

Asemakaavan muutoksen selostus

Lepomäki
Kaava nro 3569



TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3569
PÄIVÄTTY 14.12.2022

Asemakaavan muutos koskee:

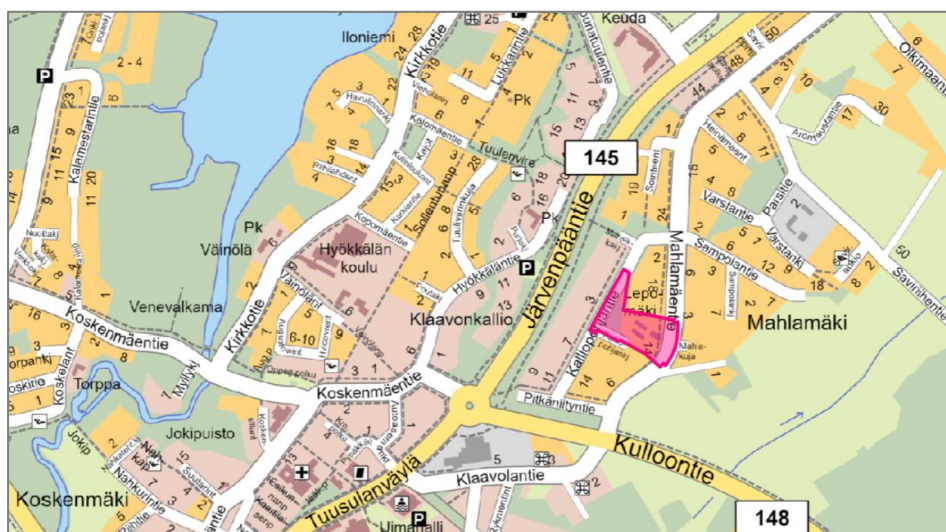
Tuusulan kunnan
6. kunnanosa Mattila
kortteli 35065
sekä katu- ja puistoalueita
(muodostuu uusi kortteli 5006)

Kaavan nimi:
Lepomäki

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 9.2.2022
Kuntakehityslautakunta: 14.12.2022
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo: 22.12.2022–31.1.2023
(MRL 65 §):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Mahlamäentien, Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan välissä, Hyrylän keskustasta noin 500 metriä koilliseen, Hyrylän suuralueen Kalliopohjan pienalueella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola

Kaavoitusavustaja: Päivi Parviainen

Kunnallistekniikka: Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Liikennesuunnittelu: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Muut viranomaiset

Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija

Maankäyttö: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Vuorovaikutus: Pia Visti-Korhonen, viestinnän asiantuntija

Rakennusvalvonta: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Asemakaavamuutoksen hakija

Kaavoitus on tullut vireille kunnan toimesta ja sitä on valmisteltu yhteistyössä Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n kanssa.

Asemakaavan viitesuunnittelu

Arkyhtymä Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	12
Palvelut	14
Esteettömyys.....	15
Luonnonympäristö.....	15
Ekologinen kestävyys.....	16
Yhdyskuntatekninen huolto	18
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	19
Ympäristöhäiriöt	19
Vaikutukset.....	21
TOTEUTUS.....	24
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	25
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	29

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman havainneaineisto
4. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4 pienennös) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Maanomistuskartta
 - Vesi- ja viemäriverkosto
 - Sähköverkosto
 - Tele- ja tietoliikenneverkosto
 - Kaukolämpöverkosto
 - Liikennesuunnitelman luonnos
 - Kustannusarvio, infran rakentaminen ja johtosiirrot
 - Viitesuunnitelma (Arkyhtymä Oy)
 - Viitesuunnitelman havainnekuvat (Arkyhtymä Oy)
5. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Luontoselvitys. Makkonen, H., Koskimies, P., Nieminen, M. & Vasko, V. 2021: Kalliopohjankujan luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä vuonna 2021 – Faunatican raportteja 54/2021. 26 s
 - Meluselvitysraportti. Päiväkoti Maininki, rakennusluvan meluselvitys. Sitowise 2019
 - Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen 2021. Raportti. T. Wermundsen. Tuusulan kunta 2021
 - Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Yleiskaava-tasoinen tarkastelu, Sitowise 2020
 - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry 2018
 - Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän Kalliopohjan Lepomäen aluetta, joka sijaitsee kävelymatkan päässä taajamakeskustan kortteleista. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvässä sijainnissa saavutettavalla etäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja palveluista. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uuden asuinkerrostalon ja -pientalojen rakentaminen.

Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita, Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelma toteutumista sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamista.

Kaava pohjautuu voimassa olevaan osayleiskaavan ”Hyrylän laajentumissuunnat” (hyv. 2001) ja on Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksen (KV 14.11.2022) mukainen.

Uutta rakennusoikeutta on kahdella korttelialueella yhteensä 4525 kerros-m² ja rakennusoikeuden määrä nousee säilytettävät rakennukset huomioiden 5430 kerros-m²:iin.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Uuden kevyen liikenteen väylän rakentaminen (25 000 euroa)
- Puistomuuntamon purku ja siirto n. 100 metriä (50 000 euroa)

Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 75 000 euroa. Uusi kaava lisää todennäköisesti myöhemmin tarvetta viereisten katujen saneeraukseen (pysäkkimuutokset, kadunvarsipaikat, kevyen liikenteen väylien muutokset), jotka ovat arviolta noin 40 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja uuden AK-korttelin sekä AP-alueen purettavien talojen kohdalle tulevan lisärakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta. Myyntitulot noin 960 000 € tai vuokratuotto noin 50 000 €/vuosi.

Tuusulan kunta omistaa kaavamuutoksen alueen. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uuden asuinkerrostalon ja -pientalojen rakentaminen kävelyetäisyydelle Hyrylän keskuksesta Tuusulan palvelukeskustan tuntumaan, rakentamisen kannalta nykyisen käytettävissä olevan infrastruktuurin sekä helposti saavutettavien joukkoliikenteen pysäkkien alueella. Kaava luo edellytykset ympäristöön sovittaen arkkitehtuuriltaan korkealaatuisen asuinrakentamisen lisäykselle kerros- ja rivitaloina pihajärjestelyineen, viihtyisine ulko-oleskelu- ja leikkipaikoineen. Lisäksi Kalliopohjantien puolelle tavoiteltavan rakennuksen katutasoon mahdollistetaan kerho-, palvelu-, liike- tai toimitiloja tai alueen asukkaiden yhteistiloja, noin 80 kerros-m² verran.

Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita, monikeskuksisen, verkottuvan ja hyviin yhteyksiin perustuvan aluerakenteen osalta, tukien eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Se luo edellytyksiä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä, kaava-alueiden sijoituessa palveluiden ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavalle paikalle. Kaavaratkaisu edistää liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Kaavaratkaisu edistää Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelman toteutumista kasvutavoitteen, talouden, elinvoiman lisäämisen, liikenteen ja kestäväen kehityksen tavoitteiden osalta.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamisen tukeminen on myös kaavan tavoitteena. Tuusula on MAL-yhteistyökumppani, jonka perustana on MAL-kokonaisuus, jossa maankäyttö, asuminen ja liikenne yhteen sovitetaan suunnittelussa järkeväksi yhdyskunnan kokonaisuudeksi. Tuusulassa valmistellaan MAL 2023 maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmaa, johon liittyy muun muassa ympäristövaikutusten, sosiaalisten ja ta-

loudellisten vaikutusten arviointeja, jotka ovat Hyrylän taajaman kehittämisen potentiaalin kannalta. Yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämistoimenpiteiden yhteensovittamisella luodaan edellytyksiä tarvetta vastaavalle tonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä kestäville liikennemuodoille. Alue on osa Hyrylän maankäytön, asumisen ja liikenteen ensisijaista MAL-vyöhykettä. Liikenteen kehittäminen edistää maankäytön ja asumisen mahdollisuuksia Hyrylässä.

