

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE

10174/17

2.3.2017

02087/17/4103

Tuusulan kunnanhallitus
PL 60
04301 TUUSULA

TUUSULAN KUNTA
KUNNANHALLITUS / KIRJAAMO
Saap 6/3 20 17 Dnro KAAV:268/16
Khall / 20 §
Kvalt / 20 §
Arkisto Kaava

LAUSUNTOPYYNTÖ

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kunnanhallitusta oheisen valituksen johdosta

- 1) hankkimaan kunnanvaltuuston lausunnon ja
- 2) liittämään asiakirjoihin kaikki päätöksen perusteena olleet asiakirjat.

Näitä ovat ainakin:

- * osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- * lopullinen värillinen kaavakartta
- * kaavamerkinnät ja -määräykset
- * kaavaselostus lopullisessa muodossaan
- * kaavaan liittyvä mitoituskalkelma tilojen rakennusoikeudesta
- * kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
- * kaikki kaavan vaikutuksista tehdyt selvitykset
- * muut kaavaselostuksessa mainitut liitteet
- * suunnittelualueella voimassa olevat yleis- ja asemakaavakartat kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, elleivät nämä tiedot sisälly jo kaavaselostuksen liiteaineistoon

Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 07.04.2017.


Merja Suominen
lainkäyttösihteeri
Puh. 029 56 42025

Lähetetään rek. läbimielletty
tiedoksi ja toimenpiteitä varten
Tuusulassa 6/3 20 17
Tuusulan kunnanhallitus



AROPELTO, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kuntakehityslautakunta	§ 93	17.10.2012
Kuntakehityslautakunta	§ 39	17.4.2013
Kunnanhallitus	§ 211	30.5.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 133	19.10.2016
Kunnanhallitus	§ 389	31.10.2016

Kkl § 93/17.10.2012

Asemakaava ja asemakaavan muutos 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. Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 14.9.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRL 30 §:n kuulemistarkoituksen mukaisesti nähtävillä 15.9.–3.10.2011 välinen aika. Nähtävilläolokäytännä siitä jätettiin kaksi mielipidettä ja kuusi lausuntoa. Palautteissa kommentoitiin mm. kaavoitettavan alueen rajausta, alueen kytkeytymistä liikenneverkkoon, kevyenliikenteen verkoston turvallisuutta ja jatkuvuutta sekä alueen esteettömyyttä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siitä jätetty palaute ovat selostuksen liitteenä.

Lähtökohdat

Suunnittelualue (4,05 ha) sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Hyrylän kylässä, Mikkolan asuinalueella, olevan taajamarakenteen sisällä. Etäisyyttä Tuusulan keskustaan on noin kilometri. Alue rajautuu lännessä Jussilantiehen ja sen länsipuolella olevaan rakennettuun asuinrakennusten korttelialueeseen. Pohjoisessa aluetta rajaa Pähkinämäentien pohjoispuolelle sijoittuva Mikkolan koulu. Idässä alue rajautuu Pähkinämäentien itäpuolella olevaan rakennetun ympäristön väliin jääneeseen metsäsaarekkeeseen. Etelässä aluetta rajaa Aropellontien eteläpuolelle rakennettu pientaloalue. Suunnittelualueen kaakkoisnurkassa on yksi nelikerroksinen asuinkerrostalo, muilta osin alue on rakentamatonta viime vuosiin saakka viljelyskäytössä ollut peltoa. Pähkinämäentien katualuetta lukuun ottamatta suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Kaavoitettavan alueen eteläpuolisia alueita koskee 9.12.1976 vahvistettu Mikkolan alueen asemakaava (kaava nro 36). Asemakaavassa suunnittelualueeseen rajautuvat korttelit on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Kaavamääräyksen mukaan korttelialueella saa rakentaa paritaloja. Suunnittelualueeseen rajautuva kortteli nro 32062 on osoitettu omakotirakennusten ja rivitalojen korttelialueeksi (AOR). Kaavamääräyksen mukaan rakennuslalle saa rakentaa asuinrakennuksia joko rivitalomaisesti tai erillisinä omakotirakennuksina. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I½. Rakennusoikeudet on osoitettu numeerisesti rakennusaloille. Tonttitehokkuudet vaihtelevat e=0.18 ja e=0.26 välillä. Alueen länsipuolella Jussilantien länsipuolisia alueita koskee 16.11.2004 vahvistettu Volttikaaren asemakaava (kaava nro 3398). Alueet on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain ja ne vaihtelevat II–III kerroksen välillä. Tonttitehokkuudet vaihtelevat e=0.30 ja e=0.35 välillä. Alueen pohjoispuo-

