

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 11.10.2023, klo 16:00 - 17:38

Paikka Monio, Kammari D104, Pataljoonantie 6, Tuusula

Käsitellyt asiat

§ 38 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 39 Pöytäkirjan tarkastus

§ 40 Henkilökohtaisen avun oma palvelutuotanto Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella

§ 41 Harjulan asemakaavan muutos, kaava nro 3596

§ 42 Hyvinvointialueen vammaisneuvoston kokouskuulumiset

§ 43 Ilmoitusasiat

§ 44 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Jukka Keränen, puheenjohtaja
Merja Heikkonen, etäyhteys
Timo Kalpio
Timo Koivisto
Timo Laakso
Kaj Pirhonen
Sara Tirola, etäyhteys

Muut saapuvilla olleet

Annikka Luoderanta, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori, sihteeri
Outi Huusko, etäyhteys, kunnanhallituksen edustaja
Sami Niemi-Ruuth, Keusoten henkilökohtaisen avun oman palvelutuotannon esihenkilö, saapui 16:15, poistui 16:54

Poissa

Tuula Karlsson

Allekirjoitukset

Jukka Keränen
Puheenjohtaja

Annikka Luoderanta
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

17.10.2023

16.10.2023

Timo Laakso

Kaj Pirhonen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.10.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 38

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 39

Pöytäkirjan tarkastus

Valmistelija / lisätiedot:

Annukka Luoderanta

annukka.luoderanta@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

Timo Laakso ja Kaj Pirhonen.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

Timo Laakso ja Kaj Pirhonen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 40

Henkilökohtaisen avun oma palvelutuotanto Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella

TUUDno-2023-2077

Valmistelija / lisätiedot:

Annukka Luoderanta

annukka.luoderanta@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella käynnistyy henkilökohtaisen avun oma palvelutuotanto. Henkilökohtaisen avun oma palvelutuotanto tarjoaa avustajia asiakkailleen koko Keusoten alueella. Sami Niemi-Ruuth, henkilökohtaisen avun oman palvelutuotannon esihenkilö, esittelee yksikön toimintaa.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- merkitä tiedokseen Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen henkilökohtaisen avun oman palvelutuotannon esittelyyn.

Päätös

Vammaisneuvosto päätti

- merkitä tiedokseen Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen henkilökohtaisen avun oman palvelutuotannon esittelyyn.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 28, 15.03.2023

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 37, 18.04.2023

Ikäihmisten neuvosto, § 23, 24.04.2023

Kuntakehityslautakunta, § 77, 13.09.2023

Kunnanhallitus, § 360, 18.09.2023

Vammaisneuvosto, § 41, 11.10.2023

§ 41

Harjulan asemakaavan muutos, kaava nro 3596

TUUDno-2021-2867

Kuntakehityslautakunta, 15.03.2023, § 28

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 O Harjulan akm nro 3596 OAS-asiakirja, KKL 15.3.2023

2 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen selostus, KKL 15.3.2023

3 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE1, KKL 15.3.2023

4 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE2, kkl 15.3.2023

5 L Liite Harjulan akm Meluselvitys Kievarintie 17-19, KKL 15.3.2023

6 L Liite Harjulan akm Luontoselvitys, KKL 15.3.2023

Asiaselostus, osalistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen vaihe

Sijainti

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pienalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu JM Suomi Oy:n kanssa.

Alueen nykytila

Kievarintien itäpuolella lähellä Tuusulan urheilukeskusta olevalla kaava-alueella ovat Kievarin päiväkotijärjestelmä ja teatteri Mesta ja se muodostuu kolmesta kokonaisesta kiinteistöstä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Lainvoimaisessa kaavassa on rakennusoikeus annettu tehokkuusluvulla $e=0,40$, joka vastaa noin 3000 $k\cdot m^2$. Enimmäiskerrosluvuksi on siinä määrätty kaksi. Kievarin päiväkotijärjestelmä on rakennettu vuonna 1989 ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo vuonna 1992.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoiminta siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella toiseen sijaintiin lähivuosina. Uusi päiväkotiki Martta Wendelin on Tuusulanväylä toisella puolella.

Tavoitteet ja kaavaratkaisu

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamuuoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelmana on nähtävillä kaksi erilaista kaavaluonnosta esittelykuvineen, jotka poikkeavat toisistaan alueen pysäköinnin järjestämisen, kokonaiskerrosalan määrän sekä toisen rakennuksen kerrosluvunosalta. Asuinkorttelissa on kolme sitovan tonttijaon mukaista tonttia ja pysäköinnille oma korttelialue Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu tai laaditaan selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu- ja pohjavesiselvitykset. Tavoitteena on kyetä suunnittelemaan kohtuullinen yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien, lähellä olevien palveujen ja joukkoliikennepysäkkien asuinrakentamisen kokonaisuus niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla, hyvällä sijainnilla Hyrylän keskustassa, nykyiseen infraan liitettävissä olevalla paikalla.

Kaavamuuoksessa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille on viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala. Molemmassa luonnosvaihtoehdossa pohjoisimmassa pistetalossa pääkäyttötarkoituksen mukainen enimmäiskerrosala on 3600 k-m² ja enimmäiskerrosaluku on VIII. Luonnosvaihtoehdossa 1 on keskimmäisen ja eteläisimmän tontin rakennusalla kummallakin enimmäiskerrosala 3150 k-m² ja enimmäiskerrosaluku ½kVI. Siten kerrosalaa on yht. n. 9900 k-m². Luonnosvaihtoehdossa 2 on keskimmäisen ja eteläisimmän tontin rakennusalla kummallakin enimmäiskerrosala 3600 k-m² ja enimmäiskerrosaluku ½kVII. Siten kerrosalaa on yht. n. 10 800 k-m². Kerrosaluku pääosin laskee pohjoisesta etelään ja Kievarintien puolella on keskimmäisen ja eteläisen tontin rakennusten kerrosaluku suurempi johtuen kadun tason ns. puolikkaasta kerroksesta. Eteläisimmälle tontille on viitesuunnitelmassa osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti rakennuksen itäpuolen sisäpihalla. Viitesuunnitelman perusteella annetaan julkisivujen tiilipintaisuutta koskeva määräys.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, jossa on asuinkorttelin asukkaiden autopaikat. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 95 ap luonnosvaihtoehdossa 1 sekä 2-tasoisessa pysäköintitalossa 121 ap luonnosvaihtoehdossa 2. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä ja pysäköintilaitoksen julkisivuista on annettu määräyksiä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. Kaava ei muuta tilannetta lainvoimaisesta kaavasta.

