

## AROPELTO, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, NRO 3490

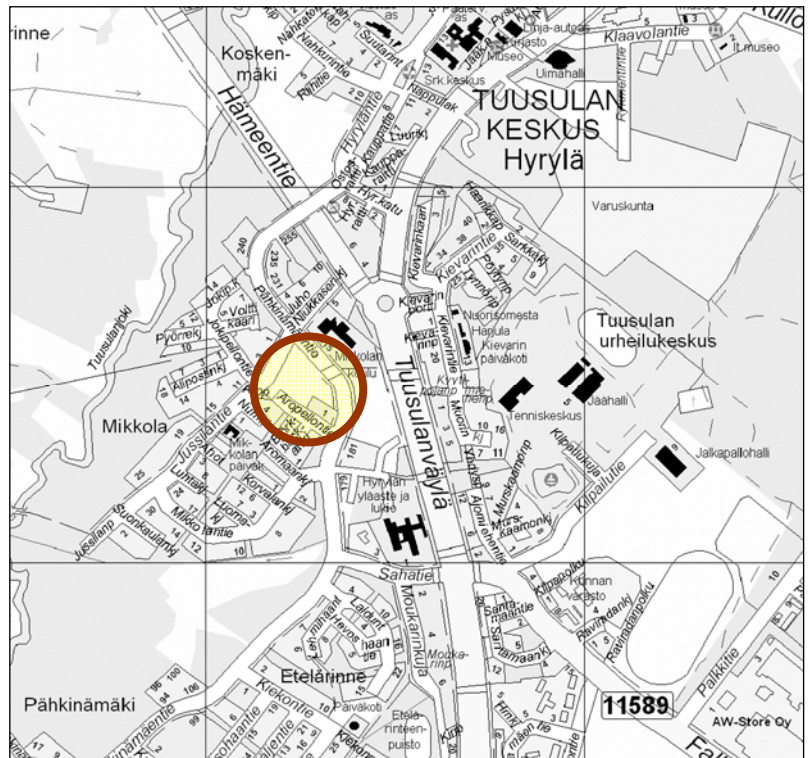
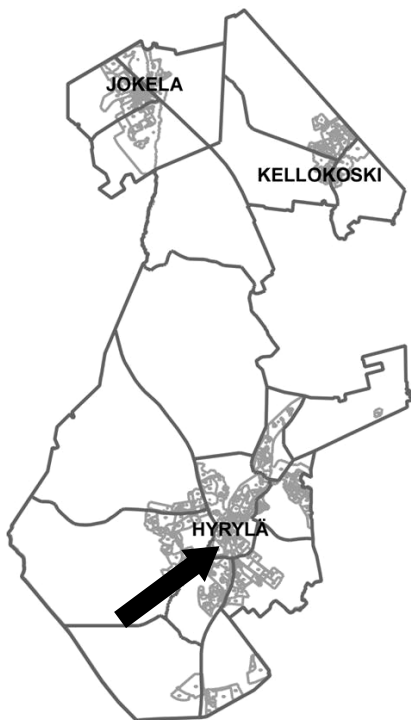
### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat (MRL 63 §). OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

#### 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Hyrylän kylässä, Tuusulan keskustan eteläpuolella olevalla Mikkolan asuinalueella. Etäisyyttä Tuusulan keskustaan on noin kilometri. Alue rajautuu lännessä Jussilantiehen ja sen länsipuolella olevaan rakennettuun asuinrakennusten korttelialueeseen. Pohjoisessa aluetta rajaa Pähkinämäentie ja sen pohjoispuolelle sijoittuva Mikkolan koulu. Idässä alue rajautuu niin ikään Pähkinämäentiehen ja sen itäpuolella olevaan rakennetun ympäristön väliin jääneeseen metsä saarekkeeseen. Etelässä aluetta rajaa Aropellontie ja sen eteläpuolelle rakennettu pientaloalue. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,05 ha. Alueen rajausta ja pinta-ala saattavat muuttua kaavatyön edetessä. Kaava-alueen rajausta on esitetty selostuksen liitteessä 1 (ote pohjakartasta ja alueen rajausta 1:2000).

Suunnittelualueen kaakkoisnurkassa on yksi neljäkerroksinen asuinrakennus, muilta osin alue on rakentamaton viime vuosiin asti viljelyskäytössä ollut peltoa. Maastonmuodoltaan alue viettää tasaisen loivasti luoteeseen. Suunnittelualueella ei ole tavattu merkittäviä luontoarvoja. Alueella on korkeuseroa noin seitsemän metriä. Maaston alimmat kohdat Jussilantien varressa ovat noin tasolla +44 m ja korkeimmat kohdat alueen kaakkoisosassa tasolla +51 m. Tarkemmin alueen maaston muodot sekä kasvillisuus ja rakennettu ympäristö ilmenevät selostuksen liitteistä 1 (ote pohjakartasta ja alueen rajausta 1:2000) ja 5 (rakennettu- ja luonnonympäristö 1:2000).

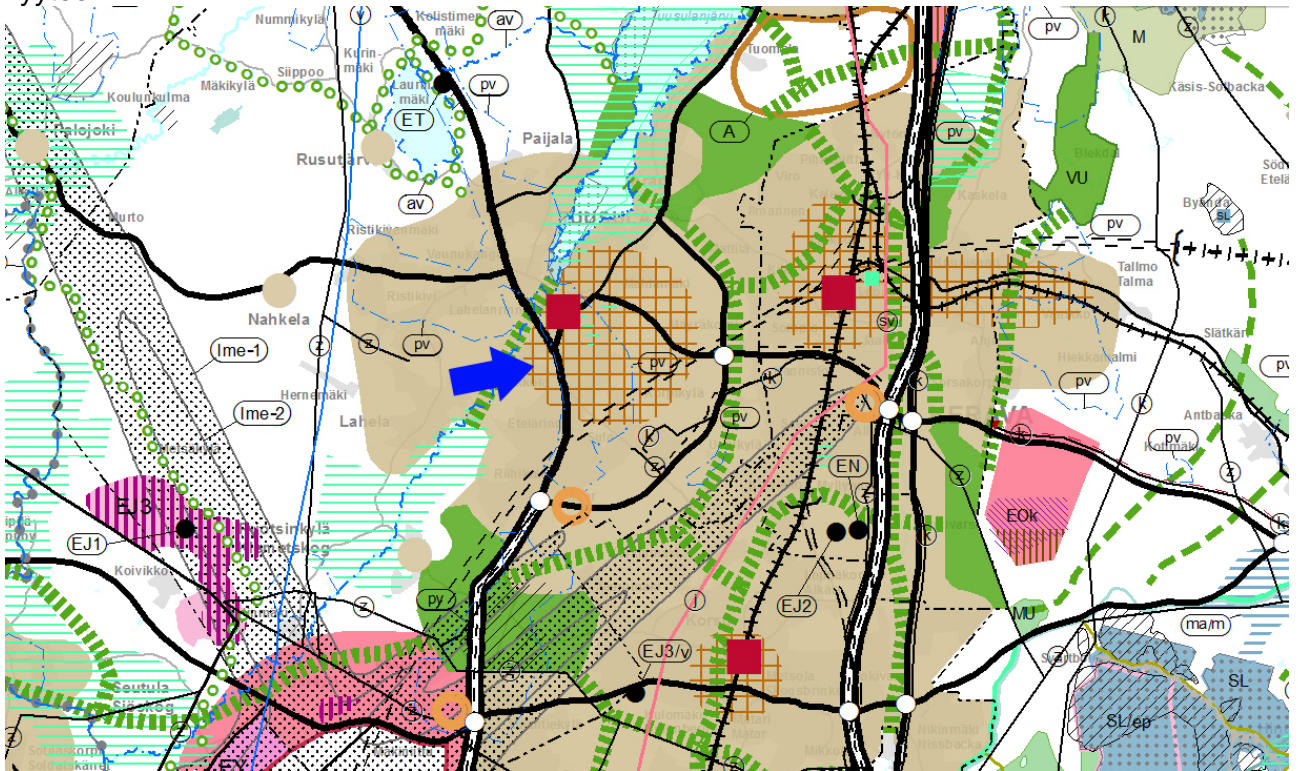


Alueen sijainti

## 2. KAAVATILANNE

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maankuntakaavan. Siinä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013, mutta päätös ei ole vielä lainvoimainen. Vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistetun maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Suunnittelualue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi, jota koskee suunnittelumääräys: ”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.”



Ote Uudenmaan maakuntakaavan ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksen yhdistelmästä. Aropellon kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

### Yleiskaava 2010

Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Siinä suunnittelualue on osoitettu osittain virkistysalueeksi (VL) ja kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Lisäksi Pähkinämäentien eteläpuolelle kaakko-luode suuntaisesti on osoitettu seudullinen ulkoilureittiyhteys. Kaavakartta ja kaavamerkintöjen tarkempi sisältö on esitetty asemakaavaselostuksessa kohdassa 3.2.1 (kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset).

Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Yleiskaava on tullut vireille kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 1.2.2010. Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut rakennemallivaihtoehdot ovat olleet nähtävillä 26.9.–28.10.2011.

Tuusulan yleiskaavaluonnos 2040 on ollut nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Kaavassa alue osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK.



Ote yleiskaavaluonnoksesta 2040

### Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaava

Kunnanvaltuuston 9.4.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vaihekaava, joka koskee maa- ja metsätalous-, virkistys-, suojelu-, erityis- ja vesialuetta sekä tieverkkoa. Osayleiskaavassa muutosalue sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle (asemakaava alueet viivoitettu). Pähkinämäentie joka sivuaa aluetta itäpuolella, on merkitty kokoojakaduksi. Kaavakartta on esitetty asemakaavaselostuksessa kohdassa 3.2.1 (kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset).

### Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaava-alueen ulkopuolella. Osa suunnittelualueesta on lainvoimaisessa asemakaavassa merkitty katualueeksi.

Alueen eteläpuolisia alueita koskee 9.12.1976 vahvistettu Mikkolan alueen asemakaava (kaava nro 36). Asemakaavassa suunnittelualueeseen rajautuvat korttelit 32059 ja 32066 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Kaavamääräyksen mukaan korttelialueella saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoisen asuinrakennuksen. Korttelialueella on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Korttelialueella ei kuitenkaan saa pysäköidä raskasta ajokalustoa. Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai oleskeluun, on istutettava tai pidettävä luonnon mukaisina huolitellussa kunnossa. Mikäli rakennuspaikat aidataan, tulee kortteleittain noudattaa yhtenäistä aitaamistapaa kunnan antamien ohjeiden mukaan.

