




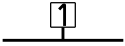

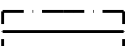



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Erillispientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa omakotitaloja ja paritaloja. Korttelialueelle saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autosuojia, varastoja ja lasikatteista tilaa enintään 20 % kerrosalasta. Asuinrakennuksissa on oltava loiva harjakatto. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap / asunto. Katoilta ja hulevettä ohjaavilta pinnoitetuilta piha-alueilta kerääntyviä vesiä tulee viivyttaa tontilla. Viivytyksaltaan tai -rakenteen viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 m ³ kutakin täyttä hulevesiä keräävää 100 m ² alaa kohden.
	Lähivirkitysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
8	Kunnanosan numero.
RIIH	Kunnanosan nimi.
8514	Korttelin numero.
JÄTINTIE	Kadun tai puiston alueen nimi.
e=0.20	Tehokkusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus tulee rakentaa kiinni tai enintään luvun osoittaman etäisyyden päähän.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	18.05.2017
Kaavan nimi	JÄTINTIE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.02.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5119	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5119

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5119	100,0	749	0,15	0,0000	749
A yhteensä	0,3745	73,2	749	0,20	0,3745	749
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1374	26,8			-0,3745	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Liite 6_Asemakaavan_seurantalomake

Alamerkinntät

Liite 6

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5119	100,0	749	0,15	0,0000	749
A yhteensä	0,3745	73,2	749	0,20	0,3745	749
AO	0,3745	100,0	749	0,20	0,3745	749
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1374	26,8			-0,3745	
VP					-0,5119	
VL	0,1374	100,0			0,1374	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

JÄTINTIE

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAADUT

MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET 23.5.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 16.2.-6.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kuusi mielipidettä ja saatiin neljä lausuntoa.

MIELIPITEET

Mielipide 1

- 1.1 ”Lähialueen maanomistajana mielipiteenäni esitän, että koko Tuusulan kunnan omistama alue, 5:357 säilytetään puistonalueena. Haukkamäen alueella on viime vuosina lisätty pientalorakentamista ja alueella on myös rivi- ja kerrostaloja, joten viherketjun säilyttäminen on tärkeää.”

kaavoituksen vastine

- 1.1 Maankäytöllisesti on perusteltua, että Pähkinämäentien ja Kuntopuiston välisen luode-kaakko-suuntaisen viheralueen leveys on koko matkalla sama. Tämän vuoksi myös kunnan omistamaa maa-aluetta muutetaan AO-tonteiksi. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että viherverkostot säilyvät ja muodostuu laajempia virkistysaluekokonaisuuksia. Alueiden tiivistäminen erityisesti valmiin infrastruktuurin alueilla on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ratkaisu. Tiedossa ei ole erityistä syytä, miksi juuri tällä alueella tulisi olla muu virkistysalue kuin esitetty viheryhteys, koska lähialueella on riittävästi laajempiakin virkistysalueita.

Mielipide 2

- 2.1 ”Jätinpuiston viereisen tontin omistajana mielipiteeni on: Tuusulan kunnan omistama alue on säilytettävä puistoalueena. Alueen ikärakenteen muutoksen vuoksi lasten määrä alueella on lisääntynyt, joten puiston tarve on kasvanut.”

kaavoituksen vastine

- 2.1 Maankäytöllisesti on perusteltua, että Pähkinämäentien ja Kuntopuiston välisen luode-kaakko-suuntaisen viheralueen leveys on koko matkalla sama. Tämän vuoksi myös kunnan omistamaa maa-aluetta muutetaan AO-tonteiksi. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että viherverkostot säilyvät ja muodostuu laajempia virkistysaluekokonaisuuksia. Alueiden tiivistäminen erityisesti valmiin infrastruktuurin alueilla on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ratkaisu. Tiedossa

ei ole erityistä syytä, miksi juuri tällä alueella tulisi olla muu virkistysalue kuin esitetty viheryhteys, koska lähialueella on riittävästi laajempiakin virkistysalueita.

Mielipide 3

- 3.1 ”Puisto pitäisi säilyttää siistiä ja roskapuut poistaa. Polku säilyttää, ojat perata, ainoa lenkkipolku alueella. Ei rakentamista puistoalueelle. Haluan tiedon.”

kaavoituksen vastine

- 3.1 Maankäytöllisesti on perusteltua, että Pähkinämäentien ja Kuntopuiston välisen luode-kaakko-suuntaisen viheralueen leveys on koko matkalla sama. Tämän vuoksi myös kunnan omistamaa maa-aluetta muutetaan AO-tonteiksi. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että viherverkostot säilyvät ja muodostuu laajempia virkistysaluekokonaisuuksia. Alueiden tiivistäminen erityisesti valmiin infrastruktuurin alueilla on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ratkaisu. Tiedossa ei ole erityistä syytä, miksi juuri tällä alueella tulisi olla muu virkistysalue kuin esitetty viheryhteys, koska lähialueella on riittävästi laajempiakin virkistysalueita.

Mielipide 4

- 4.1 ”Tonttia 5:357 Jätinpuiston kaavaa ei tule muuttaa rakentamiseen. Puisto ja puusto tulee säilyttää, ja arvopuut jättää kaatamatta. Oikea toimenpide olisi kaataa muutama kuusi ja koivu. Puisto on linnuille tärkeä. Läpikulku ja koirien ulkoilutuspolku on hyvin vanha reitti ja lähes ainoa lähialueella.
- 4.2 Kaikki rakentaminen alueella tulisi noudattaa olemassa olevaa rakennuskannan harjakorkeutta! Haluan tiedon kaavan etenemisestä kiitos.”

kaavoituksen vastine

- 4.1 Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että viherverkostot alueella säilyvät ja muodostuu laajempia virkistysaluekokonaisuuksia. Tiedossa ei ole erityistä syytä, miksi juuri tällä alueella tulisi olla muu virkistysalue kuin esitetty viheryhteys, koska lähialueella on riittävästi laajempiakin virkistysalueita.
- 4.2 Asemakaavan muutos mahdollistaa yksikerroksisten, loivalla harjakatolla varustettujen rakennusten rakentamisen, joten uudisrakentaminen noudattelee korkeudeltaan ja massoitteeltaan pitkälti ympäristön rakennuskantaa.

