

06246/18/4103

V TUAV

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki

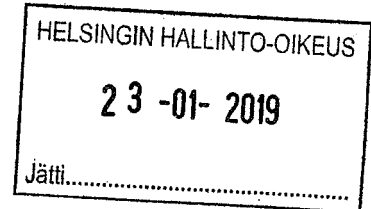
**VASTASELITYS TUUSULAN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTOON 17.12.2018 § 136  
SUUTARINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**Vastaselityksen antaja:** Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula

Kotipaikka: Tuusula  
Käyntiosoite: Suutarintie 4  
04300 Tuusula

Yhteystiedot: Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula  
c/o Isännöitsijä Matti Kulmala  
Kiekontie 1 D 25  
04320 Tuusula  
puh. 040 5385 515

Sähköpostiosoite: mattijuhanikulmala@gmail.com



**VASTASELITYSPYYNTÖ**

Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula on toimittanut Helsingin hallinto-oikeuteen 12.11.2018 valituksen Tuusulan kunnanvaltuuston 8.10.2018 § 108 tekemästä päätöksestä koskien Suutarintien asemakaavan muutosta, asemakaava nro 3517.

Tuusulan kunnanhallitus on antanut lausunnon 17.12.2018 § 136 Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula tekemästä valituksesta Helsingin hallinto-oikeuteen 12.11.2018. Helsingin hallinto-oikeus varaa lähetteellä 2.1.2019 Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula, tilaisuuden kirjallisen vastaselityksen antamiseen Tuusulan kunnanhallituksen lausuntoon 30 päivän kuluessa lähetteen päiväyksestä lukien.

**Vastaselityksen taustaa**

Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula on kolme kerroksinen asuintalo, joka sijaitsee kaavahanketta vastapäätä Suutarintiellä ja sen ensimmäinen kerros on noin 3 metriä alempana kuin kaavahanke.

Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula, hallituksen puheenjohtaja kävi 15.1.2019 katsomassa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamossa asiakirjoja. Hän totesi, että Tuusulan kuntakehityslautakunnassa 12.12.2018 ja kunnanhallituksessa 17.12.2018 ei ole jostain syystä ollut käsittelyssä kokonaisuudessaan 12.11.2018 hallinto-oikeudelle Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula toimittamaa 8 sivuista valitusta, jossa on sivunumerointi 1:stä 8:aan. Käsittelyssä on ollut ainoastaan valituksesta 7 sivua ja sivu 3 on puuttunut välistä. Kirjaamossa oli asiakirjoissa Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula valitus 12.11.2018 kokonaisuudessaan eli 8 sivua. Tämän vastaselityksen liitteinä 1 on em. sivu 3. Katsonne, että kunnan käsittely on ollut puutteellista ja luottamushenkilöt eivät ole saaneet kaikkea

tietoa valituksestamme, sillä sivu 3 sisältää oleellisia lausuntoja ja mielipiteitä kortteleiden 8068 ja 8069 asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheen massoitteluista , kerroskorkeuksista ja kerrosaloista . Olemme tämän vuoksi tarkistaneet vaatimustamme.

Nähtyämme hallinto-oikeuden kirjaamossa 15.1.2019 Tuusula – Seura ry:n kunnalle 22.5.2018 jättämän lausunnon asemakaavan muutoksesta, olemme myös sen vuoksi tarkistaneet aiempaa vaatimustamme. Kunta oli referoinut lausuntoa siten, että oli jättänyt pois kohdan, jossa todettiin, että kerroskorkeus ei saisi ylittää neljää kerrosta. Olemme myös tämän vuoksi tarkistaneet vaatimustamme.

### **Tarkemmat vastaselitykset kunnanhallituksen lausuntoon 17.12.2018 § 108**

Vastaselitykset on lisätty luettavuuden helpottamiseksi kunnanhallituksen lausunnon perään siinä järjestyksessä kuin kunta on lausunnossaan referoinut valituksessamme esittämiä asioita.

#### ***Asia: ( Kunnan referaatti valituksesta )***

*Suutarintien asemakaavan muutos sisältää huomattavasti korkeampaa rakentamista kuin 25.1.2013 laaditussa yleissuunnitelmassa on esitetty.*

*Valituksessa esitetään, että kunta olisi poikennut yleissuunnitelmasta mm. siten, että Suutarintien kaavassa osoitettaisiin enemmän rakennusoikeutta ja korkeampia rakennuksia verrattuna Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaan*

#### **Lausunto:**

Hyrylän alueelle on vuosikymmenten aikana laadittu useita yleissuunnitelmia, joissa ydinkeskustan kaupalliseksi- ja palvelukeskittymäksi toteutettaisiin Hyrylätien ja Tuusulanväylän väliin muodostuvaa aluetta. Yleissuunnitelmassa kaupallisen ja palvelun ytimeen ja sitä ympäröiville alueille on tavoitteena toteuttaa kaupunkimaista rakennetta, jossa tunnusomaista on muuta rakentamista korkeammat ja tiiviimmin sijoitetut asuin-, liike- ja toimistorakennukset.

Kaupunkimaisen korkeaa keskustarakentamista on paikoin jo toteutettu. Suutarintien kaava-alueen lähialueelle, lähes naapuriin on toteutettu ulkoisesti 6 kerrosta korkea As Oy Upseerinhovi ja sen viereen on nousemassa saman korkuinen kerrostalo.

Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen kaava tai suunnitelma, vaan viitesuunnitelma. Lisäksi tulee huomata, että yleissuunnitelmaa ei ole hyväksytty vielä, vaan sen valmistelu on kesken.

Suutarintien asemakaava noudattaa aiempien yleissuunnitelmaversioiden periaatetta aluevarausten osalta siten, että katu-, kevyen liikenteen- ja viherverkon katsotaan toimivan.

#### ***Vastaselitys :***

*Hyrylän keskustaan on todella vuosikausia yritetty saada aikaan yleissuunnitelma, jonka perusteella laadittaisiin uudet asemakaavat. Sitä ei ole vielä saatu aikaan vaan alueen uudelleen rakentaminen on perustunut ns. postimerkkikaavoitukseen, jolloin kokonaisuus on ”repaleinen”. Ensin olisi pitänyt saada aikaan siis yleissuunnitelma alueelle. Oletimme, että viimeksi 21.3.2013 laadittu yleissuunnitelma olisi sellainen. Nyt se onkin lausunnossa mainittu viitesuunnitelmaksi, vaikka*

*kuntakehityslautakunnan ja kunnanhallituksen käsittelyssä sitä on pidetty Hyrylän keskustan yleissuunnitelmana.*

*Lausunnossa mainitun As Oy Tuusulan Upseerinhovin kohdalle on yleissuunnitelmassa merkitty viisikerroksinen rakennus. Se on toteutettu ydinkeskustaan neljä- kuusikerroksisena kortteliin 8021 ja vastaa siis lähes yleissuunnitelmaa. Edelleen sen viereen kortteliin on nousemassa As Oy Tuusulan Päävartion viisi- kuusikerroksinen asuinrakennus ja yleissuunnitelmassa oli merkitty sen kohdalle myös viisikerroksinen rakennus ja sekin siis on em. yleissuunnitelman mukainen.*

*Lausunnossa mainitaan, että ydinkeskusta olisi Hyrylätien ja Tuusulanväylän välisellä alueella. As Oy Tuusulan Upseerinhovin ja As Oy Tuusulan Päävartion kaava-alueet onkin nimeltään ydinkeskusta. Suutarintien asemakaavan muutos ei sijaitse em. alueella ja 21.3.2013 yleissuunnitelmassa Suutarintien, nyt kortteli 8068, oli suunniteltujen asuinkerrostalojen korkeus viisi.*

*Suutarintien asemakaavan alue on infran puolesta lähes valmis ja se ei enää tarvitse suuria investointeja, joten kunta tällä kohtaa ikään kuin säästää verrattuna aivan uuteen kohteeseen.*

---

**Asia : ( kunnan referaatti valituksesta )**

*Valituksessa esitetään, että viihtyisä elinympäristö huononee merkittävästi liian massiivisen , liian tiiviin ja korkean rakentamisen myötä. Valituksessa esitetään lisäksi, että lähiympäristöä ei ole otettu huomioon. Kerrostalot pilaavat toteutuessaan ( Jokipuisto ) käyttömahdollisuuksia. Kaava-alue on maisemallisesti arvokas, ja rakentamisen myötä komeita mäntyjä joudutaan poistamaan. Kerrostalot varjostavat lähivirkistysalueen leikkipuistoa.*

**Lausunto :**

Kyseessä on täydennysrakentamisalue aivan Hyrylän ydinkeskustassa. Hyrylä on Tuusulan kaupallinen ja hallinnollinen keskus ja sen keskustamaisuutta ja kaupunkikuvaa korostaa erityisesti muuta taajamaa tiiviimpi ja korkeampi rakentaminen.

Ensimmäisten ja olemassa olevaa rakennuskantaa korkeammat ja tiiviimmät kerrostalokorttelit voivat tuntua aluksi vierailta, mutta taajaman rakentuessa ja entistä useampien korkeiden kerrostalojen noustua ydinkeskustaan, muodostuu Tuusulaan selkeä keskusta. Hyrylän keskustaan sekä Suutarintien kaava-alueeseen rajoittuen on toteutettu 6 – 7 kerrosta korkeita asuinkerrostaloja.

Alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa Suutarintiehen rajoittuen harjun laen metsäistä aluetta on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (entinen paloasema) sekä Jokipuiston puistoalueeksi. Suutarintien asemakaava toteutuessaan mahdollistaa viiden asuinkerrostalon toteuttamisen pääosin tälle entiselle yleisten rakennusten korttelin eli entisen paloaseman alueelle. Korttelialue laajenee jonkin verran Jokipuiston virkistysalueelle.

Jokipuiston viheralue on muodostunut jääkautisen suppamuodostelman ympärille ja rajoittuu luoteessa Tuusulanjokeen. Palokunnanmäkenäkin tunnetun harjun päällä ei nykyisellään kulje kevyen liikenteen reittejä, joita asemakaava toteutuessaan poistaisi. Myös Jokipuiston pinta-ala pysyy lähes entisellään eikä asuinkerrostalokortteli harjun laella pilaa miltään osin Jokipuiston käyttömahdollisuuksia. Alueella on jatkossakin hyvin saavutettavissa olevia, pinta-alaltaan riittäviä ja käytettävyydeltään hyviä virkistysalueita. Lisäksi Suutarintien asemakaavalla mahdollistetaan uuden kevyen

liikenteen yhteyden toteuttaminen asuinkerrostalokorttelin läpi Suutarintieltä Jokipuistoon, jolloin Jokipuiston saavutettavuus Suutarintien suunnasta paranee merkittävästi.

Jokipuistoon on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen leikkipuisto. Jokipuisto on vuodenaajoista ja kelinajasta riippuen ja jo maastomuotojensa vuoksi varjainen, joten Suutarintien korttelialueelle toteutettavat asuinkerrostalot eivät merkittävästi heikennä puistoalueen valoisuusolosuhteita nykyisestä.

Suutarintien asemakaava-alue on osa Hyrylän kaukomaisemaa. Maisemassa korostuvat harjun laen puut, erityisesti männyt. Maisemalla eikä männyillä ole sellaista erityistä arvoa, jota tulisi erityisesti suojella.

Suutarintien päässä kaava-alueeseen rajoittuen on osin seitsemän kerrosta korkea asuinkerrostalo, joka nousee merkittävästi harjun puustoa korkeammalla ja siten rikkoo harjupuuston muodostaman kaukomaiseman. Yksittäinen puustoa korkeampi talo erottuu maisemassa selvemmin epäedukseen ja siihen kuulumattomana kuin useamman asuinkerrostalon kokonaisuus, joka sulautuu huomattavasti paremmin maisemaan. Suutarintien kaava-alue toteutuessaan ei merkittävästi poikkea sen läheisyyteen jo toteutetun asuinkerrostalon kerroskorkeudesta kaukomaisemassa.

