

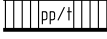
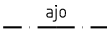

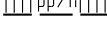
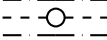

	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. 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 muualla, 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	13.10.2016
Kaavan nimi	AROPELTO		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.05.2016
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
Maanalaisten 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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,0736	100,0	13000	0,32	2,7580	13000
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 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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,0736	100,0	13000	0,32	2,7580	13000
A yhteensä	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
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	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
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

6.10.2016

Asemakaava ja asemakaavan muutos -ehdotuksesta jätetyt lausunnot, muistutukset sekä niihin laaditut vastineet

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.6.- 1.7.2016 ja 1.8.-12.8.2016. Asemakaavasta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja kolme muistutusta.

Mikäli lausunnossa tai muistutus ei ole sisältänyt mitään huomautettavaa, ei myöskään vastinetta ole annettu.

LAUSUNNOT		
Caruna Oy		
1.1	<u>SÄHKÖVERKKO</u> Asemakaavassa on osoitettu tarpeellinen puistomuuntamovaraus.	
Uudenmaan ELY-keskus		
2.1	Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei laaditun meluselvityksen (Sito Oy 8.4.2013 Tuusulan Aropellon asemakaava-alueen meluselvitys) sisältö välity kaavamääräyksiin, viittaa valtioneuvoston päätökseen melunohjearvoista, joiden on täyttyttävä.	Meluselvityksen mukaan rakennuksien julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat päivällä 63 dB ja yöllä 53 dB. Ohjearvojen mukaiset melutasot voidaan saavuttaa parvekelasituksella, mistä asemakaavaehdotuksessa on kaavamääräys. Meluselvityksen perusteella ei ole tarpeen asettaa seinärakenteille ja parvekelasitukselle erityisiä äöänitasoerovaatimuksia. Rakennusluvan yhteydessä vaaditaan melumallinnus, jonka perusteella tarkennetaan ja täsmennetään tarvittaessa rakenneussuunnittelun keinoin toteutettavaa meluntorjuntaa.
Fortum Power and Heat Oy		
3.1	Ilmoittaa, että Fortumilla on kaava-alueen läheisyydessä kaukolämmön runkojohtoja ja että tulee tarjoamaan alueen kiinteistöille kaukolämpöä.	

4. Uudenmaan Liitto		
4.1	Ei anna lausuntoa.	
5. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä		
5.1	Hyrylän I-luokan tärkeäksi merkityn pohjavesialueen raja on vähimmillään noin 150 m päässä kaava-alueen koillisreunasta. Kun tarkkoja tietoja maaperästä tai vettä johtavien kerrosten sijainnista tällä kohdalla ei ole, on suunnittelun ja rakentamisen ajan otettava huomioon myös mahdollisuus pohjavesialueen ulottumisesta myös kaava-alueelle. Tällaisessa tilanteessa tulee olla välittömästi yhteydessä ympäristöviranomaisiin ja Tuusulan seudun vesilaitokseen ongelman selvittämiseksi.	Rakennusluvan yhteydessä tehdään pohjatutkimukset ja hankitaan geotekniikan asiantuntijan lausunto perustamistapaa varten. Maaperän laatu tulee silloin esille ja lupaviranomaisen kautta tietoon myyös vesilaitokselle.
6. Vammaisneuvosto		
6.1	Asuinkorttelin rakentamisessa on otettava huomioon, että invapysäköinnin parkkiruutu on tarpeeksi iso. Huomioitava lisäksi kevyen liikenteen - sekä alikulkuväylät. Talvikunnossapidon kannalta on tärkeää, ettei lumia kasata invapaikoille niin kuin yleensä käy, vaan niille kuuluvalla paikalle.	Tontille sijoittuvien le-paikkojen mitoituksessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä ja ohjeita.
7. Ikäihmisten neuvosto		
7.1	Ei lausuttavaa.	
Tekninen toimi		
7.1	Ei lausuttavaa.	

MUISTUTUKSET

1. *****

1.1	Aropellon reuna-alueiden tontteihin, rajoihin ja omistuksiin liittyvät selvitystyöt olisi pitänyt tehdä ennen nykytilannetta.	<p>Kiinteistöenne sijaitsee kolmelta sivulta rajautuen lakanneisiin yhteisiin tiealueisiin. Näiden osalta ei ole lakanneiden yhteisten tiealueiden osuuksia liitetty viereisiin (ml. teidän) kiinteistöihin. Voitte hakea kiinteistön määritystoimitusta tässäkin vaiheessa kieltämättä monimutkaisen tilanteen selvittämiseksi. Tässä vaiheessa toimitusta voi hakea Maanmittauslaitokselta.</p> <p>Aropellon asemakaavan saatua lainvoiman rajankäynti tehdään kunnan toimesta ko. asemakaavan alueen osalta. Punasavikanpolun osalta tämä tehdään katualueen lohkomisen yhteydessä asemakaavan saatua lainvoiman ilman, että sitä maanomistaja erikseen hakee. Samassa yhteydessä olisi järkevää liittää myös Aropellon lakanneen yhteisen tiealueen alueet viereisiin kiinteistöihin.</p> <p>Korttelinne 32059 ulottuvuudet tai määräykset eivät Aropellon asemakaavassa muutu.</p> <p>Lisätietoja voimassa olevien kaavojen katualueiden osalta lakanneisiin yhteisiin tiealueisiin ja toimitukseen liittyen antaa maanmittausinsinööri Matti Karppi p. 040 314 3534.</p>
1.2	Kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti vanhan valtavyölyän pohja ja loiva kaartuva profiili tulee säilyttää. Tulisi perustaa Aropellontien ja Jussilantien yhdistävä kevyen liikenteen väylä noudattamaan vanhaa tien pohjaa, joka kaartuisi silloin tyylikkäästi, mikä myös sujuvoittaisi liikennettä	Aropellon asemakaavassa Punasavikanpolku yhdistää Jussilantien ja Aropellontien. Kaavataloudellisesti ja tontin 8121 / AP-32 toteutuksen kannalta sekä kevyenliikenteen sujuvuuden kannalta ei ole syytä muuttaa Punasavikanpolun kaavan mukaista sijaintia.
1.3	Omistamani alueen puolelta (esim. ns. A-tolppa), tulisi poistaa. Samoin tonttini puolelta on edelleen vedetty sähkö- ym linjoja ja suoritettu niihin liittyviä kaivaustöitä ilman lupaa tai ilmoitusta maanomistajalle.	<p>Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan kunnossapito ja Eltel Networks ovat tutkineet A-pylvään siirtoa / poistoa. A-pylvästä ei ole lähdetty siirtämään, koska ilmajohdot pitää muuttaa samalla maakaapeloinniksi.</p> <p>Kaavan myötä kaapeleiden sijoituspaikka tulisi muuttamaan, joten kaapelointia ei ole tässä vaiheessa järkevää tehdä, kun on tiedossa, että ne joudutaan siirtämään uuteen paikkaan</p>

		Aropellon kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.
2. *****		
	<p>Toistaa kaikki aikaisemmin tässä kaavaprosessissa esittämänsä mielipiteet. Toteaa, että kaavaa ei ole laadittu lakien /mm. MRL:n säännöksiä noudattaen.</p> <p>Vastustaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä ehdotuksen mukaisena.</p> <p>Liitteessä muistuttajan mielipiteet sekä OAS:ista että luonnosvaiheesta sekä niihin annetut vastineet.</p>	
3. As Oy Tuusulan Erika 3		
3.1	<p>Uuden asuinalueen pääsisäänajoväylä on suunniteltu taloyhtiömme pääsisäänajoväylän kohdalle. Miten n varmistetaan liikennevirtojen sujuvuus sekä kevyen liikenteen väylän turvallisuus.</p>	<p>Taloyhtiön tonttiliittymää vastapäätä asemakaavaehdotuksessa sijaitsee Aropellon pysäköintialueiden liittymä. Pysäköintialueilta on toinen ajoyhteys Aropellontielle ja sitä kautta Pähkinämäentuielle. Jussilantie on mitoitettu normaaliksi kaksikaistaiseksi kokoojakaduksi, jolla on erillinen kevyen liikenteen väylä. Pysäköintialueilla on tulemaan autopaikkoja n. 140 kpl, minkä aiheuttaman liikenteen lisäksi vaikutus on vähäinen. Liikenne jakaantuu Jussilantielle ja Aropellontielle.</p> <p>Rakennuslupavaiheessa huolehditaan suunnitteluratkaisuista siten, ettei tonttiliittymältä oin hyvä näkyvyys Jussilantielle ja sen kevyen liikenteen väylälle.</p>
3.2	<p>Viemäriverkoston kunto: Nykyiselläkin kuormalla verkosto on usein tukkeutunut, joten viemäriverkon toimivuus on varmistettava tulevaisuuden suuremman jätevesikuorman alla.</p>	<p>Tuusulan kunta vastaa viemäriverkon toimivuudesta rakentamisen edellyttämän mitoituksen mukaisesti.</p>
3.3	<p>Rakennustyömaan melu- ja värinä Haitat sekä työmaaliikenteen aiheuttamien haittojen torjunta.</p>	<p>Työmaa-aikaisista melu- ja vastaavista asioista sisältyy rakennuslupaehtoihin määräyksiä, jotka koskevat mm. melua</p>

		aiheuttavien töiden aikatauluja.
--	--	----------------------------------

	<p>LIITE Aropelto, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava nro 3490 9.4.2013 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOKSESTA JÄTETYT RITVA VALO-WOSSILUKSEN MIELIPITEET JA NIIHIN LAADITUT VASTINEET Asemakaava ja asemakaavan muutos luonnos oli julkisesti nähtävillä 1.11.-3.12.2012.</p>	
2.1	<p>Kaavaluonnokseen/-alueeseen tulee sisältyä kokonaisuudessaan allekirjoittaneen omistama tila 6:370 sekä Aropellontiehen rajautuvat kaikki muut kiinteistöt. Tilojen rakennusalojen rajoja ja tilojen rakennusoikeuksia tulee tarkistaa. Tarkistaminen tulee tehdä nimenomaisesti samassa yhteydessä kun tien toisen puolen tehokkuuksia ja rakennusaloja yms. määritellään.</p>	<p>Aropellon asemakaavan lähtökohtana on ollut kaavoittaa asemakaavoittamaton peltoalue. Kaava-alue on rajattu siten, että voimassa olevaa kaavaa ei muuteta.</p> <p>Mikäli Mikkolan asemakaavaa tulevaisuudessa tarkistetaan, kaavamuuotos tulee tehdä omana erillisenä kokonaisuutenaan, ei ainoastaan Aropellontiehen rajautuvia tontteja koskien.</p>
2.2	<p>Kaavatyössä nro 3490 ei voida ratkaista pelkästään Aropellontien aluevarausta ja Aropellontien toiseen puoleen rajoittuvien tilojen tulevaisuutta, vaan kaavassa tulee saman aikaisesti tarkastella Aropellontien varren rakentamista kokonaisvaltaisesti.</p>	<p>Aropellontien eteläpuoli on pääosin valmiiksi rakennettua aluetta. Aropellon asemakaavassa uusi rakentaminen on sovitettu mittakaavaltaan olemassa olevaan rakentamiseen.</p>
2.3	<p>Mikkolan asemakaava on vanhentunut. Uusi rakentaminen tulee sovittaa olemassaolevaan.</p>	<p>Mikkolan alueen asemakaava on vahvistettu vuonna 1976.</p> <p>Uusi rakentaminen on sovitettu olemassa olevaan; Aropellontiehen rajautuvat korttelialueet on ositettu asuinpientaloille ja asuinkerrostalot sijoittuvat Pähkinämäentien varteen.</p>
2.4	<p>Kaavaluonnosta laadittaessa ei ole esitetty todellisia vaihtoehtoja eikä vaihtoehtojen vaikutuksia ole arvioitu..</p>	<p>Asemakaavaluonnosta varten suunniteltiin neljä alustavaa vaihtoehtoa, joista yksi valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi. Valitun vaihtoehdon D, jossa Pähkinämäentietä reunustaa ehjä korttelijulkisivu, todettiin vastaavan parhaiten kaavalle asetettuja tavoitteita. Tästä syystä muiden vaihtoehtojen työstämistä pidemmälle ei ole pidetty tarpeellisena.</p>
2.5	<p>Yhtenä vaihtoehtona tulee esittää sellainen ratkaisu, jossa kaikki uudet asemakaavatontit lukuunottamatta poikkeusluvin</p>	<p>Koska tiloille 4:54 ja 5:30, sekä kaikille Björkbackankujan varrella oleville kiinteistöille on ajoyhteys Aropellontieltä, ei ole nähty</p>

	rakennettua tilaa 4:54 , liitetään liikenteellisesti ainoastaan ja vain Jussilantiehen.	syytä estää myös uutta rakentamista liittymästä Aropellontiehen. Uuden korttelialueen pihajärjestelyjen kannalta on eduksi, jos pieni osa liikenteestä kulkee Aropellontien kautta.
2.6	Kaava-alueen maanomistajia on kohdeltu eriarvoisesti. Kaava on laadittu kahden maanomistajan konsultin toimesta. Osa maanomistajista sai tiedon kaavan laatimisesta vasta kuulemismenettelyn yhteydessä. kaikki maanomistajat olisi pitänyt kutsua saman pöydän ääreen ja kaavan tavoitteet olisi pitänyt yhdessä määrittellä..	<p>Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Suurin osa (n. 80%) kaavoitettavasta alueesta kuuluu kiinteistöön 4:178. Kunta on tehnyt kiinteistön maanomistajan kanssa sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä vuonna 2010.</p> <p>On luonnollista, että kaavahanke lähtee liikkeelle yhden tahon esityksestä. Kaavan tavoitteisiin on kuitenkin voinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisen nähtävilläolon yhteydessä ottaa kantaa kuka tahansa osallinen. Kaavalle asetetut tavoitteet voivat muuttua kaavaprosessin aikana myös osallisten antaman palautteen johdosta. Kaikilla maanomistajilla on siten yhtenevät mahdollisuudet vaikuttaa kaavan tavoitteisiin.</p> <p>Maanomistajia on tiedotettu asemakaavoituksen etenemisestä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.</p> <p><i>Lisäys ehdotusvaiheesta.</i></p> <p><i>Tuuslan kunta ja maanomistajat ovat tehneet asemakaavaehdotuksen pohjalta maankäyttösopimuksen , jonka Tuusulan kunnan valtuusto on hyväksynyt 14.3.2016.</i></p>
2.7	<p>Kaavan tavoitteena ei ole / voi olla pelkästään uuden asuinkorttelin rakentamisen mahdollistaminen. Kaavalla ratkaistaan/tulee ratkaista paljon muutakin kuin yhden korttelin rakentaminen. Asemakaavan on täytettävä MRL:n 54 §.n sisältövaatimukset.</p> <p>Kaavan tavoitteet tulee johtaa MRL:n mukaisesti. Näin ei ole tapahtunut tämän kaavatyön yhteydessä. Kaavan tavoitteita tulee tarkistaa.</p>	<p>Asemakaavan tavoitteet on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.4. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet on määritelty valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, kunnan asettamien tavoitteiden ja alueen olojen ja ominaisuuksien pohjalta. Prosessin aikana syntyneitä tavoitteita ovat osallisten tavoitteet ja asemakaavalle asetetut laadulliset tavoitteet.</p> <p>Asemakaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.</p>
2.8	Kaavaselostuksesta tulee selkeästi ilmetä kaikki asiakirjat, joihin kaavan tavoitteiden asettaminen on perustunut. Selostuksessa tulee olla tieto siitä, missä kyseisiin asiakirjoihin voi tutustua, jos	Tiedot on täydennetty kaavaselostukseen.

	asiakirjoja ei ole liitetty varsinaisiin kaava-asiakirjoihin.	
2.9	Kaavan tavoitteet olisi pitänyt määrittellä yhdessä kaavalueen maanomistajien kanssa.	Osallisten tavoitteita on käsitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyjen mielipiteiden pohjalta. Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.
2.10	Kts. mielipide OASista.	
2.11	Mikkolan asemakaava on vanhentunut. Se on vahvistunut 46 vuotta sitten. Kaava-alue on pääosin rakennettu. Mikkolan asemakaavaan ei ole aikoinaan sisältynyt Aropellontietä eikä alueella olevan kerrostalon tilaa 4:54.	Mikkolan alueen asemakaava on vahvistettu vuonna 1976. Mikäli Mikkolan asemakaavaa tulevaisuudessa tarkistetaan, kaavamuuotos tulee tehdä omana erillisenä kokonaisuutenaan. Kaava-alue on rajattu siten, että voimassa olevaa kaavaa ei muuteta. Aropellontien katualueen rajat määrittellään Aropellon asemakaavassa. Tällä ei ole vaikutusta voimassa oleviin korttelin rajoihin.
2.12	Kunnan tavoitteena on tiivistää olemassaolevaa yhdyskuntarakennetta. Kunnassa ei ole kuitenkaan mitään yleispiirteistä suunnitelmaa, joka ohjaisi alueen maankäyttöä. Siksi tulee laatia maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi ensin yleispiirteinen suunnitelma, jossa esitetään tavoitteet ja ratkaisut/pelissäännöt koko Mikkolan asuinalueen tiivistämiselle sekä myös Pähkinämäentien itäpuolen vielä asemakaavoittamattomien alueiden maankäytölle.	Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen Tuusulan yleiskaava 2040:n laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Kaavatyön pohjaksi on laadittu neljä rakennemallia. Rakennemallit ja kaavan tavoitteet ovat olleet nähtävillä 26.9.-28.10.2011. Rakennemallin valinta luonnosvaihetta varten on käynnissä. Aropellon asemakaava-alue kuuluu kaikissa malleissa taajamarakenteen alueeseen. <i>Lisäys ehdotusvaiheessa:</i> <i>Tuusulan Yleiskaava 2040 luonnos on ollut yleisesti nähtävillä 11.8. - 30.9.2014. Yleiskaavaehdotuksen valmistelu on Tuusulan kunnassa käynnissä.</i> Aluetta koskee lainvoimainen yleiskaava 2010, joka ei ole oikeusvaikutteinen, mutta kuitenkin ohjaa asemakaavojen suunnittelua. Lisäksi alueen suunnittelua ohjaa osaltaan Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, joka on osin oikeusvaikutteinen. Lisätietoja kaavaselostuksen kohdassa 3.2. Hyrylän taajaman kehittämisen ja asemakaavoituksen sujuvoittamisen kannalta olisi oivallista, mikäli käytettävissä olisi oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Asemakaavojen laatiminen ilman oikeusvaikutteista osayleiskaavaa on kuitenkin mahdollista, mikäli myös yleiskaavan sisältövaatimukset

		täytyvät.
2.13	<p>Tarkoituksenmukaista on, että tilojen 4:178 ja 4:54 ja Aropellontien asemakaavoittamisen yhteydessä tarkastellaan nykyisen Aropellontien rakentamista kadun molemmin puolin.</p> <p>Kaava-alueen rajausta tulee muuttaa siten, että kaava-alueeseen liitetään myös nykyiseen Aropellontiehen rajoittuvat tilat 5:30, 6:172, 6.370, 6:4 sekä Björkbackankujan varren kiinteistöt.</p> <p>Luonnoksessa esitettyä uutta Aropellontien varren rakentamista ei ole sopeutettu tien toisen puolen rakentamiseen.</p>	<p>Aropellon asemakaavan lähtökohtana on ollut kaavoittaa asemakaavoittamaton peltoalue. Kaava-alue on rajattu siten, että voimassa olevaa kaavaa ei muuteta.</p> <p>Mikäli Mikkolan asemakaavaa tulevaisuudessa tarkistetaan, kaavamuuotos tulee tehdä omana erillisenä kokonaisuutenaan, ei ainoastaan Aropellontiehen rajautuvia tontteja koskien.</p> <p>Uusi rakentaminen on sovitettu olemassa olevaan; Aropellontiehen rajautuvat korttelialueet on ositettu asuinpientaloille ja asuinkerrostalot sijoittuvat Pähkinämäentien varteen.</p>
2.14	<p>Kaava-alueelle ja sen ympäristölle tulee laatia liikenneselvitys ja –suunnitelma.</p> <p>Kaavakarttaluonnoksesta on selkeästi nähtävissä, että ratkaisu mahdollistaa korttelin 8121 kaikille tonteille ajon Aropellontien kautta. Luonnoksessa esitetty ratkaisu ei ole hyväksyttävissä.</p> <p>Kaava-alueen maankäyttö tulee suunnitella siten, että nykyiseen Aropellontiehen liitetään pelkästään jo rakennetut kiinteistöt Björkbackankuja ja sen varren rakentaminen mukaanlukien.</p> <p>Uusi suunniteltu kortteli tulee sen sijaan liittää liikenteellisesti uuden katuyhteyden kautta pelkästään Jussilantiehen, jonka kautta korttelialueen liikenne ohjataan Pähkinämäentiehelle.</p> <p>Uuden kadun varteen tulee sallia julkisia pysäköintipaikkoja uuden korttelin vieraspysäköinnin turvaamiseksi.</p> <p>Kaavassa osoitettua kevyen liikenteen väylää tulee lyhentää . Sille ei tule sallia ollenkaan tontilleajoa. Aropellontietä tulee pidentää siten, että myös tila 5:30 liitetään suoraan siihen.</p>	<p>Aropellon asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen ei olennaisesti muuta nykyisiä liikennejärjestelyjä, eikä liikennesuunnitelmalle tämän kaavan puitteissa ole tarvetta.</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa LPA -kortteleiden välille on merkitty ajoeste.</p> <p>Koska tiloille 4:54 ja 5:30, sekä kaikille Björkbackankujan varrella oleville kiinteistöille on ajoyhteys Aropellontieltä, ei ole nähty syytä estää myös uutta rakentamista liittymästä Aropellontiehen. Uuden korttelialueen pihajärjestelyjen kannalta on eduksi, jos pieni osa liikenteestä kulkee Aropellontien kautta.</p> <p>Vieraspysäköinti on huomioitu LPA -alueiden mitoituksessa.</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa tontille ajo on sallittu kevyen liikenteen väylän kaakkoispäässä, jotta olemassa oleva ajoyhteys tilalle 5:30 säilyy. Ajoneuvoliikenteen osalta Aropellontien päättyä kääntöpaikan ja LPA -korttelialueen kohdalle.</p>
2.15	<p>Kaavaselostuksessa väitetään että kaava-alueelle olisi laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia. Katson, että todellisia vaihtoehtoja ei ole laadittu.</p>	<p>Asemakaavaluonnosta varten suunniteltiin neljä alustavaa vaihtoehtoa, joista yksi valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi. Valitun vaihtoehdon D, jossa Pähkinämäentietä reunustaa ehjä korttelijulkisivu, todettiin vastaavan parhaiten kaavalle asetettuja tavoitteita. Tästä syystä muiden vaihtoehtojen työstämistä</p>

		pidemmälle ei ole pidetty tarpeellisena.
2.16	<p>Riittäviä selvityksiä Aropellontien varren nykyrakentamisesta ei ole tehty.</p> <p>Liikenneselvitys ja -suunnitelma tulee laatia. Siinä tulee esittää kevyen liikenteen väylät. Tällöin tulee huomioida kaavoitustilanne / ohjaavan yleiskaavan puuttuminen.</p> <p>Riittäviä meluselvityksiä ei ole myöskään tehty.</p>	<p>Suunnittelualue rajautuu lounaassa Aropellontiehen ja neljään sen varrelle sijoittuvaan tilaan. Uusi rakentaminen on sovitettu olemassa olevaan; Aropellontiehen rajautuvat korttelialueet on ositettu asuinpientaloille ja asuinkerrostalot sijoittuvat Pähkinämäentien varteen.</p> <p>Aropellon asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen ei olennaisesti muuta nykyisiä liikennejärjestelyjä, eikä liikennesuunnitelmalle tämän kaavan puitteissa ole tarvetta.</p> <p>Kevyen liikenteen yhteyksiä on tutkittu asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavio tärkeimmistä olemassa olevista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä yhteystarpeista on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.</p> <p>Meluselvityksen tekemistä Aropellon asemakaavan luonnosvaiheessa ei pidetty tarpeellisena, koska periaatteeltaan esitetty tilanne on melun torjunnan kannalta edullinen; Pähkinämäentien varren kerrostalorakentaminen suojaa korttelin pihatiloja ja pientalorakentamista melulta.</p> <p>Ehdotusvaiheessa rakennusalojen sijoittumista korttelialueelle ja muun muassa kerroslukuja on täsmennetty. Meluselvitys on tehty täsmennyneen suunnitelman pohjalta. Meluselvityksen on tehnyt SITO Oy ja sen tulokset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.</p>
2.17	<p>Kaavan vaikutuksia on arvioitu puutteellisesti.</p> <p>Vaikutuksia tulee arvioida sekä nykytilanteeseen että voimassa olevaan kaavaan. Vaikutusten arvioimiseksi tulee asiakirjoihin liittää kaavayhdistelmä.</p> <p>Tonttikohtaiset tehokkuudet tulee osoittaa myös e-lukuina.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointi liikenteen osalta on puutteellinen. Mitään liikenneselvityksiä ei ole esitetty.</p> <p>Lisäksi tulee kaava-asiakirjoihin liittää laajemman alueen</p>	<p>Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4. Vaikutuksia on arvioitu maankäyttö- ja rakennuslakiin liittyvän Ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti (Opas 3 Asemakaavan selostus).</p> <p>Ajantasa-asemakaava on esitetty kaavaselostuksen liitteenä. Aropellon asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen suhde voimassa oleviin kaavoihin on luettavissa kaavakartasta.</p> <p>Asemakaavassa ei ole mahdollista käyttää kahta toisistaan poikkeavaa merkintätapaa kerrosalan määrittämiseen.</p> <p>Aropellon asemakaavassa on ilmoitettu kullekin rakennusalalle</p>

	liikenneverkkosuunnitelma.	sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Seurantalomakkeesta (kaavaselostuksen liitteenä) voidaan kuitenkin lukea, että uusien AP kortteleiden tehokkuus e-luvulla ilmoitettuna on e=0,36 ja AK kortteleiden e=0,77. Liikenneselvityksestä ks. kohdat 2.14 tai 2.16 Laajemman alueen liikenneverkon osalta suunnittelua ohjaa muun muassa kunnanvaltuuston 9.4.2001 hyväksymä Hyrylän laajenemissuunnat osayleiskaava.
2.18	Koska kaavan mukaan Aropellontie on tarkoitus muuttaa kujamaiseksi, tulee sen nimi muuttaa vastaavasti Aropellonkujaksi.	Asemakaavassa Aropellontien katualueen leveydeksi on varattu 12 metriä, joka mahdollistaa 5 metriä leveän ajoradan ja siitä reunakivellä erotetun kevyen liikenteen väylän rakentamisen. Kaavassa ei edellytetä esimerkiksi puurivin istuttamista Aropellontien varteen. Vakiintunen kadunnimen muuttamiselle ei ole perusteita.
2.19	Kaavaselostuksessa on virheellistä ja puutteellista tietoa. Selostuksessa ja Oasissa esitetyt tiedot poikkeavat toisistaan. Käsitteet suunnittelualue, kaava-alue ja muutosalue jne. sekoittuvat toisiinsa. Selostuksessa tulee kertoa, mitä käsitteet tarkoittavat. Käsitteitä tulee käyttää oikein / johdonmukaisesti. Kaavaselostuksessa tulee vertailla kaavaa/kaavamutosta sekä nykytilaan että voimassaolevaan kaavaan.	Kaikki kaavaan liittyvät asiakirjat on tarkistettu ehdotusvaiheessa. Kaavaselostuksen kohdassa 5.4 on kerrottu kaavan mahdollistaman uuden rakentamisen vaikutuksista verrattuna nykytilanteeseen. Alue on tällä hetkellä asemakaavoittamaton. Nykytilaan ja voimassa olevaan kaavaan vertailu eivät poikkea toisistaan.
	<u>Mielipide 15.9.3.10.2011 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin mielipiteisiin ja lausuntoihin annettuihin vastineisiin /</u> <u>Kaavaehdotusselostuksen liite nro 9</u> <u>Ritva Valo-Wossiluksen mielipiteeseen annettu vastine</u> Kunnan antama vastine ei tyydytä minua. Totean annettuihin	

2.20	<p>vastineisiin seuraavaa:</p> <p>1.2 Kunnan vastineessa todetaan, että maanomistajatietoja olisi täydennetty 28.9.2012 tarkistetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kuulemiskirjeen (25.10.2012) liitteenä olevassa OASissa ei ole ollenkaan päivämäärää 28.9.2012 , vaan päivämäärät 21.9.2011 sekä tarkistuspäivämääräksi merkitty 24.10.2010.</p>	<p>Maanomistajatietoja on täydennetty 28.9.2012 tarkistetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p> <p>24.10.2012 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on muutettu yhteystietoja kunnan kaavoitustoimistossa tapahtuneiden henkilömuutosten vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisätään kaikki tarkistuspäiväykset.</p>
2.21	<p>1.3. Kaavoitettava alue ei ole Mikkolan asuinalueen keskellä vaan reunalla.</p> <p>Kaava-alue sisältää myös voimassaolevaa asemakaavaa.</p> <p>Mitään kestävä perustetta kaava-alueen rajaamiselle siten kuin luonnoksessa 17.10.2012 on tehty, ei ole. Kaava-alue tulee rajata uudelleen.</p> <p>Kaava-alueeseen tulee ottaa mukaan kaikki Aropellontiehen rajautuvat tontit / kiinteistöt mukaanlukien Björkbackankuja kiinteistöineen. Ei ole olemassa mitään järkevää eikä oikeudenmukaista perustetta laatia erikseen ja jälkikäteen kaavamuutosta, joka koskisi Aropellontien toiseen puoleen rajautuvia tontteja.</p> <p>Kaava-alueen rajaukselle siten , että kaavamuutoslaueeseen / kaava-alueeseen on sisällytetty Aropellontie sekä vain sen toiseen puoleen rajoittuvat kiinteistöt, ei ole.</p> <p>Lisäksi toetaan, että kiinteistöni ei sijaitse Aropellontien eteläpuolella. Aropellontie on kaakkois - luodesuuntainen liikenneväylä.</p> <p>Aropellontien varren rakentamista tulee tarkastella / rakentamisen määrä ja sijoittuminen tulee ratkaista samanaikaisesti ja yhtenä kokonaisuutena jo kaavatyön nro 3490 yhteydessä. Jos Aropellontien toisen puolen kiinteistöjen omistajat jätetään nyt kaavatyön ulkopuolelle, maanomistajia kohdellaan eriarvoisesti.</p> <p>Mitään perustetta sille, että nimenomaisesti tämän asemakaavatyön yhteydessä ei tarkastella myös uuden asemakaavakadun kummankin puolen rakentamista ja</p>	<p>Kaava-alueeseen kuulu myös voimassa olevaa asemakaavaa, mutta kuten mielipiteeseen annetussa vastineessa todetaan, voimassa olevaa kaavaa ei muuteta.</p> <p>Aropellon asemakaavan alue on rajattu siten, että sen kattaa Mikkolan asuinalueen reunalla sijaitsevat asemakaavoittamattomat alueet sekä Pähkinämäentien katualuetta. Katualueen ja korttelialueen välistä rajaa on asemakaavassa tarkoitus muuttaa. Voimassa olevia asemakaavoja ei muuteta.</p> <p>Mikäli Mikkolan asemakaavaa tulevaisuudessa tarkistetaan, kaavamuutos tulee tehdä omana erillisenä kokonaisuutenaan, ei ainoastaan Aropellontiehen rajautuvia tontteja koskien.</p> <p>Rakentamisen määrää ja sijoittumista ei voida tarkastella samalla tavalla jo rakennetulla pientaloalueella ja rakentamattomalla peltoalueella. Mikkolan alue on kaavoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi ja kaavan mukainen rakentaminen on pääosin toteutunut. Aropellon alue poikkeaa myös sijainniltaan Mikkolan pientaloalueesta. Pähkinämäentien varrelle on luontevaa sijoittaa tehokkaampaa rakentamista. Aropellontien läheisyydessä uusi rakentaminen on sovittu</p>