Mielipide 5

- 5.1 ”Rakennusoikeutta ei tule myöntää enempää kuin viereisellä tonteilla. Rakennukset tulisi olla yksikerroksisia. Talon korkeus ei saa olla enempää kuin viereisen tonttien talot.
- 5.2 Jätettävä viheryhteys on oltava vähintään 6 metriä leveä.”

kaavoituksen vastine

- 4.1 Asemakaavassa määrätään, että rakennukset ovat yksikerroksisia ja niissä on loiva harjakatto. Tonttitehokkuus on sama kuin kaavamuutosalueen lounaispuolella (e=0,20)
- 4.2 Asemakaavan muutoksen mukainen viheryhteys eli virkistysalue on 16 metriä leveä.

Mielipide 6

- 6.1 Esitämme, että kunnan omistama osa Jätinpuistosta säilytetään edelleen puistona. Alueella on merkitystä virkistys-, ja viheralueena, ja asutuksen lisääntyessä ja tiivistyessä alueen puistomerkitys lisääntyy. Jätinpuisto on osa suoraa kulku- ja ulkoilureittiä Pähkinämäentieltä Tuusulanväylälle Amerin alueelle bussipysäkeille ja kauppoihin. Vastaavaa reittiä alueella ei ole. Reittiä kulkevat jatkuvasti ulkoilijat lemmikkeineen ja ilman sekä muut kulkijat. Puisto on tarjonnut lapsille paikan viidakko- ja muihin leikkeihin. Puiston muuttaminen rakennuspaikoiksi heikentäisi puistoon rajoittuvien ja välittömässä läheisyydessä olevien asuinpaikkojen ympäristöoloja ja arvoa. Puistoa ei ole aktiivisesti hoidettu, joten se ei aiheuta kunnalle hoitokustannuksia.
- 6.2 Mielestämme on perusteltua säilyttää kunnalle kuuluva osa puistoalueena ja turvata edellä mainitut asukkaiden virkistys- ja läpikulkumahdollisuudet jatkossakin, varsinkin jos yksityisten omistuksessa oleville alueille sallitaan lisärakentamista. Lisärakentaminen yksityisten omistamille alueille pienentäisi Jätinpuiston alle puoleen nykyisestä koostaan. Alue on nytkin varsin pieni. On välttämätöntä säilyttää vähintään kunnan omistama osa puistona. Huomattakoon, että tällä alueella on tehty viime vuosina huomattavaa lisärakentamista, mikä on vähentänyt puistometsäaluetta.

kaavoituksen vastine

- 6.1 -6.2 Viheryhteys Jätintien ja Pahanjäljentien välillä säilyy. Maankäytöllisesti on perusteltua, että Pähkinämäentien ja Kuntopuiston välisen luode-kaakko-suuntaisen viheralueen leveys on koko matkalla sama. Tämän vuoksi myös kunnan omistama maa-alue muuttetaan AO-tonteiksi. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että viherverkostot säilyvät ja muodostuu laajempia virkistysaluekokonaisuuksia.

Tiedossa ei ole erityistä syytä, miksi juuri tällä alueella tulisi olla muu virkistysalue kuin esitetty viheryhteys, koska lähialueella on riittävästi laajempiakin virkistysalueita.

Alueiden tiivistäminen erityisesti valmiin infrastruktuurin alueilla on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ratkaisu.

LAUSUNNOT

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

- 7.1 ”Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskien.”

Tuusula-Seura ry

- 8.1 ”Tuusula-Seura haluaa korostaa, että tädäläisen asumisen yksi tärkeä arvo on luonnon näkyminen ikkunasta. Kun puistoja tai asutuksen keskellä olevia luonnontilaisia alueita kaavoitetaan rakentamiselle, poistetaan tätä näkymää. Luonnon tai hoidetun puiston näkyminen erottaa Tuusulan useimmista naapurikunnistaan.”

kaavoituksen vastine

- 8.1 Luonnon tai hoidetun puiston näkyminen ikkunasta on merkittävä arvo ja asuinalueiden vehreys yksi Tuusulan vetovoimatekijöistä. Asemakaavan muutoksella puistoalueen pinta-ala hieman pienenee, mutta samalla turvataan viherverkoston ja puistonäkymien säilyminen alueella.

Elisa Oyj

- 9.1 ”Elisa Oyj ilmoittaa lausuntonaan, että asemakaavan muutosalueen sisällä ei tällä hetkellä sijaitse yhtiön kaapeleita. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä, yleisellä alueella sen sijaa sijaitsee yhtiön suojaputkia ja kaapeleita, jotka tulee huomioida mikäli mahdolliset rakentamistoimet ulottuvat yleisen alueen puolelle.

Puoleltamme lisätietoja antaa projektipäällikkö Pasi Koskinen.”

Tuusulan kunta Tekninen toimiala

- 10.1 Yhdyskuntatekniikan päälliköllä ei ole lausuttavaa asiasta.

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä osalla Maanomistajan omistamaa tilaa ***** , joka sijaitsee Tuusulan kunnassa Riihikallion kunnanosassa. Sopimuksen kohteena oleva alue on pinta-alaltaan n.1450 m² ja osoitettu liitekartalla. Kiinteistön kokonais-pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan n.2895 m². Voimassa olevassa Haukkaniemen eteläinen rakennuskaava -nimisessä asema-kaavassa sopimusalue on merkitty puistoalueeksi, jolle saa rakentaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan muutoksen laadinta ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai voimaantumiseen.

C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.
2. Asemakaavan muutoksen ja maanomistajan pääasiallisena tavoitteena on rakennusoikeutta nostamalla ja puiston käyttötarkoitusta muuttamalla mahdollistaa alueen täydentäminen ja ajanmukaistaa asemakaavaa. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäytösopimuksen mukaisesti. Maankäytösopimus laaditaan maankäytösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäytösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on kuntakehityslautakunnassa käsitelty.

