkaan laaksoalueella.

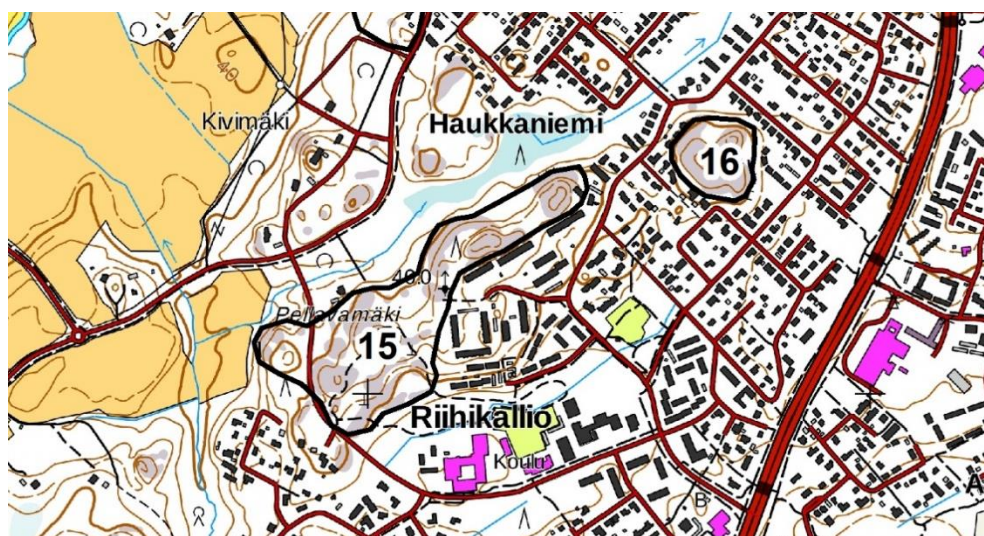
Merkittävimmät näkymät alueelle avautuvat Ruotsinkyläntieltä ja maiseman korkeimmilta kohdilta Pellavamäen selänteiltä. Avoimessa jokilaakson maisematilassa kapeita näkymäakseleita alueelle muodostuu myös pidemmältä etäisyydeltä luoteesta.

Alueen luoteisosan peltojen reunametsät ovat merkittäviä reunavyöhykkeitä avoimen ja suljetun maisematilan välillä. Hakkuun seurauksena osa reunavyöhykkeestä on menetetty. Avoimen kulttuuri-maiseman (Tuusulanjokilaakso) merkittävimmät arvot syntyvät avoimen ja suljetun tilan vaihtelusta ja niiden reuna-alueista. Reunavyöhykkeillä on myös ekologisia arvoja.

Luonto- ja virkistys

Alueen metsät ovat virkistyskäytössä. Merkittävin virkistysalue on Riihikallion koulun pohjoispuolella sijaitseva kuntorata, jolta on yhteys alueen itäpuolella sijaitsevaan Kotkanpuistoon. Ne muodostavat merkittävän, lähialueiden asukkaita palvelevan virkistysvyöhykkeen.

Pellavamäen kalliialue on maakunnallisesti arvokas kohde. Osaa kalliosta verhoaa ohut moreeni- ja laella, varsinkin sen keski- ja itäosassa, on runsaasti myös mannerjään sileäksi hiomia avokallioita. Pellavamäentie jakaa kalliialueen kahteen osaan. Mäen jyrkähkö luoteisrinne on osa kallioperän paikallisen ruhjeen reunaa. Aivan alueen länsipäässä on komea, mannerjään pyöreäksi hioma, porrasmainen jyrkänte, jolla on korkeutta noin 10 m. Länsipään kalliomäen laen tuntumassa sekä alueen keskiosassa on pyöristynyttä muinaisrantakivikkoa noin 60 m korkeustasolla. Kivikot ovat huonosti kehittyneitä, eivätkä siten kovin edustavia. Pellon laidalla, jyrkänteen juurella on pienialainen kallionaluslehtolaikku. Alueen puusto koostuu kuusista, haavoista, raidoista ja pihlajista. Kallion laella kasvaa mäntyä, kuusta ja koivua. Kalliometsä on lähinnä tuoretta kangasta.



Kohdenumero 15 osoittaa Pellavamäen kalliomuodostuman sijainnin

Pellavamäen lähes yhtenäisen kallioharjanteen puusto on matalaa, aukkoista männikköä. Avokallioiden väliset painanteet ovat pääasiassa kuusikkoa, jonka seassa kasvaa joitakin mäntyjä ja haapoja. Kallioharjanteen länsipuolinen rinne on harvennettua, vielä melko nuorta sekametsää. Kallioselvityksessä (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 1992) alue luokiteltiin arvokkaaksi kalliialueeksi, jonka maisemalliset, biologiset, geologiset ja kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittäviä. Kalliot ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Koulun koillispuolella sijaitseva kuusivaltainen metsäkuvio on lepakoille tärkeä, luokan III alue (muu lepakoiden käyttämä alue). Luokitusta alensi se, että osa käyntikertojen viiksisipiipahavainnoista koski

todennäköisesti samoja yksilöitä. Alueella saalistaneiden lepakoiden yksilömäärä arvioitiin niin pieneksi, etteivät luokan II (tärkeä ruokailu-alue) kriteerit täyty.

Riihikallion koulun eteläpuolella on kadunvarteen rajoittuva kosteapohjainen metsä, jonka itäosa on varttunutta mäntyä, keskiosa varttunutta kuusta ja läntisin pää nuorempaa, harvennettua sekametsää. Metsäkuvio on ojitettu kauan sitten. Metsän loivapiirteinen mäki on tuoreen ja lehtomaisen kankaan sekametsää. Metsäalueen luoteiskulmassa pihatien jatkeena on lähitalojen pitkäaikainen kompostointialue.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on osoitettu Riihikallion koulun eteläpuolelle Peuranpuisto ja Pellavamäen kallioinen metsäalue lähivirkistysalueiksi (VL). Koulutontin laajennus pienentää metsäaluetta ja kuntopolun reittiä on muutettu koulun pohjoispuolella laajennuksesta johtuen, kuitenkin kuntopolun rengasmaisen lenkki säilyttäen.

Suunnittelualueen luoteisosan peltoalue on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, ja sen arvojen säilyminen on osaltaan huomioitu kaavatyössä. Peltoalue on pääpiirteissään pidetty avoimena ja uudisrakentaminen on sijoitettu maaston nouseville osille lähelle reunavyöhykettä, mikä on perinteinen asutuksen sijainti kulttuurimaisemassa. Pellonlaitaan osoitetulle rakentamiselle on osoitettu istutettava alueen osa tontin pellon vastaiselle rajalle. Korttelin istutettava alue luo uuden, pehmeästi maastoa mukailevan reunavyöhykkeen pellolle sekä ekologisen viheryhteyden eläinten liikkumiselle. Uudisrakentamisen yhteydessä istutuksilla voidaan myös jäsentää ja luoda uutta reunavyöhykettä hakkuun seurauksena menetetyn reunavyöhykkeen tilalle. Reunavyöhykkeiden suojakasvillisuudeksi kannattaa peltojen reunamilla valita lehtipuustoa ja puutarhakasvillisuutta.