Suunnittelualueeseen rajautuva kortteli nro 32074 on osoitettu omakotirakennusten ja rivitalojen korttelialueeksi (AOR). Kaavamääräyksen mukaan rakennusosalalle saa rakentaa asuinrakennuksia joko rivitalomaisesti tai erillisinä omakotirakennuksina. Muilta osin kaavamääräys on vastaava kuin em. AO -korttelialueilla. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1½. Rakennusoikeudet on osoitettu numeerisesti rakennusaloille. Tonttitehokkuudet vaihtelevat e=0.18 ja e=0.26 välillä.

Alueen länsipuolella Jussilantien länsipuolisia alueita koskee 16.11.2004 vahvistettu Volttikaaren asemakaava (kaava nro 3398). Alueet on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakenn-

nusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloitukseksi ja ne vaihtelevat II–III kerroksen välillä. Alueella on sitova tonttijako. Tonttitehokkuudet vaihtelevat  $e=0.30$  ja  $e=0.35$  välillä.

Alueen pohjoispuolella Pähkinämäentien pohjoispuolista aluetta koskee 8.11.1990 vahvistettu Mikolan ala-asteen asemakaava (kaava nro 3190). Alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Korttelialueen tonttitehokkuus on  $e= 0.26$  ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

Pähkinämäen itäpuolinen alue suunnittelualueen kohdalla on asemakaavoittamatonta aluetta. Ote voimassaolevasta asemakaavasta on esitetty selostuksen liitteenä 2. (ote voimassa olevasta asemakaavasta)

### 3. MAANOMISTUS JA SOPIMUKSET

Kaava-alueen kiinteistöt RN:ot 1:705, 1:776, 1:785 ja 4:181 ovat kunnan omistuksessa, muilta osin kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Kiinteistön \*\*\*\*\* maanomistajan kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus ja se on allekirjoitettu 7.4.2010. Käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksen käsittelyssä 17.12.2007 § 705. Osapuolia sitova maankäyttösopimus tehdään, kun asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kaavoituslautakunnassa.

Muiden yksityisen maanomistajien (\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\*) kanssa kaavoituksen käynnistämissopimusta ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska näiden kiinteistöjen alueella asemakaavan tavoitteena ei ole oleellisesti muuttaa nykyistä tilannetta.

Kiinteistön \*\*\*\*\* alueella asemakaavan laatimisen yhteydessä tarkistetaan rakennuspaikan ja liikennealueiden rajat ja laaditaan lähinnä nykyisen rakentamisen toteava asema-kaava, mikäli muita tavoitteita ei kaavaprosessin aikana ilmene.

Kunnan maanomitus ilmenee tarkemmin asemakaavaselostuksen liitteestä 3 (maanomistuskartta, kunnan maanomistus 21.10.2011).

Asemakaavaan liittyen on solmittu maankäyttösopimus 14.3.2016.

### 4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VIREILLETULO

Aropellon asemakaava on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on ensimmäisen kerran mainittu vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa, jossa sen on arvioitutulevan vireille vuosien 2004–2007 aikana. Alueen kaavoitustyö on ollut mukana kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2007 lähtien. Aropellon asemakaava tulee vireille tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

### 5. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Tuusulan kunnanvaltuusto on taloussuunnitelman väestösuunnitteessa linjannut tälle valtuustokaudelle kunnan asukasluvun tavoitteelliseksi kasvuvauhdiksi hieman yli 2 %. Tämä edellyttää uusien alueiden rakentamisen lisäksi myös olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamista. Kuntastrategiassa tavoitteeksi on asetettu mm. kunnan keskustojen kehittäminen ja taajamarakenteen tiivistäminen keskusta-alueilla. Aropellon asemakaava vastaa osaltaan näihin em. tavoitteisiin.

Aropellon asemakaavan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopeutuva ja keskustaan tukeutuva täydennysrakentaminen ja kiinteistön \*\*\*\*\* osalla toteavan asemakaavan laatiminen. Korttelialueet on tarkoitus osoittaa pääosin asuntorakentamiseen. Suunnittelualueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenneverkossa puoltaa em. tavoitteita. Alueelle soveltuva rakentamisen tehokkuus määritellään kaavatyön yhteydessä. Tavoitteiden mukainen asemakaava toteutuessaan tiivistää nykyistä taajamarakennetta ja hyödyntää olemassaolevia tie- ja kunnallisteknisiä verkostoja.

Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.

## **6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET**

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti. Kaavan vaikutukset arvioidaan suhteessa rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luonnonympäristöön ja virkistysmahdollisuuksiin sekä talouteen, palveluihin, liikenteeseen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

### **Vaikutusten arviointi**

Arviointituloksista raportoidaan kuten MRA 17§:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaava selostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

### **Vaikutusten arviointiin osallistuminen**

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolojen aikana.

## 7. OSALLISET

1. Kaava-alueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat ja yritykset.
2. Alueella toimivat yhdistykset:  
Tuusulan itäinen Omakotiyhdistys ry, Tuusulan Yrittäjät ry, Tuusula-Seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Kotiseutuyhdistys ry, Tuusulan Seudun Maataloustuottajayhdistys ry
3. Viranomaiset:  
Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
4. Tuusulan kunta:  
Rakennuslautakunta, Sosiaali- ja terveyslautakunta, Tekninen lautakunta, Maankäyttö- ja karttapalvelut, Ikäihmisten neuvosto, Hyrylän kehittämistoimikunta, Riihikallion kehittämistoimikunta
5. Muut:  
TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Communications Oy, Fortum sähkösiirto Oy, Fortum Power & Heat, Tuusulan seudun vesilaitos.

## 8. SUUNNITTELUYÖ, OHJAUS, PÄÄTÖKSENTEKO JA AIKATAULU

Suunnitelmat laaditaan kaavoitettavan alueen maanomistajan (\*\*\*\*\*) toimeksiannosta konsulttityönä yhteistyössä Tuusulan kunnan kanssa. Asemakaavan laatimisesta vastaa Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Suunnittelutyötä Tuusulan kunnan puolelta ohjaa kaavoitustoimisto.

| Kaavoituksen vaihe | Kuvaus   | Tavoite-aikataulu |
|--------------------|--|-------------------|
| Vireille tulo      | Kuulutus   | 14.9. 2011        |
| OAS                | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaetaan tiedoksi kuntakehityslautakunnalle.<br>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä.  | 15.9.–3.10.2011   |
| Luonnos            | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> <li>• kuntakehityslautakunta</li> <li>• kunnanhallitus</li> </ul>   | 17.10. 2012       |
|                    | Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdesä ja kunnan ilmoitustaululla.</li> <li>• Alueen maanomistajille ja lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta kirjeitse.</li> <li>• Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti.</li> <li>• Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.</li> </ul> | 1.11. 3.12.2012   |
|                    | Kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi.   |                   |

|             |  |                         |
|-------------|--|-------------------------|
| Ehdotus     | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> <li>• kuntakehityslautakunta</li> <li>• kunnanhallitus</li> </ul>   | 17.4.2013<br>30.5.2016  |
|             | Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla.</li> <li>• Mielenpitojen jättäjille osallisille ilmoitetaan kirjeitse.</li> <li>• Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa.</li> <li>• Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta</li> </ul> | kesäkuu-elokuu 2016     |
|             | Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.   |                         |
| Asemakaava  | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos <ul style="list-style-type: none"> <li>• kuntakehityslautakunta</li> <li>• kunnanhallitus</li> <li>• kunnanvaltuusto</li> </ul>   | syksy 2016              |
|             | Valitusaika 30 päivää hyväksymispäätöksen jälkeen, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä.  | syksy 2016              |
| Voimaantulo | Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla.   | marraskuu-joulukuu 2016 |

## 9. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen maanomistajalle ja rajanaapureille tiedotetaan kaavan luonnosvaiheesta kirjeitse. Halutessaan myös mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Osalliset voivat jättää luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti suunnittelijalle. Mielipiteiden toivotaan kuitenkin olevan kirjallisia. Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella arvioidaan tarvetta yleisötilaisuuden järjestämiseen ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetyistä asemakaavasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin, aikatauluun ja kaavoitettavan alueen rajaukseen voi tulla muutoksia suunnittelun kuluessa.

## 10. YHTEYSTIEDOT

### Konsultti:

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy  
Jukka Turtiainen  
Tammasaarenkatu 5  
00180 HELSINKI  
puh. (09) 4355 3211

### Tuusulan kunta:

kaavoituspäällikkö Asko Honkanen  
etunimi.sukunimi@tuusula.fi  
puh. 040 314 2012  
Hyryläntie 16, 3.kerros, C-siipi  
PL 60, 04301 TUUSULA



## ASEMAKAAVAN SELOSTUS



TUUSULAN KUNTA, HYRYLÄ

# AROPELTO

asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3490, sitova tonttijako

muutos koskee katualueita  
muodostuu korttelit 8121 ja 8122 sekä niihin liittyviä katualueita

laatija:

**Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy**

Jukka Turtiainen

Tietäjäntie 4

02130 Espoo

puh. (09) 4355 3211

**kuntakehitysltk.  
nähtävillä  
kunnanhallitus**

luonnos  
**17.10.2012**  
1.11.-3.12.2012

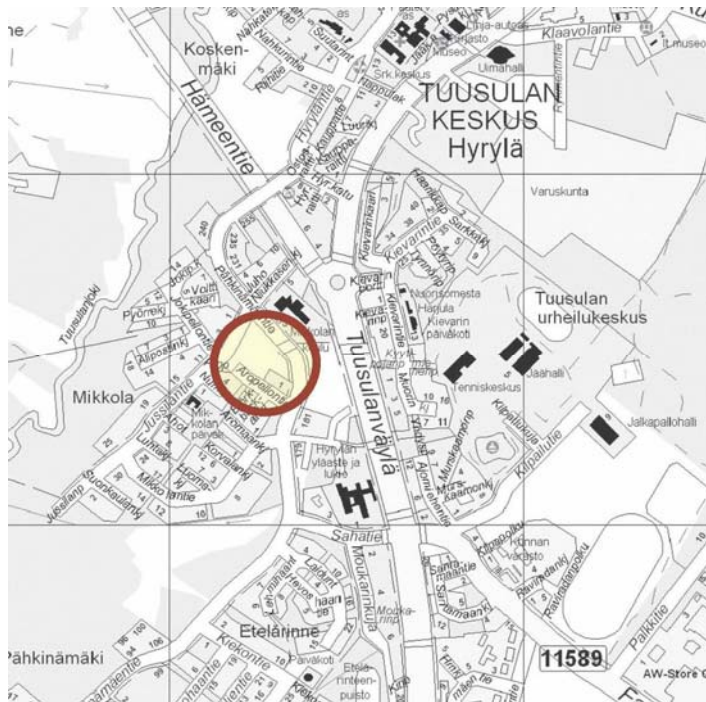
ehdotus  
**17.4.2013**

asemakaava

## kunnanvaltuusto

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Asemakaava-alueen sijainti



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Hyrylän kylässä, Tuusulan keskustan ulkopuolella olevalla Mikkolan asuinalueella. Etäisyyttä Tuusulan keskustaan on noin kilometri.