Suutarintien asemakaavan kerrosluku on suurempi kuin muissa lähiaikoina käsittelyssä olleissa tai asemakaavan muutoksen jo läpikäyneissä kortteleissa. Tämän asemakaavan muutoksen AK-korttelissa kerrosluku on harkittu ja suhteutuu hyvin mm. Suutarintien päässä olevan as. oy Tuusulan Palomäen kerrostaloon, joka on osin seitsemänkerroksinen.

Suutarintien asemakaava on laadittu siten ottaen huomioon ympäröivän alueen asettamat edellytykset toimivalle keskusta-alueelle. Katsotaan, että näin ollen on tehty yleiskaavallista tarkastelua tarkempi suunnitelma, jota Suutarintien asemakaavamuuotos toteuttaa.

Maisemaan ja katukuvaan soveltumista on tutkittu tehden asemakaava-aineiston liitteenä olevia havainnekuvia sekä pienoismalli.

On valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista kaavoittaa tehokkaasti missä se suinkin on mahdollista.

Myös vallitsevat ilmastotavoitteet, joista autoilun vähentäminen on yksi merkittävimmistä tavoitteista, edellyttää asuinrakentamisen lisäämistä taajamiin, joissa palvelut ja julkinen liikenne toimii, jolloin autoilua voidaan merkittävästi vähentää.

Suutarintien asemakaavan muutoksen kaavaratkaisu perustuu kattaviin vaikutusten arviointeihin. Vaikutusten arviointia on selostettu asemakaavan selostuksen kappaleessa 5.4. Kaavan vaikutuksia on arvioitu myös ympäristön osalta.

#### ***Vastaselitys :***

*Olemme samaa mieltä, että Suutarintien alue on täydennysrakentamisalue eikä tiivistettävä alue kuten aiemmin kunnan taholta on esitetty. Täydennysrakentamisen lähtökohtana tulee olla nykyiset rakennukset. Kaava-alueella sijaitsee tontilla 8062/2 kaksi yksikerroksista kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, joita ei saa purkaa, kaavamerkintä sr-27. Kaava-aluetta vastapäätä sijaitsee Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusulan kolmikerroksinen asuinrakennus, jonka vieressä on toinen kolmikerroksinen asuinrakennus. Suutarintien päässä on As Oy Tuusulan Palomäen 1/2VI-kerroksinen*

*asuinrakennus. Tämän tulee olla kaupunkikuvallisesti Suutarintien alueen korkein rakennus, koska se sijaitsee kadun päässä ja muut Suutarintien alueen rakennusten tulee olla korkeudeltaan sellaisia, että ne jäävät As Oy Tuusulan Palomäen katon tason alapuolelle. Perinteisesti kadun päässä tulee olla muista kadun varren rakennuksista selvästi maisemallisesti erottuva kohde.*

*Suutarintien päästä on tällä hetkellä jo epävirallinen yhteys Jokipuiston lähivirkistysalueelle.*

*Mikäli kortteliin 8068 toteutetaan kahdeksan kerroksisia kerrostaloja huonontavat ne selvästi Jokipuiston käyttöä tulevaisuudessa Hyrylän keskustan merkittävänä lähivirkistysalueena ja lisäksi ko. kortteli hävittää osan puiston reuna-alueen männyistä ja vähentää puiston alaa ja tekee puistosta ahtaan tuntuisen, koska talot tulevat sijaitsemaan aivan puiston vieressä ja tekevät siitä rauhattoman tuntuisen. Kuten edellä olemme todenneet Suutarintien alue ei ole aivan ydinkeskustassa.*

### **Asia: ( kunnan referaatti valituksesta )**

*Rakentajien asettaminen eriarvoiseen asemaan*

*Valituksessa esitetään, että Hyrylän alueen rakentajia ei ole kohdeltu tasapuolisesti. Kunnan tulisi kohdella kaikkia rakentajia tasapuolisesti, eikä toteuttaa omistamilleen maalle ylikorkeita rakennuksia, joiden autopaikat eivät lisäksi mahdu tontille. Valituksessa muistutetaan, että kunta on linjannut: ”Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustaloja.”*

### **Lausunto:**

Kunnan linjaus ei ole sitova kaavan laatimisen kannalta. Pysäköintiratkaisua ei edes ohjeellisesti määrätä ylemmissä kaavamuodoissa – kyseessä on kunnan asettama tavoite. Tämän kaavahankkeen suunnittelussa on noudatettu periaatetta, että Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustaloja. Ylemmät kaavat (yleiskaava, maakuntakaava) eivät ohjaa autopaikkojen sijoittamista. Kunta on asettanut tavoitteeksi, että autopaikat tulee toteuttaa omalla tontilla ja Hyrylän keskustan alueella rakenteellisena joko maan alla tai tarpeen mukaan pysäköintitaloon. Näin toimitaan Suutarintien asemakaavassa vaadittavien autopaikkojen osalla.

Pysäköintitaloon on suunniteltu merkittävä määrä autopaikkoja myös kunnan tarpeisiin, kunnan työntekijöille sekä Hyrylässä asioiville. Pysäköintitalon etuna maanalaiseen pysäköintiin nähden on, että jos autoilu tulevaisuudessa vähenee, autopaikkatarve pienenee, jolloin pysäköintitalot on mahdollista purkaa ja tilalle toteuttaa vaikka asuinrakentamista. Maanalainen pysäköintitila on huomattavasti vaikeampi purkaa tai toteuttaa siihen vaihtoehtoista toimintaa.

### **Vastaselitys :**

*Olemme valituksessa esittäneet, että Hyrylän alueen rakentajia ei ole kohdeltu tasapuolisesti. Kunta aikoo toteuttaa omistamalleen maalle ylikorkeita rakennuksia, joiden autopaikat eivät lisäksi mahdu tontille. Keskustan yleissuunnitelmassa 25.1.2013, nyt Suutarintien kortteliin 8068, oli esitetty viisikerroksisia asuinrakennuksia. Kortteliin on nyt asemakaavassa esitetty kolme VIII-kerroksista, yksi ½ k VI-kerroksinen ja yksi VI-kerroksinen asuinrakennus.*

*Hyrylän ydinkeskustassa sijaitsevalle yksityisen omistamalle maalle kortteliin 8021 As Oy Tuusulan Upseerinhovi on rakennuttu neljä- kuusi kerroksinen asuinkerrostalo. Yleissuunnitelmassa kerrosluku oli viisi. Korttelin asemakaava sai lainvoiman huhtikuussa 2014.*

*Hyrylän ydinkeskustassa sijaitsevalle yksityisen omistamalla maalle korttelin 8021 viereen on rakenteilla As Oy Tuusulan Päävartion viisi-kuusikerroksinen asuinrakennus. Yleissuunnitelmassa kerrosluku oli viisi. Korttelin asemakaava sai lainvoiman vuonna 2014.*

*Samoin Hyrylän ydinkeskustassa Kauppatielle kortteliin 2023 on käynnistynyt neljä- viisikerroksisen asuinrakennuksen toteuttaminen. Yleissuunnitelmassa kerrosluku oli viisi. Kohteen asemakaava sai lainvoiman vuonna 2017.*

*Liitteenä 2 on kopio 21.1.2013 päiväystä keskustan yleissuunnitelmasta, johon on lisätty em. kohteiden sijainnit. Liitteessä on myös otteita kohteiden asemakaavoista ja asemakaavamääräyksistä.*

*Edelleen em. yksityisten rakentajien kohteiden kaikki autopaikat sijaitsevat tonteilla, pääosin maanlaisissa tiloissa tonttien alla.*

*Suutarintien asuntojen autopaikoista suurin osa on sijoitettu yleiseen pysäköintilaitokseen LPY-I. Kaava-merkinnän mukaan kunta toteuttaa ko. pysäköintilaitoksen. Korttelin 8068 asuntojen omistajat osallistuvat siis yleisen pysäköintilaitoksen rahoitukseen.*

*Mielestämme rakentajat eivät ole olleet tasavertaisia kunnan kanssa. Yksityisten maalla on noudatettu yleissuunnitelmaa ja kunnan Suutarintien kortteli 8068 ei vastaa korkeuksiltaan yleissuunnitelman viittä kerrosta. Em. yksityisten kohteet sijaitsevat lisäksi Hyrylän ydinkeskustassa ja Suutarintien alue on siitä syrjässä.*

-----

**Asia : (kunnan referaatti valituksesta )**

*Palautteita, mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia ei ole otettu tarpeeksi huomioon. Valituksessa esitetään, että pysäköintitalon rakennusoikeudesta on annettu väärää tietoa. Asemakaavakartassa aiemmin ollut luku 6 000 on viivattu virheellisellä tavalla yli.*

**Lausunto:**

Palautteet, mielipiteet, lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon MRL:n edellyttämällä tavalla. Kaavaprosessin aikana annetuissa lausunnoissa ei ole tuotu esiin puutteita kaavatöiden vaikutusten arvioinnissa.

Suutarintien asemakaavan vuorovaikutusaineistoksi laadittiin viisi vaihtoehtoista Suutarintien asemakaavan muutosluonnosta, joissa kaikissa suunnittelualueelle osoitettiin asuinkortteli, johon osoitettiin rakennuspaikkoja asuinkerrostaloille sekä rakennuspaikka olemassa olevalle kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja omaavalle rakennukselle, lisäksi pysäköintitalokorttelialuetta ja Jokipuiston viheraluetta.

Luonnoksista pyydettiin ja saatiin lausuntoja, joissa kukin viranomaistaho toimialaltaan antoi lausuntonsa, joissa pääasiassa todettiin alueen olemassa olevia arvoja kaavan jatkotyössä huomioon otettavaksi. Suutarintien asemakaavan muutosluonnoksista annetut lausunnot, mielipiteet ja niiden

huomioonottaminen löytyvät selostuksen sivuilla 46 – 51. Annetuissa lausunnoissa ei tuotu esiin puutteita kaavatyön vaikutusten arvioinnissa. Asemakaavan ehdotuksesta annettu palaute ja niihin annettu vastine on selostuksen liitteenä 5.

Maisemaan ja katukuvaan soveltumista on tutkittu tehden asemakaava-aineiston liitteenä olevia havainnekuvia sekä pienoismalli.

Rakennusoikeusluku 6 000 on yliviivattu oikein, koska kyse ei ole sellaisesta asemakaavamerkin­nän poistamisesta, mitä Ympäristöministeriön ohjeet tarkoittavat. Kyseessä on hallinnollinen oikaisumenettely, jossa esittelyaineistosta korjataan tekninen virhe, ei asemakaavasta poistettava merkintä, mitä ruksi tarkoittaa. Jos katsotaan, että merkintä on korjattava, Tuusulan kunta toteaa, että MRL 203 §:n mukaisesti hallinto-oikeus voi tarvittaessa tehdä tällaisen oikaisuluontoisen korjauksen.

Suutarintien kaavatyön vuorovaikutusaineistoiksi laadituissa asemakaavan muutosluonnoksiin oli merkitty pysäköintitalon rakennuspaikalle rakennusoikeusluku ensisijaisesti havainnollistamaan, että alueelle tulee pysäköintiin tarkoitettu rakennus. Luonnosvaiheessa kunnan tavoitteet pysäköinti­paikkojen määrästä eivät vielä tuolloin olleet tarkentuneet.

Suutarintien asemakaavan selostuksessa on kerrottu Pysäköinnin vaikutuksesta kaavatalouteen mm. seuraavasti:

”... Autopaikkoja tehokkaan rakentamisen korttelissa tulisi sijoittaa useaan kerrokseen, mikäli auto­paikat toteutettaisiin pihakannen tai rakennusten alla, mikä ei ole kustannustasoltaan toivottu rat­kaisu.

Vaihtoehtona voisi olla toteuttaa autopaikkoja vain kannen alle, mutta tämä puolestaan vähentää asuinkerrostalokorttelin tehokkuutta, koska autopaikkoja ei pystytä toteuttamaan kuin osa nyt esite­tyistä. Suutarintien mäki toisaalta on niin hyvä alue asuinrakentamisen kannalta, että tehokas rat­kaisu on erinomaisen suositeltava. Tehokkuutta pysäköintitalon toteuttamalla voidaan nostaa ja sa­malla kunta saa enemmän tontinmyyntituloja, josko toki haittana on tarve investoida välivaiheessa pysäköintitaloon.

Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeudeksi tulee 16 800 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa AK-korttelialueella tehokkuutta  $e=1,81$ . Esimerkinomaisesti hiljattain keskustaan toteutettu Upseerinhovi-asuinkerros­ talon tehokkuus oli  $e=1,20$ . Jos otetaan huomioon myös LPA-tontti asuinkerrostalohankkeen toteut­ tamiseksi, AK:n tehokkuus on  $e=1,5$ . Tämän lisäksi samaan pinta-alaan saadaan toteutettua n. 280 autopaikkaa enemmän muiden kortteleiden käyttöön.

Jos oletetaan, että autopaikka oheistiloineen vie 25-30 m<sup>2</sup> mahtuisi AK- ja LPA-korttelien alueelle yhteen kerrokseen kannen alle toteutettuna laskennallisesti 318-382 autopaikkaa, eli vähemmän kuin esitetystä vaihtoehdossa. Esitetyn vaihtoehdon mukaan toteutettaessa jouduta toteutta­ maan autopaikkoja rakennusten alle, mikä em. ratkaisussa olisi välttämätöntä.

Jos pysäköintitalosta luovuttaisiin ja toteutettaisiin AK-kortteli tavanomaisella tehokkuudella esim.  $e=1,2$ , rakennusoikeus vähenisi tässä vaiheessa n. 3000 k-m<sup>2</sup> ja tontinmyyntitulot n. 900 000 euroa. Myöhemmin esim. kunnantalon purkamisen jälkeen rakennusoikeutta voidaan osoittaa lähikorttelei­ hin jo toteutettujen pysäköintitalon autopaikkojen turvin enemmän n. 22 750 k-m<sup>2</sup> (n. 280 ap / 0,8 ap/as x 65 k-m<sup>2</sup> asunnon keskipinta-ala). Tontinmyyntituloina tämä tarkoittaa suuruusluokkaa 6,8 M€, jos hintataso on 300 €/k-m<sup>2</sup>.”

Suutarintien asemakaavan muutosta jatkettiin yhteistyökumppanin kanssa ehdotusvaiheeseen luonnosvaihtoehto E:n pohjalta. Kaavatyön edetessä kaavahankkeen rakennusoikeuden määrä ja jakautuminen sekä tarvittavien autopaikkojen lukumäärä tarkentuivat. Myös kunnan tarpeet autopaikkojen määrästä vakiintuivat.

Suutarintien asemakaavan muutosehdotuksesta laadittiin havainnekuvia, joissa asuinkerrostalojen ohella pysäköintitaloon toteutettava autopaikkamäärä ja tilatarve havainnollistettiin. Pysäköintitalon kohdalla havainnollistamisen painopiste oli autopaikkamäärässä ja sen vaatimassa tilatarpeessa, sekä toteuttamiskustannuksissa (kaavatalous). Rakennusoikeuden määrällä ei tässä vaiheessa ollut enää sitä merkitystä, että se olisi ollut tarpeen osoittaa kaavakartalla.

Pysäköintitalojen korttelialueelle ei pääsääntöisesti osoiteta rakennusoikeutta, koska pysäköintitalon rakentaminen ei sitä edellytä. Pysäköintitaloa voidaan verrata rakennelmaan, jossa merkityksellistä on sen pohjan alaa kuvaava rakennusala ja kerrosluku. Koska rakennusoikeusluku ei ollut pysäköintitalolle osoitetulla korttelialueella enää merkityksellinen, se ei siten edellyttänyt erityistarkistusta ehdotusvaiheessa. Selkeyden vuoksi se oli ollut hyvä tässä vaiheessa poistaa, mutta inhimillisen erehdyksen vuoksi se jäi poistamatta.

Kaavakartalle jäänyt rakennusoikeusluku ei kuitenkaan ole ollut siten merkityksellinen, koska vaikutusten arviointi, kaikki autopaikkalaskelmat, kaavalaskelma sekä kaavaratkaisun havainnollistaminen on tehty tosiasiallisin pysäköintitaloa esittävin tiedoin, rakennusalan ja kerrosluvun ehdoilla.

Siten kaikissa ehdotusvaiheen esittelyaineistoissa, niin osallisille, kuntalaisille kuin kaavatyöstä päättävillä, on esitelty sekä toteutettaville asunnoille että kunnan tarpeisiin vaadittavat ja niistä pysäköintitaloon toteutettavat tosiasialliset autopaikkamäärät. Pysäköintitalon pohjan alaa kuvaava rakennusala sekä kerroskorkeutta, rakennuksen sijoittumista suhteessa Hyryläntiehen ja Koskensilantiehen, sekä Jokipuistoon ohjaavaan puistoalueeseen on selkeästi ja monin eri menetelmin havainnollistettu kaavatyön aikana. Pysäköintitalon mittasuhteet ja autopaikkamäärä on ilmaistu selkeästi, ja pysäköintitalosta on käyty myös keskusteluja monissa eri foorumeissa.

Pysäköintitalon rakennusoikeusmerkinnällä ei ole merkitystä myöskään siitä syystä, että pysäköintitalon autopaikat voidaan toteuttaa myös perinteistä poikkeavalla tavalla, joista robottiparkki on yksi esimerkki. Robottiparkissa yhden autopaikan mitoitus on noin puolet pienempi kuin lattian tasolla olevilla autopaikoilla. Autopaikkojen kokonaistarpeeseen vaikuttaa myös yhteiskäyttöautojen määrä.

Inhimillisen erehdyksen vuoksi Suutarintien asemakaavan muutoksen ehdotuskarttaan oli jäänyt poistettavaksi tarkoitettu rakennusoikeuslukumerkintä. Kaavakartalle jäänyt merkintä huomattiin vasta kunnanvaltuuston esittelyaineistosta, jonka vuoksi sen hallinnollinen oikaiseminen (ylivii-vaus) ennen kunnanvaltuuston käsittelyä oli tarpeen.

Tarpeettoman rakennusoikeusluvun poistamista esiteltiin valtuustolle seuraavasti (esitys kokonaisuudessaan liitteenä)

” Selvitys 5.10.2018 valtuustolle Suutarintien asemakaavan pysäköintimitoituksesta ja havainneku-  
vista:

Suutarintien asemakaavasta esitetään poistettavaksi tarpeettomana pysäköintitalon rakennusoikeus 6 000. Kaavaan on jäänyt virheellinen rakennusoikeus, rakennusoikeudella ei ole merkitystä pysäköintitalokaavoissa. Muutos on tekninen korjaus. Pysäköintitalojen kaavoissa ei usein merkitä



rakennusoikeutta, koska sen laskeminen ei ole oleellista. Vain laskennallisilla pysäköintipaikkamäärillä ja rakennuksen kerrosluvulla on merkitystä ja vaikutuksia. Kaavassa on tärkeää esittää rakentamisen korkeus ja rakennusalan merkintä, jolloin kaavasta näkee moni kerroksista rakentamista rakennusalan alueelle on tulossa. Pysäköintitaloissa kierto, nousut ja ramppien määrä vaikuttavat ratkaisuihin. Suutarintien kaavassa kerrosluku on 1/2kV ja rakennusala on merkitty tontille.

Pysäköintipaikkoja on laskelman (oheinen kaavio liitteessä) mukaan 93–95 paikkaa kokonaisessa tasossa ja puolikkaassa tasossa 35 paikkaa. 4 ja ½ tasoisena pysäköintitaloon tulee asemapiirroksessa ilmoitettu 413 paikkaa. Tasaukset nousevat Suutarintien risteystä kohden ja laskevat Koskensillantien myötä. Tällöin pysäköintitalo on Hyrylätien varrella osin upotettuna maan alle ja ensimmäinen kerros on osin maan alla tasossa noin +50 kun Hyrylätie kulkee pysäköintitalon kohdalla noin tasossa +50 - +52,5. Suutarintien ja viherkäytävän puolelta, tasauksen kohdassa +52,5 pysäköintitalon nurkka näyttää noin 3 kerrosta korkealta. Kaava-aineistossa esitellyt havainnekuvat ja pysäköintipaikkojen laskelmat eivät ole olleet ristiriidassa, molemmat ovat olleet oikein.

Kaavatalouslaskelma selostuksessa perustui autopaikkamäärään ei rakennusoikeuteen, joten kaavatalouslaskelmakin on selostuksessa oikea ja siinä ei ole ristiriitoja.”

Suutarintien kaavaselostuksessa kerrotaan pysäköintilaitoksesta seuraavaa (sivut 55, 58):

”Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY-1)

Alueelle rakennetaan pysäköintitalo, johon osoitetaan se osa asuinkorttelin autopaikoista, jotka eivät mahdu tonteille rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja muu osa autopaikoista osoitetaan kunnan tarpeeseen, taajamassa työskenteleville ja yleiseen tarpeeseen. Tuusulassa on paljon autoilevia asukkaita ja Hyrylä sen kuntakeskuksena tarjoaa kaupallisia ja muita palveluita, joihin tullaan omalla autolla. Monille työmatkalaisille Hyrylä on liityntäpysäköintipaikka, josta julkinen liikenne erityisesti pääkaupunkiseudulle kuljettaa runsaasti väkeä. Virka-aikaan Hyrylästä voi olla haastavaa löytää vapaata pysäköintitilaa. Tästä syystä ja siitä, että pysäköintitalo rakentuessaan vie lähes sata nykyistä pintapysäköintipaikkaa, rakennettavista autopaikoista noin puolet osoitetaan kunnan tarpeisiin. Pysäköintitaloon toteutetaan noin 410 autopaikkaa.

Kaavatalous

Kumppanuuskaavoitus sopimuksessa sovitaan myös pysäköintitalohankkeen toteuttamisesta ja kustannusten jaosta. Alustavan sopimuksen ja Lujatalon laatimien suunnitelmien mukaan pysäköintitaloon tulee kaikkiaan 413 autopaikkaa, joista kunta merkitsee 286 autopaikkaa.

Kunnalle merkittävien autopaikkojen kustannukset olisivat 5,72 M€ - 6,58 M€ (yksikköhinta 20 000 € - 23 000 €). Pysäköintitaloon sijoitetut kustannukset saadaan takaisin, kun autopaikat myydään Koskensillantien varteen rakennettaville asuinkerrostalojen asunto-osaakeyhtiöille.”

**Vastaselitys :**

*Suutarintien asemakaavan muutosluonnokset*

*Suutarintien asemakaavan muutosluonnokset olivat nähtävillä 25.2 – 31.3.2016. Nähtävillä oli viisi vaihtoehtoa A – E, joissa oli AK-kortteliin 8068 esitetty mm.seuraavaa :*

<i>Vaihtoehto A</i>	<i>9600 k-m<sup>2</sup></i>	<i>V kerrosta</i>
<i>Vaihtoehto B</i>	<i>13600 k-m<sup>2</sup></i>	<i>III, V, VIII kerrosta</i>

Vaihtoehto C	13500 k-m <sup>2</sup>	IV,V,VIII kerrosta
Vaihtoehto D	12000 k-m <sup>2</sup>	II,V,VII kerrosta , paloaseman rakennus säilytetään
Vaihtoehto E	16100 k-m <sup>2</sup>	IV,VIII kerrosta

*Kortteleiden 8068 – 8069 muutosluonnoksista annettuja lausuntoja ja mielipiteitä*

*Keski-Uudenmaan maakuntamuseo :*

- Vaihtoehto C tuottaa suhteellisen ilmavan ja alueelle luontevimman ratkaisun
- Maakuntamuseo pitää kuitenkin esitettyä kahdeksaa kerrosta paikkaan liian korkeana
- Pysäköintilaitoksen sijainti ei ole hyvä pysäköintilaitokselle

*Rakennuslautakunta :*

- Noppamaiset rakennukset jättäisivät eniten väljyyttä puistoon päin, joten vaihtoehto C on paras

*Uudenmaan ELY-keskus :*

- Vaihtoehto D toimii parhaiten asemakaavaehdotuksen pohjana

*Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry :*

- Vaihtoehto A on varteenotettavin

*Kulttuurilautakunta :*

- Vaihtoehto B liian massiivinen. Vaihtoehdoissa D ja E rakennusmassat raskaita
- Vaihtoehto C, mutta toteutettuna matalampina rakennuksina, loisi olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäistä ilmettä

*Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula :*

- Uudet kerrostalot, joihin ajo tapahtuu Suutarintien kautta , voisivat olla korkeintaan nelikerroksisia ,koska niiden ensimmäiset kerrokset tulevat olemaan maaston muodosta johtuen yhden kerroksen korkeammalla kuin Suutarintien nykyisten talojen ensimmäiset kerrokset.