Mitoitus

Asemakaavamuutos kaksinkertaistaa keskimääräisen korttelitehokkuuden (e_k) alueellaan, koska nyt lainvoimaisen kaavan mahdollistamasta huolimatta toteutuneena on vain 0.19, kun taas kaavan asuinkortteleiden keskimääräinen korttelitehokkuus (e_k) on noin 0.42. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Purrettaessa neljä pientaloa poistuu kerrosalaa 956 kerros- m^2 ja asuntoja 26. Kaava-alueella säilytetään kolme taloa, joiden laajuus on yhteensä 905 kerros- m^2 ja joissa on 14 asuntoa. Uutta rakennusoikeutta on kahdella korttelialueella yhteensä 4525 kerros- m^2 ja viitesuunnitelmassa uusia asuntoja on yhteensä 53, mikä vastaa asuntoja noin 106–113 asukkaalle. Siten rakennusten purkamisen ja alueen säilytettävät rakennukset huomioiden kaava mahdollistaa rakennusoikeutta yhteensä 5430 kerros- m^2 , joissa on viitesuunnitelman perusteella yhteensä 67 asuntoa, vastaten asuntoja noin 135 asukkaalle. Asuinkerrostaloon luodaan edellytykset lisäkerrosalana toteutettavalle katutaso kerhohuoneelle tai liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutilalle, laajuudeltaan noin 80 kerros- m^2 .

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet



Kuva. Näkymä Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan liittymästä pohjoiseen

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueeseen kuuluu kortteli- ja puistoalueita sekä katualueita, ollen pääosin rakennettua ympäristöä. Nyt lainvoimaisen asemakaavan yleisten rakennusten korttelialueella (Y) on kuusi Tuusulan kunnan kiinteistöjen hallinnoimaa 1-kerroksista rivitaloa, yksi erillispientalo ja piharakennus. Niiden arkkitehtuuri on keskenään vaihtelevaa ja ne ovat peräisin kolmelta eri vuosikymmeneltä. Kaava-alueen länsipuolella oleva laaja kerrostaloalue on rakennettu ripeästi vuosina 1976–76, ajalleen tyypillisillä yhtenäisillä, helposti tunnistettavilla lähiörakentamisen periaatteilla. Kaava-alueen naapurustossa on laajemmin tarkastellen 1-, 1½- ja 2-kerroksisia taloja pientalokortteleissa (AR, AO, AOR) ja ne on rakennettu vuosikymmenten mittaan sekä naapurustossa on myös nykylainsäädännön mukaisia 3-, 4- ja 7-kerroksisia taloja asuinkerrostalojen (AK) korttelialueilla. Kaava-alueen läntisessä Kalliopohjantien puoleisessa metsäisessä osassa, voimassa olevan kaavan puistoalueella (P), ei ole luonnonsuojelulain luontotyyppettä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia tai erityisesti huomioitavia kasviyhteisöjä tai elinvoimaisia populaatioita mistään lajista. Viheralueella Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan liittymän tuntumassa on puistomuuntamo ja alueen pohjoisosassa on 58 kerros-m² laajuisen katukeittiörakennus.



Kuva. Näkymä korttelialueen keskiosasta länteen, vasemmalla säilytettäviä uusia rivitaloja ja oikealla purettavia, joiden paikalle tavoitellaan uudisrakentamista

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)



Kuva. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma (Arkyhtymä Oy)

Uutta rakennusoikeutta asemakaavassa on asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella viitesuunnitelman perusteella yhdellä rakennuskohtaisella rakennusalalla yhteensä enintään 2120 kerros-m². Enintään 5-kerroksisessa yhden porrashuoneen pistetalossa on viitesuunnitelman mukaan asuntoja noin 28, neljässä asuinkerroksessa. AK-alueen korttelitehokkuus (e_k) on noin 0.7. AK-alue sijoittuu pääosin muutettavan asemakaavan puistoalueelle (P). Katutasossa ovat yhteistilat, joihin luodaan edellytykset lisäkerrosalana toteutettavalle katutason kerhohuoneelle, liike- tai palvelutilalle, laajuudeltaan noin 80 kerros-m². Kaavakartalla rakennusalakohdaisesti luvulla annettu enimmäisrakennusoikeus sisältää kerrosalan ja lisäkerrosalat. Lisäkerrosaloina voidaan rakentaa kerhohuoneet, liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutilat, ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvaunuvarastoja, talovarastoja, jätehuoltoiloja, pesuloita, kuivaushuoneita, väestönsuojia, talosaunaosastoja sekä teknisiä tiloja. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Rakentamisen julkisivuarkkitehtuurista ja katto muodosta on annettu kaavassa määräyksiä. Kaavan pihajärjestelyihin kuuluu ohjeellinen ulko-oleskelu- ja leikkipaikka sekä kaksi maantason pysäköintipaikka-alueita, joista toisen ajoneuvoliittymä on Kallio Pohjantieltä ja toisen Kallio Pohjankujalta. Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentamisesta katto- ja julkisivupinnoille on annettu ehdollisesti salliva määräys. Nykyään Kallio Pohjantien ja Kallio Pohjankujan liittymän koillispuolella oleva puistomuuntamo on kaavassa määrätty sijoitettavaksi asuinrakennuksen

maantason kerrokseen, korttelialueen p-alueelle tai sen ulkopuolelle sen rajaan kiinni. Tonttijako on ohjeellinen.



Kuva. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelman havainnekuva asuinkeuhkosta Kalliopohjantien varteen (Arkyhtymä Oy)

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Korttelialue sijoittuu pääosin muutettavan kaavan yleisten rakennusten korttelialueelle (Y), jossa on ollut vuosikymmenet asuntoja. Uutta rakennusoikeutta asemakaavassa on asuinpientalojen (AP) korttelialueella yhteensä enintään 2405 kerros-m² viitesuunnitelman mukaan seitsemässä uudessa 1- tai 2-kerroksisessa rivitalossa, joissa on yhteensä 25 asuntoa. Purettaessa neljä pientaloa, joissa on 26 asuntoa, kerrosalaa poistuu 956 kerros-m². Kuitenkin tontilla säilytetään kolme rivitaloa, joissa on yhteensä 14 asuntoa ja joiden laajuus on yhteensä 905 kerros-m². Siten rakennusten purkaminen ja alueen säilytettävät rakennukset huomioiden kaava mahdollistaa rakennusoikeutta tontille yhteensä 3310 kerros-m², joissa on viitesuunnitelman perusteella yhteensä 39 asuntoa. AP-alueen korttelitehokkuus (e_k) on noin 0.3. Kaavan pihajärjestelyihin kuuluu ohjeellinen ulko-oleskelu- ja leikkipaikka sekä yksi maantason pysäköintipaikka-alue, jonka ajoneuvoliittymä on Mahlamäentieältä. Kaavakartalla rakennuslakohtaisesti luvulla annettu enimmäisrakennusoikeus sisältää kerrosalan ja lisäkerrosalat. Lisäkerrosaloina voidaan rakentaa kerhuhuoneet, liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutilat, ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvaunuvälinevarastoja, talovarastoja, jätehuoltoiloja, pesuloita, kuivaushuoneita, väestönsuojia, talosaunaosastoja sekä teknisiä tiloja. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Rakentamisen julkisivuarkkitehtuurista ja kattomuodosta on annettu kaavassa määräyksiä. Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentamisesta katto- ja julkisivupinnoille on annettu ehdollisesti salliva

määräys. Mahlamäentien puolella olevan ajoneuvoliittymän ja AP-korttelialueen pohjoispuolella katuosoitteessa Mahlamäentie 16 olevan kaava-alueen ulkopuolisen pientalokiinteistön 858-402-3-73 välille on kaavassa määrätty ajoyhteys AP-korttelialueen pysäköintialueen läpi. Tonttijako korttelialueella on ohjeellinen.