Rakentamisen mittakaava osaltaan huomioi maisemalliset arvot. Kaavassa on annettu määräys rakentamisen sopeuttamisesta maastoon, perinteisestä harjakatosta, kulttuurimaiseman huomioivasta rakennusten massoitelusta ja julkisivuväriytyksestä sekä puusta rakennusmateriaalina. Rakentamisen vaikutukset maisemakuvaan sekä kulttuuriarvoihin jäävät vähäisemmiksi, kun rakentamisessa noudatetaan perinteistä rakennustapaa, tyyliä, mittakaavaa, materiaaleja ja värystä.

Kallioselvitykseen, yleiskaava 2040 -alustavaan kaavaehdotukseen ja sen valmistelutyöhön perustuen luontoarvojen säilyminen Pellavamäen kallioalueilla on huomioitu kaavatyössä. Asemakaavassa on osoitettu Pellavamäen kalliojyrkänteille ja avokallioille suojelumääräys s-15 alueen osille, jotka ovat luonnonsuojelullisesti maakunnallisesti arvokkaita. Avokalliot ja puusto tulee näillä alueilla säilyttää ja

hoitaa luonnontilaisina niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Merkittäviä erikokoisten eläimien käyttämiä ekologisista käytäviä ovat mm. laaksonpohja-alueet, joissa kulkee luonnonuomia sekä metsän reunavyöhykkeet. Tuusulan yleiskaavan 2040 yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2011) kunnan alueelta rajattiin kolme tärkeää pohjois-eteläsuuntaista ekologista yhteyttä ja useita näiden välillä olevia yhteyksiä. Yksi tärkeistä yhteyksistä kulkee selvitysalueen läpi pohjois-eteläsuunnassa. Tarkastelualueella muodostuu kaksi merkittävää itä-länsisuuntaista viheryhteyttä, jotka yhdistävät Tuusulanjokilaakson laajempaan viheralueverkostoon. Näillä yhteyksillä on sekä ekologista että virkistysellisiä arvoja.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan toteuttaminen tukee Riihikallion taajaman tiivistymistä, mikä parantaa lähipalveluiden sekä joukkoliikenteen mahdollisuuksia. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen jo rakennetuilla alueilla on kestävä kehitys ja säilyttää taajaman ulkopuolella vielä koskemattomia alueita mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina.

Asemakaavassa on osoitettu luonnontilaisena säilytettäviä lähivirkistysalueita. Ekologisten käytävien ja seudullisten viheryhteyksien jatkuvuus on otettu huomioon kaavatyössä ja kaavaratkaisun myötä alueen keskeiset ekologist- ja viheryhteydet säilyvät. Yhteydet kulkevat lähivirkistysalueiden yhteydessä pellon reunassa reunavyöhykettä siirtämällä sekä Pellavamäen viheralueella, mistä viheryhteydet kulkevat koilliseen ja itään.

Kaavassa on huomioitu kestävä ja ekologisen rakentamisen periaatteet tonttikoossa ja kaavamääräyksissä. Alueelle on osoitettu minimimakotontteja (n. 300 m²) kortteliin 8526. Osa uusista pientalokorttelialueista tulee toteuttaa puurakenteisina. Kaavassa on annettu määräys puurakentamisesta kortteleissa 8520-8523, rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Kaavassa on annettu määräys, että kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua, mutta niiden mahdolliset vaikutukset imeytettävään huleveteen on huomioitava. Julkisten lähipalveluiden korttelialueiden pysäköintialueilla tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden rakentaminen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, eikä merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä Riihikalion koulu ja sen viereinen opettajain asuntola on luokiteltu luokan 3 kohteiksi. Luokan 3 kohteiksi on arvotettu kohteita, joilla on paikallis-historiallista arvoa. Merkintä viittaa kohteisiin, joilla on paikallishistoriallista arvoa ja joissa on mahdollisesti tehty suuriakin muutoksia, ja jotka ovat mahdollisesti osana arvokkaampaa kokonaisuutta.

Tuusulanjokilaakson kulttuurimaisema lukeutuu Uudenmaan liiton (2013) inventoimiin maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Tuusulanjoen maisemakokonaisuuden muodostavat Ruotsinkylä ja Lahelan kylät viljely- ja jokimaisemineen. Alue on sijoittunut etelä-pohjoissuuntaiseen murroslaaksoon. Arvokkain maisemakokonaisuus alueella on Ruotsinkylä ympäristöineen, mutta Tuusulanjokilaakso on merkittävä maisemallinen ja ekologinen kokonaisuus aina Tuusulanjärveltä Vantaanjoelle saakka. Jokilaakson suuntaiset pitkät näkymät ovat maiseman keskeinen elementti. Kulhomainen, pitkänomainen muoto, pitkät näkymät, vanhat tielinjaukset ja rakentamisen sijoittuminen perinteisesti metsänreunamille tai peltosaarekkeille ovat Tuusulajokilaakson viljelymaiseman ominaispiirteitä.



Tuusulanjokilaakson kulttuurimaiseman avointa viljelymaisemaa. (Kuva: Tuusulan kunta)

Yleiskaava 2040 -kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu sl-1(15) –merkinnät. Merkinnällä osoitetaan paikallisesti luonnonsuojelullisesti erityisen arvokkaat alueet. Alueen luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää aluetta suunniteltaessa ja hoidettaessa. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, ta-soittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

sl-1 (15) –merkinnällä tarkoitetaan Pellavamäen kallioita (4 kpl; 1,2 ha), jotka sijaitsevat Länsi-Hyrylässä. Kohde muodostuu neljästä erillisestä kallioalueesta, jotka ovat metsälain 10 §:n mukaisia. Ne ovat lähes puuttomia kallioita, joilla on kallioalueille tyypillinen kasvilajisto: metsälauha, jäykkärölli, ahosuolaheinä ja kanerva. Kohteen rajaus perustuu raportteihin Pellavamäen alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro 2015) ja Tuusulan Pähkinämäen alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro 2017).

Kaavaratkaisu

Kallioselvitykseen, Yleiskaava 2040 -alustavaan kaavaehdotukseen ja sen valmistelutyöhön perustuen luontoarvojen säilyminen Pellavamäen kallioalueilla on huomioitu kaavatyössä. Asemakaavassa on osoitettu Pellavamäen kalliojyrkänteille ja avokallioille suojelumääräys s-15 alueen osille, jotka ovat luonnonsuojelullisesti maakunnallisesti arvokkaita. Avokalliot ja puusto tulee näillä alueilla säilyttää ja hoitaa luonnontilaisina niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.

Tuusulanjokilaakson kulttuurimaiseman kaavaratkaisusta on kerrottu tarkemmin kohdassa maisema ja luonnonympäristö kaavaratkaisu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Pellavamäentien vierustaa Riihikallion koulun kohdalle saakka, mistä vesijohtolinja jatkaa Pellavamäentien vierustaa pitkin Ruotsinkyläntien risteykseen. Pellavamäentien ja Ruotsinkyläntien risteyksessä kulkee yksityinen jätevesiviemäriinaja.

Pähkinämäentien uuden kaava-alueen läpi kulkee nykyinen hulevesiviemäri, jota pitkin johtuu suuri määrä Riihikallion hulevesiä. Hulevesiviemäri johtaa hulevedet rumpua pitkin Pellavamäentien länsipuolelle, josta ne kulkevat nykyisin avo-ojana Tuusulanjokeen asti.