*Yhteenveto mielipiteistä ja lausunnoista :*

- Saadut lausunnot ja mielipiteet eivät puoltaneet , että asemakaavaehdotus laaditaan vaihtoehto D:n pohjalta

*Asemakaavamerkinnän poistaminen LPY-1 korttelissa 8069*

*Kunnanvaltuusto päätti vasta 8.10.2018 valtuustokäsittelyssä poistaa korttelin 8069 rakennus- ja asemakaavamerkinnän 6000 siten, että se yliviivataan. Katsomme, että kaava olisi tullut palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Lisäksi kokouksessa kerrottiin, että oikea rakennusoikeus olisi ollut 10 000 – 12 000 k-m<sup>2</sup>, joten muutos on merkittävä.*

*Asemakaavamerkinnät ja -määräykset LPY-1 korttelissa 8069*

*Asemakaavakartan asemakaavamerkinnät – ja määräykset osiossa ei ole selostettu mitä ko. korttelissa yliviivattu 6000 tarkoittaa. Edelleen em. osiossa on maininta ” osa vaadittavista autopai-koista voidaan osoittaa LPY-korttelissa ”. Kaavakartassa ei ole LPY-korttelia vaan LPY-1 kortteli. Edelleen kaavakarttaan sekä asemakaavamerkinnät ja -määräykset osioon tule lisätä kuinka paljon LPY-1 kortteliin voidaan sijoittaa korttelin 8068 tarvitsemia autopaiikkoja. Sanonta osa ei ole riittävä. Osoitettaessa autopaiikkoja korttelin 8068 ulkopuolelta kaavaan tulee merkitä, mihin paikat on tarkoitus sijoittaa ja sen lisäksi autopaiikkojen lukumäärä tai osuus kokonaismäärästä. Kunta on kiitettävällä tavalla selvittänyt -LPA, autopaiikkojen korttelialue- merkintöjä. Suutarintien kaavassa on kuitenkin kyse - yleisten pysäköintilaitosten korttelialueesta - LPY-1 .*

*Asemakaavamääräysten kohdassa autopaikkojen vähimmäismäärät on mm. maininnat:  
 -Yhdellä yhteiskäyttöautolla saa korvata enintään 10 asuntojen autopaikkaa.  
 -Yhteiskäyttöautolla voidaan korvata enintään 20% asuntojen autopaikoista.*

*Miten tämä määräysten kohta käytännössä toteutetaan ja kuka sitä valvoo.*

*Maisema ja katukuva :*

*Kohteesta on laadittu havainnekuvia ja pienoismalli. Mielestämme paremman selvityksen kortteliin 8068 suunniteltujen rakennusten sopimattomuudesta ympäristöönsä olisi saanut tekemällä kunnantalolta pieni maastokäynti ko. kortteliin noin sadan metrin päähän myös luottamushenkilöiden kanssa.*

*Kaavatalous :*

*Kunnan ei tarvitse investoida alueen infran rakentamiseen paljoa. Oikeastaan paloasemarakennuksen purkamisen on ainoa kustannuserä ja sekin pienehkö. Kaavatalouden puolesta voidaan asemakaavan kerrosalaa ja rakennuskorkeuksia / rakennuksia vähentää, jolloin saadaan paremmin ympäristöön sopiva kokonaisuus.*

*Suuret tontinmyyntitulot näyttävät olevan kunnan kriteeri kohteen toteuttamisessa välittämättä uusien rakennusten sopimattomuudesta ympäristöönsä.*

*Lausunnossa mainitaan, että Koskensillantien varteen tullaan rakentamaan kerrostaloja. Tällöin Jokipuisto tulee ympäröityä kolmelta sivulta korkeilla kerrostaloilla, jolloin sen käyttö rauhallisena lähivirkistysalueena tulee entisestään huononemaan ja tarvitaan Hyrylän keskustan alueelle toinen lähivirkistysalue, jossa ihmiset voivat viihtyä.*

#### **Asia:( kunnan referaatti valituksesta )**

*Valituksessa esitetään, että Suutarintien asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa ei ole riittävästi otettu huomioon ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön vaikuttavia tekijöitä. Lisäksi valituksessa esitetään, että maankäyttö- ja rakennuslain 9 § 1 mom mukainen vaikutusten selvittäminen ympäristön osalta on ollut puutteellinen.*

#### **Lausunto:**

9 § 1 mom: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkas-teltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yh-dyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaiku-tuksia.”

Suutarintien asemakaavan muutos perustuu merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia on arvioitu myös ympäristön osalta. Vaikutusten arviointia on selostettu asemakaavan selostuksen kappaleessa 5.4. (sivut 56-58), joiden lisäksi kaavaselostuksen liitteenä on havainnemateriaali, jossa suunnitelman vaikutuksia ympäristöön esitetään.

### **Vastaselitys.**

*Kaava-alue on maisemallisesti arvokas alue. Nyt asemakaavassa on VIII-kerroksisten rakennusten vuoksi korttelin 8068 rajaa siirretty vielä luonnosvaiheestakin Jokipuistoon päin osittain rinteeseen, jolloin komeita mäntyjä joudutaan poistamaan, Suunnittelun lähtökohtana tulee olla myös, ettei tulevien rakennusten korkeus ylitä viereisen puuston korkeutta.*

*Tuusula-Seura ry on kiinnittänyt myös tähän huomionsa asemakaavan muutoksesta 22.5.2018 antamassaan lausunnossa. Siinä todetaan mm, että rakentaminen tulee sijoittaa ainoastaan nykyisen paloaseman kohdalle, eikä mennä lainkaan puiston puolelle. Kerroskorkeus ei saisi ylittää neljää kerrosta. Viereen jäävä vanha koulurakennuskin kutistuu olemattomaksi reliikiksi suurten massojen puristuksessa. Hyrylän tapaisessa maaseututaajamassa ei pitäisi rakentaa lainkaan kerrostaloja, joiden korkeus ylittää ympäröivien puiden korkeuden etenkin tällaisiin arkoihin maisemiin.*

---

### **Asia: (kunnan referaatti valituksesta )**

*Valituksessa esitetään, että korttelin rakentamiseen menee kohtuuttomasti aikaa ja siten kohtuuttomasti haittaa naapurustolle. Kaavaratkaisusta aiheutuu asukkaille turhaa haittaa ja ylimääräistä kävelyä pysäköintitaloon. Huoltoliikenteen tarpeita ei ole huomioitu.*

### **Lausunto**

Toteutuksen aikataulua ei ratkaista asemakaavalla.

Rakentamisesta aiheutuvaa haittaa naapurustolle ei voida kokonaan välttää. Korttelin rakentaminen ei tule aiheuttamaan lähiasukkaille tai muille kohtuutonta haittaa.

Osa vaadittavista autopaikoista sijoittuu maanalaiseen pysäköintitalaan pihakannen alle, josta toteutetaan suora hissiyhteys kerrostaloauloihin. Osa vaadittavista autopaikoista sijoitetaan pysäköintitaloon, jonne on pihalta matkaa muutamia kymmeniä metrejä. Pysäköintitalosta on osoitettu suora kevyen liikenteen yhteys puistoalueen poikki, joka lyhentää kävelymatkaa huomattavasti – katuverkon kautta ei siten tarvitse kulkea. Huoltoliikenteen tarpeet sekä vanhus-, sairaus-, taksi- ym. palvelut on huomioitu siten, että pihalle on osoitettu muutama pysäköintipaikka lyhytaikaiseen pysäköintiin sekä invapaikkoja.

### **Vastaselitys :**

*Korttelin suuren rakennusosoikeuden , viisi ylikorkeaa asuinrakennusta , ja yli 16000 k-m<sup>2</sup> ,rakentamiseen menee vähintään viisi vuotta ja se tuottaa kohtuutonta haittaa Suutarintien nykyisille ja uusiin rakennuksiin muuttaville asukkaille liian suuren kerrosalamäärän vuoksi. Ensimmäisen rakennettavan talon asukkaat joutuvat lisäksi asumaan kauan käytännössä keskellä työmaata. Hyrylässä on vuosittain valmistunut korkeintaan yksi kerrostalo vuodessa. Jo nyt on rakenteilla ainakin pari kerrostalokohdetta, joten Suutarintien alueen rakentamiseen saattaa mennä jopa kymmenen vuotta.*

*Osa korttelin 8068 autopaikoista on esitetty sijoitettavan yleiseen pysäköintilaitokseen korttelissa 8069. Käytännössä tonttien 8068/3 – 6 asukkaiden, joilla ei ole autopaikkaa tonttien alla olevassa maanalaisessa pysäköintitalassa, täytyy tuoda raskaammat tavarat autolla huoltotietä pitkin*

*rakennusten edustalle ja ajaa auto sitten yleiseen pysäköintilaitokseen ja kävellä takaisin asunnolle. Tästä aiheutuu huomattavaa lisäystä autoliikenteeseen Suutarintiellä.*

---

***Asia:(kunnan referaatti valituksesta )***

*Suutarintien asemakaavan muutos on hankekaava. Valituksessa esitetään, että kunta haluaa saada omistamalleen maalle mahdollisimman paljon myytävää rakennusoikeutta. Valituksessa todetaan lisäksi, että kaavan toteuttaminen ei edellytä muuta menoa kuin paloaseman purkamisen. Valituksessa esitetään myös, että hankkeessa on unohdettu ympäristö ja nykyiset lähiasukkaat, joiden mielipidettä ei ole otettu huomioon.*

**Lausunto:**

Asemakaavan muutoksen yhtenä tavoitteena oli saada mukaan yhteistyökumppani, jonka kanssa kaavaa viedään eteenpäin hankekaavana. Näin toimittaessa useimmiten voidaan laatia tarkempi asemakaava ja siihen liittyvät vaikutusten arviointi, mikä on osallisten etu. Vaikka sopimuksia yhteistyöstä ei vielä ole, on asemakaavan valmistelun aikana neuvoteltu ratkaisuihin kahden rakennuttajatahon kanssa. Vaikka kaavaa on valmisteltu hankekaavana, kunta vastaa asemakaavoituksesta ja kaavan sisällöstä, eikä kaavaprosessi ole MRL:n vastainen; osallisia kuullaan, myös lähiasukkaita. Lausuntoja, mielipiteitä ja muistutuksia otetaan huomioon kuten muissakin kaavoissa.

Suutarintien asemakaavan muutosalue on Hyrylän taajaman mittakaavassa melko pieni, eikä sen toteuttaminen edellytä merkittäviä kunnallisteknisiä töitä. Kunnan väestönkasvutavoite edellyttää asuntotarjonnan lisäämistä, jota Suutarintien asemakaava toteutuessaan tarjoaa. Väestönkasvu edellyttää palveluiden lisäämistä, päiväkotia, kouluja, katuja ja terveydenhoitoja sekä vanhuspalveluja monen muun kunnan toimialaan sisältyvän palvelun lisäksi. Jos saadaan kaavataloudellisesti positiivisesti toteutettua asuntorakentamista, on se kunnan kokonaistaloudelle positiivista. Positiivinen tulos voidaan käyttää mm. parantamaan kunnan tarjoamia palveluita.

Suutarintien asuinkerrostalokortteli on osa Hyrylän arkkitehtonisestikin korkeatasoista taajamaa, ja osaltaan rakentaa ihmisläheistä kaupunkimaisemaa. Suutarintien rakentamisen myötä taajaman kaupunkimaisuus lisääntyy ja sen asukasmäärä kasvaa, jolloin on todennäköisempää, että alueen palvelut lisääntyvät ja olemassa olevat palvelut pysyvät. Kaupunkimainen ympäristö on myös viihtyisä, varsinkin kun yleisten alueiden suunnittelu ja toteuttaminen etenee ja taajamaan tullaan lisäämään taidetta Tuusulaan hyväksytyin taideohjelman mukaisesti.