Kuva. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelman havainnekuva pientaloista (Arkyhtymä Oy)

Liikenne

Lähtökohdat

Lepomäen kaava-alue rajautuu idässä Mahlamäentiehen, lännessä Kalliopohjantiehen ja etelässä Kalliopohjankujaan. Mahlamäentie on Järvenpääntien kanssa samansuuntainen kokoojakatu, jonka kautta pääsee Tuusulantielle ja Kulloontielle. Mahlamäentienliikennemäärä on noin 1800 ajoneuvoa vuorokaudessa (vuonna 2015). Kalliopohjantie on tonttikatu, jonka liikennemäärä on noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa (vuonna 2019).

Kalliopohjankuja on lyhyt päätyvä tonttikatu, jonka kautta ajetaan vain yhdelle tontille. Kalliopohjankujan jatkeena on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä Mahlamäentielle. Se on osittain rasitteena nyt kaavoitettavalla tontilla. Sekä Mahlamäentien, että Kalliopohjantien länsireunalla kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Tuusulan pyöräilynedistämissuunnitelman (2018) tavoiteverkossa Mahlamäentien pyörätie on luokiteltu muu reitti tasoiseksi yhteydeksi.

Mahlamäentietä kulkee viisi eri bussilinjaa (641, 665, 665A, 665K ja 975N), joiden pysäkit ovat kaava-alueen kohdalla. Kyseisillä linjoilla pääsee vaihdotta muun muassa Järvenpäähän, Keravalle, Hyrylän linja-autoasemalle ja Leinelän kautta Tikkurilaan. HSL:n vuoden 2018 Tuusulan alueen palvelutasoluokittelussa Kalliopohjan alue sijoittuu kohtuullisen joukkoliikenteen palvelutason alueeseen (**-luokka). Palvelutason vähimmäisarvot tässä luokassa

edellyttävät joukkoliikenteen arjen (ma-pe) ruuhkaliikenteessä korkeintaan 30 min vuorovälejä ja muina aikoina ja viikonpäivinä (la, su) korkeintaan 60 min vuorovälejä. Palvelutaso ei edellytä yöliikennettä. Tässä palvelutasoluokassa linja-autopysäkkien tulisi olla tavoitteellisesti 600 m etäisyydellä ja enintään 800 m etäisyydellä.

Pyöräilyreittejä on Kalliopohjantiellä ja Mahlamäentiellä.



Kuva. Näkymä Mahlamäentieltä etelään ajoneuvoliittymän kohdalta, etualalla purettavia taloja

Kaavaratkaisu

Alue kytkeytyy olemassa olevaan katuverkkoon. Mahlamäentien katualuetta levennetään, sillä nykyiset kadun toiminnot ovat osittain tontin puolella. Katualueen levennys mahdollistaa riittävien odotustilojen toteuttamisen bussipysäkeille. Myös Kalliopohjantietä levennetään niin että leveys mahdollistaa tulevaisuudessa kadunvarsi- paikkojen lisäämisen myös kadun itäreunalle. Tontin läpi kiertänyt yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu rasiteyhteys poistetaan ja uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue linjataan kulkemaan Kalliopohjankujan päästä suoraan Mahlamäentielle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

A-korttelialueet 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto

AP-korttelialueet 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1,2 ap / asunto

Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilat 1 ap / 50 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m², joista vähintään 75 % on sijoitettava säältä suojattuun ulkoiluvälinevarastoon maantason tilaan. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen varustuksen on mahdollistettava polkupyörän lukitseminen rungosta.

Palvelut

Lähtökohdat

Palvelut ovat lähellä ja saavutettavissa kaikilla alueella käytettävissä olevilla kulkumuodoilla ja monet pääosin kävellen. Hyrylän keskustan kortteleiden yksityiset ja julkiset palvelut, muun muassa kirjasto, linja-auto- ja taksiasemat, vähittäistavarakaupat, apteekki, uimahalli sekä kunnan tiedotuspiste Tuusinfo ovat noin 700 m etäisyydellä sekä sosiaali- ja terveysasema noin 850 m päässä kaava-alueelta lounaaseen. Lähin peruskoulu Hyökkälä on noin 600 m sekä Hyrylän yläaste ja lukio on noin 1,9 km päässä. Päiväkoteja on Järvenpääntien toisella puolella Kirkonseudun pienalueella yhteensä neljä, 300–850 m etäisyydellä. Lähiliikuntapaikka on noin 600 m päässä Hyökkälän koululla, hiihtolatu Golfkenttä–Urheilukeskus on noin 400 m päässä. Tuuliviirinpuiston leikkikenttä ja koirapuisto ovat noin 450 m etäisyydellä sekä Savihiirenpuiston leikkikenttä on noin 550 m etäisyydellä. Tuusulan urheilukeskus sisä- ja ulkoliikuntapalveluineen on noin 1,4 km etäisyydellä. Lähin kiertäispiste on noin 300 m päässä Järvenpääntien länsipuolella ja keskustan kortteleissa niitä on useita, myös kävelyetäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Kaavan mahdollistaa erilaisissa talotyypeissä erityyppisten asuntojen lisäyksen, mutta se luo lisäksi noin 80 kerros-m² maantason kerroksen tilansa puolesta mahdollisuuden paitsi kerho- tai muulle yhteistilalle, mutta myös tilanteen mukaan pienimuotoiselle houkuttelevalle liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutilalle, ensi vaiheessa rakentamiseen ryhtyvän tilaohjelman mukaan ja myöhemmin käyttötarkoituksen muutosten myötä, jos sellaiselle kiinteistön omistajalla tarve ilmenee. Siten kaava luo edellytykset tavoitteista ja ratkaisuista riippuen vähäiselle palveluiden määrän kasvulle ja muutamalle työpaikalle tai yrittäjälle.



