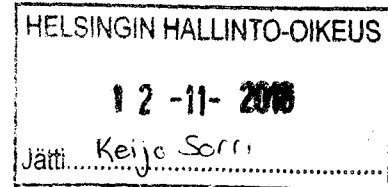


Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki

**KUNNALLISVALITUS TUUSULAN KUNNANVALTUUSTON PÄÄTÖKSESTÄ 8.10.2018 § 108**

**Valittaja:** 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



**Valituksen kohteena oleva päätös:** Tuusulan kunnanvaltuusto 8.10.2018 § 108 Suutarintie, asemakaavan muutos, asemakaava nro 3517

**Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksestä 8.10.2018 § 108 , Suutarintie, asemakaavan muutos, asemakaava nro 3517**

Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula valittaa Tuusulan kunnanvaltuuston 8.10.2018 § 108 tekemästä päätöksestä koskien Suutarintien asemakaavan muutosta, asemakaava nro 3517.

**1. Valituksen taustaa**

**1.1.** Asemakaavan muutos on laadittu siten, ettei Keski-Uudenmaan maakuntamuseon, Tuusulan rakennuslautakunnan, Uudenmaan ELY-keskuksen, Suomen luonnonsuojeluliiton Tuusulan yhdistys ry:n ja Tuusulan kulttuurilautakunnan mielipiteitä ja Tuusulan kasvatus-sivistyslautakunnan lausuntoa ole otettu huomioon. Myöskään As Oy Suutarintie 4 Tuusulan, As Oy Tuusulan Palomäen ja Tuusula-Seuran muistutuksia ei ole otettu huomioon. Lisäksi edellä mainitut on kirjattu virheellisesti mielipiteiksi. Asemakaavan muutos on tehty viime vaiheessa kunnan ja rakentajan yhteistyönä eikä vuoropuhelua ole käyty tarpeeksi muiden tahojen kanssa. Asemakaavassa ei ole noudatettu 25.1.2013 laadittua Tuusulan , Hyrylä, keskustan yleissuunnitelmaa, joka on ollut yksityisten maalle tehtyjen asemakaavojen lähtökohtana. Menettely ei ole ollut tasapuolista ja kunnanvaltuusto on saanut virheellistä tietoa.

**1.2.** Asemakaavan muutoksen seurauksena viihtyisä elinympäristö huononee merkittävästi massiivisen, liian tiiviin ja korkean rakentamisen myötä. Lisäksi kaksi 8-kerroksista asuinrakennusta sijoittuisi suunnitelmassa osin nykyiselle puistoalueelle. Ne pilaavat toteutessaan Hyrylän keskustan tärkeimmän puistoalueen (Jokipuisto) käyttömahdollisuuksia.

- 1.3.** Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusulan osakkeita ostaneille on aiemmin ilmoitettu, että vasta-päättä sijaitsevalle ns. paloaseman tontille on tulossa suunnitelmien mukaan enintään 5-kerroksisia asuinrakennuksia. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden arvo alenee merkittävästi, jos tien vastakkaiselle puolelle rakennetaan Hyrylän keskustamiljööseen kuulumaton usean korkean talon keskittymä. Lisäksi Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusulan asukkaille aiheutu- tuisi kohtuutonta haittaa suunnitellusta ajoyhteydestä tonteille 8068/4 -5 (Maankäyttö – ja rakennuslaki 54 § 2 ja 3 mom).
- 1.4.** Hyväksyessään asemakaavan muutoksen kokouksessa 8.10.2018 § 108, poisti Tuusulan kunnanvaltuusto korttelin 8069 yleisen pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden. Rakennus- oikeudesta on siten annettu väärää tietoa: 6 000 k-m<sup>2</sup> on nyt noin 10 000–12 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi siinä on nyt myös väärää, Ympäristöministeriön ohjeista poikkeavia merkintöjä. Mie- lestämme kaava olisi myös tämän virheellisen tiedon vuoksi palautettava. (Maankäyttö– ja rakennuslaki 55 § mom 1, rakentamisen määrä )
- 1.5.** Korttelin 8068 asemakaavan ma-12 merkintä maanalainen pysäköintilaitos tulee olla mää- räyksissä – ”maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa auton säilytyspaikkoja”. Pysäköinti- laitos-termi antaa ymmärtää, että se on tarkoitettu muutakin kuin korttelia 8068 varten.

