

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	22.11.2021
Kaavan nimi	JUSSILANTIE 13		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3636
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4590	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4590

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

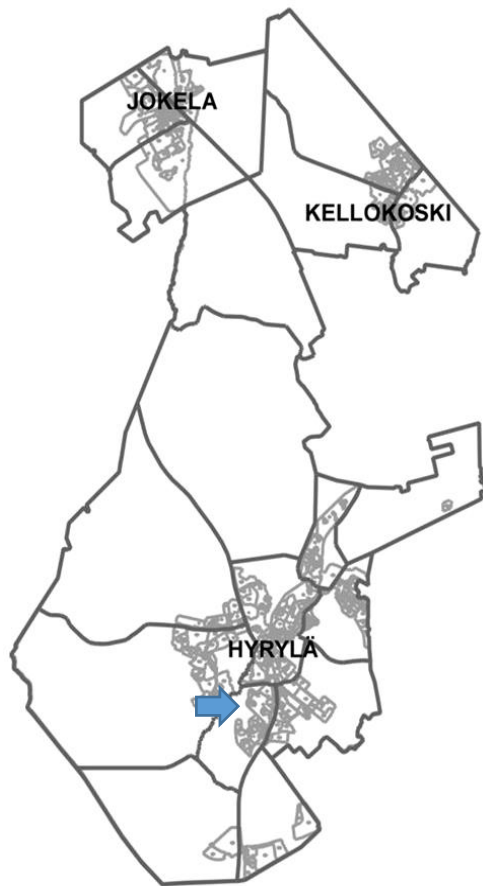
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4590	100,0	1200	0,26	0,0000	700
A yhteensä	0,4590	100,0	1200	0,26	0,0000	700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
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	0,4590	100,0	1200	0,26	0,0000	700
A yhteensä	0,4590	100,0	1200	0,26	0,0000	700
AP	0,4590	100,0	1200	0,26	0,4590	1200
AO					-0,4590	-500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



JUSSILANTIE 13 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
nro 3636

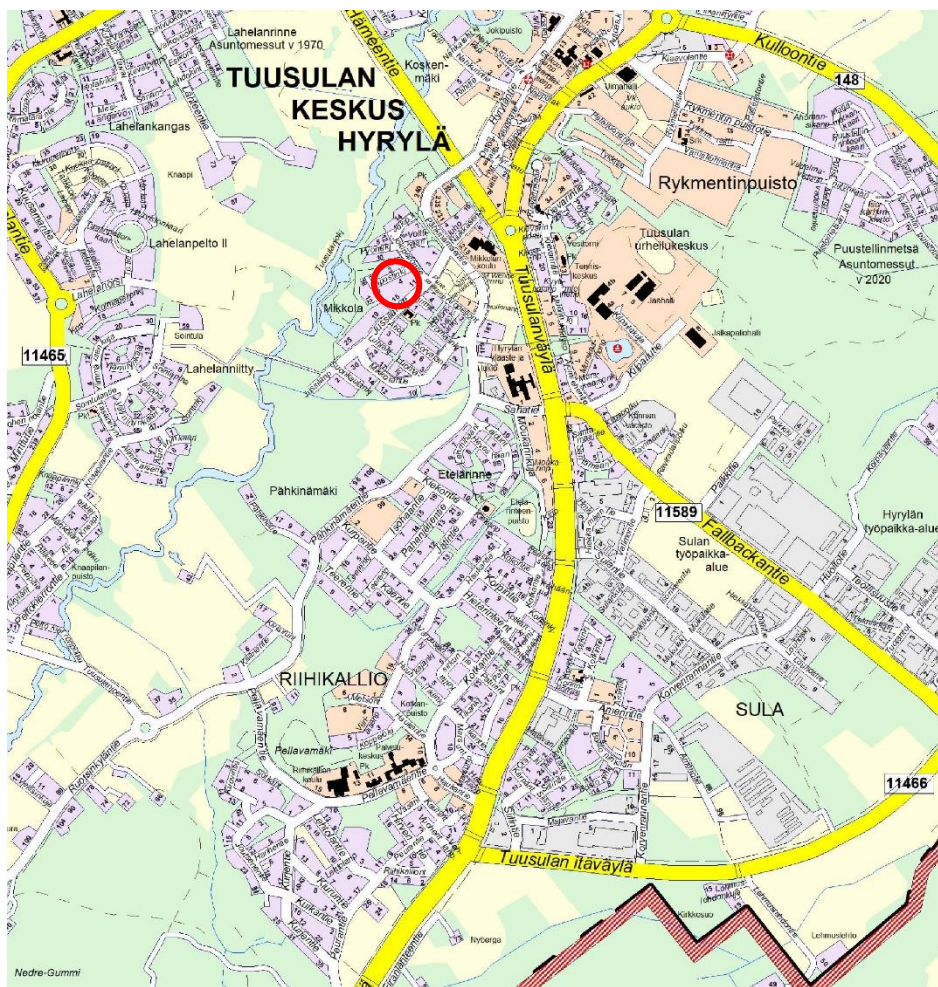
TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

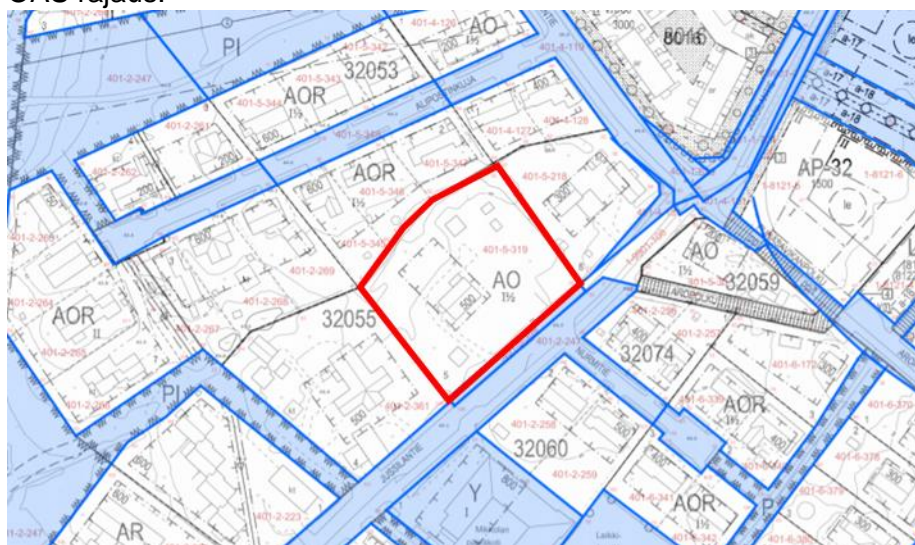
Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu pientaloalueisiin ja Jussilantiehen.



OAS rajaus.



Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Osallistuminen ja aineistot

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet, https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=7959. Materiaaliin voi tutustua TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Asemakaavaprosessin aikana järjestetään asukastilaisuus **7.4.2021**. Asukastilaisuuteen kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät. Olosuhteista johtuen asukastilaisuus järjestetään sähköisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä on nähtävillä myös alustava kaavaluonnos. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 28.4.2021**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen **Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA** tai sähköpostilla kaavoitus@tuusula.fi

Kun mielipiteet on saatu, laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jotka tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitystä asemakaavan muutoksesta. Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - o Tekninen lautakunta
 - o Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
 - o Hyte-lautakunta
 - o Kasvatus- ja sivistyslautakunta
 - o Tuusulan veden johtokunta
 - o Ikäihmisten neuvosto
 - o Vammaisneuvosto
 - o Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - o Rakennusvalvontajaosto
 - o HSL
 - o Uudenmaan liitto
 - o Uudenmaan ELY-keskus
 - o Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - o Museovirasto
 - o Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
 - o Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitos kunta-yhtymä
 - o Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - o Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Kehittämisverkostot
 - o Hyrylän kehittämisverkosto
- Kotiseutu- ja asukasyhdistykset
 - o Tuusula-Seura
 - o Hyrylän seudun omakotiyhdistys ry
 - o Mikkolan koulun koti- ja kouluyhdistys
 - o Tuusulan puolesta ry
- Yrittäjäyhdistykset
 - o Tuusulan yrittäjät
 - o Uudenmaan yrittäjät
 - o Helsingin kauppakamari
 - o Tuusulan yrittäjänaiset
- Energiayhtiöt
 - o Caruna Oy
 - o Elisa Oyj
 - o Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy

Vaikutusten arviointi

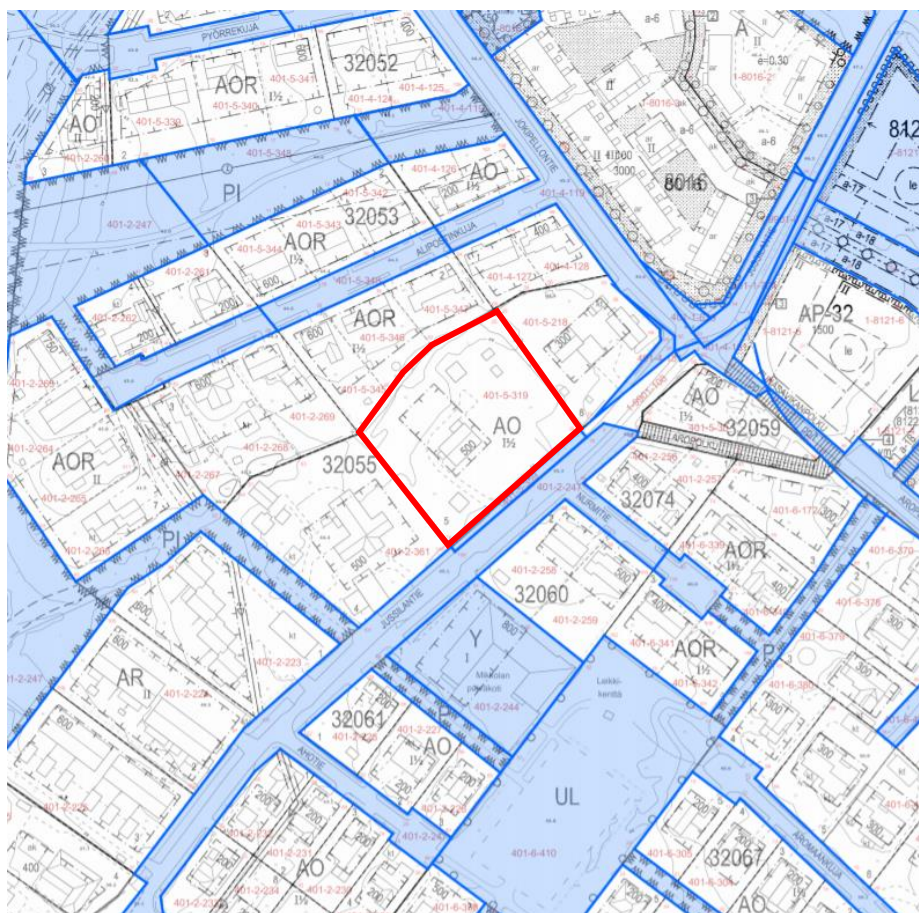
Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhji-
lään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/ta-
lousrakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu
pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakenta-
minen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuuri-
maisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi ra-
kennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maan-
omistajan aloitteesta.

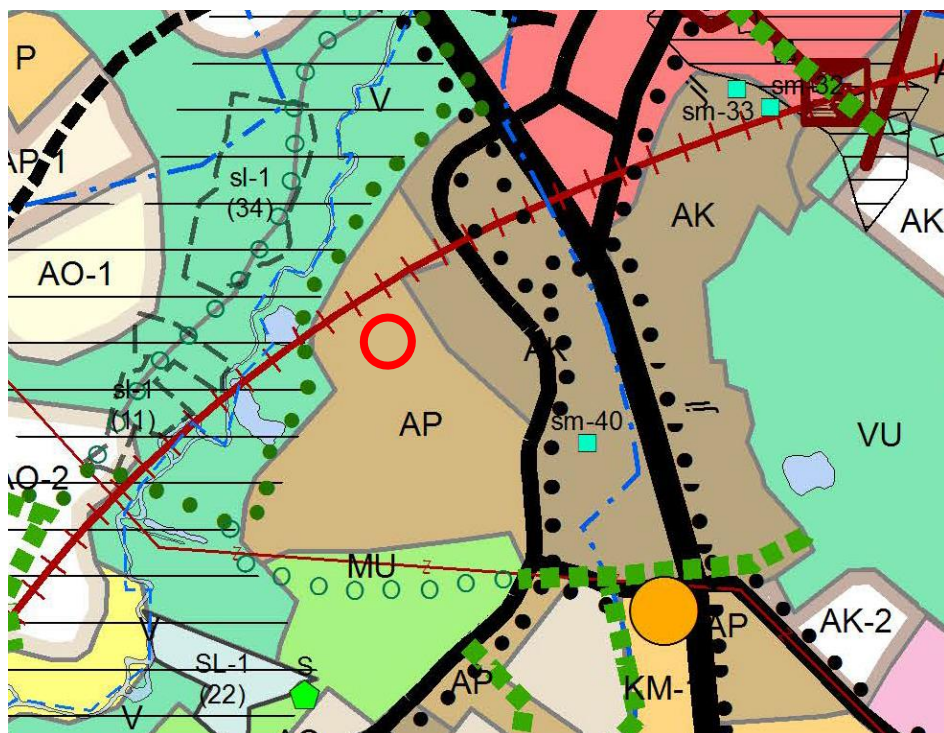


Asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen. Kaavamuutos-
alue rajattu punaisella. Sinisellä merkatut alueet ovat kunnan omistuksessa. (Tuu-
sulan karttapalvelu)

Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuo-
delta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu oma-
kotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialu-
eeksi.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Hyrylän laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen), mutta sillä ei ole oikeusvaikutusta tälle alueelle.

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaisiksi asuinalueeksi. Tuusulan yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaavan.



Tuusulan yleiskaava 2040, kaavaehdotus (23.1.2019).