Riihikallion koulun tontin länsiosassa lähellä Pellavamäentietä sijaitsee nykyinen puistomuuntamo.

Metsontien päässä olevalla nykyisellä puistoalueella sijaitsee mastokunnan vuokraamalla noin 35 m² alueella.

Kaavaratkaisu

Uudet asuinalueet Pellavamäentien länsipuolella ja Pähkinämäentien eteläpuolella ovat liitettävissä kunnallistekniikan verkostoon. Vesi- ja viemärihuollon järjestäminen alueelle vaatii pumppaamon jätevesille nykyiseen jätevesiverkostoon yhdistämiseksi. Asemakaavaan on merkitty

Peltosirkunkujan päätyyn ohjeellinen rakennusala jätevedenpump-
paamolle (et-6) niin, että Peltosirkunkujan kääntöpaikka toimii jäteve-
sipumppaamon säännöllisen ylläpidon vaatimana huoltopihana. Riihi-
kallion koulun ympäristössä on rakennettu kunnallistekniikka, johon
uudet rakennukset on mahdollista liittää. Asemakaavakarttaan on
merkitty tilavaraukset (20 m²) olemassa olevalle ja uudelle puisto-
muuntamolle Pellavamäentien varressa. Puistomuutamaille tarkoite-
tut tilavaraukset on merkitty ohjeellisina rakennusaloina (et-2), joille
saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Ra-
kennukset tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen ja istutus-
ten avulla. Kaava-alue on kaukolämmön saatavuusalueella.

Pähkinämäentien viereisen uuden kaava-alueen läpi kulkee nykyinen
kunnan hulevesiviemäri. Hulevesiviemäriä siirretään osassa kohtaa
uudelle suunnitellulle katualueelle. Hulevesiviemäriä tullaan rakenta-
maan lisää tarvittavin määrin Pellavamäentien länsipuolelle katualu-
eille. Hulevesien ajoittaiseen tulvimiseen varaudutaan ylivuotoreitillä,
mikä on huomioitu katualueen mitoituksessa Pähkinänakkelinukujalla
sekä Peltosirkunkujalla.

Suunnittelualueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu kaksi alueellista
hulevesien käsittelyaluetta hulevesien viivytystä varten. Hulevesial-
tailla pyritään viivyttämään sadevesiä ja ehkäisemään täten veden
pinnan nousua sekä tulvimista nykyisissä ojissa sekä joissa.

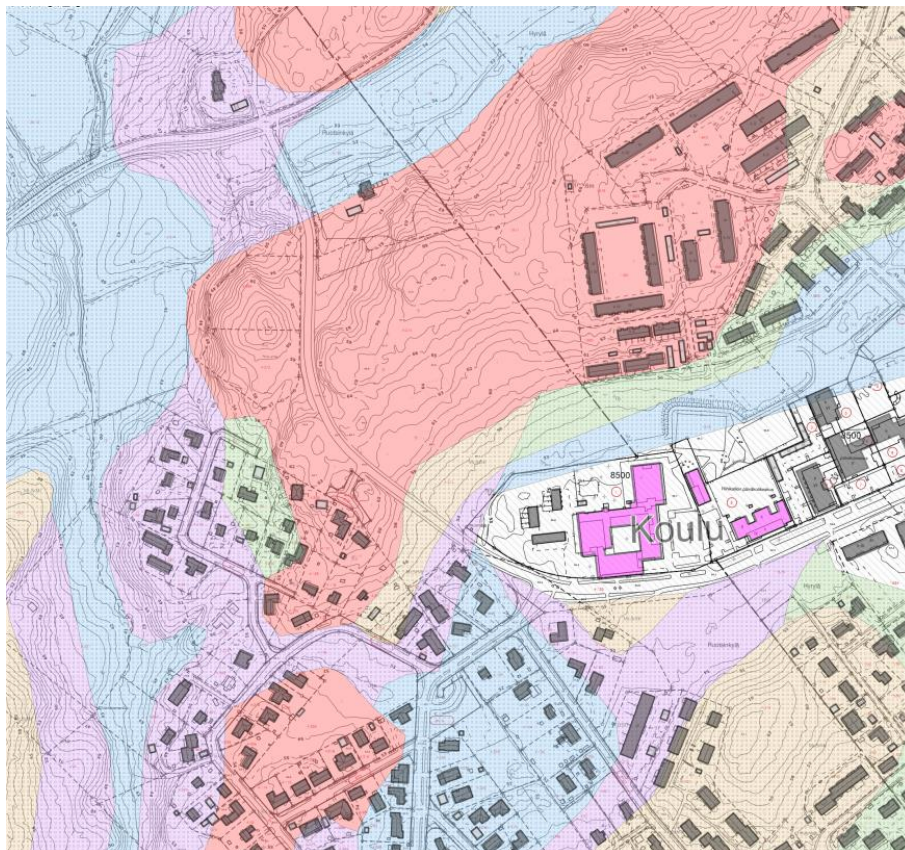
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja korkeusasema

Lähtökohdat

Pellavamäen metsäalueen maaperä on kalliomaata ulottuen myös
Pellavamäentien länsipuolelle. Pähkinämäentietä eteläpuolella reu-
nustavat alueet ovat savea ja hienoa hietaa. Koulua vastapäätä Pel-
lavamäentien eteläpuolella maaperä on hiekkamoreenia ja hienoa
hietaa.

Kaava-alueen korkeusasemat vaihtelevat +40 ja +71 metrin välillä.
Korkeimmillaan maanpinta on Pellavamäen laella. Matalimmat koh-
dat sijaitsevat Pellavamäentien länsipuolella lähellä Tuusulanjokeen
laskevaa noroa. Pellavamäentien katutaso on Ruotsinkyläntien ris-
teyksen kohdalla +54.4 ja Riihikallion koulun kohdalla +53.4 - +55.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Suunnittelualueen maaperä. Värät: punainen = kallioma, keltainen = hiekkamoreeni, vihreä = hiekka, lila = hieno hieta, sininen = savi.