**Vastaselitys :**

*Kunta on kaavoituksen loppuvaiheessa ottanut Suutarintien kaavoituksessa uuden menettelyn kaavoituksen valmisteluun ns. hankekaavan, jossa kunta ja tuleva rakentaja näyttävät määrävän mitä tehdään. Aiemmin annetuilla mielipiteillä ja lausunnoilla sekä keskustan yleissuunnitelmalla ei näytä olevan merkitystä. On luonnollista, että rakentaja haluaa toteuttaa itselleen tuottavimman hankkeen, sillä 8-kerroksinen rakennus on liiketaloudellisesti tuottoisin. Kunta haluaa saada omistamalleen maalle mahdollisimman paljon myytävää rakennusoikeutta jopa ympäristön kustannuksella, jotta saadaan rahaa tuleville investoinneille. Tässä Suutarintien hankekaavassa on jätetty huomioimatta ympäristö ja nykyiset asukkaat. Mielipiteitä ja lausuntoja ei ole otettu huomioon vaan rakennusoikeutta ja rakennusten korkeutta on koko ajan lisätty.*

---

**Asia:(kunnan referaatti valituksesta )**

*Valituksessa esitetään, että kunnanvaltuustolla on ollut väärää tietoa. Luonnosvaiheessa useimmat lausunnonantajat olivat vaihtoehdon C kannalla. Kaavaluonnoksista jätettyihin lausuntoihin annetuissa vastineissa todetaan, että kaavaehdotuksen asuntokerrosala vastaa likimain vaihtoa C:tä, myös kerroskorkeuksien osalta. Tämä ei pidä paikkaansa.*

**Lausunto:**

Suutarintien asemakaavan muutosluonnoksia laadittiin kaikkiaan viisi, luonnosvaihtoehdot A – E, joissa luonnosteltiin erityisesti eri massoittelevaihtoehtoja, mutta myös rakennusoikeuksissa oli luonnosten välillä vaihtelua.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa esitetään tarkasti kaikki luonnosvaihtoehdot kerroskorkeuksineen ja kerrosaloineen sekä muutosluonnoksista annetut lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen, joten kunnanvaltuustolla on asiasta päätettäessä ollut oikea tieto päätöksensä tueksi.

**Vastaselitys :**

*Kunta toteaa Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusulan kaavaehdotuksen muistutukseen, nyt valituksen liite 5 antamassaan vastineessa, että asemakaavaehdotuksen asuntokerrosala vastaa likimain luonnosvaihtoehtoa C myös kerroskorkeuksien osalta. Alla vertailu vaihtoehto C ja asemakaava:*

<i>Vaihtoehto C :</i>	<i>13500 k-m<sup>2</sup></i>	<i>IV, V, VIII kerrosta</i>
<i>Asemakaava ;</i>	<i>16550 k-m<sup>2</sup></i>	<i>VI, I/2VI, VIII kerrosta</i>

*Asuntokerrosalaa on asemakaavassa noin 20 % enemmän kuin vaihtoehto C:ssä. Mielestämme tämä ei ole likimain sama. Myös rakennusten kerroskorkeudet ovat selvästi nousseet.*

*Lausuntoja ja mielipiteitä ei ole jaettu kokonaisuudessaan liitteinä luottamushenkilöille vaan kunnan tekemät referaatit, joista ei käy ilmi koko lausuntoa tai muistutusta. Esimerkiksi Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula 17.5.2018 tekemästä asemakaavaehdotuksen muistutuksesta on asemakaavan muistutusosioon, liite 5, otettu vain noin puolet.*

**Asia:(kunnan referaatti valituksesta )**

*Valituksessa esitetään, että ajoyhteys tonteille 4 ja 5 aiheuttaa naapuritontille kohtuutonta haittaa. Valituksessa esitetään, että tulee tutkia vaihtoehtoista ajoyhteyttä Hyryläntieltä maanalaiseen pysäköintilaitokseen.*

**Lausunto:**

Liikenne maanalaiseen pysäköintilaitokseen ohjataan Suutarintien alkuosalla, joten peremmälle osalle Suutarintietä liikenne ei tule merkittävästi lisääntymään. Suutarintien asemakaavan muutos mahdollistaa tavanomaisella rakentamistehokkuudella olevan asuinkerrostalokorttelin toteutumisen, mikä ei tuota sellaisia liikennemääriä, että liikenteen hättävaiikutukset (melu, värinä, pienhiukkaset) olisivat merkittäviä.

Asuinkerrostalojen autopaikat sijaitsevat maan tai pihakannen alla tai pysäköintitalossa Koskensilantien varrella, pintapysäköintiä ei sallita lukuun ottamatta invapysäköintiä, jota varten on osoitettu muutama pihapaikka. Ajoyhteys tonteille 4 ja 5 mahdollistaa myös huoltoajon, kotipalvelun ja invakuljetusten ajot, jotka suurimmilta osin toteutetaan päiväsaikaan eivätkä siten aiheuta kohtuutonta haittaa naapuritontille. Liikennemäärät ovat pieniä ja asemakaavassa varattu katutila riittävä.

Hyrylätien on vilkkaasti liikennöity kokoojakatu, jolta ei olisi suotavaa osoittaa ajoliittymää maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tästä syystä pysäköintitalotontin Hyrylätien puoleiselle tontinrajalle on merkitty ajoliittymäkielto.

***Vastaselitys :***

*Ajoyhteys Suutarintieltä tonteille 8068/4 – 5 haittaa kohtuuttomasti taloyhtiömme muutamia kadun puoleisia asuntoja, koska ajoyhteydessä on nousua em. tonteille noin kolme metriä ja tonteilta poistultaessa autojen valot suuntautuvat suoraan sisään taloyhtiömme asuntoihin, jotka ovat noin kolme metriä matalammalla kuin ajotien korkeus tonttien 8068/4-5 pihalla.*

*Suutarintien liikenne kasvaa alkuosaltaan huomattavasti ja mielestämme se vaatii tien alkuosalle myös kevyen liikenteen väylän tai jalkakäytävän toiselle puolelle maanalaisen pysäköintitilan ajokohtaan asti Hyrylängtieltä.*

-----

***Asia:(kunnan referaatti valituksesta )***

*Osakkeiden arvo alenee merkittävästi, jos tien toiselle puolelle rakennetaan Hyrylän keskustamilljööseen kuulumaton asuntokeskittymä.*

**Lausunto:**

Ei ole viitteitä siitä, että asunto-osakkeiden arvo merkittävästi alenisi, jos lähialueelle rakennetaan asuinkerrostalokortteli.

***Vastaselitys :***

*Mielestämme nykyisten Suutarintien asuntojen osakkeiden arvot alenevat, jos Suutarintien toiselle puolelle rakennetaan liian paljon ja liian korkeita asuintaloja, jotka eivät kuulu Hyrylän tapaiseen maaseututaajamaan.*

-----

***Asia:(kunnan referaatti valituksesta )***

*Valituksessa esitetään, että kaavaa on valmisteltu virheellisesti. Kunnanvaltuuston esityslistan liitteenä olevat muistutukset olivat virheellisesti muutettu mielipiteiksi. Lisäksi todetaan, että muistutuksista oli mukana vain irtonaisia osia, jolloin niistä saa väärän käsityksen ja vastineet on laadittu näiden osien perusteella.*

**Lausunto:**

Vaikka valtuuston liitteeseen oli muistutukset virheellisesti otsikoitu mielipiteiksi, palaute käsiteltiin MRL:n edellyttämällä tavalla.

Saadut muistutukset olivat kaava-aineistossa mukana vastineineen kun asemakaavan muutosta käsiteltiin luottamuselimissä.

Vaikka muistutukset on otsikoitu mielipiteiksi, se ei muuta sitä tosiseikkaa, että saatu palaute on otettu vastaa ja käsittely muistutuksina. Siten ei ole merkitystä miten saatu palaute on otsikoitu vaan sillä, miten se on käsitelty.

Liitteenä oleva vastineraportin rakenne noudattaa yleistä käytäntöä, jossa annetut lausunnot ja muistutukset referoidaan, eli muistutuksissa ja lausunnoissa olevat asiat tiivistetään ja kiteytetään asiiasällön korostamiseksi ja luettavuuden helpottamiseksi. Vastineet laaditaan kuitenkin aina alkuperäisen muistutuksen ja lausunnon perusteella, ei referaatin perusteella.

Muistutusten otsikointi on korjattu teknisenä korjauksena valtuuston tekemän hyväksymispäätöksen jälkeen.

### **Vastaselitys:**

*Mielestämme kaavaa käsiteltäessä luottamuselimissä tulee mielipiteet, lausunnot ja muistutukset kokonaisuudessaan laittaa ainakin ko.asiakohdassa liitteiksi, jotta luottamuselimet saavat asiasta kokonaiskuvan. Referaateista ei käy ilmi koko asia ja tällöin on vaarana, että sen laatija painottaa eri asioita kuin lausunnon /muistutuksen tekijä on tarkoittanut. Laitetaanhan laaditut selvityksetkin kokonaisuudessaan ainakin liitteiksi.*

### **Asia:(kunnan referaatti valituksesta )**

*Valituksessa esitetään, että ma-12 merkintä maanalainen pysäköintilaitos on virheellinen. Pysäköintitermi antaa ymmärtää, että se on tarkoitettu muutakin kuin korttelia 8068 varten.*

### **Lausunto:**

Suutarintien asuinkerrostalokortteli muodostuu useammasta tontista, joilla on yhteinen ja yhteisesti hallinnoitava maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos-termi voi tarkoittaa myös pientä, vain yhden tontin tarvitsemaa pysäköintilaitosta. Asemakaavamerkintä vastaa tarkoitustaan eikä sitä ole tarpeen muuttaa.

### **Vastaselitys :**

*Olemme valituksemme kohdassa 1.5 esittäneet, että korttelin 8068 asemakaavan ma-12 merkintä maanalainen pysäköintilaitos tulee olla määräyksissä – ”maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa auton säilytyspaikkoja ”. Pysäköintilaitos-termi antaa ymmärtää, että se on tarkoitettu muutakin kuin korttelia 8068 varten.*



*Esityksemme perustuu siihen, että kortteleiden 8021 ja 8023 sekä 8067 asemakaavamerkinnöissä kunta on vastaavissa kohdin ma-12 merkinnän osalta käyttänyt määräyksissä tekstiä -maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa auton säilytyspaikkoja eli kunnan pitäisi olla johdonmukainen.*

-----

**Asia:(kunnan referaatti valituksesta )**

*Valituksessa esitetään, että kaavaa on tehty huolimattomasti.*

**Lausunto:**

Kaavaa on tehty huolella, vaikka luonnosvaiheessa asemakaavakartassa ja kaavamerkinnöissä oli pieniä tarkennusta vaativia kohtia. Niillä ei ollut kaavan sisältöön nähden merkitystä.

**Vastaselitys :**

*Lausunnossa esitetyt ristiriitaisuudet olivat vielä ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksesta 17.5.2018 tekemässämme muistutuksessa olimme todenneet, että kaavamerkinnät ja – kaavamääräykset olivat ristiriitaisia ja muutama merkintä puuttuu. Nyt ne on korjattu, mutta nähtäville ei pitäisi laittaa kaavaa, jossa on puutteita ja ristiriitoja. Ko. asiat on esitetty valituksemme liitteen 5 sivulla 3.*

-----

**Asia:( kunnan referaatti valituksesta )**

*Valituksessa esitetään, että Kuntastrategia on unohdettu. ”Rakennetaan yhdessä uutta Tuusulaa” on unohtunut Suutarintien asemakaavan muutosta laadittaessa*

**Lausunto:**

Suutarintien asemakaavan muutos on laadittu vuorovaikutteisesti niin kuntalaisten kuin eri toimijoiden sekä viranomaisten kanssa. Suutarintien asemakaava kuten muutkin maankäytön suunnitelmat mahdollistavat yhteisen kunnan rakentumista. Vuorovaikutuksessa osallisten ja kuntalaisten kanssa ilmenee useita erilaisia ja eri suuntiin vieviä tavoitteita, joiden kesken kunnan tulee löytää kompromissi.