Kuva. Näkymä Kallio Pohjantien länsipuolisiin vanhempiin asuinkerrostaloihin

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta tavanomaista aluetta. Rakennukset sekä liikkuminen tontille ja sen reiteillä, kulku autopaikoille, ulko-oleskelu- ja leikkipaikoille ovat suunniteltavissa kaavan perusteella esteettömiksi.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on suurelta osin rakennettua ympäristöä. Laajuudeltaan vähäisempi metsäinen osuus on kaava-alueen länsiosassa ja se on alueen luontoselvityksen (Kalliopohjankujan luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä vuonna 2021, Faunatica) mukaan pienialainen, kulunut, rehevöitynyt ja siellä on runsaasti vieraslajeja. Selvityksen perusteella alueelta ei paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai muita erityisesti huomioitavia luontotyyppisiä. Selvitysalueelta ei tavattu myöskään uhanalaisia tai muutoin erityisesti huomioitavia kasviyhteisöjä. Haitallisten vieraslajien leviämistä alueella on selvityksen mukaan syytä torjua. Havaitut lintulajit eivät tarvitse paikallisia suojelutoimia ja näin suppean ja yksittäisen alueen piirissä ei selvityksen perusteella ole minkään lajin elinvoimaisia populaatioita, toisaalta mahdollinen uudisrakentaminen saattaa jopa luoda lisää pesintämahdollisuuksia rakennuksissa ja rakennelmissa pesiville teräväskyille, varpusille ja västäräkeille. Selvityksen mukaan lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa, koska alueella esiintyy ainoastaan pohjanlepakoita satunnaisesti. Merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei havaittu, joten lajilla ei ole selvityksen toteamuksen mukaan vaikutusta alueen maankäyttöön.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksessa viheralue (P) korvataan kerrostalojen korttelialueella ja kaavassa on määräys tontin osien istuttamisesta rakentamattomissa tontin osissa, joita ei käytetä kulkureitteinä, pysäköintiin tai ulko-oleskelu- tai leikkipaikkoina. Kyseisten alueiden maan pintojen on oltava myös vettä läpäiseviä. Kaavamääräys luositen edellytykset vihreään tonttimaan rakentamiselle monipuolisesti erityyppisine istutuksineen. Samoin on annettu määräys tonttien rajaamisesta pensasaidoilla. Asemakaavassa on lisäksi annettu hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Osa nykyisistä asuinrakennuksista alueella on huonokuntoisia, arvioitavissa laatunsa puolesta käyttökänsä päässä oleviksi, eivätkä tilaohjelmaltaan tai ulkoiselta olemukseltaan vastaa käytettävissä olevan tiedon mukaan riittävästi nykyisiä käsityksiä asumisesta asuntojen kysyntään. Siten valintaa on arvioitu laajan peruskorjauksen ja ns. purkavan saneerauksen välillä. Liikkumisen sekä joukkoliikenteen pysäkkien ja palvelujen saavutettavuuden kannalta hyvällä sijainnilla taajamarakenteessa oleva tontti ja alue laajemmassa mielessä kaava-alue on tehottomasti rakennettu.

Alueella ei ole käytettävissä olevien tietojen mukaan pilaantuneita maita.

Viheralue on kaava-alueen länsiosassa Kalliopohjantien puolella. Laajuudeltaan suppealla viheralueella on luontoselvityksen perusteella havaittu tai tunnistettu eräitä kasvillisuus- ja luontotyyppisiä sekä eläimistöä.

Kaavaratkaisu

Kaava edistää ihmisten toiminnan sopeuttamista niin, että luonnon kestävyys ei ylitä saastutuksen tai luonnonvarojen liikakäytön taktia. Maankäyttö tiivistyy lähellä keskusta tai keskuksessa, sen toteutuessa ympäristöönsä verraten tehokkaammin, joten rakentamisen sijoituksessa kestävien kulkumuotojen piiriin ja tehokkuuden ollessa suurempi, pienentyvät toimintojen väliset etäisyydet, jolloin energiaa ja resursseja säästyy merkittävästi. Koska sijaintinsa ja lyhyiden etäisyyksiensä puolesta alueella on hyvät mahdollisuudet kestävien kulkumuotojen ja -tapojen käyttöön, virkistäytymiseen, harrastuksiin ja liikuntaan, vähentyy tarve kulkea henkilöautolla. Koska alue on lähellä palveluita ja joukkoliikenteen pysäkkejä ja asemia, joukkoliikenteellä on verraten lyhyet vuorovälit, on laajempiin palveluihin viereisessä Hyrylän taajamakeskuksessa erinomaiset yhteydet kaikilla käytettävissä olevilla kulkumuodoilla. Useaan aluekeskukseen on myös joukkoliikennenyhteyksiä. Koska alueella on hyvin saavutettavissa olevat joukkoliikennepalvelut, vähentyy yksityisautoilun tarve. Voi myös arvioida, että pyöräilyreitit ja jalan-kulkuyhteydet kaava-alueelta palveluihin, harrastuksiin, virkistykseen ja työpaikoille ovat kohtuullisen suorat ja laadukkaat, jotta ne todennäköisesti kannustavat kävelyyn ja pyöräilyyn. Siten liikkumisen tuottama hiilijalanjälki pienenee ja sen terveysvaikutukset kasvavat. Kaavassa on annettu autottomuuteen kannustava määräys luoden edellytykset mahdollisuudelle huomioida autojen yhteiskäyttö, jolla on myös osaltaan vaikutus autopaikkojen määrään.

Kaava-alue on käytettävissä olleen tiedon mukaan pääosin hiekka-moreenia tai soraa sekä verraten tasaista maata. Tässä tapauksessa rakennusmaa aiheuttaa vähemmän louhintoja tai pohjanvahvistustarvetta, mikä säästää materiaaleja ja kuluttaa vähemmän energiaa. Koska ei ole jyrkkiä rakennusalueita, säästyy energiaa maansiirron ja vaativampien rakenteiden toteutuksen puolesta. Koska maankäyttö sijoittuu alueelle, jossa ei ole pilaantuneita maita, maa-ainetta ei tarvitse puhdistaa, mikä kuluttaisi energiaa, päästöjä aiheuttaen.

Rakentaminen on mahdollista suunnitella ja toteuttaa ekologisesti mahdollisimman kestävästi, käytettävissä olevien menettelytapojen ja resurssien puitteissa, nykyisen lainsäädännön, ohjeiden ja suositusten perusteella. Koska ei ole tarkoituksenmukaista tässä tapauksessa määrätä kaavassa rakennuksen ulkovaipan runko- ja verhousteraaleja tai uusiokäytettävien rakennusosien määrää ja laatua tai purettavien rakennusten osien talteenottoa, kierrätystä ja lajittelua tai uusiokäyttöä kaava-alueella, on rakennusmateriaalien osalta rakennussuunnitelman ja sen toteutuksen ekologinen kestävyys huomioitavissa tarkemmassa rakennussuunnittelussa, rakennuslupahakemusta varten. Sille kaava luo edellytykset. Aluetta on myös kaavan perusteella mahdollista hyödyntää lähiviljelyyn ja jopa virkistyskäyttöön, vaikka niistä ei kaavassa ole annettu määräyksiä. Kaava-alue mahdollistaa em. toiminnat. Lähiviljely saattaa vähentää elintarvikkeiden kuljetuksen energiankulutusta ja päästöjä. Viitesuunnitelman perusteella uudisrakennuksissa ei ole kellareita, joten paljon energiaa kuluttavaa maansiirtoa ja välikäsittelyä (esim. murskaamista) ei siltä osin ole. Kaavassa ei ole ollut tarkoituksenmukaista antaa energiankulutukseen liittyviä tai niihin vaikuttavia määräyksiä ja -merkintöjä, koska energiankulutusta vähennetään ensisijaisesti ja tehokkaimmin tarkemman rakennussuunnitteluvaiheen rakennusteknisillä keinoilla. Rakennusvalvonta myös käsittelee rakennusluvan yhteydessä energiatehokkuuslaskeimat, eikä sekään ole kaava-asia.

Hulevesien käsittelystä on annettu määräyksiä ja siten muodostuu edellytykset alueen suunnittelussa niin, että tulvimiselta välttyään voimakkaiden sateiden lisääntyessä ilmaston lämpenemisen vaikutuksesta.

Kaavassa on annettu sallivia määräyksiä sijoittaa uusiutuvan energian tuotantolaitteita rakennuksiin, mikä pienentää lämmityksestä aiheutuvaa hiilijalanjälkeä sekä vähentää uudisrakennusten ympäristökuormaa. Mahdollisia ja käyttökelpoisia energian tuotantomuotoja ovat esimerkiksi aurinko- ja tuulisähkö sekä paikallinen biovoimalaitos. Vaikka paikallinen tuotanto ei olisi kustannustehokasta juuri nyt, on mahdollisuus sen lisäämiseen tekniikan kehittyessä, mikä on huomioitu kaavassa. Sen sijaan passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisestä ei ole annettu kaavamääräystä, johtuen siitä, että menettely on sidoksissa rakennusten käyttötarkoitukseen ja

energialuokitukseen, eivätkä ne ole tässä tapauksessa kaava-asia, vaan rakennuslupavaiheen tarkemman suunnittelun asia. Passiivisessa aurinkoenergian huomioimisessa lämmityksen rinnalla huomioitava jäähdytystarve, rakennusten ja ikkunoiden suuntaus, räystäät, ikkunoita varjostavat rakenteet sekä istutussuunnitelman mukainen puuston sijoitus. Lisäksi luonnonvalo vähentää keinovalon tarvetta, mikä on huomioitavissa tarkemmassa rakennussuunnittelussa.

