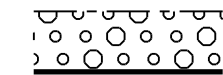


ASEMAKAAVAN MUUTOS

28:012

 Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Kaavan korttelialueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

VERSOTIE

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
28. kaupunginosan, Metsäkalteva, korttelia 2749.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
28. kaupunginosan, Metsäkalteva, kortteli 2749.

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** Kaupunginosan numero.
- MET** Kaupunginosan nimi.
- 2749** Korttelin numero.
- 1** 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.
-  Autosäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
-  Istutettava alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO-1 - alueet:

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

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

Julkisivuväriyty on vaalea. Korttelialueelle voi rakentaa modernin, lyhytnurkkaisen cityhirsitalon. Pyöröhirsistä tai pitkänurkkaista hirsitaloa ei sallita.

Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katon väriyty tulee olla harmaa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3 - 1:6.

Autosuoja tai talousrakennus rakennetaan samalla periaatteella kuin päärakennus. Julkisivuväri sovitetaan päärakennuksen sävyihin sopivaksi. Kattokaltevuuden, -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.

Katu- ja suojaviheralueeseen (EV) rajoittuvalle tontin rajalle on rakennettava n. 1,2 metriä korkea aita, jonka pääasiallinen materiaali on puu. Puuidassa tulee olla vaakajako. Aidan värisävy tulee olla tumman harmaa. Tonttien puiston puoleiset rajat on aidattava em. aidalla tai pensasistutuksilla.

Korttelin olemassaolevaa kasvillisuutta on suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä 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 viivyttää vettäläpääsemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä siten, että viivytyrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpääsemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AO-1 - alueet:

- 2 autopaikkaa / asunto

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

Hyvinkäällä 19.09.2018

kaupungeodeetti Marko Kankare

Kaava laadittu Hyvinkäällä 19.09.2018

kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen

valmistelija
kaavasunnittelija Mirka Karttunen



ASEMAKAAVAN MUUTOS
Versotie

PVM 19.09.2018	TARK	MK 1:1000	KEHU
		SUUNN Mirka Karttunen	KH 24.09.2018 § 245 29.10.2018 § 279
	PIIRT VS		NÄHT Luonnos 10.08. - 24.08.2018 Ehdotus 28.09. - 12.10.2018
			KV
			HYV 29.10.2018 §279 kh
			VOIM 12.12.2018
			KAAVA NO 28:012

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Versotie



Hyvinkään kaupungin 28. kaupunginosan, Metsäkalteva, asemakaavamuutos korttelissa 2749



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan nimi, tunnistetiedot ja yhteystiedot

Kaavan nimi:	Versotie
Kaavan tunnusnumero:	28:012
Diaarinro:	Diaari 669/2018
Asemakaavamuutos koskee:	28. kaupunginosan (Metsäkalteva) korttelia 2749
Asemakaavamuutoksella muodostuu:	28. kaupunginosan (Metsäkalteva) kortteli 2749
Kaavan laatija:	Hyvinkään kaupunki Kaavoitus Kankurinkatu 4 – 6, PL 86 05801 HYVINKÄÄ
Yhteyshenkilöt:	Kaavasuunnittelija Mirka Karttunen p. 040 155 4220 Kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen p. 040 155 4221 Kaava-avustaja Virpi Sotka p. 040 155 4218 etunimi.sukunimi@hyvinkaa.fi

1.2. Käsittelyvaiheet

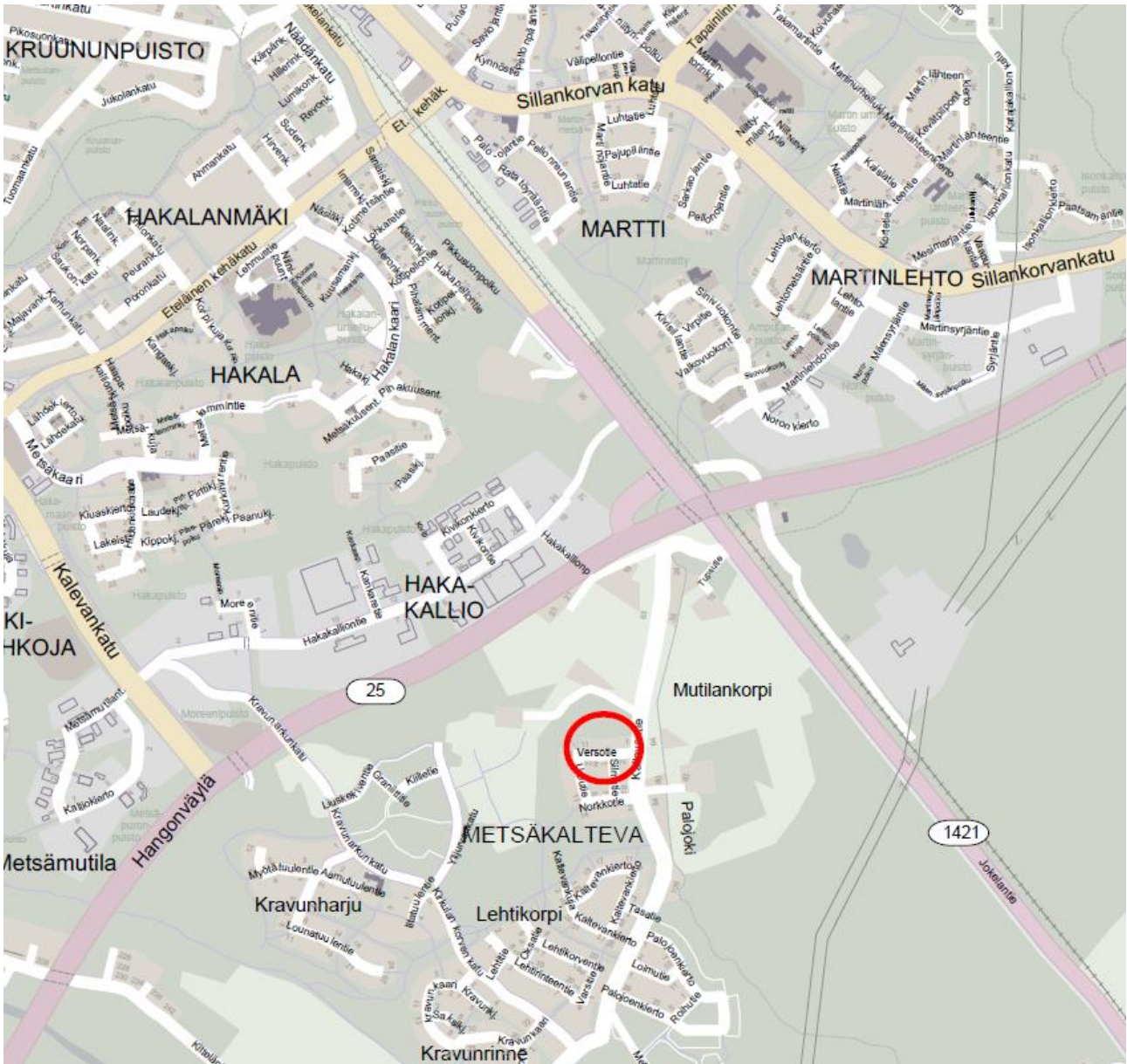
Tämä asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä kaavamuutoksella ei muuteta pääasiallista käyttötarkoitusta eli asumista, supisteta virkistysalueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, eikä heikennetä ympäristön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

Käsittelyvaiheet

Kaupunginhallitus	2.7.2018 § 180
Vireilletulokuulutus	10.8.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62§, MRA 30§)	10.8.- 24.8.2018
Kaupunginhallitus	24.09.2018 § 245
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§)	28.9.2018 – 12.10.2018
Kaupunginhallitus hyväksynyt	29.10.2018 § 279

1.1. Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutos alue sijaitsee 28. eli Metsäkaltevan kaupunginosassa Versotien varrella. Aluetta rajaavat Kaltevantie, Versotie ja Metsäkaltevanpuisto. Muutosalue käsittää kuusi tonttia ja on pinta-alaltaan noin 3856 m². Suunnittelualue on rakentumaton ja siellä kasvaa tällä hetkellä metsää.



Kuvassa suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Kaavan nimi, tunnistetiedot ja yhteystiedot	2
1.2. Käsittelyvaiheet.....	2
1.1. Suunnittelualueen sijainti	3
1.2. Luettelo liitteistä	5
1.3. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
1.4. Tiivistelmä.....	6
2. VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAPROSESSI.....	7
2.1. Alustava asemakaavaprosessin aikataulu.....	7
2.2. Osalliset.....	7
2.3. Osallisten tiedottaminen.....	8
Vireilletulon ja valmisteluvaiheen vuorovaikutus.....	8
Ehdotusvaiheen vuorovaikutus	8
Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo	9
3. LÄHTÖKOHDAT	9
3.1. Suunnittelun tarve, tavoite, käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
3.2. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva.....	9
3.3. Luonnonympäristö ja maaperä.....	10
3.4. Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö, palvelut, liikenne ja kunnallistekniikka	13
3.5. Kaavatilanne	16
3.1. Maanomistus	19
3.2. Pohjakartta, tonttijako, rakennusjärjestys ja mahdolliset rakennuskiellot.....	19
3.3. Lähtökohtien antamat tavoitteet	19
3.4. Lähtötietojen luomat selvitystarpeet ja kaavan vaikutusten arviointimenetelmät.....	19
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1. Asemakaavanmuutoksen aloitus ja valmisteluvaihe.....	19
4.2. Asemakaavam muutoksen ehdotusvaihe.....	21
4.3. Asemakaavam muutoksen hyväksymisvaihe (tarkentuu myöhemmin).....	22



