

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						

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



TUUSULAN KUNTA, HYRYLÄ

AROPELTO

asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3490, sitova tonttijako

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

laatija:

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Jukka Turtiainen

Tietäjäntie 4

02130 Espoo

puh. (09) 4355 3211

**kuntakehitysltk.
nähtävillä
kunnanhallitus**

luonnos
**17.10.2012
1.11.-3.12.2012**

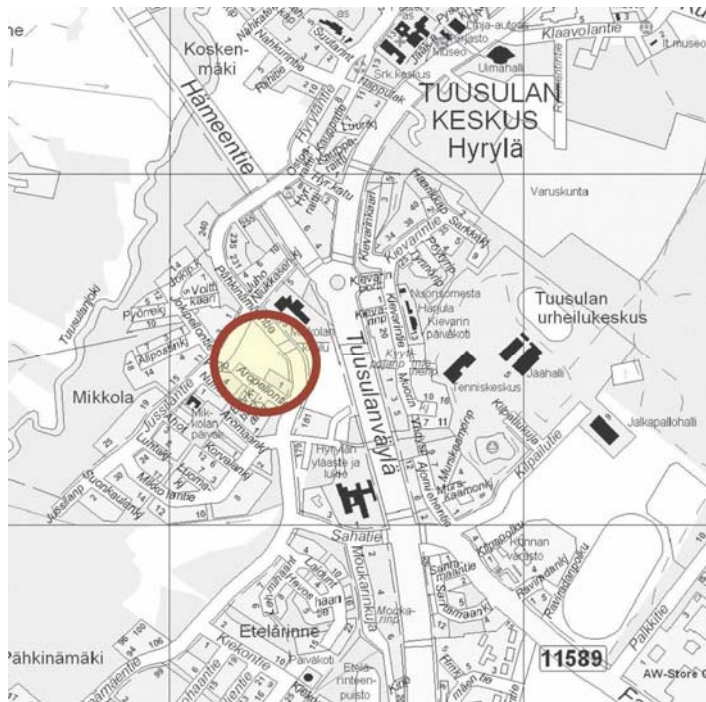
ehdotus
17.4.2013

asemakaava

kunnanvaltuusto

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaava-alueen sijainti



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

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

1.2 Aropellon asemakaavan tarkoitus

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

1.3 Sisällysluettelo

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	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
3.3 Muut asemakaavaa koskevat suunnitelmat ja selvitykset	12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireilletulo.....	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
4.3.5 Maankäyttösopimus	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	17
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	17
5 Asemakaavan kuvaus ja perustelut	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus.....	18
5.1.2 Palvelut	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset.....	20

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

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

2.2 Asemakaava

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

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

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

Alueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä n. 13 000 k-m². Kaavan toteutuessa voidaan arvioida alueen tulevan asukasluvun olevan noin 260 henkeä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

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

Luonnonolot

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

Maaperä

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

Pienilmasto

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

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

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

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

Liikenne

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

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

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

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

Tekninen huolto

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

3.1.4 Maanomistus

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

Muilta osin kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa. Kunta on teh-
nyt kiinteistön RN:o 4:178 maanomistajan kanssa sopimuksen asemakaa-
voituksen käynnistämiseksi. Käynnistämissopimus on hyväksytty kunnan-
hallituksen kokouksessa 17.12.2007 § 705.

Kiinteistön RN:o 4:54 alueella asemakaavan laatimisen yhteydessä tarkis-
tetaan rakennuspaikan ja liikennealueiden rajat ja laaditaan lähinnä nykyi-
sen rakentamisen toteava asemakaava, mikäli muita tavoitteita ei kaava-
prosessin aikana ilmene.

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

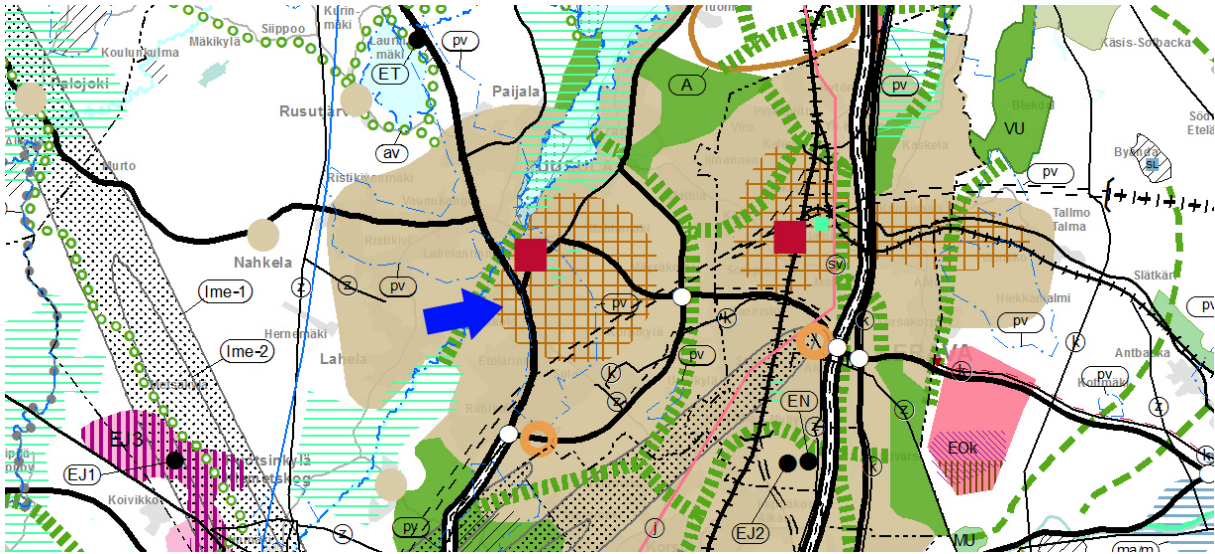
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

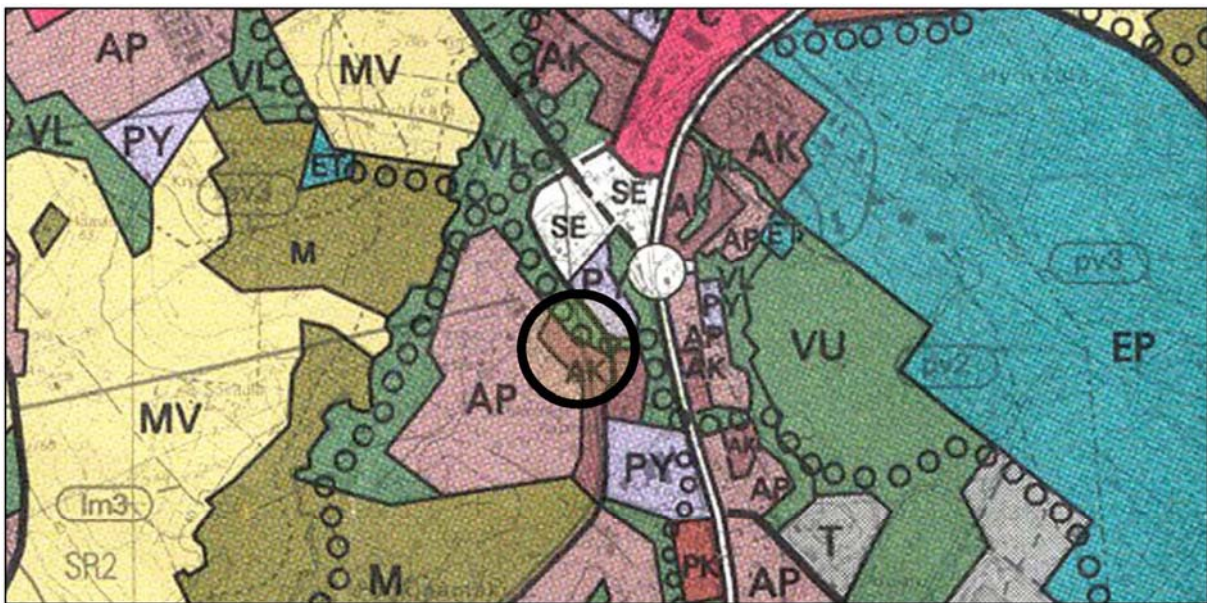
Maakuntakaava

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

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



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



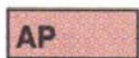
Kerrostalovaltainen asuntoalue

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



Lähivirkistysalue

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



Pientalovaltainen asuntoalue

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

Ote yleiskaava 2010:sta. Suunnittelualue ympyröity mustalla.

Yleiskaava 2010

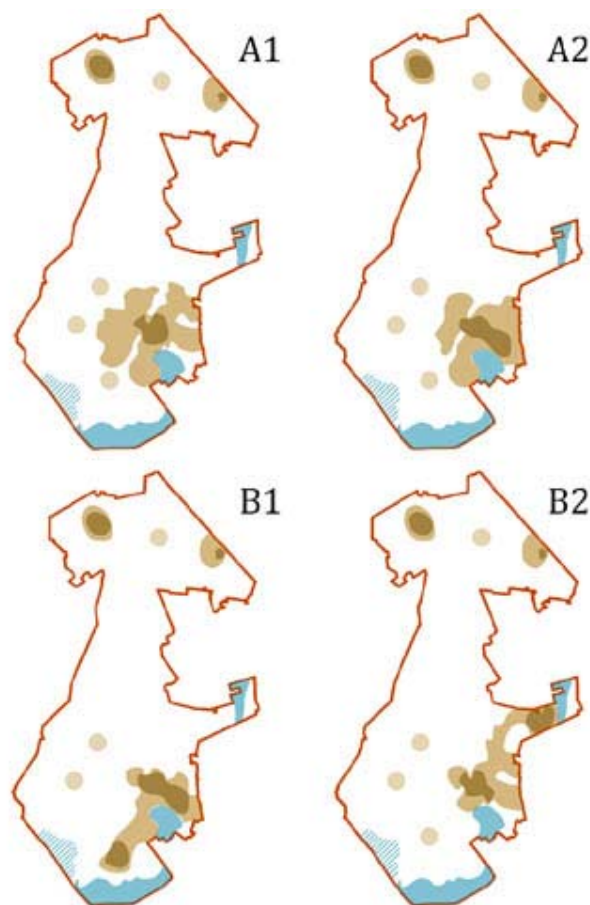
Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (VL) ja kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK). Lisäksi Pähkinämäentien eteläpuolelle kaakko-luode suuntaisesti on osoitettu seudullinen ulkoilureittiyhteys.

Yleiskaava 2040

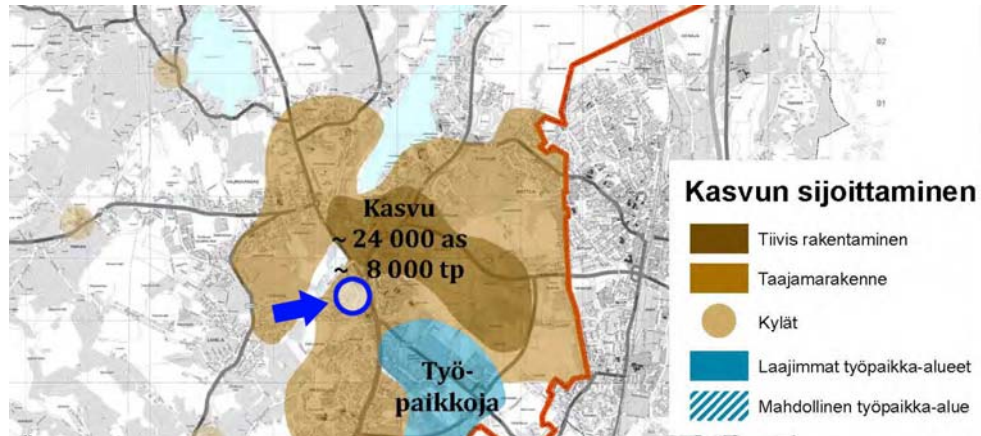
Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Yleiskaava on tullut vireille kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisen yhteydessä 1.2.2010.

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.

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



Yleiskaava 2040 rakennemallit.



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

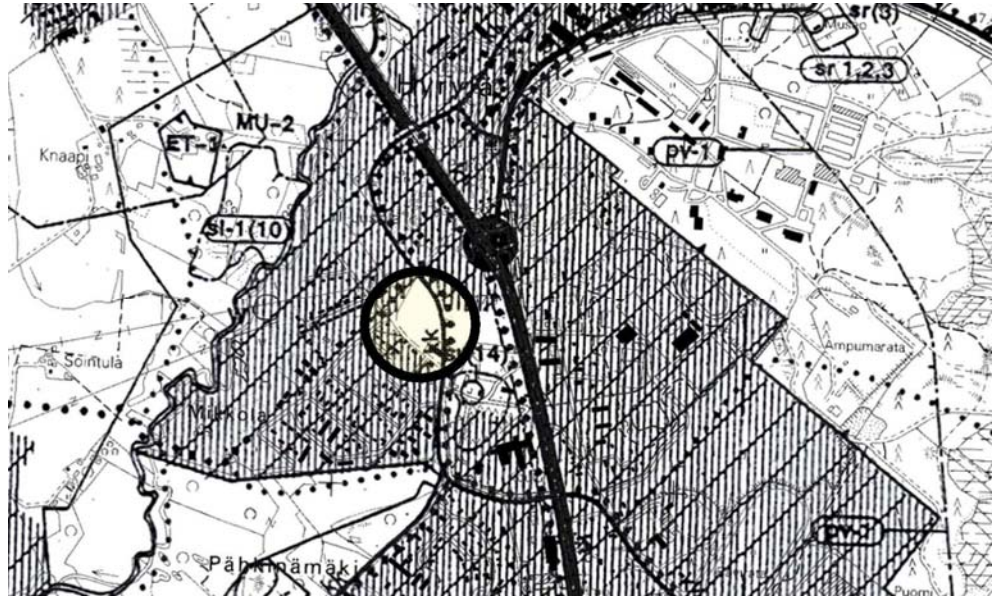
Tuusulan yleiskaavaluonnos 2040 on ollut nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Kaavassa alue osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK.



Ote yleiskaavaluonnoksesta 2040

Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaava

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



Ote Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympyröity mustalla.

Asemakaava

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

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

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

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

Pähkinämäen itäpuolella suunnittelualueen kohdalla on asemakaavoittamaton aluetta.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta on esitetty selostuksen liitteenä.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavamittausasetuksen (23.12.1999/1284) vaatimukset.

3.3 Muut asemakaavaa koskevat suunnitelmat ja selvitykset

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Kunta on tehnyt kiinteistön RN:o 4:178 maanomistajan kanssa sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi. Käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa 17.12.2007 § 705.

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat muun muassa:

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

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3.5 Maankäyttösopimus

Asemakaavaan liittyen on solmittu maankäyttösopimus 14.3.2016, allekirjoitettu sopimus liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

Maakuntakaava

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

Yleiskaava 2010 (15.5.1989)

Aropellon asemakaava ja asemakaavan muutos noudattaa pääpiirteissään oikeusvaikutuksettomassa yleiskaava 2010:ssa osoitettu maankäyttöä. Alueen 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 esitettyjä tavoitteita ovat muun muassa:

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

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

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos

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

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

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

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

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

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

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne

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

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

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

5.1.1 Mitoitus

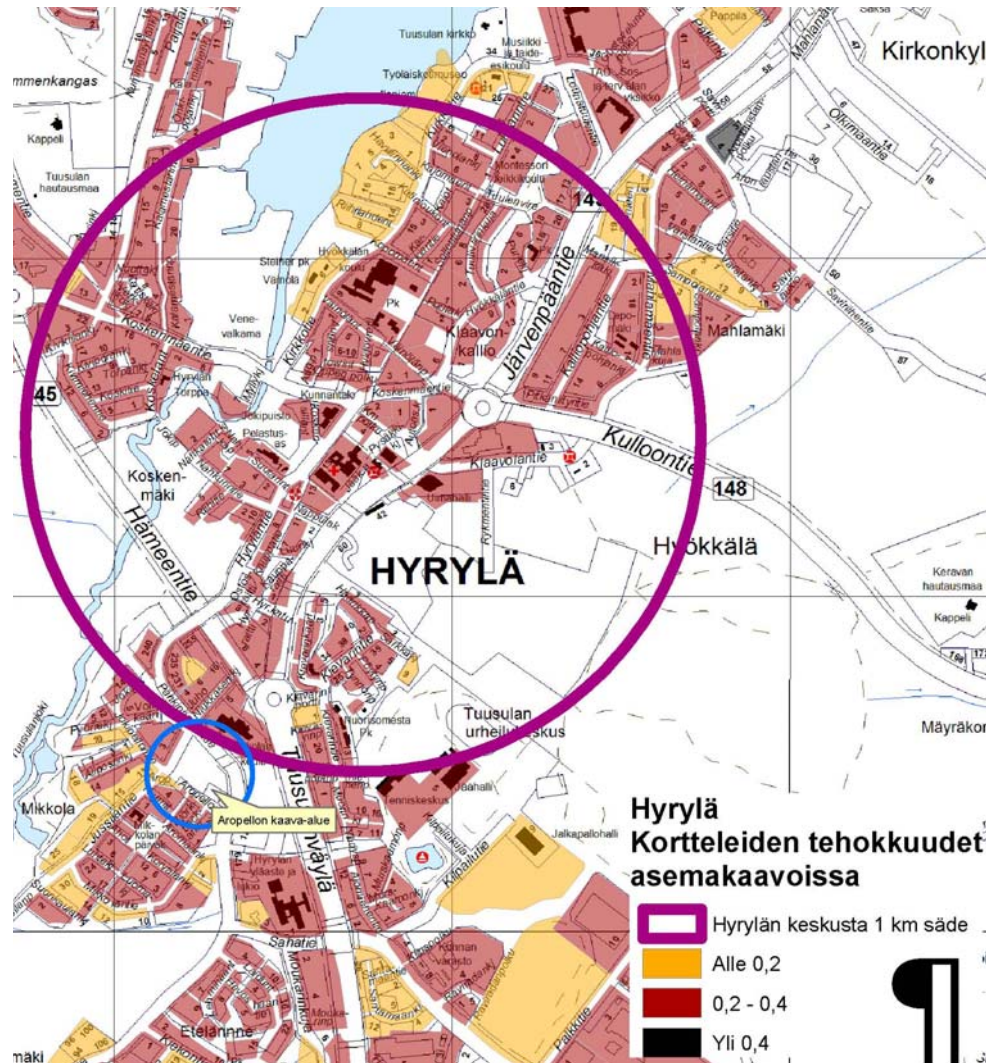
Alueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä n. 13 000 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on n. 4 ha.

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 to-teutusmahdollisuudet. Maanalainen pysäköintiratkaisu ei kaava-alueen si-jainti ja olosuhteet huomioiden ole kohteen toteuttamisen kannalta koko-naistaloudellisesti mahdollinen. Riittävien pysäköintipaikkojen ja oleskelupi-hojen sijoittaminen korttelialueelle on johtanut rakentamisen tehokkuuden määrittelyyn kaavassa esitetyllä tavalla. Yhteispysäköintijärjestelyllä (LPA-alueet) alue on saatu tehokkaasti käyttöön.

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



Korttelien tehokkuudet asemakaavoissa.

5.1.2 Palvelut

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Laadukkaan kaupunkikuvan muodostamiseen on kiinnitetty kaavaa laadittaessa huomiota. 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 rakennus alalle on rakennettava autotalli tai -katos. Alueelle laaditaan rakentamistapaohje, jossa muun muassa rakennusten kattomuodoista, julkisivumateriaaleista ja väryksestä on annetaan tarkempia ohjeita.

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

kaavoitettavaa aluetta etelässä ja lännessä ympäröivän Mikkolan asuinalueen muodostamaan kokonaisuuteen.

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

5.3 Aluevaraukset

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

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

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

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

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

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

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

Kuntakehityslautakunta on päättänyt 25.5.2015 uudesta normista. Kortteli sijaitsee C-alueella. Asemakaavaan sovelletaan seuraavaa normia; Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 90 k-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 lii-kenteen väylä. Kääntöpaikalta Aropellontie jatkuu jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna Jussilantielle.

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Yhdyskuntarakenteeseen

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

Kaupunkikuvaan

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

Asumiseen

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

Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

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

Virkistykseen

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

Liikenteeseen

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

Tekniseen huoltoon

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

Lähialueen asukkaiden elinympäristöön

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

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

Rakennusaikainen raskas liikenne aiheuttanee lähialueiden asukkaille jonkin verran häiriöitä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemaan

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

Luontoon

Alueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja.

Pinta- ja pohjavesiin

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

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnekuva.

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






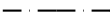
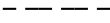
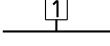








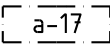
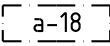

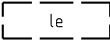
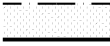

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

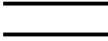

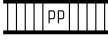
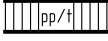
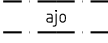

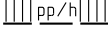
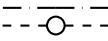
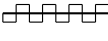
Maanomistajien tavoitteena on aloittaa rakentaminen kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue. 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.

	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.