On myös arvioitavissa, että on mahdollista huomioida luonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemien toimintaa, koska luontoselvityksen perusteella suppean ja yksittäisen alueen piirissä ei ole minäkään lajin elinvoimaisia populaatioita, eikä havaittu eläimistö vierasta ihmisiä. Siten mahdollinen uudisrakentaminen saattaa jopa luoda lisää elinmahdollisuuksia joillekin eläinlajeille. Alueella ei ole luontoselvityksen perusteella erityisiä luontoarvoja, eikä suojelutoimia tarvita. Voi todeta alueen käytön rakennusmaana parantavan alueen tilaa, sen tullessa ylläpidetyksi enemmän aiempaan verran.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä ja sen uudisrakentaminen liitettävissä nykyiseen verkostoon. Kallio-pohjankujan katualueen pohjoispuolella kaavan AK- ja AP-korttelialueilla on käytössä oleva runkovesijohto. Kaavan AK-korttelialueen pohjoisosassa on sen läpi Kalliopohjantien katualueen ja AK-alueen itäpuolella olevien kaava-alueen ulkopuolisten pientalokiinteistöjen välisiä tonttijohtoja, mutta tiedot niiden tarkemmasta sijainnista ja tyypistä ei ole varmuutta. Kaavan katu- ja korttelialueilla on tele- ja tietoliikennekaapeleita, sähköjohtoja sekä kaukolämpöjohtoja. Tontilla on tonttivesi-, viemäri-, tele-, tietoliikenne- ja sähköjohtoja. Kaava-alueella on Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan liittymän koillispuolella viheralueella puistomuuntamo.

Kaavaratkaisu

Kaavaa varten on arvioitu infrastruktuurin muutosten tarpeita. Tilanteen ja tarpeiden mukaan on mahdollista laatia infrastruktuurin yleissuunnitelma. Kaavaan on merkitty johtokuja runkovesijohtoa varten. AK-alueen pohjoisosan rakentamisessa ja maansiirrossa on huomioitava ajoissa, alueen läpäisevät mahdolliset tonttijohdot ennen rakennustöiden aloittamista. Jos yleisellä alueella oleva johto, laite tai rakennelma vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista tai kadunpitoa, on johdon, laitteen tai rakennelman omistaja tai haltija velvollinen siirtämään sen kunnan hyväksymään paikkaan. Kunta tai se, jonka vastuulla yleisen alueen toteuttaminen on, läh-

tökohtaisesti vastaa siirtokustannuksista, ellei ole kohtuullista edellyttää omistajan tai haltijan vastaavan kokonaan siirtokustannuksista tai jos niistä on muuta sovittu.

Kaavassa on annettu määräys puistomuuntamon siirrosta rakennuksen maantason kerroksen tiloihin, karttaan rajatulle pysäköinti-alueelle tai sen ulkopuolelle, siihen kiinni. Muuntamolle varattava tila on Caruna Oy:n ilmoituksen mukaan 20 m², joten muuntamon siirto on ajoissa ennen rakennussuunnittelun yhteydessä ratkaistava yksityiskohtaisesti Caruna Oy:n kanssa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue on käytettävissä olevan paikkatiedon mukaan pääosin hiekkamoreenia tai soraa. Maaperä on pilaantumaton maata ja pinnanmuodoltaan kohtuullisen tasaista.

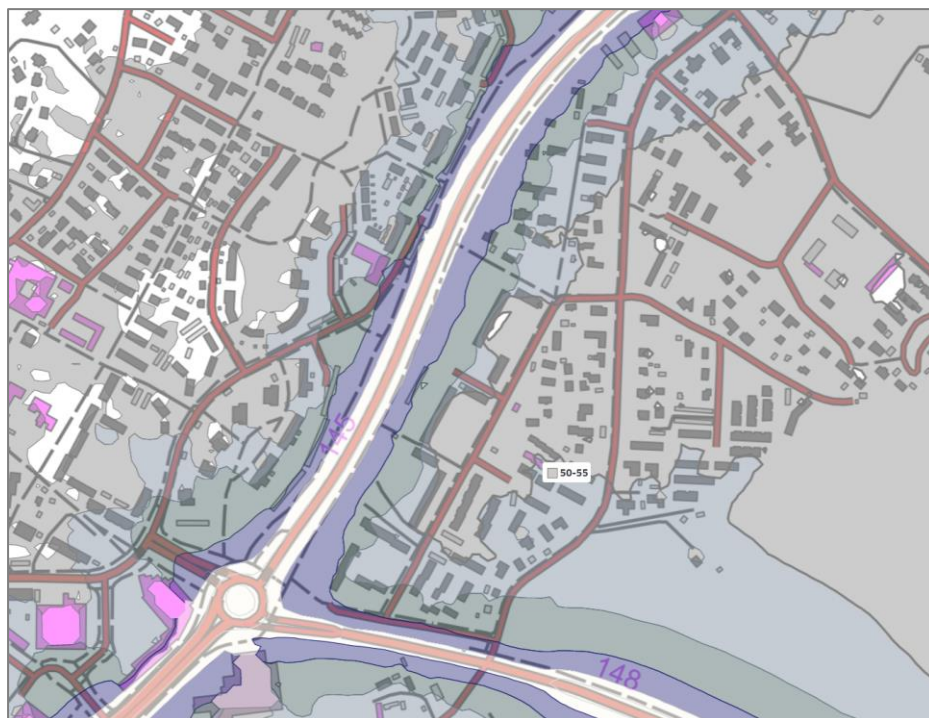
Kaavaratkaisu

Maaperän rakennettavuus ja perustamistapa on tutkittava erikseen sekä suunnittelua edeltäen. Kantavuusominaisuuksiltaan moreeni aiheuttaa vähemmän louhintoja tai pohjanvahvistustarvetta ja on perustettavissa suhteellisen tavanomaisin menetelmin. Rakennussuunnitteluvaiheessa on edellytettävä pohjatutkimusta ja perustamistapalausuntoa.