Suutarintien asemakaavaa on laadittu sille laadittujen tavoitteiden mukaisesti ja sitä laadittaessa on otettu huomioon saatu palaute. Suutarintien asemakaava noudattaa myös Tuusulan kuntastrategiaa.

Suutarintien asemakaavan selostuksen kappale **5.4 Kaavan vaikutukset**

**Kunnan strategian toteutumisen**

Kaava toteuttaa erityisesti kuntastrategian 2018-2021 seuraavia kohtia:

3.4 Mahdollistamme asukasluvun sekä työpaikkoja tuovien yritysten määrän kasvun ja kasvatamme maanmyyntituloja.

Toimenpiteet:

- Kaavoitamme ja ohjaamme asuntorakentamista siten, että voimme toteuttaa eri talotyyppejä eri rahoitusmalleja käyttäen erilaisille asukasryhmille.

Kaavalla osoitetaan rakennuspaikat viidelle asuinkerrostalolle, ja osaan kerrostaloista edellytetään liikerakentamista. Kaavan toteutumisen myötä alueen palvelu- ja asuntotarjonta lisääntyy huomattavasti. Yksi viidestä asuinkerrostalosta toteutetaan ARA-hankkeena.

4.7 Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun.

Toimenpiteet:

- Tiivistämme Hyrylää ja sen kaupallisia palveluja ja kehitämme keskustaa Tuusulanväylän molemmiin puolin häivyttämällä tien jakavaa vaikutusta.
- Edistämme Hyrylän keskustan asemakaavoitusta joko hankekaavoituksena tai kunnan omistamien kiinteistöjen osalta mahdollisuuksien mukaan asemakaavamuutoksia tehden määräyksiltään väljiksi, jolloin tontinluovutuskilpailuissa esitetyt ratkaisut voidaan toteuttaa muuttamatta asemakaavaa.
- Hyväksymme Suutarintien asemakaavan muutoksen.
- Ratkaisemme Hyrylässä vanhan paloaseman (puretaan 2018), Hyrylän ostoskeskuksen ja toriympäristön ja Tuuskodon alueen tulevan käytön.

Suutarintien asemakaava toteutuessaan tiivistää Hyrylän taajamaa ja lisää kaupallisia palveluita. Suutarintien kaava toteutetaan hankekaavana. Hankkeen toteuttajia ovat Lujatalo Oy sekä Avain-asunnot Oy. Asemakaavamääräykset ovat väljät joten asemakaavan vahvistuttua myös vaihtoehtoiset toteuttamisratkaisut ovat mahdollisia. Hyrylän vanha paloasema on päätetty purkaa jo asemakaavan ehdotusvaiheen aikana.

4.8 Parannamme Tuusulanjärven ja Tuusulanjoen virkistyskäyttöä ulkoilureitein ja tekemällä uimarannat molemmille puolille järveä huomioimalla Tuusulanjoelle tehdyt uimapaikat.

Toimenpiteet:

- Edistämme maakuntajärvemme Tuusulanjärven sekä Tuusulanjoen virkistyskäyttöä, sen saavutettavuutta ja roolia vetovoiman rakentamisessa Tuusulanjärven kulttuuriyhteisöineen.
- Otamme huomioon vesistöjen merkityksen tärkeänä osana keskustojen vetovoimatekijöitä.

Kaavan yhtenä tavoitteena on lisätä Tuusulanjoen ja Tuusulanjärven saavutettavuutta ja erityisesti Jokipuiston roolia Hyrylän yhtenä merkittävimmistä puistoalueesta sekä kevyen liikenteen reittien suunnittelusta Jokipuiston alueella ja sen kautta jatkuviin reitteihin.

***Vastaselitys :***

*Kunnan strategian osalta olemme ymmärtäneet, että ” Rakennetaan yhdessä uutta Tuusulaa ” tarkoittaa kaavoituksen osalta, että esim. kaavan lähinaapureihin otetaan kunnan taholta yhteyttä*

*entistä enemmän esim. neuvotellen, jos näyttää olevan erilaisia mielipiteitä. Näin ei ole Suutarintien osalta kuitenkaan tapahtunut. On edetty ns. vanhan tavan kautta.*

---

## **Lausunnon yhteenveto**

Hyrylä on Tuusulan kaupallinen ja hallinnollinen keskus, jonka ytimen keskusta-maisuutta ja kaupunkikuvaa korostaa erityisesti muuta taajamaa tiiviimpi ja korkeampi rakentaminen. Uudet päivittyvät suunnitelmat tarkentavat Hyrylän yleissuunnitelmaa ja Hyrylään on kestävämmän kuntarakenteen saavuttamiseksi suunniteltava nyt tiiviimpää ja myös jonkin verran korkeampaa, pääosin 6-8 kerrosta korkeaa rakentamista. Suutarintien asemakaava on laadittu ottaen huomioon ympäröivän alueen asettamat edellytykset toimivalle keskusta-alueelle.

Suutarintien asemakaava mahdollistaa viiden ½VI – VIII- kerrosta korkean asuin-kerrostalon ja yhden ½kV- kerrosta korkean pysäköintitalon rakentamisen sekä osoittaa suojelumerkinnän alueella sijaitsevalle arvokkaalle rakennukselle. Kaava-alue kattaa myös Jokipuiston viheralueen.

Suutarintien asemakaavan luonnoksista ja ehdotuksesta sekä kaavan esittelytilaisuuksissa että lautakuntakäsittelyissä saadut palautteet, mielipiteet, lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon MRL:n edellyttämällä tavalla.

Kunnan tavoitteiden mukaisesti Suutarintien asemakaavassa vaadittavat autopaikat osoitetaan joko rakenteellisesti omalle tontille tai pysäköintitaloon. Osa pysäköintitalon autopaikoista merkitään kunnan tarpeisiin, kunnan työntekijöille sekä Hyrylässä asioiville.

Pysäköintitalolle osoitetulla rakennusalueella oleva rakennusoikeusluku 6 000 on yliviivattu oikein. Kyseessä on hallinnollinen oikaisumenettely, jossa esittelyaineistosta oikaistaan tekninen virhe. Kaavakartalle jäänyt rakennusoikeusluku ei ole ollut siten merkityksellinen, koska vaikutusten arviointi, kaikki autopaikkalaskelmat, kaavalaskelma sekä kaavaratkaisun havainnollistaminen on tehty tosiasiallisin pysäköintitaloa esittävin tiedoin, rakennusalan ja kerrosluvun ehdoilla.

Suutarintien asemakaavan muutoksen vaikutuksia on tutkittu MRL:n edellyttämällä tavalla ja kaavaratkaisu perustuu riittäviin selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Suutarintien asemakaava noudattaa myös Tuusulan kuntastrategiaa.

Maisemaan ja katukuvaan soveltumista on tutkittu tehden havainnekuvia sekä pienoismalli. Vaikutusten arviointia on selostettu asemakaavan selostuksen kappaleessa 5.4. Kaavan vaikutuksia on arvioitu myös ympäristön osalta.

Asemakaavan muutoksen yhtenä tavoitteena oli saada mukaan yhteistyökumppani, jonka kanssa kaavaa viedään eteenpäin hankekaavana. Kunta vastaa asema-kaavoituksesta ja kaavan sisällöstä, eikä kaavaprosessi ole MRL:n vastainen; osallisia kuullaan, myös lähiasukkaita. Lausuntoja, mielipiteitä ja muistutuksia otetaan huomioon kuten muissakin kaavoissa.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa esitetään tarkasti kaikki luonnosvaihtoehdot kerroskorkeuksineen ja kerrosaloineen, joten asiasta päätettäessä kunnanhallituksella on ollut oikea tieto päätöksensä tueksi. Vastineet laaditaan aina alkuperäisten asiakirjojen perusteella.

Kaavaa on valmisteltu ja tehty huolella sille laadittujen tavoitteiden mukaisesti, vaikka liitteen otsikoinnissa ja luonnosvaiheessa asemakaavakartassa ja kaavamerkinnöissä oli pieniä tarkennusta vaativia kohtia. Niillä ei ollut kaavan sisältöön nähden merkitystä.

Korttelin rakentaminen ei tule aiheuttamaan lähiasukkaille tai muille kohtuutonta haittaa.

### ***Vastaselityksen yhteenveto***

*Kaavoituksen lähtökohtana on avoin ja vuorovaikutteinen menettely, MRL 6 § ja 8 luku. Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksissa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näin ei ole mielestämme riittävästi tapahtunut.*

*Suutarintien asemakaavan muutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon, että alue ei sijaitse Hyrylän ydinkeskustassa ja se on täydentämISRakennusalueutta kuten kunnan lausunnossa on todettu tämänkin vastaselityksen sivulla 3 kunnan lausuntona. Tällöin uusien rakennusten tulee sopeutua jo olemassa olevaan rakentamiskantaan ja ympäristöön sitä huonontamatta.*

*Suutarintien asemakaavan muutoksen alueelle on suunniteltu viiden VI – XIII- kerrosta korkean asuinkerrostalon ja yhden 1/2kV- kerrosta korkean yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Asuinkerrostalot ovat liian korkeita sillä korttelin 8068 tontit 3 -6 sijaitsevat lisäksi noin kolme metriä korkeammalla kuin Suutarintietä vastapäätä olevien nykyisten kolmikerroksisten asuinrakennusten ensimmäiset kerrokset. Korttelin 8068 tonttien 3 – 6 rakennusten korkeus tulee olla korkeintaan viisi, jolloin ne ovat yleissuunnitelman 12.3.2013 mukaisia. Yleissuunnitelmaa on noudatettu Hyrylän ydinkeskustan kortteleiden 8021,8023 ja 8027 ( 8067 ) asemakaavoissa, joten asemakaavojen käsittely ei ole ollut tasapuolista. Vastaselityksen liite 2.*

*Suutarintien asemakaavan muutoksen luonnoksista ja ehdotuksesta saatuja palautteita, mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia ei ole otettu tarpeeksi huomioon. Muistutuksia ei ole kokonaisuudessaan jaettu luottamuselimille ainakaan Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula osalta.*

*Yleisten pysäköintilaitosten korttelialueesta 8069, LPY-I, yliviivattiin valtuustossa 8.10.2018 § 108 asemakaavasta kerrosalamerkintä 6000. Mielestämme valtuuston olisi pitänyt palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi, valtuustossa annettiin toimenpiteen perusteluksi, että oikea kerrosalamerkintä tulisi olla noin 10000 – 12000 eli muutos on yli huomattava. Asemakaavamerkinnoissä on teksti ” osa vaadittavista autopaikoista voidaan osoittaa viereisestä LPY-korttelista”. Kaavassa ei ole LPY-korttelia vaan LPY-I kortteli. Kaavakarttaan sekä asemakaavamääräykset ja -merkinnät osioon tule lisätä kuinka paljon LPY-I kortteliin voidaan sijoittaa korttelin 8068 tarvitsemia autopaikkoja joko autopaikkojen määrä tai osuus kokonaismäärästä.*

*Korttelin 8068 asemakaavan ma-12 merkintä tulee olla asemakaavamääräyksissä - maanalainen tila, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja. Kunta on käyttänyt tätä merkintää vastaavissa tapauksissa kortteleissa 8021 ,8023 ja 8027 ( 8067 ).*

*Vastineita ei ole laadittu aina alkuperäisten asiakirjojen perusteella. Lausunnot ja muistutukset olisi tullut laittaa liitteiksi kokonaisuudessaan.*

*Korttelin 8068 rakentaminen tulee liian suuren kerrosalan vuoksi aiheuttamaan pitkäaikaista ja kohtuutonta haittaa lähiasukkaille sekä ensimmäiseen rakennukseen muuttaville, koska korttelin rakentamiseen menee vuosikausia.*

*Mielestämme korttelin 8068 asuinrakennusoikeutta ja rakennusten korkeutta tulee alentaa. Uusien rakennusten korkeutta tulee alentaa siten, että niiden korkeus jää alle viereisen puuston ja Suutarintien päässä sijaitsevan As Oy Tuusulan Palomäen ylimmän kerroksen. Tätä puoltaa myös Tuusula-Seura ry:n 22.5.2018 antama lausunto asemakaavaehdotuksesta, jonka huomasimme olevan Helsingin hallinto-oikeudessa asiakirjojen joukossa. Sen mukaan kerrosluku ei saisi ylittää neljää kerrosta. Kunnan tekemässä referaatissa on kannanotto kerroslukuun jätetty kokonaan pois.*

*Tuusula-Seura ry on poliittisesti sitoutumaton, noin 500-jäseninen kotiseutuyhdistys, joka on perustettu 14.4.1947. Yhdistyksen toiminnan tarkoituksena on mm. kotiseudun laadun, viihtyvyyden ja ympäristön monipuolinen parantaminen. Tavoitteidensa toteuttamiseksi se ottaa kantaa Tuusulaa koskeviin suunnitelmiin omista lähtökohdistaan.*

*Kunnan lausunnossa ei ole käsitelty kahdeksan sivuisen valituksemme sivua 3, koska se ei ole mukana Tuusulan kunnan Helsingin hallinto-oikeuteen palauttamassa aineistossa. Edelleen Tuusula-Seura ry:n lausuntoa on käsitelty puutteellisesti. Nämä eivät mielestämme voi olla enää inhimillisiä virheitä.*

*Uudistamme täten Helsingin hallinto-oikeudelle 12.11.2018 jättämämme valituksen.*

### ***Tuusulan kunnan vaatimus***

Kunta katsoo, että Suutarintien asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttäen. Ensisijaisesti valitus tulee hylätä perusteettomana kokonaisuudessaan.