## 1.2 Aropellon asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkorttelin rakentaminen Etelä-Tuusulan Mikkolan asuinalueelle.

## 1.3 Sisällysluettelo

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Perus- ja tunnistetiedot</b> .....                                   | <b>2</b>  |
| 1.1 Asemakaava-alueen sijainti.....                                       | 2         |
| 1.2 Aropellon asemakaavan tarkoitus .....                                 | 2         |
| 1.3 Sisällysluettelo.....   | 3         |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....                          | 4         |
| <b>2 Tiivistelmä</b> .....  | <b>5</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....  | 5         |
| 2.2 Asemakaava.....   | 5         |
| <b>3 Lähtökohdat</b> .....  | <b>5</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                               | 5         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....  | 5         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö.....   | 6         |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....  | 6         |
| 3.1.4 Maanomistus.....  | 7         |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....  | 7         |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ..... | 7         |
| 3.3 Muut asemakaavaa koskevat suunnitelmat ja selvitykset .....           | 12        |
| <b>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....                           | <b>12</b> |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                  | 12        |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....          | 12        |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                     | 12        |
| 4.3.1 Osalliset .....   | 12        |
| 4.3.2 Vireilletulo.....   | 13        |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                     | 13        |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....   | 13        |
| 4.3.5 Maankäyttösopimus .....   | 13        |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....  | 14        |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                       | 14        |
| 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....                          | 16        |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....                                  | 17        |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....                                | 17        |
| 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....                       | 17        |
| <b>5 Asemakaavan kuvaus ja perustelut</b> .....                           | <b>18</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne .....  | 18        |
| 5.1.1 Mitoitus.....   | 18        |
| 5.1.2 Palvelut .....  | 19        |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....           | 19        |
| 5.3 Aluevaraukset.....  | 20        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.3.1 Korttelialueet .....                                      | 20        |
| 5.3.2 Muut alueet .....   | 21        |
| 5.4 Kaavan vaikutukset .....                                    | 21        |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                | 21        |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....           | 22        |
| <b>6 Asemakaavan toteutus.....</b>                              | <b>23</b> |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 23        |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 23        |
| 6.3 Toteutuksen seuranta.....                                   | 23        |

#### **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Ote pohjakartasta ja alueen rajaus
2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
3. Maanomistuskartta
4. Kunnallistekniset verkostot
5. Rakennettu- ja luonnonympäristö
6. Tiivistelmä pohjatutkimuksen tuloksista
7. Sopimus asemakaavoituksen käynnistämiseksi
8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet, lausunnot ja niihin laaditut vastineet
10. Alustavat vaihtoehdot
11. Asemakaavakartta
12. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
13. Asemakaavan havainnekuva
14. Asemakaavan seurantalomake
15. Näkymäkuvat
16. Asemakaava ja asemakaavan muutos luonnoksesta jätetyt lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet
17. Huoltoreitti- ja pelastustiekaavio
18. Kevyen liikenteen yhteydet
19. Leikkaus Pähkinämäentien kevyen liikenteen väylästä
20. Tiivistelmä meluselvityksen tuloksista
21. Maankäyttösopimus

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aropellon asemakaava on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on ensimmäisen kerran mainittu vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa, jossa sen on arvioitu tulevan vireille vuosien 2004–2007 aikana. Alueen kaavoitustyö on ollut mukana kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2007 lähtien.

Aropellon asemakaava tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 14.9.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.9.-3.10.2011.

Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen kokouksessaan 17.10.2012 ja se on ollut julkisesti nähtävillä 1.11.-3.12.2012.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Hyrylän kylässä, Tuusulan keskustan ulkopuolella olevalla Mikkolan asuinalueella. Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja sen pinta-ala on n. 4 ha.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella asemakaavoittamaton peltoalue otetaan asuinrakentamisen käyttöön. Pähkinämäentien varteen sijoitetaan asuinkerrostaloja. Rakentaminen on ohjattu tonttien kadun puoleisille osille, jolloin muodostuu suojaisia, yhtenäisiä, etelään suuntautuvia oleskelupihoja. Alueen lounaisosaan osoitetaan I-II -kerroksista pientalorakentamista. Alueen kaakkoiskulmassa on olemassa oleva nelikerroksinen asuinkerrostalo, joka säilyy.

Asemakaavassa katualue on rajattu siten, että Pähkinämäentien varteen on kaavoitettavan alueen kohdalla mahdollista toteuttaa jatkuva kevyen liikenteen yhteys Jussilantien risteyksestä Mikkolan koulua vastapäätä olevan alikulun kohdalle asti. Aropellontien luoteispäästä alikululle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, joka jakaa kaava-alueen kahteen kortteliin. Ajoneuvoliikenne korttelin pysäköintialueille tapahtuu Aropellontien ja Jussilantien kautta.

Alueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä n. 13 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavan toteutuessa voidaan arvioida alueen tulevan asukasluvun olevan noin 260 henkeä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Aluetta ympäröi etelässä ja lännessä pientalovaltainen Mikkolan asuinalue. Pähkinämäentien pohjoispuolella suunnittelualue rajautuu Mikkolan koulun kiinteistöön. Alueen itäpuolella on asemakaavoittamaton ja rakentamaton metsäsaareke.

Suunnittelualueen kaakkoisnurkassa on neljakerroksinen asuinkerrostalo. Muilta osin alue on rakentamatonta, viime vuosiin saakka viljelyskäytössä ollutta peltoa.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne

Tuusulanjokilaakson viljelysmaiseman ominaispiirteitä ovat muun muassa kulhomainen, pitkänomainen muoto, pitkät näkymät, vanhat tielinjaukset sekä rakentamisen sijoittuminen metsän reunamille tai peltosaarekkeisiin.

#### Luonnonolot

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta, viime vuosiin asti viljelyskäytössä ollutta peltoa. Suunnittelualueella ei ole tavattu merkittäviä luontoarvoja.

#### Maaperä

Maastonmuodoltaan alue viettää loivasti luoteeseen. Alueella on korkeuseroa noin seitsemän metriä. Maaston alimmat kohdat Jussilantien varressa ovat noin tasolla +45 m ja korkeimmat kohdat alueen kaakkoisosassa tasolla +52 m. Maaperä on savea ja silttiä.

#### Pienilmasto

Tuusula kuuluu merellisen ja mantereisen ilmaston rajavyöhykkeeseen. Merelliselle ilmastolle tyypillisten voimakkaiden mereltä päin puhaltavien tuulten, leudomprien talvien ja suuremman ilmankosteuden vaikutus alueella on pientä, mutta havaittavaa. Hyrylän sääaseman vuosien 1988 - 1990 mitausten mukaan yleisimpiä ovat etelästä eli mereltä päin puhaltavat tuulet. Kasvimaantieteellisen jaottelun mukaan Tuusula kuuluu lehtimetsien ja havumetsien vaihettumisvyöhykkeeseen. Kaava-alueen maasto on melko tasaista eikä suuntaudu voimakkaasti mihinkään ilmansuuntaan. Suunnittelualueen pienilmastoon vaikuttaa suotuisasti viereisten korttelialueiden rakentaminen kaava-alueen lounaispuolella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennuskanta

Alue on rakentamaton lukuun ottamatta kaakkoisnurkassa olevaa 1970-luvulla rakennettua neljäkerroksista asuinkerrostaloa.

Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolelle levittäytyvällä Mikkolan asuinalueella rakentaminen on pientalovaltaista. Jussilantien luoteispuolen uudempi rakennuskanta koostuu pääasiassa rivitaloista. Pähkinämäentien varrella on kerrostaloja, jotka yhdistyvät Hyrylän keskustan rakentamiseen.

Asuinrakennusten ohella lähialueen merkittävimpiä rakennuksia ovat Pähkinämäentien pohjoispuolella sijaitseva Mikkolan koulu, hieman etäämpänä kaakossa oleva Hyrylän koulukeskus sekä päiväkotikoulu Mikkolan asuinalueen keskellä.

#### Liikenne

Pähkinämäentie on alueen kokoojkatu. Pähkinämäenteiltä on sujuva yhteys Tuusulan keskustaan sekä Sahatien kautta Tuusulanväylää pohjoisen ja etelän suuntiin.

Lähin bussipysäkki Pähkinämäentien ja Jussilantien risteyksen tuntumassa on erittäin hyvin saavutettavissa kaavoitettavalta alueelta.

Kevyen liikenteen yhteydet noudattavat pääosin katulinjauksia. Lisäksi AroPELLONTIEN luoteispäästä on yhteys Jussilantielle. Jussilantieltä on edelleen yhteys etelään ja Tuusulanjokilaakson kautta Lahelan suuntaan.

Pähkinämäentiellä on suunnittelualan kohdalla alikulku Mikkolan koulun suuntaan. Yhteys jatkuu edelleen Tuusulan väylän alitse Keravan suuntaan. Nykyisellään kevyen liikenteen väylä ei jatku Pähkinämäentien eteläpuolella alikulun kohdalta Hyrylän suuntaan.

#### Palvelut

Tuusulan keskustan palvelut sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä. Sahan-  
kulman liikekeskukseen on matkaa 500 metriä. Mikkolan koulu, Hyrylän  
koulukeskus ja Mikkolan päiväkoti sijaitsevat kaikki alle puolen kilometrin  
etäisyydellä suunnittelualueelta.