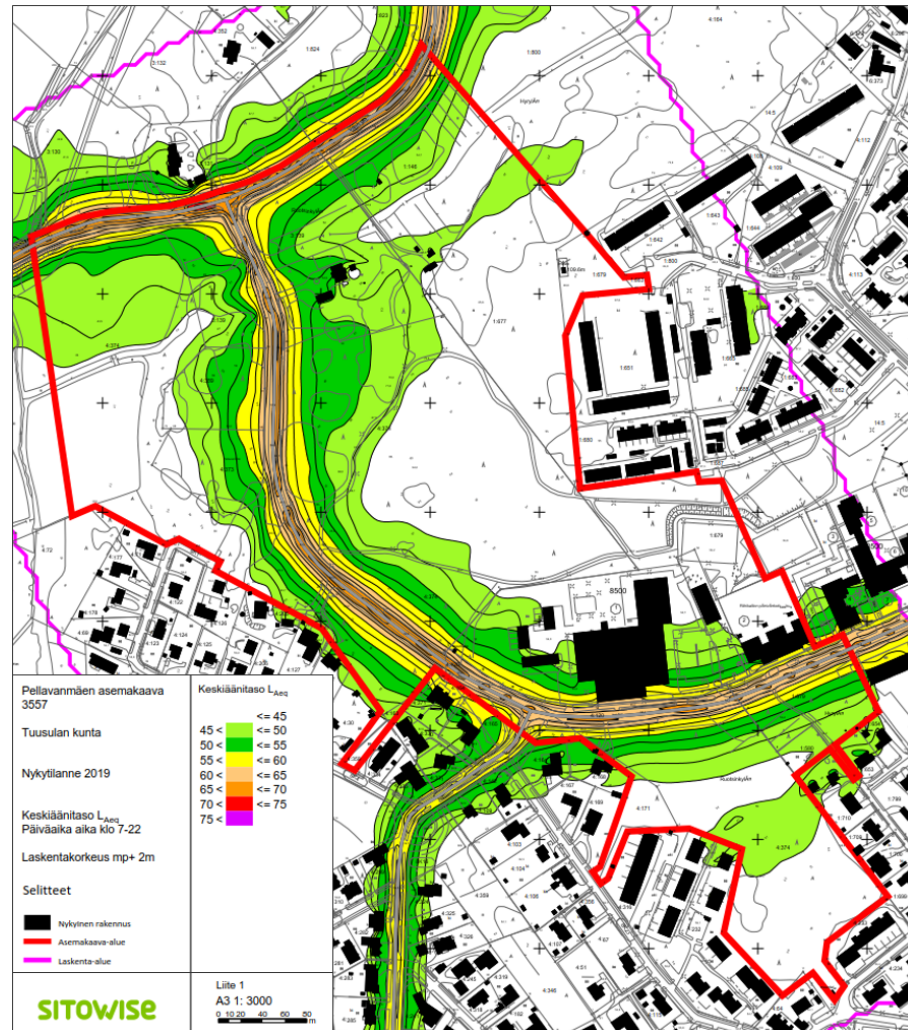
Kaavaratkaisu

Kaava-alueella rakennukset voidaan perustaa pääasiassa suoraan pohjamaan varaan tai louhittavan kallion varaan. Kaava-alueen länsi- ja pohjoisreunalle suunnitelluista rakennuksista osa sijoittuu savikolle ja ne edellyttävät paaluperustuksia. Topografian jyrkkäpiirteisyys lisää pohjarakentamisen määrää, mikä vaikuttaa jatkosuunnitteluun. Perustamistavan määrittämiseksi tulee tehdä rakennuskohtainen tutkimus.

Ympäristöhäiriöt

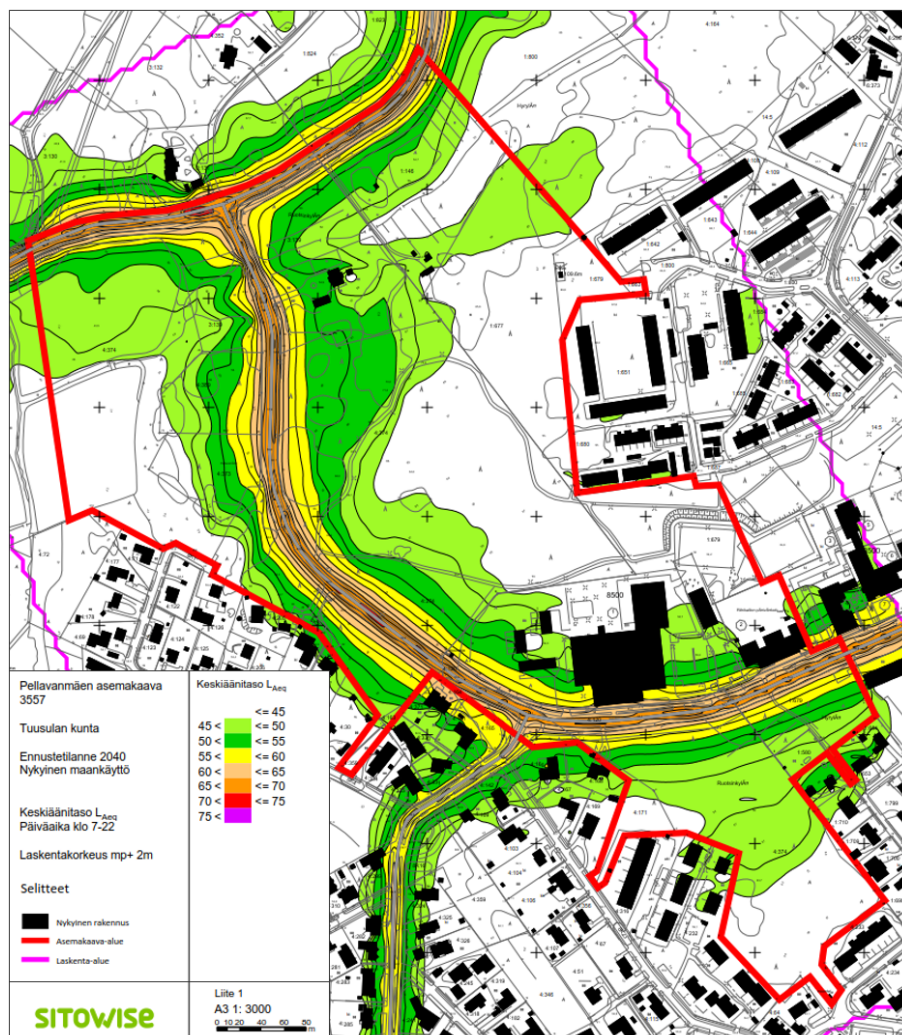
Lähtökohdat

Pellavamäentiellä päiväajan yli 55 dB liikennemelu leviää noin 30-75 metriä tien molemmille puolille. Nykytilanteessa asemakaava-alueella sijaitsevat Riihikallion koulu, Pellavan päiväkotä sekä asuin-kiinteistö, joilla kaikilla on Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) ohjeellisen enimmäisarvon alittavaa leikkiin ja oleskeluun tarkoitettua pihalu-etta.



Suunnittelualan päiväajan keskiäänitasoalueet nykytilanteessa.

Liikennemäärien ennustettu kasvu vuonna 2040 näkyy hieman nykytilannetta laajempina päivä- ja yöajan melualueina. Kaava-alueella yöajan keskiäänitasot ovat piha-alueiden osalta maankäytön suunnittelua ohjaavia. Meluntorjuntatoimenpiteinä on tutkittu tp (tien tai väylän pinta) + 1.2-1.4 m korkeita melukaiteita.



Suunnittelualueen päiväjän keskiäänitasoalueet ennustetilanteessa vuonna 2040.

Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän alueita.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu koko suunnittelualueetta koskeva kaavamääräys: Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (L_{Aeq}) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 45 dB.

Riihikallion koulun eteläpuolelle sekä Pähkinämäentien varteen suunniteltu rakentaminen sijoittuu siten, että syntyy riittävän suojaisat piha-alueet. Rakennusten sijoittumista tonteilla on ohjattu kaavamääräyksillä. Asemakaavassa on annettu määräys koskien Ruotsinkyläntiehen rajautuvaa korttelia 8524, jonka pohjoisreunan rakennukset tulee suunnitella Ruotsinkyläntien suuntaisesti niin, että niiden eteläpuolelle muodostuu melulta suojaisa piha-alue. Kaava-alueen asuin-kiinteistöillä on osoitettavissa leikkiin ja ulkoiluun soveltuvia alueita,

joilla keskiäänitasot ovat ohjearvojen tasalla tai alle. Melutasot korttelien rakentamisen jälkeen ovat valtioneuvoston asettamien ohjearvojen alapuolella piha-alueiden osalta ilman erillistä melutorjuntaa.