5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1.	Suunnitteluratkaisun perustelut.....	22
5.2.	Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	23
5.3.	Mitoitus ja nimistö	23
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	23
6.1.	Yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja ekologisuuteen	23
6.2.	Väestöön, terveyteen ja sosiaalisiin oloihin	23
6.3.	Palveluihin, talouteen sekä liikenteeseen ja turvallisuuteen	24
6.4.	Kulttuuriin, ympäristöön, virkistykseen, luontoon, maisemaan ja viihtyvyyteen.....	24
6.5.	Ympäristön häiriötekijät ja laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
7.1.	Toteutuksen ajoitus ja seuranta	24

1.2. Luettelo liitteistä

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

Liite 2 Asemakaavan muutosluonnos, pienennös

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

Liite 4 Asemakaavan muutosehdotus, pienennös

Liite 5 Tiivistelmä ehdotusvaiheen muistutuksista ja lausunnoista sekä kaupungin niihin antamat vastineet

1.3. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Hyvinkään kaupungin pelikirja, Kaupunkistrategia vuosille 2017-2027

Hyvinkään kaupungin kaavoitusohjelma 2018-2020 (KH 12.2.2018)

Hyvinkään kaupungin rakennusjärjestys (KV 27.2.2017)

Hyvinkään kaupungin Oili-tietopalvelusta:

Johtotiedot

Kadut ja tiet: toiminnallinen kunnossapito

Liikenne: pysäkit, bussireitit

Ympäristö: luonto, meluselvitys 2003 ja 2012, meluselvitys 2012, pohjavedet 2014, sadevedet

2009

Huttunen J. (2017) KUUMA-asuminen 2040, pikkukaupunkimaiset asuinyhteisöt kukoistavat monimuotoisuudellaan. KUUMA-seudun kaavoittajien selvitys. 1|2017



Yli-Jurvan kaava-hanke, 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 Viatek 10.10.2002

Yli-Jurvan alue, Hyvinkää, Junaliikenteen tärinäselvitys, Hyvinkään kaupunki, WSP Finland Oy, 2008

Hyvinkään Metsäkaltevan alueen ja Kravunlaakson asemakaava-alueen meluselvitys, WSP Finland Oy, 17.6.2014

Hyvinkään liikennemalli, Strafica, 15.12.2015

1.4. Tiivistelmä

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

Kaupunginhallitus päätti 2.7.2018 § 180 kaavan valmistelun aloittamisesta. Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä Hyvinkään kaupungintalolla ja internetissä 10.8 – 24.8.2018.

2. VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAPROSESSI

2.1. Alustava asemakaavaprosessin aikataulu

Alla on esitetty kaavaprosessi 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 kesä 2018	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 syksy 2018	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen, joka asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.	Osallisilla mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Tarvittavat lausunnot pyydetään (MRL 65 § ja MRA 27 §)
Hyväksymisvaihe syksy 2018	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
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Hyvinkään kaupungin viranomaiset
 - Rakennusvalvonta

- Kuntatekniikan suunnittelu
- Tonttipalvelut
- Hyvinkään Vesi
- Ympäristökeskus
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Hyvinkään Lämpövoima Oy
 - Caruna Oyj
 - Telia Oyj
 - 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 valmistelevien 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 info-pisteessä (Kankurinkatu 4-6, 1. krs) sekä kaupungin verkkosivuilla www.hyvinkaa.fi/vireilla-olevat-asebakaavat.

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen vuorovaikutus

Kaupunginhallitus teki päätöksen asemakaavamuutoksen valmistelun aloittamisesta 2.7.2018 § 180. 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 ennakkolausuntoja voidaan pyytää.

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.

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 0,36 ja 0,46 välillä. Rakennusoikeutta on tarpeen laskea ja mahdollistaa alueelle myös yksikerroksinen rakentaminen.

Asemakaavamuutos on mainittu vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa ja ajoitettu laadittavaksi vuoden 2018 aikana. Kaupunginhallitus päätti 2.7.2018 § 180 kaavan valmistelun aloittamisesta.

3.2. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunut pientaloalueena, jossa on sekä 1- että 2-kerroksista rakentamista. Alueen rakennettu lähiympäristö on vaaleasävyistä. Alue sijaitsee Metsäkaltevan kaupunginosassa, joka sijaitsee n. kolmen kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue, joka käsittää kuusi kiinteistöä, on rakentumaton. Katuvalaisimet, sähköliittymät, telekaapelit ja kiinteistömuuntamot on rakennettu alueelle.

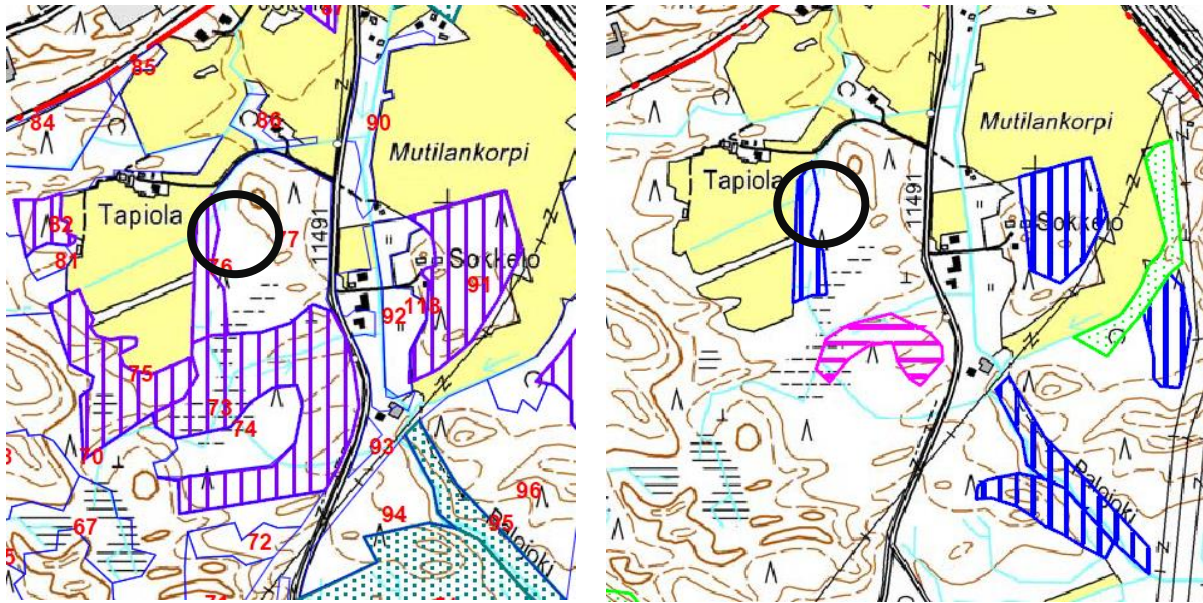












Kuva 1 Kuvia suunnittelualueelta ja lähiympäristöstä. Silmutien varrella rakennukset ovat vaaleita ja autokatokset on rakennettu kadun varteen.

3.3. Luonnonympäristö ja maaperä

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueella kasvaa tällä hetkellä puustoa, pääasiassa kuusta sekä jonkin verran koivuja. Alueelle on tehty Yli-Jurvan kaavahankkeen yhteydessä luontoselvitys vuonna 2005 (Keiron, 2005) ja liito-oravaselvitys vuonna 2007 (Keiron, 2007). Luontoselvityksessä todetaan Kaltevankulman alueen osalta, että alue on aikoinaan hakattu harvaksi ja ylispuiksi on jätetty koivua ja kuusta; alta on kasvamassa runsaina 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.



	Selvitysalueen rajaus		Selvitysalueen rajaus
	Kuvion numero		Kuvion numero
	Ei erityisiä mainittavia arvoja		Liito-oravan esiintymä
	Joitakin luontoarvoja		Potentiaalinen esiintymä
	Paikallisia luontoarvoja		Mahdollinen ruokailualue

Kuva 2 Ote alueen luonto- ja liito-oravaselvityksen kartasta. Keiron, 2005 ja 2007. Suunnittelualueen liikimääräinen sijainti ympyröity mustalla.

Maaperä ja rakennettavuus

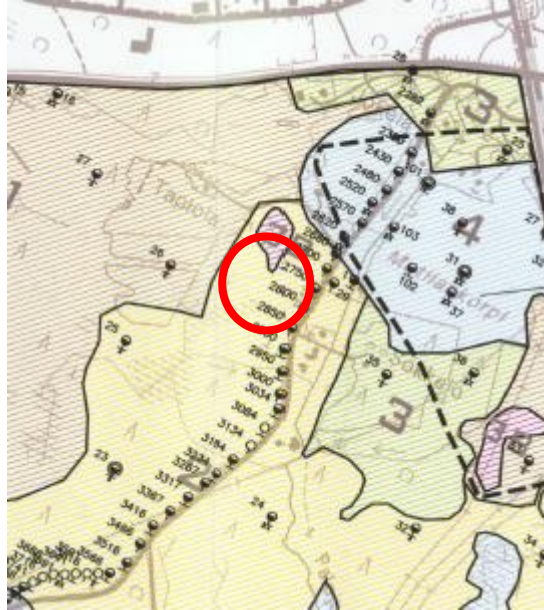
Suunnittelualueen maanpinta viettää alueen länsiosassa etelään ja itäosassa loivasti itään. Alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia, alueen itäosassa maaperä on hiesua.