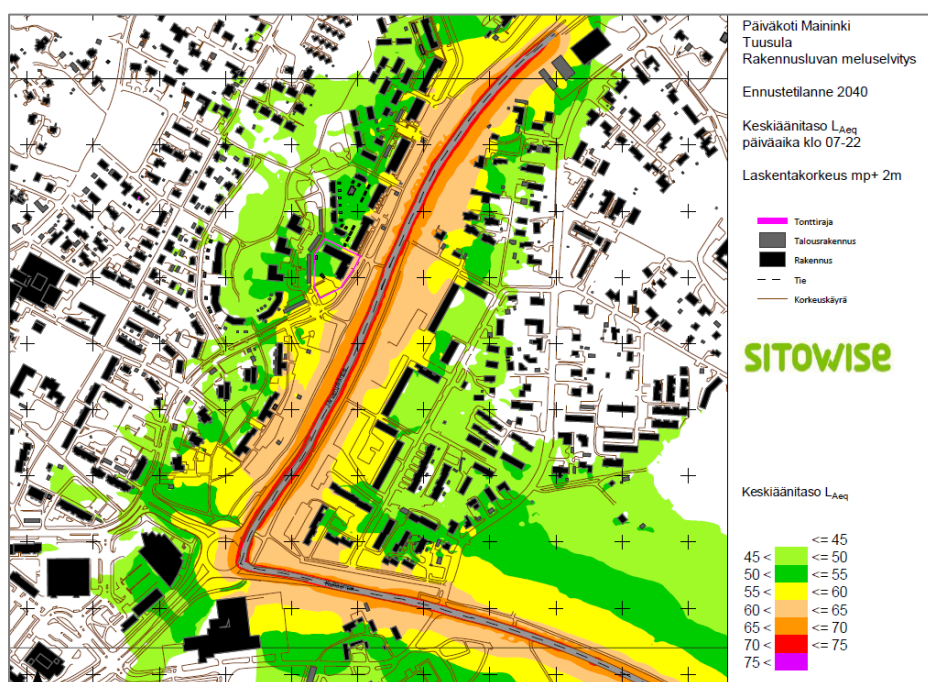
Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Käytettävissä olevan paikkatietoaineiston "EU maantiemelu 2017" mukaan alueella on haitallista 55–60 dB moottoriliikennemelua Kulloontien ja Järvenpääntien suunnasta. Kuitenkin alueella tehdyn rakennuslupavaiheen meluselvitysraportin (Sitowise, Päiväkoti Maininki, 2019) perusteella Lepomäen asemakaavan muutoksen alueella ei ole haitallista 55–60 dB moottoriliikennemelua Kulloontien ja Järvenpääntien suunnasta. Kyse on käytettyjen mittaus- ja laskentamenetelmien eroavaisuuksista. Käytännössä meluselvityksiä teetetään hankkeen hyväksyttävyyden arviointia varten lupahakemusta edeltävässä vaiheessa suunnitteluaineistoa varten, perustuen ennustevuoteen 2040.



Kuva. Paikkatietoaineisto, karttataso "EU maantieliikennemelu 2017" (14.12.2022). Lepomäen kaava-alue keskellä



Kuva. Rakennuslupavaiheen meluselvitys päiväkotia Maininki, jonka alueella kaava-alue on. Sitowise, 2019. Lepomäen kaava-alue keskellä

Kaavaratkaisu

Tarkemmassa rakennuslupavaiheen suunnittelussa on selvitettävä ja esitettävä lakiin ja säädöksiin perustuva, hyväksyttävissä oleva suunnitteluratkaisu vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärien mukaisella melumallinnuksella, sekä ulko-oleskelu- ja leikkipaikoilla että sisällä asuinhuoneistoissa. Liikennemelu on rajoitettavissa riittävästi asiaankuuluvilla tavanomaisilla menetelmillä meluselvityksen mukaan, jos sen perusteella haitallista liikennemelua on alueella todettavissa. Siten tätä kaavamutosta varten ei ole arvioitu tarpeelliseksi teettää meluselvitystä, eikä ole ollut syytä määrätä kaavassa melun leviämisen rajoittamisesta alueella.

Vaikutukset

Yhteenveto selvityksistä

1. Kustannusarvio, kadunrakennus ja johtosiirrot
2. Luontoselvitys. Makkonen, H., Koskimies, P., Nieminen, M. & Vasko, V. 2021: Kalliopohjankujan luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä vuonna 2021 – Faunatican raportteja 54/2021. 26 s

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Uuden kevyen liikenteen väylän rakentaminen (25 000 €)
- Puistomuuntamon purku ja siirto n. 100 metriä (50 000 €)

Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 75 000 €.

Kaavan toteuttaminen lisää jollain aikavälillä todennäköisesti tarpeita viereisten katujen saneeraukseen (pysäkkimuutokset, kadunvarsipaikat, kevyen liikenteen väylien muutokset). Niiden saneerauskustannukset siinä vaiheessa ovat arviolta noin 40 000 €.

Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja uuden AK-korttelin sekä AP-alueen purettavien talojen kohdalle tulevan lisärakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta. Myyntitulot noin 960 000 € tai vuokratuotto noin 50 000 €/vuosi.

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle nykyisellään jonkin verran vähäisiä kustannuksia ja niitä vähentää kaavaratkaisun toteuttaminen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa taajamarakenteen tiivistymiseen sen keskustan lähituntumassa, mahdollistamalla alueelle pienkerrostalo- ja rivitalorakentamista. Rakentaminen tukeutuu aluetta ympäröivään pientalo- ja kerrostaloalueisiin sekä olemassa oleviin liikenteellisiin, kunnallisiin verkostoihin ja palveluihin. Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa (KV 2022) alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Yleiskaavaehdotuksen selostuksessa AP-alueiden tonttitehokkuus vaihtelee 0.3–0.4 välillä. Asemakaavamuutoksen asuinkorttelialueiden keskimääräinen korttelitehokkuus (ek) on noin 0.4, joka siten se vastaa yleiskaavaehdotuksessa määriteltyä rakentamisen tehokkuutta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tuottaa katuverkkoon arviolta 100–150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäyksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen.

Mahlamäentien joukkoliikennetarjonta palvelee suunnittelualueen maankäyttöä ja olemassa olevan joukkoliikennereitistön vaikutuspiiriin tuleva uusi asutus tukee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavassa varattava tila erillisen odotustilan rakentamiseen Mahlamäentien bussipysäkillä mahdollistaa pysäkkien modernisoinnin ja pysäkkialueen jalankulun, pyöräilyn olosuhteiden sekä liikenneturvallisuuden parantamisen

Uusi suurempi kevyen liikenteen väylä Kalliopohjankujan ja Mahlamäentien välillä mahdollistaa aiempaa sujuvamman jalankulun kaava-alueen läpi, jolloin mm. joukkoliikennepysäkit Mahlamäentien välillä voi arvioida nykyistä saavutettavammaksi. Joukkoliikennepysäkkiparin saneerauksen ja täydennysten voi arvioida edistävän jonkun verran bussien käyttöä. Kadunvarsipaikoituksen lisäys parantaa alueella henkilöautojen käyttöä ja myös jonkin verran liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset maisemaan ja ympäristökuvaan

Alueen ympäristökuva muuttuu hieman kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä katunäkymissä. Täydennys- ja lisärakentaminen tuo ympäristökuvaan uusia ajallisia kerrostumia, tiivistäen hieman rakennettua ympäristöä, tukeutuen Kalliopohjantien varren nykyisiin kerrostalokortteleihin, joiden kerrosluku on 7-, 4- tai 3-kerroksista nykyisten lakien ja asetusten mukaan arvioituna. Siten kun tavoiteltu kerrostalorakentaminen on kaavassa enintään

5-kerroksista, kaavoitettavien rivitalojen ollessa enintään 2-kerroksisia ja viitesuunnitelman perusteella pääosin 1-kerroksista sekä usean nykyisen pientalon kaava-alueen naapurustossa ollen kaavamääräysten perusteella 1½- tai 1-kerroksisia, muodostuu määrätietoinen, yhteensopiva ja elävä rakennetun ympäristön kokonaisuus laajalla ja vehreällä alueella mm. kerroslukujen suhteen, Kalliopohjantien ja Mahlamäentien välisillä korttelialueilla. Kalliopohjantien varrella pienikokoisen metsikön poistuminen ja korvaaminen uudisrakentamisella muuttaa katunäkymiä totutusta paikallisesti, mutta alue on jo nykyisellään joka suunnassa joka suunnalla rakennettua ympäristöä. Toisaalta sekä Kalliopohjantien ja Mahlamäentien varsien tontit ovat pidemmältä matkalta vehreitä, joten kaavaratkaisun toteutuksella ei ole laajemman kokonaisuuden kannalta arvioiden merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja näkymiin. Pientalorakentamisen vaikutuksen näkymien muutoksiin ympäristössä voi todeta olevan edellistä vähäisempi, uudisrakentamisen osin korvatta aiempaa pientalorakentamista, osan tontin pientaloista säilyessä. Ulkoisesti ja sisätilojen toiminnallisuuden kannalta uudenaikaisten rakennusten voi arvioida muodostavan myönteistä vaikutelmaa verraten kaava-alueella oleviin nykyisiin ulkoisesti vaatimattomiin, heikkokuntoisiin, purettavaksi tavoiteltaviin rivitaloihin. Kaavan määräysten uudisrakentamisen julkisivumateriaaleista ja väreistä sekä kattomuodosta voi arvioida luovan edellytyksiä ympäristöön sopivalle rakentamiselle.