Uusien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso ei edellytä asetuksen 796/2017 [2] mukaista 30 dB minimiääneneristävyysvaatimusta korkeampaa äänitasoerovaatimusta. Myös nykyisten koulu- ja päiväkotirakennusten julkisivujen ääneneristävyys voidaan arvioida olevan riittävä sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi. Uuden koulurakennuksen sijoittumisen suunnittelussa on otettu huomioon melulta suojaisan piha-alueen syntyminen sisäpihamaisesti rakennusten keskelle, missä keskiäänitasot ovat ohjearvojen alapuolella. Kaava-alueen rakennuksen julkisivuille ei siis ole tarpeen asettaa erityisiä äänitasoerovaatimuksia.

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa vahvistettuja lentomeluvyöhykkeitä tai Finavian ympäristölupahakemuksen mukaisia lentomeluvyöhykkeitä. Asemakaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman luoteeseen lähtevien lentoreittien välittömässä läheisyydessä, mutta jää nykyisen ja vuoden 2025 kehitysennustetta kuvaavan lentomelun LDEN > 55 dB ulkopuolelle. Finavian ympäristöluvan mukaiset lentomeluvyöhykkeet (Helsinki-Vantaan lentoasema, Ympäristölupahakemus 2007) eivät ulotu kaava-alueelle. Lentoreiteistä johtuen aluetta rasittavat kuitenkin alueen yli ja vieritse lentävien koneiden äänet. Pientalojen rakennusteknisissä ratkaisuissa on hyvä huomioida lentomelulta suojaautuminen.

Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli kokouksessaan 4.9.2018 Riihikallion koulun luoteispuolella sijaitsevan Pellavamäen nimeämistä asemakaavakarttaan. Nimi esiintyy opaskartassa. Nimistötoimikunta käsitteli koulun eteläpuoleisen metsäisen puistoalueen nimeämistä Peuranpuistoksi. Nimeä on aikaisemmin käsitelty Riihikallion palvelukeskuksen kaavan yhteydessä. Puistoalue päättyy eteläreunastaan Peuran tiehen, mistä nimi Peuranpuisto johtaa nimensä. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön nimistö on luonto- ja eläinaiheista.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Selostuksen alussa on yhteenveto laadituista selvityksistä sekä muusta kaavaa koskevasta materiaalista.

Pellavamäentien asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa Riihikallion koulun laajentumisen, parantaa Tuusulan kunnan tonttitarjontaa, tiivistää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja vahvistaa Hyrylän palveluiden kysyntää. Liikennemäärät kasvavat alueella ja liikenneturvallisuus sekä pysäköintitilanne paranevat. Rakentamisen takia

pelto- ja metsäalueet pienenevät. Pellavamäki ja Peuranpuisto osoitetaan asemakaavalla lähivirkistysalueiksi. Kevyen liikenteen reitistöjä parannetaan.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavanmuutoksesta aiheutuu kunnalle kuluja palvelurakentamisen myötä noin 30 miljoonaa euroa (koulurakennuksen vaihtoehdosta riippuen) sekä katu- ja infrarakentamisesta noin 5 miljoonaa euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa Riihikallion alueen tiivistymiseen ja eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka tukeutuu Hyrylän keskustaan. Taajamarakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen sekä lähipalveluiden mahdollisuuksia.

Pellavamäentien katutilan keskustamainen luonne eheytyy täydennysrakentamisen myötä.

Vaikutukset virkistykseen, luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa ympäristöä vähentämällä vapaata peltoalaa suunnittelualueen länsiosassa ja metsäalaa Pellavamäentien etelä- ja länsipuolella sekä Pähkinämäentien eteläpuolella. Alueet muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi. Rakentaminen muuttaa alueen luonnonoloja vaikuttamalla vesien pintavaluntaan sekä pienilmastoon, mikä heijastuu alueella säilyvään kasvillisuuteen.

Rakentamien on rajattu niin, että alueen laaja kallioinen metsäalue, Pellavamäki, on asemakaavassa osoitettu säilyväksi luonnonmukaisena lähivirkistysalueena (VL) Pellavamäentien itäpuolella. Koulutontin laajennus pienentää metsäaluetta ja kuntopolun reittiä on asemakaavassa muutettu koulun pohjoispuolella laajennuksesta johtuen, kuitenkin kuntopolun rengasmainen lenkki säilyttäen. Pellavamäentien länsipuolella ympäristö muuttuu rakennetuksi. Rakentaminen sijoittuu kalliojyrkänteiden laelle sekä rinteiden alapuolelle, jättäen kalliojyrkänteiden osaksi maisemaa rakennusten väliin. Asemakaavassa on osoitettu Pellavamäen kalliojyrkänteille ja avokallioille suojelumääräys s-15 alueen osille, jotka ovat luonnonsuojelullisesti maakunnallisesti arvokkaita. Avokalliot ja puusto tulee näillä alueilla säilyttää ja hoitaa luonnontilaisina niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Korttelialueiden piha-alueilla säilytetään luonnonmukaista kalvimaastoa.

Maisema-arvojen säilyminen on osaltaan huomioitu kaavatyössä. Peltoalue on pääpiirteissään pidetty avoimena ja uudisrakentaminen on sijoitettu maaston nousuville osille lähelle pellon reunavyöhykettä, mikä on perinteinen asutuksen sijainti kulttuurimaisemassa. Pellonlaintaan osoitetulle rakentamiselle on osoitettu istutettava alueen osa tontin pellon vastaiselle rajalle. Korttelin istutettava alue luo uuden, pehmeästi maastoa mukailevan reunavyöhykkeen pellolle sekä ekologisen viheryhteyden eläinten liikkumiselle. Uudisrakentamisen yhteydessä istutuksilla voidaan myös jäsentää ja luoda uutta reunavyöhykettä hakkuun seurauksena menetetyn reunavyöhykkeen tilalle. Reunavyöhykkeiden suojakasvillisuudeksi kannattaa peltojen reunamilla valita lehtipuustoa ja puutarhakasvillisuutta.

Rakentamisen mittakaava osaltaan huomioi maisemalliset arvot. Kaavassa on annettu määräys rakentamisen sopeuttamisesta maastoon, perinteisestä harjakatosta sekä puusta rakennusmateriaalina. Rakentaminen muuttaa väistämättä maisemaa. Rakentamisen vaikutukset maisemakuvaan sekä kulttuuriarvoihin jäävät vähäisemmiksi, kun rakentamisessa noudatetaan perinteistä rakennustapaa, tyyliä, mittakaavaa, materiaaleja ja väritystä.

Ekologisten käytävien ja seudullisten viheryhteyksien jatkuvuus on otettu huomioon kaavatyössä ja alueen keskeiset ekologiset- ja viheryhteydet säilyvät.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudet rakentamisalueet jatkavat olemassa olevia pientaloalueita ja tukeutuvat niiden katuverkkoon, mikä lisää nykyisten katujen kuormitusta ja vähentää yleistä liikenneturvallisuutta. Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteyksen liikenneturvallisuus paranee liittymän uusimisen myötä. Kunnossapidon ja jätehuollon tarve kasvaa uusien alueiden rakentamisen myötä. Rinteeseen sijoittuvan uuden asuinalueen jyrkät mäet saattavat aiheuttaa haasteita kunnossapidolle ja jätehuollon ylläpidolle talven liukkailla keleillä. Vesihuollon järjestäminen alueelle vaatii pumppaamon jätevesille nykyiseen jätevesiverkostoon yhdistämiseksi. Jätevesipumppaamo vaatii myös oman huoltopihan säännöllistä ylläpitoa varten.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen jo rakennetuilla alueilla on kestävä kehityksen mukaista ja säilyttää taajaman ulkopuolella vielä koskemattomia alueita mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina.