5. Maanomistaja vastaa sopimusalueen osalta sekä asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, että asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista. Kunnalle aiheutuneet kuu/utuskustan-

nukset peritään Maanomistajalta erikseen. Kaavakonsultin valinnasta sovitaan etukäteen Tuusulan kunnan Kuntasuunnittelun tulosalueen kanssa.

6. Asemakaavan muutoksen valmistelu käynnistetään heti, kun Tuusulan kuntakehityslautakunta on tämän sopimuksen hyväksynyt. Tavoiteaikataulu suunnitellaan osallistumis- ja arviointi suunnitelman laadinnan yhteydessä.

D. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kuntakehityslautakunta on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

E Sopimuksen raukeaminen ja siitä johtuvat toimenpiteet

Mikäli asemakaavoitus etenee sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, kuin tässä sopimuksessa on edellä sovittu, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa viiden vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Maanomistaja kuitenkin vastaa asemakaavan muutoksen ja kaavoitusselvitysten toteutuneista laatimis- ja käsittelykustannuksista, mikäli asemakaavan muutoksen laadinta ei sopimuksen 8-kohdassa todetun mukaisesti johtaisikaan asemakaavan muutoksen hyväksymiseen tai voimaantumiseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Tuusulassa ..(3, 0 9.2016

TUUSULAN KUNTA
Kuntakehityslautakunta

kuntakehitysjohdaja

MAANOMISTAJA

Liitteet Sopimuksen kohteena oleva alue (kohdekartta) ja kohteen sijainnin osoittava kartta (sijaintikartta)

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä osalla Maanomistajan omistamaa tilaa ***** , joka sijaitsee Tuusulan kunnassa Riihikallion kunnanosassa. Sopimuksen kohteena oleva alue on pinta-alaltaan n. 1250 m² ja osoitettu liitekartalla. Kiinteistön kokonais-pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan n.3702 m². Voimassa olevassa Haukkaniemen eteläinen rakennuskaava -nimisessä asema-kaavassa sopimusalue on merkitty puistoalueeksi, jolle saa rakentaa virkistystoimintaa pal-velevia rakennuksia ja laitteita.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan muutoksen laadinta ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai voimaantumiseen.

C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.
2. Asemakaavan muutoksen ja maanomistajan pääasiallisena tavoitteena on puiston käyttötarkoitusta muuttamalla mahdollistaa alueen täydentäminen ja ajanmukaistaa asemakaavaa. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäytösopimuksen mukaisesti. Maankäytösopimus laaditaan maankäytösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäytösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on kuntakehityslautakunnassa käsitelty.

5. Maanomistaja vastaa sopimusalueen osalta sekä asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, että asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista. Kunnalle aiheutuneet kuulutuskustan-

nuks et pe ritään Maanomistajalta erikse n. Kaavakonsultin valinnasta sovitaan e tukäteen Tuusulan kunnan Kuntasuunnitt e lun tulosalu e e n kanssa.

6. Ase makaavan muutoks e n valmist e lu käynnist e tään h e ti, kun Tuusulan kuntakehityslautakunta on tämän sopimuks e n hyväksynyt. Tavoit e aikataulu suunnit e llaan osallistumis- ja arviointi suunnit e lman laadinnan yht e yd e ssä.

0. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tul e e voimaan, kun sopimus on all e kirjoit e ttu ja kun Tuusulan kuntakehityslautakunta on se n lainvoimais e sti hyväksynyt.

E Sopimuksen raukeaminen ja siitä johtuvat toimenpiteet

Mikäli ase makaavoitus et e ne e sisällöltään dl e nnais e sti tois e nlais e na, kuin tässä sopimuks e ssa on e dellä sovittu, osapuolet ne uvott e le vat sopimuks e n jatkamis e sta tai rauk e amis e sta.

Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa viiden vuod e n kuluttua tämän sopimuks e n al le kirjoittamis e sta, osapuolet ne uvott e le vat sopimuks e n jatkamis e sta tai rauk e amis e sta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet e ivät dl e vellisiä mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamis e n johdosta. Maanomistaja kuit e nkin vastaa ase makaavan muutoks e n ja kaavoitusselvityst e n tote utun e ista laatimis- ja käsitt e lykustannuksista, mikäli ase makaavan muutoks e n laadinta ei sopimuks e n 8-kohdassa todetun mukais e sti johtaisikaan ase makaavan muutoksen hyväksymis e e n tai voimaantuloon.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappal e tta, yksi kummall e kin sopijapuol e lle .

All e kirjoitukse t

Tuusulassa 2016

TUUSULAN KUNTA

Liitte t Sopimuks e n koht e e na oleva alu e (kohdekartta) ja koht e e n sijainnin osoittava kartta (sijaintikartta)

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



TUUSULAN KUNTA, 8. KUNNANOSA: RIIHIKALLIO

Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 32003 ja 32007.
Asemakaavan muutoksessa muodostuvat korttelit 8514 ja 8515.
Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

JÄTINTIE

asemakaavan muutos (nro 3575)

laatija : arkkitehti Antti Heikkilä puh. 050 325 7666 / antti.heikkila@anttiheikkila.fi
esittelijä: kaavoituspäällikkö Asko Honkanen puh. 040 314 2012 / asko.honkanen@tuusula.fi

	ehdotus	asemakaava
ltk hyv. pvm	31.5.2017	
khall hyv. pvm	-	
valt. hyv. pvm	-	

ARKKITEHTITOIMISTO ANTTI HEIKKILÄ OY

Erkontie 5 04420 Järvenpää 050 325 7666
toimisto@anttiheikkila.fi www.anttiheikkila.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Riihikallion kunnanosassa ja käsittää asemakaavan mukaisen Jätinpuiston alueen. Alue rajautuu kaakkoisreunaltaan Jätintiehen ja luoteisreunaltaan Pahanjäljentiehen sekä lounais- ja koillisreunoiltaan AO-tontteihin.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Nimi: JÄTINTIE, asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutoksen tarkoitus:

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyisen asemakaavan mukaista PX-puistoaluetta pientalorakentamiseen siten, että alueen läpi säilyy edelleen luode-kaakko-suuntainen viheryhteys. Tällöin saadaan hoitamaton ja valmiiksi kunnallistekniikan piirissä oleva maa-alue tarkoituksenmukaiseen käyttöön vaarantamatta alueen viheryhteyksiä. Tavoitteena on sopeuttaa mahdollinen uudisrakentaminen luontevasti alueelle niin, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja yleisilme jopa kohenee.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
SISÄLLYSLUETTELO.....		2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueiden nykytilasta.....	4
3.2	Suunnittelutilanne, kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset	4
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelutarve.....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	10
4.5	Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	11
5.3	Kaavan vaikutukset	12
5.4	Ympäristön häiriötekijät	12
5.5	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin,	
	maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja muihin aluetta koskeviin suunnitelmiin	13

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.3	Toteutuksen seuranta.....	14
7	SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	15

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen yksityinen maanomistaja on tehnyt asemakaavan muutosaloitteen omistamilleen maille Riihikallioon korttelin 32003 alueelle. Kaavamuutoksen mahdollisuutta tarkasteltaessa myös Tuusulan kunnan omistamaa puistoaluetta on sisällytetty käynnistettävän asemakaavan muutoksen alueeseen. Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa nykyisen asemakaavan mukaista PX-puistoaluetta pientalorakentamiseen siten, että alueen läpi säilyy edelleen luode-kaakko-suuntainen viheryhteys. Tällöin saadaan hoitamaton ja valmiiksi kunnallistekniikan piirissä oleva maa-alue tarkoituksenmukaiseen käyttöön vaarantamatta alueen viheryhteyksiä.

Asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu 8.6.2016 (§86 ja §87).

Asemakaava on tullut vireille vireilletulokuulutuksella 8.2. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.2.-6.3.2017 välisenä aikana Tuusulan kunnantalolla (3. kerros, C-siipi) sekä Tuusulan kunnan nettisivuilla www.tuusula.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä ja 4 lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asuinkorttelialueen laajennusta suunnitellaan osittain kunnan ja osittain yksityisen omistamille maa-alueelle. Maankäyttösopimusten tarve arvioidaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

2.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan muutosta on tehnyt Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy Tuusulan kunnan kaavoitustoimiston kanssa yhteistyössä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään asiaan kuuluvien tahojen lausunnot ja ne ovat julkisesti nähtävillä mielipiteiden ja muistutusten esittämistä varten.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueiden nykytilasta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Riihikallion kunnanosassa ja käsittää asemakaavan mukaisen Jätinpuiston alueen. Alue rajautuu kaakkoisreunaltaan Jätintiehen ja luoteisreunaltaan Pahanjäljentiehen sekä lounais- ja koillisreunoiltaan AO-tontteihin. Alue on tällä hetkellä rakentamaton ja siinä kasvaa korkeaa puustoa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kasvillisuus

Kaavamuutosalue on pientalotonttien ja katujen väliin jäävä luonnontilainen alue, joka on luonnonmukaista hoitamaton metsää. Puusto on korkeaa ja maastoa peittää vahva aluskasvillisuus.

Hulevedet

Alue kuuluu Tuusulanjoen valuma-alueeseen. Alueen hulevedet johtuvat Etelärinteen päiväkodin kaakkoispuolelle ojaan ja ojia pitkin Tuusulanjokeen noin 1 km päässä Jätinpuistosta. Matkasta noin 700 m on ojaa, 250 m putkea ja 50 m pintavaluntaa asfaltilla.

3.1.3 Liikenne

Alueen liikenne tukeutuu nykyiseen katuverkkoon. Pahanjäljentie ja Jätintie ovat tyypillisiä omakotialueen tonttikatuja. Molemmilta kaduilta on läpiajo Kurpantien ja Kiekontien välillä.

3.1.4 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Riihikallion pientaloalue kaavamuutosalueen ympäristössä koostuu pääasiassa kadun varteen tasavälein 1960-70-luvulla rakennetuista yksikerroksisista loiva-kattoisista omakotitaloista. Alueen kaupunkikuva on yhtenäinen ja tasalaatuinen. Pientalotonttien välissä sijaitsee viheralueita, jotka muodostavat kattavan viheralueverkoston. Alueella ei ole varsinaista kulttuuriympäristöä vaikkakin Riihikallion alue on tyypillinen aikansa asuinalue, jossa nykyisellään myös kasvillisuus ja jo täysikasvuisiksi kasvanut puusto ovat osa taajamakuva.

3.1.5 Tekninen huolto

Lähiympäristön kiinteistöt on liitetty alueelle rakennettuun kunnallistekniikkaan (vesijohto- ja viemäri) ja myös kaavamuutosalue on mahdollista liittää em. verkostoihin.

Yhdyskuntatekniikan osalta on tiedossa tarve selvittää riittääkö tulvatilanteessa DN800 putki Moukarinkujalla. Toisaalta Etelärinteen puisto täytyy ensimmäisenä vedestä, joka täyttäneen hulevesialtaan viran.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole maankäyttöön vaikuttavia ympäristöhäiriöitä.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kunnan omistuksessa ja osittain yksityisessä maanomistuksessa.