Kuva. Näkymä korttelialueella, purettavia taloja

Vaikutukset luontoon, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kalliopohjantien puolella, kaava-alueen länsiosan pienikokoisessa metsikössä oleva nykyinen puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Koska kaava-alueella viheralue on tavoitteena muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi, puustoa poistuu ja kaavamuutos lisää pinnoitettuja alueita sekä siten vettä läpäisevä pinta vähentyy. Kuitenkin asemakaava mahdollistaa asuinkerrostalon ja -rivitalojen rakentamisen valmiin

kaupunkirakenteen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien varrelle, lyhyille etäisyyksille palveluista. Kaavaratkaisu tiivistää taajamarakennetta ja tukee kestävien ja vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä, luo edellytyksiä hulevesien hallinnalle sekä uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentamiselle rakennusten yhteyteen, myönteisiä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään voi arvioida olevan. Silti koska maankäytön alue ei ole kovin laaja, kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. Silti on todettavissa, että asumisen mahdollisuuksien lisäys hyvässä sijainnissa asukkaan kannalta taajamakeskustassa saattaa edistää hyvinvointia ja sosiaalisia oloja jonkin verran, samoin asuinkerrostalon katutason yhteistilan voi sopivassa tilanteessa ja käytössä arvioida edistävän myös hieman sosiaalisia oloja.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuinkerrostalon maantason kerrokseen kadun puolelle kaavassa mahdollistettavan noin 80 kerros-m² laajuisen pienimuotoinen kerho-, liike-, kahvila-, ravintola tai palvelutilan voi arvioida tuovan alueelle 1–2 työpaikkaa, riippuen tilojen käytölle omistajan asettamista, tarkoituksenmukaisiksi arvioimistaan tavoitteista.

TOTEUTUS

Asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle rakentamiselle voidaan hakea rakennuslupia ja toteuttaa kaava. Alueelle laaditaan tarvittaessa erillisiä tonttijakoja ennen rakentamista. Asemakaava-alueella on kunnallistekniikkaa valmiina ja siihen voidaan liittyä. Esirakentamisen tarpeet voi todeta kohtuullisen vähäisiksi. Rakentaminen on toteutettavissa tarvittaessa eri tavoin vaiheittain, esimerkiksi korttelialueiden käyttötarkoituksen mukaan, pientalokorttelialueen voi myös rakentaa osissa, tavoitteista riippuen. Menettelyt voivat edellyttää tonttijakoja, jolla on vaikutusta mm. pysäköinnin järjestämiseen, tonttien sisäisiin kulkureitteihin ja yhteiskäyttötarpeisiin. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

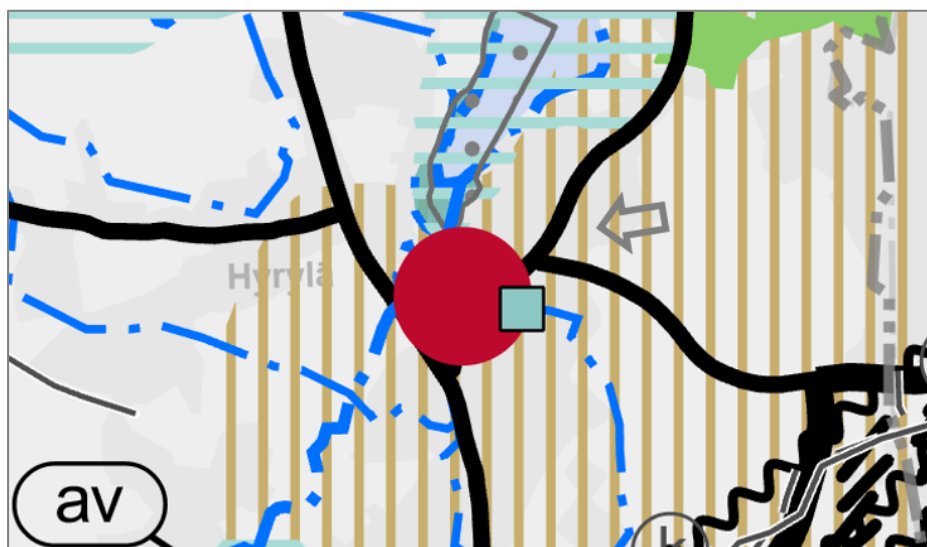
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittäväille ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Varaudutaan säännäri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto. Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon tarpeisiin.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa "alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet", "liikenne" sekä "ympäristöhäiriöt".

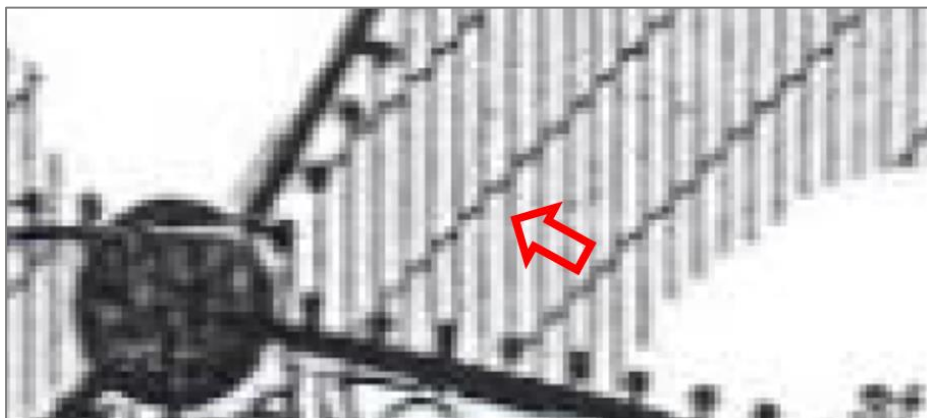
Maakuntakaava



Kuva. Ote oikeusvaikutteisesta Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (maakuntavaltuusto 2020). Lepomäki merkitty nuolella