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

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön, elin- ja sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen luo uusien asumismuotojen kautta uusia mahdollisuuksia asukkaille ja lisää näin asumisviihtyisyyttä. Monipuolisella asuntokannan rakenteella pystytään tarjoamaan valinnanvaraa erilaisille asunnon tarvisijoille. Alueen väestömäärä lisääntyy ja väestörakenne monipuolistuu. Alueen täydentäminen tuo lisää päiväkotij- ja kouluikäisiä alueelle, mikä on huomioitava tilojen mitoituksessa. Alueen asukkaiden lähipalvelutaso paranee.

Uudet rakentamisalueet jatkavat olemassa olevia pientaloalueita ja tukeutuvat niiden katuverkkoon, mikä lisää nykyisten katujen kuormitusta ja vähentää liikenneturvallisuutta. Ruotsinkyläntien ja Pellavmäentien risteyksen turvallisuus paranee. Kävely- ja pyöräily-yhteydet paranevat. Virkistys-alueiden määrä alueella vähenee, mutta virkistysverkosto ja -toiminnot pysyvät nykyisen kaltaisina ja paranevat Peuranpuiston osalta. Lähialueen asukkaiden elinympäristön ulkonäkö kohenee ja alueen imago kirkastuu. Ruotsinkyläntietä Riihikallioon saavuttaessa uusi rakentaminen muodostaa alueelle sisääntuloportin, mikä parantaa taajaman sijainnin hahmottamista.

Maakuntakaavan tai Finavian ympäristöluvan mukaiset lentomelu-
vyöhykkeet eivät koske kaava-aluetta.

TOTEUTUS

Asemakaavan on tarkoitus toteutua vaiheittain muutaman vuoden kuluessa lainvoimasta. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Alueelle tullaan laatimaan toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, joka liitetään osaksi kaavaselostuksen liitteitä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

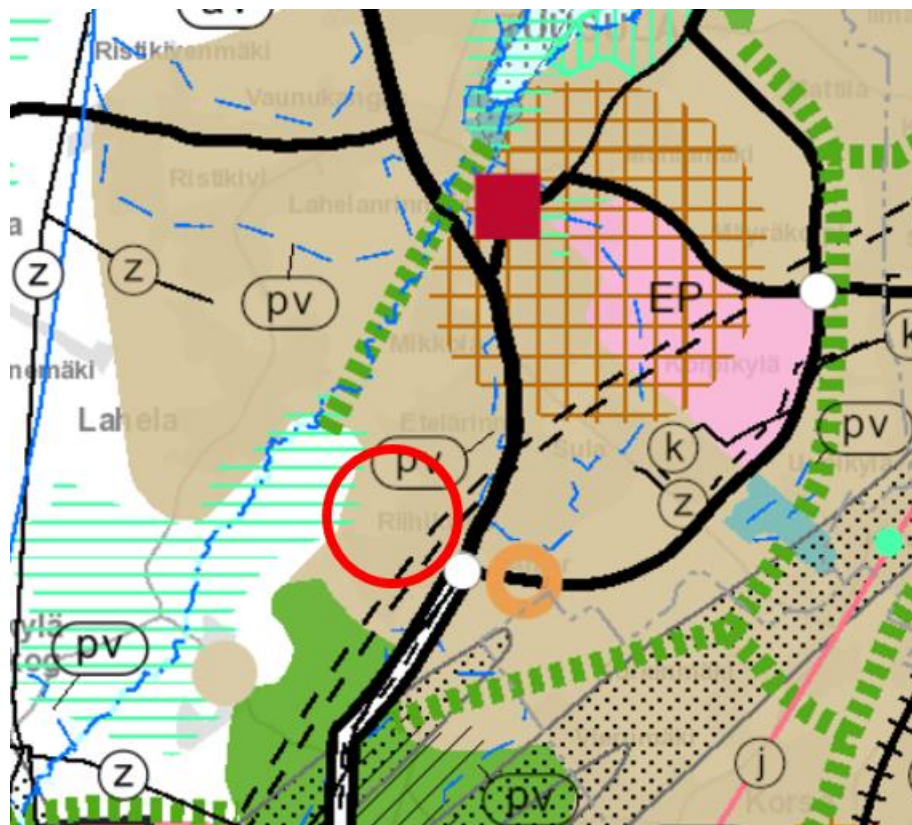
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, Liikenne* sekä *Ympäristöhäiriöt*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

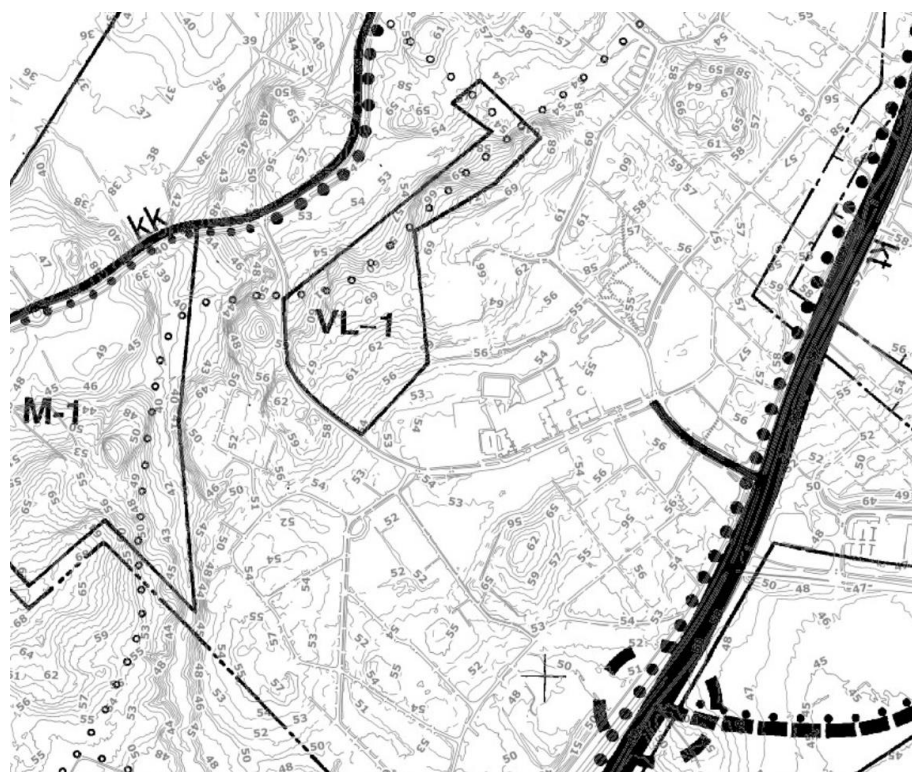
Maakuntakaava



Ote Ympäristöministeriön voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Ympäristöministeriön voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavan mukaiset lentomeluvyöhykkeet eivät koske kaava-aluetta.