## 2. Tarkemmat perusteet, joilla muutosta vaaditaan

### 2.1. Tuusulan ,Hyrylä, keskustan yleissuunnitelma

Kunta laaditutti Tuusulan , Hyrylä, keskustaan yleissuunnitelman, joka oli julkisesti nähtä- villä 27.2 – 7.4.2013. As Oy Suutarintie 4 Tuusula antoi yleissuunnitelmasta palautteen 3.4.2013 (liite 6), johon olemme lisänneet kohteiden sijainteja. Tuusulan kunnanhallitus merkitsi 29.4.2013 § 207 tiedoksi saadun palautteen. Yleissuunnitelman käsittelyä ei tä- män jälkeen ole kuitenkaan viety eteenpäin. Yksityisten tahojen omistamille maille suunni- tellut kohteet ovat kuitenkin noudattaneet edellä mainittua yleissuunnitelmaa.

### 2.2. Suutarintien asemakaavan muutosluonnokset

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

Vaihtoehto	Rakennus- oikeus	Kerrosluku	Asukasmäärä (arvio)
A	9600 k-m <sup>2</sup>	V kerrosta	n. 250 asukasta
B	13600 k-m <sup>2</sup>	III, V, VIII kerrosta	n. 360 asukasta
C	13500 k-m <sup>2</sup>	IV, V, VIII kerrosta	n. 350 asukasta
D	12000 k-m <sup>2</sup>	II, V, VII kerrosta	n. 310 asukasta
E	16100 k-m <sup>2</sup>	IV, VIII kerrosta	n. 420 asukasta

Muutosluonnoksista annettuja lausuntoja ja mielipiteitä

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. massoitelusta 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. Vaihtoehtoissa 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 keskusta on 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,

rakennuslautakunta, Uudenmaan ELY-keskus, Suomen luonnonsuojelun Tuusulan yhdistys ry ja kulttuurilautakunta.

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

Kaavan asuinkerrosala on ylimitoitettu ja rakennukset liian korkeita. Olemme saaneet tietoomme, että Suutarintien kaavan rakennusten korkeuksien perusteena on myös ollut, että rakennusten ylimmistä kerroksista näkisi Tuusulan järvelle. Pidämme perustelua vähintäänkin outona, ellei kyse ole kohdetta toteuttavan rakennusliikkeen liikevoiton tarkoituksellisesta maksimoinnista. Kaavatalouden mukaan voidaan kerrosalaa ja rakennuskorkeuksia /rakennuksia vähentää, koska kunnan lähes ainoat menot muodostuvat vanhan paloaseman purkamisesta.

Rakennuttajaehdokka on ilmoittanut, että rakennuksia valmistuu yksi vuodessa. Tästä aiheutuu kohtuuttoman kauan haittaa ja melua naapuristolle ja ensimmäisiin rakennuksiin muuttaville. Lisäksi korttelin rakennusaika saattaa muuttua vieläkin pidemmäksi, koska Hyrylässä rakennetaan samaan aikaan myös muulla asuintaloja eli Suutarintien kaava-alueen toteuttamisen voi mennä esitetyllä kaavamuutoksella jopa lähes kymmenen vuotta.

Osa korttelin 8068 autopaikoista on esitetty sijoitettavan yleiseen pysäköintilaitokseen korttelissa 8069. Käytännössä Paloaseman tontille tulevien asukkaiden, joilla ei ole autopaikkaa maanalaisessa pysäköintilaitoksessa korttelissa 8068 täytyy tuoda tavarat autolla huoltoteitä pitkin rakennusten edustalle ja sitten ajaa auto yleiseen pysäköintilaitokseen ja kävellä sitten Hyrylängtien ja Suutarintien kautta takaisin asunnolle. Tästä aiheutuu turhaa haittaa ja ongelmia. Myöskään huoltoliikenteen tarpeita mukaan lukien vanhus-, sairaus-, taksi- ym palveluja ei ole huomioitu.