#### Tekninen huolto

Alue voidaan liittää kunnallistekniikan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin.  
Kunnallistekniset verkostot on esitetty selostuksen liitteenä.

### **3.1.4 Maanomistus**

Kaava-alueen kiinteistöt RN:o 1:705, 1:776, 1:785 ja 4:181 ovat kunnan  
omistuksessa. Kunnan maanomistus 21.10.2011 on esitetty asemakaavan  
selostuksen liitteenä.

Muilta osin kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa. Kunta on teh-  
nyt kiinteistön RN:o \*\*\*\*\* maanomistajan kanssa sopimuksen asemakaa-  
voituksen käynnistämiseksi. Käynnistämissopimus on hyväksytty kunnan-  
hallituksen kokouksessa 17.12.2007 § 705.

Kiinteistön RN:o \*\*\*\*\* alueella asemakaavan laatimisen yhteydessä tarkis-  
tetaan rakennuspaikan ja liikennealueiden rajat ja laaditaan lähinnä nykyi-  
sen rakentamisen toteava asemakaava, mikäli muita tavoitteita ei kaava-  
prosessin aikana ilmene.

Lisäksi kaava-alue ulottuu vähäisessä määrin kiinteistöjen RN:o 1:18, 4:182  
ja 6:370 alueelle. Näiden kiinteistöjen osalta kaava ei olennaisesti muuta  
nykyistä tilannetta.

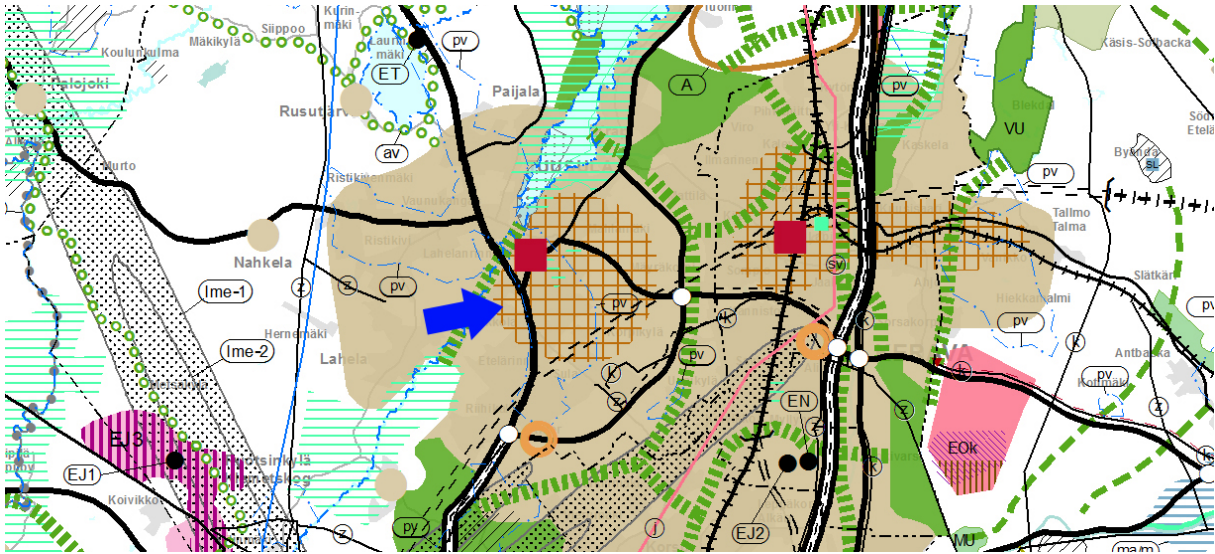
## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

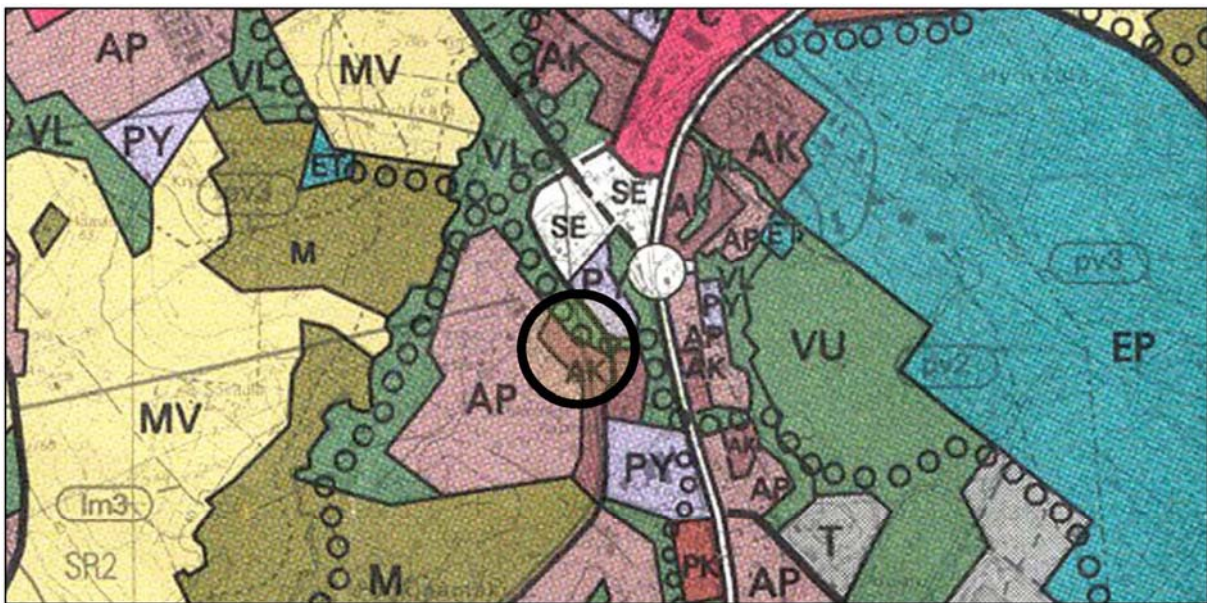
#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Kaa-  
vassa suunnittelualaue on merkitty kokonaisuudessaan taajamatoimintojen  
alueeksi.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan  
20.3.2013. Parhaillaan kaava on Ympäristöministeriön vahvistettavana.  
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualaue kuuluu tiivistettä-  
viin alueisiin.



Ote Uudenmaan maakuntakaavan ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ehdotuksen yhdistelmästä. AroPELLON kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.



**Kerrostalovaltainen asuntoalue**

Alue on tarkoitettu pienimittakaavaiseen asuinkerrostalojen rakentamiseen. Alueella voidaan sallia myös asuinpientalojen rakentaminen. Alueelle voidaan sallia pienehköjen asuinympäristöä häiritsemättömien työtilojen rakentaminen.



**Lähivirkistysalue**

Alue on tarkoitettu pääasiassa lähiulkoilu- ja virkistys käyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua ja muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Alueen metsänhoidossa tulisi ulkoilu- ja virkistyskäyttö ottaa huomioon.



**Pientalovaltainen asuntoalue**

Alue on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen. Alueella voidaan sallia rajoitetusti enintään kaksikerroksisten pientalojen rakentaminen. Alueelle voidaan sallia pienehköjen asuinympäristöä häiritsemättömien työtilojen rakentaminen.

Ote yleiskaava 2010:sta. Suunnittelualue ympyröity mustalla.



### Yleiskaava 2010

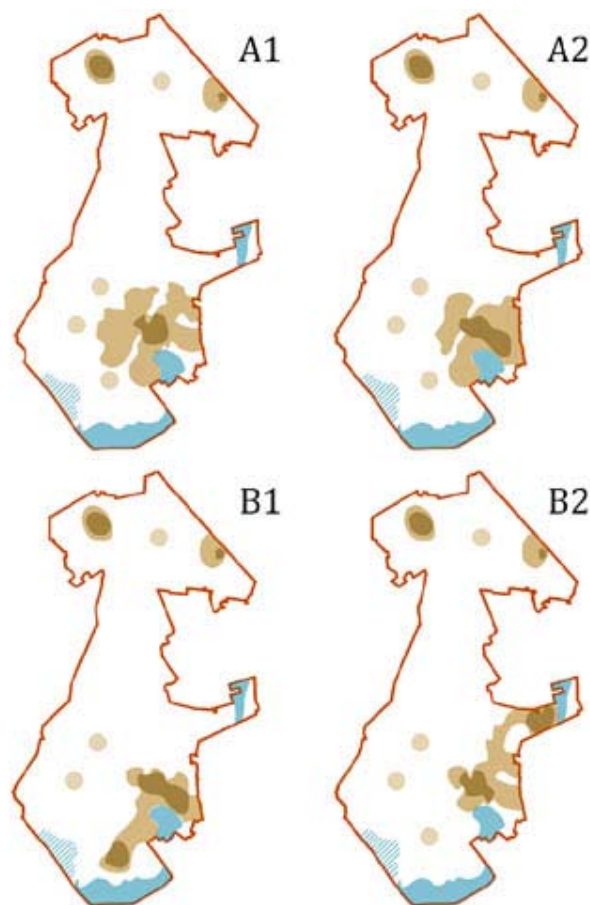
Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (VL) ja kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK). Lisäksi Pähkinämäentien eteläpuolelle kaakko-luode suuntaisesti on osoitettu seudullinen ulkoilureittiyhteys.

### Yleiskaava 2040

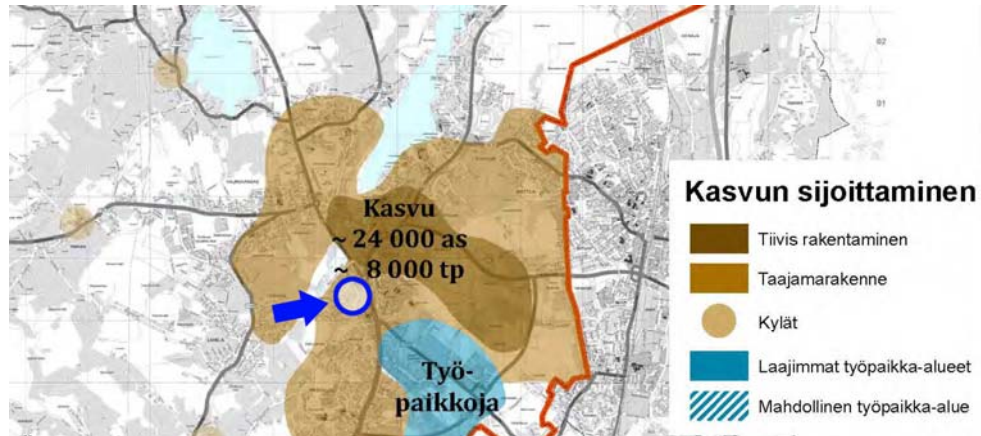
Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Yleiskaava on tullut vireille kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisen yhteydessä 1.2.2010.

Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut rakennemallivaihtoehdot ovat olleet nähtävillä 26.9.–28.10.2011. Yleiskaava 2040 pohjaksi valittavan rakennemallin valinta on käynnissä. Oleviin taajamiin tukeutuvat A-mallit, joissa kasvusta noin 80 % suunnataan Hyrylän ympäristöön, ovat olleet sekä virkamiesten, lausunnon antajien että asukkaiden suosiossa. Valittavaksi on ehdotettu mallia A2, jossa kasvu suunnataan Hyrylän ympäristössä itään, Keravan suuntaan. Rakennemallin valinta-asian käsittelyä on päätetty lykätä, kunnes metropoli- ja kuntaselvityshenkilöt ovat jättäneet raporttinsa.

Aropellon kaava-alue sijoittuu kaikissa rakennemalleissa tiivistyvän Hyrylän taajaman kupeeseen, taajamarakenteen alueelle.

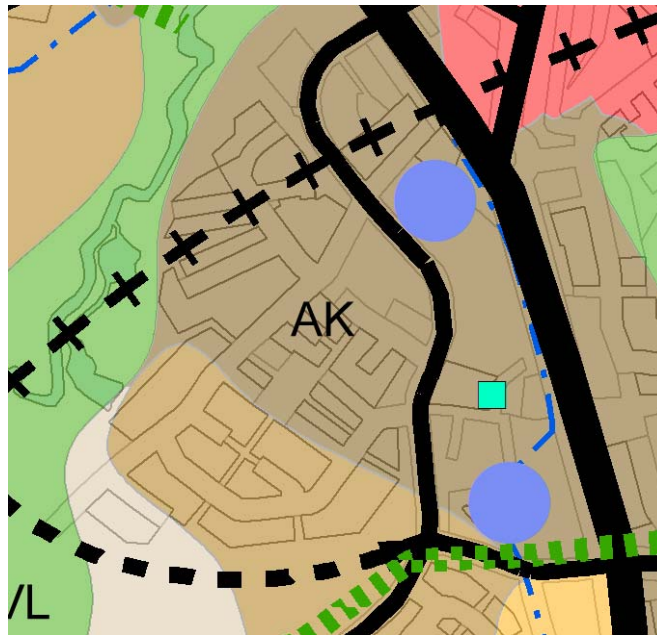


Yleiskaava 2040 rakennemallit.



Ote rakennemalli A2 kartasta, Aropellon asemakaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä.

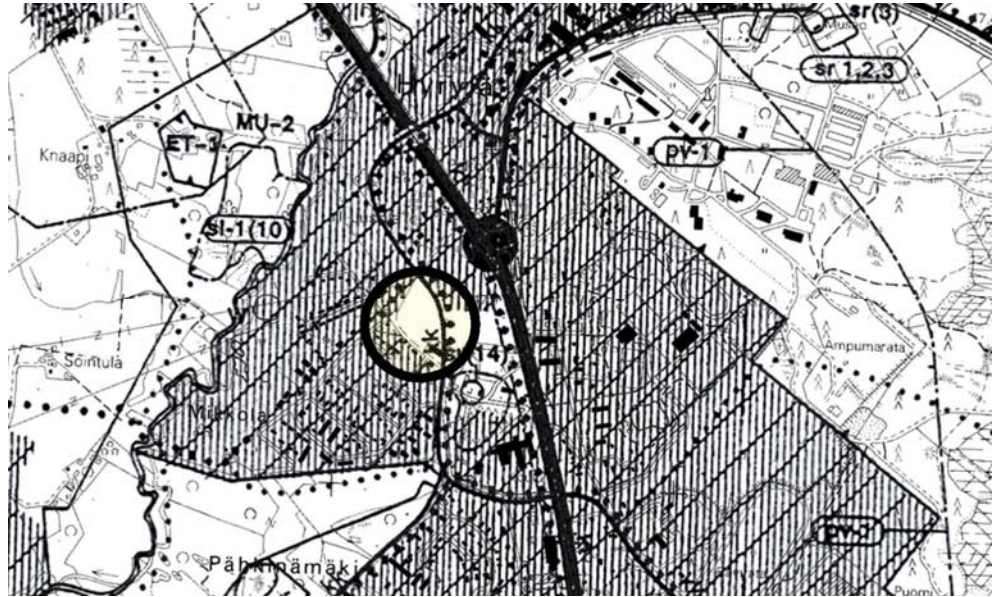
Tuusulan yleiskaavaluonnos 2040 on ollut nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Kaavassa alue osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK.



Ote yleiskaavaluonnoksesta 2040

#### Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaava

Kunnanvaltuuston 9.4.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vaihekaava, joka koskee maa- ja metsätalous-, virkistys-, suojelu-, erityis- ja vesialuetta sekä tieverkkoa. Osayleiskaavassa Aropellon kaava-alue sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle (asemakaava alueet viivoitettu). Pähkinämäentie, joka sivuaa aluetta itäpuolella, on merkitty kokoojakaudeksi.



Ote Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympyröity mustalla.

### Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaava-alueen ulkopuolella. Pähkinämäentien alue on lainvoimaisessa asemakaavassa merkitty katualueeksi.

Alueen eteläpuolisia alueita koskee 9.12.1976 vahvistettu Mikkolan alueen asemakaava (kaava nro 36). Asemakaavassa suunnittelualueeseen rajautuvat korttelit 32059 ja 32066 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Kortteli 32074 on osoitettu omakotirakennusten ja rivitalojen korttelialueeksi (AOR). Kaavamääräyksen mukaan rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksia joko rivitalomaisesti tai erillisinä omakotirakennuksina. AO ja OR korttelialueilla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1½. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusakohtaisesti.

Jussilantien länsipuolisia alueita koskee 16.11.2004 vahvistettu Volttikaa-  
ren asemakaava (kaava nro 3398). Alueet on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusakohtaisesti ja ne vaihtelevat II–III kerroksen välillä. Tonttitehokkuudet vaihtelevat  $e=0.30$  ja  $e=0.35$  välillä.

Pähkinämäentien pohjoispuolista aluetta koskee 8.11.1990 vahvistettu Mikkolan ala-asteen asemakaava (kaava nro 3190). Alue on osoitettu opetus-  
toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

Pähkinämäen itäpuolella suunnittelualueen kohdalla on asemakaavoittamaton aluetta.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta on esitetty selostuksen liitteenä.

### Rakennusjärjestys

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.4.2007 ja se on tullut voimaan 28.5.2007. Rakennusjärjestyksen tarkistustyö on aloitettu keväällä 2012.

### Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavamittausasetuksen (23.12.1999/1284) vaatimukset.

## **3.3 Muut asemakaavaa koskevat suunnitelmat ja selvitykset**

- Pohjatutkimus; Uudenmaan pohjatutkimus Oy 10.2.2012
- Meluselvitys; Sito Oy 8.4.2013

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Alueen sijainti Tuusulan keskustan läheisyydessä tekee siitä taajamarakenteen tiivistämisen kannalta otollisen. Uusi rakentaminen täydentää Hyrylän asuinalueita tukeutuen olemassa oleviin liikenteellisiin ja kunnallisteknisiin verkostoihin.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Aropellon asemakaava on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on ensimmäisen kerran mainittu vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa, jossa sen on arvioitu tulevan vireille vuosien 2004–2007 aikana. Alueen kaavoitustyö on ollut mukana kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2007 lähtien.

Kunta on tehnyt kiinteistön RN:o \*\*\*\* maanomistajan kanssa sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi. Käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa 17.12.2007 § 705.

Osapuolia sitova maankäyttösopimus tehdään, kun asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotus on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat muun muassa:

- Kaava-alueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat ja yritykset
- Alueella toimivat yhdistykset: Tuusulan itäinen Omakotiyhdistys ry, Tuusulan Yrittäjät ry, Tuusula-Seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Kotiseutuyhdistys ry, Tuusulan Seudun Maataloustuottajayhdistys ry
- Viranomaiset: Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto
- Tuusulan kunta: Rakennuslautakunta, Sosiaali- ja terveyslautakunta, Tekninen lautakunta, Maankäyttö- ja karttapalvelut, Ikäihmisten neuvosto, Hyrylän kehittämistoimikunta, Riihikallion kehittämistoimikunta

- Muut: TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Communications Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Fortum Power & Heat, Tuusulan seudun vesilaitos.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Aropellon asemakaava tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 14.9.2011.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.9.-3.10.2011 ja siitä jätettiin kaksi mielipidettä ja kuusi lausuntoa. Mielipiteet, lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 1.11.-3.12.2012 väliseksi ajaksi. Luonnoksesta jätettiin yksitoista lausuntoa ja viisi mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Asiaankuuluvilta viranomaisilta pyydetään lausunnot. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§:n mukaisen viranomaisneuvottelun järjestämiseen ei ole ilmennyt tarvetta.

#### **4.3.5 Maankäyttösopimus**

Asemakaavaan liittyen on solmittu maankäyttösopimus 14.3.2016, allekirjoitettu sopimus liitteenä.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Tuusulan kunnanvaltuusto on hyväksyessään taloussuunnitelman 2013-2017 pitänyt väestösuunnitteen mukaista kasvua kunnan kehittämisen pohjatielona. Väestösuunnite on johdettu kaavoitussuunnitelman mukaisesta kasvusta ja on hieman yli 2 % vuosina 2011-2021.

Tavoitteen saavuttaminen edellyttää uusien alueiden rakentamista ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämistä. Kaavoitusohjelmassa olevien hankkeiden eteenpäin saattaminen on tavoitteen saavuttamisen kannalta erittäin tärkeää.