Yleiskaava

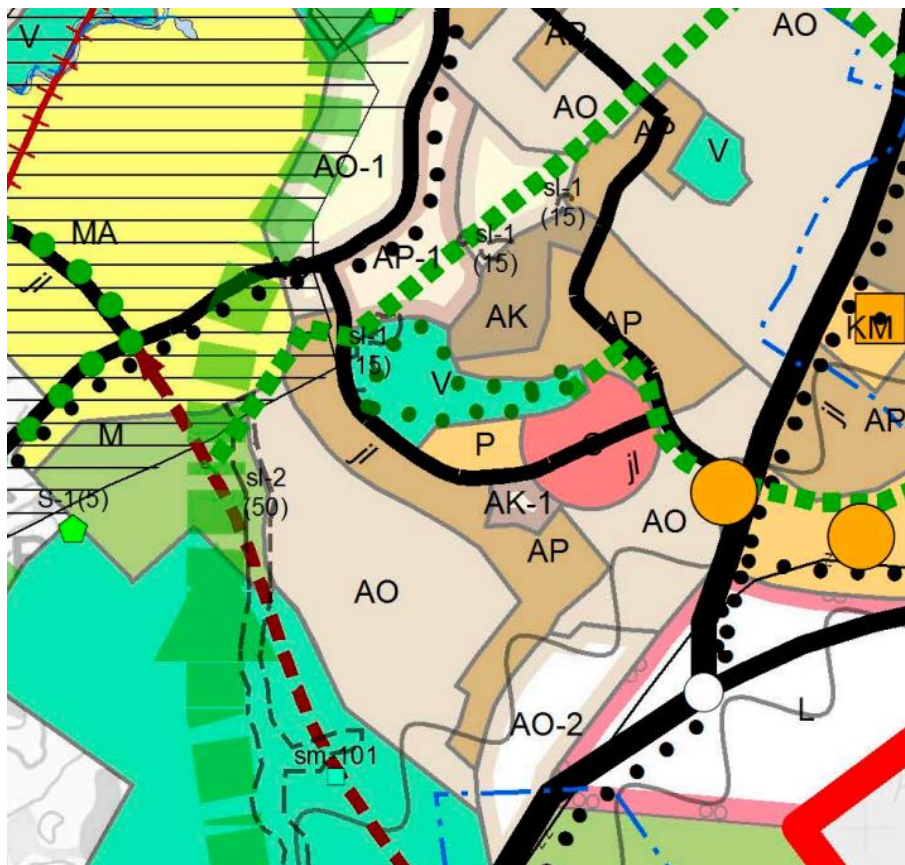


Ote Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaavasta.

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaavamutoksen suunnittelualue kuuluu suurelta osin asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkin-tää osayleiskaavassa. Pellavamäki on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1). VL-1 -alueen halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tuusulanväylä on merkitty kantatieksi ja Pähkinämäentie kokoojakaduksi. Kummankin väylän viereen on merkitty pisteviivalla kevyen liikenteen reitit.

Lähivirkistysalue (VL-1) varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen ja rakentaminen alueella harjoitettavan maa- ja metsätaloustoiminnan tarpeisiin siten, että rakentaminen soveltuu hyvin maisemakuvaan eikä merkittävästi vaikeuta alueen pääasiallista käyttötarkoitusta. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128§:ssä tarkoitettua maisematyölupaa.

Kaava-alue sivuaa lännestä maa- ja metsätalousaluetta (M-1), missä sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Mahdollinen tehokkaampi rakentaminen on ratkaistava asemakaavalla.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040 -kaavaehdotuksesta 13.2.2019.

Tuusulan vireillä olevassa uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) Riihikallion palvelukeskittymä Pellavamäentiellä on tunnistettu omaksi keskustatoimintojen alueeksi. Keskustatoimintojen alueita ovat Riihikallion keskuksen lisäksi Hyrylän, Jokelan ja Kellokosken keskukset. Keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä. Keskustatoimintojen länsipuolelle on osoitettu palvelun ja hallinnonalue (P).

Yleiskaava 2040:ssä Pellavamäentien eteläpuoli on osoitettu asumiseen (AK-1, AO, AO-1, AP, AP-1). AK-1 merkinnällä osoitetaan yleiskaavan ensimmäisessä vaiheessa toteutuvaa kerrostalovaltaista asuinalueita. AO-merkinnällä osoitetaan omakotivaltainen asuinalue ja AO-1 merkinnällä osoitetaan yleiskaavan ensimmäisessä vaiheessa toteutuva omakotivaltainen asuinalue. AP-merkinnällä osoitetaan tiivis pientalovaltainen asuinalue ja AP-1 merkinnällä osoitetaan yleiskaavan ensimmäisessä vaiheessa toteutuva tiivis pientalovaltainen asuinalue.

Tien länsipäädystä lähellä Ruotsinkyläntien risteystä on osoitettu lounas-koillinen-suuntainen viheryhteystarve. Merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai kapeimmillaan jalankulun ja pyöräilyn väylää.

Kaava-alueen luoteiskulmassa on yleiskaavamerkintä maakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristölle ja maisemapellolle (MA). Pellavamäentien varteen ja sen itäpuolelle on osoitettu virkistysalue (V), jolla on luonnonsuojelullisesti paikallisesti arvokkaita kohteita (sl-1) sekä olemassa oleva ulkoilureitti. Kaava-alueen länsipuolelle pohjois-eteläsuunnassa on merkitty ekologinen yhteystarve. Yhteysmerkintä kuvastaa alueen merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologisia käytäviä.

Pellavamäentie on merkitty joukkoliikenteen laatukäytäväksi (jl) ja yhdystieksi. Ruotsinkyläntien suuntaisesti kulkee kevyenliikenteen runkoverkko.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan tavoitteet. Pellavamäentien asemakaavassa ei ole osoitettu yleiskaavan osoittamassa määrin pientalovaltaista rakentamista Peuranpuistoon, vaan rakentaminen on keskitetty Pellavamäentien varteen. Peuranpuiston virkistyskäytön ja lähimetsän arvot on huomioitu asemakaavaratkaisussa. Asemakaavan suunnitteluratkaisuissa on huomioitu yleiskaavan vaatimalla tasolla kulttuurimaiseman säilyminen.

Asemakaavat



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1964-2011). Osa suunnittelualueesta, Pellavamäentien pohjoisosan itäpuoli on asemakaavoittamaton aluetta. Pellavamäentien pohjoisosan länsipuoli on merkitty asemakaavassa luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Riihikallion koulu on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-5). Koulun pohjoispuoli on lähivirkistysaluetta (VL) ja koulun itäpuoli julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Koulun eteläpuoleinen Peuranpuisto on merkitty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL).