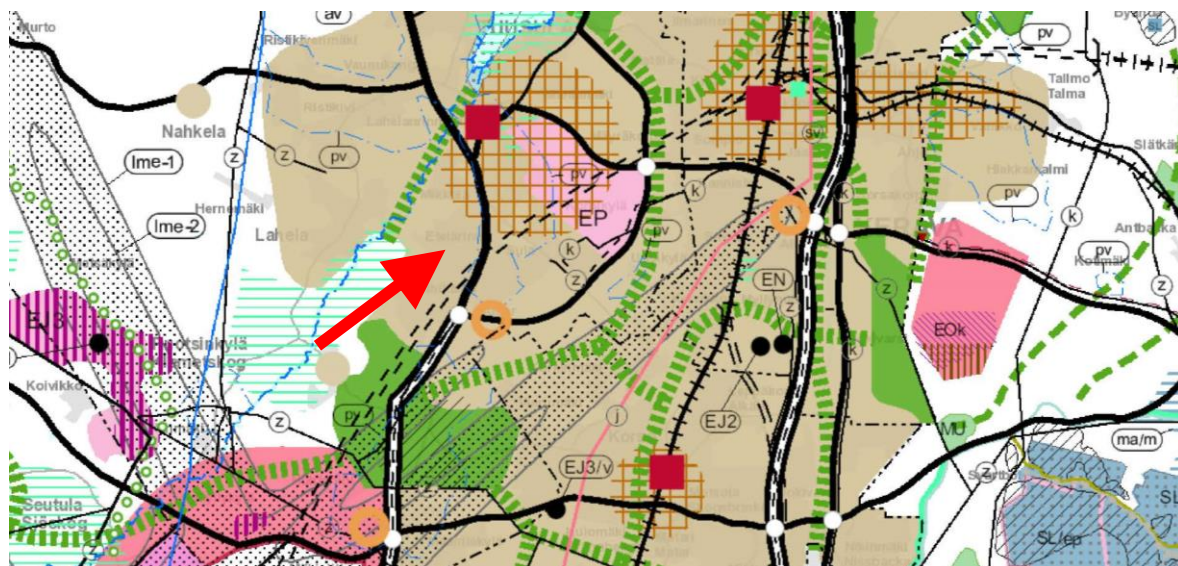
3.2 Suunnittelutilanne, kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alue on asemakaavoitettu. Taajamarakenteen tiivistäminen rakennetuilla alueilla on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen toimenpide.

3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavan on maakuntavaltuusto hyväksynyt 14.12.2004 ja se on vahvistettu 8.11.2006. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014 sisältää vahvistetut merkinnät maakuntakaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Suunnittelualue sijoittuu em. yhdistelmässä taajamatoimintojen alueelle (ruskea).



Ote maakuntakaavasta

3.2.3 Yleiskaava

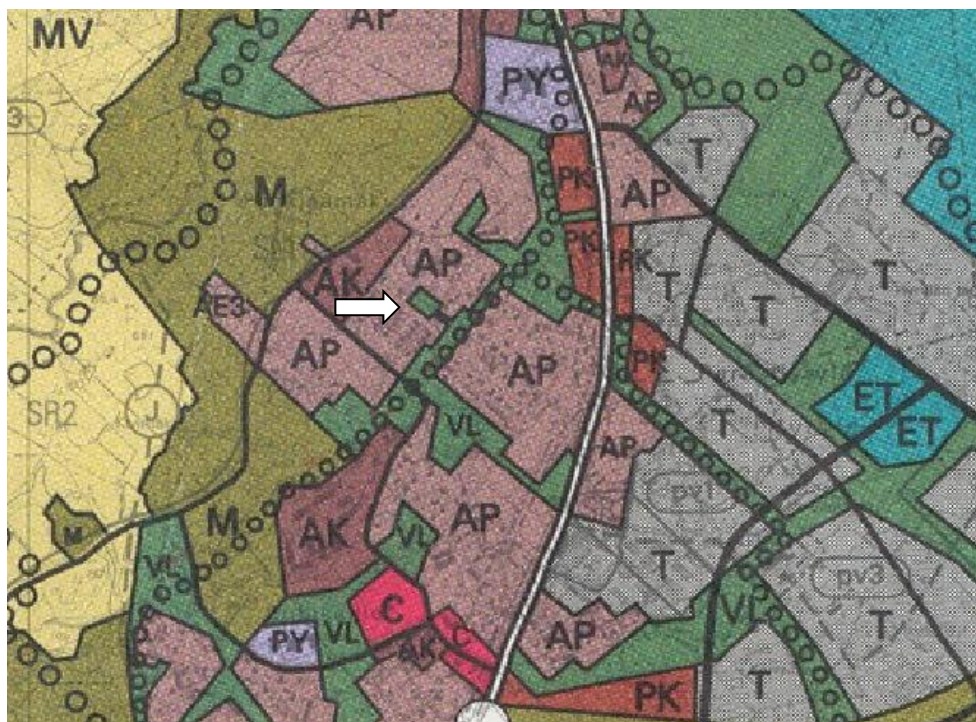
Koko kuntaa koskee Yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on merkitty virkistysalueeksi. Yleiskaava on suurelta osin vanhentunut, josta johtuen uutta yleiskaava 2040:aa laaditaan.