lella Pähkinämäentien pohjoispuolista aluetta koskee 8.11.1990 vahvistettu Mikkolan ala-asteen asemakaava (kaava nro 3190). Alue on osoitettu opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Korttelialueen tonttitehokkuus on $e = 0.26$ ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Pähkinämäen itäpuolinen alue suunnittelun alueen kohdalla on asemakaavoittamattomaa aluetta. Lähiympäristön rakennuskanta on melko kirjavaa. Ympäristössä on 50-, 60-, ja 80-luvulla valmistuneita pientaloja sekä 2000-luvun puolella rakennettuja rivitaloja. Tarkemmin ympäröivien asemakaavojen sisältö ja rakennettu ympäristö ilmenevät kaavan selostuksesta ja selostuksen liitteistä 10 (ote voimassa olevasta asemakaavasta) ja 13 (rakennettu ja luonnonympäristö).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopeutuva ja keskustaan tukeutuva täydennysrakentaminen ja kiinteistön RN:o 4:54 osalla toteutuvan asemakaavan laatiminen. Korttelialueet on tarkoitus osoittaa pääosin asuntorakentamiseen. Suunnittelun alueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenneverkossa puoltaa em. tavoitteita. Alueelle soveltuva rakentamisen tehokkuus määritellään kaavatyön yhteydessä. Tavoitteiden mukainen asemakaava toteutuessaan tiivistää nykyistä taajamarakennetta ja hyödyntää olemassa olevia tie- ja kunnallisteknisiä verkostoja. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos

Alueelle muodostetaan uusi asuinkortteli. Alueelle osoitetaan kortteli-alueita asuinkerrostalojen ja pientalojen rakentamiseen (AK ja AP) sekä korttelin sisäistä pysäköintiä varten (LPA).

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) sijoittuvat Pähkinämäentien varteen. Näillä alueilla rakentaminen on tiukoilla rakennusalan rajauksilla ohjattu Pähkinämäentien puoleisille tontin osille jolloin IV-V -kerroksiset rakennusmassat muodostavat etelään suuntautuvia katumelulta suojattuja oleskelupihoja. Pähkinämäentietä reunustava korttelijulkisivu on alueen rakentamattomilla osilla suunniteltu kaupunkikuvaltaan ja julkisivumateriaaleiltaan yhtenäiseksi. Alueen kaakkoisreunan olemassa oleva asuinkerrostalon osalta asemakaavassa ei ole esitetty oleellisia muutoksia tämänhetkiseen tilanteeseen.

Alueen lounaisosaan osoitetaan I-II -kerroksista rivi- ja pientalorakentamista (AP). Asuinpienalojen korttelialueille voidaan rakentaa kytkettyjä ja myös päällekkäisiä asuntoja mahdollistavia asuinrakennuksia, joiden typologiaa ei asemakaavassa tarkemmin määritellä. Rakentamista on tarkoitus ohjata tarkemmin myöhemmin laadittavilla rakentamisohjeilla.

Autopaikkojen sijoittelussa on vältetty laajoja pysäköintialueita. Pysäköintipaikat on ryhmitelty pienempinä kokonaisuuksina korttelin sisäosiin. Näin autopaikat on ollut mahdollista tuoda lähelle rakennuksia ja toisaalta pienentää niiden roolia ympäristössä. Kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on varattava AK- korttelialueiden osalta 1 ap / 75 k-m² tai vähintään 1.2 ap / asunto ja AP korttelialueiden osalta 1 ap / 75m² tai vähintään 2 ap/ asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5; tai vähintään 1.5 ap/ asunto, jos asuntoja on 5 tai enemmän.

Kortteli on rajattu siten, että Pähkinämäentien varteen on kaavoitettavan alueen kohdalla mahdollista toteuttaa kevyenliikenteen väylä Jussilantien risteyksestä Mikkolan koulua vastapäätä olevan alikulun kohdalle asti. Lisäksi Aropellontien katualue on mitoitettu siten, että kadun varteen on mahdollista toteuttaa erillinen kevyen liikenteen väylä. Korttelin läpi järjestetään sisäisen jalankulun yhteys Jussilantielle. Ajoliikenne korttelin pysäköintialueille (LPA) tapahtuu Aropellontien ja Jussilantien kautta. Pähkinämäentien varteen on osoitettu liittymä-kielto.