Muut suunnitelmat ja päätökset

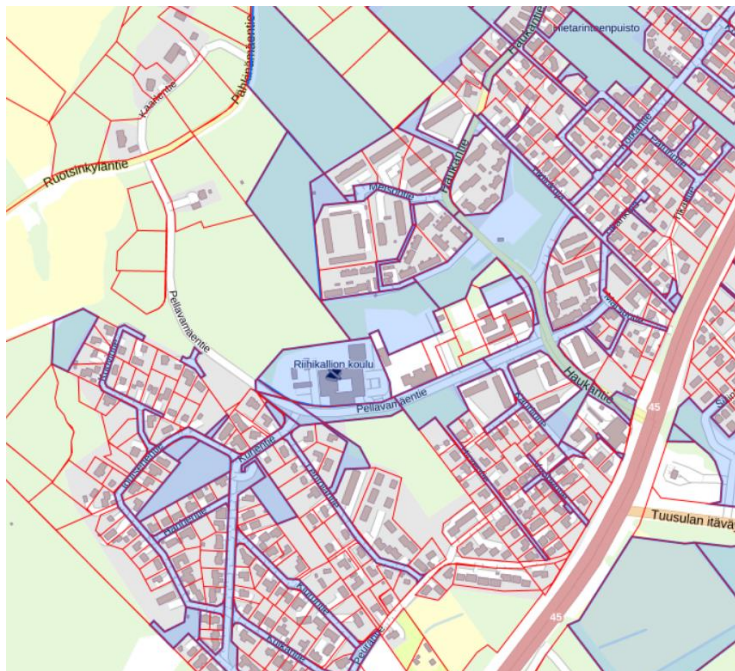
Asemakaavan käynnistämissopimuksia on käsitelty kuntakehityslautakunnassa (KKL § 6/17.1.2018, KKL § 7/17.1.2018, KKL § 20/31.1.2018, KKL § 21/31.1.2018, KKL 95/19.9.2018) sekä hallituksessa (KH § 70/26.2.2018, KH § 71/26.2.2018, KH § 281/10.9.2018).

Maanomistus

Kaava-alue on suurelta osin yksityisomistuksessa. Tuusulan kunta omistaa Riihikallion koulun tontin sekä maata koulun läheisyydessä, koulun pohjoispuolelta Koppelonpuiston lähivirkistysaluetta. Kunta

omistaa suunnittelualueen katualueet Ruotsinkyläntien ja Pähkinämäentien osuuksia lukuun ottamatta.

Alueen yksityisten maanomistajien kanssa on solmittu kaavoituksen käynnistämissopimukset ja neuvoteltu maankäyttösopimuksista.



Sinisellä merkatut alueet ovat kunnan omistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.-29.6.2018 ja 13.-31.8.2018 (kunnantalo kiinni 2.-29.7.2018). Nähtävilläoloa on pidennetty lomakauden vuoksi.

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937 sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.-29.6.2018 ja 13.-31.8.2018 seuraavissa paikoissa:

- Tuusinfo (Tuusulan pääkirjaston rakennus, Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula)
- Tuusulan kunnan nettisivulla Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937

Riihikallion koululla pidettiin pormestari-ilta 28.2.2018 ja palveluverkkoilta 2.10.2018, joissa asemakaavatyöstä oli mahdollisuus keskustella suunnittelijan kanssa ja jättää kommentteja ja ideoita.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat opetuksen järjestämiseen ja palveluverkon kehittämiseen, luonto- ja virkistysarvoihin ja niiden opetukselliseen hyötyyn, sähköjakeluun ja pysäköintiin.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallisia mielipiteitä.

Asukastilaisuuksissa keskustelut ja kommentit kohdistuivat luonto- ja virkistysarvoihin Pellavamäellä, pururadan valaistukseen, kulkureitien parantamiseen Peuranpuiston alueella, Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteykseen sekä pysäköintiin. Rakentamista Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteuksen ympäristössä pidettiin hyvänä ja tarpeellisena. Peuranpuistoon ei haluttu korkeaa rakentamista. Metlan tutkimusmetsää pidettiin arvokkaana lähivirkistysalueena.

Mielipiteet ja viranomaisten kannanotot on otettu huomioon kaava- luonnoksen suunnittelutyössä soveltuvilta osin. Asiaa on tarkemmin käsitelty selostuksen liitteessä 4: osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta käsitteli asemakaavaluonnosta kokouksessaan 23.1.2019, hyväksyi asemakaavaluonnoksen ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 7.2.–8.3.2019. Riihikallion asukasilta pidettiin Riihikallion koululla 14.2.2019. Tilaisuudessa asemakaavaluonnoksesta oli

mahdollisuus keskustella suunnittelijan kanssa ja jättää kommentteja suunnitelmista.

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla ja lehti-ilmoituksella viikkolehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 7.2.–8.3.2019 seuraavissa paikoissa:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat turvallisiin koulureitteihin, ulkoilureitteihin, luonto- ja virkistysalueisiin, kallioalueisiin, meluselvitykseen, katujen kunnostuskuluihin, tietoliikenneverkkoon, sähkönjakeluun ja kaukolämmönjakeluun.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl. Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat liikenteeseen, kevyen liikenteen reitteihin, pysäköintiin, Peuranpuistoon, suunniteltuun lisärakentamiseen, kaavamääräyksiin puurakentamisesta sekä korttelin 8517 rakennusten kerrosluvusta ja rakennusaloista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.4.–18.5.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 25.3.2020 ja kunnanhallitus päätti 30.3.2020 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin kuusi muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat hulevesiin, luonnontilaisina säilyviin puistoihin, Pellavamäen viheralueen pienentymiseen, rakennusten korkeuteen Pellavamäentiellä, kaavamääräykseen puusta rakennusmateriaalina, arvokkaaseen maisemaan, Ruotsinkyläntien ja Pellavamäentien risteykseen, väliaikaiseen pysäköintialueeseen, kevyen liikenteen yhteyksiin ja viherkaistoihin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Riihikallion koulun suojeluarvoihin, koulun piha-alueisiin, lepakkoalu-

een huomiointiin, kallioalueisiin ja asemakaavan sl-1 alueisiin, viher- yhteyksiin, puistoihin, Peuranpuistoon, ulkoiluun ja yhteystarpeisiin, melutasoihin ulko-oleskelualueilla ja parvekkeilla, liikenteeseen, joukkoliikenteeseen, tietoliikenneverkkoon, sähköjakeluun ja kaukolämmön jakeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY -keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusula Ry
- HSL
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
- Fortum Power and Heat
- Digita Oy
- Fingrid
- Caruna

Hyte-lautakunta ilmoitti, ettei anna lausuntoa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- kaavakartan yleismääräyksiin on lisätty uusi määräys: Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (LAeq) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 45 dB.
- kaavakartan yleismääräystä on täydennetty seuraavilta osin: Parvekkeet tulee lasittaa, mikäli liikennemelun ohjearvot ylittyvät parvekkeilla.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Pellavamäentien kaava on jaettu etenemään kahdessa eri osassa, ehdotuksen kortteli nro 8516 etenee myöhemmässä aikataulussa.
 - Korttelin 8517 pinta-alaa on pienennetty sen eteläosasta niin, että Peuranpuistoon jää enemmän lähivirkistysaluetta.
 - Kaavakartan yleismääräystä polkupyöräpaikkojen mitoitukselta on täydennetty seuraavilta osin: korttelissa 8526 vähintään 1 pp/asunto.
-

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia kaavamääräyksien ja -merkintöjen osalta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on päivitetty liikennemelujen osalta ELY-keskuksen lausunnon johdosta
- kaavaselostuksen liitemateriaalia on päivitetty

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kunnanhallitukselle

Kuntakehityslautakunta esitti kunnanhallitukselle

- 25.3.2020 päivätyn ja 19.8.2020 muutetun Pellavamäentien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 3557 hyväksymistä.

Tuusulassa 19.8.2020

Henna Lindström