Kuva 3 Ote alueen maaperäkartasta. Ruskea = hiekkamoreeni, vaaleanharmaa = hiesu. GTK, Maankamara-tietokanta (14.6.2018).

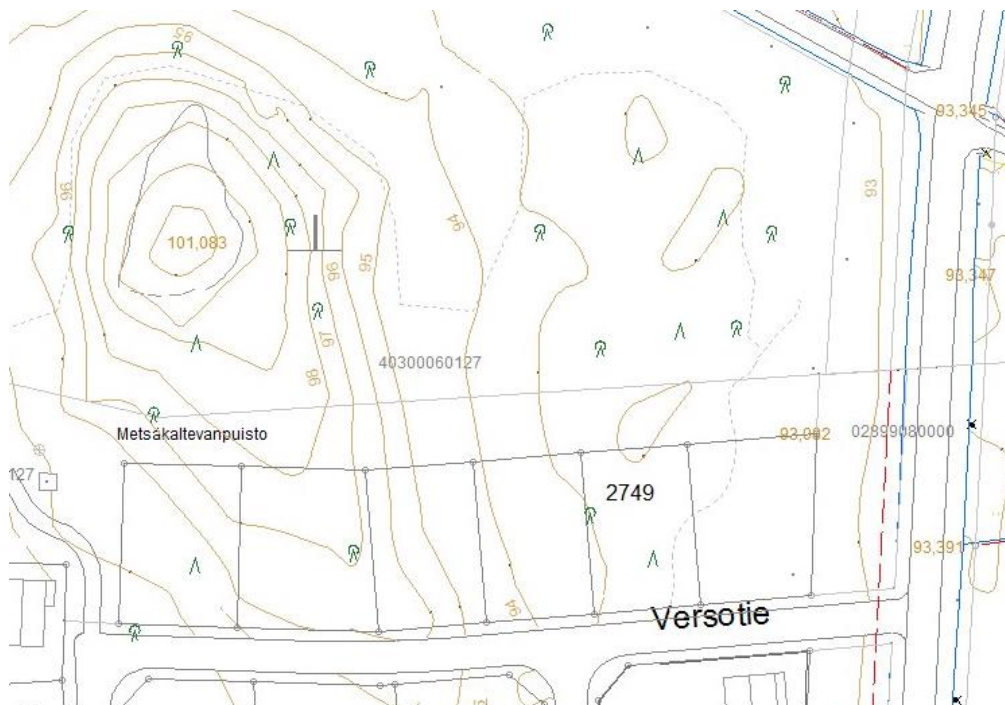
Suunnittelualue on N2000 korkeusjärjestelmän mukaan korkeuskäyrien +93 - +98 metrin välillä koordinaattijärjestelmässä ETRS89-GK-25FIN.

Alueelle vuonna 2002 tehdyn Hyvinkää, Kaltevan rakennettavuusselvityksen mukaan (Scv Viatek Oy, 2002) Kaltevankulman alue on tiiviin hiekan, siltin tai hiekan varaan rakennettavia alueita, joilla rakenteet ja kunnallistekniikka voidaan yleensä perustaa maanvaraisesti.



Kuva 4 Ote alueen maaperä- ja rakennettavuuskartasta (SCC Viatek Oy, 7.10.2002). Suunnittelualan likimääräinen sijainti ympyröity punaisella.

Alueen maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien + 92 ja + 98 välillä. Alueen läntisemmässä osassa on suhteellisen paljon korkeuseroa.



Kuva 5 Ote alueen kantakartasta, jossa näkyy alueen korkeuskäyrät. Oili-tietopalvelu 4.9.2018.

3.4. Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö, palvelut, liikenne ja kunnallistekniikka

Rakennettu ympäristö

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

Lähiympäristössä asuinrakennukset ovat 1- ja 2-kerroksisia. Kaltevankulman tonttitehokkuus (e-luku) vaihtelee alueen muiden tonttien osalta 0,23 – 0,36. Muutosalueen, eli korttelin 2749, tonttien osalta tehokkuusluku on korkeampi ja vaihtelee 0,36 – 0,46.

Palvelut

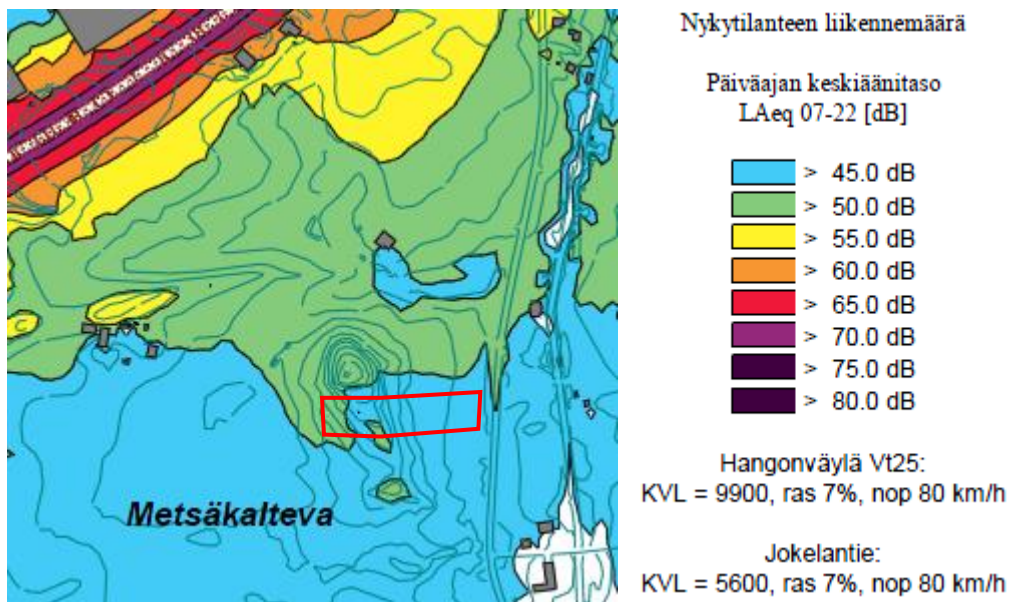
Metsäkaltevan keskusta-alueella sijaitsee Aamutuulen päiväkot, jossa järjestetään myös kerhotoimintaa, esiopetusta sekä 1 – 2 –luokan perusopetusta. Lisäksi alueelle on suunnitteilla koulu ja lähipalveluille on olemassa aluevaraukset. Tällä hetkellä alueen lähin koulu sijaitsee Hakalassa, n. 2,5 km:n päässä Versotien alueesta. Alueen lähin päivittäistavarakauppa sekä kirjasto ja terveysasema sijaitsevat niin ikään Hakalassa.

Liikenne ja melu

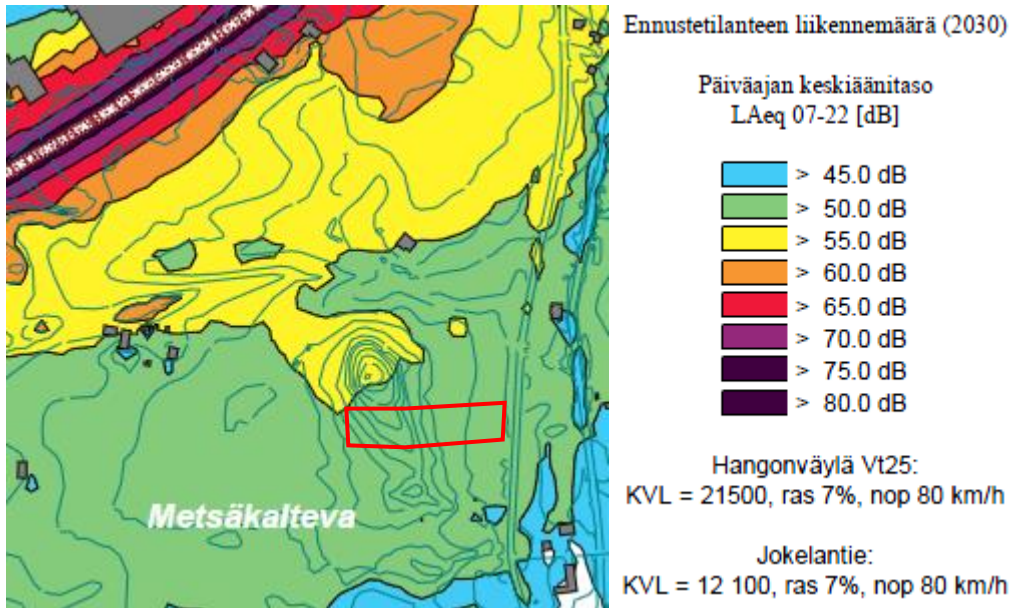
Katujen toiminnallisuusluokittelussa Versotie on luokiteltu tonttikaduksi.