Kuntastrategiassa tavoitteeksi on asetettu muun muassa kunnan keskustojen kehittäminen ja taajamarakenteen tiivistäminen keskusta-alueilla. Aropellon asemakaava vastaa osaltaan näihin tavoitteisiin.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja niihin tehdyt tarkistukset 1.3.2009. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on edistää ja tukea maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden saavuttamista, joista keskeisimpiä ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa.

Valtakunnallisella tasolla alueidenkäytön keskeisimpiä haasteita ovat yhdyskuntien sisäiseen rakenteeseen liittyen elinkeinoelämän toimintaedellytysten kehittäminen ja asukkaiden tarpeisiin (asuminen, palvelut, liikkumismahdollisuudet, elinympäristön laatu ja turvallisuus) vastaaminen. Ympäristön näkökulmasta keskeistä on luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen säilyminen. Ilmastomuutoksen hallinnassa keskeistä on asutuksen sijoittuminen ja liikenteen päästöjen vähentäminen. Niihin voidaan ratkaisevasti vaikuttaa yhdyskuntarakenteiden kehittämisellä.

Aropellon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaava mahdollistaa uusi rakentaminen tehostaa taajamarakennetta Hyrylän keskustan tuntumassa. Uusi asutus tukeutuu olemassa olevaan keskukseen ja sen palveluihin. Myös liikenteelliset ja kunnallistekniset verkostot ovat jo olemassa. Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta laadittaessa tavoitteena on varmistaa laadukas ja paikan ominaispiirteitä hyödyntävä toteutus.

### Maakuntakaava

Vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa Aropelto kuuluu taajama-toimintojen alueeseen. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa Aropelto kuuluu tiivistettäviin alueisiin. Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus on vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

### Yleiskaava 2010 (15.5.1989)

Aropellon asemakaava ja asemakaavan muutos noudattaa pääpiirteissään oikeusvaikutuksettomassa yleiskaava 2010:ssa osoitettu maankäyttöä. Alueen Pähkinämäentien rajautuva osa on osoitettu asuinkerrostalorakentamiseen. Pähkinämäentien ajoradan ja asuinkorttelin väliin on mahdollista toteuttaa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu reitti, joka palvelee sekä alueen asukkaita, että laajempaa virkistyskäyttöä. Kaava-alueen länsi- ja eteläosat on osoitettu pientalorakentamiselle.

### Yleiskaava 2040 (valmisteilla)

Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2040:ssa kasvu ohjataan pääasiassa Hyrylän keskustan ympäristöön. Aropellon asemakaava ja asemakaavan muutos tukee yleiskaavan periaatteita.

### Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaava (9.4.2001)

Osayleiskaavassa Pähkinämäentie on merkitty kokoojakaduksi. Aropellon kaava-alue on osayleiskaavassa merkitty asemakaavoittamattomaksi.

### Voimassa olevat asemakaavat

Aropellon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä ei muuteta voimassa olevia asemakaavoja. Pähkinämäentien katualuetta laajennetaan Aropellon kohdalle siten, että jatkuvan kevyen liikenteen yhteyden toteuttaminen Pähkinämäentien eteläpuolelle on mahdollista.

### Lähialueen asemakaavat

Uusi rakentaminen sovitetaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan huomioiden samalla tavoite tiivistää taajamarakennetta Hyrylän keskustan tuntumassa. Pähkinämäentien varteen sijoitetaan kerrostalovaltaista, tiiviimpää rakentamista. Kaavoitettavan alueen lounaisosaan osoitetaan tehokkuudeltaan ympäröiviä pientalovaltaisia asuinalueita vastaavaa rakentamista.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoitettava alue osoitetaan kokonaisuudessaan asuinrakentamisen käyttöön. Hyrylän keskustan palvelut ovat alueelta käsin hyvin saavutettavissa.

Tehokkain rakentaminen sijoitetaan alueen Pähkinämäentien puoleisille osille, jolloin kerrostalot suojaavat pientaloja Pähkinämäentien melulta. Alueen lounaisosan pientalovaltainen rakentaminen liittyy alueen länsi- ja eteläpuolella levittäytyvän Mikkolan asuinalueeseen.

Kiinteistön RN:o 4:54 osalta kaavan tavoitteena on nykyisen rakentamisen toteavan asemakaavan laatiminen, rakennuspaikan ja liikennealueiden rajojen tarkistaminen sekä korttelialueen ja Aropellontien katualueen rajan määrittely.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

##### Osallisten tavoitteet

##### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 15.9.-3.10.2011 ja siitä jätettiin kaksi mielipidettä ja kuusi lausuntoa. Mielipiteissä ja lausunnoissa esitettyjä tavoitteita ovat muun muassa:

- Yhden kiinteistön lisääminen kaava-alueeseen
- Aropellontien varren lounaispuolen kiinteistöjen ottaminen mukaan kaavaan
- Kaava-alueen laajentaminen koskemaan kaikkia lähiympäristön kaavoittamattomia alueita
- Björkbackakanpuiston ja siihen liittyvän LP-alueen liittäminen asemakaava-alueeseen
- Turvallisen koulutien huomioiminen Mikkolan kouluun ja Hyrylän koulu-keskukseen
- Läpiajokiellon säilyminen Aropellontiellä
- Esteettömän liikkumisen huomioiminen alueella
- Pohjavesialueen rajauksen varmistaminen
- Kevyen liikenteen väylän jatkaminen Pähkinämäentien eteläpuolella alikululta Jussilantien risteykseen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet, lausunnot ja niihin laaditut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

##### Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 1.11.-3.12.2012 ja siitä jätettiin yksitoista lausuntoa ja viisi mielipidettä. Lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyjä tavoitteita ovat muun muassa:

- Kääntöpaikka Aropellontien päähän
- Kevyen liikenteen yhteys Aropellontien luoteispäästä Pähkinämäentien alikululle
- Pähkinämäentien eteläpuolen kevyen liikenteen väylän jatkaminen alikululta Jussilantien risteykseen
- Poikkileikkaustarkastelujen tekeminen Pähkinämäentien eteläpuolelle sijoittuvasta kevyen liikenteen väylästä ennen lopullista tilavarausta
- Sosiaalisen asuntotuotannon veloitteen määrittelemine maankäyttöso-  
pimuksessa
- Ajoyhteyden rajoittaminen uuden korttelialueen pysäköintialueelta Aropel-  
lontielle
- Aropellontiehen rajautuvien kiinteistöjen sekä Björkbackankujan varren  
kiinteistöjen sisällyttäminen kaava-alueeseen
- Rakentamisen sovittaminen Mikkolan asuinalueen olemassa olevaan ra-  
kentamiseen
- Ajoyhteyden järjestäminen koko uudelle alueelle muualta kuin Aropellon-  
tieltä
- Yleispiirteisen suunnitelman laatiminen olemassa olevan yhdyskuntara-  
kenteen tiivistämisestä kunnan alueella



- Liikennesuunnitelman laatiminen
- Kadun varteen sijoittuvien julkisten pysäköintipaikkojen rakentaminen uudelle korttelialueelle
- Aropellontien nimen muuttaminen Aropellonkujaksi
- Uusien kerrostalojen kerrosluvun rajoittaminen kolmeen tai enintään neljään kerrokseen
- Korttelin 32059 olemassa olevan asuinrakennuksen erityisaseman huomioiminen
- Julkisivumateriaalina asuinkerrostaloissa rapattu pinta
- Sadevesien ohjaaminen Jussilantien hulevesiviemäriin
- Kiinteistön RN:o 4:54 rajojen säilyttäminen nykyisellään
- Aidan rakentaminen olemassa olevan ja uuden rakentamisen välille

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksesta jätetyt lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

#### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Pähkinämäentien varrelle muodostetaan ilmeeltään yhtenäinen ja laadukkaasti toteutettu kerrostalo-vyöhyke. Uusi rakentaminen selkeyttää Pähkinämäentien katutilaa merkittävästi.

Kerrostalorakentaminen suojaa korttelin keskelle jääviä pihatiloja sekä alueen lounasosaan sijoitettavaa pientalorakentamista Pähkinämäentien katumelulta.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot**

### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus**

Asemakaavaluonnosta varten suunniteltiin neljä alustavaa vaihtoehtoa, joista yksi valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitu suunnittelualueen keskeinen sijainti taajamarakenteessa. Vaihtoehdot noudattavat samoja peruseriaatteita ja poikkeavat toisistaan lähinnä korttelirakenteen osalta. Pähkinämäentien läheisyyteen on ehdotettu 4-5 kerroksisia rakennuksia ja alueen länsilaidalle pientaloja. Korttelin keskelle muodostuu yhtenäinen, melulta suojattu korttelipiha. Ajoyhteydet tonteille on järjestetty pääosin Jussilantieltä. Alustavat vaihtoehdot on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

### **4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asemakaavaluonnosta varten jatkokehitettäväksi valittiin vaihtoehto, jossa Pähkinämäentietä reunustaa ehjä korttelijulkisivu. Muissa tarkastelluissa vaihtoehdoissa korttelin Pähkinämäentien puoleisessa julkisivussa autokatokset olivat isommassa roolissa. Pähkinämäentien taajamakuvan kannalta parempana vaihtoehtona pidettiin ratkaisua, jossa autopaikat sijoittuvat pääosin korttelin sisälle.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemamakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa Etelä-Tuusulassa Mikkolan asuinalueen reunalla sijaitsevan asemakaavoittamattoman peltoalueen ottamisen asuinrakentamisen käyttöön. Aropellontien, Jussilantien ja Pähkinämäentien rajaa- malle alueelle muodostetaan kaksi uutta asuinkorttelia. Asuinrakentamisen sijoitta- minen alueelle noudattaa yleiskaava 2010:n ratkaisua.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) sijoittuvat Pähkinämäentien varteen. Asuin- pientalojen korttelialueet (AP) sijoittuvat alueen lounaisosaan. Alueen kaakkoiskul- massa on olemassa oleva nelikerroksinen asuinkerrostalo, joka säilyy nykyisellään.

Asemakaavassa katualue on rajattu siten, että Pähkinämäentien varteen on kaavoi- tettavan alueen kohdalla mahdollista toteuttaa jatkuva kevyen liikenteen yhteys Jus- silantien risteyksestä Mikkolan koulua vastapäätä olevan alikulun kohdalle asti. Aro- pellontien luoteispäästä alikululle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Ajo- neuvoliikenne korttelin pysäköintialueille tapahtuu Aropellontien ja Jussilantien kaut- ta. Pähkinämäentieltä alueelle on kaavassa merkitty liittymäkielto.