Tuusulan kunta katsoo, että kyseessä on MRL 188 § 2. mom. kaava, eli asuntorakentamisen kannalta merkittävä kaava, joten valitus tulee käsitellä kiireellisesti.

Asemakaavan myötä muodostuu merkittävä määrä rakennusoikeutta taajaman ja palveluiden kannalta sijainniltaan hyvään kohtaan, mahdollistaen asuntojen rakentamisen. Uutta asuntorakentamista on kaikkiaan 16 550 m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 420 asukasta.

Tuusulan kunta katsoo, ettei valittajien pyytämä katselmuksella ole tarpeen.

### ***Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula vaatimus***

*Katsomme, että ensisijaisesti Suutarintien asemakaavan muutos tulee kokonaisuudessaan hylätä, korttelit 8068 ja 8069 ovat liian massiivisia, rakennusoikeutta tulee vähentää ja kerroskorkeuksia alentaa, sillä esitetyt rakennukset olisivat kyseiseen kohtaan sopimattomia.*

*Katsomme, että Suutarintien asemakaavan muutos tulee palauttaa uudelleen valmisteluun, koska kunnan antamassa lausunnossa ei ole käsitelty valituksemme sivua 3, myös esittämämme asemakaavamerkinnät ja -määräykset tulee korjata. Samoin esim. Tuusula – Seura ry:n lausuntoa ei ole käsitelty tarpeellisilta osin.*

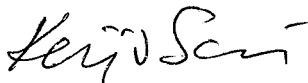
*Katsomme myös, että valtuuston olisi tullut palauttaa asemakaavan muutos uudelleen valmisteluun, koska yleisen pysäköintilaitoksen korttelialueen LPY-1, rakennusoikeudeksi tulisi noin 10 000 – 12 000 k-m<sup>2</sup> eikä 6 000 k-m<sup>2</sup>, joten lisäys on huomattava ja merkityksellinen.*

*Lisäksi esitämme, että hallinto-oikeus suorittaisi alueella katselmuksen.*

Tuusulassa 22 päivänä tammikuuta 2019

Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula

Hallitus



Keijo Sorri  
puheenjohtaja



Outi Arola



Pirjo Ojainmaa

Isännöitsijä



Matti Kulmala

#### LIITTEET

- 1 Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusulan Helsingin hallinto-oikeudelle 12.11.2018 jätetyn valituksen sivu 3
- 2 Otteet asemakaavoista korttelit 8021, 8023 ja 8027 ( 8067 )

Helsingin hallinto-oikaudelle jätetyn valituksen sivu 3

As Oy Suutarintie 4 Tuusula on 29.3.2016 antanut mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksista. Asunto-osakeyhtiö esitti kantanaan, että uudet kerrostalot, joihin ajo tapahtuu Suutarintien kautta, voisivat olla korkeintaan nelikerroksisia, koska ne tulevat olemaan maaston muodosta johtuen yhden kerroksen korkeammalla kuin Suutarintien nykyiset talot.

Seuraavat tahot antoivat myös lausunnon tai mielipiteensä korttelin 8068 ja 8069 vaihtoehtoista ja mm. massoittelusta ja kerroskorkeuksista.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

- Vaihtoehto C tuottaa suhteellisen ilmavan ja alueelle luontevimman ratkaisun
- Maakuntamuseo pitää kuitenkin esitettyä kahdeksaa kerrosta paikkaan liian korkeana
- Pysäköintilaitoksen sijainti ei ole hyvä pysäköintilaitokselle

Rakennuslautakunta:

- Noppamaiset rakennukset jättäisivät eniten väljyyttä puistoon päin, joten vaihtoehto C on paras

Uudenmaan ELY-keskus:

- Vaihtoehto D toimii parhaiten asemakaavaehdotuksen pohjana

Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry:

- Vaihtoehto A on varteenotettavin

Kulttuurilautakunta:

- Vaihtoehto B liian massiivinen. Vaihtoehdoissa D ja E rakennusmassat raskaita.
- Vaihtoehto C, mutta toteutettuna matalampina rakennuksina, loisi olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäistä ilmettä

### 2.3. Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusulan asemakaavan muutoksesta annettu muistutus

Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula antoi 17.5.2018 Suutarintien asemakaavan muutoksesta muistutuksen, jossa sivuilla 4-5 todetaan seuraavaa:

"Suutarintien kaava-alueelle esitetään nyt kuitenkin rakennettavaksi VI-kerroksinen asuintalo, 1/2VI-kerroksinen asuintalo, kolme VIII-kerroksista asuintaloa sekä 1/2V-kerroksinen yleinen pysäköintilaitos. Asemakaavan muutosehdotuksessa on korttelissa 8068 asuinkerrosalaa 16 550 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 250 k-m<sup>2</sup>. Asukkaita on arvioitu tulevan noin 430. Rakennuttajaehdokas on ilmoittanut, että kortteleiden 8068 ja 8069 valmistumiseen menee 4-5 vuotta kaavan vahvistumisesta.

Kuten edellä on todettu, Hyrylän keskustaan ollaan rakentamassa lähivuosina paljon asuntoja. Suutarintien asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa ei ole riittävästi otettu huomioon ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön vaikuttavia tekijöitä. Niihin ovat kiinnittäneet huomiota myös aiemmin asemakaavan muutosluonnoksista lausuneet Keski-Uudenmaan maakuntamuseo,