Yleismääräyksinä on annettu rakennuslakohtaisesti luvulla enimmäisrakennusoikeus, joka sisältää pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Määräyksessä on erikseen annettu lisäkerrosaloina rakennettavaksi mahdollistetut tilat. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa. Rakentamisen julkisivuarkkitehtuurista ja kattomuodosta on annettu kaavassa määräyksiä. Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentamisesta katto- ja julkisivupinnoille on annettu ehdollisesti salliva määräys. Hulevesien ohjaamisesta ja pohjavesien suojelusta on annettu määräyksiä. Viherkerrointa koskeva määräys on mahdollista lisätä ehdotusvaiheeseen. Tonttijako on kaavaehdotuksen tulevassa vaiheessa kaava-alueella sitova. Alue kytkeytyy olemassa olevaan katuverkkoon Kievarintieltä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap / 100m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto
- Jos pelkästään asunnoille osoitetut autopaikat ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrää pienentää 10 %
- Yhdellä yhteiskäyttöautolla saa korvata enintään 10 asuntojen autopaikkaa. Yhteiskäyttöautoilla voidaan korvata enintään 20 % asuntojen autopaikoista.
- Autopaikat saa kattaa.
- AK-korttelialueet 1 ap / 100 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät::

- 1pp / 40m² asuntokerrosalaa.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen varustuksen on mahdollistettava polkupyörän lukitseminen rungosta.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian ja pormestariohjelman tavoitteita.

Mitoitus

Asemakaavamuutoksen aluerajauksen pinta-ala on noin 8768 m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta on yhteensä noin 8085 m² sekä lähivirkistysaluetta noin 683 m².

Asuinkerrostalojen korttelialueella pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa kahdessa erillisessä rakennuksessa yhteensä 9900 k-m² luonnosvaihtoehdossa 1 ja 10 800 k-m² luonnosvaihtoehdossa 2. Se vastaa noin 280 - 310 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on saadun tiedon mukaan luonnosvaihtoehdossa 1 olevan noin 137 kpl ja noin 150 kpl luonnosvaihtoehdossa 2. Asuntojen keskipinta-alaksi on arvioitu molemmissa luonnosvaihtoehdossa olevan noin 59 k-m². Saadun tiedon mukaan asuntojakauma ja asuntojen keskipinta-ala vastaavat Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa.

Kaavaratkaisun myötä pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala asemakaavamuutoksen alueella kasvaa samalla korttelialueen käyttötarkoituksen muuttuessa luonnosvaihtoehtoihin verraten joko noin 6900 tai 7800 k-m².

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavatalous

Kaavaratkaisun aiheuttamat kustannukset ja tulot kunnalle määritellään ehdotusvaiheeseen.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asuinkerrostalokortteli (AK) määrätään kaavassa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen (Y-10) tilalle. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne Tuusulanväylällä on vilkasta ja Hyrylän liikennetarkasteluiden ennusteissa Tuusulanväylän kiertoliittymä ei näyttäydy sujuvana. Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkotitoimitus on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyä. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaava mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, minkä vuoksi muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, joten muodostuu rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen.

Täydennysrakentaminen tuo kaupunkikuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien molemmin puolin on kaavoitettu määrätietoisesti keskenään yhteensopivan rakentamisen kokonaisuuden edellytystä. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5 - 7 -kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Keskeisen sijaintinsa johdosta maankäyttö on syytä muuttaa aiempaa tehokkaammaksi. Kaava-alueen eteläpuolella on kolmikerroksisia kerrostaloja ja pohjoispuolella vanhemmat kerrostalot ovat kolmikerroksisia. Tuusulanväylän varrelle Kievarinkaarelle kaavoitettujen kerrostalojen kerros-luku vaihtelee neljästä seitsemään, kasvaen kohti Hyrylän keskustaa. Rakennukset tukeutuvat itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään muuhun tavoiteltuun tehokkaammin rakennettuun rakennuskantaan. Alueella olemassa olevat ja uudet kerrostalot ovat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

vaaleasävyisiä. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä matalasti rakennettua aluetta, parantavat näkymissä alueen luonnetta. Alueen vieressä luoteispuolella sijaitseva suuri huoltoasemakenttä perustuu vanhentuneeseen kaavaan (Kievarin alue, nro 3150, v. 1989). Huoltoasemarakennusten korttelialue (LH) on yhdessä Tuusulanväylän tiealueen kanssa näkymissä merkittävästi avointa, noin 3,6 hehtaarin laajuista ja jäsentymätöntä ympäristöä, joka osaltaan johtaa kaavoissa tavoitellun kerrostalorakentamisen näkymiseen lähimaisemassa luoteesta ja lännestä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatettaessa. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Kaikki selvityksessä tavatut huomionarvoiset lintulajit ovat sopeutuneet ihmisen muuttamiin elinympäristöihin ja elelevät asutuilla ja myös häiriöherkillä alueilla. Vesitornin lähiympäristön selvitysalueella ei ole erityistä linnustosta johtuvaa suojeluarvoa, eivätkä lajit edellytä varsinaisia suojelutoimia. Selvityksen mukaan lepakoita ei ollut syytä huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvitys, jonka perusteella on todettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

Teatteri Mestan toiminta on päätynyt ja päiväkotit siirtyy uusiin tiloihin, kun uudisrakentamisena toteutettava Martta Wendelinin päiväkotit valmistuu Tuusulanväylän länsipuolelle alle 500 m päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita, joka puolestaan lisää kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Lähialueelta tulee palveluverkkosuunnitelman perusteella osoittaa mm. uusia päivähoitopaikkoja sekä koulupaikkoja.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole huomattavia elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuntorakentamisen edistämällä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen tarpeen kasvulle alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä
- asettaa Jokelan Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Piia Lakkapää-Hemmi teki muutosehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun Antti Seppälän kannattamana:

Asemakaavan ohjaavina tavoitteina on ollut sovittaa uudet asuinkerrostalot etelänpuoleiseen asutukseen, itäpuolen lähivirkistysalueeseen ja kievarintien katualueeseen laadukkaasti sekä toteuttaa pääosa pysäköinnistä rakenteellisena.

Ehdotan palautusta koska kaava ei ole ohjaavien tavoitteiden mukainen.

- Vaihtoehdossa 1 rakenteellista pysäköintiä ei ole lainkaan.
- Molemmissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalot ovat korkeita eivätkä istu ympäristöön, Viereiset kerrostalot ovat 4 kerroksisia.
- Uudet talot eivät madallu kohti etelänpuoleista pientaloaluetta eivätkä näin ollen sovi etelänpuoleiseen ympäristöön.

Lisäksi huomion arvioista:

- Onko suunnitelmassa huomioitu asuntopoliittista ohjelmaa
- Etäisyys parkkialueelle kauimmaisesta talosta on 142m.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Piia Lakkapää-Hemmin muutosehdotusta kannattavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Marianna Simo, Johanna Sipiläinen, Sorri Liisa, Sanna Takala, Margita Winqvist ja Jari Immonen.

Piia Lakkapää-Hemmin ehdotusta kannattivat Leena Saukko, Piia Lakkapää-Hemmi, Timo Huhtaluoma, Antti Seppälä ja Eemi Vaherlehto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Poissa olivat Päivö Kuusisto ja Taisto Hujala.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 6–5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä
- asettaa Jokelan Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
-

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 18.04.2023, § 37

Valmistelijat / lisätiedot:

Annukka Luoderanta

annukka.luoderanta@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 O Harjulan akm nro 3596 OAS-asiakirja, hytelk 18.4.2023

2 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen selostus, hytelk 18.4.2023

3 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE2, hytelk 18.4.2023

4 L Liite Harjulan akm Meluselvitys Kievarintie 17-19, hytelk 18.4.2023

Kunta on päättänyt asettaa Harjulan asemakaavan muutoksen, kaava nro 3596, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville 23.3. - 23.4.2023 välisenä aikana. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnalta on pyydetty lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Tuusulan kunnan omistamalle Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan ympäristöön sovituvaa asuinkerrostalorakentamista. Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Rakentamisessa voidaan hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoitteena on toteuttaa Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa, edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista sekä toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta. Alue on aiemmin ollut osa "Kehitettävät kiinteistöt II" asemakaavamuutosta (nro. 3627, voim. 2022).

Suunnittelualueella on nykyisin Kievarin päiväkotia, joka tulee yhdistymään syksyllä 2024 valmistumaan Kirkonkylän kampuksen päiväkotiin. Alueella on vajaakäytöllä oleva seura- ja kerhorakennus Teatteri Mesta sekä maantason pysäköintialuetta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Asutus oas-alueella koostuu pääasiassa erillispientaloista ja paritaloista omissa kiinteistöissään. Alueen tuntumassa on laaja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kaavamuutokseen kuuluu vähäisesti Kievarinpuiston virkistysaluetta ja se sekä korttelialueen välistä rajaa muutetaan hieman niin, että nykyiset jalankulun reitit tai yhteydet voidaan säilyttää virkistysalueella. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Hyrylän Harjulan alueen asemakaavan muutos nro 3596, OAS, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa olisi huomioitava erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistaminen. Kerrostalojen suunnittelussa tulisi huomioida maaston muotojen mukaileminen, so. kunnioittaa harjumaisuutta ja pitää kerrosluku kohtuullisena. Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama mahdollinen melu- ja ilmastohaitta tulisi huomioida erityisesti reunimmaisten asuintalojen kannalta. Katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava sekä ympäristön luontoarvojen säilyttäminen että kaikkien asukkaiden viihtyvyys. Esteettömät reitit viher- ja virkistysalueille olisi pystyttävä järjestämään. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Jalankulkijoiden ja muiden kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluiden pariin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelussa tulee huomioida myös asukkaiden autoliikenteen sujuvuus, ml. invataksit pysäköintimahdollisuuksineen

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämispäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta

- päättää antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Ikäihmisten neuvosto, 24.04.2023, § 23

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling, Annukka Luoderanta

petteri.erling@tuusula.fi, annukka.luoderanta@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 O Harjulan akm nro 3596 OAS-asiakirja, ikne 24.4.2023

2 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen selostus, ikne 24.4.2023

3 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE1, ikne 24.4.2023

4 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE2, ikne 24.4.2023

5 L Liite Harjulan akm Meluselvitys Kievarintie 17-19, ikne 24.4.2023

6 L Liite Harjulan akm Luontoselvitys, ikne 24.4.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunta on päättänyt asettaa Harjulan asemakaavan muutoksen, kaava nro 3596, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville 23.3. - 23.4.2023 välisenä aikana. Ikäihmisten neuvostolta on pyydetty lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Tuusulan kunnan omistamalle Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan ympäristöön sovitun asuinkerrostalorakentamista. Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Rakentamisessa voidaan hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoitteena on toteuttaa Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa, edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista sekä toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta. Alue on aiemmin ollut osa "Kehitettävät kiinteistöt II" asemakaavamuutosta (nro. 3627, voim. 2022).

Suunnittelualueella on nykyisin Kievarin päiväkotia, joka tulee yhdistymään syksyllä 2024 valmistumaan Kirkonkylän kampuksen päiväkotia. Alueella on vajaakäytöllä oleva seura- ja kerhorakennus Teatteri Mesta sekä maantason pysäköintialuetta. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Asutus oas-alueella koostuu pääasiassa erillispientaloista ja paritaloista omissa kiinteistöissään. Alueen tuntumassa on laaja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kaavamutokseen kuuluu vähäisesti Kievarinpuiston virkistysaluetta ja se sekä korttelialueen välistä rajaa muutetaan hieman niin, että nykyiset jalankulun reitit tai yhteydet voidaan säilyttää virkistysalueella. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Harjula, asemakaavan muutosehdotus, kaava nro 3596, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa olisi huomioitava erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistaminen. Kerrostalojen suunnittelussa tulisi huomioida maaston muotojen mukailminen, so. kunnioittaa harjumaisuutta ja pitää kerroskoko kohtuullisena. Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama mahdollinen melu- ja ilmastohaitta tulisi huomioida erityisesti reunimmaisten asuintalojen kannalta. Katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava sekä ympäristön luontoarvojen säilyttäminen että kaikkien asukkaiden viihtyvyys. Esteettömät reitit viher- ja virkistysalueille olisi pystyttävä järjestämään. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Jalankulkijoiden ja muiden kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluiden pariin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelussa tulee huomioida myös asukkaiden autoliikenteen sujavuus, ml. invataksit pysäköintimahdollisuuksineen.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- yhtyä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoon ja
- esittää, että
 - asukaspilhojen suunnittelua tulisi toteuttaa ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten näkökulmat huomioiden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- parvekkeiden kaiteiden alaosat rakennetaan läpinäkyviksi, jotta maisemien katselu on mahdollista myös lepoasennossa.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa seuraavan lausunnon:

Harjula, asemakaavan muutosehdotus, kaava nro 3596, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa on huomioitava erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistaminen. Kaavan ei tule määrätä parvekkeiden kaiteiden läpinäkyvyyttä, sillä kaiteiden läpinäkyvyys on erityisen tärkeää esimerkiksi vuodepotilaalle. Kerrostalojen suunnittelussa tulee huomioida maaston muotojen mukaileminen, so. kunnioittaa harjumaisuutta ja pitää kerrosluku kohtuullisena. Tuusulan yhtä maamerkkiä, vesitornia, ei tule piilottaa kerrostalojen taakse.

Katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava sekä ympäristön luontoarvojen säilyttäminen että kaikkien asukkaiden viihtyvyys. Asukaspihojen suunnittelu tulee toteuttaa ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten näkökulmat huomioiden. Esteettömät reitit viher- ja virkistysalueille on järjestettävä. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulee säilyttää.

Liikenteen suunnittelussa on huomioitava asukkaiden autoliikenteen sujuvuus, ml. invataksit pysähtymis- ja pysäköintimahdollisuuksineen. On myös huomioitava riittävä vieraspaikkojen määrä. Jalankulkijoiden ja muiden kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluiden pariin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama mahdollinen melu- ja ilmastohaitta tulee huomioida erityisesti reunimmaisten asuintalojen kannalta.

Kuntakehityslautakunta, 13.09.2023, § 77

Valmistelijat / lisätiedot:
Petteri Erling
petteri.erling@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 E Harjulan akm nro 3596 Kaavakartta KKL 13.9.2023
- 2 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostus KKL 13.9.2023
- 3 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostuksen liitteet KKL 13.9.2023

Asiaselostus

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596

Sijainti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen penialueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu JM Suomi Oy:n kanssa.

Alueen nykytila

Kievarintien itäpuolella lähellä Tuusulan urheilukeskusta olevalla kaava-alueella ovat Kievarin päiväkotia ja teatteri Mesta ja se muodostuu kolmesta kokonaisesta kiinteistöstä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on Kievarin päiväkotia ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoiminta siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella muuhun sijaintiin lähivuosina.

Asemakaavan muutosehdotuksen perustumisesta kaavaluonnoksen esimerkkiratkaisuun nro 1

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi esimerkkiratkaisua, joista kaavaehdotusta valmisteltiin esimerkkiratkaisuun nro 1 pohjalta, jossa ei ollut pysäköintilaitosta vaan maantason paikoitusalue. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa AK-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa vähennettiin 1000 k-m² verran luonnoksesta, joten ehdotuksessa enimmäiskerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Samoin AK-korttelialueella rakennusalojen suurinta sallittua kerrosalaa vähennettiin yhdellä kerroksella, joten enimmäiskerrosalaluokitus on ehdotuksessa seitsemän (VII).

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamuutoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu-, luonto- ja pohjavesiselvitykset. Kaavassa mahdollistetaan asuinrakentamisen kokonaisuus yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien palvelujen ja joukkoliikennepysäkkien tuntumassa niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla. Rakentaminen on liitettävissä nykyiseen johto- ja katuinfrastruktuuriin.

Kaavamuutoksessa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille on viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala, joilla enimmäiskerrosalaluokitus on seitsemän (VII). Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

on AK-korttelialueella yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala noin 58,2 k-m², joka vastaa Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita. Asuinkerrostalotonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 1.9 (e_t), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.0 (e_a). Viitesuunnitelmaan perustuen kaavassa on annettu lisäkerrosaloja koskeva määräys. Edellisen isäksi on annettu määräys AK-kortteliin sallittavaksi rakentaa piha-alueille ja rakennusalojen ulkopuolelle asuinrakennuksista erillisiä varastoja lisäkerrosaloina sekä katoksia yhteensä enintään 300 m² polkupyöriä, ulkoiluvälineitä, jätteidenkeräilyä sekä ulko-oleskelua varten. Ulkoiluvälinevarastoja ja irtaimistovarastoja koskevat määräykset niiden vähimmäismäärästä on annettu. AK-korttelialueelle on osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet rakennusten sisäpihalle Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamilta ympäristöhäiriöiltä suojaan sekä myös tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti taloista pysäköintialueelle. Viitesuunnitelman perusteella on annettu määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/100m² asutokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutiloille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /50m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asutokerrosalaa, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Viitesuunnitelman perusteella annetaan mm. julkisivujen tiilipintaisuutta, parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä ja koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, johon asuinkorttelin asukkaiden autopaikat saa pysäköidä. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 96 ap. Autopaikkoja saa kattaa tarpeellisen määrän, mutta Kievarintien puoleisella osalla on oltava vähintään 10 autopaikkaa katettu. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä mm. korttelialueen rajojen tuntumassa olevalla istutusalueella sekä siine istutettavilla puuriveillä tai -ryhmillä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. VL-alueita on kaavassa muutettu osaksi ehdotuksen LPA-alueita, sen itäreunan istutusalueen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Koko kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja pohjaveden suojelusta. Hanketta varten laaditussa pohjavesiselvityksessä todetaan, että: *"Nykyiseen pohjavedentasaan verrattuna kellarittomien rakennusten rakennusaikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät."*

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys asemakaavan liitteeksi. Selvityksen johtopäätöksinä kaavamuuotosalueella melun ohjearvot ylittyvät vain aivan Kievarintien reunassa. Suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueille jää riittävästi melulta suojattua aluetta sekä päivä- että yöajan tilanteissa. Viitesuunnitelman

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sisäpihan leikki- ja ulko-oleskelualue jää melun ohjearvojen alle kokonaisuudessaan kaikissa mallinnetuissa tilanteissa. Mikäli liikenneväylien suuntaan avautuville julkisivuille sijoitetaan oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, tulee ne lasittaa tarkoituksenmukaisesti niin, että melun ohjearvot eivät ylity.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian, pormestariohjelman sekä asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.

Kaavaratkaisun vaikutukset

*** Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kunta purkaa kustannuksellaan kaava-alueella olevat rakennukset ja sen aikatauista sovitaan kaavamuutoksen hakijan tai rakentamiseen ryhtyvän kanssa esisopimuksen yhteydessä. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta sekä rakennusoikeuden myymisestä. Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: n. 117 000 € rakennusten purkutöistä. Tuusulan kunnan vyöhykehinnittelun (KV 2022) perusteella kunta saa tuloja rakennusoikeuden myynnistä n. 2 850 000 €.

*** Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen korvaa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja lisää kestävien liikkumismuotojen osuutta, parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

*** Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkoti on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä. Kestävien liikkumismuotojen osuus alueella kasvaa.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyä. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

*** Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

Kaavaratkaisu huomioi yleiskaava 2040 osoittaman asuinkerrostalopainotteisuuden lisäyksen alueella ja se mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, joten muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, vaan LPA-alue, joten muodostuu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen etelässä. Täydennysrakentaminen tuo katukuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5–8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Rakennukset tukeutuvat visuaalisesti taustanaan itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään ympäristöön. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä aluetta, parantaen näkymissä alueen luonnetta.

*** *Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon***

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, kun huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvitys, jonka perusteella on toettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

*** *Elinkeino- ja työllisyysvaikutukset***

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole huomattavia elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuntorakentamisen edistämisellä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen tarpeen kasvulle alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä. Kaava mahdollistaa liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilojen sijoittamisen asuinrakennuksiin, mikä voi lisätä muutaman työpaikan edellytyksiä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavan aikaisempi käsittely

Kaavahanke perustuu kunnanhallituksen päätökseen vuoden 2023 kaavoitussuunnitelmasta.

Kuntakehityslautakunta päätti 15.3.2023 asettaa Harjulan asemakaavamuutoksen nro 3596 vaihtoehtoiset kaavaluonnokset (2 kpl) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ajalle 23.3. - 23.4.2023 mielipiteiden jättämistä ja lausuntoja varten.

Yhteenveto viranomaisten ja asiantuntijoiden lausunnoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmistelu- ja havainneaineistosta saatiin seitsemän (7) lausuntoa, jotka kohdistuivat muun muassa

- erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistamiseen,
- rakentamisen maaston muotojen mukailemiseen,
- Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamaan terveyshaittaan,
- ympäristön luontoarvojen säilyttämiseen,
- asukkaiden viihtyvyyteen,
- esteettömiin kulkureitteihin viher- ja virkistysalueille,
- vanhan puuston säilyttämiseen,
- kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluihin,
- autoliikenteen sujuvuuteen,
- invataksien pysäköintipaikkoihin,
- kaavan määräykseen koskien parvekekaiteiden lasimateriaalin läpinäkyvyyttä,
- kerroslukujen määriin,
- vesitornin näkymiseen suhteessa tavoiteltuun kerrostalorakentamiseen,
- asuinrakennusten sijoittamiseen tontille ja pihakannet sekä istutukset huomioiden niin, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa,
- asuinrakennusten varateiden, pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun,
- tietoliikennekaapeleihin,
- pohjaveden ja sen muodostumisalueen, sen laadun ja määrän suojelun huomioimiseen kaavoituksessa,
- asuntojen melutason ohjearvot täyttävään aukeamissuuntaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisesti,
- oleskeluparvekkeiden suojaamiseen melulta niin, että melutason ohjearvot täyttyvät,
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän osallisuuteen Koskenmäen vedenottamon valuma-alueen vuoksi,
- selostuksen mainintoihin koskien hulevesien imeyttämistä, puhdistamista ja johtamista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
- Ikäihmisten neuvosto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Telia Finland Oyj
- ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Seuraavilla tahoilla ei ollut lausuttavaa:

- Uudenmaan liitto

Vastineet lausuntoihin ovat erillisessä vuorovaikutuksen raportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta jätettiin 13 kappaletta, jotka käsittelivät seuraavia asiakokonaisuuksia:

1. Suunnitelman ympäristöön sopimisen arvioimisesta

- 1.1 Kaavamuutoksen tuottamasta muutoksesta nykyisessä ympäristössä (Mi03)
- 1.2 Asuntomessujen muodostaman Tuusula-mielikuvan suhteesta kaavamuutokseen (Mi03)
- 1.3 Luonnosratkaisu nro 1:n laajuudesta (Mi04) ja luonnosratkaisu nro 2:n maanpäällisen pysäköintilaitoksen ominaisuuksista (Mi03, Mi04, Mi13)
- 1.4 Kaavan kerrostalorakentamisen asuntojen näkymistä naapurustoon (Mi03)
- 1.5 Kaavan rakentamisen havainnekuvista Kievarinportti-kadun pohjoispuolisen rakentamisen kannalta (Mi05)
- 1.6 Kaava-alueeseen rajoittuvien lainvoimaisten asemakaavojen huomioimisesta kaavassa sekä rakennusliikkeen kanssa tehdyn sopimuksen rakentamisen maisemaan soveltamisesta ja rakentamisen laadusta (Mi06)
- 1.7 Arkkitehtuurin esteettistä ominaisuuksista (Mi04)
- 1.8 Uudisrakentamisesta niin, että se ei piilottaisi näkymissä merkittävää vesitornia (Mi06)

2. Kaavamuutoksessa tavoitellun rakentamisen tai tontinkäytön ominaisuuksien muutoksien edellytyksistä

- 2.1 Rivitalojen ja kerrostalojen soveltumisesta alueelle myös ympäristön kaavoihin ja alueella tähän asti toteutuneeseen rakentamiseen perustuen (Mi03) sekä rivi-, pari- ja omakotitalojen kaavoittamisesta alueelle kerrostalojen sijaan (Mi08)
- 2.2 Rakentamisen kerroslukujen muuttamisesta vastaamaan kaava-alueen ympäristössä voimassa olevien kaavojen kerroslukuja (Mi05), enimmäisrystäskorkeuden määrittelemisestä kaavaehdotukseen (Mi05), kerrosluvun vähentämisestä enintään kuuteen (Mi06), kerrosluvun vähentämisestä enintään 2-3 -kerroksiseksi perheasuntoja sisältävien tiiviin ja matalan rivitalojen tai townhouse-talojen mahdollistamiseksi (Mi02, Mi03), enintään 3-kerroksiseksi sallittavasta rakentamisesta (Mi04),

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 2.3 Luonnosratkaisu nro 1:n paremmuudesta ratkaisuun nro 2 niiden kerroslukuja verraten (Mi03)
- 2.4 Kaavan mahdollistamien talojen varjostusvaikutuksesta (Mi05)
- 2.5 Pysäköintipaikkojen sijoittamisesta rakenteellisina talojen alle kellariin (Mi04, Mi06, Mi13)
- 2.6 Viitesuunnitelman suhteesta tamperelaiseen hotellitornitaloon kulttuurilliselta ja arkkitehtoniselta kannalta sekä edellisistä merkityksistä Hyrylän taajaman kannalta (Mi06), kysymyksestä Hyrylän keskustaan rakennettujen rakennusten arkkitehtonisista ja kulttuurillisista arvoista (Mi06)
- 2.7 Korttelialueen määrittämisestä virkistys-, suojelu-, pientalo- tai haja-asutusalueeksi luonnoksessa esitetyn asuinkäytön sijaan pohjavesialueen vuoksi (Mi06)
- 2.8 Rivitalojen kerrostaloja väitetyistä suuremmasta rakennusoikeuden myyntitulosta (Mi06)
- 2.9 Rivitaloasukkaiden suurempaan verotulojen kertymiseen kaavoittamalla (Mi06)
- 2.10 Asuinkerrostalokorttelin autopaiikka-alueen siirtämisestä kaava-alueen pohjoisosaan, koska se on liikenteen haitta-alue (Mi08)

3. Nykyisen ympäristön säilyttämisestä kokonaan tai osittain uudisrakentamisen sijaan

- 3.1 Kaava-alueen eteläosan muuttamisesta lähiluonto- tai lähivirkistysalueeksi ja eläimistöä varten tai koko kaava-alueen säilyttämisestä nykyisellään (Mi01, Mi02, Mi06, Mi07, Mi08, Mi09, Mi10, Mi11, Mi12) tai maaperän säilyttämisestä kaava-alueella uudisrakentamisen sijaan (Mi06)
- 3.2 Harjun säilyttämisestä ja rakentamisen vaikutuksista harjumuotoon (Mi06)
- 3.3 Nykyisten rakennusten säästämistä ja purkamisen perusteluista, kestävästä rakentamisesta (Mi06, Mi12) sekä kulttuuristen, ekologisten, ilmastollisten sekä sosiaalisten, hyvinvointiin liittyvien ja esteettisten arvojen huomioimisesta (Mi06)
- 3.4 Kaavaehdotuksen VL-alueen muutoksesta kerrostalokortteliksi, jonka koetaan hankaloittavan tai estävän jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulun urheilupuistoon ja virkistysalueille ilman uusien korvaavien kulkuyhteyksien esittämistä (Mi05)

4. Kaavan ratkaisujen perusteluihin ja selvityksiin periaatteellisilla tai yleisemmällä arvioinnin tasoilla

- 4.1 Kiertotalouden huomioimisesta asemakaavoituksessa (Mi06)
- 4.2 Asuntopoliittisen ohjelman linjausten huomioimisesta kaavassa (Mi06)
- 4.3 Kaavassa kulttuurimaiseman kerroksellisuuden, luonnonläheisyyden, ulkoilumahdollisuuksien, väljyyden sekä asuinalueiden metsien huomioimisesta (Mi06)
- 4.4 Viherkertoimen soveltamisesta kaavassa (Mi06)
- 4.5 Mielikuvasta, jossa Tuusulaa kehitetään pientalovaltaisena ja matalan profiilin rakennuskantaa suosivana kuntana (Mi03)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

4.6 Rakennusliikkeen kanssa tehdystä sopimuksesta, kaavoittamisen ja asuntomyynnin keskinäisestä suhteesta (Mi06) sekä kysymyksestä kenelle kuntaa rakennetaan, vaikka rakentamista olisi yleisesti mielipiteen mukaan ”jarrutettava” (Mi11)

4.7 Kiinteistöjen suuremmasta arvosta niiden sijaitessa puiston läheisyydessä (Mi10)

4.8 Kaavan valmistelusta ennen kunnan ilmasto-ohjelman hyväksymistä (Mi12)

5. Kaava-alueen ulkopuolisiin rakentamisen kysymyksiin

5.1 Asuntorakentamisen osoittamiseen kaavassa Tuusulan lukuisille peltoalueille, mutta ei metsiin (Mi04, Mi10)

5.2 Harjulan kaavoituksen suhteesta Kievarintien länsipuolella olevan lainvoimaisen kaavan mahdollistamaan rakentamiseen (Mi06) sekä kaavan sopimuksen mukaisuudesta koskien rakentamisen ympäristöön sopimista (Mi06)

6. Liikennesuunnittelusta kaava-alueella tai sen ulkopuolella

6.1 Uusien asuntojen asukkaiden henkilöautojen lisäyksen tuottamasta liikennemäärän lisäyksestä, jolla on vaikutus liikenneongelmiin Kievarinportin ja Tuusulanväylän kiertoliittymän sujuvuudessa (Mi03, Mi05, Mi07, Mi08) sekä liikenneselvityksistä jalankulun ja pyöräilyn osalta (Mi02, Mi08)

Vastineet mielipiteisiin ovat erillisessä vuorovaikutuksen raportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Lisätiedot: Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling p. 040 314 3673

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3596 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä sitovan tonttijaon korttelissa 8141 tonteilla 1 - 4. sekä
- asettaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3696 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan avattua keskustelun Sanna Kervinen teki muutosehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun Antti Seppälän kannattamana. Oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Sanna Kervisen palautusehdotusta kannattavat EI.

Suoritettuna äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Marianna Simo, Mika Timonen, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jukka Silander ja Arto Lindberg.

Sanna Kervisen palautusehdotusta kannattivat Leena Saukko, Antti Heikkilä, Antti Seppälä ja Sanna Kervinen.

Jäsen Mika Mäki-Kuhna oli poissa.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8 – 4 jatkaa asian käsittelyä kokouksessa.

Kokouskäsittely

Kokoustauko asian käsittelyn jälkeen klo 18:45 - 18:53.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3596 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä sitovan tonttijaon korttelissa 8141 tonteilla 1 - 4. sekä
- asettaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3696 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kunnanhallitus, 18.09.2023, § 360

Valmistelijat / lisätiedot:
Petteri Erling
petteri.erling@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostus, khall 18.9.2023
- 2 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostuksen liitteet, khall 18.9.2023
- 3 E Harjulan akm nro 3596 Kaavakartta, hytelk 10.10.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3596 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä sitovan tonttijaon korttelissa 8141 tonteilla 1 - 4. sekä
- asettaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3696 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kokouskäsittely

Kokouksen aikana pidettiin tauko klo 18.26-18.36.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, Mika Mäki-Kuhna ehdotti asian palauttamista valmisteluun Laura Åvallin kannattamana:

Palautusehdotus: Asemakaavan ohjaavina tavoitteina on ollut sovittaa uudet asuinkerrostalot etelänpuoleiseen asutukseen, itäpuolen lähivirkistysalueeseen ja kievarintien katualueeseen laadukkaasti sekä toteuttaa pääosa pysäköinnistä rakenteellisena. Ehdotan palautusta koska kaava ei ole ohjaavien tavoitteiden mukainen.

- Vaihtoehdossa 1 rakenteellista pysäköintiä ei ole lainkaan
- Molemmissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalot ovat korkeita eivätkä istu ympäristöön, viereiset kerrostalot ovat 4 kerroksisia.
- Uudet talot eivät madallu kohti etelänpuoleista pientaloaluetta eivätkä näin ollen sovi etelänpuoleiseen ympäristöön.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, on asian käsittelyn jatkaminen ratkaistava äänestämällä. Kunnanhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Mäki-Kuhnan tekemää ehdotusta asian palauttamisesta valmisteluun, äänestävät "EI".

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

- 7 "JAA"-ääntä (Outi Huusko, Ari Koponen, Arto Lindberg, Karita Mäensivu, Veikko Seuna, Johanna Sipiläinen, Anna Yltävä)
- 5 "EI"-ääntä (Elisa Laitila, Mika Mäki-Kuhna, Ari Nyman, Lilli Salmi, Laura Åvall)
- 1 tyhjä (Kalle Ikkela)

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 7 JAA-ääntä, 5 EI-ääntä ja 1 tyhjä. Puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen päättäneen jatkaa asian käsittelyä kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola selosti asiaa kokouksessa.

Eriävä mielipide

Mika Mäki-Kuhna ilmoitti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Vammaisneuvosto, 11.10.2023, § 41

Valmistelija / lisätiedot:

Petteri Erling, Annukka Luoderanta
petteri.erling@tuusula.fi, annukka.luoderanta@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

- 1 E_Harjulan_akm_nro_3596_Kaavaselostus__vane_11.10.2023
- 2 E_Harjulan_akm_nro_3596_Kaavaselostuksen_liitteet__vane_11.10.2023
- 3 E_Harjulan_akm_nro_3596_Kaavakartta__vane_11.10.2023

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pienalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista. Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta.

Kaava-alue muodostuu kolmesta kokonaisesta kiinteistöstä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on Kievarin päiväkotitoimitus ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoimitus siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella muuhun sijaintiin lähivuosina.

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi esimerkkiratkaisua, joista kaavaehdotusta valmisteltiin esimerkkiratkaisun nro 1 pohjalta, jossa ei ollut pysäköintilaitosta vaan maantason paikoitusalue. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa AK-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa vähennettiin 1000 k-m² verran luonnoksesta, joten ehdotuksessa enimmäiskerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Samoin AK-korttelialueella rakennusalojen suurinta sallittua kerrosalaa vähennettiin yhdellä kerroksella, joten enimmäiskerrosalaluokitus on ehdotuksessa seitsemän (VII).

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamuutoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu-, luonto- ja pohjavesiselvitykset. Kaavassa mahdollistetaan asuinrakentamisen kokonaisuus yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien palvelujen ja joukkoliikennepysäkkien tuntumassa niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla. Rakentaminen on liitettävissä nykyiseen johto- ja katuinfrastruktuuriin.

Kaavamuutoksessa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille on viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala, joilla enimmäiskerrosalaluokitus on seitsemän (VII). Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on AK-korttelialueella yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala noin 58,2 k-m², joka vastaa Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tavoitteita. Asuinkerrostalotonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 1.9 (et), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.0 (ea). Viitesuunnitelmaan perustuen kaavassa on annettu lisäkerrosaloja koskeva määräys.

Edellisen lisäksi on annettu määräys AK-kortteliin sallittavaksi rakentaa piha-alueille ja rakennusalojen ulkopuolelle asuinrakennuksista erillisiä varastoja lisäkerrosaloina sekä katoksia yhteensä enintään 300 m² polkupyöriä, ulkoiluvälineitä, jätteidenkeräilyä sekä ulko-oleskelua varten. Ulkoiluvälinevarastoja ja irtaimistovarastoja koskevat määräykset niiden vähimmäismäärästä on annettu. AK-korttelialueelle on osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet rakennusten sisäpihalle Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamilta ympäristöhäiriöiltä suojaan sekä myös tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti taloista pysäköintialueelle.

Viitesuunnitelman perusteella on annettu määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/100m² asutokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutiloille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /50m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asutokerrosalaa, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Viitesuunnitelman perusteella annetaan mm. julkisivujen tiilipintaisuutta, parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä ja koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, johon asuinkorttelin asukkaiden autopaikat saa pysäköidä. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 96 ap. Autopaikkoja saa kattaa tarpeellisen määrän, mutta Kievarintien puoleisella osalla on oltava vähintään 10 autopaikkaa katettu. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä mm. korttelialueen rajojen tuntumassa olevalla istutusalueella sekä siine istutettavilla puuriveillä tai -ryhmillä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. VL-alueita on kaavassa muutettu osaksi ehdotuksen LPA-alueita, sen itäreunan istutusalueen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Koko kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja pohjaveden suojelusta. Hanketta varten laaditussa pohjavesiselvityksessä todetaan, että: "Nykyiseen pohjavedentasoon verrattuna kellarittomien rakennusten rakennusaikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät."

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys asemakaavan liitteeksi. Selvityksen johtopäätöksiä kaavamuuotosalueella melun ohjearvot ylittyvät vain aivan Kievarintien reunassa. Suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueille jää riittävästi melulta suojattua aluetta sekä päivä- että yöajan tilanteissa. Viitesuunnitelman sisäpihan leikki- ja ulko-oleskelualue jää melun ohjearvojen alle kokonaisuudessaan kaikissa mallinnetuissa tilanteissa. Mikäli liikenneväylien suuntaan avautuville

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

julkisivuille sijoitetaan oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, tulee ne lasittaa tarkoituksenmukaisesti niin, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian, pormestariohjelman sekä asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.

Liikenne ja liikkuminen

Asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen korvaa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja lisää kestävien liikkumismuotojen osuutta, parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkotia on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä. Kestävien liikkumismuotojen osuus alueella kasvaa.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyy. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu huomioi yleiskaava 2040 osoittaman asuinkerrostalopainotteisuuden lisäyksen alueella ja se mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, joten muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, vaan LPA-alue, joten muodostuu rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen etelässä. Täydennysrakentaminen tuo katukuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5-8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Rakennukset tukeutuvat visuaalisesti taustanaan itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään ympäristöön. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä aluetta, parantaen näkymissä alueen luonnetta.

Ekologiset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, kun huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

toteutuksessa noudatetaan. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

Vaikutukset terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvitys, jonka perusteella on toettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta pääosin tavanomaista aluetta. Kuitenkin esteettömien kulkuyhteyksien järjestämiseen Kievarintien katualueelta piha-alueille ja porrashuoneisiin on tarkemmassa suunnittelussa kiinnitettävä huomioita.

Korkeuseroa on alueen pohjoisosassa Kievarinpolun ja Kievarintien liittymästä katualueen ja tavoitellun AK-korttelin sisäpihan välillä n. 1,8 metriä 15 metrin matkalla (kaltevuus n. 1:8). Tonttien itäosassa maasto nousee tavoitellun AK-korttelin sisäpihoilta viheralueen harjanteelle lähivirkistysalueen suuntaan kohti urheilupuistoa itään. Maasto nousee harjun kohdalla paikoin erittäin jyrkästi, ja on liikkumisen kannalta esteellistä liikkumisympäristöä. Korkeuseroa on jopa n. 7 metriä 17 metrin matkalla, kaltevuus paikoin jopa n. 1:3. Siten kaava-alueen pohjois- ja keskiosasta ei ole liikkumisen kannalta esteetöntä kulkuyhteyttä VL-alueella ja itään urheilu- ja virkistysalueelle harjulla ja sen yli.

Kaava-alue on suunniteltavissa lakiin ja säädöksiin perustuen esteettömäksi asumisen ja autopaikoituksen kannalta. Pihat ja rakennukset on suunniteltava esteettömyys huomioiden. Viitesuunnitelman perusteella kahden tontin rakentaminen on sijoitettu sisäpihojen ja katualueen korkeuksien suhteen niin, että kulkureitit katualueelta sisäpihan kautta talojen ensimmäisen kerroksen hissilliseen porrashuoneeseen on mahdollista suunnitella liikkumisen kannalta esteettömiksi. VL-alueeseen ei viitesuunnitelman perusteella ole kaavassa esitetty muutoksia liikkumisen tai esteettömyyden kannalta. Alueelle on laadittava hyväksyttävä esteettömyyselvytys ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596, vammaisneuvoston lausunto

Vammaisneuvosto kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa Harjulan asemakaavan muutosehdotukseen. Esteettömyysnäkökulmia on ehdotuksessa huomioitu varsin hyvin. Positiivista on muun muassa ehdotukseen kirjattu määräys parvekekaiteiden läpinäkyvyydestä.

Vammaisneuvosto pitää tärkeänä, että tonteilla säilytetään nykyistä täysikasvuista puustoa, joka liittyy korttelialueen vehreään ympäristöönsä jokaisella puolella. Neuvosto toteaa, että viihtyisä ympäristö ja oleskelupiha ovat asukkaille merkittäviä hyvinvointia lisääviä tekijöitä, erityisesti, kun lähiluontoon pääsy on vaikeutunut. Siten on tärkeää, että asuintalojen piha-alueet suunnitellaan huolellisesti esteettömyys ja monikäyttöisyys huomioiden, ei vain minimivaatimukset täyttäväksi. Suunnitteluratkaisuissa tulee ottaa huomioon myös piha-alueiden valaistus, selkeys ja turvallisuus.

Vammaisneuvosto haluaa muistuttaa, että esteettömien ja turvallisten kulkuyhteyksien järjestämiseen katualueilta piha-alueille ja kerrostalojen sisäänkäynnille on kaavasuunnittelussa kiinnitettävä huomiota. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa LE-pysäköintipaikkojen sijainti asuintalojen sisäänkäyntien läheisyydessä. On myös huolehdittava vieraspaikkojen riittävästä lukumäärästä esimerkiksi avustajien ja kotihoidon pysäköinnin mahdollistamiseksi. Lisäksi on huomioitava invataksien sujuva liikenneyhteys asuintalojen sisäänkäynneille.

Vammaisneuvosto katsoo, että esteettömyyselvityksen huolellinen laatiminen ennen rakennusluvan myöntämistä on neuvoston näkemyksen mukaan erittäin tärkeää. Esteettömyyselvitys tulee laatia konkreettisesti yhteistyössä esteettömyysasiantuntijan kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Harjulan asemakaavan muutosehdotukseen.

Päätös

Vammaisneuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Harjulan asemakaavan muutosehdotukseen.

Tiedoksi

Kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 42

Hyvinvointialueen vammaisneuvoston kokouskuulumiset

Valmistelija / lisätiedot:

Annukka Luoderanta

annukka.luoderanta@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvoston tietoon saatetaan seuraavat hyvinvointialueen vammaisneuvoston kokouksessa käsitellyt asiat:

Ehdotus

Vammaisneuvosto päättää

- merkitä tiedokseen hyvinvointialueen vammaisneuvoston kokouksessa käsitellyt asiat.

Päätös

Vammaisneuvosto päätti

- merkitä tiedoksi, että hyvinvointialueen vammaisneuvoston seuraava kokous on 26.10.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 43

Ilmoitusasiat

Valmistelija / lisätiedot:

Annukka Luoderanta

annukka.luoderanta@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvoston tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Vammaisneuvostopäivä 25.10. on peruttu.
- Monion Avoimet ovet 28.10. kello 11-15
- Tuusulan Järjestötreffit 14.11. kello 18 Moniossa
- Vuoden 2023 hyvinvoinnin edistäjää voi ehdottaa 30.11.2023 saakka www.tuusula.fi/hyvinvoinninedistaja sekä kirjastoissa ja Tuusinfossa.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- merkitä tiedokseen ilmoitusluontoiset asiat.

Päätös

Vammaisneuvosto päätti

- merkitä tiedokseen ilmoitusluontoiset asiat.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 44

Muut asiat

Vammaisneuvoston keskusteli Monion esteettömyyden puutteista.

Vammaisneuvoston näkemys on, että Monion esteettömyyttä parantavat toimenpiteet tulisi saada tehtyä nopealla aikataululla. Esteettömyysasiantuntijan (Invalidiliiton ESKE) arvio tulee ottaa mukaan Moniossa tehtäviin korjaustöihin.

Ehdotuksia toimenpiteiksi Monion esteettömyyden parantamiseksi:

- sisääntulon palkkiratkaisu: jos palkkia ei ole mahdollista poistaa, törmäyksen mahdollisuus tulee ehkäistä muilla keinoilla, kuten istutusastioilla.
- Auditoriotila/ Monion Monttu: pyörätuolihissi portaikkoon.
- sisätiloissa yläesteitä pään korkeudella: törmäyksen mahdollisuus tulee ehkäistä.
- kulkulistat alakerrassa: merkittävä paremmin.
- hissien löytäminen kulkulistoista huolimatta vaikeaa: äänimajakka tai selkeämpi reititys hisseille.
- pistorasioiden lattialuukut: sulkeutumisongelman korjaus.

Ehdotus

Vammaisneuvosto päättää

- merkitä asiaselostuksessa mainitut asiat tiedoksi
- edistää Monion esteettömyyttä.

Päätös

Vammaisneuvosto päätti

- merkitä kuvauksessa mainitut asiat tiedoksi
- edistää Monion esteettömyyttä avaamalla keskustelun parannuskohdista rehtori Seppo Kärpäsen ja kansliapäällikkö Markku Vehmaksen kanssa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§38, §39, §40, §41, §42, §43, §44

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.