#### 5.1.1 Mitoitus

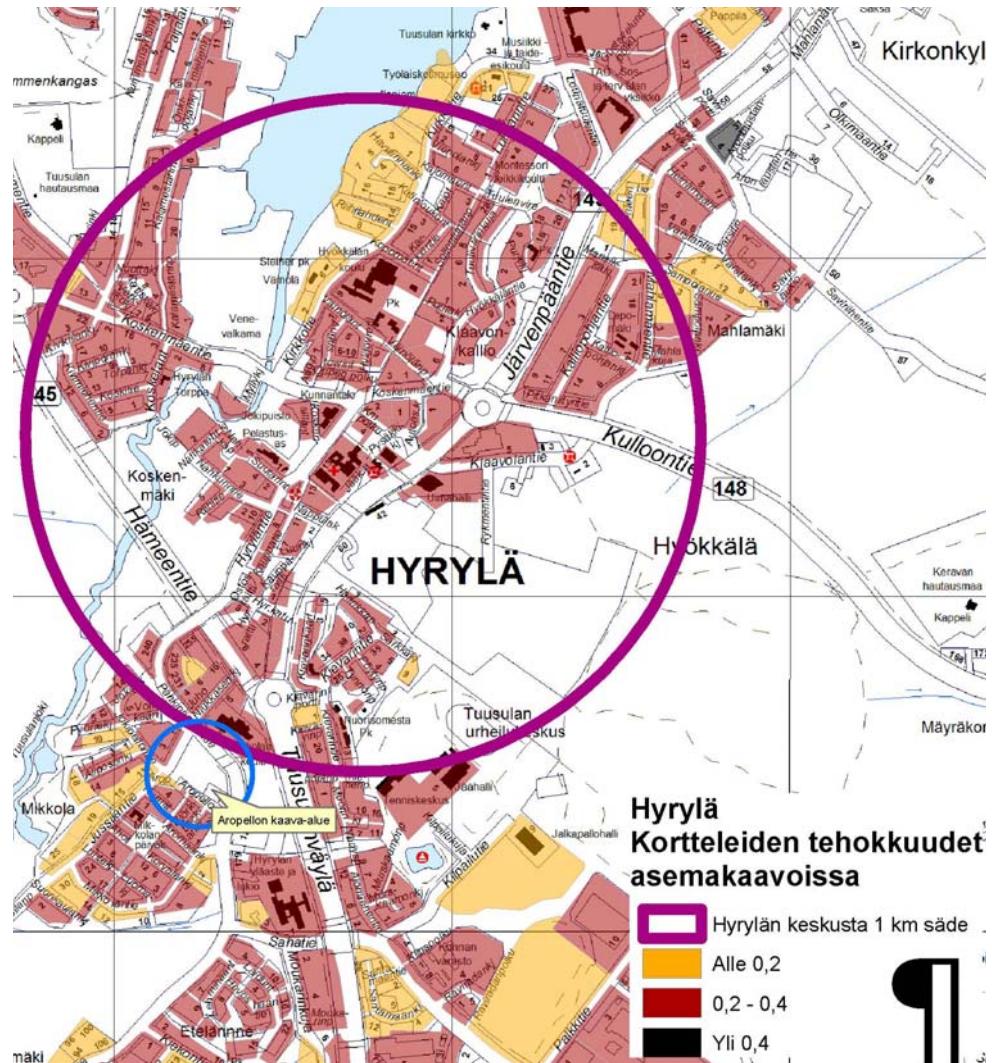
Alueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä n. 13 000 k-m<sup>2</sup>. Kaava- alueen pinta-ala on n. 4 ha.

| LASKELMA          | Pinta-ala<br>ha | Pinta-ala<br>% | Kerrosala<br>k-m <sup>2</sup> | Lisär.<br>15%<br>k-m <sup>2</sup> | Tehokkuus<br>e |
|-------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| AK                | 1,38            |                | 10800                         |                                   | 0,78           |
| AP                | 0,61            |                | 2200                          |                                   | 0,36           |
| <b>A YHTEENSÄ</b> | <b>1,99</b>     | <b>49,01</b>   | <b>13000</b>                  | <b>1620</b>                       | <b>0,65</b>    |
| <b>LPA</b>        | <b>0,45</b>     | <b>11,11</b>   |                               |                                   |                |
| <b>KADUT</b>      | <b>1,62</b>     | <b>39,88</b>   |                               |                                   |                |
| <b>YHTEENSÄ</b>   | <b>4,05</b>     | <b>100</b>     | <b>13000</b>                  | <b>1620</b>                       | <b>0,32</b>    |

Laskelmien perusteella voidaan arvioida kaavan toteutuessa alueen tule- van asukasluvun olevan n. 260 henkeä (laskentamalli 1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Valittu rakentamistehokkuus perustuu suunnittelutyön aikana etsittyihin reunaehtoihin, kaava-alueella olemassa olevan asuinkerrostalon kiinteistön rakentamistehokkuuteen sekä ympäröivien asuinalueiden rakentamisen tehokkuuteen. Reunaehtona on ollut muun muassa pysäköintipaikkojen toteutusmahdollisuudet. Maanalainen pysäköintiratkaisu ei kaava-alueen sijainti ja olosuhteet huomioiden ole kohteen toteuttamisen kannalta kokonaistaloudellisesti mahdollinen. Riittävien pysäköintipaikkojen ja oleskelupi- hojen sijoittaminen korttelialueelle on johtanut rakentamisen tehokkuuden määrittelyyn kaavassa esitetyllä tavalla. Yhteispysäköintijärjestelyllä (LPA- alueet) alue on saatu tehokkaasti käyttöön.

Pähkinämäentien varteen sijoittuvat uudet asuinkerrostalot ovat taajamaku- van kannalta merkittävässä roolissa. Näiden rakennusten rooli taajamaku- vassa ja mahdollisuus rakentamisen keinoin selkeyttää Pähkinämäentien katutilaa on huomioitu kortteleiden tehokkuutta määriteltäessä.



Korttelien tehokkuudet asemakaavoissa.

### 5.1.2 Palvelut

Alueelle ei osoiteta palveluita. Uusi asuinrakentaminen tukeutuu Hyrylän keskustan palveluihin.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Aropellon alue tukee Hyrylän keskustan lähialueen kehittymistä. Tavoitteiden mukaisesti kaavamuutos eheyttää taajamarakennetta. Uusi asuinrakentaminen tukeutuu olemassa oleviin liikenteellisiin ja kunnallisteknisiin verkostoihin, sekä Hyrylän keskustan palveluihin.

Laadukkaan kaupunkikuvan muodostamiseen on kiinnitetty kaavaa laadittaessa huomiota. Asuinkerrostalojen korttelialueella rakentaminen on ohjattu tonttien kadun puoleisille osille. Asuinkerrostalot muodostavat Pähkinämäentien suuntaan yhtenäisen ja laadultaan korkeatasoisen korttelijulkisivun. Katualueisiin rajautuvilla tontin osilla myös auton säilytyspaikan rakennusalueelle on rakennettava autotalli tai -katos. Alueelle laaditaan rakentamistapaohje, jossa muun muassa rakennusten kattomuodoista, julkisivumateriaaleista ja väryksestä on annetaan tarkempia ohjeita.

Kerrostalovyöhyke suojaa pihatiloja ja alueen lounaisosiin sijoitettavaa pientalorakentamista Pähkinämäentien melulta. Uusi pientalorakentaminen liittyy tehokkuudeltaan

kaavoitettavaa aluetta etelässä ja lännessä ympäröivän Mikkolan asuinalueen muodostamaan kokonaisuuteen.

Suunnittelualueen läpi kulkeva uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katu mahdollistaa sujuvan yhteyden etelän suunnasta Pähkinämäentien alikululle ja Mikkolan koululle sekä edelleen Tuusulan väylän alitse Keravan suuntaan. Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa Pähkinämäentien kevyen liikenteen väylän jatkamisen tien eteläpuolella kaavoitettavan alueen kohdalla. Alueen sisäiset kevyen liikenteen yhteydet liittyvät olemassa oleviin ja uusiin kevyen liikenteen yhteyksiin katualueilla.

### 5.3 Aluevaraukset

Kaavoitettava alue varataan kokonaan asuinkäyttöön. Pähkinämäentien varrelle osoitetaan korttelialueet asuinkerrostaloille ja alueen lounaisosaan pientaloille. Autopaikkojen korttelialueet sijoittuvat alueen keskiosiin.

Kaavassa määritellään Aropellontien katualue. Katualue mitoitetaan tavanomaiseen tonttikadun tapaan siten, että kevyen liikenteen väylälle on liikenneturvallisuus huomioiden riittävästi tilaa. Aropellontien kääntöpaikalta kevyen liikenteen yhteys jatkuu Jussilantielle. Aropellontien lounaispäästä Pähkinämäentien alikululle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluvat Pähkinämäentiehen rajoittuvat uudet tontit sekä olemassa oleva kiinteistö RN:o 4:54.

Pähkinämäentien suuntaan muodostuu selkeä uusi korttelijulkisivu. Kaavamääräysten avulla korttelille pyritään luomaan yhtenäinen, laadultaan korkeatasoinen ilme. Alueelle rakennettavien uusien asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla rapattuja. Rakennusten kattomuotona on harjakatto.

Rakennukset on rakennettava pääosin kiinni rakennusalan Pähkinämäentien puoleiseen rajaan. Sisäänkäynnit kadun varteen sijoittuvien rakennusten porrashuoneista sekä kadulle että pihalle ovat osa kaupunkimaista ympäristöä.

Rakennukset kiertyvät pihatilojen ympärille suojaten oleskelu- ja leikkipaikkoja Pähkinämäentien liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä. Korttelialueelle ei saa rakentaa aitoja, vaan pihatilat muodostavat tontilta toiselle jatkuvan kokonaisuuden.

Kuntakehityslautakunta on päättänyt 25.5.2015 uudesta normista. Kortteli sijaitsee C-alueella. Asemakaavaan sovelletaan seuraavaa normia; Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap / asunto.

##### Asuinpientalojen korttelialueet (AP)

Asuinpientalojen korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja. Asuinpientalot voidaan toteuttaa yhtiömuotoisesti.