Alueella on sitova tonttijako. Rakennusoikeudet on osoitettu numeerisesti tonttikohtaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu 12 500 k-m². Korttelin rakentamistehokkuus on $e_k = 0.31$.

Kaavan sisällöstä ja tavoitteista ja vaikutuksista on kerrottu laajemmin liitteenä olevassa asemakaavaselostuksessa sen liitteissä.

Lisätietoja: Kaava-arkkitehti Veli-Pekka Ristimäki, p. 040-3142016.

Ehdotus
Kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen,
- asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta päätti lisäksi, että

- kaavaehdotusta valmisteltaessa varmistetaan, että Pähkinämäentien alikululta saadaan Aropellon länsipäähän toimiva kevyen liikenteen yhteys
- varmistetaan tekniseltä toimelta onko Aropellontien päähän tarvetta suunnitella kääntöpaikka ja jos ei, miten huolto järjestetään.

Merkittään, että Ritva Valo-Wossilus poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi intressijääviyden vuoksi (maanomistus). Hänen tilalla oli varajäsen Raili Kuusjärvi.

Hannu Haukkasalo saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.38. Heikki Väänänen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.16.

Kkl § 39/17.4.2013

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

- Kääntöpaikka Aropellontien päähän
- Kevyen liikenteen yhteys Aropellontien luoteispäästä Pähkinämäentien alikululle
- Pähkinämäentien eteläpuolen kevyen liikenteen väylän jatkaminen alikululta Jussilantien risteykseen
- Poikkileikkaustarkastelujen tekeminen Pähkinämäentien eteläpuolelle sijoittuvasta kevyen liikenteen väylästä ennen lopullista tilavarausta
- Sosiaalisen asuntotuotannon veloitteen määrittelemine maankäyttösopimuksessa
- Ajoyhteyden rajoittaminen uuden korttelialueen pysäköintialueelta Aropellontielle
- Aropellontiehen rajautuvien kiinteistöjen sekä Björkbackankujan varren kiinteistöjen sisällyttäminen kaava-alueeseen
- Rakentamisen sovittaminen Mikkolan asuinalueen olemassa olevaan rakentamiseen
- 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 erityisase-man 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
- Ajoyhteyden järjestäminen koko uudelle alueelle muualta kuin Aropellontieltä

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

Kaavaehdotuksen laatiminen

Kuntakehityslautakunnan päätöksen mukaisesti on suunnitelmaa tarkistettu siten, että suunnittelualan poikki on suunniteltu Aropellontien länsipään ja Pähkinämäentien alikulun välille kevyen liikenteen väylä. Tästä johtuen suunnitteluala jakautuu kahteen kortteliin. Samainen muutos johti pienehköihin muutoksiin luonnollisesti rakennusalojen ja rakennusoikeuksien suhteen. Aropellontien länsipäähän on myös varattu tilaa kääntöpaikkaa varten.

Lisäksi luonnoksesta saadun palautteen johdosta ja muutoin suunnitelmien tarkentuessa on tehty suunnitelmaan myös seuraavanlaisia muutoksia:

- Lisätty ajoeste-merkintä LPA-korttelialueiden väliin, jotta korttelin kautta ei synny ei-toivottua läpiajoa.

- Suunnitelmien tarkentuessa AK-kortteleihin on merkitty hie-
man enemmän rakennusoikeutta (yht. 7900:sta 8200
kem2:iin). Samaten olemassa oleva kerrostalon korttelin raken-
nusoikeutta on nostettu 2400:sta 2600 kem2:iin ja kerrosluku
korjattu vastaamaan nykytilannetta (IV).
- AK-korttelialueilta on poistettu viisikerroksiset osat, kerrosta-
lot ovat enintään nelikerroksisia.
- Alueen sisäiset jalankulkuyhteydet muutettu yleisiksi jalanku-
lulle varatuiksi alueen osiksi.
- Merkitty rakennusalat (a-1), joilla, autokatokset pitää rakentaa
katunäkymien vuoksi.
- Julkisivumateriaalin tulee olla uusissa asuinkerrostaloissa rap-
paus
- Hulevesien imeyttämismääräyksistä on luovuttu hankalan maa-
perän vuoksi. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen ja koska alu-
eella on savinen maaperä, ei imeyttämismääräyksiä ole tarvetta
asettaa.
- Muita vähäisempiä tarkennuksia: asuinkerrostalot tulee raken-
taa rakennusalan rajaan kiinni, sisäänkäynnit edellytetään pi-
halle ja kadun suuntaan, parvekkeet on lasitettava, lisätty rasit-
teet vesi- ja viemärijohdoille, piha-alueiden aitaaminen on kiel-
letty ja lisätty puurivi kevyen liikenteen väylän varteen. Muu-
tokset on tehty kaupunkikuvallisista ja teknisistä syistä johtuen.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa ei nimistöä oltu ehditty tarkistamaan kevyen liikenteen väylien osalta (kaavakartan pp ja pp/t –merkinnät). Kokouksessa jaetaan ehdotus suunnittelualueen kevyen liikenteen väylien nimeämisestä.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040 314 2012.

Liitteenä kaavaselostus

Ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- Lisätä kaavakarttaan kevyen liikenteen väylien nimet seuraavasti:
 - korttelien 8121 ja 32059 välinen kevyen liikenteen väylä: Punasavikanpolku
 - korttelien 8121 ja 8122 välinen kevyen liikenteen väylä: Sinisavikanpolku

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen
- asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti

- hyväksyä laaditun tonttijaon ehdotuksen sekä asettaa sen julkisesti nähtäville.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin

Annina Vainio Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:stä selosti asiaa kokouksessa klo 18.05 - 18.47.

Merkittiin, että kunnanhallituksen edustaja Ilmari Sjöblom intressijääviyden vuoksi poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Mika Heikkilä saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 18.25. Kaija Hapuoja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.32.

Khall § 211/30.5.2016

Kuntakehityslautakunnan päätöksen jälkeen neuvoteltiin maankäyttösopimus asemakaavoittamattomien alueiden maanomistajan kanssa. Maankäyttösopimus on solmittu päämaanomistajan ja kunnan välille. Sopimus on kaavaselostuksen liitteenä.

Ennen asian käsittelyä kunnanhallituksessa, tehtiin seuraavat tarkistuksen kaavamateriaaliin:

- Suunnittelualueeseen on lisätty vähäinen osa Jussilantien alueesta. Alue on ollut asemakaavoittamaton eikä nyt laadittavan asemakaavan lisäksi välittömällä lähialueella ole asemakaavoittamattomia alueita. Nähtiin käytännölliseksi liittää tämä vähäinen Jussilantien osa mukaan nyt laadittavaan asemakaavaan. Lisätty alue on merkitty kaavaehdotuksessa katualueeksi.
- Autopaikkojen vähimmäisvaatimukset on päivitetty vastamaan kuntakehityslautakunnan päätöstä (25.5.2015) uudesta autopaikkanormista. Uuden autopaikkanormin mukaisesti alueella tulee olla autopaikkoja vähintään:
 - AK-korttelit, 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap/asunto
 - AP-korttelit, 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1,2 ap/asunto
 - Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina pysäköintipaikkoja edellytetään 10 % vähemmän.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040 314 2012.

Ehdotus
kj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen
- asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti

- hyväksyä laaditun tonttijaon ehdotuksen sekä asettaa sen julkisesti nähtäville.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asko Honkanen oli asiantuntijana kokouksessa.

Kkl § 133/19.10.2016

Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen 17.4.2013. Tuusulan kunnanvaltuusto on hyväksynyt aluetta koskevan maankäyttösopimuksen 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 verkkosivuilta nähtävillä.

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

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040 314 2012

Ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Aropelto - asemakaavan ja asemakaavan muutoksen
- hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- esittää valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Aropellon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Khall § 389/31.10.2016

Ehdotus
Kkj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Aropelto -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- esittää valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Aropellon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Valt § 2/23.1.2017

Liite nro 2

Osapuolia sitova maankäyttösopimus (valt 14.3.2016 § 21) ja tähän liittyvä kiinteistökauppa (kh 14.11.2016 § 418) on tehty ja päätökset saaneet lainvoiman. Kaavaselostusta ja maanomistuskarttaliitettä (liite 3) on päivitetty näiden tietojen osalta ennen kaavan käsittelyä kunnanvaltuustossa.

Ehdotus Valtuusto päättää

- hyväksyä Aropellon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ruut Sjöblom ja Ilmari Sjöblom poistuivat esteellisinä paikaltaan, eivätkä ottaneet osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon. Ruut Sjöblomin tilalle tuli Kokoomuksen 5. varavaltuutettu Arto Nätkynmäki ja Ilmari Sjöblomin tilalle tuli Kokoomuksen 6. varavaltuutettu Mika Heino.

ote
kaavoitus
Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan ELY-keskus / Liikennevirasto