KOPIO HYRYLÄN KESKUSTAN 21.1.2013 PÄIVÄTYSTÄ YLEISSUUNITELMAKARTASTA

1. SUUTARINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN ALUE

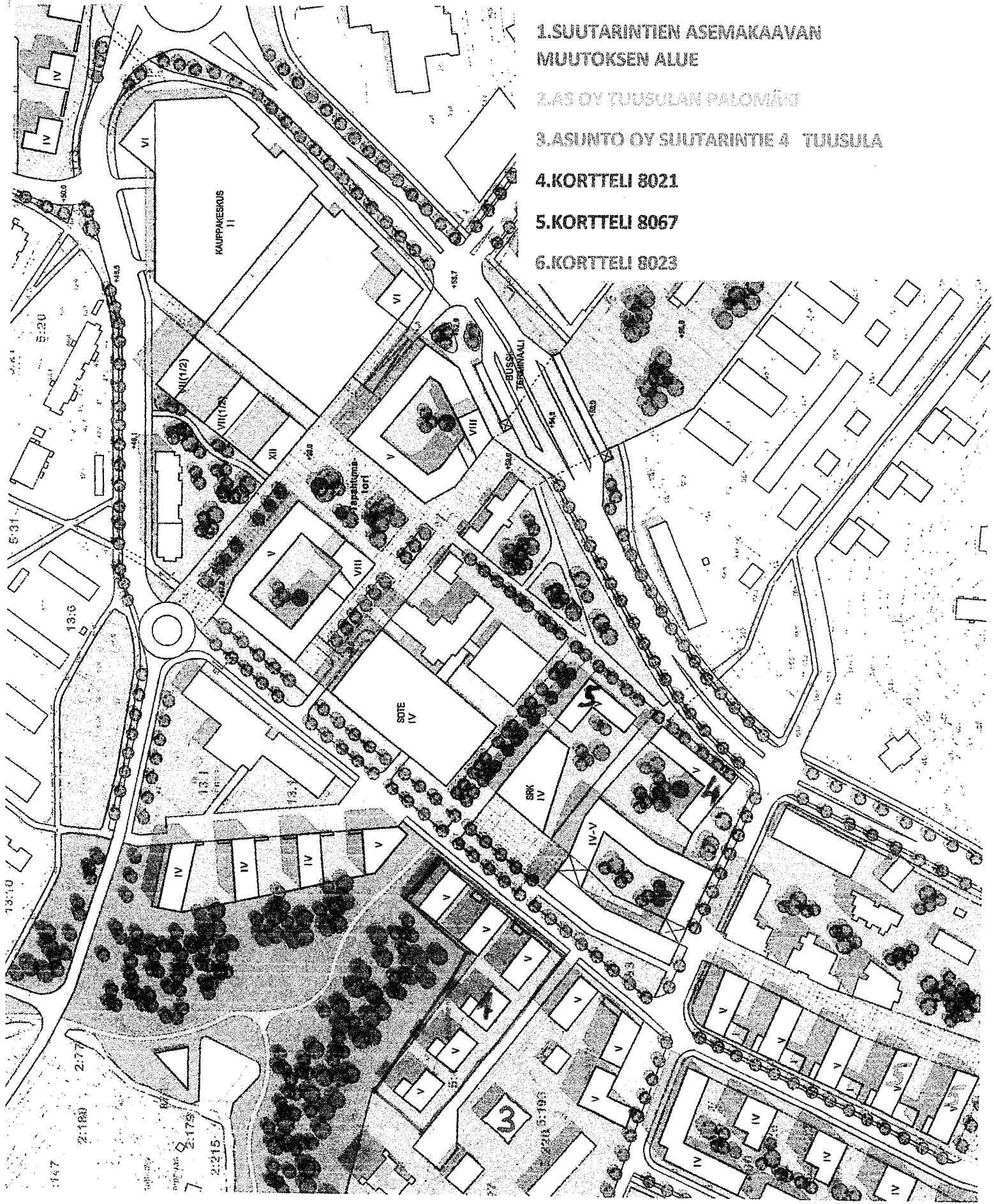
2. AS OY TUUSULAN PALOMÄKI

3. ASUNTO OY SUUTARINTIE 4 TUUSULA

4. KORTTELI 8021

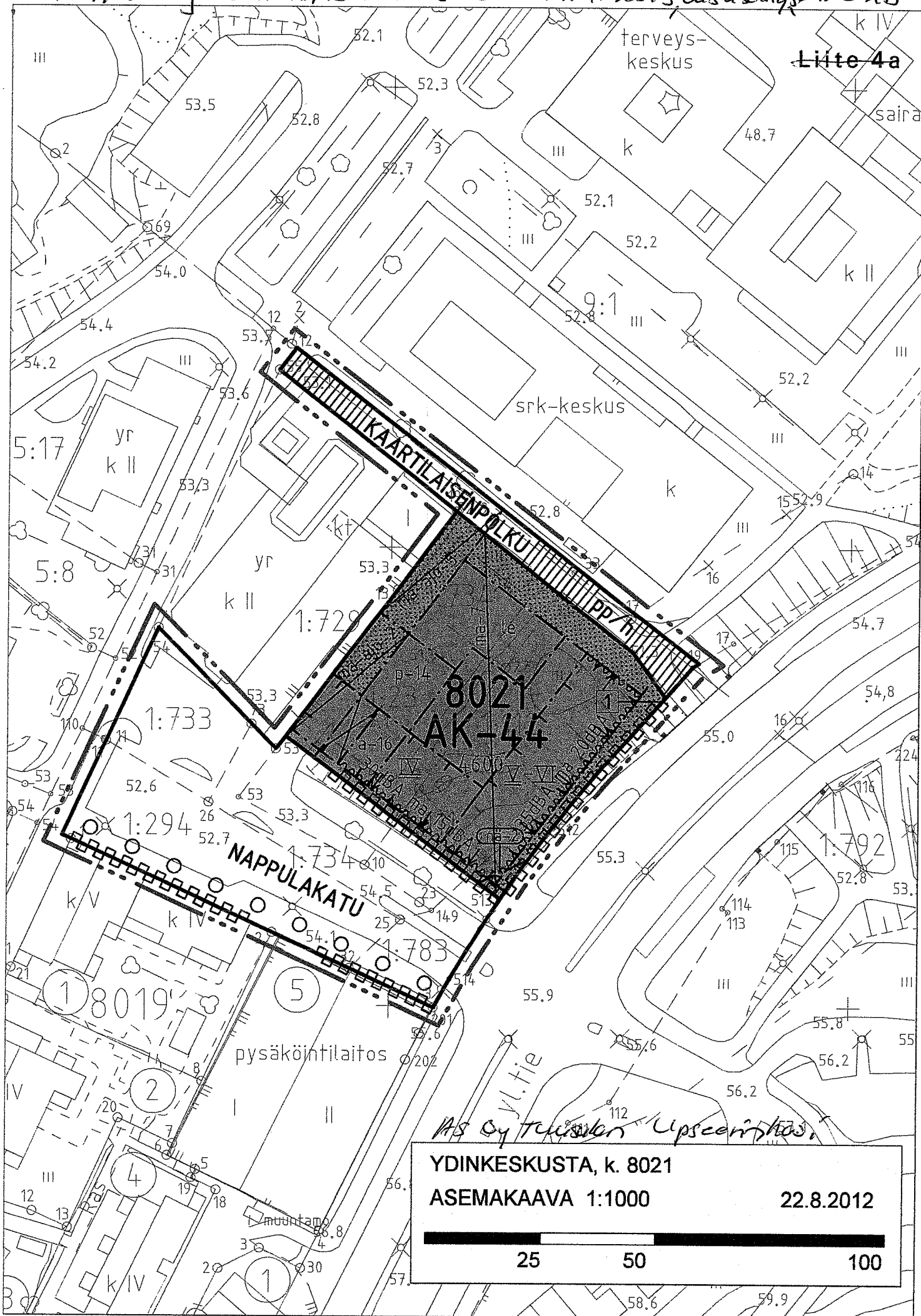
5. KORTTELI 8067

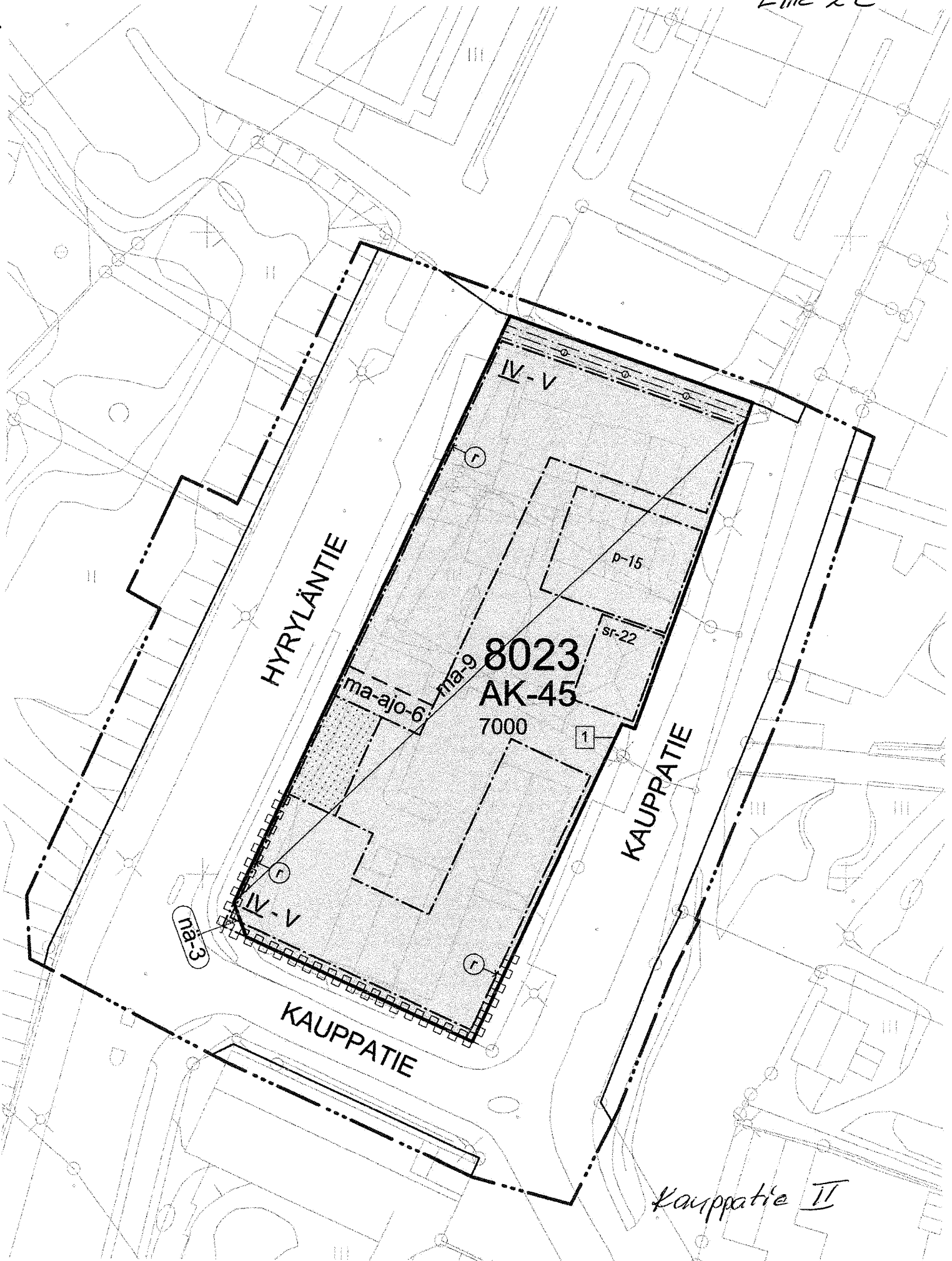
6. KORTTELI 8023





Liite 4a







Asemakaavamerkinnät- ja määräykset:

LISÄMÄÄRÄYKSIÄ

AK-45

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja, joiden katutasoon saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja, julkisen lähipalvelun sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja. Alueelle saa sijoittaa tiloja myös erityisasumista varten (esim. palveluasunnot). Rakennusten kalutasossa tulee olla liike- ja toimistotiloja vähintään 250 k-m<sup>2</sup> merkitystä kerrosalasta. Liike-, toimisto- ja palvelutilat tulee sijoittaa Kauppatiehen rajoittuvalle osuudelle.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylittävää osa, hissikulut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuinkerrosalasta. Kadun puoleisolla julkisivulla parvekkeiden tulee olla sisään vedettyjä.

Rakentaminen täytyy toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa kadulle päin.

Asuinrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Autopaikkoja on varattava vähintään

1 ap / 100 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto, paitsi yksiosissa 0,6 ap / asunto  
1 ap / 50 m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja julkisten lähipalvelujen kerrosalaa.  
1 ap / 200 m<sup>2</sup> palveluasunnon ja -tilojen kerrosalaa  
Liiketilojen pysäköintipaikat sijoitetaan Kauppatiehen varteon.

Katopinoilla tulevat hulevedet tulee imeyttää. Pysäköintialueilta tulee hulevedet johtaa öljynerotuskaivojen kautta hulevesiviemäriin, mitä ennen hulevesiä on viivytettävä tontilla. Viivytysaltaan tai -rakenteen viivytysilavuuden tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> pihaluettia. Hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loppua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi hulevesiviemäriin.

Korttel- ja pihaluettia saa rakentaa vähäisiä rakennelmia ja varastoja, kuten polkupyöräsuojia asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden ja rakennusalojen estämättä.

Asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,8 metriä viereisen kadun tai puiston maantasoa korkeammalla.

Maanalaisissa autohallissa ei tarvitse rakentaa mahdollisten tonttien rajalle palomuuria.

Iv-konehuoneita saa sijoittaa rakennusten räystäälinojen yläpuolelle asemakaavien kerrosluvun estämättä. Rakennusten iv-konehuoneiden ja teknisten tilojen, autokatosten ja muiden pihan rakennelmien julkisivut tulee suunnitella ja toteuttaa korttelin asuinrakennusten julkisivujen laatusaosta vastaavasti ja niiden arkkitehtuuriin sopivaksi.

Korttelin pihaa ei saa aidata mahdollisten muodostettavien tonttien välillä.

KOKO ALUETTA KOSKEVA POHJAVEDENSUOJELUMÄÄRÄYS

Tärkeä pohjavesialue. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene eikä laatu heikkene.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä liikaavia aineita. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tulee päälystää vettä ohjaavalla pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausseinällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa hulevesiviemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää järjestelyt sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan hulevesiviemäriin.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

1

Kunnanosan numero.

HYR

Kunnanosan nimi.

8023

Korttelin numero.

1

Sitovan tonttijonon mukaisen tontin numero.

KAUPPATIE

Kadun tai muun yleisen alueen nimi.

4600

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

IV

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

IV - V

Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa vähintään toteutettavan kerrosluvun. Alleiviivaamaton roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

ma-9

Maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkoja. Tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria, jos maanalaiset pysäköintitilat varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

ma-ajo-6

Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluisikan. Sijainti on ohjeellinen, yhteys sitova.

R

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa saa rakentaa kerrosluvun estämättä riiteeseen sijoittuvan kerroksen tai kellarikerroksen. Maantasokerroksen julkisivu on käsiteltävä muun julkisivun tapaan. Katutason julkisivu on oltava ilmeeltään avonainen, riittävin ikkunoin varustettu.

sr-22

Suojeltava rakennus. Rakennuksen julkisivut tulee säilyttää. Julkisivujen korjauksissa tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja julkisivumateriaalit. Rakennukseen saa sijoittaa asuin- ja liiketiloja muun tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Rakennukselle on osoitettava yksi autopaikka.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (j=viemän)

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (j=viemän)

p-15

Pysäköintipaikka. Alue on rajattava oleskelupihasta ja katualueesta. Rajaus voi olla muuri (korkeus vähintään 0,9 metriä maan pinnasta).

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Alueelle saadaan ulottaa rakenteita ja tiloja edellyttäen, että turvataan riittävä näkemä ja kadun huoltotyön edellytykset.

Tuusulan kunta  
Kaava nro

KAUPPATIE 2

ASEMAKAAVAN MUUTOS

HYRYLÄ

EHDOTUS 1:500

Asemakaavan muutos koskee korttelia 33066, osaa korttelista 33067, katualueita, lähivirkistysaluetta ja yleisen tien aluetta vierialueineen.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 8023.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Tuusulan kunta  
kaavoitus pvm.

xx.xx.....  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

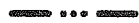




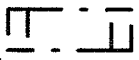
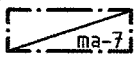
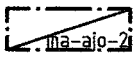
Asko Honkanen, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. (23.12.1999/1284)  
Tuusulassa

Hannu Kantola, maankäyttöpäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä

Tuusulassa

	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>1</b>	Kunnanosan numero.
<b>HYR</b>	Kunnanosan nimi.
<b>8021</b>	Korttelin numero.
<b>NAPPULA</b>	Kadun tai muun yleisen alueen nimi.
4600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<u>IV</u>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<u>IV</u>	Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkoja. Tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria, jos maanalaiset pysäköintitilat varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.
	Maanalaisiin pysäköintitiloihin johtava ajoluiska. Katettua ajoluiskaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Ajoluiskan liittyminen julkisivuihin ja muuhun korttelialueeseen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ratkaisuna materiaaleiltaan ja yksityiskohdillaan.