Lähivirkistysalueelle Jokipuiston suppaan on merkitty ohjeellinen leikkipuisto, joka on tarpeellinen. Mikäli kortteliin 8068 kuitenkin tulee kahdeksankerroksisia asuinrakennuksia, jää leikkipuisto niiden vuoksi osittain varjoon .

Näkemyksemme mukaan korttelin 8068 rakennusten korkeuksissa tulee noudattaa 25.1.2013 laadittua Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaa, kuten on tapahtunut laadittaessa asemakaavoja kortteleihin 8021 ja 8023 ja 8067.

Suutarintien päähän on rakennettu 1/2VI- asuinkerrostalo, jonka tulisi kaupunkikuvan puolesta olla Suutarintien alueen korkein talo. Paloaseman tontille tulee asemakaavan muutokseen merkitä kolme piste- eli noppataloa, joiden korkeus tulee olla korkeintaan neljä-viisi, koska niiden ensimmäiset kerrokset tulevat olemaan Suutarintien varren nykyisiä kerrostaloja noin 2–3 metriä korkeammalla. Tällöin kaikki kolmen talon autopaikat voidaan sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen talojen alle ja välttyään turhalta liikenteeltä Suutarintiellä. Lisäksi tulisi vielä tutkia vaihtoehtoista ajoyhteyttä Hyrylängtieltä maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tällöin voidaan säilyttää komeat männyt ja saadaan

kortteliin kunnan piha-alue, johon myös aurinko voisi paistaa . Jokipuisto tulee säilyttää nykyisessä laajuudessaan.

Hyrylän, Tuusulan kuntakeskuksen, tulee pysyä omaleimaisena ja viihtyisänä asuinalueena myös tulevana vuosikymmeninä. Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon myös laajempi infrastruktuuri. Ei pidä kilpailla Järvenpään ja Keravan keskustojen kanssa, jotka hyötyvät mm. raideliikenteestä ja monipuolisista, eri-ikäiset asukkaat huomioon ottavista palveluista ” . Muistutuksemme 17.5.2018 on kokonaisuudessaan liitteenä 5.

## **2.4. Muita perusteita vaatimukselle**

### Kuntastrategian unohtaminen

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi 19.3.2018 kuntastrategian perustan ja valtuustokauden tavoitteet vuosille 2018–2021. Siinä mm. todetaan, että ”Strategian hahmottelemaa uutta Tuusulaa rakennetaan asukkaiden, yhteisöjen, luottamushenkilöiden ja kunnan työntekijöiden yhteisen tuusulalaisen toimintatavan avulla, jossa korostuvat me-henki ja yhteistyö, yhteisen tarinan rakentaminen, tekemisen kulttuuri, rohkeus kokeilla ja iloitseminen onnistumisesta”. Niinpä yhteiseksi motoksi on otettu ”Rakennetaan yhdessä uutta Tuusulaa”. Tämä ei ole toteutunut Suutarintien asemakaavan muutosta tehdessä.

### Yleissuunnitelman noudattamatta jättäminen

Näkemyksemme mukaan korttelin 8068 rakennusten korkeuksissa olisi pitänyt noudattaa vuonna 2013 laadittua Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaa, jossa vanhan paloaseman tontille, nyt kortteli 8068, oli esitetty 5-kerroksisia asuinrakennuksia. Tätä yleissuunnitelmaa on noudatettu laadittaessa asemakaavoja Hyrylän ydinkeskustassa sijaitseviin yksityisten omistamiin kortteleihin 8021, 8023 ja 8067. Kunta on poiketen yleissuunnitelmasta - sijoittamassa omalle maalleen enemmän rakennusoikeutta ja korkeampia rakennuksia.