JÄTINTIE

ASEMAKAAVAN MUUTOS nro 3575

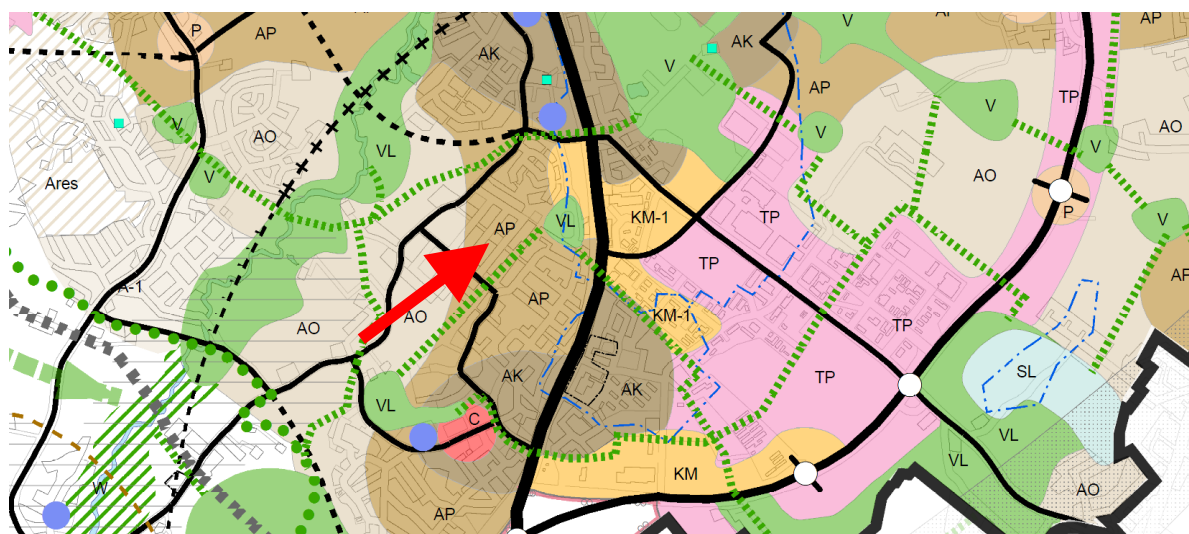
ehdotus 31.5.2017

asemakaava



Ote Yleiskaava 2010:sta, suunnittelualue on osoitettu valkoisella nuolella

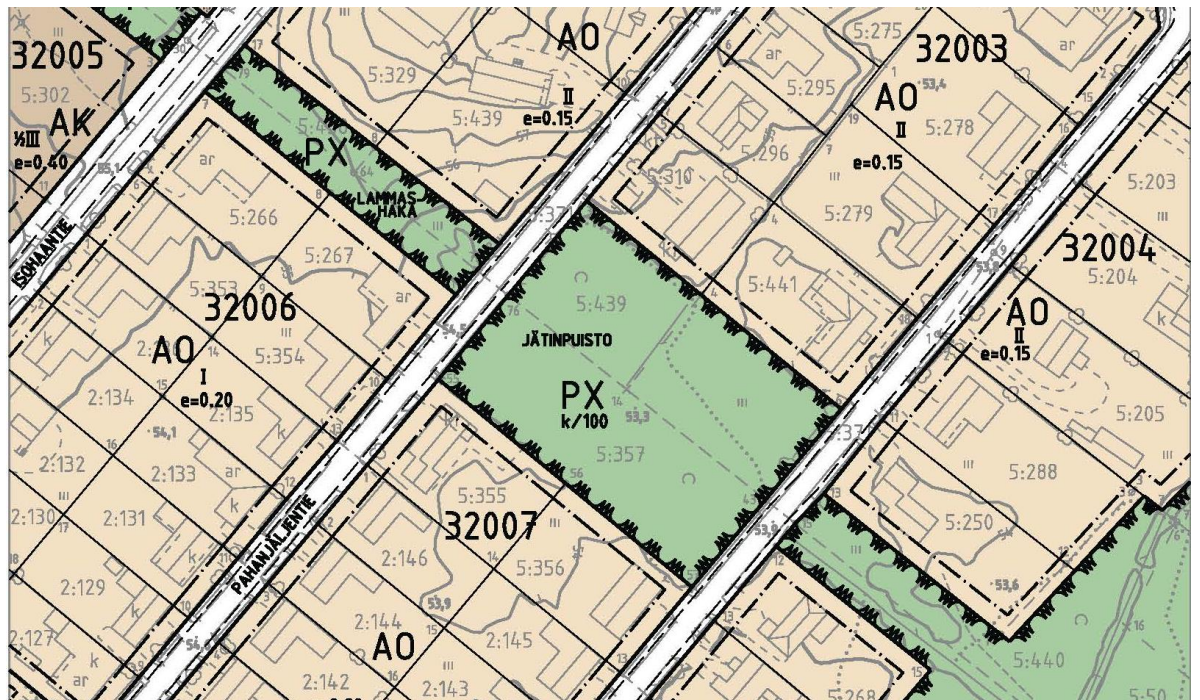
Tuusulan yleiskaava 2040 luonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 11.8. - 30.9.2014. Ehdotusvaihe on meillä. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on merkitty AP-alueeksi (Pientalovaltainen asuinalue - Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkeuhkosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava aluetehokkuus on 0,15.).



Ote yleiskaavaluonnoksesta

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Haukkaniemen eteläinen rakennuskaava (lainv. 1977) Sen mukaan alueen käyttötarkoituksmerkintä on PX (Puistoalue. alueelle saa rakentaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita). Puistoaluetta ympäröi AO-korttelialue (*Omakotirakennusten tai muiden enintään kahden perheen rakennusten korttelialue*). Rakennusalueet on merkitty pistekatkoviivalla. Puiston koillispuolella kerrosluku on enintään kaksi ja tonttitehokkuus $e=0,15$, puiston lounaispuolella kerrosluku on enintään yksi ja tonttitehokkuus $e=0,20$.



Ote ajantasa-asemakaavasta



Ote ajantasa-asemakaavasta, josta käy ilmi mm. ympäröivän alueen virkistyskäyttöön osoitetut alueet

3.2.5 Rakennusjärjestys

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.6.2012 (§ 67) ja se on tullut voimaan 16.11.2013. Siinä ei ole erityisesti tätä aluetta koskevia lisämääräyksiä. Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä.

3.2.6 Tonttijako- ja rekisteri

Alueella on ohjeellinen tonttijako ja kaavamuutosalueen kiinteistöt ovat rekisterissä tiloina.

3.2.7 Pohjakartta

Asemakaavaehdotus on laadittu tarkistetulle pohjakartalle.

3.2.8 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

3.2.9 Kaavamuutosaluetta koskevat päätökset

Alueen yksityisen maanomistajien kanssa on solmittu kaavoituksen käynnistämismissopimukset 8.6.2016 (§86 ja §87).