Versotien alue sijaitsee lähimmillään noin 350 metrin päässä valtatie 25:stä, noin 500 metrin päässä Jokelantiestä ja 550 metrin päässä rautatiestä (päärata Helsinki – Tampere). Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutaso-ohjeistoista vuonna 1992 (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

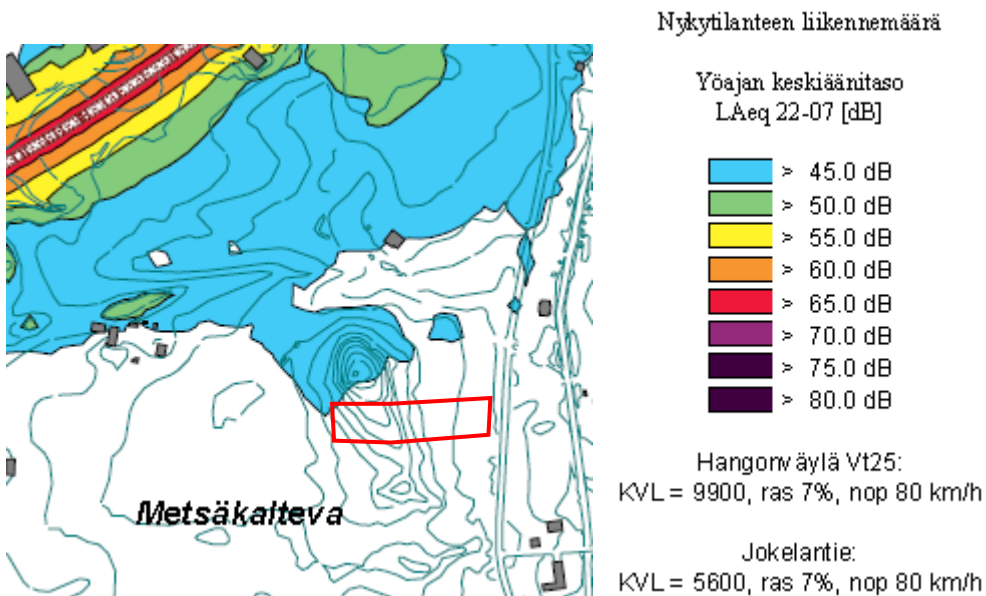
Alla olevissa kuvissa on esitetty Hyvinkään Metsäkaltevan alueen ja Kravunlaakson asemakaava-alueen meluselvityksen (WSP Finland Oy, 2014) Kaltevankulman aluetta koskevat tulokset.



Kuva 6 Kuvassa on esitetty päivämelualueet selvityksen tekohetken (2014) liikennemäärillä mitattuna. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

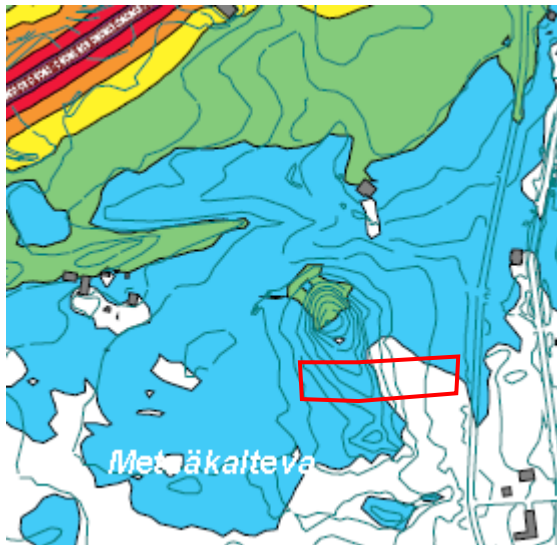


Kuva 7 Kuvassa on esitetty päivämelualueet vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä mitattuna.

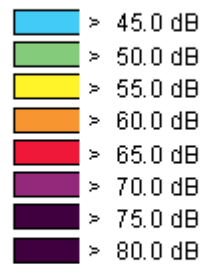


Kuva 8 Kuvassa on esitetty yöajan melualueet selvityksen tekohetken (2014) liikennemäärillä mitattuna.

Ennustetilanteen liikennemäärä (2030)



Yöajan keskiäänitaso
L_{Aeq} 22-07 [dB]



Hangonväylä Vt25:
KVL = 21500, ras 7%, nop 80 km/h

Jokelantie:
KVL = 12 100, ras 7%, nop 80 km/h

Kuva 9 Kuvassa on esitetty yöajan melualueet vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä mitattuna. Läntisin osa kaavamuuosaluueesta sijoittuu yli 45 dB:n alueelle.

Kunnallistekniikka

Kaavamuuosaluueelle on rakennettu valmiiksi kunnallistekniset johdot (vesi- ja viemäri) sekä sähköliittymät. Alueen itäpuolella asuinkortteleiden ja Kaltevantien välisellä suojaviheralueella (asemakaavassa EV) sijaitsee Kaltevan jäteveden puhdistamolle kulkeva kaupungin pääviemäri.



Kuva 10 Ote alueen johtokartasta. Oili-tietopalvelu.

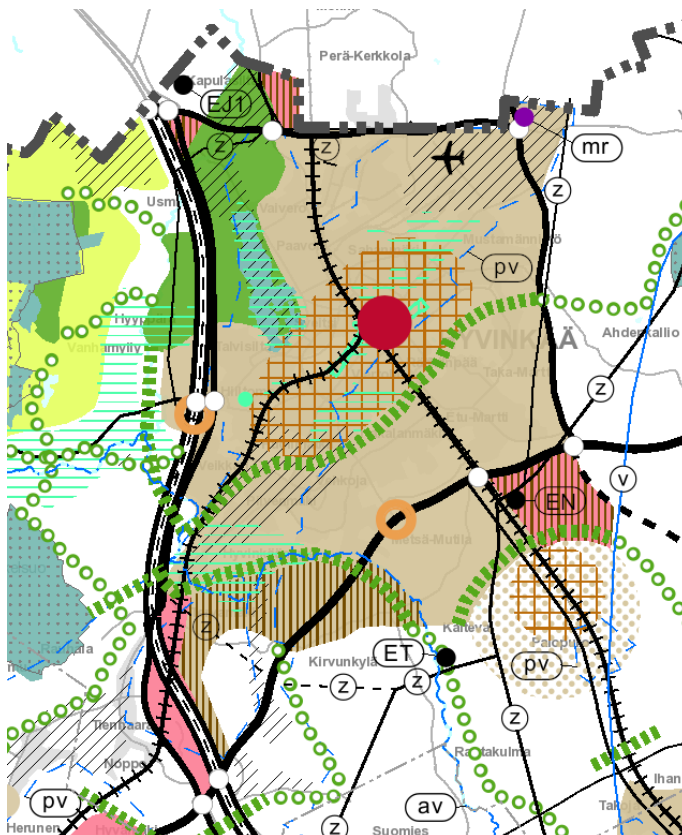


Kuva 11 Alueen sähköliittymien ja -kaappien sijainnit. Sinisellä katkoviivalla on esitetty 20 kV ja vihreällä 0,4 kV johdot. Katkoviivalla esitetyt johdot ovat maakaapeleita. Caruna Oyj.

3.5. Kaavatilanne

Maakuntakaava

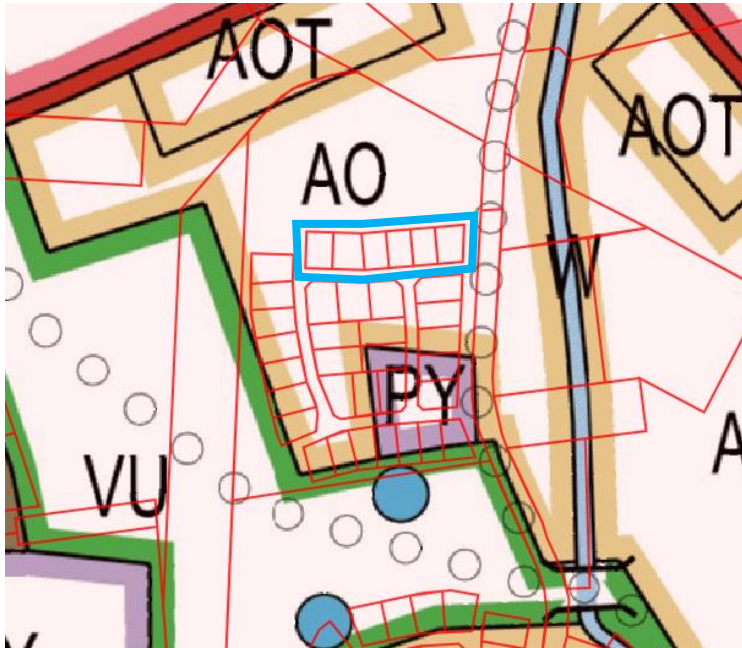
Suunnittelualue on Uudenmaan maankuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen aluetta. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsoveltuviin työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen 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 12 Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (14.6.2018).

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava (KV 16.4.2012). Alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Pääosa alueen kerrosalasta varataan erillispientaloja varten. Alueen osayleiskaavassa tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0,2 - 0,3$.

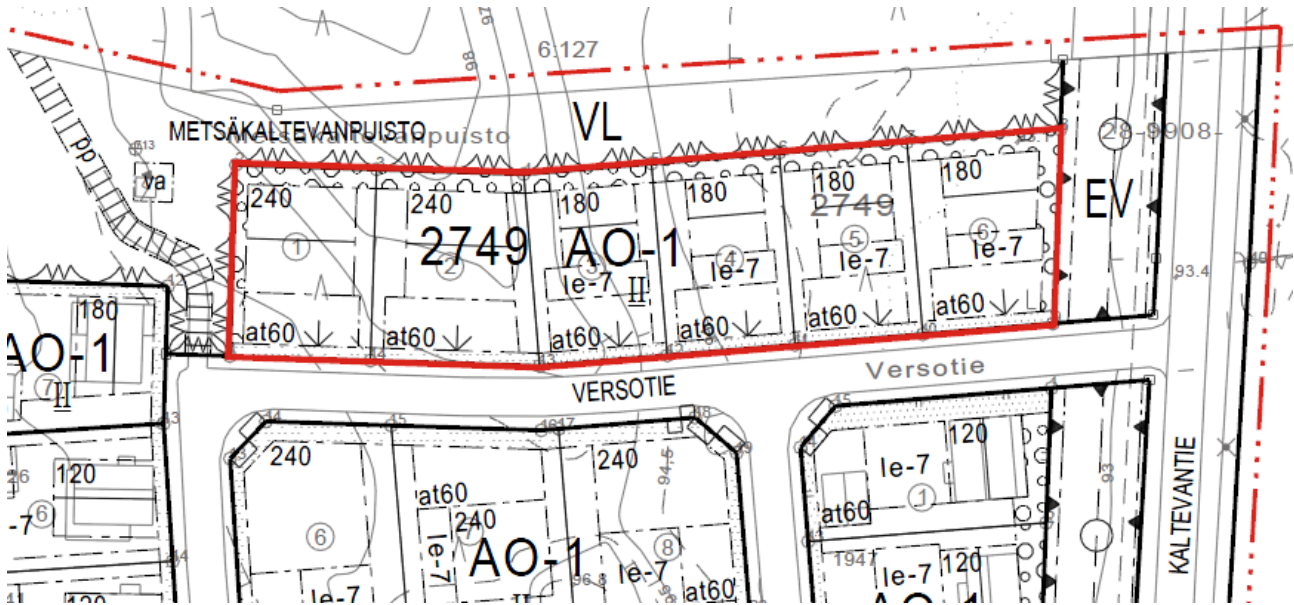


Kuva 13 Ote alueen yleiskaavasta, suunnittelualue rajattu sinisellä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 15.9.2014 vahvistettu (KV) ja 29.10.2014 voimaantullut Kaltevankulman asemakaava 28:006. Suunnittelualue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavassa kortteliin on osoitettu kuusi tonttia. Voimassa oleva asemakaava pakottaa rakentamisen kahteen kerrokseen. Kortteliin on osoitettu istutettava alueen osa Versotien varteen, ja tonttien puiston puoleisille rajoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakennukset on kaavassa määrätty rakennettavaksi siten, että asuinrakennus sijoitetaan tontin takaosaan ja harjan tulee olla itä-länsi-suuntainen. Autojen säilytyspaikka/ talousrakennus tulee rakentaa kiinni Versotien varteen osoitettuun rakennusalan rajaan. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle osoitettu kahdella läntisemmällä tontilla 240 km^2 ja lopuilla neljällä tontilla 180 km^2 . Tämän lisäksi kaava osoittaa kullekin tontille 60 km^2 autopaikan säilytystä ja talousrakennuksen rakentamista varten. Lisäksi neljälle itäisemmälle tontille on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le-7), jolle saa sijoittaa 10 km^2 suuruisen kevyen rakennelman.

Kaavamuuosaluetta ympäröi pohjois- ja länsipuolella lähivirkistysalueeksi (VL) merkitty Metsäkaltevan puisto. Alueen länsipuolelle on asemakaavassa merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen väylä (pp) ja muuntamon rakennusala (va). Eteläpuolella aluetta rajaa Versotien katualue ja itäpuolella suojaviheralue (EV), jonne on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva 14 Ote voimassa oleva ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

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

RAKENNUSTAPA OHJE KORTTEILEILLE 2747 - 2751

ASUINRAKENNUKSEN JULKISIVUMATERIAALI:
Rakennusten julkisivuverhouksena voi käyttää rappausa, tiiltä tai puuta.
Hirsirakennukset: Modernin lyhytnurkkaisen cityhirsitalon voi rakentaa ko. kortteleihin. Pyöröhirsistä tai pitkänurkkaista hirsitaloa ei em. kortteleihin sallita.

ASUINRAKENNUKSEN KATTOMATERIAALI:
Rakennusten kattomateriaalina voi käyttää tiiltä, peltiä tai bitumikattohuopaa.

ERILLINEN AUTOSUOJATAITALOUSRAKENNUS:
Autosuoja tai talousrakennus rakennetaan samalla periaatteella kuin päärakennus. Julkisivuväri sovitetaan päärakennuksen sävyihin sopivaksi. Kattokaltevuuksien, -materiaalin ja -värien tulee olla sama kuin päärakennuksen.

AITAAMINEN:
Katu- ja suojaviheralueeseen (EV) rajoittuville tontin rajalle on rakennettava n. 1,2 metriä korkea aita, jonka pääasiallinen materiaali on puu. Puuidassa tulee olla vaakajako. Aidan värisävyyn tulee olla tumman harmaa (esim. RAL 7024 tai RR 23). Kartassa puuidattavat tontin rajat on osoitettu - - - - -villä. Puiston puoleiset tontin rajat on aidattava em. aidalla tai pensasistutuksilla. Kartassa nämä rajat ovat osoitettu - - - - -villä.

KALTEVANKULMA
28:006

KORTTELI 2750 tontit 1 ja 7

KERROSLUKU: II (pakollinen)
JULKISIVUVÄRITYS: vapaa
KATTOVÄRITYS: harmaa
KATTOMUOTO: harja- tai pulpettikatto
KATTOKALTEVUUS: 1:3 - 1:6

KORTTELI 2749

KERROSLUKU: II (pakollinen)
JULKISIVUVÄRITYS: vaalea
KATTOVÄRITYS: harmaa
KATTOMUOTO: harja- tai pulpettikatto
KATTOKALTEVUUS: 1:3 - 1:6

Kuva 15 Ote Kaltevankulman rakennustapaohjeesta. Kortteeliin 2749 on määritelty julkisivuväriksi vaalea, kattoväriksi harmaa ja kattomuodoksi harja- tai pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:3 - 1:6.

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 654 m² (tontti 1), 736 m² (tontti 2), 600 m² (tontti 3), 600 m² (tontti 4), 600 m² (tontti 5) ja 666 m² (tontti 6). Alueelle on laadittu erillinen sitova tonttijako vuonna 2014. Hyvinkään voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty 27.2.2017 (KV). 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 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.

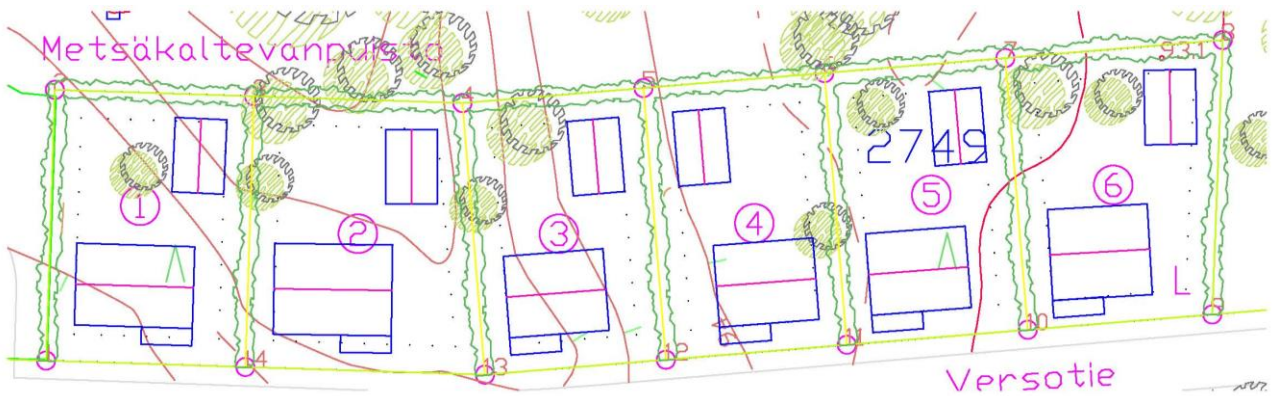
Suunnittelun yhteydessä arvioidaan asemakaavamuutoksen vaikutuksia mm. ihmisen elinoloihin, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen. Vaikutuksia arvioidaan asiantuntija-arvoin pääasiassa kaupungin omana työnä koko kaavaprosessin ajan ja tulokset esitetään kaavaselostuksen 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

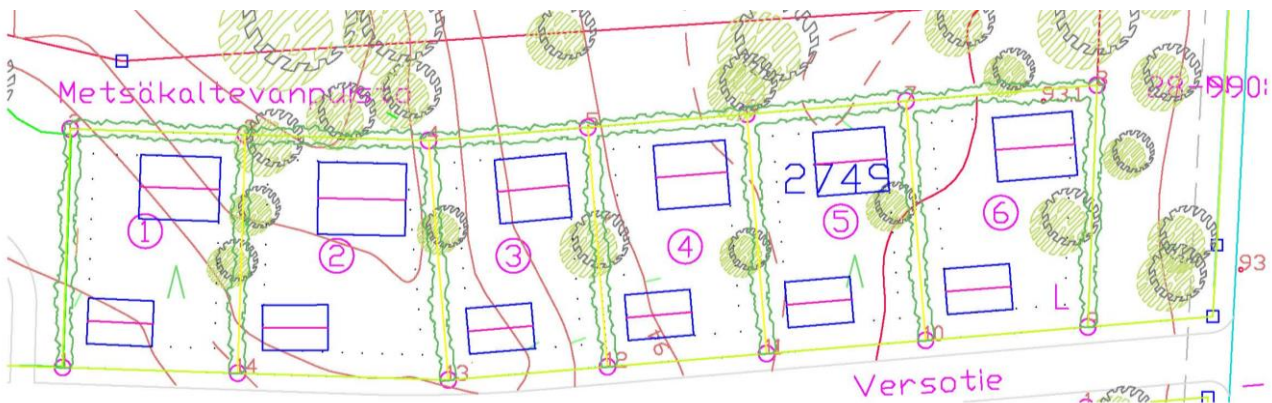
4.1. Asemakaavanmuutoksen aloitus ja valmisteluvaihe

Kaupunginhallitus päätti 2.7.2018 § 180 kaavan valmistelun aloittamisesta. Kaavan aloittamisesta tiedotetaan, kuten vuorovaikutuksesta on kerrottu kohdassa 2.3. Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville kaavan osallisille mielipiteen ilmaisua varten. Kaavaluonnos on esitetty liitteessä 1.

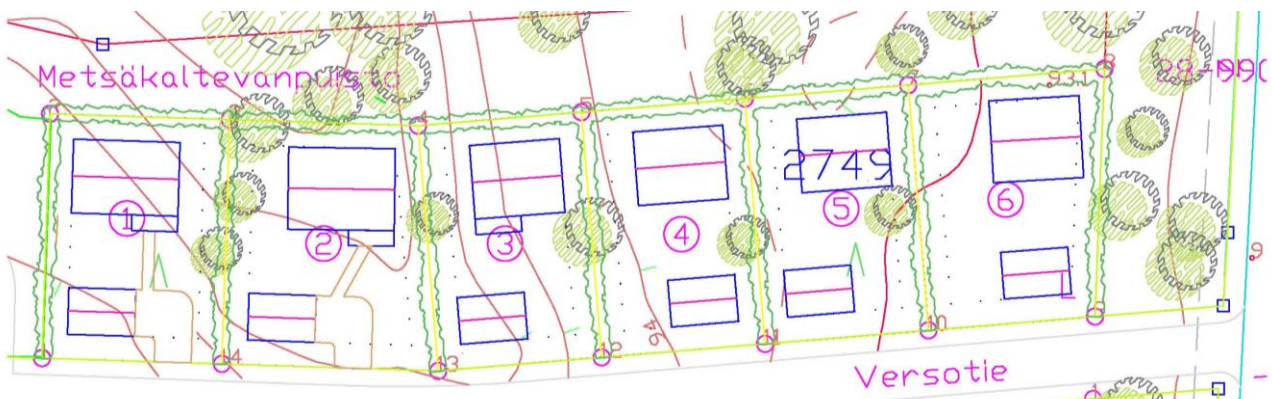
Suunnittelualueen maankäytöstä laadittiin erilaisia vaihtoehtoja, joilla tutkittiin rakentamisen tehokkuutta sekä toimintojen sijoittamista tonteille.



Kuva 16 Vaihtoehto, jossa yksikerroksinen asuinrakennus sijoittuu Versotien varteen ja erillinen talusrakennus tontin takaosaan. Tonttitehokkuus on 0,25 eli päärakennuksen rakennusoikeus on tontin koosta riippuen 100 – 130 k-m² ja talusrakennuksen 50 k-m².



Kuva 17 Vaihtoehto, jossa talusrakennukset sijoittuvat Versotien varteen ja asuinrakennus tontin takaosaan. Tonttitehokkuutta on laskettu 0,20.



Kuva 18 Vaihtoehto, jossa 1-kerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat tontin takaosaan ja talusrakennus etuosaan. Alueen tonttitehokkuus on 0,25.



Kuva 19 Vaihtoehto, jossa mahdollinen autotalli/ varastotila on kytketty päärakennukseen, joka sijaitsee kiinni Versotien varren rakennusalan rajassa. Tonttitehokkuus on 0,25.

Luonnokseen valittiin vaihtoehto, jossa alueen tonttien tehokkuusluku on 0,25 (tarkoittaen rakennusoikeutta 150 – 170 kem²) ja jolla pyritti lisäämään monipuolisuutta alueen tontitarjontaan. Valittu ratkaisu mahdollistaa edelleen kaksikerroksisen omakotitalon rakentamisen alueella, mutta sallii rakentamisen myös yhteen tasoon. Autotalli/ talousrakennus voi olla joko erillinen tai kytketty päärakennukseen. Tontin suunnitteluun pyrittiin lisäämään väljyyttä laskemalla alueen rakentamistehokkuutta.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla Aamupostissa 10.8.2018. Vireilletulon yhteydessä kaavaluonnos valmisteluaineistoinen oli 10.8.2018 – 24.8.2018 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.

4.2. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaihe

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatiin määräaikaan mennessä kaksi ennakkolausuntoa. Verkonrakentajat Caruna Oyj ja Telia Company ilmoittivat, että alueella sijaitsee heidän sähköjakeluverkkoa ja kuitukaapeleita. Valmisteluaineistosta ei saatu yhtään mielipidettä.

Rakennusvalvonnan kanssa järjestettiin erillinen neuvottelu, jossa käytiin läpi valittua kaavaratkaisua. Neuvottelussa keskusteltiin mm. rakennusalojen rajojen etäisyydestä. Kaavaratkaisussa rakennusalan raja sijaitsee kolmen metrin päässä naapuritontin rajasta. Rakennusvalvonta piti parempana, että rakennusalat sijaitsisivat neljän metrin päässä viereisten tonttien rajoista, jolloin rakennusten palo-osastointi olisi ratkaistu riittäväällä etäisyydellä.

Asemakaavamuutoksesta on laadittu ehdotus. Metsäkaltevan alueelle tehdyn meluselvityksen (WSP Finland Oy, 2014) mukaan osalla suunnittelualueesta yöajan keskiäänitaso ylittää uusia alueita koskevan desibelirajan 45 dB vuoden 2030 ennusteliikenteellä mitattuna. Versotien asemakaavamuutos on täydennysrakentamista koskeva kaavamuutos, eikä sillä osoiteta uusia asuinrakentamisen alueita. Tässä johtuen kaavassa ei ole annettu erillistä melumääräystä piha-alueiden melusuojuuksesta. Alueen rakennusaloja muutettiin kuitenkin siten, että päärakennuksen rakennusala osoitettiin tonttien takaosaan ja erillinen autotallin rakennusala tonttien etuosaan. Tämä mahdollistaa suojaisen piha-alueen toteuttamisen tontin etuosaan. Versotien puoleisella rakennusalanrajalla ollut nuoli, joka pakotti rakentamisen kiinni rakennusalan rajaan, poistettiin. Lisäksi rakennusoikeus on nyt ilmaistu kerrosneliömäärän sijaan tehokkuusluvulla.



Kuva 20 Havainnekuva asemakaavaehdotuksen mahdollistamasta rakentamisesta alueella.

Asemakaavaehdotus 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.

4.3. Asemakaavamuutoksen hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.9. – 12.10.2018 Hyvinkään kaupungintalon aulan infopisteessä sekä kaavoituksen nettisivuilla. Nähtävilläoloaikana lausunnon antoi Caruna Oyj, yhtään muistutusta ei jätetty.

Caruna Oyj totesi antamassaan lausunnossa, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen nähden ei ollut. Caruna Oy pyytää saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty. Lausunto merkitään tiedoksi ja Caruna Oy:tä tiedotetaan asemakaavan hyväksymisestä.

Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus syksyn 2018 aikana. Asiasta tiedotetaan, kuten osallisten tiedottamiskohdassa on kerrottu.

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 pientymisen ja asukkaiden kulttuurisen taustan monipuolistumisen vuoksi. Selvityksen mukaan tulevaisuuden pientalorakentamisessa kysyntä kohdistuu yhä pienempiin omakotitaloihin, jopa on alle 100 m² asuntoihin.

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

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 suosittaa alueen tonttitehokkuudeksi $e=0,2 - 0,3$.

5.2. Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Korttelialueet

Erillispientalojenkorttelialue, AO-1

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

Rakennusalat

Rakennusala on rajattu Versotien varressa kahden metrin, muilla rajoilla kolmen metrin päähän tontin rajasta. Rakennusalalla on osoitettu erilliset rakennusalat asuin- ja talousrakennukselle. Päärakennuksen sijoittamisella tontin takaosaan pyritään mahdollistamaan suojaisen piha-alueen sijoittaminen tontille. Rakennusalojen väljentämisellä pyritään jättämään vapauksia tonttikohtaiseen suunnitteluun.

Muita määräyksiä

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

Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä mm. hulevesien käsittelystä, kerrosluvusta ja tontin osien istuttamisesta.

5.3. Mitoitus ja nimistö

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3856 m² ja se käsittää kuusi tonttia. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit ovat kooltaan 600 – 736 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta 250 – 310 kem².

Asemakaavamuutoksen myötä alue väljenee ja rakennusoikeus laskee tonteilla noin 30 – 45 %. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$, mikä tarkoittaa tontin koosta riippuen n. 150 – 170 kem².

Alueen nimistö ei muutu.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1. Yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja ekologisuuteen

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 väriytyksestä 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.

Luonto-, kasvi- tai muuta ympäristöselvitys ei ole tarpeellinen, sillä Kaltevankulman alue on pääosin rakentunut ja muutoksen kohteena oleva korttelialue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu pientalorakentamiseen. Rakentamisen vaikutukset lähiympäristöön eivät ole merkittäviä. 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.

Ilmastonmuutoksesta aiheutuva hulevesien mahdollinen lisääntyminen pyritään huomioimaan kaavamääräyksin.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava mahdollistaa toteutuessaan rakentamisen korttelialueella, joka käsittää kuusi 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. Rakennuskielto on voimassa alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman (MRL 53 §).

Hyvinkäällä 19.9.2018

Kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen

Kaavasuunnittelija Mirka Karttunen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	106 Hyvinkää Täyttämispvm	13.09.2018
Kaavan nimi	Versotie	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	10.08.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	10628:012
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3856	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3856

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	0,3856	100,0	964	0,25	0,0000	-596
A yhteensä	0,3856	100,0	964	0,25	0,0000	-596
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					

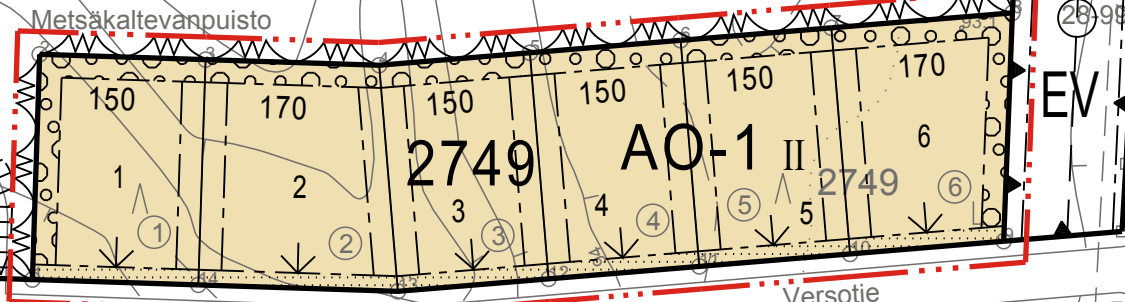
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

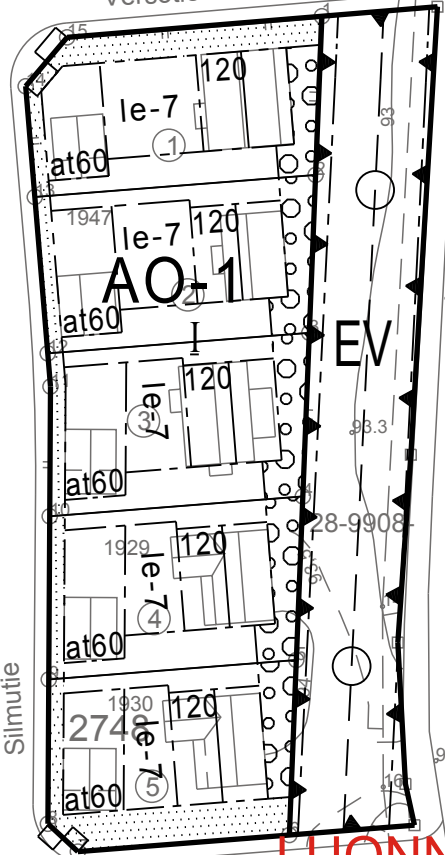
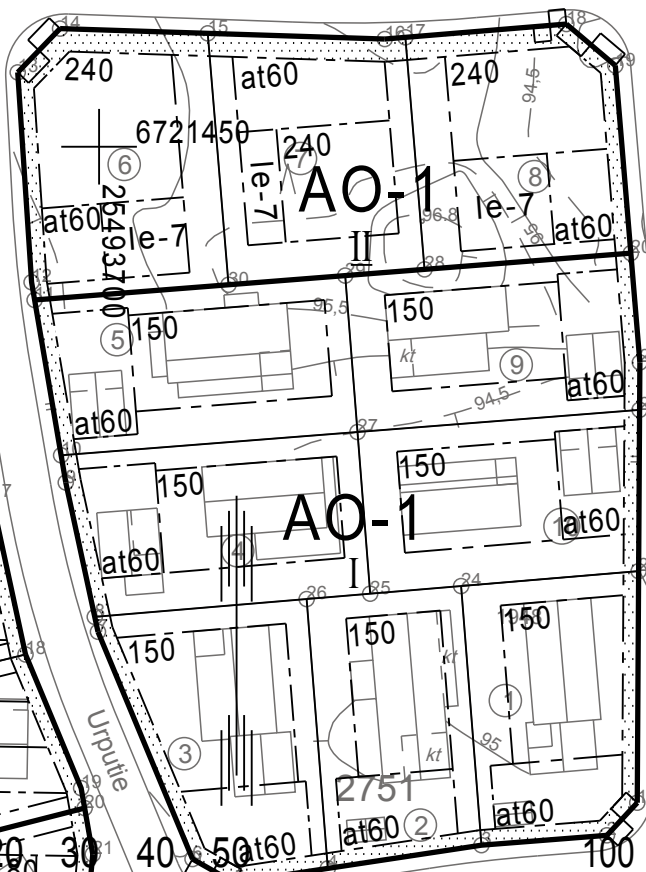
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3856	100,0	964	0,25	0,0000	-596
A yhteensä	0,3856	100,0	964	0,25	0,0000	-596
AO-1	0,3856	100,0	964	0,25	0,0000	-596
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

28

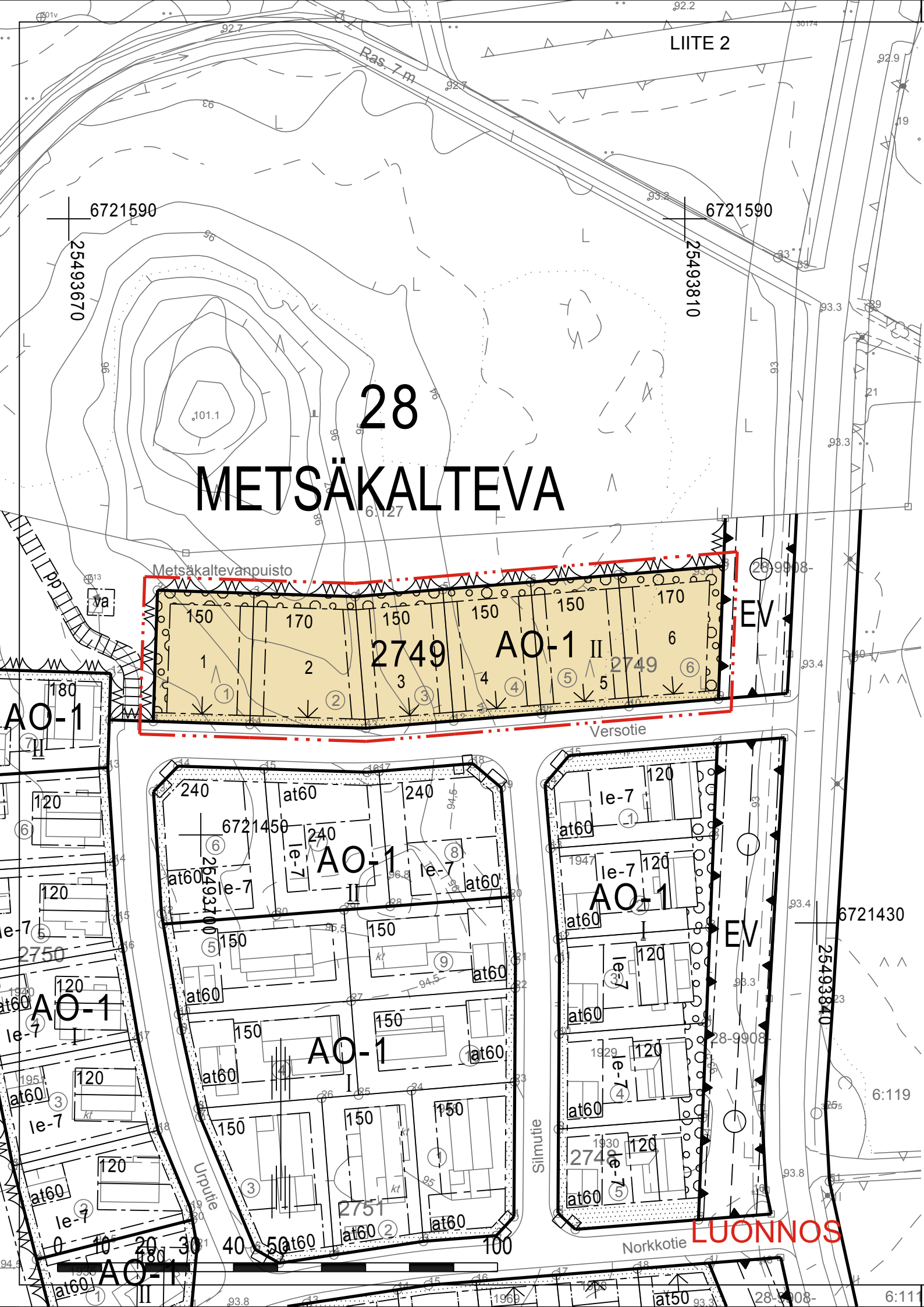
METSÄKALTEVA



AO-1



LUONNOS



VERSOTIE

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:



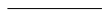
28. kaupunginosan, Metsäkalteva, korttelia 2749 (tontit 1-6).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

28. kaupunginosan, Metsäkalteva, kortteli 2749.

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
2749
Kaupunginosan numero.

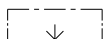

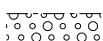
Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

1 Ohjeellisen tontin numero.

150 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

 Rakennusala. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Istutettava alueen osa. Puin ja pensain istutettava alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO-1 - alueet:

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

Julkisivuväritys on vaalea. Korttelialueelle voi rakentaa modernin, lyhytnurkkaisen cityhirsitalon. Pyöröhirsistä tai pitkänurkkaista hirsitaloa ei sallita.

Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katon väritys tulee olla harmaa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3 - 1:6.

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

Tonttien aitauksessa on noudatettava yhtenäistä käytäntöä.

Katu- ja suojaviheralueeseen (EV) 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. Tonttien puiston puoleiset rajat on aidattava em. aidalla tai pensasistutuksilla.

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

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

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

Tonteilla tulee viivyttää vettä lämpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä siten, että viivytsrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä lämpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

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

Kaavan korttelialueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AO-1 - alueet:

- 2 autopaikkaa / asunto

Asemakaavamuutoksen laatiminen Hyvinkään 28. kaupunginosan (Metsäkalteva) korttelin 2749 osaan

Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista, niihin annetut vastineet 19.9.2018 sekä tiivistelmä rakennusvalvonnan kanssa käydystä neuvottelusta

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 10.8.-24.8.2018 valmisteluvaiheen kuulemista varten, jolloin siitä on ollut mahdollista antaa mielipiteitä. Aineistosta pyydettiin erikseen lausunnot. Aineistosta saatiin kaksi lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä. Lisäksi rakennusvalvonnan kanssa käytiin neuvottelu kaavaluonnoksen sisällöstä.

Lausuntoja pyydettiin seuraavilta tahoilta (saadut lausunnot tummennettuna):

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Hyvinkään kaupungin toimialat:
 - tekninen keskus: kunnallistekniikka
 - ympäristökeskus: rakennusvalvonta
 - elinvoiman palvelualue: tonttipalvelut
 - Hyvinkään Vesi
- Verkonrakentajat
 - **Caruna Oyj**
 - **Telia Oyj**
 - Elisa Oyj
 - Hyvinkään Lämpövoima

Caruna Oyj

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

Vastine

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

Telia Oyj

Teliällä on sijoitettuna tonteille kuitukaapelit, jotka on huomioitava muun rakentamisen osalta.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Rakennusvalvonnan kanssa käyty neuvottelu 15.8.2018

Rakennusvalvonnan kanssa pidetyssä neuvottelussa käytiin läpi kaavan sisältö. Rakennusvalvonta huomautti rakennusalojen rajoista, jotka sijaitsevat tällä hetkellä kolmen metrin päässä naapuritonttien rajoista, mikä vaikuttaa rakennusten paloturvallisuusvaatimukseen. Mikäli rakennusalat olisivat vähintään neljän metrin päässä naapuritonttien rajoista, rakennuksille ei koituisi erityisiä palo-osastointivaatimuksia. Lisäksi neuvottelussa käytiin keskustelua rakentamisen laatua koskevista määräyksistä.

Tontit ovat verrattain kapeita ja rakennusalojen sijoittamisella on pyritty maksimoimaan rakennusala sekä mahdollistamaan tonttikohtaiset ratkaisut rakennusten sijoittelussa. Rakennusalan kaventaminen vaikeuttaisi entisestään tontin suunnittelua sekä rakennuksen ja pihatoimintojen sijoittamista. Varsinkin länsipuolen tonteilla korkeuserot ovat melko jyrkät, mikä edellyttää huolellista suunnittelua.

LIITE 4

6721590

6721590

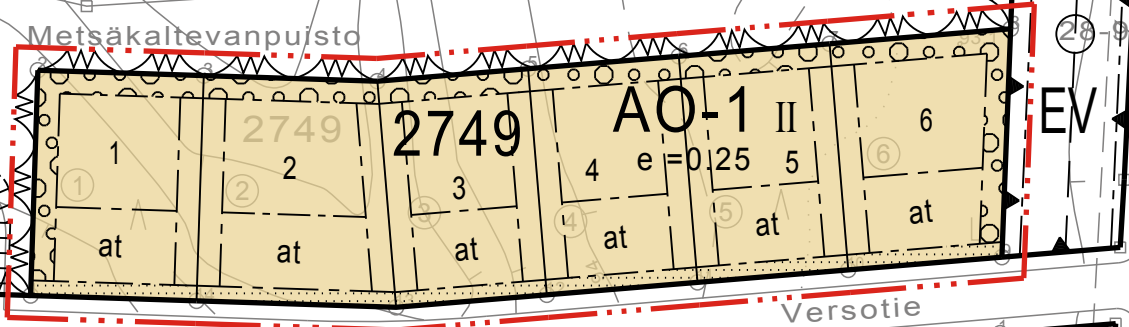
25493670

25493810

28

METSÄKALTEVA

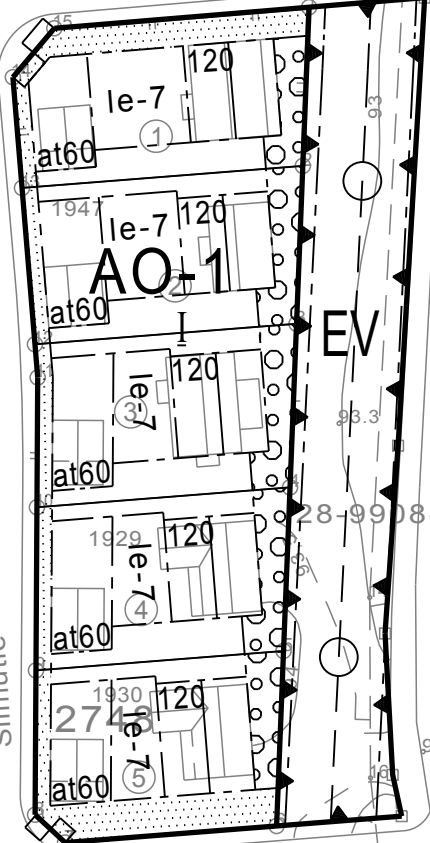
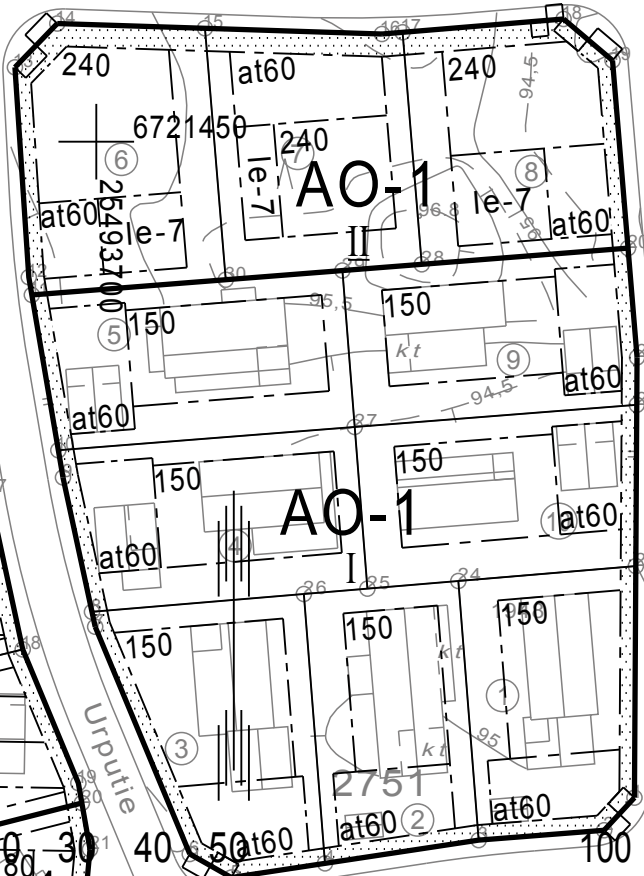
Metsäkaltevanpuisto



EV

Versotie

AO-1



EV

Norkkotie

AO-1 II

6721430

25493840

6:119

6:111

VERSOTIE

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:




28. kaupunginosan, Metsäkalteva, korttelia 2749.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

28. kaupunginosan, Metsäkalteva, kortteli 2749.

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 Kaupunginosan numero.


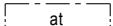

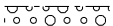
MET Kaupunginosan nimi.

2749 Korttelin numero.

1 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. Autosäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala. Istutettava alueen osa. Puin ja pensain istutettava alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO-1 - alueet:

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

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

Julkisivuväritys on vaalea. Korttelialueelle voi rakentaa modernin, lyhytnurkkaisen cityhirsitalon. Pyöröhuirsistä tai pitkänurkkaista hirsitaloa ei sallita.

Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katon väritys tulee olla harmaa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3 - 1:6.

Autosuoja ja talousrakennus rakennetaan samalla periaatteella kuin päärakennus. Julkisivuväri sovitetaan päärakennuksen sävyihin sopivaksi. Kattokaltevuuden, -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.

Katu- ja suojaviheralueeseen (EV) 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. Tonttien puiston puoleiset rajat on aidattava em. aidalla tai pensasistutuksilla.

Korttelin olemassaolevaa kasvillisuutta on suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä 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 viivyttää vettä lämpäisemättömiä pinoilla tulevia hulevesiä siten, että viivytyksrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä lämpäisemättömiä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavan korttelialueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AO-1 - alueet:

- 2 autopaikkaa / asunto

Asemakaavamuutoksen laatiminen Hyvinkään 28. kaupunginosan (Metsäkalteva) korttelin 2749 osaan**Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista sekä niihin annetut vastineet 24.10.2018**

Asemakaavan muutoksen ehdotusaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 28.9.-12.10.2018 MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti, jolloin siitä on ollut mahdollista antaa muistutuksia. Aineistosta pyydettiin erikseen lausunnot. Aineistosta saatiin yksi lausunto eikä yhtään muistutusta.

Lausuntoja pyydettiin seuraavilta tahoilta (saadut lausunnot tummennettuna):

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Hyvinkään kaupungin toimialat:
 - tekninen keskus: tekninen toimiala ja kunnallistekniikka
 - ympäristökeskus: rakennusvalvonta
 - elinvoiman palvelualue: tonttipalvelut
- Verkonrakentajat
 - **Caruna Oy**
 - Hyvinkään Lämpövoima

Caruna Oy

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Ei muuta huomautettavaa. Toivotaan mahdollisuutta saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Caruna Oy:lle lähetetään tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.