### Hyrylän keskustamiljöön turmeleminen

Suutarintien asemakaavan muutosta valmisteltaessa olemme useaan kertaan ilmoittaneet, että esitetyt rakennushankkeet ovat liian massiivisia ja korkeita, eivätkä sovellu kyseiseen paikkaan. Lähiympäristöä, viereisiä rakennuksia ja puistoa, ei ole otettu huomioon. Kaavan muutoksen mukainen toteuttaminen turmelee maiseman ja pienentää nykyistä puistoaluetta parhaimmilla paikoilta. Kunnanvaltuuston hyväksymää asemakaavan muutosta voidaan tiiviydeltään verrata Helsingin Jätkäsaareen tai hyvien liikenneyhteyksin ja palvelujen naapurikaupunkien Järvenpään ja Keravan ydinkeskustoihin .

### Rakentajalle annettu vaikutusmahdollisuus

Kunta on loppuvaiheessa ottanut Suutarintien kaavoituksessa uuden menettelyn kaavoituksen valmisteluun ns. hankekaavan, jossa kunta ja tuleva rakentaja näyttävät määräävän mitä tehdään. 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, jotta saadaan rahaa tuleville investoinneille. Tässä hankekaavassa on kokonaan unohdettu ympäristö ja nykyiset lähiasukkaat. Mielipiteitämme ei ole otettu huomioon, vaan rakennusoikeutta on koko ajan lisätty.

### Huolimattomuus kaavaa tehtäessä

Kaava vaikuttaa todella kiireellä laaditulta, sillä kaavaehdotuksen vaiheessa

asemakaavakartta ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset poikkesivat neljässä kohtaa toisistaan. Nämä on muistutuksemme jälkeen korjattu.

#### Ristiriidat aineistossa

Kunnanvaltuusto päätti vasta 8.10.2018 valtuustokäsittelyssä tehdyllä muutosehdotuksella tehdä Suutarintien asemakaavakarttaan ja kaava-aineiston selostukseen muutoksen kortteliin 8069 ” kaavakartasta ja kaava-aineiston selostuksesta ja selostuksen liitteistä poistetaan tarpeettomana pysäköintitalon rakennusoikeusluku 6 000”. Lisäksi kokouksessa kerrottiin , että oikea rakennusoikeusluku olisi ollut noin 10 000 – 12 000. Tämän muutoksen vaikutus on mittava ja poikkeaa asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa olleista sisällöistä merkittävästi . Sen vaikutus itse korttelin rakennusmassaan ja ympäristöönkin on huomattava. Mikäli olisimme tienneet ,että ko. kohteeseen tulee noin 10 000 – 12 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen pysäköintilaitos, olisimme siitä myös tehneet muistutuksen. Kunnanvaltuuston olisi pitänyt palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

#### Muistutusten käsittely ja virheelliset merkinnät

Kunnanvaltuuston 8.10.2018 käsitellessä asiaa kaikki muistutukset olivat esityslistan liitteenä 5 ja ne on virheellisesti muutettu mielipiteiksi. Lisäksi muistutuksista on otettu vain irtonaisia osia, jolloin niistä saa väärän käsityksen ja vastineet on laadittu näiden osien perusteella . Muistutukset oli pitänyt kokonaisuudessaan laittaa ainakin liitteiksi. Kyseinen kunnan liite on tämän valituksen liitteenä 4. Asemakaavan kartassa on nyt aiemmin kortteliin 8069 pysäköintilaitoksen sallittua rakennusoikeutta osoittava k-m<sup>2</sup> 6 000 viivattu yli. Asemakaavan merkinnöissä ja -määräyksissä ei nyt ole ko. merkinnälle osoitettu selvitystä. Edelleen ko. merkintä on Ympäristöministeriön ohjeiden mukaan virheellinen, oikea kaavamerkintä olisi ollut luvun 6 000 päälle X, ja asemakaavan merkintöihin ja – määräyksiin luvun 6 000 päälle X ja selitys - Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

#### Harhaanjohtava tieto

Kaavan luonnosvaiheen lausunnon antajista useimmat olivat vaihtoehdon C kannalla, jossa asuntokerrosalaa oli 13 500 k-m<sup>2</sup>, mutta olivat myös sitä mieltä, että suunnitellut rakennukset olivat liian korkeita, matalammat rakennukset loisivat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäistä ilmettä.

Muistutuksemme vastineessa todetaan, että kaavaehdotuksen asuntokerrosala vastaa kaavassa likimain luonnosvaihtoehto C :tä , myös kerroskorkeuksien osalta. Tämä ei pidä paikkaansa. Vaihtoehdossa C oli asuntokerrosalaa 13 500 k-m<sup>2</sup>. Nyt valtuuston hyväksymässä asemakaavassa asuntokerrosalaa on kuitenkin 16 800 k-m<sup>2</sup> , joka on 3 300 k-m<sup>2</sup> eli noin 20 % yli vaihtoehto C :n. Kunnanvaltuustolla on siten ollut väärää tietoa.

#### Rakentajien asettaminen eriarvoiseen asemaan

Kunnan tulisi kohdella kaikkia rakentajia tasapuolisesti, eikä toteuttaa omistamalleen maalleen ylikorkeita rakennuksia, joiden autopaikat eivät lisäksi mahdu omille tonteille.

Ratkaisuna voidaan yksi talo jättää kaavan tonttien 8068/3- 6 alueelta pois tai alentaa tonttien 8068/3–6 rakennusten korkeutta siten, että korttelin asuntorakennusoikeus on noin 13 500 k-m<sup>2</sup>. Tällöin myös tonttien 8068/3- 6 vaatimat autopaikat voidaan miltei kokonaan sijoittaa tonttien alle kaavassa ma-12 merkinnällä osoitettuun maanalaiseen tilaan

eikä autoja tarvitse jättää korttelin 8069 yleiseen pysäköintilaitokseen LPY-1. Tätä edellyttää myös kunnanvaltuuston aiemmin 11.12.2017 §217 tekemä päätös – ”Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja)”.

Edellä mainitulla tavalla on toimittu Hyrylän ydinkeskustassa yksityisten omistuksessa olevien kohteiden osalta. Nappulakadulle on kortteliin 8021 toteutettu viisi-kuusikerroksinen asuintalo, jossa autopaikat ovat lähes kaikki maanalaisessa pysäköintitilassa ja muutama tontilla maan päällä. Samoin on em. kohteen viereen rakenteilla olevan kortteliin 8067 viisi-kuusikerroksinen asuin kerrostalo, jonka autopaikat sijoitetaan maanalle. Edelleen Kauppapien varrella kortteliin 8023 on rakenteilla 4 – 5 kerroksinen asuin kerrostalo, jonka autopaikat toteutetaan tontille maanalaiseen tilaan.

#### Kohtuuton haitta läheisen talon asukkaille

Ajoyhteys tonteille 8068/4-5 haittaa kohtuuttomasti taloyhtiömme muutamia kadun puoleisia asuntoja, koska ajoyhteydessä on nousua tonteille noin kolme metriä ja tonteilta pois tultaessa autojen valot suuntautuvat suoraan sisään taloyhtiömme asuntoihin, jotka ovat noin kolme metriä matalammalla kuin ajotien takaisinlähtö tonttien 8068/4–5 pihalta. Asemakaavamerkinnän ma-12 määräys maanalainen pysäköintilaitos pitää muuttaa muotoon – maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkoja.

#### Korkeiden rakennusten sopimattomuus suunnitellulle tontille

Tämän kohteen suunnittelussa pitää noudattaa täydennysrakentamisen periaatetta eli ottaa ympäristö ja olemassa olevat rakennukset paremmin huomioon . Tontilla 8068/2 sijaitsee 2 yksikerroksista kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, joita ei saa purkaa, kaavamerkintä sr-27. Kaava-alueella vastapäätä Suutarintien toisella puolella on kolme kerroksinen Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusulan asuinrakennus ja Suutarintien päässä on As Oy Tuusulan Palomäen ½ VI kerroksinen asuinrakennus. ( Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § 1 ja mom. mukainen vaikutusten selvittäminen ympäristön osalta on ollut puutteellinen )

Tuusula-Seura on kirjoituksessaan Keski-Uusimaa lehdessä 14.6.2018 esittänyt, että Suutarintielle suunnitellut kerrostalot ovat liian korkeita. ( liite 8 )

Kunnan vastineessa todetaan, että Rykmentinpuiston kaavoissa on 8-kerroksisia asuintaloja. Toteamme, että niitä ko. kaavoissa on kaikkiaan kaksi ja sijoittuisivat liikerakennusten viereen tasaiselle ja puuttomalle alueelle. Tässä Rykmentinpuiston vahvistetussa asemakaavassa on kaikkiaan asuntorakentamiseen osoitettu yli 100 000 k-m<sup>2</sup> . Kunnanvaltuuston hyväksymässä Suutarintien asemakaavan muutoksessa on asuntorakennusoikeutta 16 800 k-m<sup>2</sup> ja kolme 8-kerroksista asuinrakennusta.

### **3. Vaatimus hallinto-oikeudelle ja muutosehdotus**

Toivomme, että hallinto-oikeus suorittaisi kaava-alueella katselmuksen.

Koska Suutarintien asemakaavan muutos sisältää huomattavasti korkeampaa rakentamista kuin Tuusulan , Hyrylä, keskustan 25.1.2013 laaditussa yleissuunnitelmassa on esitetty ja Hyrylän alueen rakentajia ei ole kohdeltu tasapuolisesti sekä palautteita,

mielipiteitä , lausuntoja ja muistutuksia ei ole otettu tarpeeksi huomioon ja sitä on valmisteltu virheellisesti, joten kaava on lainvastainen.

Tämän vuoksi vaadimme , että hallinto-oikeus joko

- 1 ) hylkää Suutarintien asemakaavan muutoksen kokonaisuudessaan tai
- 2 ) palauttaa kaavan valmisteluun siten, että tonttien 8068/3 – 6 alueelta poistetaan yksi rakennus tai tonttien 8068/3 – 6 rakennusten korkeutta alennetaan siten, että korttelin 8068 asuin rakennusoikeus on noin 13 500 k-m<sup>2</sup>. Samoin karttamerkinnyt sekä asemakaavamerkinnyt ja -määräykset tulee muuttaa Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisiksi.

Tuusulassa 11 päivänä marraskuuta 2018

Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula

Hallitus



Keijo Sorri  
puheenjohtaja



Outi Arola



Pirjo Ojainmaa

Isännöitsijä



Matti Kulmala

## LIITTEET

- 1 Tuusulan kunnanvaltuuston 8.10.2018 § 108 hyväksymä Suutarintien aseman muutos, asetettu yleisesti nähtäville 12.10.2018
- 2 Ote Tuusulan kunnanvaltuuston päätöspöytäkirjasta 8.10.2018 § 108 Suutarintien asemakaavan muutos
- 3 Suutarintien asemakaavan muutos, asemakaava, määräykset
- 4 Suutarintien asemakaavan muutoksesta annetut (mielipiteet) muistutukset ja niihin annetut vastineet
- 5 Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula, muistutus 17.5.2018, Suutarintien asemakaavan muutosehdotuksesta
- 6 Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusula palaute 3.4.2013, Tuusulan, Hyrylä, keskustan 25.1.2013 päivätystä yleissuunnitelmakartasta, johon lisätty asemakaavan muutoksen korttelin 8068 ja As Oy Tuusulan Palomäen sekä Asunto Oy Suutarintie 4 Tuusulan sekä kortteleiden 8021, 8023 ja 8067 sijainnit
- 7 Asunto Oy Suutarintie 4, mielipide 29.3.2016 Suutarintien asemakaavan muutosluonnoksista
- 8 Tuusula-Seuran kirjoitus Keski-Uusimaa lehden lukijapalstalla 14.6.2018