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Vaihemaakuntakaavoissa 1, 3 ja 4 ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksymisvaiheessa. Uusimaa-kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata maakunnan kasvua kestävästi. Tullessaan voimaan kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Asemakaava-alueelle on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu, Sitowise 2020
- Tuusulan viheraluestrategia (luonnos), 2019
- Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
- Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry 2018
- Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
- Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
- Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011

Lisätiedot suunnittelijoilta

Asemakaavan osalta

Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija, p. 040 314 2017
vilma.karjalainen@tuusula.fi

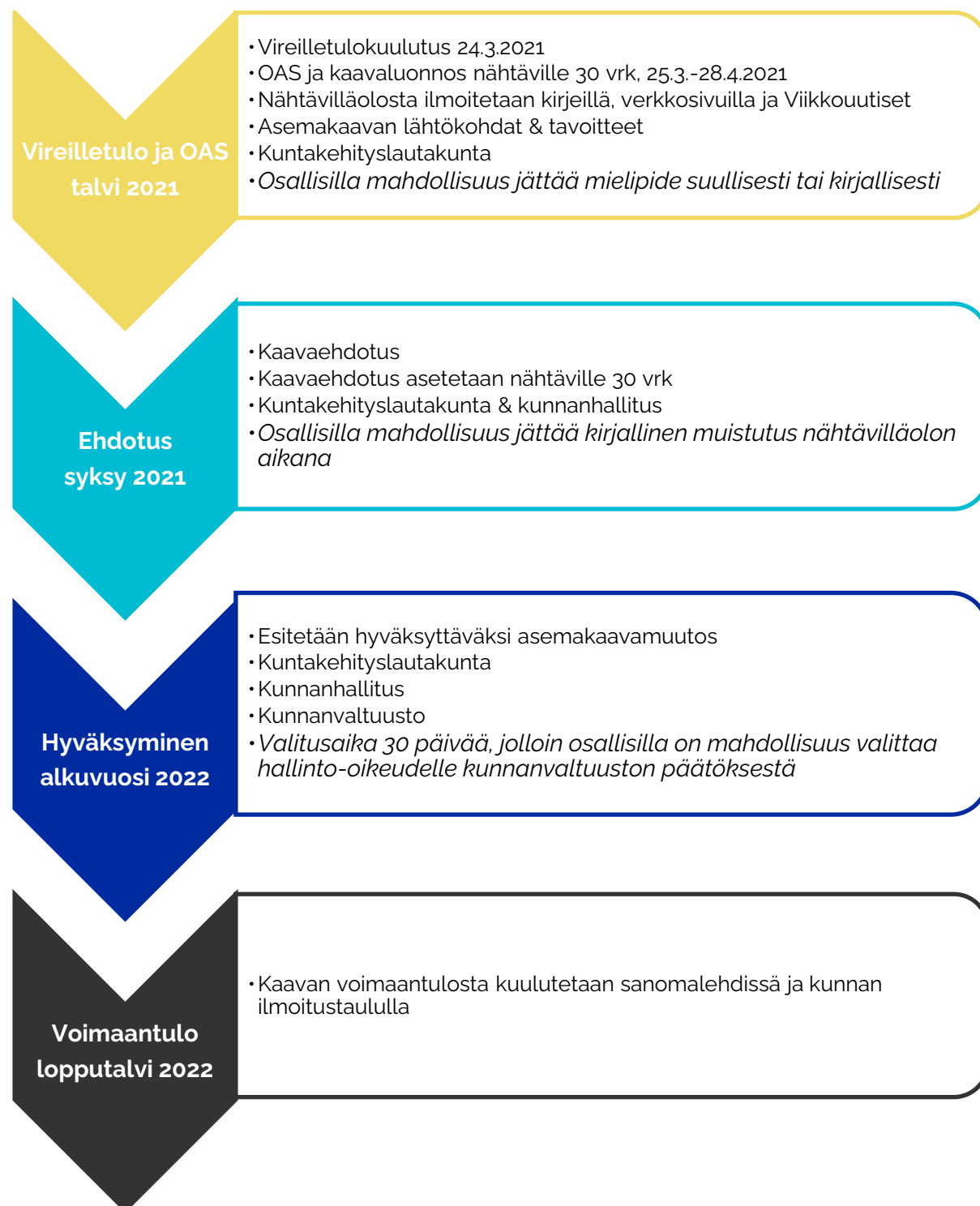
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014
anne.olkkola@tuusula.fi

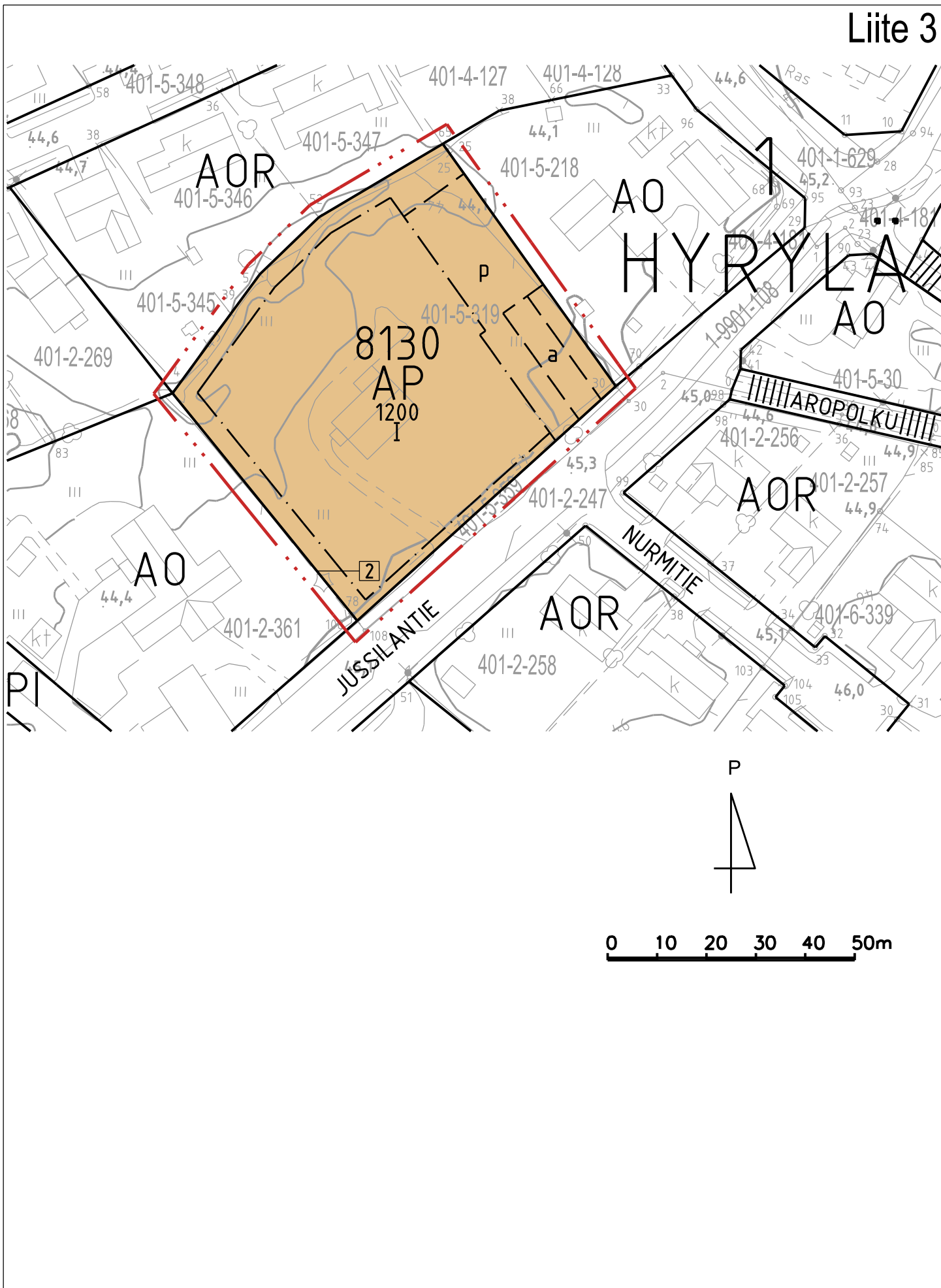
Maarit Suomenkorpi, kaavakonsultti, Tengbom Oy,
p. 050 415 3009, maarit.suomenkorpi@tengbom.fi
Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki

Liikenne, yhdyskuntatekniikka

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3568
tomi.hurme@tuusula.fi







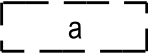
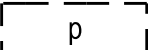
Kaavoituksen eteneminen





Jussilantie 13, 1:1000

ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

	Asuinpienalojen korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1	Kunnanosan numero.
HYR	Kunnanosan nimi.
8130	Korttelin numero.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Uudisrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on vaakalaudoitus ja rakennusten julkisivujen värisävyn tulee olla valkoinen tai vaaleanharmaa. Tehosteväriä voidaan käyttää muita ympäristöön sopivia värejä. Kadun puoleisiin julkisivuihin on toteutettava ikkunoita.

Rakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Katemateriaali on tumma konesaumattu pelti, betonikattotiili tai tiilikatto.

Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoa on rakennettava alle 50 h-m² asunnoissa vähintään 3 m²/asunto ja tätä suuremmissa vähintään 4 m²/asunto.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi voidaan toteuttaa yhteistiloja sekä talousrakennuksia enintään 10 % rakennusoikeudesta.

Autopaikoista kahdeksan tulee olla katettuja. Autopaikkojen rakennusalalle saa sijoittaa jätteiden keräykseen soveltuvat syväkeräysastiat.

Tontti tulee aidata pensasaidalla.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

AP-korttelialue 1 ap / 90 k-m² tai 1,2 ap / asunto.

POHJAVETEEN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET:

Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskiello sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

HULEVESIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET:

Kattovedet tulee imeyttää takaisin maaperään pohjavedeksi. Imeyttäminen tulee tapahtua biosuotimen tai vastaavan kautta, ei suoraan kivennäismaaperään. Muilta kuin moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueilta ja jäteastian sijoituspaikoilta muodostuvat hulevedet voidaan ohjata pintavaluntana. Pistemäisiä hulevesien purkukohtia puistoon ei sallita.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä sekä pohjaveden hallinta-suunnitelma. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta. Likaisia hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön. Mikäli hulevesien puhdistamiseen käytetään öljynerotuskaivoja, ne tulee mitoittaa oikein ja niistä tulee rakennuslupan yhteydessä esittää periaatepiirroksat, mitoitusperiaatteet ja käyttöohjeistus.

Korttelialueilla kiinteistöjen on viivytettävä ja imeytettävä hulevesiä alueellaan periaatteella viivytystilavuudeltaan 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien biosuotimilla tai muilla vastaavilla rakenteilla varustetut viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loppua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi alueelliseen hulevesien hallintaratkaisuun johtavaan järjestelmään.

JUSSILANTIE 13

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. Kunnanosa, HYRYLÄ 1:1000 EHDOTUS

Asemakaavan muutos koskee korttelia 32055 tonttia 5.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 8130 tontti 2.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus xx.xx.2021

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti YKS 359,
Tengbom Oy, kaavasuunnittelija

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset.
Koordinaatisto/korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25/N2000.

Tuusulassa xx.xx.2021

Mikko Kantonen, vt. paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä xx.xx.2021-xx.x.2021.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston x.x.2021 § xx tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa xx.xx.2021

Harri Lipasti, hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 10.3.2021 § 21	KH xx.x.2021 § xx
KKL xx.xx.2021 § xx	KV xx.xx.2021 § xx
KH xx.xx.2021 § xx	L.V xx.xx.2021
MRA 27 § xx.xx.2021-xx.x.2021	Voimaantulo xx.x.2021
KKL x.xx.2021 § xx	3636



Kerrosala

Talo A	140 kem²
Talo B	140 kem²
Talo C	140 kem²
Talo D	270 kem²
Talo E	270 kem²
Talo F	214 kem²
yhteensä	1174 kem²

Lisäksi lisäkerrosalaa (varastotilat) 30 m²

HUONEISTOJAKAUMA

Tyyppi	lk	As. pinta-ala	Pinta-ala yhteensä
2h + kt	3	41.0 m²	123.0
2h + kt + s	2	50.5 m²	101.0
3h + kt + s	6	63.0 m²	378.0
3h + kt + s	3	70.0 m²	210.0
4h + kt + s	3	82.5 m²	247.5
Yhteensä	17		1059.5