Kuntakehityslautakunta on päättänyt 25.5.2015 uudesta normista. Kortteli sijaitsee C-alueella. Asemakaavaan sovelletaan seuraavaa normia; Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1,2 ap / asunto. Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina pysäköintipaikkoja edellytetään 10% vähemmän.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen sijoittelussa on vältetty laajoja pysäköintikenttiä. Pysäköinti-paikat on ryhmitelty korttelin sisäosiin. Näin autopaikat on ollut mahdollista sijoittaa lähelle rakennuksia, ja toisaalta vähentää niiden näkyvyyttä taaja-makuvassa.

Autopaikkojen korttelialueilta liikenne ohjataan Jussilantien ja Aropellontien kautta Pähkinämäentielle ja muuhun liikenneverkkoon.

#### Katualueet

Katuverkon aluevaraukset ovat tarpeen tonttiliittymien sijoittelun kannalta, sekä kevyen liikenteen verkon kehittämiseksi.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa määritellään Aropellontien katualue. Katualue on mitoitettu liikenneturvallisuus huomioiden siten, että ajoradan rinnalle on mahdollista toteuttaa reunakivellä erotettu kevyen lii-kenteen väylä. Kääntöpaikalta Aropellontie jatkuu jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna Jussilantielle.

Aropellontien luoteispäästä alikululle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varat-tu katu. Uusi katuyhteys parantaa lähialueen kevyen liikenteen yhteyksiä merkittävästi. Kevyen liikenteen ohjaaminen omille reiteilleen parantaa lii-kenneturvallisuutta.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nykyisellään pääosin rakentamaton peltoalue muuttuu noin 260 asukkaan asuinalueeksi. Muutos nykytilanteen ja kaavan mahdollistaman uuden ra-kentamisen välillä on siksi suuri.

#### Yhdyskuntarakenteeseen

Aropellon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mahdollistama uusi rakentaminen eheyttää taajamarakennetta Hyrylän keskustan tuntumassa.

#### Kaupunkikuvaan

Aropelto muuttuu avoimesta pellostä rakennetuksi alueeksi. Uusi rakenta-minen selkeyttää Pähkinämäentien katutilaa ja liittyy osaksi Hyrylän kes-kustaa ympäröiviä asuinalueita.

#### Asumiseen

Kaavaratkaisulla alueen asukasluku kasvaa n. 260 asukkaalla. Suunnitel-ma lisää erikoisten ja -tyyppisten asuntojen tarjontaa alueella.

#### Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Uusi asuinrakentaminen tukeutuu Hyrylän keskustan palveluihin.

#### Virkistykseen

Uudet kevyen liikenteen yhteydet lisäävät alueen ja sen lähiympäristön viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta. Erityisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mahdollistama kevyen liikenteen yhteys Pähkinämäentien eteläpuolella, sekä uusi kevyen liikenteen yhteys etelän suunnasta alikululle ja edelleen Mikkolan koululle palvelevat myös lähiseudun asukkaita.

#### Liikenteeseen

Aropellon asemakaavan ja asemakaavan mahdollistan rakentamisen vaikutus liikennemäärän kasvuun Aropellontiellä ja Jussilantiellä ei ole merkittävä.

#### Tekniseen huoltoon

Aropeltoon rakennetaan kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, johon korttelit liitetään. Aropellon alue on kaukolämmitettävää aluetta. Alueen sähkön- ja lämmönjakelu toteutetaan erikseen laadittavien suunnitelmien ja sopimusten pohjalta.

#### Lähialueen asukkaiden elinympäristöön

Aropellon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mahdollistama uusi rakentaminen tiivistää taajamarakennetta. Rakennusten valmistuttua lähialueen asukkaiden elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset liittyvät lähinnä asunnoista aukeaviin näkymiin. Kaava ei aiheuta toiminnallisia muutoksia lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

Uusi rakentaminen tukee palvelujen säilymistä ja kehittymistä lähialueella, sekä monipuolistaa alueen väestörakennetta ja mahdollistaa nykyisten asukkaiden sosiaalisen verkoston laajenemisen.

Rakennusaikainen raskas liikenne aiheuttanee lähialueiden asukkaille jonkin verran häiriöitä.

### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### Maisemaan

Peltomaa, joka muodostaa valtaosan Aropellon kaava-alueesta, väistyy rakentamisen tieltä. Maisemakuva muuttuu alueella pellostu rakennetuksi ja kaupunkimaiseksi. Uuden rakentamisen myötä Pähkinämäentie rajautuu selkeämmin katumaiseksi.

#### Luontoon

Alueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja.

#### Pinta- ja pohjavesiin

Rakentaminen muuttaa veden luontaista kiertoa ja hydrologisia olosuhteita suunnittelualueella. Hulevesien imeyttäminen ei kaava-alueella maaperästä johtuen ole mahdollista.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavaan liittyy havainnekuva.

Alueelle laaditaan rakentamistapaohje, jossa muun muassa rakennusten kattomuodoista, julkisivumateriaaleista ja väryksestä annetaan tarkempia ohjeita.






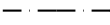
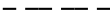
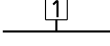








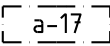
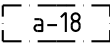

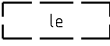
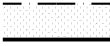

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Maanomistajien tavoitteena on aloittaa rakentaminen kaavan saatua lainvoiman.




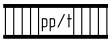
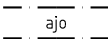

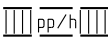
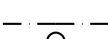

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Suunnittelualueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavan vahvistuttua. Tuusulan kunnan kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

|   |  |
|---|--|
|    | Asuinkerrostalojen korttelialue.   |
|    | Asuinpientalojen korttelialue.<br>Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja.  |
|    | Autopaikkojen korttelialue.  |
|    | 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  |
|    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.   |
|    | Osa-alueen raja.   |
|    | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.  |
|    | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.   |
|    | Kunnanosan numero.   |
|   | Kunnanosan nimi.   |
|  | Korttelin numero.  |
|  | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  |
|  | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.   |
|  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  |
|  | Rakennusala.   |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.  |
|  | Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle tulee rakentaa autotalleja tai -katoksia.<br>Autotallit tai -katokset tulee rakentaa samaan aikaan asuinrakennusten kanssa. Alueelle saa sijoittaa jätehuoltotilat tai jätteen syväkeräysastioita. |
|  | Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle tulee rakentaa autotalleja ja -katoksia.<br>Alueelle saa sijoittaa jätehuoltotilat tai jätteen syväkeräysastioita.   |
|  | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  |
|  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.  |
|  | Istutettava alueen osa.  |
|  | Istutettava puurivi.   |



|   |   |
|---|---|
|  | Katu.   |
|  | Jalankululle varattu katu.  |
|  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.  |
|  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.                                |
|  | Ajoyhteys.  |
|  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.  |
|  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.                           |
|  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.<br>Alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita ja pensaita. |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.                                     |
| <u>ajoeste</u>  | Ajoeste. Korttelialueiden välille on rakennettava tai istutettava ajoeste, aita, puomi tai vastaava.          |
| (8121:1)  | Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden auto-paikkoja saa alueelle sijoittaa.          |

Korttelialueella saa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta asuntokerrosalasta asumisia palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja kuten varasto-, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä niihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa.

AK-kortteleissa julkisivujen tulee olla rapattuja.  
AP-kortteleissa pääasiallinen julkisivumateriaali on puu.

Rakennusten pohjakerrokset tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa.

Kattomuoto on harjakatto tai lapekatto.

Pähkinämäentien puolelle ei saa tehdä julkisivun pinnan ulkopuolelle ulottuvia parvekkeita. Muutoin sisääntulokatokset, parvekkeet ja kuistit saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

AK-kortteleissa parvekkeet on lasitettava.

Kadun varteen sijoitettavan rakennuksen porrashuoneissa on oltava yhteys sekä kadulle, että pihalle.

Korttelialueelle ei saa rakentaa aitoja muualle, kuin katualueeseen rajautuville osille.

Autopaikat ja jätteen syväkeräysastiat tulee rajata aidoin tai istutusvyöhykkein muusta piha-alueesta.

AK-KORTTELIALUEELLA autopaikkoja on varattava:  
1 ap / 90 m2 tai vähintään 1 ap / asunto

AP-KORTTELIALUEELLA autopaikkoja on varattava:  
1 ap / 90 m2 tai vähintään 1,2 ap / asunto

Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina pysäköintipaikkoja edellytetään 10 % vähemmän.

Tontin autopaikoista 50 % on oltava katettuja.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |             |                                      |            |
|------------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                              | 858 Tuusula | Täyttämispvm                         | 24.05.2016 |
| Kaavan nimi                        | AROPELTO    |                                      |            |
| Hyväksymispvm                      |             | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                          |             | Vireilletulosta ilm. pvm             | 14.09.2011 |
| Hyväksymispykälä                   |             | Kunnan kaavatunnus                   | 3490       |
| Generoitu kaavatunnus              |             |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | 4,0736      | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 2,7580     |
| Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha] |             | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 1,3156     |

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>4,0736</b>  | <b>100,0</b>  | <b>13000</b>                  | <b>0,32</b>   | <b>2,7580</b>             | <b>13000</b>                            |
| A yhteensä      | 1,9866         | 48,8          | 13000                         | 0,65          | 1,9866                    | 13000                                   |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      | 2,0870         | 51,2          | 0                             |               | 0,7714                    | 0                                       |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |

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

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

## Alamerkinntät

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>4,0736</b>  | <b>100,0</b>  | <b>13000</b>                  | <b>0,32</b>   | <b>2,7580</b>             | <b>13000</b>                            |
| <b>A yhteensä</b> | 1,9866         | 48,8          | 13000                         | 0,65          | 1,9866                    | 13000                                   |
| AK                | 1,3773         | 69,3          | 10800                         | 0,78          | 1,3773                    | 10800                                   |
| AP                | 0,6093         | 30,7          | 2200                          | 0,36          | 0,6093                    | 2200                                    |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> | 2,0870         | 51,2          | 0                             |               | 0,7714                    | 0                                       |
| Kadut             | 1,5247         | 73,1          |                               |               | 0,2165                    |   |
| Kev.liik.kadut    | 0,1137         | 5,4           |                               |               | 0,1063                    |   |
| LPA               | 0,4486         | 21,5          | 0                             |               | 0,4486                    | 0                                       |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |