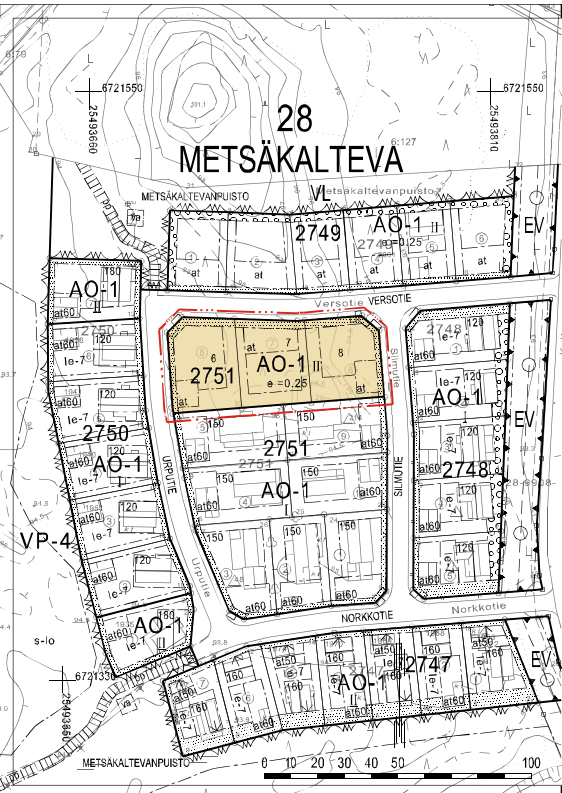




ASEMAKAAVAN MUUTOS
VERSOTIE II
28:014

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
28. kaupunginosan, Metsäkalteva, kortteihin 2751 osaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
28. kaupunginosan, Metsäkalteva, kortteihin 2751 osaa.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AO-1** ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
Tontille saa rakentaa yhden asunnon.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kortteihin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Kortteihin numero.
- Ohjeellisen tontin numero.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Tehokkuusluku eli kerroslaan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Autosäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
- Istutettava alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollisuutta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tontille saa varata oman ammalin harjoittamiseen tarkoitettua ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työ-, toimisto- ja palvelutilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosluokasta.

Tontille saa rakentaa kerrosluokan sisäisen erillisen autotallin / talousrakennuksen, jonka koko saa olla enintään 50 m².

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalin sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäisesti käyttämällä noudattamaan.

Julkisivuvärit on valittava. Korttelialueella voi rakentaa modernin, lyhytaikaisen cityhirsitalon. Pyörähistä tai pitkänuokasta hirsitaloa ei sallita.

Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katon värit tulee olla punainen. Kattokaltevuuuden tulee olla 1:3 - 1:6.

Julkisivun tai sen osan, johon tulee rakennuksen pääikkunat, tulee olla vähintään viiden metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

Autosuoja tai talousrakennus rakennetaan samalla periaatteella kuin päärakennus. Julkisivuväri sovitetaan päärakennuksen sävyihin sopivaksi. Kattokaltevuuuden, -materiaalin, ja -värin tulee olla sama kuin päärakennuksen.

Autosuoja, johon ajetaan suoraan kadulta, tulee sijaita vähintään viiden metrin etäisyydellä kadun puoleisesta rajasta.

Tonttien aikausessa on noudatettava yhtenäisiä käytäntöjä.

Katuun rajoittuvalle tontin rajalle on rakennettava n. 1,2 metriä korkea aita, jonka pääasiallinen materiaali on puu. Puulaidassa tulee olla vaakajako. Aidan värisävy tulee olla tumman harmaa.

Kortteihin olemassaolevaa kaavilisuutta on suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen paikoitukseen, on istutettava.

Tontin kaikkien osien on oltava kadulta vähintään kolme metriä leveä kulkuaukko.

Tontilla tulee viivytellä vetäjäpääsemättömyyden pinoilla tulevia hulevesiä siten, että viivytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista satua vetäjäpääsemättömyyden pintamäärää kohden. Viivytyspaineiden, -laitaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Maapinnan tarpeellista muokkaamista, louhintaa tai täyttöä tulee välttää.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AO-1 - alueet:

- 2 autopaikkaa / asunto

HYVINKÄÄN KAUPUNKI
KAIVOITUS

Tämän asemakaavan korttelialueille laaditaan erillinen tonttijako.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset.
Hyvinkää 13.01.2020

Mike Alastalo maanmittausinsinööri
kaupungingeodeetti

Kaava laadittu Hyvinkäällä 04.03.2020

Anitta Ojanen
kaavotuspäällikkö

Janne Oittinen
kaavasuunnittelija

ASEMAKAAVAN MUUTOS
Versotie II

Koordinaattijärjestelmä:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000
KII 08.03.2020 § 45
08.04.2020 § 73

HÄMT GAS 12.02.2020
Luvassa 12.02.2020
Ehdotus 13.03.2020
Ehdotus

HYV KH 06.04.2020 § 70

PVM 04.03.2020

MK 1:1000

VOM 27.05.2020

TARK 01.01.2020

SUUNN. Janne Oittinen

KAAVA NO

dmr HYD23316.02.03.002020

PIRT M-L

28:014

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Versotie II



Hyvinkään kaupungin 28. kaupunginosan, Metsäkalteva,
asemakaavamuutos korttelissa 2751



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan nimi, tunnistetiedot ja yhteystiedot

Kaavan nimi:	Versotie II
Kaavan tunnusnumero:	28:014
Diaarinro:	HYD/233/10.02.03.00/2020
Asemakaavamuutos koskee:	28. kaupunginosan (Metsäkalteva) korttelin 2751 tontteja 6 - 8
Asemakaavamuutoksella muodostuu:	28. kaupunginosan (Metsäkalteva) korttelin 2751 osa
Kaavan laatija:	Hyvinkään kaupunki Kaavoitus Kankurinkatu 4 – 6, PL 86 05801 HYVINKÄÄ
Yhteyshenkilöt:	Kaavasuunnittelija Janne Oittinen p. 040 155 4273 Kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen p. 040 155 4221 Kaava-avustaja Marja-Leena Suodenjoki p. 040 155 4219 etunimi.sukunimi@hyvinkaa.fi

1.2. Käsittelyvaiheet

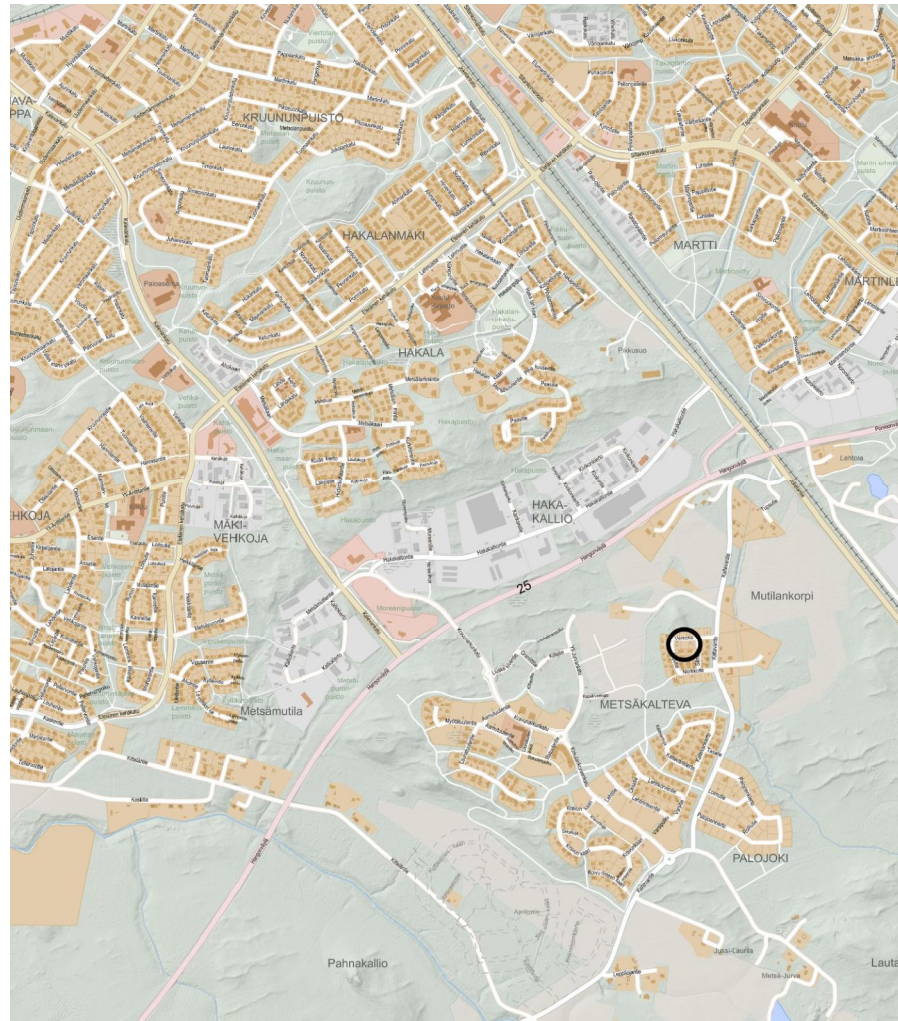
Tämä asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä kaavamuutoksella ei muuteta pääasiallista käyttötarkoitusta eli asumista, supisteta virkistysalueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, eikä heikennetä ympäristön arvojen säilymistä (MRL 191 §).

Käsittelyvaiheet

Kaupunginhallitus	10.2.2020 § 22
Vireilletulokuulutus	12.2.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62§, MRA 30§)	12.2.- 26.2.2020
Kaupunginhallitus	9.3.2020 § 45
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§)	13.3. - 27.3.2020
Kaupunginhallitus hyväksynyt	6.4.2020 § 70

1.3. Suunnittelualan sijainti ja rajaus

Kaavamuutos alue sijaitsee 28. eli Metsäkaltevan kaupunginosassa Versotien varrella Kaltevankulman kaava-alueella. Alueelta on vähän yli kolme kilometriä Hyvinkään keskustaan. Aluetta rajaavat Silmutie, Versotie, Urputie ja loput korttelista 2751 (kuva 1). Suunnittelualan pohjoispuolella noin 450 metrin päässä on Hangonväylä (Vt 25) ja noin 650 metriä koilliseen päärata. Muutosalue käsittää kolme kiinteistöä ja on pinta-alaltaan noin 2531 m². Suunnitteluala on rakentumaton ja siellä kasvaa tällä hetkellä puita tonttien kokoisena kaistaleena.



Kuva 1. Kuvassa suunnittelualan likimääräinen sijainti ympyröitynä.



Sisällys

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Kaavan nimi, tunnistetiedot ja yhteystiedot	2
1.2.	Käsittelyvaiheet	2
1.3.	Suunnittelualan sijainti ja raja	2
1.4.	Luettelo liitteistä	5
1.5.	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
1.6.	Tiivistelmä	5
2.	VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAPROSESSI	6
2.1.	Alustava asemakaavaprosessin aikataulu	6
2.2.	Osalliset	7
2.3.	Osallisten tiedottaminen	7
2.3.1.	Vireilletulon ja valmisteluvaiheen vuorovaikutus	7
2.3.2.	Ehdotusvaiheen vuorovaikutus	8
2.3.3.	Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1.	Suunnittelun tarve, tavoite, käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	8
3.2.	Alueen nykytilanteen yleiskuvaus, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	9
3.3.	Luonnonympäristö, virkistys, maaperä ja hulevedet	10
3.4.	Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö, palvelut ja kunnallistekniikka	11
3.5.	Liikenne ja melu	12
3.6.	Olemassa olevat kaavatilanteet	13
3.6.1.	Maakuntakaava	13
3.6.2.	Yleiskaava	13
3.6.3.	Asemakaava	14
3.1.	Maanomistus	15
3.2.	Pohjakartta, tonttijako, rakennusjärjestys ja mahdolliset rakennuskiellot	15
3.3.	Lähtökohtien antamat tavoitteet	15
3.4.	Lähtötietojen luomat selvitystarpeet ja kaavan vaikutusten arviointimenetelmät	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1.	Asemakaavamuutoksen aloitus ja valmisteluvaihe	15
4.2.	Asemakaavamuutoksen ehdotusvaihe	16
4.2.1.	Vuorovaikutus ja suunnittelusta saatu palaute	16
4.2.2.	Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet, muutosten kuvaus ja perustelut	16
4.3.	Asemakaavamuutoksen hyväksymisvaihe	17
4.3.1.	Vuorovaikutus ja suunnittelusta saatu palaute	17
4.3.2.	Hallinnollinen käsittely	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1.	Suunnitteluratkaisun perustelut	18
5.2.	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	18
5.3.	Mitoitus ja nimistö	18
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	19
6.1.	Yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja ekologisuuuteen	19
6.2.	Väestöön, terveyteen ja sosiaalisiin oloihin	19
6.3.	Palveluihin, talouteen sekä liikenteeseen ja turvallisuuteen	19
6.4.	Kulttuuriin, ympäristöön, virkistykseen, luontoon, maisemaan ja viihtyvyyteen	19
6.5.	Ympäristön häiriötekijät ja laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
7.1.	Toteutuksen ajoitus ja seuranta	20



1.4. Luettelo liitteistä

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

Liite 2 Asemakaavan muutosluonnos

Liite 3 Tiivistelmä valmisteluvaiheen palautteista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä niihin laaditut vastineet

Liite 4 Asemakaavamuutosehdotus, asemakaavakartta ja –määräykset

Liite 5 Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot lyhennettyinä sekä kaupungin niihin antamat vastineet

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hyvinkään kaupunki. 2013. Keskustaajaman osayleiskaava 2030.
- Hyvinkään kaupungin pelikirja, Kaupunkistrategia vuosille 2017-2027
- Hyvinkään kaupungin kaavoitusohjelma 2019-2021 (KH 27.2.2019)
- Hyvinkään kaupungin kaavoituskatsaus 2019 (KV tiedoksisaanti 27.5.2019)
- Hyvinkään kaupungin rakennusjärjestys (KV 27.2.2017)
- Hyvinkään asumisen linjaukset 2019-2027 (KV 25.3.2019)
- Hyvinkään kaupungin Oili-tietopalvelusta:
 - Johtotiedot
 - Kantakartta
 - Maanomistus
 - Kiinteistöt
 - Kaavoitus: Ajantasa-asemakaava, rakennuskieltoalueet, osayleiskaavat, rakennustapaohjeet
 - Kadut ja tie: toiminnallinen kunnossapito
 - Liikenne: pysäkit, bussireitit
 - Ympäristö: luonto, meluselvitys 2003, meluselvitys 2012, pohjavedet 2014, sadevedet 2009
- Yhdyskuntarakenteen seurannan aineistot (YKR). YKR/SYKE ja TK 2020
- Strava Global Heatmap –palvelu, Strava. Saatavissa: <https://www.strava.com/heatmap>
- Geologian tutkimuskeskus (GTK), Maankamara –palvelu. Saatavissa: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>
- Huttunen J. 2017. KUUMA-asuminen 2040, pikkukaupunkimaiset asuinyhteisöt kukoistavat monimuotoisuudellaan. KUUMA-seudun kaavoittajien selvitys. 1|2017
- Newsec. 2018. Tonttibarometri 2017 – Kasvat kaupunkiseudut.
- Yli-Jurvan kaavahanke, Luontoselvitys, Hyvinkään kaupunki, 17.10.2005, Luontotieto Keiron Oy
- Yli-Jurvan kaava, Liito-oravaselvitys 2007, Hyvinkään kaupunki, Luontotieto Keiron Oy
- Hyvinkää kalteva, Rakennettavuusselvitys, Hyvinkään kaupunki, Scc Viitek 10.10.2002
- Yli-Jurvan alue, Hyvinkää, Junaliikenteen tärinäselvitys, Hyvinkään kaupunki, WSP Finland Oy, 2008
- Kyttä, M. Pahkasalo, K. ja Vaattovaara, M. 2010. Asuminen – eletty unelma. Teoksessa: Asumisen unelmat ja arki, s.91-120. Toimittanut: Juntto, A. Gaudeamus Helsinki University Press. ISBN: 978-952-495-136-4
- Toivanen, S. 2010. Asuminen ja elämäntapa uudella pientaloalueella. Teoksessa: Asumisen unelmat ja arki, s.177-204. Toimittanut: Juntto, A. Gaudeamus Helsinki University Press. ISBN: 978-952-495-136-4
- Juntto, A. 2007. Suomalaisten asumistavoitteet ja mahdollisuudet. Helsinki. Tilastokeskus. ISBN: 978-952-467-688-5

1.6. Tiivistelmä

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta monipuolistaa Metsäkaltevan kaupunginosassa sijaitsevan Kaltevankulman alueen tonttitarjontaa ja välttää rakentamista alueella. Muutoksen kohteena on erillispientalojen korttelialue, jonne on osoitettu verrattain tehokasta, kaksikerroksista pientalorakentamista. Tavoitteena on laskea alueen tonttihakkuutta ja sallia yksikerroksisten pientalojen rakentaminen alueelle. Korttelialue on kaupungin omistuksessa.



Kaupunginhallitus päätti 10.2.2020 § 22 kaavan valmistelun aloittamisesta. Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä Hyvinkään kaupungintalolla ja internetissä 12.2 – 26.2.2020.

Asemakaavamuutoksen ehdotus oli julkisesti nähtävillä Hyvinkään kaupungintalon neuvonnassa 13.3.-20.3.2020, kauppakeskus Willan infopisteen ilmoitustaululla Willan sillalla 21.3.-27.3.2020 sekä kaavoituksen internetsivuilla 13.3.-27.3.2020.

2. VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAPROSESSI

2.1. Alustava asemakaavaproessin aikataulu

Alla on esitetty kaavaproessin alustavine aikatauluineen sekä kerrottu milloin ja miten kaavan valmisteluun voi osallistua.

Toivomme sähköistä osallistumista osoitteeseen kirjaamo@hyvinkaa.fi

Kaavan vaihe	Suunnitteluprosessi	Osallistumismahdollisuus
Aloitus- ja valmisteluvaihe alkuvuosi 2020	Kaupunginhallitus päättää kaavan valmistelun aloittamisesta ja kaava kuulutetaan vireille. Vireilletulon yhteydessä julkaistaan kaavan valmisteluaineisto.	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Aineistosta pyydetään tarvittavat ennakkolausunnot.
Ehdotusvaihe kevät 2020	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen, joka asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.	Osallisilla mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Tarvittavat lausunnot pyydetään (MRL 65 § ja MRA 27 §)
Hyväksymisvaihe kevätkesä 2020	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §)

Vuorovaikutuksen ja yhteistyön järjestämisestä on kerrottu tarkemmin jokaisen suunnitteluvaiheen yhteydessä.



2.2. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat ja naapurit, lähialueen asukkaat
- Viranomaiset
 - o Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Hyvinkään kaupungin viranomaiset
 - o Rakennusvalvonta
 - o Kuntatekniikan suunnittelu
 - o Tonttipalvelut
 - o Hyvinkään Vesi
 - o Ympäristökeskus
- Asiantuntijaviranomaiset
 - o Hyvinkään Lämpövoima Oy
 - o Caruna Oyj
 - o Telia Oyj
 - o Elisa Oyj
- Muut yhteisöt ja tahot, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa.

Halukkuudestaan osallistua tai olla osallistumatta kaavamuutokseen voi ilmoittaa kaavasuunnittelijalle kirjallisesti.

2.3. Osallisten tiedottaminen

Kaavoja valmisteleiden viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen (MRL 6 §).

Osallistua voi jokaisessa kaavaprosessin vaiheessa joko suullisesti tai kirjallisesti. Kaavaprosessin vaiheet on esitetty seuraavissa kappaleissa. Toivomme sähköistä osallistumista osoitteeseen: kirjaamo@hyvinkaa.fi

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta, valmistelusta, julkisesta nähtävillä oloista, hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan:

- Kaupungin virallisella ilmoitustaululla
- Kaupungin internet-sivuilla
- Kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja naapureille vireilletulosta ja valmistelusta.
- Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta kuulutetaan lehdessä

Hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ehdotusvaiheessa ja ilmoittanut osoitteensa (Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 § ja 94 §).

Asiakirjat ovat nähtävillä kuulemisvaiheissa kaupungintalon neuvonnassa (Kankurinkatu 4-6, 1. krs) sekä kaupungin verkkosivuilla www.hyvinkaa.fi/vireilla-olevat-asebakaavat

2.3.1. Vireilletulon ja valmisteluvaiheen vuorovaikutus

Kaupunginhallitus teki päätöksen asemakaavamuutoksen valmistelun aloittamisesta 10.2.2020 § 22. Kaavamuutos kuulutetaan vireille samalla, kun osallisille varataan mahdollisuus mielipiteensä esittämiseen valmisteluaineistosta (MRA 30 §). Valmisteluaineisto pidetään nähtävillä vähintään 14 päivän ajan.

Osallisilla on seitsemän päivää aikaa huomautuksen tekemiseen (MRL 133 §, MRA 65 §). Asiasta ilmoitetaan maanomistajille ja naapureille kirjeitse sekä niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Tiedoksisaantiaika on seitsemän päivää.

Mielipiteet tutkitaan kaavoitusyksikössä ja huomioidaan tavoitteiden puitteissa mahdollisuuksien mukaan. Mahdollisia enakkolausuntoja voidaan pyytää.

2.3.2. Ehdotusvaiheen vuorovaikutus

Valmisteluvaiheen suunnitelmaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavamuutosehdotus, jonka kaupunginhallitus asettaa julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Asiasta tiedotetaan niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Lisäksi kuulutus julkaistaan lehdessä.

Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus joko kirjallisesti tai suullisesti kuulutuksessa mainittuun päivämäärään mennessä. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

2.3.3. Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavaehdotus saatetaan hyväksymiskäsittelyyn kaupunginhallitukselle. Hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan, kuten yllä on kerrottu. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa 30 vrk kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle.

Poiketen siitä, mitä valitusoikeudesta kuntalaissa säädetään, vaikutukseltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta valitusoikeus on niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (MRL 191 §).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Suunnittelun tarve, tavoite, käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta ja sen tavoitteena on monipuolistaa tonttitarjontaa alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu siten, että tonttien tehokkuusluku (e-luku) vaihtelee $e=0,34$ ja $e=0,36$ välillä. Rakennusoikeutta on tarpeen laskea ja mahdollistaa alueelle myös yksikerroksinen rakentaminen.



Kuva 2. Suunnittelualue nähtynä Versotien ja Silmutien risteyksestä.

Vuodesta 2006 vuoteen 2016 KUUMA-kunnissa erillispientalorakentaminen on ollut laskusuuntaista (Huttunen 2017, s.28-29). Tieteellisten tutkimusten mukaan uusilla pientaloalueilla, asukkaat ovat usein hyvinkin samankaltaisia. Alueelle muuttaa hyvätuloisia lapsiperheitä. Alueen asukkaat ovat myös samanlaisissa elämäntilanteissa ja usein samanlaisia elintavoiltaan. (Toivonen 2010) Tämän kaavan tarkoituksena on mahdollistaa Metsäkaltevaan alueen tyypillisestä tyylistä poikkeavat pienemmät tontit, joissa on pienempi

rakennusoikeus. Tontit ovat jo keskimääräistä pienempiä, mutta niiden rakennusoikeutta lasketaan. Syynä tähän on se, että omakotitalojen keskikoko on viime vuosina pienentynyt ja tämän seurauksena kysyntä kohdistuu nykyään pienempiin tontteihin (Newsec 2018; Huttunen 2017, s.36). Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen sosiaalisen identiteetin laajentumisen, koska pienemmät tontit, joissa on vähemmän rakennusoikeutta, saattavat houkutella alueen tyypillisistä asukkaista elämäntilanteeltaan poikkeavia asukkaita. Mahdollinen asukas pyrkii löytämään asuinalueen, joka sopii hänen elämäntilanteeseensa ja –tyyliinsä (kts. esim. Kytä ym. 2010), kaavan tarkoituksena on mahdollistaa tämä.

Asemakaavamuutos ei ole mainittu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa eikä sitä ole mainittu vuoden 2019 kaavoitusohjelmassa. Kaupunginhallitus päätti 10.2.2020 § 22 kaavan valmistelun aloittamisesta.

3.2. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Laajemmassa mittakaavassa kaava-alue kuuluu Metsäkaltevan kaupunginosaan, jossa on järjestetty vuonna 2013 asuntomessut. Messualue sijaitsee noin 800 metrin päässä lounaaseen. Alue sijaitsee Metsäkaltevan kaupunginosassa, joka sijaitsee n. kolmen kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue, joka käsittää kolme kiinteistöä, on rakentamaton. Katuvalaisimet, sähköliittymät, telekaapelit ja kiinteistömuuntamot on rakennettu alueelle.

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunut pientaloalueena, jossa on sekä 1- että 2-kerroksista rakentamista. Alueen rakennettu lähiympäristö on vaaleasävyistä (kuva 3). Aluetta ympäröivien rakennusten yleisin julkisivumateriaali on vaakasuuntainen puu. Korttelissa 2751 katot ovat punaisia ja kattomateriaalina on käytetty sekä tiiltä että peltiä. Ympäröivissä kortteleissa katot ovat tummanharmaita tai mustia ja kattomateriaalina on käytetty sekä tiiltä että peltiä. Talousrakennukset on pääosin sijoitettu kadunvarteen. Lähialueen rakentaminen koostuu pääasiassa jokseenkin pienikokoisista omakotitaloista (90-130 k-m²), mutta alueella on myös joitakin selvästi suurempia omakotitaloja (140-190 k-m²). Lähialueen kaupunkikuvaa ja yhdyskuntarakennetta kuvaa myös keskeneräisyys, alueen rakentaminen on vielä kesken ja lähistöllä tapahtuu paljon rakentamista.



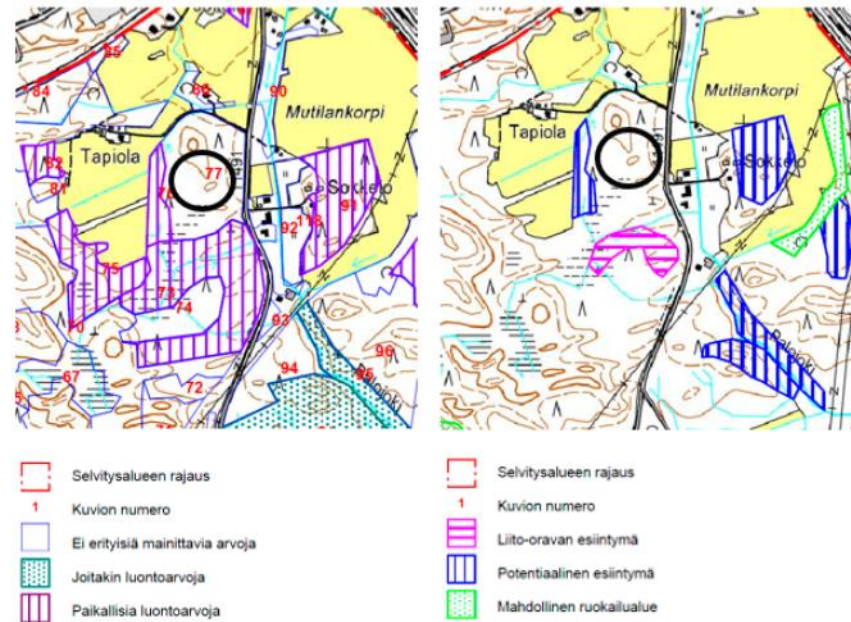
Kuva 3. Urpuntien varren rakentamista. Kaava-alue on kuvan oikealla olevien rakennusten takana.

Metsäkaltevan asemakaavoitus on aloitettu asuntomessualueella. Jo voimaan tulleissa Kravunharjun asuntomessualueen, Metsäkaltevasillan ja Metsäkaltevan keskustan itäosan asemaakaavoissa on asumisen lisäksi varattu alueet myös suunnitelluille palveluille (mm. päiväkotit, lähikauppa, koulu ja seurakuntatalo) sekä

liike- ja toimistotilaa valtatie 25:n varteen. Omakotitaloalueista Lehtikorven, Kravunrinteen, Kaltevankulman ja Palojoen varren asemakaavat ovat tulleet voimaan ja rakentaminen on aloitettu kaikilla näillä alueilla ja osa alueista ovat jo valmiita.

3.3. Luonnonympäristö, virkistys, maaperä ja hulevedet

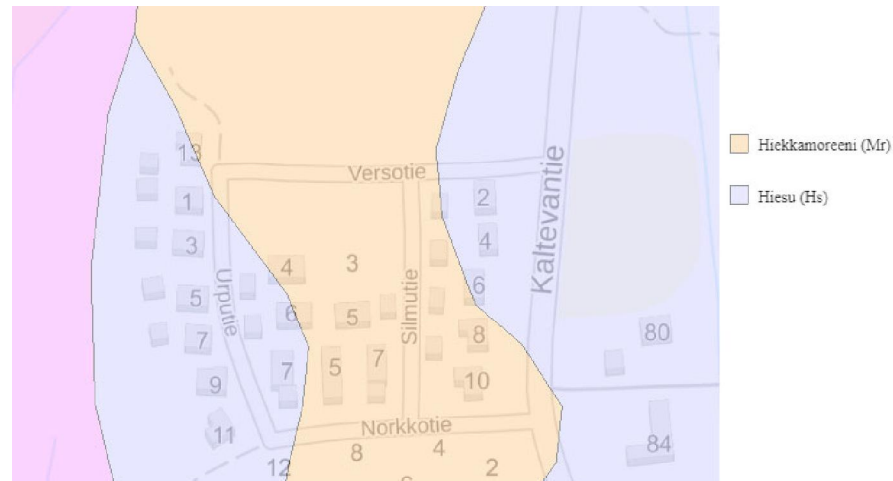
Suunnittelualueella kasvaa tällä hetkellä puustoa, pääasiassa kuusta sekä jonkin verran koivuja. Suunnittelualueen länsiosassa kasvaa muutama leppä. Alueelle on tehty Yli-Jurvan kaavahankkeen yhteydessä luontoselvitys vuonna 2005 (Keiron 2005) ja liito-oravaselvitys vuonna 2007 (Keiron 2007). Luontoselvityksessä (kuva 4) todetaan Kaltevankulman alueen osalta, että alue on aikoinaan hakattu harvaksi ja ylispuiksi on jätetty koivua ja kuusta; alta on kasvamassa runsain koivu ja kuusi. Alueen länsipuolella kasvaa melko luonnontilainen kuvio, jossa kasvaa n. 60 – 70 vuotiasta kosteapohjaista reunakuusikkoa, jossa sekapuustona koivu, mänty, raita, harmaaleppä, haapa, tuomi ja pihlaja. Hyvien haapojen vuoksi alueella olisi potentiaalia liito-oravalle. Liito-oravaselvityksen mukaan alueen eteläpuolella on havaittu liito-oravan esiintymä, ja länsipuolella sijaitsee potentiaalinen liito-oravan esiintymisalue. Etelässä sijaitseva alue on noin 160 metrin päässä suunnittelualueesta ja länsipuolella sijaitseva alue on lähimmillään 70 metrin päässä suunnittelualueesta. Molemmat alueet sijaitsevat jo rakennettujen tonttien takana.



Kuva 4. Ote alueen luonto- ja liito-oravaselvityksen kartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity mustalla. (Keiron, 2005 ja 2007)

Maisemallisesti suunnittelualue edustaa osittain rakentunutta aluetta, joka on selvästi keskeneräinen. Alue on lähimaisemallisesti kompakti, mutta osittain keskeneräinen. Suurmaisemallisesti alue sijoittuu De Geer -moreenialueelle. Geologisen tutkimuskeskuksen (GTK) Maankamara -tietokannan mukaan maaperältään alue on pääasiassa hiekkamoreenia ja alueen lounaisosassa maaperä on hiesua (kuva 5). Suunnittelualue on N2000 korkeusjärjestelmän mukaan korkeuskäyrien +94 - +97 metrin välillä, kun korkeuskäyriä tarkistellaan koordinaattijärjestelmässä ETRS-GK25 (EPSG:3879). Suunnittelualueen korkein kohta on tonttien 7 ja 8 välissä eteläosassa tontteja, josta maanpinta viettää kohti ympäröiviä katualueita. Korkeus suunnittelualueella muuttuu muuten hitaasti.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin luokiteltu pohjavesialue (I-luokka, tunnus: 0110651, Hyvinkää) sijaitsee noin 2,3 km länteen suunnittelualueesta. Alue kuuluu Palojoen valuma-alueeseen. Ja suunnittelualue kuuluu Hyvinkäänkylän pohjavedenottamon vaikutusalueeseen.



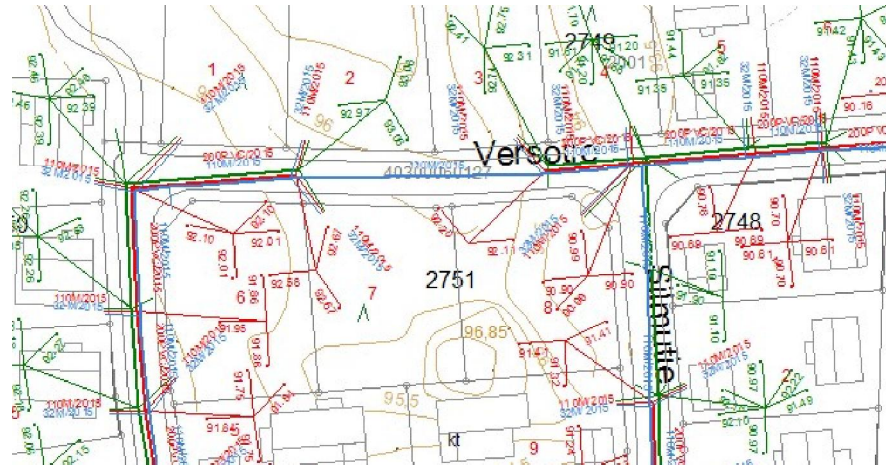
Kuva 5. Ote alueen maaperästä, GTK:n Maankamara -tietokanta (30.12.2019).

Alue liittyy katuverkoston avulla osaksi laajempaa ulkoiluverkostoa. Käyttäen avointa ja ilmaista paikkatietoa, joka on kerätty Strava -nimisellä liikuntaseurantasovelluksella, voidaan päätellä, että Kaltevantie on aktiivisessa käytössä ainakin Stravan käyttäjillä. Strava edustaa tietenkin vain osaa ihmisistä, mutta datan perusteella voidaan olettaa, että Kaltevantie on datan perusteella hyvin aktiivisessa käytössä pyöräilijöillä. Laajemmin tutkittuna myös Jokelantie ja Kirkulankorvenkatu ovat aktiivisessa käytössä Stravan käyttäjillä. Stravan data edustaa avointa dataa viimeiseltä kahdelta vuodelta ja sitä päivitetään kuukausittain.

3.4. Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö, palvelut ja kunnallistekniikka

Lähiympäristössä asuinrakennukset ovat 1- ja 2-kerroksisia. Kaltevankulman tonttitehokkuus (e-luku) vaihtelee alueen muiden tonttien osalta $e=0,23 - 0,36$. Muutosalueen tonttien osalta tehokkuusluku on alueen korkeammasta päästä ja vaihtelee $e=0,34 - 0,36$. Metsäkalteva on rakentunut pääasiassa erillispientalovaltaisena alueena.

Alueen lähiympäristöön on rakentunut pientaloja ja kunnallistekniikka on toteutettu alueelle (kuva 6 ja 7). Lisäksi suunnittelualueen kunnallistekniset tonttiliittymät (vesijohto- ja sähköliittymät sekä sähkökaapit) on rakennettu muutosalueelle.



Kuva 6. Ote alueen johtokartasta. Oili-tietopalvelu (30.12.2019).



Kuva 7. Alueen sähköliittymien ja -kaappien sijainnit. Lähde: Versotien asemakaavan muutos 28:012 (Caruna Oyj, 2018).

Metsäkaltevan keskusta-alueella sijaitsee Aamutuulen päiväkot, jossa järjestetään myös kerhotoimintaa, esiopetusta sekä 1 – 2 –luokan perusopetusta. Lisäksi alueelle on rakenteilla koulu ja lähipalveluille on olemassa aluevaraukset. Tällä hetkellä alueen lähin koulu sijaitsee Hakalassa. Alueen lähin päivittäistavarakauppa sekä kirjasto ja terveysasema sijaitsevat niin ikään Hakalassa. Metsäkaltevassa toimii myös Kultakehrän palveluasumiskeskus. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse työpaikkatoimintoja vuoden 2015 YKR-aineiston perusteella. Aamutuulen päiväkot ja Kultakehrän palveluasumiskeskus työllistävät alueella jonkin verran henkilöitä.

Metsäkaltevan alueella asui alkuvuodesta 2020 noin 830 henkilöä. Väestömäärä on lisääntynyt noin 300 henkilöllä kolmessa vuodessa. Koko Metsäkaltevan väestörakenne noudattaa tieteellisissä tutkimuksissa todettua väestönrakennetta (kts. esim. Toivonen 2010; Junnto 2007). Alueilla asuu lapsiperheitä, jotka koostuvat alle 15 vuotiaista lapsista ja heidän 30-49 vuotiaista vanhemmista. Alueilla asuu hyvin vähän yli 65 vuotiaita.

3.5. Liikenne ja melu

Suunnittelualue sijaitsee rauhallisen tonttikadun varressa, eikä alueen liikenne ole merkittävää. Metsäkaltevan alueella liikkuu Hyvinkään liikenteen bussilinja 7. Linja kulkee Rautatieasema-Hakakallio-Metsäkalteva reittiä palaten Jokelankatua pitkin takaisin rautatieasemalle.

Suunnittelualueen liikenteen muodostaa pääasiassa asukkaiden aiheuttama liikenne ja huoltoliikenne. Suunnittelualue sijaitsee lähimmillään noin 650 metrin päässä pääradasta ja noin 450 metrin päässä on Hangonväylästä (Vt 25). Pääradan vieressä kulkee myös Jokelantie. Valtioneuvosto on antanut päätöksen

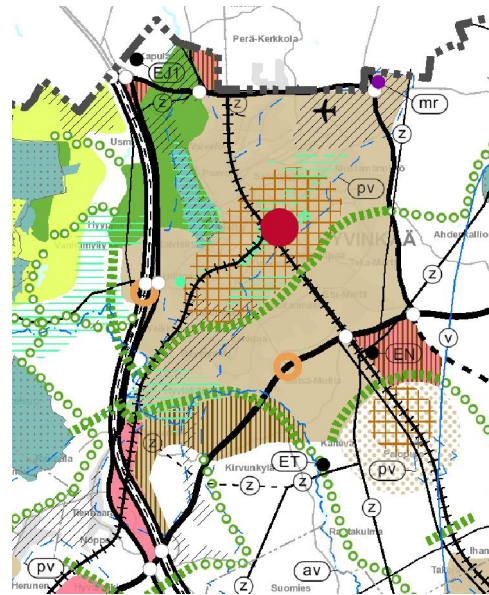
yleisistä melutaso-ohjejarvoista vuonna 1992 (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Hyvinkään Metsäkaltevan alueen ja Kravunlaakson asemakaava-alueen meluselvitys 2014 ja meluselvitys 2012 tutkiessa huomataan, että alue sijoittuu kaikkien kolmen liikenneväylän melualueiden reunoille. Suunnittelualue sijoittuu 50-55 dB:n alueelle päivällä ja 45-50 dB:n alueelle yöllä vuoden 2030 ennustetilanteen liikennemäärillä (Jokelantie ja Vt25). Raideliikenteen osalta alue sijoittuu päivisin 0-50 dB:n alueelle ja öisin 45-50 dB:n alueelle.

3.6. Olemassa olevat kaavatilanteet

3.6.1. Maakuntakaava

Suunnittelualue on Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen aluetta. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

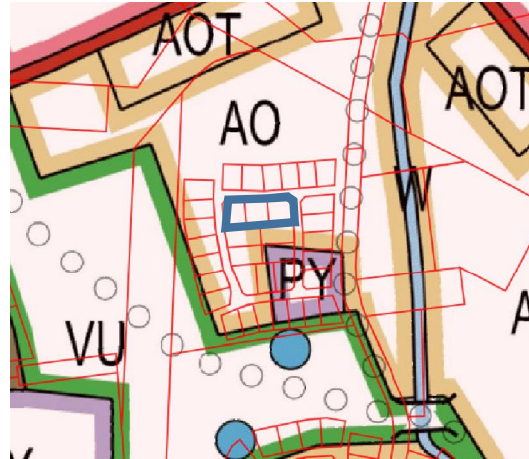
Suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.



Kuva 8. Ote voimassaolevien vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä. Uudenmaanliiton karttapalvelu (30.12.2019).

3.6.2. Yleiskaava

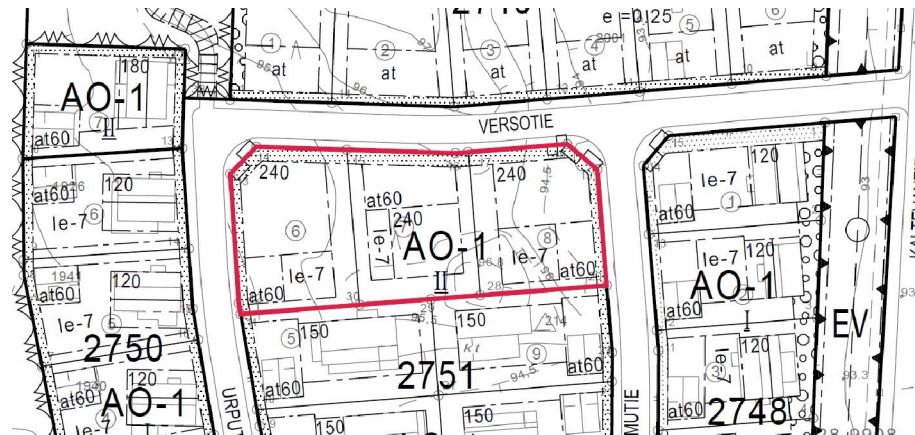
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen kaupunginvaltuuston 16.4.2012 hyväksymä ja 26.11.2014 voimaan tullut keskustaajaman osayleiskaava. Osayleiskaava osoittaa alueen erillispientalojen alueeksi (AO). Pääosa alueen kerrosalasta varataan erillispientaloja varten. Alueen osayleiskaavassa tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0,2 - 0,3$.



Kuva 9. Ote alueen yleiskaavasta, suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.6.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 15.9.2014 vahvistettu (KV) ja 29.10.2014 voimaantullut Kaltevankulman asemakaava 28:006. Suunnittelualue on merkitty erillispienalojen korttelialueeksi (AO-1), jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavassa kyseiseen osaan korttelia 2751 on osoitettu kolme tonttia. Voimassa oleva asemakaava pakottaa rakentamisen kahteen kerrokseen (II). Kortteliin on osoitettu istutettava alueen osa Versotien, Urputien ja Silmutien varteen. Rakennusalat vaihtelevat tonteittain, kuten myös autojen säilytyspaikan/talousrakennuksen sijainti. Korttelin nurkissa olevat tontit ovat peilikuvia toisistaan ja keskimäinen tontti noudattaa näistä poikkeavaa ratkaisua. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle osoitettu tonteilla 240 k-m². Tämän lisäksi kaava osoittaa kullekin tontille 60 kem² autopaikan säilytystä ja talousrakennuksen rakentamista varten. Kaikille tontille on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le-7), jolle saa sijoittaa 10 kem² suuruisen kevyen rakennelman. Kaavamuutosalueen koillis- ja luteisnurkissa on liittymäkiellot, johtuen todennäköisesti katualueen risteyksistä. Kaavamuutosaluetta ympäröi pääasiassa katualueet. Alueen eteläpuolella on loput korttelista 2751, joka vastaa pääasiassa kaavamuutosaluetta merkinnöiltään. Korttelissa 2751 on vähemmän rakennusoikeutta ja kerrosluku on I.



Kuva 10. Ote voimassa oleva ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Voimassa olevaan asemakaavaan liittyy sitovat Kaltevankulman rakennustapaohjeet, joissa annetaan määräyksiä mm. julkisivumateriaaleista ja -väryksestä, kattomateriaalista, -muodosta ja -väryksestä sekä tonttien altaamisesta. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä ei laadita uusia rakennustapaohjeita, mutta Kaltevankulman rakennustapaohjeen määräykset sisällytetään tarvittavissa määrin asemakaavamääräyksiin.

3.1. Maanomistus

Suunnittelualue on Hyvinkään kaupungin omistuksessa.

3.2. Pohjakartta, tonttijako, rakennusjärjestys ja mahdolliset rakennuskiellot

Pohjakartasta ja sen tuottamisesta vastaa Hyvinkään kaupungin tonttipalvelut. Suunnittelualueen tontit ovat kooltaan 875 m² (tontti 6), 830 m² (tontti 7) ja 826 m² (tontti 8). Alueelle on laadittu erillinen sitova tonttijako vuonna 2014. Kaavamuutoksen yhteydessä ei muuteta alueen tonttijakoa, joten uuden tonttijaoon laatimista alueelle ei nähty tarpeellisenä. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3.3. Lähtökohtien antamat tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa erillispientalojen korttelialueen asemakaavamääräyksiä väljemmiksi ja monipuolistaa alueen tonttitarjontaa. Muutoksessa huomioidaan ympäröivän alueen rakentamistapa ja mitoitus. Tavoitteena on laskea muutosalueen rakennusoikeutta vastaamaan paremmin ympäröivän alueen mitoitusta sekä yleiskaavan tavoitetta $e=0,20 - 0,30$ tonttitehokkuudesta.

3.4. Lähtötietojen luomat selvitystarpeet ja kaavan vaikutusten arviointimenetelmät

Asemakaavamuutosprosessi käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä, koska katsotaan että kaavan muuttamisella ei ole laajempia vaikutuksia ympäristöön.

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Kaavan suunnittelussa käytetään jo olemassa olevia perusselvityksiä. Selvitykset antavat riittävän tietopohjan kaavasunnittelun lähtökohdiksi. Lisäselvityksiä voidaan tarpeen vaatiessa tehdä kaavasunnittelun edetessä.

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan asemakaavamuutoksen vaikutuksia mm. ihmisen elinoloihin, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen. Vaikutuksia arvioidaan asiantuntija-arvioin pääasiassa kaupungin omana työnä koko kaavaprosessin ajan ja tulokset esitetään kaavaselostuksen lopussa. Vaikutusten arviointi perustuu suunnittelualueelta ja sen läheisyydestä käytössä oleviin perustietoihin, yhteistyötahojen kanssa käytyihin neuvotteluihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavanmuutoksen aloitus ja valmisteluvaihe

Kaupunginhallitus päätti 10.2.2020 § 26 kaavan valmistelun aloittamisesta. Kaavan aloittamisesta tiedotetaan, kuten vuorovaikutuksesta on kerrottu kohdassa 2.3. Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kaavan osallisille mielipiteen ilmaisua varten. Kaavaluonnos on esitetty liitteessä 1.

Suunnittelualueen maankäyttöä lähdettiin tutkimaan tarkastelemalla lähialueen kaavoja. Samalla tutkittiin myös, miten lähialue on toteutunut. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on ollut selkeä tavoite pieniin tontteihin, joissa on rakennusoikeutta yhteensä noin 200 k-m². Suunnittelun pohjaksi otettiin voimassa oleva asemakaava, joka todettiin toimivan hyvin alueella. Olemassa olevaan kaavaan päätettiin tehdä muutoksia, jotka vastaavat toiselle puolelle Versotietä tehtyjä muutoksia (asemakaava 28:012).

Luonnokseen valittiin ratkaisu, jossa alueen tonttien tehokkuusluku on $e=0,25$ ja jolla pyritti lisäämään monipuolisuutta alueen tonttitarjontaan. Valittu ratkaisu mahdollistaa edelleen kaksikerroksisen omakotitalon rakentamisen alueella, mutta sallii rakentamisen myös yhteen tasoon. Autotalli/talousrakennus voi olla joko erillinen tai kytketty päärakennukseen. Autotallin/talousrakennuksen rakennusala on osoitettu tontin kadunpuoleiseen reunaan. Tontin suunnitteluun pyrittiin lisäämään väljyyttä laskemalla alueen rakentamistehokkuutta.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla Aamupostissa 12.2.2020. Vireilletulon yhteydessä kaavaluonnos valmisteluaineistoinen oli nähtävillä 12.2.2020 – 26.2.2020 välisen ajan. Kuulutuksen lisäksi vireilletulosta ja kaavaluonnoksesta tiedotettiin kirjeitse tai sähköpostitse osallisille ja yhteistyötahoille. Valmisteluaineistosta pyydettiin ennakkolausuntoja mm. Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Hyvinkään kaupungin viranomaisilta.

Kaavaluonnos oli esillä ja siitä keskusteltiin kaavaillassa 12.2. Kaavasta käytiin keskustelua liittyen mm. rakentamisen korkeudesta, maastoon soveltamisesta ja rakennusoikeuden määrästä. Keskusteltiin myös mahdollisuudesta pitää kaava-alue puistona.

4.2. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksesta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä MRL 65§:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavaa on pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Asiasta tiedotetaan, kuten osallisten tiedottamiskohdassa on kerrottu. Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus nähtävillä olon aikana. Lausunnot pyydetään tarvittavilta tahoilta. Asemakaavamuutosehdotus esitetään liitteessä 4.

4.2.1. Vuorovaikutus ja suunnittelusta saatu palaute

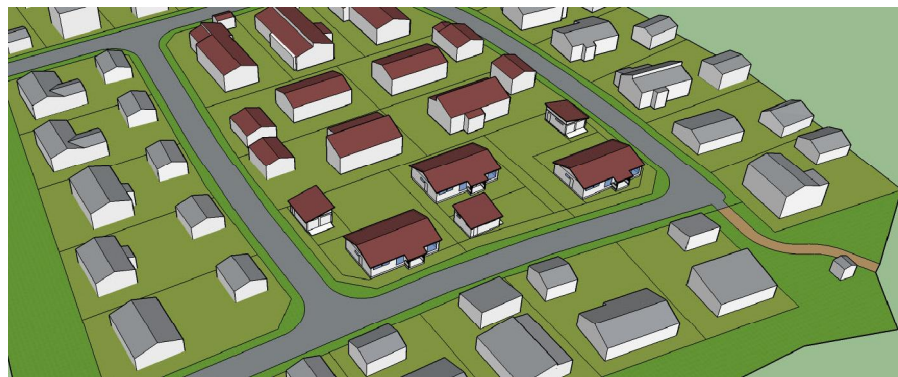
Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto ja kaavaselostus ovat olleet nähtävillä 12.2. - 26.2.2020 välisenä aikana, jolloin osallisilla on ollut mahdollista jättää mielipide valmisteluaineistosta. Aineistosta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnoksesta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnon antoivat Caruna Oy, Telia Finland Oyj ja rakennusvalvonta. Caruna huomautti lausunnossaan alueella sijaitsevista johdoista ja toivoi mahdollisuutta antaa lausunto myös ehdotusvaiheessa. Telialla on tietoliikennekaapeleita alueella. Rakennusvalvonta pyysi huomioimaan sen, että jos kaikki rakennusoikeus käytetään yhteen, miten se vaikuttaa vaadittuihin rakentamisen etäisyyksiin. Rakennusvalvonta huomautti myös kaavamääräyksen kieliasusta.

Valmisteluaineistosta saatiin myös yksi mielipide. Mielipiteessä on ehdotettu alueelle puistoa ja huomautettu että alueen rakennustapaohjeessa on pitänyt huomioida tonteilla 7 ja 8 maaston korkeuserot.

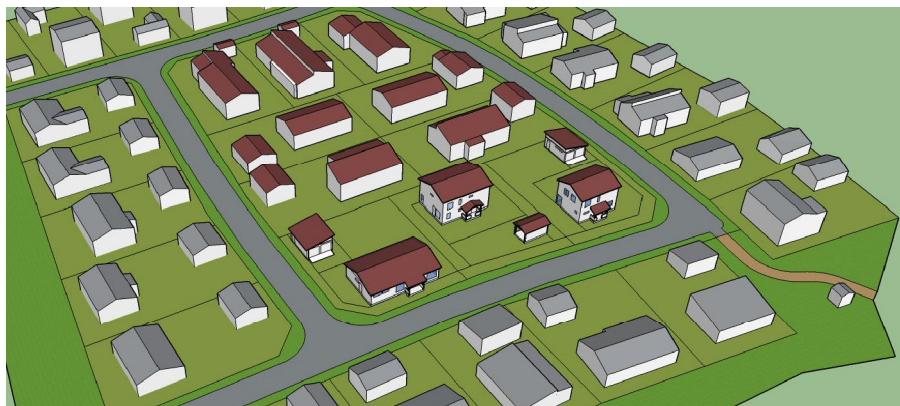
Valmisteluvaiheen saatu palaute ja niihin laaditut vastineet on käsitelty tarkemmin liitteessä 3. Saatu palaute on huomioitu mahdollisuuksien mukaan asemakaavamuutoksesta laaditussa ehdotuksessa.

4.2.2. Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet, muutosten kuvaus ja perustelut

Palautteen pohjalta valmisteltiin asemakaavamuutosehdotus. Saadun palautteen pohjalta asemakaavamuutoksesta laadittiin kaksi havainnekuvaa (kuvat 11 ja 12). Havainnekuvat on laadittu asemakaavaluonnoksen pohjalta. Havainnekuvalle haluttiin esittää erilaiset mahdolliset ratkaisut tonteilla sekä yksi- että kaksikerroksisena. Molemmissa tapauksissa rakennusoikeus on pyritty käyttämään kokonaan.



Kuva 11. Tonttien toteuttaminen yksikerroksisena on mahdollista, mutta jossain tapauksissa hyvä lopputulos vaatii kokenutta suunnittelijaa. Tontit kuvassa keskellä kadun varressa.



Kuva 12. Tonttien toteuttaminen yksi- ja kaksikerroksisena sekaratkaisuna. Kaksikerroksinen rakentaminen mahdollistaa enemmän pihaa ja väljyyttä tonteille. Tontit kuvassa keskellä kadun varressa.

Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonteilla 6 ja 8 on muokattu rakennusaloja hieman suuremmiksi, jotta yksi kerroksinen rakentaminen olisi helpompaa toteuttaa. Asemakaavan määräyksiä on tarkennettu siten, että ammatinharjoittamiseen varattua kerrosalaa saa olla ehdotuksessa 10 %, kun luonnoksessa sallittiin 5 %. Tämä muutos tehtiin sen takia, että tonttien rakennusoikeus on pienempi kuin muualla Metsäkalteivassa ja tämän seurauksena oman ammatin harjoittamiseen tarkoitettua ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työ-, toimistojen palvelutilaa olisi ollut mahdollista rakentaa vain hyvin vähän, joka ei välttämättä olisi edesauttanut tällaista toimintojen järkevää toteutumista. Saadun mielipiteen pohjalta asemakaavaan lisättiin määräys "maanpinnan tarpeetonta muokkaamista, louhintaa tai täyttöjä tulee välttää". Alueella voimassa olevassa rakennustapaohjeessa on määräys, jossa kahdella kaava-alueen tonteista on huomioitava maaston korkeuserot. Rakennustapaohjeen kehoitus on muutettu yleiseksi kaavamääräykseksi, jolla pyritään estämään, että tonttien luontainen identiteetti muutettaisiin täysin.

4.3. Asemakaavamuutoksen hyväksymisvaihe

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus kevätkesän 2020 aikana. Asiasta tiedotetaan, kuten osallisten tiedottamiskohdassa on kerrottu.

4.3.1. Vuorovaikutus ja suunnittelusta saatu palaute

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto ja kaavaselostus ovat olleet nähtävillä 13.3. - 27.3.2020 välisenä aikana. Asemakaavamuutoksen ehdotus oli julkisesti nähtävillä Hyvinkään kaupungintalon neuvonnassa 13.3.-20.3.2020, kauppakeskus Willan infopisteen ilmoitustaululla Willan sillalla 21.3.-27.3.2020 sekä kaavoituksen internetsivuilla 13.3.-27.3.2020.

Aineistosta pyydettiin lausunnot Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Hyvinkään kaupungin rakennusvalvonnalta, Telia Finland Oy:ltä ja Caruna Oy:ltä. Ehdotuksesta saatiin lausunto rakennusvalvonnalta ja Carunalta. Lausunnoissaan rakennusvalvonta pyytää huomioimaan rakentamisen määrää suhteessa kerroslukuun, hulevesimääräystä, rakennusten harjansuuntaa ja korjaamaan kirjoitusvirheen. Carunalla ei ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden. Caruna pyytää saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Ehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Ehdotuksesta saatu palaute ja niihin laaditut vastineet on käsitelty tarkemmin liitteessä 5. Saatu palaute on huomioitu mahdollisuuksien mukaan asemakaavamuutoksesta laaditussa ehdotuksessa.

4.3.2. Hallinnollinen käsittely

Kaavakarttaan on tehty nähtävilläolon jälkeen kirjoitusvirheen korjaus, kaavamerkinnän selityksen lisäys ja pohjakartan hyväksyjä on muutettu. Nämä muutokset ovat luonteeltaan teknisiä ja eivät aiheuta tarvetta laittaa kaavaa uudelleen nähtäville.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Suunnitteluratkaisun perustelut

Vuonna 2016 selvitettiin KUUMA-seudun¹ asumisen ja asumispreferenssien muutosta sekä niiden tulevaisuuden näkymiä. KUUMA-alueen kaavoittajat olivat havainneet seudun pientalotonttien kysynnän laskeneen, ja haluttiin saada vastauksia siihen mihin suuntaan seudun asuminen kehittyi tulevaisuudessa ja miten maakäytön suunnittelussa tulisi siihen vastata. Selvitystyöstä laadittiin KUUMA-asuminen 2040: Pikkukaupunkimaiset asuinyhteisöt kukoistavat monimuotoisuudellaan –raportti. Selvitystyön tulosten ja johtopäätösten perusteella laadittiin suosituksia KUUMA-seudun kuntien maankäytön suunnitteluun. Selvityksessä tunnistettiin tarve erilaisten talotyyppien ja asumismuotojen monipuolistamiseen. Seudun asumisprofiiliin nähtiin olevan muutoksessa mm. yksiasuvien määrän kasvun, väestön ikääntymisen, kotitalouksien koon pienentymisen ja asukkaiden kulttuurisen taustan monipuolistumisen vuoksi. Selvityksen mukaan tulevaisuuden pientalorakentamisessa kysyntä kohdistuu yhä pienempiin omakotitaloihin, jopa on alle 100 m² asuntoihin.

Kaavamuutoksella pyritään edesauttamaan alueen rakentumista ja monipuolistamaan Kaltevankulman tonttitarjontaa. Lisäksi muutoksella pyritään vastaamaan tulevaisuuden asumistrendin muutokseen, jossa kysynnän kasvun ennustetaan kohdistuvan yhä pienempiin pientaloihin. Asemakaavaratkaisu on linjassa alueen osayleiskaavan kanssa, joka suosittelee alueen tonttitehokkuudeksi $e=0,2 - 0,3$.

5.2. Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Korttelialueet

Erillispientalojenkorttelialue, AO-1

Korttelin käyttötarkoituksmerkintä säilytetään samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Kaltevankulma on suunniteltu erillispientaloalueena, jossa tontille saa rakentaa yhden asunnon.

Rakennusalat

Rakennusala on rajattu Versotien varressa kolmen metrin, muilla katuun rajoittuvilla rajoilla kahden metrin päähän tontin rajasta. Muihin tontteihin rakennusalan raja vaihtelee tonteittain kolmesta viiteen metriin. Rakennusallalla on osoitettu erilliset rakennusalat asuin- ja talousrakennukselle. Autotalli/talouksrakennus on sijoitettu katualueen reunaan. Tällä on pyritty vähentämään ajoneuvoille varattua tilaa tontilla.

Muita määräyksiä

Rakennusten julkisivuväriyryksestä ja tonttien aitaamisesta on annettu kaavamääräyksiä, sillä alueelle ei laadita erillistä rakentamistapaohjetta. Tontille saa rakentaa kerrosalaan sisältyen erillisen autotallin/talouksrakennuksen, jonka koko on rajoitettu enintään 50 k-m².

Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä mm. hulevesien käsittelystä, kerrosluvusta, tonttien maanpinnan muokkaamisesta, tonttien liittymisestä ja tontin osien istuttamisesta.

5.3. Mitoitus ja nimistö

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2531 m² ja se käsittää kolme kiinteistöä. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit ovat kooltaan 826 – 875 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m²/tontti.

Asemakaavamuutoksen myötä alue väljenee ja rakennusoikeus laskee tonteilla noin 27 – 31 %. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$, mikä tarkoittaa tontin koosta riippuen 200 – 220 k-m².

Alueen nimistö ei muutu.

¹ KUUMA-seutuun kuuluvat pääkaupunkiseudun kehyskunnat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava. Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavaratkaisu noudattaa Metsäkaltevan yleissuunnitelmaa ja noudattaa Metsäkaltevan visioksi valittua luonnehdintaa kaupunkikylä lähellä luontoa. Alueen suunnittelua ohjaavat useat tulevaisuuden asuinmiljöölle ja palvelutasolle asetetut tavoitteet. Näitä ovat tiivis kaupunkimaisuus, hyvät puisto- ja luontoyhteydet, maaston ja ilmaston parhaiden ominaisuuksien hyödyntäminen asutusuunnittelussa, hyvä saavutettavuus, turvallinen jalankulkijan ja pyöräilijän liikkuminen asuinalueella, mahdollisuudet yhteisölliseen kanssakäymiseen sekä monipuolinen, elinkaariasumista tukeva asuntorakenne.

6.1. Yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja ekologisuuuteen

Asemakaavamuutos sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja jo kaavoitetulle alueelle. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Kaavamuutos vaikuttaa alueen yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön täydentävästi tonttitarjontaa monipuolistaen. Kaavamuutos laskee rakentamisen kokonaismäärää kiinteistöillä. Kaavamääräykset ovat osittain Kaltevankulman alueen muita osia tiukempia, sillä asemakaavamuutoksen yhteydessä ei laadita erillistä rakennustapaohjetta. Asemakaavassa annetaan tarvittavia määräyksiä mm. julkisivujen väriydestä ja materiaaleista.

6.2. Väestöön, terveyteen ja sosiaalisiin oloihin

Kaavamuutoksen vaikutus kohdistuu pääosin alueen lähiympäristössä asuvaan väestöön. Alueen sosiaalinen luonne ei muutu, sillä kaavamuutos pohjautuu alueen identiteettiin ja lähiympäristön rakentamistapaan. Kaavamuutos ei lisää alueen liikennettä merkittävästi, joten alueen rakentamisen vaikutukset ilmanlaatuun ovat vähäiset. Kaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia ihmisten terveyteen.

6.3. Palveluihin, talouteen sekä liikenteeseen ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, koska kaavamuutos ei mahdollista merkittävää väestömäärän kasvua alueella. Kaavamuutos mahdollistaa vähäisessä määrin liiketoiminnan sijoittumisen alueelle sallimalla 5 % varaamisen kerrosalasta oman ammatin harjoittamiseen tarkoitettuihin tiloihin. Asemakaavamuutos ei kasvata palveluiden vaatimaa väestöpohjaa.

6.4. Kulttuuriin, ympäristöön, virkistykseen, luontoon, maisemaan ja viihtyvyyteen

Lähiympäristön asukkaiden kannalta muutos on vähäinen, sillä alue on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavassa on annettu määräys maanpinnan tarpeettoman muokkaamisen välttämiseksi.

Luonto-, kasvi- tai muuta ympäristöselvitystä ei nähty tarpeellisena, sillä Kaltevankulman alue on pääosin rakentunut ja muutoksen kohteena oleva korttelialue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu pientalorakentamiseen. Rakentamisen vaikutukset lähiympäristöön eivät ole merkittäviä, eivätkä poikkea voimassa olevasta asemakaavasta. Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2005 (Luontotieto Keiron Oy) ja liito-oravaselvitys vuonna 2007 (Luontotieto Keiron Oy) Yli-Jurvan kaavahankkeen yhteydessä.

6.5. Ympäristön häiriötekijät ja laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan toteutuessa muutokset eivät oleellisesti lisää ympäristön häiriötekijöitä alueella.

Ilmastomuutoksesta aiheutuva hulevesien mahdollinen lisääntyminen pyritään huomioimaan kaavamääräyksiin.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava mahdollistaa toteutuessaan rakentamisen korttelialueella, joka käsittää kolme tonttia. Mitoituksen ja kaupunkikuvan osalta kaavamuutos on linjassa Kaltevankulman muun alueen rakentamistavan kanssa.



7.1. Toteutuksen ajoitus ja seuranta

Asemakaavan toteutus on mahdollista, kun kaikki tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on tehty ja kaava saa lainvoiman sekä kuulutetaan voimaan tulevaksi. Rakennuskielto on voimassa alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman (MRL 53 §).

Hyvinkään kaupunki Kaavoitus

Hyvinkäällä 4.3.2020

Anitta Ojanen
Kaavoituspäällikkö

Janne Oittinen
Kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	106 Hyvinkää	Täyttämispvm	26.02.2020
Kaavan nimi	Versotie II		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	10628:014
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2531	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2531

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2531	100,0	633	0,25	0,0000	-87
A yhteensä	0,2531	100,0	633	0,25	0,0000	-87
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

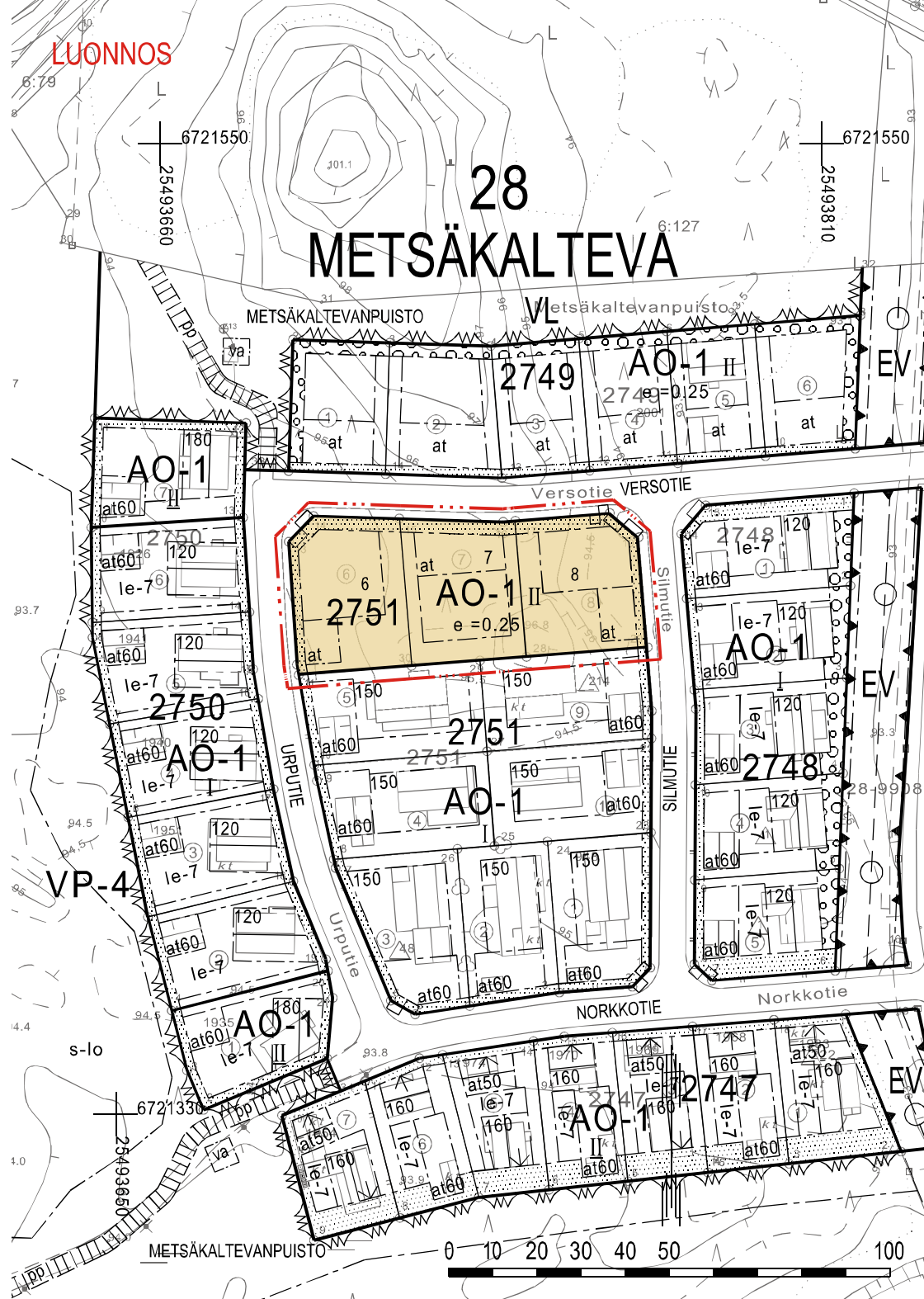
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m² +/-]
Yhteensä	0,2531	100,0	633	0,25	0,0000	-87
A yhteensä	0,2531	100,0	633	0,25	0,0000	-87
AO-1	0,2531	100,0	633	0,25	0,0000	-87
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LUONNOS

28 METSÄKALTEVA



ASEMAKAAVAN MUUTOS
VERSOTIE II

28:014

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
28. kaupunginosan, Metsäkalteva, korttelin 2751 osaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
28. kaupunginosan, Metsäkalteva, korttelin 2751 osaa.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-1	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE Tontille saa rakentaa yhden asunnon.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
28 MET 2751	Kaupunginosan numero.
6	Kaupunginosan nimi.
II	Korttelin numero.
e = 0,25	Ohjeellisen tontin numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.
e = 0,25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
at	Autosäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä käytäntöä noudattaen.

Tontille saa rakentaa kerrosalan sisällytyn erillisen autotallin / talousrakennuksen, jonka koko saa olla enintään 50 k-m2.

Julkisivuväritys on vaalea. Korttelialueelle voi rakentaa modernin, lyhytnurkkaisen ciyhirsitalon. Pyöröhuirsistä tai pitkänurkkaisista hirsitaloe ei sallita.

Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katon väritys tulee olla punainen. Kattokaltevuuuden tulee olla 1:3 - 1:6.

Autosuoja tai talousrakennus rakennetaan samalla periaatteella kuin päärakennus. Julkisivuväri sovitetaan päärakennuksen sävyihin sopivaksi. Kattokaltevuuuden, -materiaalin, ja -värin tulee olla sama kuin päärakennuksen.

Julkisivun tai sen osan, johon tulee rakennuksen pääikkunoita, tulee olla vähintään viiden metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

Tonttien aitauksessa on noudatettava yhtenäistä käytäntöä.

Katuun rajoittuvalle tontin rajalle on rakennettava n. 1,2 metriä korkea aita, jonka pääasiallinen materiaali on puu. Puuaidassa tulee olla vaakajako. Aidan vänsävy tulee olla tumman harras.

Korttelin olemassaolevaa kasvillisuutta on suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteina tai autojen paikoitukseen, on istutettava.

Tontille saa varata oman ammatin harjoittamiseen tarkoitettua ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työ-, toimisto- ja palvelutilaa enintään 5% rakennetusta kerrosalasta.

Autosuoja, johon ajetaan suoraan kadulta, tulee sijaita vähintään viiden metrin etäisyydellä kadun puoleisesta rajasta.

Tontin kaikkiin osiin on oltava kadulta vähintään kolme metriä leveä kulkuaukko.

Tonteilla tulee viivyttaa vettä lämpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä siten, että viivytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä lämpäisemättömiä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -alaiden ja -säiliöiden tulee lyhentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AO-1 - alueet:

- 2 autopaikkaa / asunto

LUONNOS

Asemakaavan muutosluonnos

ASEMAKAAVAMUUTOS 28:014

Versotie II (valmisteluvaihe)

Tiivistelmä asemakaavamuutoksen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet

VALMISTELUVAIHE:

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 12.2.-26.2.2020. Aineistosta on ollut mahdollista antaa mielipiteitä. Aineistosta pyydettiin erikseen lausunnot. Aineistosta saatiin kolme lausuntoa. Aineistosta saatiin myös yksi mielipide.

Lausuntoja pyydettiin seuraavilta tahoilta (saadut lausunnot tummennettuna):

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Hyvinkään vesi
- Hyvinkään lämpövoima
- **Caruna Oyj**
- **Telia Oyj**
- Elisa Oyj
- Hyvinkään kaupungin toimialat:
 - o kunnallistekniikan suunnittelu
 - o tonttipalvelut
 - o **rakennusvalvonta**
 - o ympäristökeskus

Lausunnot

Caruna Oyj

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Johtojen sijainnit on esitetty liitekartalla. Kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset sähkönjakelun kannalta. Tarvittavat johto- ja muuntamo-siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Toivotaan mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotuksesta.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Caruna Oy:ltä pyydetään lausunto myös kaavan ehdotusvaiheessa.

Telia Oyj

Teliällä on sijoitettuna suunnittelualueelle tietoliikennekaapeleita, jotka on huomioitava muun rakentamisen osalta.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta pyytää huomioimaan muutaman asian. Jos kaikki rakennusoikeus käytetään yhteen kerrokseen, toimivatko etäisyyksivaatimukset? Pyydetään myös tarkistamaan kaavamääräyksen kieliasua, tonttien aitauksessa, tarkoittaako aitaamisessa?

Vastine

Etäisyyksivaatimukset ovat huomioitu kaavassa, kaavaselostusta on täydennetty havainnekuvilla tontin rakentamisesta yksi- ja/tai kaksikerroksiseksi. Yksikerroksisessa havainnekuvassa rakennusoikeus on käytetty tonteilla lähes kokonaan. Tontin sisäiset paloturvallisuus ratkaisut eivät muodostu normaalista poikkeaviksi. Kaavassa käytetty kaavamääräys noudattaa Metsäkaltevan alueella yleisesti käytettyä määräystä, joka on ollut yleisesti hyväksytty. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Mielipiteet**Mielipide A**

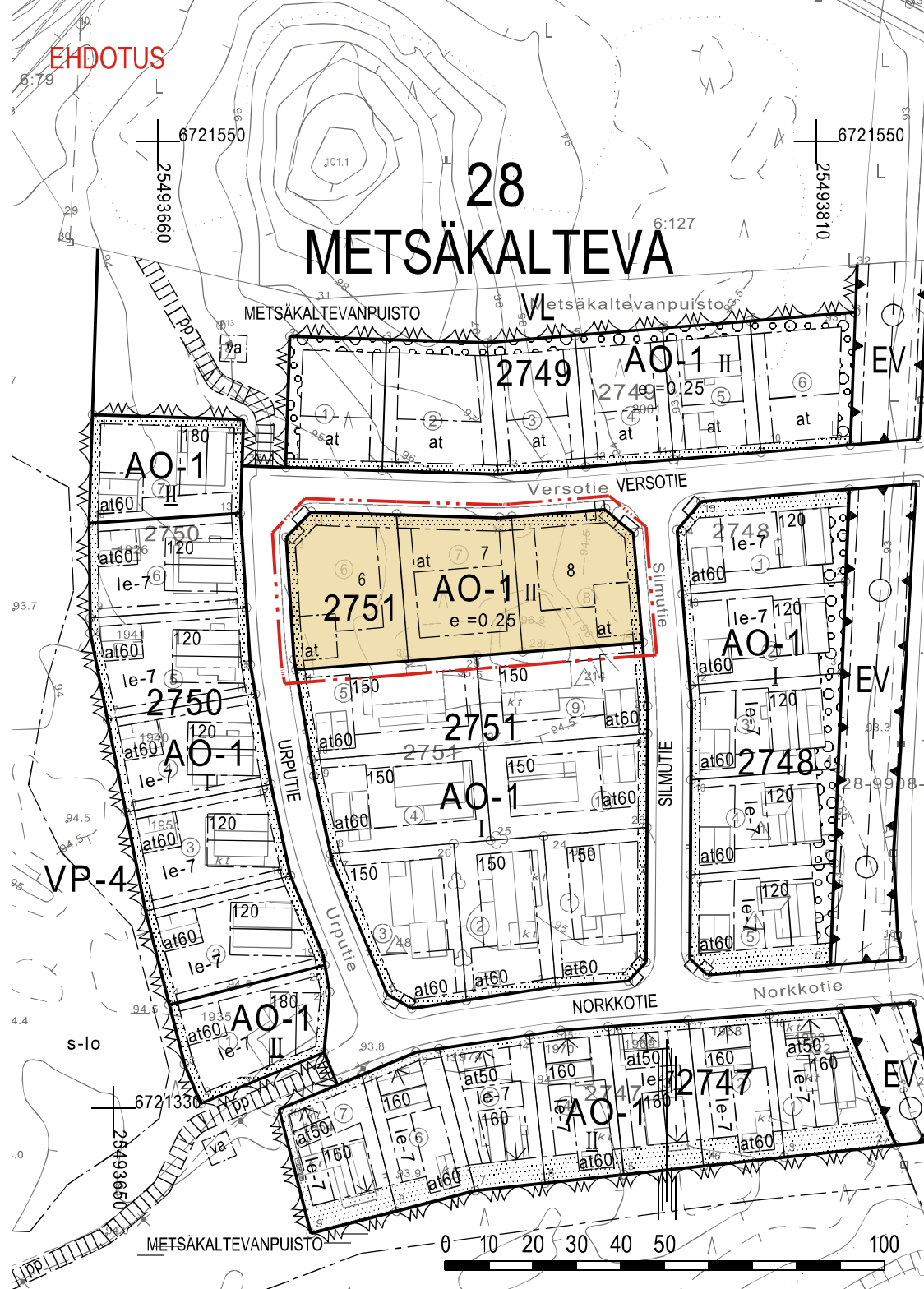
Mielipiteen esittäjä ehdottaa kaava-alueen tulevaksi käytöksi puistoa. Ehdotusta perustellaan lähiluonnon lisäämisellä, kaupunki-ilmeen ja hyvinvoinnin parantamisella. Muistuttaja huomauttaa myös, että Kaltevan kulman 2014 rakennustapaohjeessa on pitänyt huomioida tonteilla 7 ja 8 maaston korkeuserot.

Vastine

Versotie II kaavamuutos koskee voimassaolevassa kaavassa erillispientaloille osoitettua kolmen tontin korttelialuetta, joka on toistaiseksi rakentumaton. Rakentumattomat alueet mielletään usein puistoiksi, vaikka voimassaolevan kaavan mukaiselle rakentamiselle ei ole estettä. Kaltevankulmassa ja Metsäkaltevassa on paljon viheralueita. Metsäkaltevan viheralueet ulkoilureitteineen muodostavat laajan viheraluekokonaisuuden. Metsäkaltevan suunnittelun pohjana on Metsäkaltevan yleissuunnitelma, joka on laadittu alueella voimassa olevan osayleiskaavan kanssa samanaikaisesti ja jota on myöhemmin päivitetty. Yleissuunnitelmassa on tutkittu mm. viheralueiden määrää ja sijoittumista Metsäkaltevan alueella. Suunnittelu on ollut laaja-alaista ja siinä on pyritty huomioimaan monet erilaiset ratkaisut. Kaava-alueelta on lähimpään puistoon pisimmillään noin sadan metrin matka. Voimassa oleva kaava ja nyt käynnissä oleva kaavamuutos noudattavat tätä yleissuunnitelmaa, ja osoittavat ko. osaan erillispientalojen korttelialuetta.

Asemakaavan määräyksiä on täydennetty määräyksellä, "Maanpinnan tarpeetonta muokkaamista, louhintaa tai täyttöjä tulee välttää."

28
METSÄKALTEVA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-1

3 m

kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

28

MET

6

Ohjeellisen tontin numero.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e =0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

al

Autosäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Tontille saa rakentaa yhden asunnon.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AO-1 - alueet:

- 2 autopaikkaa / asunto

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tontille saa varata oman ammatin harjoittamiseen tarkoitettua ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työ-, toimisto- ja palvelutilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta.

Tontille saa rakentaa kerrosalaan sisältyen erillisen autotallin / talousrakennuksen, jonka koko saa olla enintään 50 k-m².

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä käytäntöä noudattaen.

Julkisivuvaritys on vaalea. Korttelialueelle voi rakentaa modernin, lyhytnurkkaisen cityhirsitalon. Pyöröhirsistä tai pitkänurkkalasta hirsitaloa ei sallita.

Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katon väritse tulee olla punainen. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3 - 1:6.

Julkisivun tai sen osan, johon tulee rakennuksen pääikkunoita, tulee olla vähintään viiden metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

Autosuoja tai talousrakennus rakennetaan samalla periaatteella kuin päärakennus. Julkisivuväri sovitetaan päärakennuksen sävyihin sopivaksi. Kattokaltevuuden, -materiaalin, ja -värin tulee olla sama kuin päärakennuksen.

Autosuoja, johon ajetaan suoraan kadulta, tulee sijaita vähintään viiden metrin etäisyydellä kadun puoleisesta rajasta.

Tonttien aitauksessa on noudatettava yhtenäistä käytäntöä.

Katuun rajoittuvalle tontin rajalle on rakennettava n. 1.2 metriä korkea aita, jonka pääasiallinen materiaali on puu. Puuaidassa tulee olla vaakajako. Aidan värisävy tulee olla tumman harmaa.

Korttelin olemassaolevaa kasvillisuutta on suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen paikoitukseen, on istutettava.

Tontin kaikkiin osiin on oltava kadulta vähintään kolme metriä leveä kulkuaukko.

Tontilla tulee viivyttää vetäiläpaiseamattomilla pinnoilla tulevia hulevesiä siten, että viivytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista satua vetäiläpaiseamatonta pintanelometriä kohden. Viivytyspananteiden, -aitaiden ja -säiliöiden tulee tyhjätyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Maanpinnan tarpeetonta muokkaamista, louhintaa tai täyttöjä tulee välttää.

EHDOTUS

Asemakaavamuutosehdotus,
asemakaavakartta ja -määräykset

ASEMAKAAVAMUUTOS 28:014

Versotie II (ehdotusvaihe)

Tiivistelmä asemakaavamuutoksen lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet 1.4.2020

EHDOTUSVAIHE:

Asemakaavan muutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 13.-27.3.2020. Aineistosta on ollut mahdollista antaa muistutuksia. Aineistosta pyydettiin erikseen lausunnot. Aineistosta saatiin kaksi lausuntoa. Aineistosta ei saatu yhtään muistutusta.

Lausuntoja pyydettiin seuraavilta tahoilta (saadut lausunnot tummennettuna):

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- **Hyvinkään kaupungin rakennusvalvonta**
- Telia Finland Oyj
- **Caruna Oyj**

Lausunnot

Caruna Oyj

Carunalla ei ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden. Caruna pyytää saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä. Carunalle ilmoitetaan, kun kaava on hyväksytty.

Hyvinkään kaupungin rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta toteaa lausunnossaan, että muutos pakotetusta kaksikerroksisesta rakentamisesta, vapaaksi kaksikerroksiseksi rakentamiseksi saattaa aiheuttaa tonttien rakentumisen siten että ne rakentuvat liian täydeksi. Rakennusvalvonta ehdottaakin lisäämään kaavaan määräyksen " *Esim. rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 70% rakennettaessa yhteen kerrokseen*". Lausunnossa myös pyydetään muokkaamaan hulevesien käsittelyyn liittyvää aikamäärettä kahdestatoista tunnista kahteenkymmeneen neljään tuntiin. Rakennusvalvonta pyytää myös pohtimaan pitäisikö harjansuunta osoittaa kaavassa. Pyydetään myös korjaamaan kirjoitusvirhe.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa myös kokonaan yksikerroksinen rakentaminen. Kaava on laadittu niin, että kerrosluvun vapauttamisen lisäksi rakentamisen tehokkuutta on laskettu, jolloin piha-alueita jää vapaaksi rakentamisesta, vaikka tonttien kaikki rakennusoikeus käytetään yksikerroksisena. Asiaa on havainnollistettu kaavaselostuksessa esitetyissä havainnekuvissa.

Kaltevankulman alueella voimassa olevan hulevesimääräyksen muuttaminen muutoksen alaisella korttelin kolmen tontin osalla ei ole tarkoituksenmukaista. Vastaava kaavamääräys on voimassa mm. Versotien toisella puolella sijaitsevalla kaava-alueella ja muutenkin lähialueella.

Rakennusten harjan suunnan osoittaminen ei ole tarpeen. Voimassa oleva kaava ei ota kantaa harjansuuntaan muutoksen alaisilla tonteilla eikä muulla osalla samaa korttelia 2751, joka on jo kokonaan rakentunut.

Kirjoitusvirhe on korjattu. Ei aiheuta toimenpiteitä.