	rakentamisen tehokkuutta, ei ole.	mittakaavaltaan olemassa olevaan.
2.22	1.4. Kaavasta ei ole mitään ratkaisua. Kaavasta on laadittu vasta luonnos. Luonnosta laadittaessa ei ole tehty riittävästi vaihtoehtoisia suunnitelmia eikä kaavan vaikutuksia ole siten voitu riittävästi edes arvioida.	Asemakaavaratkaisu ja kaavaratkaisu -sanoilla tarkoitetaan asemakaavaluonnoksessa esitettyä tilannetta, johon on luonnosvaiheessa tutkittujen vaihtoehtojen ja tehtyjen selvitysten perusteella päädytty.
2.23	1.5. Selvitykset ja perustelut tulee liittää kaavaselostukseen /ilmetä selostuksesta. 1.6. Kts. edelliset kohdat. Kaavaluonnoksen rajausta ei ole luonteva eikä perusteltavissa. Kts. mielipide kaavaluonnoksesta. 1.7. Mitään perustetta kaava-alueen rajaamiselle siten kuin se on nyt tehty ei ole. Kts. muut kohdat.	
2.24	1.8. Asemakaavaa laaditaan nyt maanomistajia eriarvoisesti kohdelleen.	Kunta on tehnyt kiinteistön 4:178 maanomistajan kanssa kaavoituksen käynnistämissopimukseen. Muiden kaava-alueeseen kuuluvien kiinteistöjen osalta Aropellon asemakaava ja asemakaavan muutos ei tuo olennaista muutosta vallitsevaan tilanteeseen. Esitetty kaavaratkaisu on tasapuolinen huomioiden eri maanomistajien kiinteistöjen lähtökohdat. Kaavaratkaisu on perusteltu kaavaselostuksessa. Maanomistajia on tiedotettu asemakaavoituksen etenemisestä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.
2.25	<u>Yhteenveto</u> Kaavaluonnos tulee laatia uudelleen ja laittaa uudelleen nähtäville. Laajemman alueen tarkastelu tulee tehdä ensin. Todellisia vaihtoehtoja tulee myös ensin laatia ja niiden vaikutuksia arvioida. Puuttuvat selvitykset tulee laatia ja vaikutusten arviointia täydentää. Uuden alueen tehokkuuksia tulee verrata ympäröivien, jo asemakaavoitettujen alueiden kortteleiden ja tonttien tehokkuuksiin. OAS tulee tarkistaa. Pyydän, että minulle tiedotetaan kaavaprosessin etenemisestä , nähtävillepanoista yms. kirjeitse.	Laadituista vaihtoehdoista ks. 2.4 ja 2.15 Selvityksiä koskeviin mielipiteisiin on vastattu muun muassa kohdassa 2.16. Tehokkuuden määrittelyä on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.1.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkistettu ehdotusvaiheessa. Osallisille, sekä kaikille jotka ovat sitä pyytäneet, tiedotetaan kaavaprosessin etenemisestä kirjeitse.

Kaava-alueeseen osittain kuuluvan tilan 6:370 maanomistaja Ritva Valo-Wossilus

2.26	<p><u>Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 24.10.2012</u></p> <p>Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen liitteinen kokouksessaan 17.10.2012. OAS on ollut yhtenä liitteenä.</p> <p>OAS on ollut nähtävillä 15.9. - 3.10.2011. Tuusulan kunta on tarkistanut huomattavassa määrin tätä nähtävillä ollutta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.</p> <p>Koska OAS on ollut nähtävillä jo 15.9.2011, ei OASin päivämäärä voi olla 21.09.2011.</p>	<p>Alkuperäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivämäärä on ollut väärä. Alkuperäinen OAS oli päivätty 21.9.2011, vaikka päiväyksen olisi pitänyt olla 14.9.2011. Virhe on korjattu.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saadun palautteen perusteella tarkistettu maanomistajatietojen osalta ennen kaavaluonnoksen käsittelyä (28.9.2012). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön ei ole tehty muita muutoksia.</p> <p>24.10.2012 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on muutettu yhteystietoja kunnan kaavoitustoimistossa tapahtuneiden henkilömuutosten vuoksi.</p>
2.27	<p>Toistan kaiken aikaisemmin esittämäni.</p> <p>Lisäksi totean nyt uudelleen tarkistetusta OASista seuraavaa:</p> <p>Otan tässä aikaisempaa laajemmin kantaa OASin sisältöön, koska siihen on minulla nyt ajankäytöllisesti paremmat mahdollisuudet kuin aikaisemmin.</p> <p>OASia ei ole mielestäni tarpeen kuljettaa selostuksen liitteenä, vaan selostukseen tulee ottaa OASista tarvittavat tiedot. Kun OASia jatkuvasti ja tilanteen mukaan korjataan sopivaksi, asiat hämärtyvät ja kaavatyön alussa luvatut asiat unohtuvat. Lisäksi asiakirjoista ilmenee, että selostuksessa olevat tiedot poikkeavat OASin tiedoista.</p> <p>Seuraavassa mielipiteet / huomautukset 24.10.2012 päivättyyn OASiin , joka on minulle toimitettu erillisenä kirjeitse.</p>	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.9. – 3.10.2011 ja tänä aikana siitä on voinut jättää mielipiteensä. Mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet. Vastineet on esitetty luonnosvaiheessa kaavaselostuksen liitteenä.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslakiin ja -asetukseen liittyvässä ohjeistuksessa todetaan seuraavasti: ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuuluu kaavan liitteisiin” (Opas 3 Asemakaavan selostus. s.28. Ympäristöministeriö.)</p>
2.28	<p><u>1. Suunnittelualueen sijainti ja nykytilanne</u></p> <p>Tuusulan keskustan aluetta ei ole määritelty / Tuusulan keskustan aluerajausta ei ole mielestäni missään esitetty, joten asiakirjojen perusteella ei voi arvioida , onko etäisyys nimenomaisesti Tuusulan keskustasta n. 1 km.</p> <p>Kaava-alue on nimenomaisesti osa Hyrylää eikä Riihikalliota.</p> <p>Alue rajautunee luoteessa Jussilantiehen eikä lännessä kuten asiakirjoissa todetaan. Muiltakin osin alueen sijoittumista eri</p>	<p>Asemakaavoitettavan alueen sijainti Tuusulan keskustan tuntumassa vaikuttaa suunnitelmiin. Tuusulan keskustan rajojen määrittely ei kuitenkaan ole tämän kaavatyön kannalta olennaista.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ”suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Hyrylän kylässä”. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainintaa suunnittelualueen sijainnista suhteesta Riihikallioon.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on selkeyden vuoksi</p>

	<p>ilmansuuntiin nähden tulee tarkistaa. Aluetta ei rajaa Aropellontie, vaan Aropellontie sisältyy kaava - alueeseen.</p> <p>OASissa ei ole tarkoituksenmukaista viitata selostukseen, joka oikeastaan laaditaan vasta myöhemmin prosessin kuluessa. OAS on itsenäinen asiakirja, ja se tulisi laatia ennen kaavatyön alkua. Sen tulisi sisältää itsessään otteet asiakirjoista, joihin OASissa viitataan. OASit tulee laatia ennen varsinaisen kaavatyön aloittamista siten, ettei sitä jatkuvasti kaavatyön kuluessa tarvitse muuttaa. Muutokset voidaan esittää myös selotuksessa, koska selotuksessa esitetään periaatteessa samat asiat kuin OASissa.</p> <p>Suunnittelualueita rajatessa tulee huomioida alla olevat kommenttini kaavaluonnoksesta. Suunnittelualueita tulee laajentaa. Kts. mielipide kaavaluonnoksesta sekä aikaisemmasta OASista.</p> <p>Lisäksi tulee kaavatyötä tehdessä huomioida se, että alueella ei ole sellaista ajantasaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka ohjaisi MRL:n mukaisesti laadittavana olevaa asemakaavatyötä.</p> <p>Kaava-asiakirjoihin tulee suunnittelualueen lisäksi rajata kaavan vaikutusalue, joka on tässäkin tapauksessa suunnittelualueita laajempi.</p>	<p>käytetty päällmansuuntia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaava-alueen raja on esitetty liitteenä olevalla kartalla. Kartasta on selvästi luettavissa Aropellontien sisältyminen kaava-alueeseen.</p> <p>Luonnosvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettäessä siihen on lisätty viittauksia asemakaavan selostukseen, koska OAS:ssa ja selostuksen esitetyt tiedot ovat monelta osin yhtenevät.</p> <p>Suunnittelualueen rajausta koskeviin mielipiteisiin on vastattu muun muassa kohdassa 2.13.</p> <p>Kaavaa laadittaessa on huomioitu oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuminen.</p> <p>Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen Tuusulan yleiskaava 2040:n laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Aluetta koskee lainvoimainen yleiskaava 2010, joka ei ole oikeusvaikutteinen, mutta kuitenkin ohjaa asemakaavojen suunnittelua. Lisäksi alueen suunnittelua ohjaa osaltaan Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, joka on osin oikeusvaikutteinen. Lisätietoja kaavaselostuksen kohdassa 3.2.</p> <p>Kaavan vaikutusalueen rajaaminen ei ole ollut mahdollista vielä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa, koska kaavan sisältö ei ole ollut tiedossa. Kaavan vaikutuksia on kuvailtu kaavaselostuksen kohdassa 5.4. MRL 9§:n mukaisesti selvitykset on tehty alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.</p>
2.29	<p><u>2. Kaavatilanne</u></p> <p>Otsake tulee muuttaa muotoon Kaava- ja suunnittelutilanne sekä kaava-alueita koskevat muut päätökset. Kaikki aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset tulee mainita esim. oman otsakkeen Muut suunnittelualueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset alla. Lisäksi tulee esittää oman otsakkeen alla suunnittelualueita koskevat muut päätökset, joissa tulee kertoa mm. niistä</p>	<p>Tiedot on esitetty kaavaselostuksessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentäminen kaavaprosessin tässä vaiheessa ei ole tarpeen.</p>

	<p>kunnanvaltuuston päätöksistä, jotka vaikuttavat kaavatyöhön.</p> <p>Tällöin tulee huomioida se, että alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaava, joka ohjaisi asemakaavoitusta. Mikkolan asemakaavaan tehdyt muutokset tulee esittää.</p> <p><u>Maakuntakaava</u></p> <p>OASissa todetaan, että Uudenmaan vaihemaakuntakaava on 2. vaiheessaan. jne. Teksti on epätarkkaa ja sitä tulee tarkistaa.</p> <p>Koska OAS on itsenäinen asiakirja, tulee otteet kaavoista, joihin viitataan, esittää myös OASissa.</p> <p>Maakuntakaavaotteeseen alle tulee laittaa tieto siitä, mistä maakuntakaavaotteesta on kysymys. Myös 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta tulee laittaa ote OASiin / kaavaselostukseen.</p> <p><u>Yleiskaava</u></p> <p>Koska OAS on itsenäinen asiakirja, tulee otteet kaavoista, joihin viitataan esittää OASissa. OASissa ei tule/voi viitata sen kaavan selostukseen, jota OAS koskee.</p> <p><u>Asemakaava</u></p> <p>Suunnittelualue ei ole kokonaan voimassa olevan asemakaavan ulkopuolella. Tiedot tulee korjata.</p> <p>Koska OAS on itsenäinen asiakirja, tulee otteet kaavoista, joihin viitataan esittää OASissa. OASissa ei tule/voi viitata sen kaavan selostukseen, jota OAS koskee.</p> <p>OASista puuttuu tieto siitä, että Mikkolan omakotialueen asemakaavaa on muutettu kunnan omistamilla mailla suunnittelualueen läheisyydessä jokin vuosi sitten.</p> <p>OASista puuttuu tiedot rajatuville alueille annetuista poikkeamisista.</p>	<p>Maakuntakaavaa koskevat tiedot on korjattu ajantasaisiksi ja täsmällisiksi.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu luonnosvaiheessa ja se esitetään kaavaselostuksen liitteenä. Koska kaikki kartat joihin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan sisältyvät myös kaavaselostukseen, ei samoja karttoja ole pidetty tarpeellisena esittää kahteen kertaan.</p> <p>Tieto kaava-alueeseen sisältyvistä asemakaavoitetuista alueista on lisätty selostukseen.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu lainvoimaisen asemakaavan tilanne. Myös Jussilantien länsipuolisia alueita koskeva 16.11.2004 vahvistettu Volttikaaren asemakaava on mainittu.</p> <p>Poikkeamislupien tietoja ei tarvitse esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, ellei niillä ole erityistä merkitystä ko. alueen suunnittelulle.</p>
2.30	<p><u>3.Maanomistus</u></p> <p>Otsake tulee korjata muotoon Maanomistus ja sopimukset. Vaihtoehtoisesti sopimuksia koskevat tiedot tulee laittaa selvyyden vuoksi oman otsakkeen alle. Sopimuksen käsittelystä</p>	<p>Otsikko korjataan muotoon Maanomistus ja sopimukset.</p>

	<p>tulee olla tiedot OASissa.</p> <p>Koska OAS on itsenäinen asiakirja, tulee otteet kartoista, joihin viitataan, esittää OASissa. OASissa ei tule/voi viitata sen kaavan selotukseen, jota OAS koskee.</p>	
2.31	<p><u>4. Asemakaavan muutoksen vireilletulo</u></p> <p>Otsake tulee korjata muotoon Asemakaava ja asemakaavan muutoksen vireilletulo. Tekstiä tulee tarkistaa myös vireilletulon osalta.</p>	Otsikko korjataan muotoon Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulo.
2.32	<p><u>5. Asemakaavan muutoksen tavoitteet</u></p> <p>Otsake tulee korjata muotoon Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet. Asiakirjat, joista kaavatyön tavoitteet on johdettu, tulee esittää.</p> <p>Mistä asiakirjoista ei ilmene, miksi kiinteistön RN:o 4:54 osalta asemakaavan tavoitteena pitäisi olla vain "toteavan" asemakaavan laatiminen. Käsite "toeava asemakaava" on myöskin epämääräinen.</p> <p>Jos alueelle soveltuvan rakentamisen tehokkuus määritellään kaavatyön yhteydessä, tulee menettelytapa perustella. Asemakaavaa laadittaessa ja myös tavoitteita määriteltäessä tulee huomioida MRL 54 § sekä 30 §.</p>	<p>Otsikko korjataan muotoon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet.</p> <p>Asemakaavan tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmällisemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentäminen kaavaprosessin tässä vaiheessa ei ole tarpeen.</p> <p>Kiinteistön 4:54 osalta lähtökohtana on ollut olemassa oleva asuinkerrostalo. Mikäli kaavatyön edetessä ilmenee perusteita olevan tilanteen muuttamiseksi, näin toimitaan.</p> <p>Tehokkuuden määrittelyä kaavaprosessin yhteydessä on selvitetty tarkemmin selostuksen kohdassa 5.1.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentäminen kaavaprosessin tässä vaiheessa ei ole tarpeen.</p>
2.33	<p><u>6. Arvioitavat vaikutukset</u></p> <p>Kaavan vaikutuksia tulee arvioida siten, että huomioidaan se, että alueella ei ole oikeusvaikutteista MRL:n mukaista yleiskaavaa, joka ohjaisi asemakaavan laatimista.</p> <p>Alue, johon kaavan vaikutuksia arvioidaan tulee osoittaa kartalla. Aluerajaus tulee perustella. Asiakirjoista ei ilmene selkeästi kuka on se suunnittelija, johon otetaan yhteyttä.</p> <p>Osallistumismahdollisuuksista on kerrottu epäselvästi.</p>	<p>Kaavan vaikutuksia on arvioitu MRL 39 §:n mukaisesti, eli huomioiden oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttumisen, jolloin myös asemakaavaa laadittaessa yleiskaavan sisältövaatimusten tulee täytyä.</p> <p>Kaavan vaikutusalueen rajaaminen ei ole ollut mahdollista vielä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa, koska kaavan sisältö ei ole ollut tiedossa. Kaavan vaikutuksia on kuvailtu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.</p>

		<p>Yhteystiedot on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 10.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 9 on kerrottu osallistumismahdollisuuksista.</p>
2.34	<p><u>7. Osalliset</u></p> <p>Keski - Uudenmaan ympäristökeskus kuuluu kohtaan 3. Viranomaiset. Osallisiin tulee lisätä Hyrylän kehittämistoimikunta. Mikkola kuulunee enemminkin Hyrylän keskustaan / keskustan lievealueisiin, joten kaavaa on tarpeen käsitellä nimenomaisesti Hyrylän kehittämistoimikunnassa.</p>	<p>Siirretään Keski-Uudenmaan ympäristökeskus kohtaan 3. Viranomaiset.</p> <p>Hyrylän kehittämistoimikunta on mainittu osallisten luettelossa.</p>
2.35	<p><u>8. Suunnittelutyö, ohjaus, päätöksenteko ja aikataulu</u></p> <p>Suunnitelmia laaditaan vain kahden kaavoitettavan alueen maanomistajan toimeksiannosta. Muut maanomistajat on jätetty suunnittelutyön ja toimeksiannon ulkopuolelle.</p> <p>Toimeksiannon sisältö on jäänyt kertomatta. Asemakaavan laatimisesta pitäisi käsitykseni mukaan vastata kunta. Teksti tulee tarkistaa / selventää siten, että kuntalainen tietää, mitä tarkoitetaan.</p> <p>Syksy 2012 on jo mennyt silloin kun kaavasta saadut mielipiteet ja lausunnot ovat olemassa. Kaava työstettäneenkin eteenpäin talven 2012 - 2013 aikana. Aikataulu tulee tarkistaa jos ja kun OASia muutettiin.</p>	<p>Aropellon asemakaava on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on mainittu ensimmäisen kerranvuoden 2003 kaavoituskatsauksessa ja se on ollut kunnan kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2007. Aropellon asemakaavan alue on rajattu siten, että sen kattaa Mikkolan asuinalueen reunalla sijaitsevat asemakaavoittamattomat alueet maanomistusoloista riippumatta.</p> <p>Kunta on tehnyt kiinteistön maanomistajan kanssa sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä vuonna 2010.</p> <p>On luonnollista, että kaavahanke lähtee liikkeelle yhden tahon esityksestä. Kaavan tavoitteisiin on kuitenkin voinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisen nähtävilläolon yhteydessä ottaa kantaa kuka tahansa osallinen. Kaavalle asetetut tavoitteet voivat muuttua kaavaprosessin aikana myös osallisten antaman palautteen johdosta. Kaikilla maanomistajilla on siten yhtenevät mahdollisuudet vaikuttaa kaavan tavoitteisiin.</p> <p>Maanomistaja on tiedotettu asemakaavoituksen etenemisestä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.</p> <p>Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, asemakaavan laatimisesta vastaa Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy yhteistyössä Tuusulan kunnan kanssa.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 8 esitetyn aikataulun mukaisesti kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi ja</p>

		asemakaavaehdotus esitetään kuntakehityslautakunnan ja kunnanhallituksen hyväksyttäväksi talven - kevään 2013 aikana.
2.36	<p><u>9. Tiedotus ja osallistuminen</u></p> <p>Tieto siitä kenelle mielipide tulee osoittaa on mielestäni epäselvä / harhaanjohtava. Vrt. kohta 8. Mistään asiakirjoista ei selkeästi ilmene, kuka / mikä taho on suunnittelija. Mielipide tulee mielestäni jättää Tuusulan kuntaan, kuten kuulutuksessa / osallisille lähetetyssä kirjeessä todetaan.</p> <p>Kaavoituslautakunta tulee korjata muotoon kuntakehityslautakunta.</p> <p>Osallistumis - ja arviointisuunnitelmaa tulisi laatia alunperinkin siten, että sitä ei jouduta joka vaiheessa tarkistamaan / muuttamaan. Jos muutoksia tehdään/joudutaan tekemään, osallisille tulee ilmoittaa muutoksista ja heiltä tulee selkeästi pyytää uudelleen mielipide myös OASista. OASin tulee olla itsenäinen asiakirja.</p>	<p>Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut toimittaa Tuusulan kunnalle 3.10.2011 mennessä.</p> <p>Kuntakehityslautakunnan nimi on korjattu.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluksi todetaan, että: "OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa."</p> <p>Korjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kaavaluonnoksen liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön ei ole maanomistajatietoja lukuun ottamatta tehty muutoksia, eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ole pyydetty uudelleen mielipiteitä.</p>
2.37	<p><u>Muuta</u></p> <p>OASiin tulisi lisätä kohta, jossa kerrotaan mitä selvityksiä kaavatyön yhteydessä on tarkoitus tehdä. Esittämäni korjaukset tulee tehdä myös vastaavasti / tarvittaessa myös kaavaselostukseen.</p> <p>Asiat tulee löytyä myös varsinaisesta selostuksesta.</p> <p>OAS tulee poistaa selostuksen liitteistä asiakirjoihin. OASeja laadittaessa tulee pyrkiä siihen, että niitä ei jatkuvasti muuteta. OASit tulee laatia ennen varsinaisen kaavatyön aloittamista.</p> <p>Osallisille lähetettävässä kuulemiskirjeessä olisi pitänyt mainita erikseen, että mielipiteitä pyydetään myös liitteenä olevasta OASista, koska sitä on muutettu aikaisemman nähtävillä olon jälkeen.</p>	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa ei ole ollut tiedossa mitä selvityksiä kaavatyön edetessä tullaan laatimaan.</p> <p>Kaavaselostuksen kohdassa 3.3 on kerrottu muista asemakaavaa koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuuluu selostuksen liitteisiin.</p> <p>Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (maanomistajatiedot, yhteystiedot) on lähetetty osallisille tiedoksi, koska se kuuluu kaavaselostuksen liitteisiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole pyydetty jättämään uudelleen mielipiteitä.</p>

3. As Oy Tuusulan Erika 3		
3.1	Uuden asuinalueen pääsisäänajoväylä on suunniteltu taloyhtiömme pääsisäänajoväylän kohdalle. Miten varmistetaan liikennevirtojen sujuvuus sekä kevyen liikenteen väylän turvallisuus.	<p>Taloyhtiön tonttiliittymää vastapäätä asemakaavaehdotuksessa sijaitsee Aropellon pysäköintialueiden liittymä. Pysäköintialueilta on toinen ajoyhteys Aropellontielle ja sitä kautta Pähkinämäentuielle. Jussilantie on mitoitettu normaaliksi kaksikaistaiseksi kokoojakaduksi, jolla on erillinen kevyen liikenteen väylä. Pysäköintialueilla on tulemaan autopaikkoja n. 140 kpl, mikä aiheuttaman liikenteen lisäksi vaikutus on vähäinen. Liikenne jakaantuu Jussilantielle ja Aropellontielle.</p> <p>Rakennuslupavaiheessa huolehditaan suunnitteluratkaisuista siten, ettei tonttiliittymältä oin hyvä näkyvyys Jussilantielle ja sen kevyen liikenteen väylälle.</p>
5.2	Tonttimme rajalle pelto-osuudella on rakennettava yksityisyyttä suojaava aita pellolle rakentavan kustannuksella.	Aropellon asemakaavassa tavoitteena on ollut muodostaa korttelin keskelle Pähkinämäentien liikenteen aiheuttamalta häiriöltä suojattu, avara ja yhtenäinen piha-alue leikkipaikkoineen ja oleskelualueineen. Korttelialueelle ei saa rakentaa aitoja.
5.3	Vastustamme läpiajoliikenteen sallimista Aropellontieltä Jussilantielle.	Läpiajo ei Aropellontielle ole sallittua.
5.4	Emme hyväksy uudelle asuinalueelle ajoa Aropellontien kautta.	<p>Ainoastaan pienemmälle LPA-korttelialueelle on ajoyhteys Aropellontieltä. Asemakaavaehdotuksessa LPA-kortteleiden välille on merkitty ajoeste.</p> <p>Koska tiloille 4:54 ja 5:30, sekä kaikille Björkbackankujan varrella oleville kiinteistöille on ajoyhteys Aropellontieltä, ei ole nähty syytä estää myös uutta rakentamista liittymästä Aropellontiehen.</p>

MUISTUTUKSET

1. *****

Yleistä

Olen jo aikaisemmin ilmaissut mielipiteeni, että on yleisesti perusteltua ja hyvä, että Aropelto rakennettaisiin. Vuonna 2012 kirjasin lausuntooni suuren määrän kommentteja. Niistä moniin on mielestäni vastattu asianmukaisesti ja mielipiteeni on koetettu rakentavasti ottaa huomioon projektin jatkosuunnittelussa

Silti muutamia kommentteja on aiheellista tuoda vielä esille.

A.

Olen asunut Jussilantiellä ***** 18 vuotta. Näiden vuosien aikana on moneen kertaan suunniteltu Aropellon kaavoittamista ja rakennuttamista. Mitään ei kuitenkaan ole käytännössä koko aikana tapahtunut. Mutta Aropellon projektiin vedoten moniin hankkeisiin ei korttelini alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ole näinä vuosina ryhdytty. Hankkeet ovat siirtyneet tulevaisuuteen.

Esimerkiksi: selkeästi omistamani alueen puolella on valotolppia (esim. ns. A-tolppa), joita ei ole suostuttu poistamaan alueeltani näiden 18 vuoden aikana. Samoin tonttini puolella on edelleen vedetty sähkö- ym linjoja ja suoritettu niihin liittyviä kaivaustöitä ilman lupaa tai ilmoitusta maanomistajalle.

Vielä oleellisempaa on huomata, että 18 vuoden aikana en ole saanut selville mitkä ovat tonttini ja hallinnassa olevan alueeni todelliset rajat. Täysin yksiselitteisesti yksi rajapyykkimme on keskellä Jussilantien kevyeen liikenteen väylää noin metri asfaltin puolella.

Samaan selvitystyöhön liittyen, vielä viimeksi heinäkuussa 2016 koetin selvittää kunnan asiantuntijan kanssa mitkä ovat korttelini ja yksiselitteisesti minulle kuuluvan alueen rajat Aropellon puolella. Viimeinen vastaus oli se, että lopullinen selvitys tehdään sitten kun Aropellon kaava varmistuu.

Pidän hyvin erikoisena, että vasta kun välittömästi naapurissani olevan alueen kaava on varmistunut, saan selville, mitä oikeasti omistan. On nimittäin itsestään selvää, että vasta sen jälkeen, kun tiedän mitä omistan, voin alkaa suunnitella koko oman alueeni käyttöä. Luonnollisesti vasta tämän jälkeen tiedän, mikä on mielipiteeni nyt esillä olevasta kaavasta ja kaavan muutosehdotuksesta.

1. Kommentti

Katson, että nyt suunnittelussa olevan Aropellon reuna-alueiden tontteihin, rajoihin ja omistuksiin liittyvät selvitystyöt olisi pitänyt tehdä ennen nykytilannetta. En voi hyväksyä, että joudun kommentoimaan kaavaa ilman tietoa, mitkä ovat rajani, ja kuinka pitkälti minulla on yhteistä rajaa asemakaava-alueen kanssa.

Katson myös, että maanomistajia ei kohdella tasapuolisesti tässä prosessissa. Edellä mainituista syistä eli tarkan tiedon puutteesta johtuen, minulla ei tarjoutunut todellista mahdollisuutta lausua mielipidettäni kaavaehdotuksesta.

B.

Tutkiessamme kunnantalolla ***** vaiheita eri kartoista ja dokumenteista, havaitsin monta mielenkiintoista yksityiskohtaa. Sekä pohjoisen että etelän puolelta ***** ja raken-nuksia on usean vuosisadan ajan kulkenut tiet. Erityisesti ***** pohjoiseen kaartuva tie (eli Aropellontie muuttuen loivasti kaartuen Jussilantieksi) on ollut tärkeä pääväylä Korson ja Tuu-sulan kirkon välillä ainakin 1800-luvulta lähtien.

Kun edellisissä lausunnoissani ja viimeksi tänä kesänä kunnantalolla esitin toisaalta kysymyksen Aropolun tarpeellisuudesta, viitattiin vanhoihin karttoihin, kaavapohjin ja lak.yht.-sanaan. Ymmär-rän, että Aropolku ei kuulu nyt suunnittelussa olevaan alueeseen. Mutta merkittävä, vanha pää-väylä kuuluu.

2. Kommentti

Katson, että sekä kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti vanhan valtaväylän pohja ja loiva kaartuva profiili tulee säilyttää. Tulisi perustaa Aropellontien ja Jussilantien yhdistävä kevyen lii-kenteen väylä noudattamaan vanhaa tien pohjaa, joka kaartuisi silloin tyylikkäästi, mikä myös su-juvoittaisi liikennettä. Käytännössä tämä vanha väylä on jo olemassa kaava-alueen länsikulmassa soratienä, mitä suurin osa tonttimme kulmalla Aropelloilta Jussilantielle kääntyvistä jalankulkijoista ja pyöräilijöistä tällä hetkellä käyttää. Tuo väylä tulisi säilyttää. Kaavaehdotuksessa liikennejärjestelyt ovat tältä osin ja tässä kohdassa kömpelöt ja epäkäytännölliset. Tämä ehdotettu muutos edellyttäisi Punasavikanpolun luoteisnurkassa olevan ensimmäisen asuntokokonaisuuden siirtämistä. jonkin verran kaakkoon.

C.

Edellisen lausuntoni kommentteissa oli paljon kohtia, jotka selviäisivät prosessin seuraavissa vai-heissa. Toivonkin, että asukkaille informoidaan kirjallisesti ja postitse kaikista projektin vaiheista tulevaisuudessa. Aikaisemmissa projekteissa esimerkiksi Volttikaaren tapauksessa näin ei joka vai-heessa toimittu.

2. *****

Toistan kaiken aikaisemmin tämän kaavaprosessin aikana esittämäni mielipiteet.

En ole tyytyväinen mielipiteisiini annettuihin vastineisiin enkä niiden johdosta tehtyihin muutoksiin.

Kaavaa ei ole laadittu lakien mukaisesti / mm. MRL:n säännöksiä noudattaen.

Vastustan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksymistä ehdotuksen mukaisena.

3. Asunto Oy Tuusulan Eerika 3

Tuusulan kunta on tekemässä kaavamuutoksen koskien Aropellon aluetta, joka on siis peltoalue rajoittuen Jussilantien, Pähkinämäentien ja Aropellontien väliin. Aluetta ollaan kaavoittamassa asuinkäyttöön ja suunnitelmassa on rakentaa ko. alueelle noin 13000 kerrosneliometriä kerrosta-loja, rivitaloja ja pientaloja noin 260 asukkaan tarpeisiin.

Asunto Oy Tuusulan Eerika, Jussilantie 3, haluaisi kaavoittajan kannanoton sekä tuoda oma huo-lensa seuraavista asioista:

- Uuden asuinalueen pääsisäänajoväylä on suunniteltu taloyhtiömme pääsisäänajoväylän kohdalle. Miten varmistetaan liikennevirtojen sujuvuus, sekä kevyenliikenteen väylän turvallisuus? Läheltä ja kauempaakin (mm. Lahelasta) tulevat koululaiset käyttävät Jussilantien jalkakäytävää kulkemiseen Mikkolan alakoululle.
- Viemäriverkoston kunto. Nykyiselläkin kuormalla verkosto on varsin usein tukkeutunut, joten viemäroinnin toimivuus on kaikin keinoin varmistettava tulevaisuuden suuremman jätevesikuorman alla. Taloyhtiöllemme on esimerkiksi aiheutunut kaksi viemäreiden ylivuotovahinkoa, jotka ovat johtuneet kunnan viemäriverkoston tukkeutumisesta.
- Rakennustyömaan muut haitat; esimerkiksi paalutukset ja niihin liittyvät värinämitaukset, työmaan melu ja raskas liikenne (työmaalle menevä raskas liikenne aiheuttaa vaaratilanteita, koska reitti rakennustyömaalle kulkee ilmeisesti Jussilantien kautta)?

LAUSUNNOT

1. Caruna Oy

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle mahdollisesti uusi puistomuuntamo ja kaapelointeja.

Muuntamo- ja johtovaraukset

Kaavaan on merkitty puistomuuntamolle varaus.

2. Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt ELY-keskuksen lausuntoa Aropellon asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksesta 31.8.2016 mennessä.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon ja ELY-keskuksen aiemman lausunnon jälkeen kaavaa varten on laadittu meluselvitys ennustetilanteelle vuodelle 2030. Selvityksen tiivistelmä on kaavaselostuksen liitteenä.

Oleskelu- ja leikkialueet on sijoitettu siten, että rakennusmassat suojaavat niitä liikennemelulta. Melutasot ulko-oleskelualueilla auttavat valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun enimmäisarvot tilanteessa, jossa suojaavat rakennukset on toteutettu. Ohjearvot on saavutettava kaikissa alueen rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että asuinhuoneissa.

Meluselvityksen mukaiset melutasot sekä päivällä että yöllä ovat melko korkeita. AK-korttelialueilla parvekkeet on lasitettava. Ääneneristävyysvaatimuksista ei ole erikseen määrätty kaavassa. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että meluselvityksen sisältö ei välity kaavamääräyksiin. Julkisivuon kohdistuva melun ollessa yli 55 dB(LAeq) on asuntojen avauduttava myös sellaiselle julkisivulle, jonka kohdalla päivällä melutaso 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq) saavutetaan. Lisäksi olisi suositeltavaa sijoittaa tällaisessa tapauksessa makuuhuoneet rakennuksen selliselle puolelle, jossa em.

melunohjeavot toteutuvat. Parvekkeella on saavutettava valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulkoalueiden melunohjeavot (päivällä enintään 55 dB(LAeq) ja yöllä enintään 45 dB(LAeq)).

3. Fortum Power and Heat Oy

Lausunnon kohteena oleva alue sijaitsee Mikkolan asuinalueella, Hyrylän kylässä. Fortumilla on kaukolämmön runkojohtoja suunnittelualan välittömässä läheisyydessä.

Tulemme tarjoamaan alueen rakennettaville kiinteistöille kaukolämpöä

4. Uudenmaan liitto

Ei anna lausuntoa.

5. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alue ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevalla pohjavesialueella, eikä kuntayhtymän yhdysvesijohtoja ole alueella.

Hyrylän I-luokan tärkeäksi merkityn pohjavesialueen raja on vähimmillään noin 150 metrin päässä kaava-alueen koillisreunasta. Kun tarkkoja tietoja maaperästä tai vettä johtavien kerrosten sijainnista tällä kohdalla ei ole, on suunnittelun ja rakentamisen ajan otettava huomioon myös mahdollisuus, että pohjavesialue voi ulottua myös kaava-alueelle. Tällaisessa tilanteessa tulee olla välittömässä yhteydessä ympäristöviranomaisiin ja Tuusulan seudun vesilaitokseen ongelman selvittämiseksi.

Muutoin kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen johdosta.

6. Vammaisneuvosto

Asuinkorttelin rakentamisessa on otettava huomioon, että invapysäköinnin parkkiruutu on tarpeeksi iso. Huomioitava lisäksi kevyenliikenteen- sekä alikulkuväylät. Talvikunnossapidon kannalta on tärkeää, ettei lumia kasata invapaikoille niin kuin yleensä käy, vaan niille kuuluvalla paikalla.

7. Ikäihmisten neuvosto

Ikäihmisten neuvostolla

- ei ole uutta lausuttavaa Aropellon asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotukseen.

8. Tekninen toimi

Ei lausuttavaa.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS SEKÄ KIINTEISTÖN AROHARJU RN:O 4:178 MÄÄRÄALAN JA KIINTEISTÖN JUSSILAN RISTEYS RN:O 4:181 LUOVUTUKSIA KOSKEVA ESISOPIMUS**A. SOPIJAPUOLET**

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

ja

ja

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. ASEMAKAAVAN LAATIMINEN JA MAANOMISTAJAN OMISTAMA ALUE

Tuusulan kunnassa on laadittu Aropelto- niminen asemakaava ja asemakaavan muutos nro **3490 Jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava")**. Suunnittelijana on toiminut arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Kaavaehdotuskartta on sopimuksen liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **15.9.2011-3.10.2011** ja asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä **1.11.2012-3.12.2012** välisen ajan.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan asemakaavoittamattomalla alueella omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä ***** Kiinteistön pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on **3,31** hehtaaria (**33104** m²).

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut tontit ja korttelit ovat keskeneräisen asemakaavatyön mukaisia suunniteltuja kortteleita ja tontteja.

Maanomistajan omistama kiinteistö sisältää, nyt tekeillä olevassa asemakaavassa, asemakaavan mukaisen korttelin **8121** AP-tontin **3** osan, AK- tontin **1** ja LPA- tontit **2** ja **4** sekä

korttelin 8122 AK- tontin 1 ja AP-tontin 3. Lisäksi maanomistajan omistamalla maalla on katualueitaja kevyenliikenteen väyliä.

AP- kaavamerkinnällä osoitettua korttelialuetta on maanomistajan kiinteistöllä yhteensä noin 5 952 m² ja sillä on rakennusoikeutta yhteensä 2 145 k-m². AP- kaavamerkinnällä olevien tonttien yhteydessä ja niiden jaettavaksi on kaavassa merkitty myös LPA- alue, jonka pinta-ala on noin 1 080 m².

AK- kaavamerkinnällä osoitettua korttelialuetta on maanomistajan kiinteistöllä yhteensä noin 10 024 m² ja sillä on rakennusoikeutta yhteensä 8 200 k-m². AK -kaavamerkinnällä olevien tonttien yhteydessä ja niiden jaettavaksi on kaavassa merkitty myös LPA- alue, jonka pinta-ala on noin 3 406 m².

Katualueita maanomistajan omistamalla alueella on yhteensä noin 12 642 m², josta on käytössä olevaa katualuetta noin 10 959 m² ja rakennettavaa katualuetta noin 1683 m² (687 m²+996 m²).

Maanomistajan omistama kiinteistö sekä maankäyttösopimuksen osana olevien luovutusten kohteet on osoitettu liitekartoilla 1 ja 2.

Todetaan lisäksi, että Kunta omistaa asemakaava-alueella korttelin 8121 AP-tontista 3, n 142 m²:n suuruisen osan kiinteistöä *****, jonka rakennusoikeus on 55 k-m².

C. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, asemakaava-alueen toteuttamisesta, alueiden luovuttamisesta sekä muista tässä sopimuksessa jäljempänä sovituista oikeuksista ja velvollisuuksista.

D. YHDYSKUNTARAKENTAMINEN JA MAANOMISTAJAN OSALLISTUMINEN KUSTANNUKSIIN

Lähtökohdat

Maankäyttösopimuksen lähtökohtana on Kunnan ja Maanomistajan **** koskevat neuvottelutarjoukset sekä Tuusulan kunnanhallituksen niitä ja tilan asemakaavoituksen käynnistämissopimusta koskeva hyväksymispäätös 17.12.2007 § 705.

Maanomistajan kanssa on neuvotteluissa sovittu, että ***** tilalle kaavassa osoitettava pientalojen rakennusoikeus jaetaan siten, että maanomistajalle tulee 1000 k-m² ja kunnalle 1000 k-m². Loput kiinteistöstä maanomistaja luovuttaa kunnalle hintaan 3,5 euroa/m² sekä luovuttaa kaavan osoittamat tiealueet noin 10 270 m² korvauksetta Kunnalle.

Em. neuvottelussa ja päätöksissä on lisäksi sovittu, että maanomistajalla on kaavatonttien alueisiin takaisinosto-oikeus. Tuusulan kunnanhallitus on päätöksessään 17.12.2007 § 705 hyväksynyt myös asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen ja osa ARA- hintaan sidottuista takaisinostohinnoista on sidottu päätöksessä kaavoituksen käynnistämissopimuksen tekoajankohtaan.

Ote kunnanhallituksen päätöksestä 17.12.2007 § 705:

"- Hyväksyä neuvottelutarjoukset seuraavin tarkennuksin:

- Maanomistajalla tai hänen osoittamallaan taholla on oikeus ostaa kunnalle maankäyttöso-
pimuksella tuleva 1000 k-m²:n rakennusoikeuden määrä kaavoituksen käynnistämissopi-
muksen tekoajankohdan ARA- hinnalla korotettuna 50 % ja 15 % keskustalisällä. Osto-
oikeus on voimassa siihen saakka, kunnes kuukausi on kulunut siitä, kun kunnan toimesta on
alueen tontit merkitty kiinteistörekisteriin ja kunnallistekniikka rakennettu sekä käyt-
töön otettu (kaduilla ensimmäinen asfalttikerros).

- Maanomistajalla tai hänen osoittamallaan taholla on oikeus ostaa raakamaakaupalla kun-
nalle tulevalle alueelle kaavoitettavat tontit vuoden 2009 ARA- hinnalla korotettuna 50 % ja
15 % keskustalisällä. Osto-oikeus on voimassa siihen saakka, kunnes kuukausi on kulunut
siitä, kun kunnan toimesta on alueen tontit merkitty kiinteistörekisteriin ja kunnallistekniik-
ka rakennettu sekä käyttöön otettu (kaduilla ensimmäinen asfalttikerros).

- Taho, jolle tontit luovutetaan, sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edel-
leen em. kunnan luovuttamia tontteja rakentamattomana.

- hyväksyä liitteenä olevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen tilan ***** osalta"

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan lainvoimaisen asemakaavan mukaiset kadut ja muun kun-
nallistekniikan mahdollisimman nopeasti asemakaavan tultua voimaan noin yhden vuoden
kuluessa (12 kk) asemakaavan lainvoimaisuudesta, mutta kuitenkin viimeistään 12 kk kulu-
essa katusuunnitelman lainvoimaisuudesta. Katusuunnitelma laaditaan välittömästi asema-
kaavan saatua lainvoiman.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkos-
toihin, elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maan-
omistajan ja Kunnan omistamille alueille tulevilta rakennuksilta peritään vesi- ja viemäri-
verkostoon liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusu-
lan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja taksojen mukaan.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Kunta vastaa tilan ***** länsikulmassa olevien vesi- ja viemärijohtojen siirroista siten, että
yksi jätevesikaivoistajaa tontin puolelle, kuitenkin niin, ettei se haittaa tontin rakentamisen
toteutumista vaan sijoittuu tontin istutettavan osan alueelle. Kaivon ja siihen liittyvien johto-
jen vaatima mahdollinen johtorasite perustetaan tontin lohkom isen yhteydessä.

Muista maanomistajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista Maanomistaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa, ennestään omistamansa alueen osalta. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin tilan *****maakaapeleiden osalta, mutta tilan ***** tontiksi siirtyvän alueen osalta rakennusosalalla sijaitsevista maakaapeleiden siirtokustannuksista vastaa kunta, ellei siirtokustannuksista vastaajohtojen omistajat.

Sopimuskorvaus (koskee asemakaavaehdotusta nro 3490)

AP-pientalorakennusoikeutta on asemakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan 2200 k-m². Kokonaismäärästä on sovittu 2000 k-m² alue, joka jaetaan kunnan ja maanomistajan kesken puoliksi 1000 k-m² ja 1000 k-m².

Kunta saa tällä sopimuksella asemakaava-alueelta sopimuskorvauksena 1000 k-m² AP-alueeksi kaavoitettua aluetta kiinteistöstä *****. Maanomistaja on maksanut tä-hänastiset asemakaavoituksen kustannukset, jotka Kunta ilman korkoa hyvittää Maanomistajalle kuukauden kuluessa asemakaavan laillistumisesta tai raukeamisesta. Maksu suorite-taan erillistä laskua vastaan, jonka liitteinä ovat kaikki erääntyneet ao. asemakaava-alueen suunnittelua koskevat laskut laskutusperusteinen.

Maanomistaja saa tällä sopimuksella asemakaava-alueelta 1000 k-m² AP- alueeksi kaavoitettua aluetta.

Maankäyttösopimuksessa sovitaan lisäksi, että loput maanomistajan omistamasta maasta luovutetaan kunnalle yksikköhinnalla 3,5 euroa/m² ja asemakaavan mukaisiin tie- ja katu-alueisiin sekä kevyenliikenteen väyliin menevä osuus siirtyy kunnalle korvauksetta 10 270 m² osalta, loput asemakaavaehdotuksen mukaisista em. katualueista Kunta ostaa raakamaana.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että AP-tontti nro 3 korttelissa 8122, jäisi maankäyttösopimuksen lopputuloksena maanomistajalle ja tontista nro 3 korttelissa 8121 siirtyisi maanomistajalle 300 k-m² vastaava osuus tontin 3, korttelissa 8121, omistuksesta. Kunnan omistukseen siirtyy loppuomistusosuus (1145 k-m²/2973 m²) kiinteistön ***** tilan osasta tonttia 3 korttelissa 8121. Edelleen kunnan ja maanomistajan kesken jaetaan k-m²:ien suhteessa omistus ko. tonteille LPA -alueesta, korttelissa 8121 tontti 4.

AP-alue korttelissa 8121, joka jää maanomistajan omistukseen, on esitetty liitekartalla skemaattisena esimerkkinä. Pinta-ala on laskennallinen ja sijainti määräytyy tarkemmin tontin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Lisäksi kunnalle siirtyy korttelin 8121 AK- tontti nro 1 ja korttelin 8122 AK- tontti nro I sekä niille osoitettu LPA- alue, korttelissa 8121 tontti 2.

Alueiden luovutuksista ja niistä maksettavista luovutushinnoista on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa E. Esisopimus vastaisesta luovutuskirjasta.

E. ESISOPIMUS VASTAISESTA ALUEIDEN LUOVUTUSKIRJASTA

Kunta ja Maanomistaja sitoutuvat allekirjoittamaan jäljempänä tässä kohdassa sovitun lopullisen luovutuskirjan maankäyttösopimuksen toteuttamiseksi tarvittavista alueluovutuksista sen jälkeen kun Tuusulan kunnanhallitus on asemakaavan hyväksynyt, mutta ennen asemakaavan menemistä Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

ESISOPIMUS VASTAISISTA LUOVUTUSKIRJOISTA KOSKIEN KIINTEISTÖJÄ *******1. Luovutuksen sopijapuolet**

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä



ja

ja



jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

**2. Luovutuksen kohteet**

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle raakamaakaupalla määräalan kiinteistöstä *****.

- 1) Maanomistajalle jäävän tilan kolme palstaa sisältävät maankäytöltään erilaisia toimintoja.

1.1) Jäljelle jäävä tila käsittää suunnitellun asemakaavaehdotuksen mukaisen tontin nro 3 korttelissa 8122. Palstan pinta-ala on noin 2200 m² ja sillä on AP-rakennusoikeutta 700 k-m².

1.2) Osan asemakaavaehdotuksen mukaisesta LPA tontista nro 4 korttelissa 8121. Palstan pinta-ala on noin 491 m².

1.3) Osan asemakaavaehdotuksen mukaisesta AP tontista nro 3 korttelissa 8121. Palstan pinta-ala on noin 779 m² ja sillä on asemakaavaehdotuksen mukaan AP-rakennusoikeutta 300 k-m².

2) Maanomistaja luovuttaa määräalana loput, pinta-alaltaan noin 29 634 m² Aroharju 4: 178 kiinteistöstä Tuusulan kunnalle. Kunnalle luovutettava määräala sisältää mm. seuraavat maankäyttöään erilaiset alueet:

- AP-tontin nro 3 korttelissa 8121 loppuosan, pinta-ala noin 2973 m² (1145k-m²)
- AK-tontin nro 1 korttelissa 8121, pinta-ala noin 4378 m² (4200 k-m²)
- AK-tontin nro 1 korttelissa 8122, pinta-ala noin 5646 m² (4000 k-m²)
- LPA- tontin nro 2 korttelissa 8121, pinta-ala noin 3406 m²
- LPA-tontin nro 4, loppuosa korttelissa 8121, p-a noin 589 m²
- katualueet, joita on yhteensä noin 12 642 m²

Luovutuksen kohteet on esitetty liitekartalla. Maanomistajalle jäävää 300 k-m²:n suuruista palstaa vastaava osuus korttelin 8121 tontista 3 (noin 779 m²) on esitetty skemaattisesti liitekartalla.

3. Luovutuksen ehdot

Kauppahinta

Kauppahinta, joka sisältää edellä kohdassa 2 luetellut alueluovutukset, **(58 688 euroa)** maksetaan Maanomistajalle kokonaisuudessaan 14 päivän kuluessa lopullisen kaupan saatua lainvoiman.

Raakamaakaupan hinnanmuodostus:

Koko kiinteistön pinta-ala on noin 33104 m², josta Maanomistajan omistukseen jäävälle kantatilalle jää yhteensä noin 3470 m² tonttimaata. Maanomistaja luovuttaa ilman korvausta Kunnalle erikseen sovitut katualueet noin 10 270 m² sekä sovitun 1000 k-m² alueen AP-tonttia 2596 m². Jäljelle jäävän osan tilasta, noin 16 768 m², Kunta ostaa hintaan 3,5 euroa/m² eli yhteensä 58 688 euroa.

Luovutuskirjan allekirjoittaminen

Kunta ja Maanomistaja allekirjoittavat lopullisen luovutuskirjan sen jälkeen kun Tuusulan kunnanhallitus on asemakaavan hyväksynyt, mutta ennen asemakaavan menemistä Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Purkava ehto

Ellei asemakaava (nro 3490) saa lainvoimaa, purkautuu lopullinen alueiden luovutusta koskeva sopimus, elleivät sopijaosapuolet muuta sovi. Purkamistapauksessa Maanomistaja palauttaa Kunnalle kauppahinnan (58 688 euroa).

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteina oleviin alueisiin siirtyy sopijaosapuolille, kun luovutuskirja on allekirjoitettu, kauppahinta on kokonaan maksettu, Tuusulan kunnan asianomaisen hallintoelimen lopullista luovutuskirjaa koskeva päätös on lainvoimainen.

Rakennukset, rakenteet ja puusto

Kaupan kohteina olevilla alueilla ei ole rakennuksia tai rakenteita. Maanalaisistajohdoista on sovittu erikseen tässä sopimuksessa.

Kaupan kohteina olevilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät kohteisiin.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ***** ei kohdistu tämän esisopimuksen allekirjoituspäivämääränä päivätyn rasi-
tustodistuksen mukaan rasituksia tai rajoituksia.

Sopijaosapuolet vastaavat ja vakuuttavat, että kiinteistöön ei ole vireillä uusia kiinnityshakemuksia ja sitoutuvat olemaan hankkimatta uusia kiinnityksiä ja että kiinteistöön ei kohdistu mitään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia.

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista vapaina.

Kiinteistörasitteet ja rasitukset

Kiinteistöillä on voimassa kiinteistörekisteristä esisopimuksen allekirjoitushetkellä ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset.

Verot ja maksut

Sopijapuolet vastaavat kiinteistöistä maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja hallintajaltaan.

Sopijapuolet vastaavat määräalojensa erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistöverot maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Mikäli sopimus raukeaa, kaupan sopijaosapuolet eivät ole oikeutettuja vaatimaan toisiltaan korvausta.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Tuusulan kunta ja Maanomistaja ilmoittavat, että niiden tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisivat pilaantuneet ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tuusulan kunta ja Maanomistaja vakuuttavat, että ne eivät ole luovuttamallaan kiinteistöillä harjoittaneet sellaista toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän roskaantumista tai maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti.

Irtaimisto

Tämän luovutuskirjan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Muut ehdot

1. Alueen toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi asemakaava-alueella omistamansa tontit niin, että tontit on rakennettu asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja käyttöönotosta (alueella ensimmäinen asfalttikerros) seuraavasti: yksittäisille tonteille on em. määräajassa rakennettava käyttöönottoon rakennuksia vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä niin, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määräajassa suorittaa lupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Tämä 50 % ehto ei koske korttelin 8122 tonttia 3, eikä korttelin 8121 tontin 3 maanomistajalle jäävää 300 k-m²:n suuruista osuutta. Erityisistä ja perustelluista syistä rakentamisvelvoitteeseen saa pidennystä.

2. Alueiden luovuttaminen rakentamattomana ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kunta on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos siirtoon ei ole saatu Kunnan hyväksymistä ja sopimusvelvoitteita ei ole täytetty, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös edelleen luovutetun alueen osalta. Lisäksi maanomistaja sitoutuu ottamaan sopimusehdon alueen toteuttamisesta kiinteistöä tai sen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevaan vastaiseen/vastaisiin luovutuskirjoihin (koko yhtiön osakekannan osalta). Tämä ehto ei koske korttelin 8122 tonttia 3, eikä korttelin 8121 tontin 3 maanomistajalle jäävää 300 k-m²:n suuruista osuutta.

3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnan asianomaisen hallintoelimen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli asemakaava (nro 3490) tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin se oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen ja lopullisen alueluovutuksia koskevan sopimuksen allekirjoitushetkellä, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin +/- 50 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Todetaan vielä, että tässä sopimuksessa mainittujen ehtojen toteutumisen jälkeen, ennen kunnanhallituksen 17.12.2007 § 705 päätöksen mukaisen, Maanomistajan takaisinoston toteutumista, asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 3490 tilalle ***** kaavoitetut AK- rakennusalueet niihin liittyvine LPA -alueineen ovat Kunnan omistuksessa ja em. asemakaavalla tiloille ***** kaavoitetut AP- alueet omistetaan siten, että tontin 3 korttelissa 8122 omistaa kokonaisuudessaan Maanomistaja.

Asemakaavan muutoksella nro 3490 tilalle 4:178 kaavoitetun AP- tontin 3 korttelissa 8121, 2973 m² (1145 k-m²) suuruisen osan omistaa Kuntaja samasta tontista noin 779 m², 300 k-m² suuruisen osan pidättää itsellään Maanomistaja. Lisäksi kunta omistaa tilan ***** ja siten osan korttelin 8121 tontista 3 (55 k-m²). AP- tontteihin liittyvän LPA -alueen (korttelissa 8121 tontti 4) osapuolet omistavat kerrosneliömetrien suhteessa siten, et-tä Maanomistaja omistaa LPA- alueesta noin 491 m² (1000 k-m²) liitekartassa osoitetun alueen ja kunta 589 m² (1200 k-m²) alueen.

4. Tonttien takaisinluovutus

Tuusulan kunta sitoutuu myymään ja luovuttamaan Maanomistajalle tämän maankäyttö-sopimuksen kohdassa D Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin, lähtökohdat -osiossa luetellut AP-tonttialueet, AK- tontit sekä AP- ja AK- tontteihin liittyvät LPA- alueet alla olevassa kohdassa 5. sovitulla k-m²-hinnoilla siltä osin kuin Maanomistaja on ilmoittanut käyttävänsä osto-oikeuttaan. Kauppariija tehdään kuukauden kuluessa osto-oikeuden voimassa olon viimeisestä päivästä lukien.

Lisäksi kunta sitoutuu myymään omistamansa kiinteistön***** , jonka pinta-ala on noin 142 m² ja osuus tontin 8121 /3 rakennusoikeudesta on 55 ke-m².

5. Mahdollisessa takaisinluovutuksessa käytettävät hintatasot

Selvyyden vuoksi tämän maankäyttö-sopimuksen ja alueen luovutusta koskevassa sopimuksessa vahvistetaan kunnanhallituksen 17.12.2007 § 705 päättämät hintatasot, joita käytetään tämän sopimuksen jälkeen mahdollisesti tehtävissä takaisinosto kauppariirjoissa.

AP-rakennusoikeuden hinnoitteluperusteena, siltä osin kuin aluetta maankäyttö-sopimuksella kunnalle siirtyy korvauksetta (1000 k-m²), laskettuna kunnanhallituksen päätösvouden ja

asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen tekoajankohtana (v.2007) olevalla ARA- hinnalla (220 euroa/k-m²), korotettuna 50 % ja 15 % keskustat isällä, on **363 euroa/k-m²**.

AP rakennusoikeuden hinnoitteluperusteena on ARA- hinta 2009, siltä osin kuin maanomistajan on korvattava sopimusalueen (2000 k-m²) yli (145 k-m²) kunnalle raakamaakorvauksella siirtynyttä aluetta: AP- alueella 235 euroa/k-m²+50 %+ 15 % = **388 euroa/k-m²**

AK-rakennusoikeuden arvo laskettuna kunnanhallituksen päätösvuoden ja asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen tekoajankohtana (v.2009) olevalla ARA- hinnalla (163 euroa/k-m²), korotettuna 50 % ja 15 % keskustat isällä, on **269 euroa/k-m²**.

Maanomistajalla tai hänen osoittamallaan taholla on oikeus ostaa raakamaakaupalla kunnalle tulevalle alueelle kaavoitettavat tontit edellä mainituilla hinnoilla. Osto-oikeus on voimassa siihen saakka, kunnes kuukausi on kulunut siitä, kun kunnan toimesta on alueen tontit merkitty kiinteistörekisteriin ja kunnallistekniikka rakennettu sekä käyttöön otettu (kaduilla ensimmäinen asfalttikerros).

Huomioitavaa on, että edellä mainittu kiinteistörekisteriin merkitsemisehto ei koske tontteja 3 ja 4 korttelissa 8121, omistuksen pirstaleisuuden vuoksi. (KML 32 §)

6 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vastaisen jälkeen Tuusulan käräjäoikeudessa.

Liitteet

Liite 1: Sopijaosapuolten omistamat alueet

Liite 2: Kaavaehdotuskartta, jossa luovutettavat alueet

Liite 3: Kaavaehdotuskartta

Allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus

Tätä maankäyttösopimustaja esisopimusta alueiden luovutuksesta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 28. päivänä huhtikuuta 2016

TUUSULAN KUNTA

kunnanjohtaja

Harri Lipasti
henkilöstöjohtaja

MAANOMISTAJAT

Kaupanvahvistajan

valtakirjalla
***** puolesta

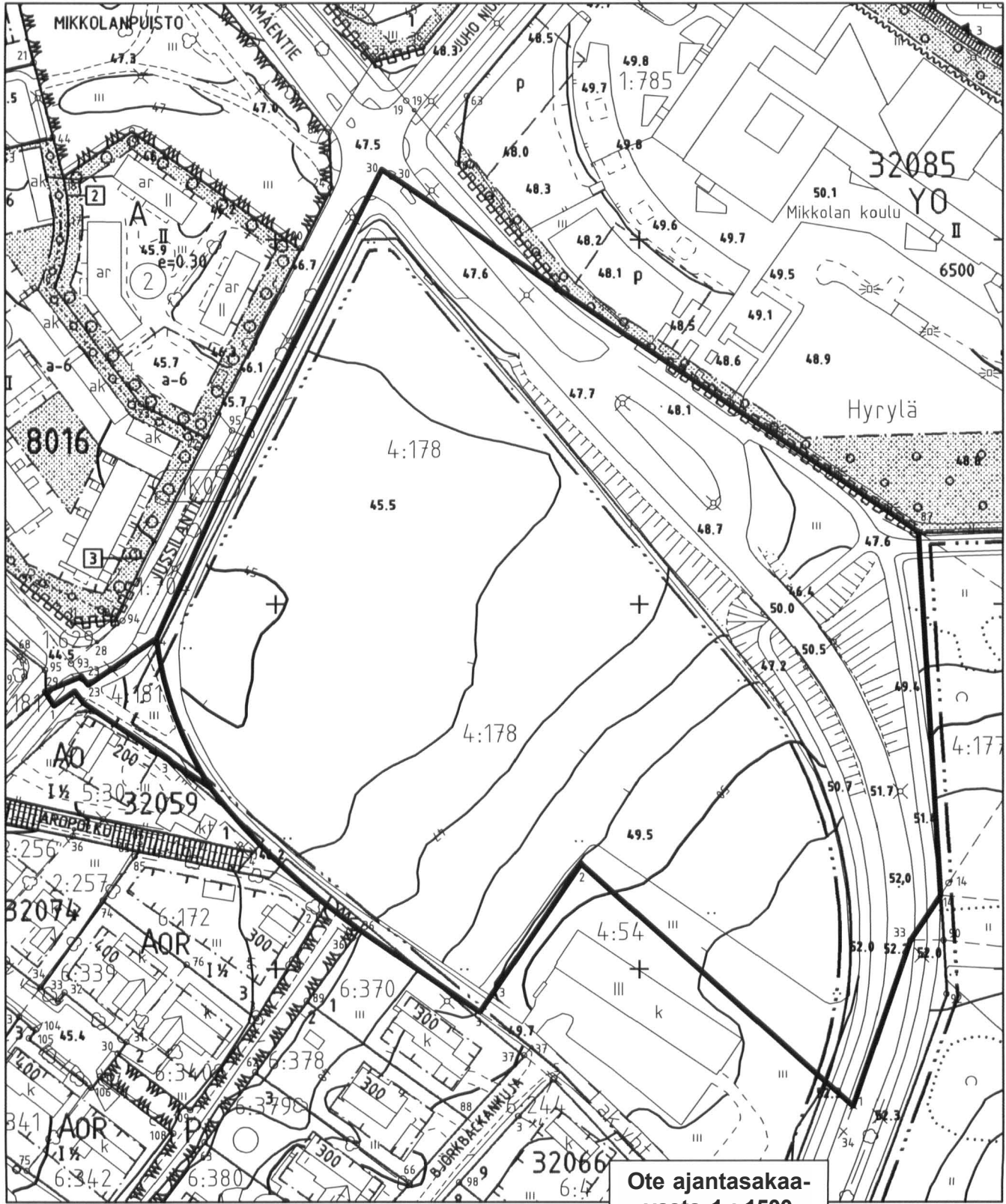
todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kunnanjohtaja Hannu Joensivu ja henkilöstöjohtaja Harri Lipasti Tuusulan kunnan puolesta ja maanomistaja Alpi Sjöblom ja Sture Lindfors, valtakirjalla maanomistajien Seppo ja Juhani Sjöblomin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu

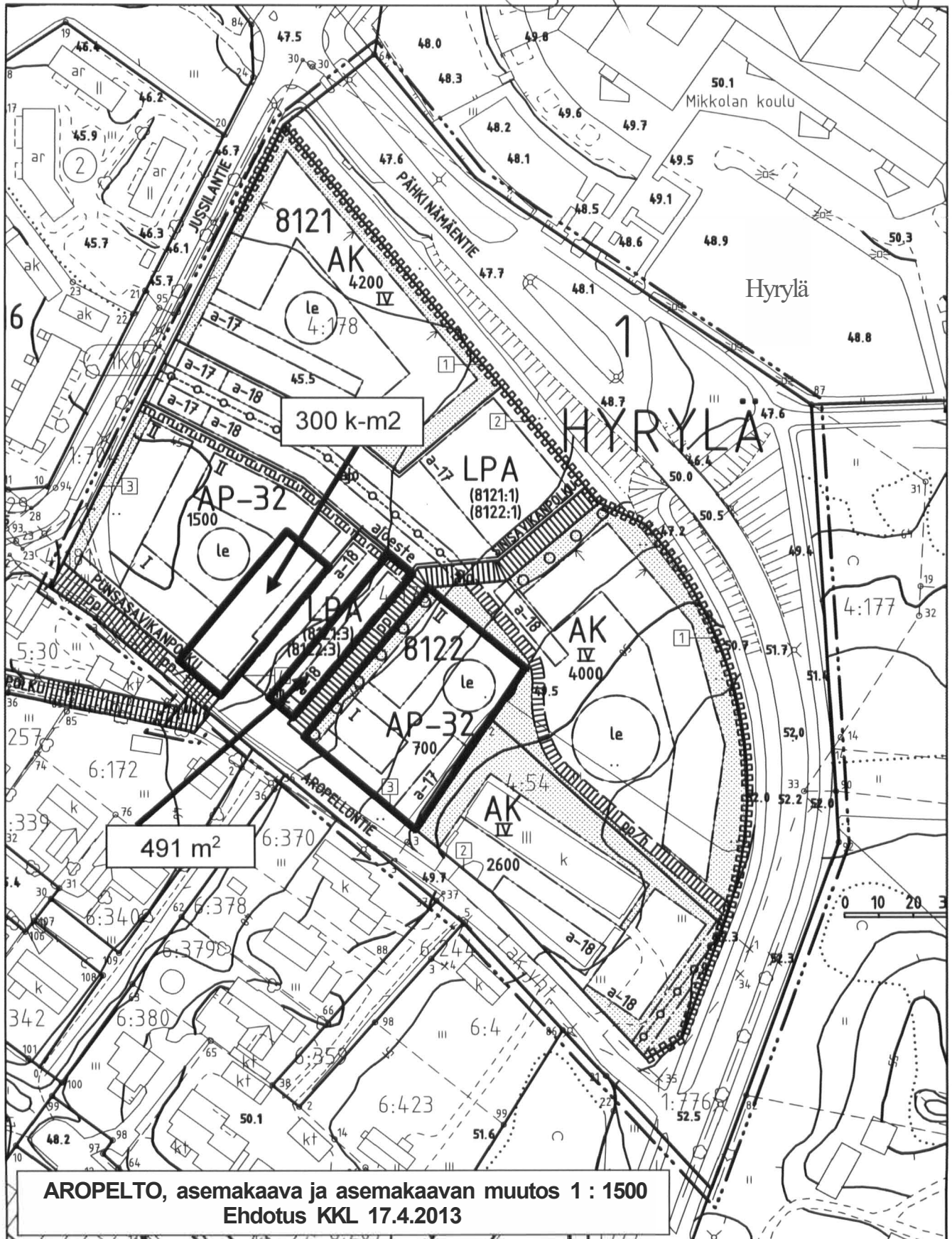
Sari Tennijärvi
Maanmittauslaitoksen määrämä
Kaupanvahvistaja, tunnus 402713/136

Handwritten notes:
A circled '1' with a line pointing to the map.
The text "Hr SY O/S" written in cursive.

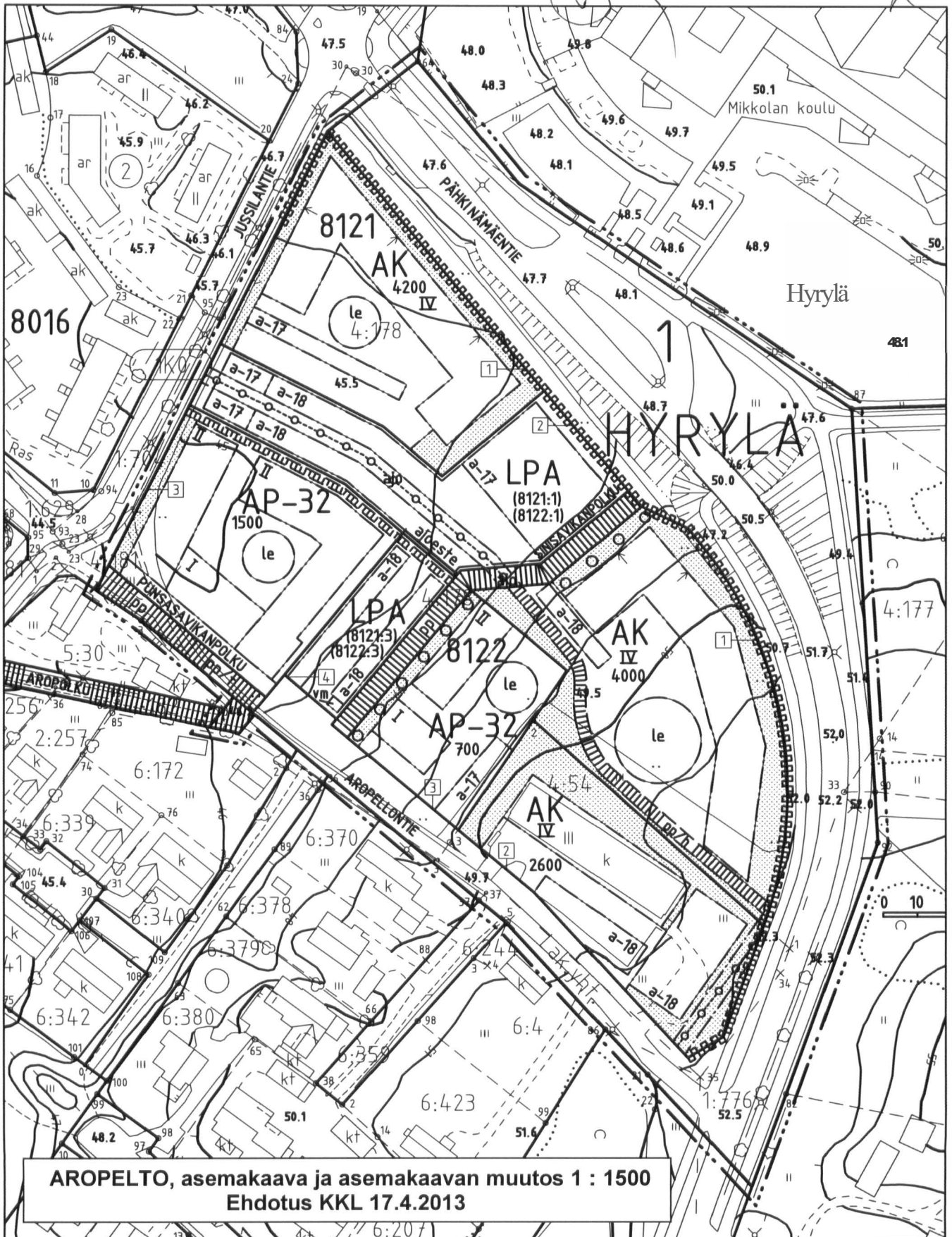


Ote ajantasakaa-
vasta 1 : 1500

Handwritten signature: K. S. Y. C. S.



hksu I



AROPELTO, asemakaava ja asemakaavan muutos 1 : 1500
Ehdotus KKL 17.4.2013

VALTAKIRJA

Tällä valtakirjalla valtuutamme ***** puolestamme allekirjoittamaan kiinteistöä ***** koskevan maankäytösopimuksen sekä esisopimuksen, jolla luovutamme yhdessä ***** kanssa Tuusulan kunnalle noin 29 634 m²:n suuruisen määräalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä ***** (kiinteistötunnus *****) 58 688 euron kauppahinnasta.

Valtuutettu saa sopia sopimuksen muista ehdoista.

Tuusulassa, 25. päivänä huhtikuuta 2016

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

Tammasaarencatu 5

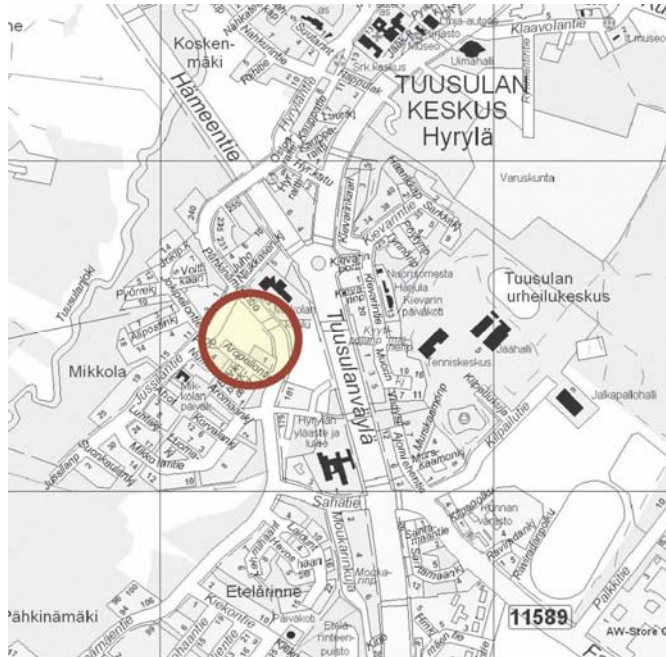
00180 Helsinki

puh. (09) 4355 3211

	luonnos	ehdotus	asemakaava
kuntakehitysltk. nähtävillä	17.10.2012 1.11.-3.12.2012	17.4.2013 9.6.-1.7.2016 ja 1.8.-12.8.2016	19.10.2016
kunnanhallitus	-	30.5.2016	31.10.2016
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

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Asemakaava-alueen sijainti.....	2
1.2 Aropellon asemakaavan tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	5
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
3.3 Muut asemakaavaa koskevat suunnitelmat ja selvitykset	13
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireilletulo.....	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.3.5 Maankäyttösopimus	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	18
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
5 Asemakaavan kuvaus ja perustelut.....	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus.....	19
5.1.2 Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset.....	21

5.3.1 Korttelialueet	21
5.3.2 Muut alueet	22
5.4 Kaavan vaikutukset	22
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
6 Asemakaavan toteutus.....	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3 Toteutuksen seuranta.....	24

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote pohjakartasta ja alueen raja
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.a Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksesta jätetyt lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet
- 16.b Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyt lausunnot, muistutukset 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.

Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutoksen 17.4.2013. Tuusulan kunnanvaltuusto on hyväksynyt aluetta koskevan maankäytösopimuksen 14.3.2016, joka on kaavaselostuksen liitteenä 21. Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen 30.5.2016 ja se oli julkisesti nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 9.6. - 1.7.2016 ja 1.8. - 12.8.2016. Kunnantalon ollessa suljettuna heinäkuussa aineisto oli kunnan verkkosivuilla nähtävillä.

Julkisen nähtävilläolon aikana saatiin kahdeksan lausuntoa ja kolme muistutusta, jotka ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteessä 16. Saatu palaute ei johtanut merkittäviin muutoksiin kaava-aineistossa.

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 asuinrakentaloja. 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 asuinrakentalo, 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-m². 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 neljäkerroksinen 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 peltoaarekkeisiin.

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 päiväkoti 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 risteuksen 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 suunnittelualueen 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. Sahankulman 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-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Kunnan maanomistus on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä. Liitteessä on kuvattu aiempi kunnan maanomistus ja 12/2016 tehdyn kaupan myötä ostettu määräala.

Muilta osin kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa. Kunta on tehnyt kiinteistön RN:o 4:178 maanomistajan kanssa sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi. Käynnistämissopimus on hyväksytty kunnan hallituksen kokouksessa 17.12.2007 § 705.

Kiinteistön RN:o 4:54 alueella asemakaavan laatimisen yhteydessä tarkistetaan rakennuspaikan ja liikennealueiden rajat ja laaditaan lähinnä nykyisen 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 muuttane nykyistä tilannetta eikä siksi maapoliittisen ohjelman mukaista maankäyttö-sopimusta tarvittane.

3.2 Suunnittelutilanne

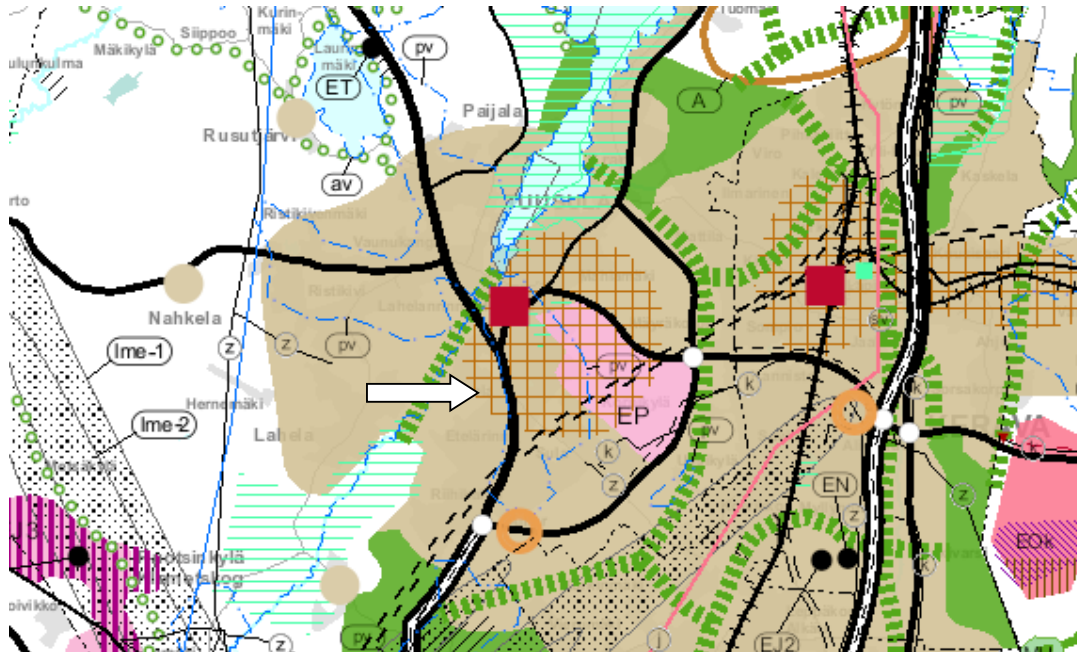
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

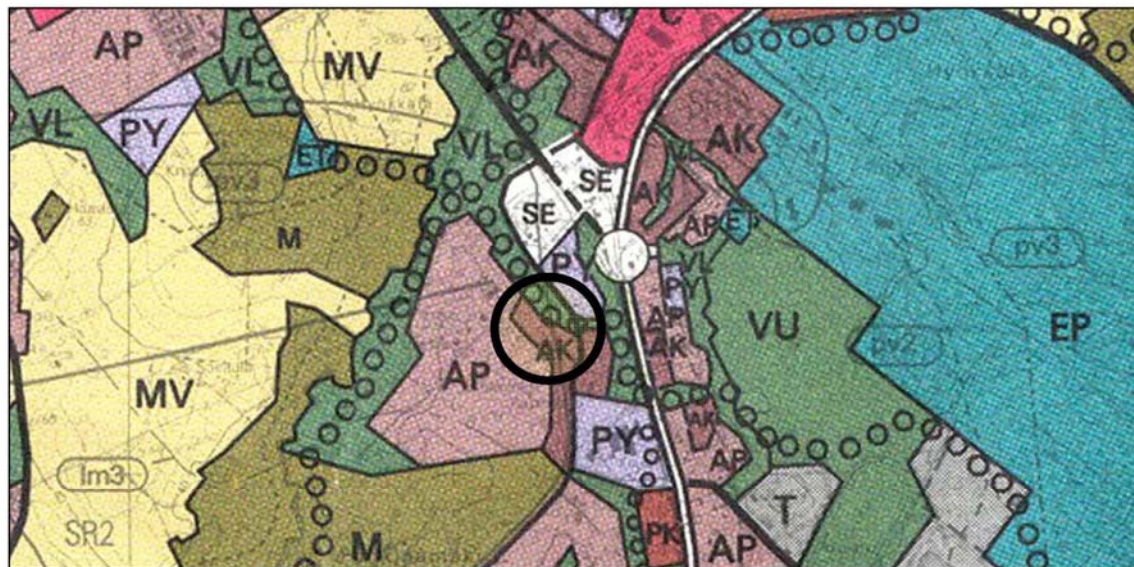
Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Kaavassa suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2016.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu tiivistettäviin alueisiin.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä, suunnittelualue on merkitty nuolella.



Kerrostalovaltainen asuunalue

Alue on tarkoitettu pienimittakaavaisen asuinkerrostalojen rakentamiseen. Alueella voidaan sallia myös asuinpientalojen rakentaminen. Alueelle voidaan sallia pieneköjen 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 asuunalue

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

Ote yleiskaava 2010:sta. Suunnittelualue ympyröity mustalla.

Yleiskaava 2010

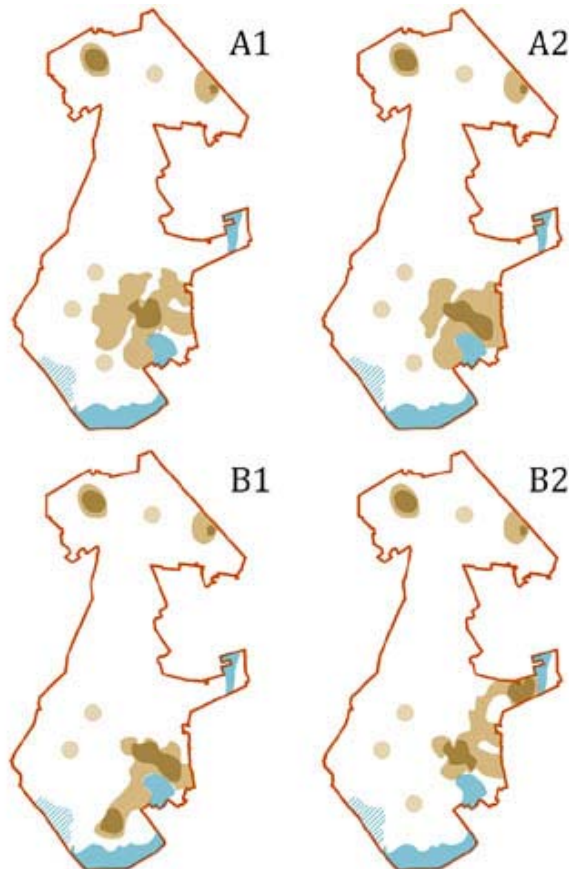
Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (VL) ja kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Lisäksi Pähkinämäentien eteläpuolelle kaakko-luode suuntaisesti on osoitettu seudullinen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

Yleiskaava 2040

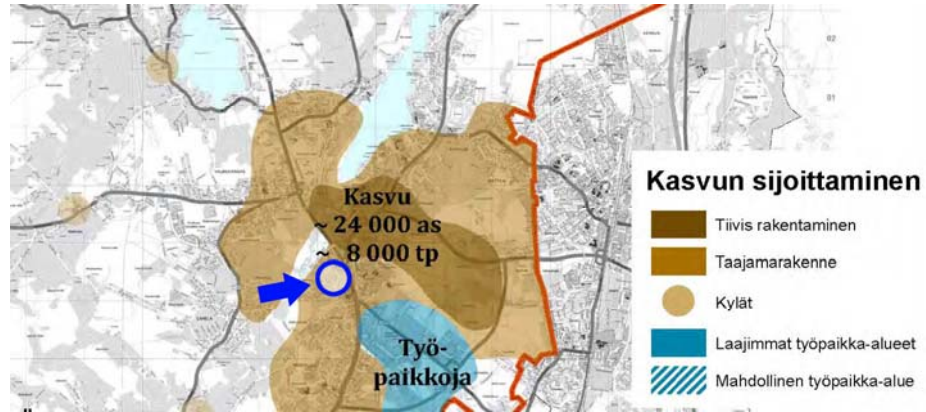
Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Yleiskaava on tullut vireille kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisen yhteydessä 1.2.2010.

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.

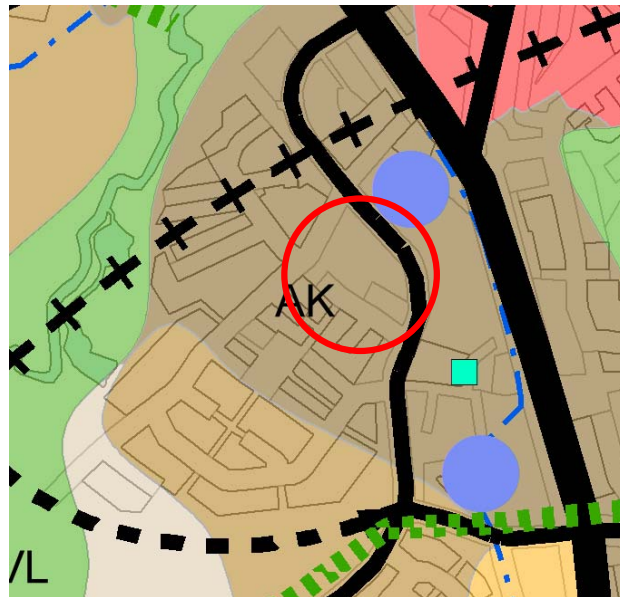


Yleiskaava 2040 rakennemallit.



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

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



Ote yleiskaavaluonnoksesta 2040, Aropellon alue ympäröity

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 kokoojajaksiksi.



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 rakennusosalalle saa rakentaa asuinrakennuksia joko rivitalomaisesti tai erillisinä omakotirakennuksina. AO ja OR korttelialueilla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1½. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusalakohteisesti.

Jussilantien länsipuolisia alueita koskee 16.11.2004 vahvistettu Volttikaa-
ren asemakaava (kaava nro 3398). Alueet on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusalakoh-
teisesti 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 Mik-
kolan ala-asteen asemakaava (kaava nro 3190). Alue on osoitettu opetus-
toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

Pähkinämäen itäpuolella suunnittelualueen kohdalla on asemakaavoittama-
tonta 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 tarkis-
tustyö 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
- Meluseelvitys; 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 4:178 maanomistajan kanssa sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi. Käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa 17.12.2007 § 705. Tähän liittyen osapuolia sitova maankäyttö-sopimus (valt 14.3.2016 § 21) ja tähän liittyvä kiinteistökauppa (kh 14.11.2016 § 418) on tehty ja päätökset saaneet lainvoiman.

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 Pähkinämäentiehen 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 esitetyjä tavoitteita ovat muun muassa:

- Yhden kiinteistön lisääminen kaava-alueeseen
- Aropellontien varren lounaispuolen kiinteistöjen ottaminen mukaan kaavaan
- Kaava-alueen laajentaminen koskemaan kaikkia lähiympäristön kaavoittamattomia alueita
- Björkbackanpuiston ja siihen liittyvän LP-alueen liittäminen asemakaava-alueeseen
- Turvallisen koulutien huomioiminen Mikkolan kouluun ja Hyrylän koulukeskukseen
- 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 esitetyjä 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 maankäyttösopimuksessa
- Ajoyhteyden rajoittaminen uuden korttelialueen pysäköintialueelta Aropellontielle
- Aropellontiehen rajautuvien kiinteistöjen sekä Björkbackankujan varren kiinteistöjen sisällyttäminen kaava-alueeseen
- Rakentamisen sovittaminen Mikkolan asuinalueen olemassa olevaan rakentamiseen
- Ajoyhteyden järjestäminen koko uudelle alueelle muualta kuin Aropellontieltä
- Yleispiirteisen suunnitelman laatiminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen 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 kaavoit-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

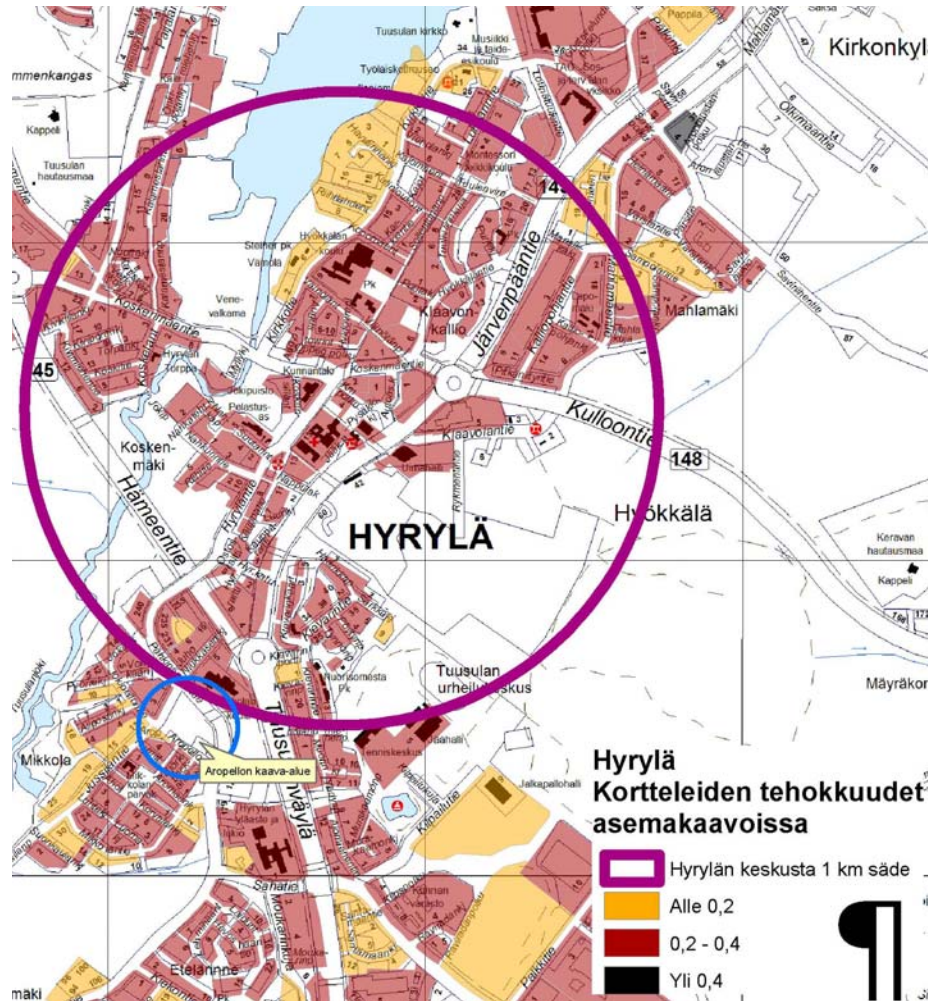
Alueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä n. 13 000 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on n. 4 ha.

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

Laskelmien perusteella voidaan arvioida kaavan toteutuessa alueen tule-van asukasluvun olevan n. 260 henkeä (laskentamalli 1 asukas / 50 k-m²).

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.



Kortteleiden 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. Asuin kerrostalojen korttelialueella rakentaminen on ohjattu tonttien kadun puoleisille osille. Asuin kerrostalot muodostavat Pähkinämäentien suuntaan yhtenäisen ja laadultaan korkeatasoisen korttelijulkisivun. Katualueisiin rajautuvilla tontin osilla myös auton säilytyspaikan rakennusosalalle on rakennettava autotalli tai -katos. Alueelle laaditaan rakentamistapaohje, jossa muun muassa rakennusten kattomuodoista, julkisivumateriaaleista ja värytyksestä on annetaan tarkempia ohjeita.

Kerrostalovyöhyke suojaa pihatiloja ja alueen lounaisosiin sijoittuvaa 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 mitoitetetaan 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-m² 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-m² 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 liikenteen väylä. Kääntöpaikalta Aropellontie jatkuu jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna Jussilantielle.

Aropellontien luoteispäästä alikululle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Uusi katuyhteys parantaa lähialueen kevyen liikenteen yhteyksiä merkittävästi. Kevyen liikenteen ohjaaminen omille reiteilleen parantaa liikenneturvallisuutta.

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 rakentamisen 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 rakentaminen selkeyttää Pähkinämäentien katutilaa ja liittyy osaksi Hyrylän keskustaa ympäröiviä asuinalueita.

Asumiseen

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

Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavamuuosalueella 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 Aropellontielle ja Jussilantielle 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 häiriötä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemaan

Peltomaa, joka muodostaa valtaosan Aropellon kaava-alueesta, väistyy rakentamisen tieltä. Maisemakuva muuttuu alueella pellostä 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.

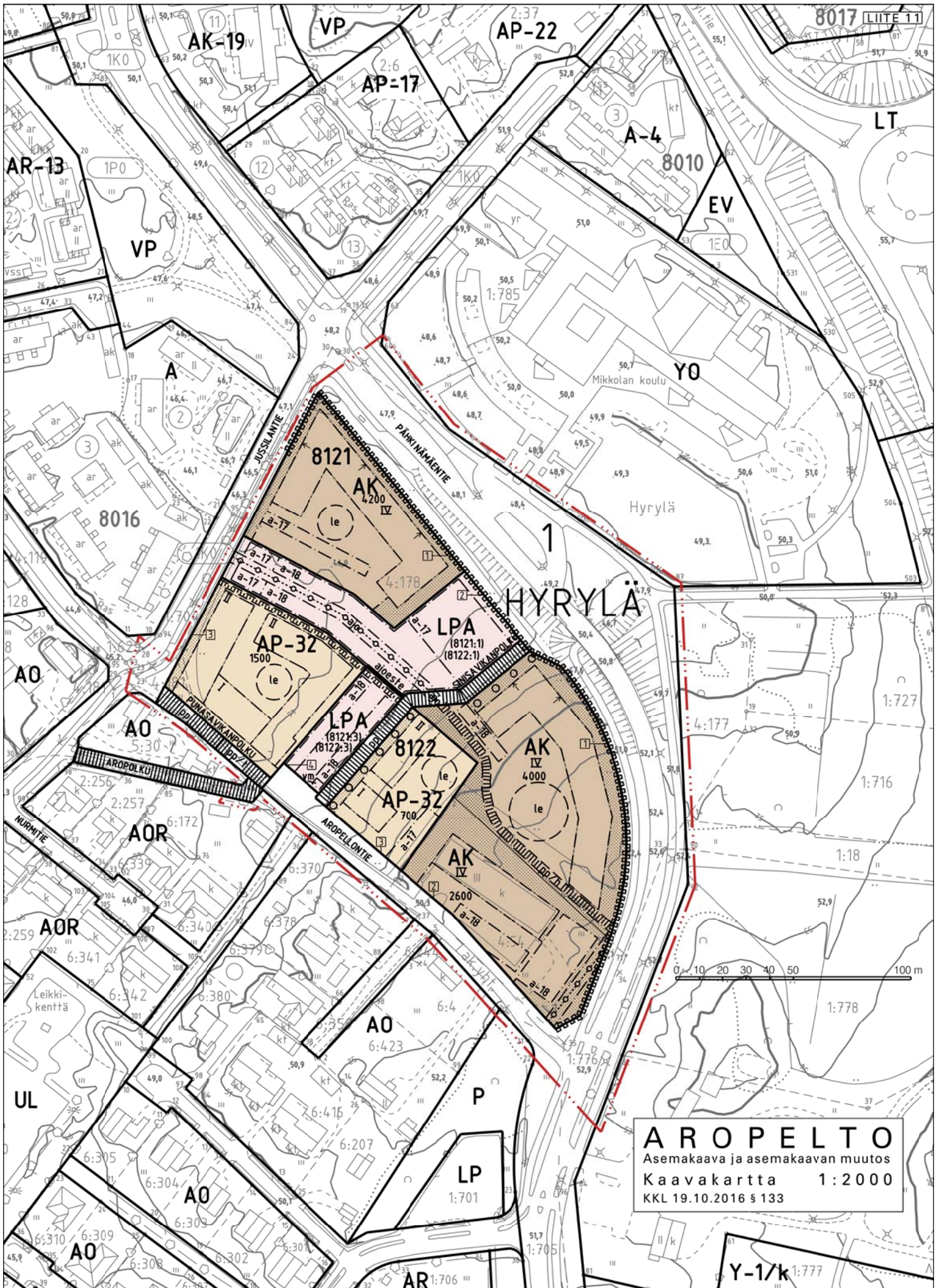
Alueelle laaditaan rakentamistapaohje, jossa muun muassa rakennusten kattomuodoista, julkisivumateriaaleista ja väryksestä annetaan tarkempia ohjeita.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajien tavoitteena on aloittaa rakentaminen kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta






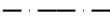
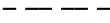
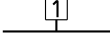








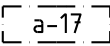
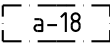

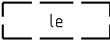
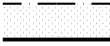

Suunnittelualueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavan vahvistuttua. Tuusulan kunnan kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.



AROPELTO
 Asemakaava ja asemakaavan muutos
 Kaavakartta 1:2000
 KKL 19.10.2016 § 133

Y-1/k:1:777

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue. 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. 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. 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.