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Riihikallion alueen asemakaava on pääosin 1970-luvulta. 2000-luvulla alueella on tehty asemakaavamuutoksia täydennysrakentamista varten.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttamiselle on tarve, koska Tuusulan kunnassa on tarve uusille pientalotonteille. Jätinpuisto on vähäisellä käytöllä oleva hoitamaton puistoalue, joka on tarkoituksenmukaista muuttaa osittain pientalotonteiksi siten, että alueen viheryhteydet edelleen säilyvät. Alueella on valmis katuverkosto ja kunnallistekniikka, joten lisärakentamisen mahdollistaminen uusia pientalotontteja kaavoittamalla ei aiheuta kunnalle mainittavia kustannuksia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaava on tullut vireille 8.2.2017 julkaistulla vireilletulokuulutuksella. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.2.-6.3.2017 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä ja 4 lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat

Alueella toimivat yhdistykset: *Tuusula-Seura ry, Uudenmaan luonnonsuojeluliittoTuusulan osasto ry, Hyrylän Omakotiyhdistys ry*

Viranomaiset: *Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan Liitto*

Tuusulan kunta: *Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, tekninen lautakunta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Ikäihmisten neuvosto, Vammaisneuvosto*

Muut: *Elisa Oyj, TeliaSonera Oyj, Caruna Oy, Tuusulan seudun vesilaitos*

4.3.2 Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta, kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan ehdotusvaiheesta kirjeitse. Kaavoitusprosessin aikana lisätietoja saa ottamalla yhteyttä kaavan suunnittelijoihin.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat jättää kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä kirjallisesti Tuusulan kaavoitustoimistoon tai kunnan internet-sivuilta löytyvällä lomakkeella. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella tehdään päätös esitetystä asemakaavasta. Halutesaan muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot kunnan eri hallintokunnilta sekä viranomaisilta, joiden toimialaa kaavamuutos koskee. Lausunnot pyydetään myös alueella toimivilta asukasyhdistyksiltä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa nykyisen asemakaavan mukaista PX-puistoaluetta pientalorakentamiseen siten, että alueen läpi säilyy edelleen luode-kaakko-suuntainen viheryhteys. Tällöin saadaan hoitamaton ja valmiiksi kunnallistekniikan piirissä oleva maa-alue tarkoituksenmukaiseen käyttöön vaarantamatta alueen viheryhteyksiä. Kunnan tavoite on saada alueelle uusia pientalotontteja, joille on alueella suuri tarve.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koko kuntaa koskeva yleiskaava on ehdotuksen valmisteluvaiheessa. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Ylemmillä kaavatasoilla ei ole esitetty tavoitteita, jotka ohjaisivat suunnittelua tarkemmin.

4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on sopeuttaa mahdollinen uudisrakentaminen luontevasti alueelle niin, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja yleisilme jopa kohenee.

4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, niiden tarkentuminen ja osallisten tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteista saattoi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana. Esiin nousivat mm. seuraavat seikat:

- kunnan omistama osuus puistosta tulee säilyttää kaavassa puistona
- Nykyinen viheryhteys tulee turvata
- uudisrakentaminen on sopeutettava ympäröivään rakennuskantaan
- alueen puustoa tulee säilyttää
- rakentamisen tehokkuuden tulee olla vastaava kuin lähiympäristössä

Asemakaavaehdotuksen laadinnassa on huomioitu asukkaiden antamaa palautetta. Mm. tonttitehokkuutta, rakennusten sijaintia ja massoittelemia on määriteltävä alueen rakennuskantaan sopeutuvaksi. Lisäksi on tarkasteltu virkistysalueen leveyttä siten, että viherverkostosta muodostuu yhtenäinen ja riittävän leveä.

Yksityisen maanomistajan tavoite on saada alueelle pientalotontteja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtojen laadinnan tavoitteena on ollut löytää luonteva ratkaisu uusien pientalotonttien sijoittamiselle kaavamuutosalueelle sekä osoittaa kaavamuutosalueen läpi luonteva viheryhteys.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavissa vaihtoehtoissa tutkittiin virkistysalueen leveyttä ja rakennusten sijoittelua tonteille. Vaihtoehtoista valittiin ratkaisu, jossa virkistysalue jatkuu alueella yhtenäisen levyisenä ja asuinrakennukset sijoittuvat kadun varteen kuten naapurustossakin. Alueen rakennuskanta huomioiden pientalojen kattomuodoksi on katsottu sopivan loivan harjakaton jossa harjan suunta on kadun suuntaisesti.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtoja tarkasteltiin asemapiirrosluonnoksien ja käynneillä paikan päällä. Arvioitiin uudisrakentamisen vaikutuksia mm. suhteessa viheryhteyksiin, kasvil-

lisuuteen, katunäkymiin ja lähialueen asukkaiden asuinympäristöön. Tarkasteltiin, millainen tonttitehokkuus olisi alueella sopiva.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Maankäyttöratkaisuksi valittiin vaihtoehto, jossa viheralue jatkuu yhtenäisen leveyisenä kadun yli, sillä se todettiin paikan päällä havainnoituna riittäväksi leveydeksi ja maankäytöllisesti johdonmukaiseksi tavaksi järjestää viheryhteys. Asuinrakennusten sijainti, korkeus ja kattomuoto ja harjan suunta on määrätty vastaavaksi kuin ympäröivällä rakennuskannalla, jolloin tuleva uudisrakentaminen ei poikkea olennaisesti alueen yhtenäisestä rakentamistavasta. Tonttitehokkuudeksi valittiin $e=0,2$, mikä on alueen lounaispuolella vallitseva tonttitehokkuus. Laadittujen suunnitelmien valossa todettiin, että $e=0,2$ -tehokkuudella yksitasoisena rakentaminen sopii hyvin tuleville tonteille ja että asunnoille jää tällöin myös riittävästi piha-aluetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alue rajautuu kaakkosreunaltaan Jätintiehen ja luoteisreunaltaan Pahanjäljentiehen sekä lounais- ja koillisreunoiltaan AO-tontteihin. Kaavamuutosalueeseen ei sisälly katualueita. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,5119 ha. Asemakaavamuutoksessa n. 73% (0,3745 ha) nykyisen asemakaavan PX-korttelialueesta muuttuu AO -korttelialueeksi (Erillispientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa omakotitaloja ja paritaloja). Kyseisen AO-korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 749 k-m². Yksikerroksiset, loivalla harjakatolla varustetut asuinrakennukset ohjataan rakennusaloin ja nuolimerkinnoin rajaamaan katutilaa yhtenäisesti naapuruston kanssa. Katon harjansuunta on määrätty kadun suuntaiseksi.

Kaavamuutosalueen läpi on suunniteltu VL-alue (lähivirkistysalue).

Kaikkien AO-tonttien tonttitehokkuus on $e=0,20$. Korttelinumerot muuttuvat 32003:sta ja 32007:sta 8514:ksi ja 8515:ksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,5119 ha. Tästä AO-korttelialuetta on 0,3745 ha (lisäystä koko pinta-ala 0,3745 ha), jolla on rakennusoikeutta yht. 749 k-m². VL-korttelialueen pinta-ala on 0,1374 ha, (vähennystä -0,3745 ha). Yhteensä uutta rakennusoikeutta on siis alueella 749 k-m².

5.1.2 Korttelialueet ja asemakaavamerkinnot

AO-64 Erillispientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa omakotitaloja ja paritaloja.

Korttelialueelle saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autosuojia, varastoja ja lasikatteista tilaa enintään 20% kerrosalasta.

Asuinrakennuksissa on oltava loiva harjakatto.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap / asunto.

Katoilta ja hulevettä ohjaavilta pinnoitetuilta piha-alueilta kerääntyviä vesiä tulee viivyttää tontilla. Viivytykseltään tai -rakenteen viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ kutakin täyttä hulevesiä keräävää 100 m² alaa kohden.

VL Lähivirkistysalue.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa ohjataan alueen rakentamista mm. rakennusalan rajoin sekä harjansuunta- ja kerroslukumerkinnoin. Lisäksi asuinrakennuksiin on määrätty rakennettavaksi loiva harjakatto, mikä sopeuttaa uudisrakentamista alueen vanhaan rakennuskantaan. Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa lausunnot rakennushankkeista.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon

Alueen rakentaminen on luonteeltaan täydennysrakentamista ja se tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Nykyinen katuverkko toimii myös kaavamuutoksen jälkeisessä tilanteessa. Neljällä uudella erillispientalotontilla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä siten, että taajamakuva säilyy ehyenä ja uudisrakennukset sopeutuvat alueen nykyiseen rakennuskantaan. Rakennusten sijainti, kerrosluku (l), kattomuoto (loiva harjakatto) ja harjansuunta (kadun suuntainen) noudattelee alueen rakennetun ympäristön ominaisuuksia.

5.3.3 Vaikutukset vesihuoltoon ja hulevesiin

Rakentaminen on niin pienimittakaavaista eikä pinnoitettavia alueita synny laajalti, joten hulevesien osalta muutos aiempaan tilanteeseen on pieni. Kaavassa on edellytetty viivyttämään tästä huolimatta syntyviä hulevesiä tonteilla, jotta vähäinenkin kielteinen vaikutus saataisiin verkon kannalta minimoitua.

Alueella on vesijohto ja jätevesiviemäri, joihin voidaan liittää kohtuullisilla muutostöillä uudet tontit.

5.3.4 Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen lisärakentaminen ei tuo kunnalle merkittäviä kustannuksia, koska alueen katuverkko ja vesihuolto on jo valmiiksi rakennettu. Kustannuksia voi syntyä hulevesiverkon kehittämisestä alueella, mikäli vesien hallinta ei pintavalun-

tana ole mahdollista. Asia ja mahdolliset kustannukset selviävät jatkosuunnittelun aikana.

Uudisrakentaminen tuoma asukasmäärän lisäys on sen verran vähäinen, että nykyinen palveluverkko tarjoaa valmiiksi uusien asukkaiden tarvitsemat palvelut. Uusien asukkaiden myötä kunta saa lisää verotuloja. Lisäksi kunta saa tontinmyynnistä ja maankäyttösopimuksista tuloja arviolta 230 000 €.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alue on luonteeltaan rauhallista eikä ympäristössä ole maankäyttöön vaikuttavia häiriötekijöitä. Tuusulanväylän liikennemelu ja hiukkaspäästöt eivät ulotu kaavamuuotosalueelle saakka.

5.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja muihin aluetta koskeviin suunnitelmiin

5.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- *Toimiva aluerakenne*
- *Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu*
- *Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat*
- *Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto*
- *Helsingin seudun erityiskysymykset*
- *Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.*

Alue on jo nykyisellään asemakaavoitettu. Taajamarakenteen tiivistäminen rakennetuilla alueilla on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen toimenpide.

5.5.2 Maakuntakaava

Asemakaava on (edelleen) maakuntakaavan mukainen, sillä maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

5.5.3 Yleiskaava

Tuusulan kunnan yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on merkitty AP-alueeksi (Pientalovaltainen asuinalue, jonka aluetehokkuus on noin 0,15). Asemakaavamuutos on yleiskaavaluonnoksen mukainen. Asemakaavaehdotus ei noudata oikeusvaikutuksetonta kunnan Yleiskaava 2010:n ratkaisua, koska ko. alue on voimassa olevan asemakaavan mukaisena merkitty virkistysalueeksi - mutta tämän ei katsota olevan yleiskaava 2010:n osalta erityisen merkittävä poikkeaminen, koska esitetyn muutoksenkin jälkeen jäljelle jäävät virkistysalueet edelleen ovat riittävät.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnepiirros, joka ohjaa alueen rakentamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen lisärakentaminen toteutunee vähitellen tulevina vuosina.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

Tuusulassa 31.5.2017



Antti Heikkilä, arkkitehti SAFA



Asko Honkanen, kaavoituspäällikkö

7 SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- 1. Yleiskaava**
- 2. Ajantasa-asemakaava**
- 3. Kunnallistekniikan johtokartta**
- 4. Asemakaavakartta ja –määräykset**
- 5. Havainnekuva**
- 6. Asemakaavan seurantalomake**
- 7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet**
- 8. Käynnistämissopimus**