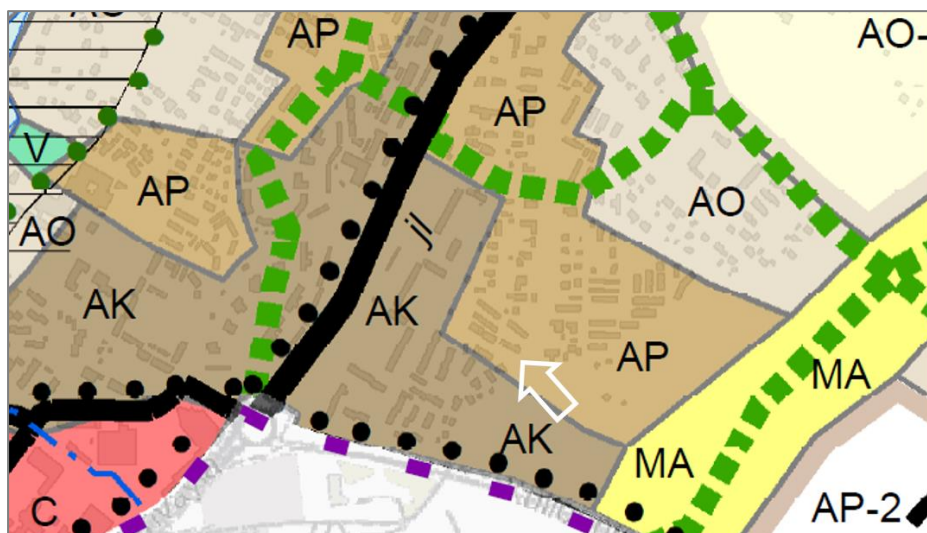
Maakuntavaltuustossa 25.8.2020 hyväksytyssä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Lähellä ovat seudullisesti merkittävät tiet Tuusulantie ja maantie 145. Hyrylän keskusta on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava



Kuva. Ote lainvoimaisesta osayleiskaavasta "Hyrylän laajentumissuunnat" (KV 2001) Lepomäki merkitty nuolella

Nykyinen Tuusulan yleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton ja monilta osiltaan vanhentunut. Alueella on voimassa osayleiskaava "Hyrylän laajentumissuunnat" (KV 2001), jonka mukaan alue on asemakaavoitetulla alueella. Lepomäen tuntumassa ovat seututiet, vierellään kevyen liikenteen reitti. Laadittu asemakaavaratkaisu on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.



Kuva. Ote Yleiskaava 2040 ehdotuksesta (KV 14.11.2022). Lepomäki merkitty nuolella

Yleiskaava 2040 ehdotuksessa (kunnanvaltuusto 14.11.2022), joka voimaan tullessaan korvaa osayleiskaavan Hyrylän laajentumissuunnat, alue on tiivistä pientalovaltaista asuinalueetta (AP), joka varataan asumiselle ja jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoituu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Yleiskaavan seloituksessa puolestaan AP-alueesta todetaan, että merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueille voidaan sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueiden kehittämisessä ja tiivistämisessä parannetaan kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Lisäksi alueista varataan riittävä määrä virkistykseen. Suositeltava tonttitehokkuus on 0,3 – 0,4. Laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaava 2040:n (kunnanvaltuusto 14.11.2022) tavoitteet.

Asemakaavat



Kuva. Ote ajantasa-asetakaavasta (30.11.2022)

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1974 ja 1979 ja niissä käyttötarkoitukset on määrätty yleisten rakennusten kortteli-alueeksi (Y), puistoalueeksi (P) tai katualueeksi. Y-alueelle on määräys enintään 2-kerroksisesta rakentamisesta ja rakennusoikeus on annettu tonttitehokkuusluvulla $e=0.40$, joka tontin ollessa laajuudeltaan 9881 m^2 , vastaa 3952 kerros-m^2 . Kalliopohjankujan itäisen pääteen ja Mahlamäentien välille on merkitty yleiselle jalankululle varattu tiealue, joka on yli puolet sijainnistaan Y-tontilla..

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen ja on vuokrannut Y-kortteli-alueen ja kaksi vähäisempää aluetta Kalliopohjantien tuntumassa P-alueella.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoitus suunnitelmassa vuodelta 2017 (KV 2017), jossa se on nimellä "Kalliopohjankuja".

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Tekninen lautakunta
- Tuusulan veden johtokunta / HSY
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- Rakennusvalvontajaosto
- Helsingin seudun liikenne HSL
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY –keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan havainneaineiston nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmistelu- ja havainneaineistoa 9.2.2022 ja päätti asettaa ne nähtäville.

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmistelu- ja havainneaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan havainneaineisto olivat nähtävillä 24.2.–28.3.2022

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

Asukastilaisuus pidettiin 10.3.2022 klo 17:30 - 19:30 etäkokouksena johtuen poikkeustilanteesta yleisötilaisuuksien järjestämisessä. Koronaviruksen (COVID-19) aiheuttama tartuntatautipandemia sai viranomaiset ryhtymään toimenpiteisiin koronaviruksen leviämisen torjumiseksi, mikä johti muun muassa yleisötilaisuuksien järjestämiseen etäyhteytenä verkossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- Carunan rakentamistapaohjeen mukaisten vakiorakenteisten ja -väristen puistomuuntamoiden käyttöön,
- johto- ja muuntamosiirtojen kustannuksista vastaavan tahon määrittelyyn,
- yhteistilojen tarpeeseen taajamissa,
- kerrostalon rakentamisesta nykyiselle puistoalueelle,
- asuinrivitalojen 1-tasoisuuteen esteettömyyden kannalta,
- kaava-alueen hulevesiverkoston osana olevaan avouomaan ja sen huomiointiin suunnittelussa sekä
- kasvuston osalta ns. vieraslajien hävittämiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä tarkoituksenmukaisilta osin ja siten, että viitesuunnittelua on ohjattu sisältämään yhteistiloja, joilla voi olla useita erilaisia käyttötarkoituksia.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä jätettiin 9 kpl

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmistelu- ja havainneaineistosta esitettiin muun muassa liittyen

- alueen muuttumiseen kaavoituksen vuoksi liikaa kaava-alueella ja laajemmin sen ympäristössä,
 - Kalliopohjantien itäpuolisten kortteleiden säilyttämiseen pientaloalueena,
 - puistojen puuttumiseen alueelta kaava-aluetta laajemmin arvioiden,
 - asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan puuttumiseen asemakaavan valmistelussa,
 - osallistamisen tai osallistamis- sekä valmistelu- ja havainneaineistojen puutteisiin,
 - kaava-alueen nykyisten asukkaiden tilanteeseen jatkossa,
 - sosiaalisten vaikutusten arviointiin ja asukkaiden hyvinvointiin os:n ja kaavan valmistelussa,
 - alueiden kehittämisen tavoitteiden ongelmallisuuteen kaavoittamalla,
 - kerrostalorakentamisen sopivaan sijaintiin laajemmin arvioiden Hyrylässä,
 - yhdenvertaiseen kohteluun,
 - puistoalueen säilyttämiseen perustellen puiston nykyisellä käytöllä,
 - rakentamisen määrään, korkeuteen tai varjostusvaikutukseen,
-

- liikenteen lisääntymiseen Kalliopohjantiellä kaavoituksen johdosta,
- autopaikkojen riittämättömyyteen uudisrakennusten asukkailla kaava-alueella,
- asuinkerrostalon ympäristöön sopimattomuuteen,
- kivijalkakaupan aiheuttamaan levottomuuteen,
- alueen läpi kulkevaan jalankulkureitin tarpeeseen,
- Kalliopohjankujan jatkamiseen jalankulun ja pyöräilyn reitinä Mahlamäentien bussipysäkille,
- Mahlamäentien linja-autopysäkkeihin,
- bussipysäkin tarpeeseen Mahlamäentielle Pitkäniityntien kohdalle ennen Kulloontietä,
- rasitteeseen koskien kaava-alueen rajanaapurin sekä
- kaava-alueen naapurissa pientalossa asuvan puuttuvaan väestönsuojaan

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä tarkoituksenmukaisilta osin ja niin, että viitesuunnittelua on ohjattu sisältämään ulko-oleskelu- ja leikkipaikkoja suojaisiin paikkoihin tonteilla rakennusten lomassa sekä sisältämään yhteistiloja, joilla voi olla useita erilaisia käyttötarkoituksia.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitely lautakunnalle

Tuusulassa, 14.12.2022
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