Huoneistoala yhteensä 1059.5 m²

Autopaikat

Autopaikanormi 1 ap / 75 k-m²

1174 / 75 = 16 ap

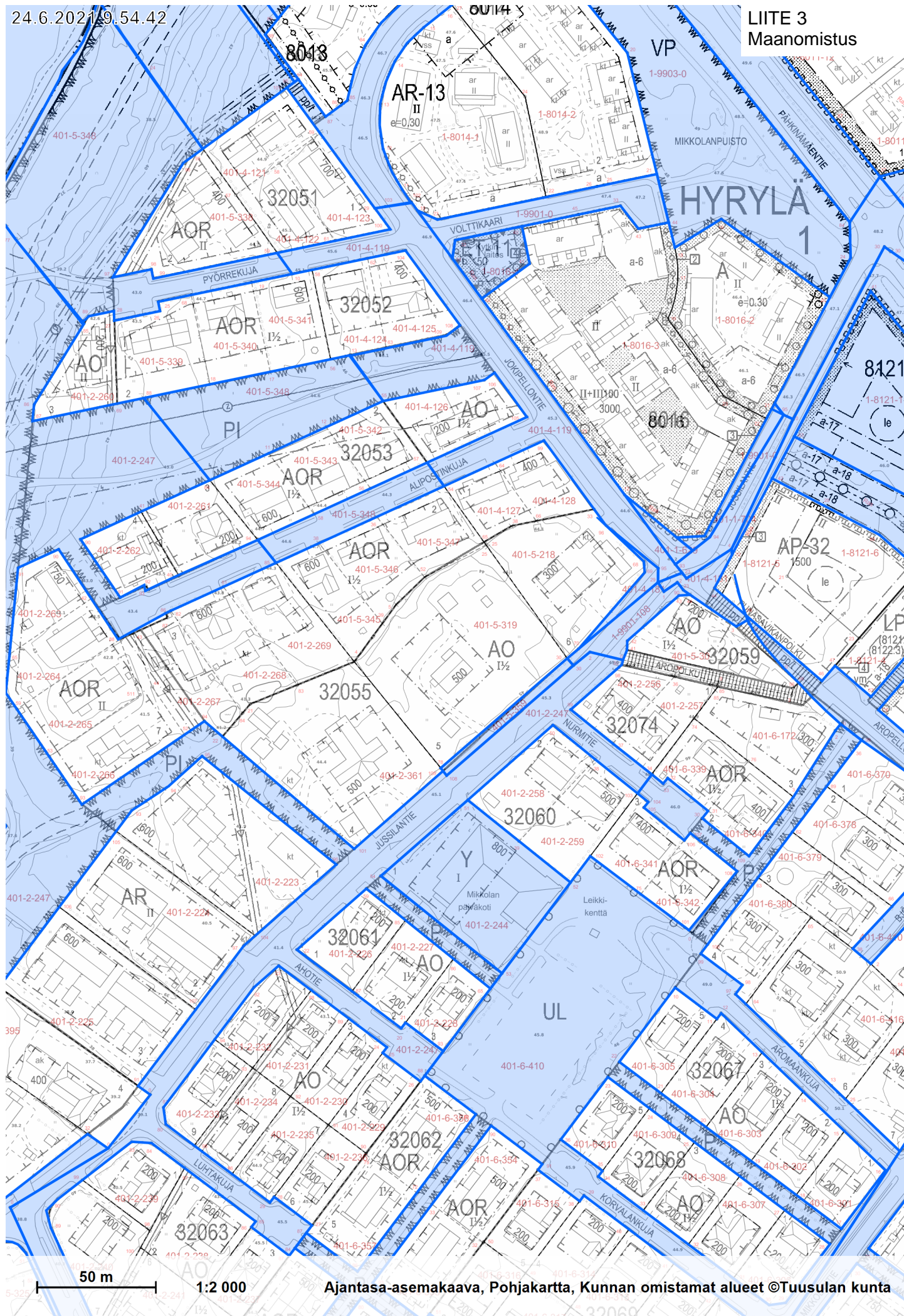
Osoitetaan 18 ap

Lisäksi osoitetaan varauksena 2 ap

Tunnus	Päiväys	Muutos
<p>Tasokoordinaatio / Plankoordinaatiston: ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä / höjdsystem: N2000</p>		
Rakennustunnus	Rakennustunnus	Rakennuslupatunnus
Kaupunginosa / Kylä	Korttel / Tila	Tontti / Pöytä
Rakennuslupatunnus	UUDISRAKENNUS	Piirustustalon
Rakennuspaikan osoite	Jussilantie 13 04300 Tuusula	Piirustuksen sisältö
ARKITITTELITOIMISTO FELTONEN & SINISALO KASKITIE 11, 05540 TAMPERE puh. +358 50 562 8432 www.feltonen-sinisalo.fi	Piir. RH pvm. 09.11.2021	Suunnitteluala
ARK	687-20-101	Työn nro ja pnr nro

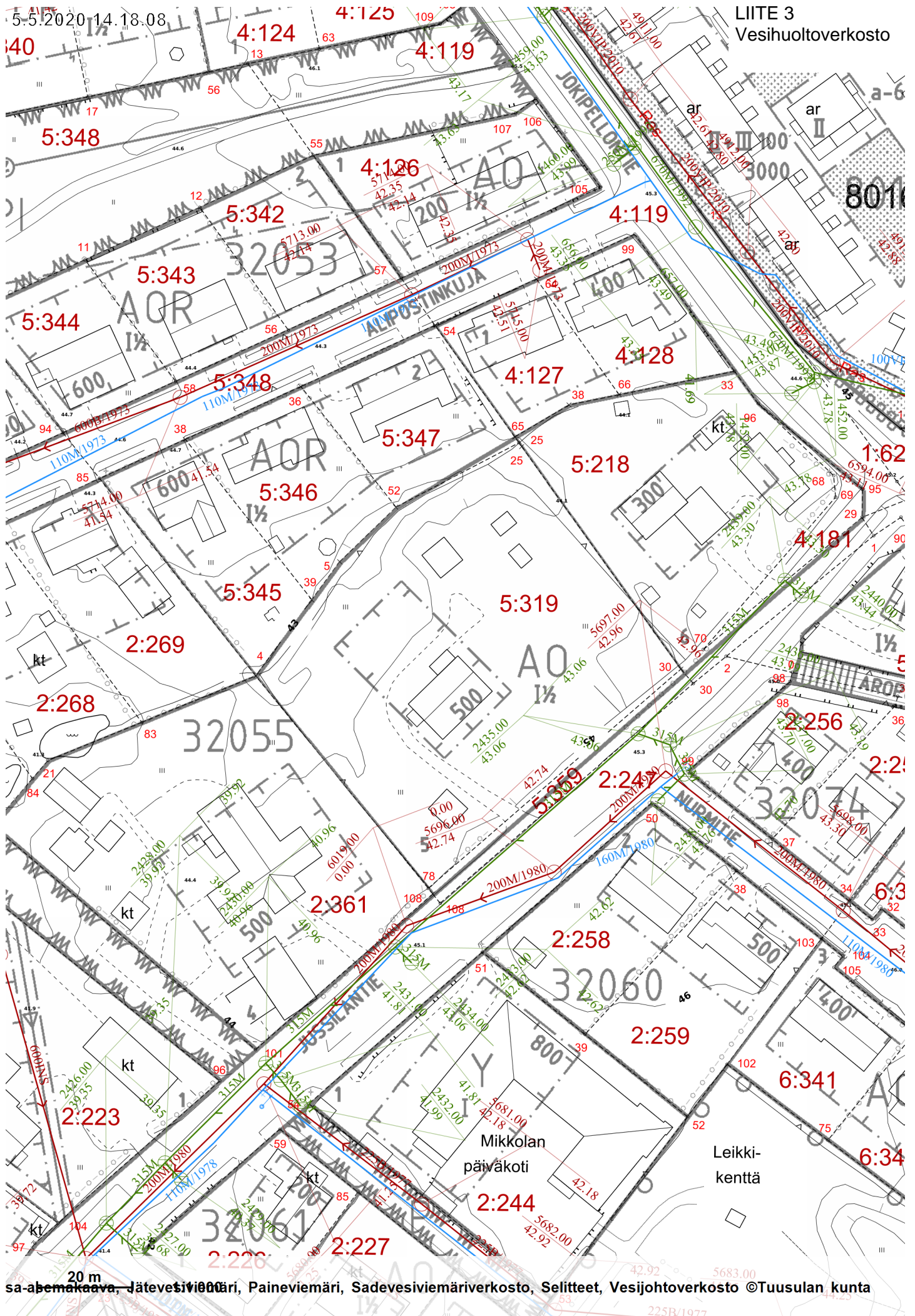






5.5.2020 14.18.08

LIITE 3 Vesihuoltoverkosto



**JUSSILANTIE 13 (3636),
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN SEKÄ KAAVALUONNOKSEN PALAUTE JA
VASTINEET**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos oli nähtävillä 25.3.–28.4.2021

LAUSUNNOT:

Museovirasto 1.4.2021

Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo Keski-Uudenmaan alueellisena vastuumuseona vastaa lausunnon antamisesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

HSL 31.3.2021

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Jussilantie 13 asemakaavan muutosehdotuksesta (vastaanottajan asianumero, hankenumero 3636).

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta 18.5.2021

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Lautakunta toteaa, että suunnitelmassa tontti on verrattain tiiviisti rakennettu ja tulee varmistaa, että suunnitelma soveltuu vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön. Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavasta nro 3636 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Asemakaavan muutos on yleiskaava 2040 ehdotuksen mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tontin ympäristöön, myös samaan kortteliin, osoitettu rivitalorakentamista (AOR ja AR), joiden tonttitehokkuus vaihtelee 0,2-0,29 välillä. Jussilantie 13 tonttitehokkuus on kaavaehdotuksen mukaan 0,28 ja siten vastaa alueen rivitalotonttien

mitoitusta. Kyseessä on tyypillinen tehokkuus pientaloalueille. Läheisillä erillispientalotonteilla (AO) tonttitehokkuus vaihtelee 0,11-0,28 välillä. Viereisessä korttelissa on myös pienkerrostalotontteja (A), joiden tonttitehokkuus on 0,3-0,35.

Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloalueeseen.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 20.5.2021

Kulttuuri- ja vapaa- aikalautakunnan lausunto

Lautakunta toteaa, että suunnitelmassa tontti on verrattain tiiviisti rakennettu ja tulee varmistaa, että suunnitelma soveltuu vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön. Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara

Kulttuuri- ja vapaa- aikalautakunta päättää antaa Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavasta nro 3636 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Asemakaavan muutos on yleiskaava 2040 ehdotuksen mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tontin ympäristöön, myös samaan kortteliin, osoitettu rivitalorakentamista (AOR ja AR), joiden tonttitehokkuus vaihtelee 0,2-0,29 välillä. Jussilantie 13 tonttitehokkuus on kaavaehdotuksen mukaan 0,28 ja siten vastaa alueen rivitalotonttien mitoitusta. Kyseessä on tyypillinen tehokkuus pientaloalueille. Läheisillä erillispientalotonteilla (AO) tonttitehokkuus vaihtelee 0,11-0,28 välillä. Viereisessä korttelissa on myös pienkerrostalotontteja (A), joiden tonttitehokkuus on 0,3-0,35.

Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloalueeseen.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta 29.4.2021

Jussilantie 13 kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ei vastusta rivitaloasuntojen rakentamista. Lautakunta esittää, että ainakin osa alueelle tulevasta rivitalorakentamisesta olisi 1-kerroksista ja rakentamisessa otettaisiin koko alueella esteettömyys huomioon. Hyte-lautakunta perustelee esitystään sillä, että yksitasoiset asunnot, joissa myös varasto- ja muut aputilat ovat esteettöminä samassa tasossa, mahdollistavat rivitaloasumisen myös esimerkiksi ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille.

Kaavanlaatijan vastine:

Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloalueeseen ja huomioi hyvin esteettömyyden.

Caruna 23.4.2021

Kaava-alueella on Caruna OY:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Kaavam muutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa jonkin verran.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Toivomme mahdollisuutta antaa myös lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa.



Kaavanlaatijan vastine:

Johdot kulkevat katualueella sekä tonttien rajalla. Täydennetään tieto selostukseen alueen toteutusta varten. Kaava-alueilla ei sijaitse nykyisiä muuntamoita.

Ikäihmisten neuvosto 29.4.2021

Jussilantie 13 kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Ikäihmisten neuvosto ei vastusta rivitaloasuntojen rakentamista. Neuvosto esittää, että ainakin osa alueelle tulevasta rivitalorakentamisesta olisi 1-kerroksista ja rakentamisessa otettaisiin koko alueella esteettömyys huomioon. Ikäihmisten neuvosto perustelee esitystään sillä, että yksitasoiset asunnot, oissa myös varasto- ja muut aputilat ovat esteettöminä samassa tasossa, mahdollistavat rivitaloasumisen myös esimerkiksi ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille.

Kaavanlaatijan vastine:

Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloalueeseen ja huomioi hyvin esteettömyyden.

Vammaisneuvosto 29.4.2021

Jussilantie 13 kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Vammaisneuvosto esittää, että ainakin osa alueelle tulevasta rivitalorakentamisesta olisi 1-kerroksista ja koko alueella rakentamisessa otettaisiin esteettömyys huomioon. Vammaisneuvosto perustelee esitystään sillä, että yksitasoiset asunnot, joissa myös varasto- ja muut aputilat ovat esteettöminä samassa tasossa, mahdollistavat rivitaloasumisen esim. liikuntarajoitteisille.

Kaavanlaatijan vastine:

Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloalueeseen ja huomioi hyvin esteettömyyden.

Mielipiteet:

Mielipiteenjättäjä 1 17.4.2021

Pyydän, että seuraavat asiat otetaan huomioon Jussilantie 13:n kaavamuutoksen yhteydessä.

- Tonttien rajalla kulkevaa ojaa ei saa tukkia, tai paikalle on lisättävä salaojaputki. Ojassa on aina vettä.
- Vaadin, että tonttien rajalle rakennetaan kunnollinen näköesteaita, koska oma oleskelupihamme on juuri sillä puolella. Näköesteaidan lisäksi rajalle on istutettava pensasaita, jotta pakokaasujen kulkeutuminen oleskelupihallemme estyisi mahdollisimman hyvin.
- Kaavaehdotuksessa ei näytä toteutuvan 4 metrin sääntö, vaan autopaikat on sijoitettu aivan tonttien rajalle. Rajalle rakennettava aita tai autokatos ei saa vaikuttaa tonttini mahdollisiin rakentamismahdollisuuksiin myöhemmin.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi. Tontin rajalla sijaitseva oja huomioidaan hulevesisuunnittelussa. Asemakaavaehdotuksessa kaavamääräysten mukaan osa autopaikoista tulee kattaa ja tontti on aidattava pensasaidalla.

Mielipiteenjättäjä 2 (7 perhekunnan kannanotto) 21.4.2021

Meistä Tuusulan kunnan pitäisi kunnioittaa asuinalueemme omakotiasumisen muotoa. Olemme lähes kaikki ostaneet tonttimme 1979 lopussa tai pian sen jälkeen ja olleet siinä uskossa, että asuinalueemme säilyy nykyisessä muodossaan pientaloesiintymänä. Nyt tähän naapurustoon ollaan tuomassa 17 perheen rivitalokommuunia. Ja minkä vuoksi. Rakennuttaja on hakemassa maksimaalista rakennusoikeutta tontilleen.

Tuusula ei tällä ehdotetulla asemakaava muutoksella kunnioita vanhojen kuntalaistensa arvoja, jotka heillä oli muuttaessaan Tuusulaan. Väljää rakentamista ja tilaa hengittää. Nauttien kuitenkin hyvistä naapurisuhteista ja pientaloasumisen yhteishengestä. Lisäksi kyseinen kaavamuutos aiheuttaisi monenlaisia ongelmia, haittoja ja harmia meille nykyisille asukkaille, joita emme kuitenkaan tässä rupea erittelemään. Tietojemme mukaan kyseinen tontti on suojeltu ja pitää säilyttää omakoti tai paritalo muodossa.

Vastustamme asemakaavan muutosta.

Kaavanlaatijan vastine:

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on merkitty tiiviiksi pientaloesiintymäksi asuinalueeksi, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Asemakaavan muutos on yleiskaava 2040 ehdotuksen mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tontin ympäristöön, myös samaan kortteliin, osoitettu rivitalorakentamista (AOR ja AR), joiden tonttitehokkuus vaihtelee 0,2-0,29 välillä. Jussilantie 13 tonttitehokkuus on kaavaehdotuksen mukaan 0,28 ja siten vastaa alueen rivitalotonttien mitoitusta. Kyseessä on tyypillinen tehokkuus pientaloesiintymäalueille. Läheisillä erillispientalotonteilla (AO) tonttitehokkuus vaihtelee 0,11-0,28 välillä. Viereisessä korttelissa on myös pienkerrostalotontteja (A), joiden tonttitehokkuus on 0,3-0,35.

Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloesiintymäalueeseen.

Kaava-alue sijoittuu Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä (2016) Jussilan ja Mikkolan rakennetulle kulttuurialueelle ja Hyrylän taajaman kulttuurimaisema-alueeseen. Tontilla sijaitseva Ali-Postin talo on luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena. Rakennuksessa suoritettua kuntotutkimuksen (Raksystems, 2021) mukaan rakennus on pahasti vaurioitunut eikä eri rakennusosien kohdistuvat laajat korjaustoimenpiteet olisi kannattavia, joten rakennuksen purkaminen on perusteltua.

Mielipiteenjättäjä 3 23.3.2021

Minä en ota mitään kantaa asemakaavaan, jotenka älkää lähettäkö enää näitä papereita. (Ärsyttää).

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipiteenjättäjä 4 23.4.2021

Kaavoitusvaiheessa tulee huomioida, että kaavoitettava kiinteistö sekä meidän kiinteistömme ovat luokiteltu Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskanta selvityksessä luokiteltu II luokan kohteeksi. Näin ollen olisi hyvä säilyttää AO mainen väljyys, esim. huomioiden, että rakennusalan rajat ovat riittävän etäällä naapurien tonteista ja kadun varresta. Olemassa oleva kadunvarsi puuston säilyttäminen tulisi huomioida.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaava-alue sijoittuu Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä (2016) Jussilan ja Mikkolan rakennetulle kulttuurialueelle ja Hyrylän taajaman kulttuurimaisema-alueeseen. Tontilla sijaitseva Ali-Postin talo on luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena. Rakennuksessa suoritettua kuntotutkimuksen (Raksystems, 2021) mukaan rakennus on pahasti vaurioitunut eikä eri rakennusosiin kohdistuvat laajat korjaustoimenpiteet olisi kannattavia, joten rakennuksen purkaminen on perusteltua.

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Asemakaavan muutos on yleiskaava 2040 ehdotuksen mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tontin ympäristöön, myös samaan kortteliin, osoitettu rivitalorakentamista (AOR ja AR), joiden tonttitehokkuus vaihtelee 0,2-0,29 välillä. Jussilantie 13 tonttitehokkuus on kaavaehdotuksen mukaan 0,28 ja siten vastaa alueen rivitalotonttien mitoitusta. Kyseessä on tyypillinen tehokkuus pientaloalueille. Läheisillä erillispienitalotonteilla (AO) tonttitehokkuus vaihtelee 0,11-0,28 välillä. Viereisessä korttelissa on myös pienkerrostalotontteja (A), joiden tonttitehokkuus on 0,3-0,35.

Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloalueeseen. Kadunvarrella kasvavat männyt ovat katualueella ja säilyvät.

Mielipiteenjättäjä 5 24.4.2021

Vastustamme asemakaavamuutosta koskien Jussilantie 13, kaava nro 3636.

Alue on kaavoitettu omakoti- ja paritalorakennuksille, eikä vieri viereen rakennetuille rivitaloille. Ostimme oman kotimme nimenomaan väljän asumisen ja rauhan vuoksi. Halusimme ison ja rauhallisen pihaympäristön meille ja koirillemme, jossa ne voisivat oleilla aidatulla alueella vapaana. Mikäli suunnitelma toteutetaan, se aiheuttaa meille mielestämme suurtakin häiriötä sekä asumismukavuuteen viettäessämme aikaa takapihalla (lisäksemme koiramme häiriintyisivät ylimääräisestä melusta ja liikkeestä, haukkuisivat jokaisesta äänestä ja stressaantuisivat) ja liikennemäärät lisääntyisivät huomattavasti Jussilantien ja Jokipellontien risteyksessä aiheuttaen ruuhkaa. Pelkäämme myös, että alueella olevien asuntojen arvo laskisi, mikäli suunnitelmat toteutetaan.

Haluamme, että kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä toimitetaan tieto.

Kaavanlaatijan vastine:

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Asemakaavan muutos on yleiskaava 2040 ehdotuksen mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tontin ympäristöön, myös samaan kortteliin, osoitettu rivitalorakentamista (AOR ja AR), joiden tonttitehokkuus vaihtelee 0,2-0,29 välillä. Jussilantie 13 tonttitehokkuus on kaavaehdotuksen mukaan 0,28 ja siten vastaa alueen rivitalotonttien mitoitusta. Kyseessä on tyypillinen tehokkuus pientaloalueille. Läheisillä erillispientalotonteilla (AO) tonttitehokkuus vaihtelee 0,11-0,28 välillä. Viereisessä korttelissa on myös pienkerrostalotontteja (A), joiden tonttitehokkuus on 0,3-0,35.

Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloalueeseen. Asemakaavamuutoksen aiheuttama liikenne on tavanomaista asumiseen liittyvää liikennettä.

Mielipiteenjättäjä 6 26.4.2021

Tahdon tuoda esille seuraavat seikat Jussilantie 13 suunnitelmasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Rakennusoikeus ja kaava

Jussilantie 13 sijoittuu alueella, joka sijaitsee lähellä suurta rakennuskohdetta eli Aropeltoa. Aropellon kaavaa suunnitellessa kunta ilmoitti, että kaavoitettavan alueen raja kulkee Aropellontietä pitkin, jolloin oma korttelimme ei kuulu kaava-alueelle, siksi kortteliimme liittyviä kysymyksiä ei voi käsitellä samassa yhteydessä.

Aropellon kaavoituksen yhteydessä selvitettiin Rautala-tilamme rajoja. Epäselvyyksiä oli paljon ja asiantuntija teki selvitystyön, jonka perusteella rajat vedettiin merkittävältä osin uusiksi. Pitkän selvitysprosessin seurauksena korttelimme Aropellon puoleisista tieosuuksista tehtiin omat sopimukset kunnan kanssa (18.10.2018). Tänä vuonna kunta teki kanssamme tilusten vaihtosopimuksen Jussilantien puoleisista osuuksista (ensimmäinen osa 23.9.2020). Kuitenkin molempien sopimusten yhteydessä kortteliimme liittyviin muihin asioihin ei kunta halunnut puuttua.

Viimeisen neljän vuoden aikana olemme yrittäneet laittaa liikkeelle prosessia Aropolun (vanha Aropolku), tai sen osan liittämistä kortteliimme. Viimeisen vuoden aikana asia on edennyt paremmalla vauhdilla (Aropolku, Asemakaavan muutos nro 3611). Kunta on ilmaissut kanssamme saman lähtökohdan, että Aropolku ei nyky muodossaan tarvita, koska korttelimme kaikilla laidoilla ei tarvita kevyen liikenteen väylää.

Aikaisemmin kunnan tulkinta oli, että joutuisimme maksamaan Aropolun osuudestamme, maksamaan myös naapureille kuuluvista osuuksista, jos haluamme koko polkualueen. Kunta houkutteli kaupantekoon. Yksi idea herättää kiinnostustamme oli, että kaupan yhteydessä kunta voisi nostaa korttelimme rakennuskerrointa tai neliömäärää. Kun nyt on selvitetty, että puolet Aropolun pohjasta kuuluu Rautalaan, on tilanne taas muuttunut. Viimeisessä versiossa korttelimme rakennusalan reunat ovat levinneet. Mutta rakennusoikeuta ei ole tullut lisää, vaikka Aropellon osuutemme nostaa pinta-alaa noin 500 neliömetrillä. Kun kysyin, eikö rakennusoikeutta voisi nostaa, sain vastaukseksi, että sitten kaikkien muidenkin osuuksia pitäisi korjata ja nostaa. Sanottiin, että palataan asuaan, kun tilanne ajankohtaistuu jollain lähitontilla. Lähitontti on mitä suurimmassa määrin Jussilantie 13.

Nähtävänä oleva Jussilantie 13 suunnitelma herättää kysymyksen, onko tässä yhteydessä korjattu rakennusoikeutta tontin osalta. Jos näin on, miksi samassa yhteydessä ei olisi voitu korjata muutaman muun tontin tai korttelin rakennusoikeuden yksityiskohtia. Pidän tilannetta epäoikeudenmukaisena ja epätasa-arvoisena. Neljän eri prosessin aikana oman korttelimme rakennusoikeuteen ei ole eri syistä haluttu puuttua, mutta kahdesta näistä tapauksissa naapurien rakennusoikeus on kyllä ollut esillä.

Tuusulan kunta ei ilmeisesti näe ongelmia näin tiivistä rakennettavassa tontissa.

Katson, että tasavertaisen kohtelun nimissä Rautalan tilan (Jussilantie 10) rakennusoikeuteen on perusteltua tehdä tässä yhteydessä selkeät korjaukset.

Liikennejärjestelyt ja turvallisuus

Asemakaavan muutosehdotus käsittelee hyvin suurpiirteisesti liikennejärjestelyitä. Esimerkiksi missä ovat suojatiet? Suunnitelman mukaan kevyt liikenne poistuu Jussilantie 13 alueelta suoraan Nurmitien ja Jussilantien risteykseen.

Tontin parkkialueelta noin 20 autoa poistuu Jussilantielle kulmittain Nurmitien liikenteen kanssa. Onko tämä loppuun asti harkittu vaihtoehto? Tuleeko Jussilantie 13 puolelle kevyen liikenteen väylä tai jalkakäytävä? Jatkuuko väylä Jokipellontielle asti? On varmaa, että 17 rivitaloasunnosta monessa asuu lapsiperheitä. Samoin on todennäköistä, että lähes kaikki kävellen, pyöräillen ja autoillen tapahtuva liikenne suuntautuu Hyrylän keskusta. Miten turvallista on, että tontin poistumisreitit ovat lähes vierekkäin, ainoastaan pensas tai puu välissä, ensin kevyt liikenne sitten autoliikenne. Järjestys mietityttää. Suunnitelmasta ei ilmene, mutta pidän epätodennäköisenä, että Jussilantien 15 kohdalle rakennetaan jalkakäytävää tai kevyen liikenteen väylää.

Liikenneturvallisuuden kannalta olisi parempi, että autokatos tai parkkialue olisi tontin toisessa reunassa? Jussilantien, Aropellontien ja Jokipellontien risteyksessä asuvana ja lukemattomia liikenteen vaaratilanteita todistaneena toivon, että liikennejärjestelyt ja liikenneturvallisuus otettaisiin suunnittelutyössä ensimmäisenä huomioon. Tämä suunnitelma ei näyttäydä sellaisena. Katson, että liikennejärjestelyt laajemmassa mielessä tulisi saattaa yleiseen tietoon, ennen kuin kaavamuuotosuunnitelmasta voidaan antaa asialliset ja kattavat kommentit. Katson siis, että suunnitelma ei tältä osin kata yleisesti suunnitelmille asetettuja odotuksia.

Kaavanlaatijan vastine:

Jussilantie 13 asemakaavamuutos on vireillä maanomistajan hakemuksesta ja maanomistaja kustantaa kaavamuutoksen.

Jokaisen tontin kohdalle ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa suojatietä. Katualue ei sisälly asemakaavan muutosalueeseen. Katualueelle tarvittavat muutokset, kuten mahdollinen jalkakäytävä, kunta suunnittelee ja toteuttaa tarvittaessa erikseen. Tontin pysäköintialueelta kadulle ja kadulta tontille suuntautuva ajoneuvoliikenne ei ole niin vilkasta, että se aiheuttaisi merkittäviä ongelmia jalankulkijoiden kanssa. Asemakaavamuutoksen aiheuttama liikenne on tavanomaista asumiseen liittyvää liikennettä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tontin ympäristöön, myös samaan kortteliin, osoitettu rivitalorakentamista (AOR ja AR), joiden tonttitehokkuus vaihtelee 0,2-0,29 välillä. Jussilantie 13 tonttitehokkuus on kaavaehdotuksen mukaan 0,28 ja siten vastaa alueen rivitalotonttien mitoitusta. Kyseessä on tyypillinen tehokkuus pientaloalueille. Läheisillä erillispientalotonteilla (AO) tonttitehokkuus vaihtelee 0,11-0,28 välillä. Viereisessä korttelissa on myös pienkerrostalotontteja (A), joiden tonttitehokkuus on 0,3-0,35.

Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloalueeseen.

Mielipiteenjättäjän omistaman kiinteistön osalta rakennusoikeus on jo ratkaistu kiinteistöä koskevassa Aropolun asemakaavamuutoksessa.

Mielipiteenjättäjä 7 7.4.2021

Jussilantie 13

Puistoalue säilytettävä, vain 4 asuntoa kaavaan. Alueelle tulee paljon uusia asuntoja, ja tämä ainoa suurempi puisto alueella, jossa lisäksi turvallista liikkua.

Kaavanlaatijan vastine:

Mielipide koskee samaan aikaan nähtävillä olleen Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan kohdetta Koppelipelto. Mielipide on käsitelty Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan vastineissa.