

Lepola III nro 3485 asemakaava ja asemakaavan muutos

KAVALUONNOKSESTA JA VALMISTELUAINEISTOSTA JÄTETYT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 17.4.-22.5.2025. Mielipiteitä jätettiin 3 kpl ja lausuntoja 5 kpl.

Lausunnot saapumisjärjestyksessä:

1. Hyvinkään kaupunki (8.5. 2025)
2. Uudenmaan liitto (21.5.2025)
3. Nurmijärven sähkö (21.5.2025)
4. Uudenmaan ELY-keskus (22.5.2025)
5. Helsingin kaupunki, kaupunginmuseo (21.5.2025)

Mielipiteet:

17.4.2025, Mielipide 1

Lepola III kaava 3485 luonnostelussa kannattaa huomioida Hyvinkään puolella oleva uusi lentopaikka. Kaavoituksessa kannattaa jättää metsäkaista koilliskulmaan vaimentamaan melua.

Vastine:

Koilliskulma on jätetty virkistysalueeksi. Alueelle jäävä metsäkaista toimii samalla osittaisena melunvaimentajana suhteessa lentopaikan suuntaan sekä säilyttää viheryhteyksiä ympäröivään maisemaan.

21.5.2025, Mielipide 2

Omistamme kiinteistöstä XXXX puolet. Haluamme säilyttää sinisellä kehyksellä kartalle merkatun alueen yhtenä tonttina, koska maa-alue on kokonaan kiinteistön käytössä.

Vastine:

Tontin jako tarkentuu jatkosuunnittelussa. Teillä on mahdollisuus tulla keskustelemaan kaavan tavoitteista kunnan kanssa. Ehdotusvaiheessa esitetään sitova tonttijako.

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

(ei päiväystä), Mieli pide 3



Vastine:

Tontin jako tarkentuu jatkosuunnittelussa. Teillä on mahdollisuus tulla keskustelemaan kaavan tavoitteista kunnan kanssa. Ehdotusvaiheessa esitetään sitova tonttijako.

Kaavatyötä ei voida suunnitella kuntarajojen ulkopuolella.

Lausunnot

8.5. 2025 Hyvinkään kaupunki

ilmoitan Hyvinkään kaupungin puolesta, että emme anna lausuntoa Lepola III asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kiitämme kuitenkin lausuntopyynnöstä ja mahdollisuudesta lausua kaavasta!

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

21.5.2025 Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstänne ja ilmoittaa, että emme anna lausuntoa Lepola III, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3485.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

21.5.2025 Nurmijärven sähkö

Kiitämme lausuntomahdollisuudestamme kaavaan Lepola III No3485 Luonnosvaihe.

Nurmijärven Sähköverkko Oy pyytää varaamaan kaavaan puistomuuntamoiden paikat 2 – 4kpl yhdessä suunniteltuihin kohtiin.

Vastine:

Puistomuuntamoiden sijoittaminen otetaan huomioon kaavoituksen jatkovaiheissa. Muuntamopaikat määritellään tarkemman suunnittelun yhteydessä, ja asiasta käydään tarvittavat neuvottelut Nurmijärven Sähköverkko Oy:n kanssa suunnittelun edetessä.

21.5.2025 Helsingin kaupunki, kaupunginmuseo

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Jokelan Lepola III asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnokseen. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman sekä arkeologian vaalimisen näkökulmasta, ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Jokelan taajaman pohjoislaidalla Tuusulan ja Hyvinkään rajalla. Suunnittelualue halkoo Ridasjärventie. Ridasjärventien itäpuolella alue rajautuu Lepola II asuinalueeseen, ja Ridasjärventien länsipuolella Vanhatiehen ja sitä ympäröivään pientaloasutukseen, Palojokeen sekä Hyvinkään rajaan.

OAS-lausunnoissaan museo totesi, että kaavaselostukseen tulee lisätä yksityiskohtaisemmat tiedot alueen rakennuskannasta.

Nyt selostuksessa todetaan kaava-alueen rakennusten määrä. Koska alue on kulttuuriympäristön osalta tunnistamaton, ja koska kyse on vähäisestä määrästä rakennuksia, niin museo esittää, että kaavaselostuksessa tuotaisiin esille kaikki alueen rakennetut kokonaisuudet valokuvin ja mahdollisin rakennusvuosin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön suhteen museolla ei ole kaavaluonnokseen huomauttamista.

Vastine:

Kaavanehdotusvaiheessa tullaan toteuttamaan yksityiskohtaisempi kuvaus alueen nykyisestä rakennuskannasta.

22.5.2025 Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Lepola III asemakaavan valmisteluaineistosta.

Valmisteluaineistossa on esitetty ns. pääkäyttötarkoitustasoiset kaavamerkinnot, mutta ei kaavamääräyksiä eikä tarkempia merkintöjä. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, ettei voi ottaa kantaa asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseen tässä vaiheessa, koska kaavamääräyksiä ja tarkempia merkintöjä ei ole esitetty.

Lepola III alue rajautuu Tuusulan Veden voimassa olevaan toiminta-alueeseen. Sen Ridasjärventien länsipuolinen osa sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-aluepäätöksessä tavoitteelliseksi alueeksi nimetyllä toiminta-alueen osalla. Vesihuoltolain 7 §:n mukaan "Kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.". Asemakaava-alueilla nämä kriteerit lähtökohtaisesti täyttyvät ja valmistelussa oleva kaava ilmentää lain tarkoittamaan suunniteltua yhdyskuntakehitystä. Alue tulisi siten hyväksyä kokonaisuudessaan osaksi vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeksi. Toiminta-alueen tulisi kattaa vähintään ne osat kaava-alueesta, joille sijoittuu asutusta tai siihen vesihuollon kannalta rinnastuvaa elinkeino- ja vapaa-ajan toimintaa. Toisaalta esimerkiksi puistojen rajaaminen toiminta-alueen ulkopuolelle ei ole tarpeen, sillä toiminta-alueen sisälle voidaan jättää myös alueita, joilla vesihuollosta huolehtiminen ei välttämättä edellytä vesijohto- tai jätevesiviemäriverkoston rakentamista.

Kaavaselostuksessa on todettu, että ehdotusvaiheessa laaditaan meluselvitys, jonka yhteydessä kartoitetaan erityisesti Ridasjärventien liikennemelun vaikutuksia kaava-alueen uuteen rakentamiseen. ELY-keskus muistuttaa, että meluselvitys tulee tehdä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta sitä voidaan käyttää ohjaamaan kaavaratkaisua meluhaittojen näkökulmasta parhaalla mahdollisella tavalla. Meluselvitys tulee tehdä tieliikenteen ennustetilanteessa, joka on vähintään 20 vuotta eteenpäin. Meluselvitykseen perustuen asuinrakennukset on suositeltavaa sijoittaa mahdollisimman etäälle tiestä siten, että rakennuspaikoille jää riittävästi melulta suojattua, oleskeluun tarkoitettua piha-alueita. Meluselvityksen perusteella kaavassa tulee lisäksi antaa tarvittavat melua koskevat kaavamääräykset.

On hyvä, että kaavatyössä on tunnistettu luontoselvityksessä esiin nostetut luontoarvot, kuten Palojoenpuro ja lepakkoalueet. Näiden osalta ELY-keskus ottaa kantaa vasta myöhemmässä vaiheessa, kun asiasta on käytettävissä riittävät tiedot kaavamerkintöineen ja -määräyksineen. ELY-keskus muistuttaa, että Palojoenpuron osalta on tärkeää selvittää myös, minkälaiset hulevesimääräykset arvojen turvaamiseksi tarvitaan niin rakentamisvaihe kuin lopputilanne huomioiden.

ELY-keskus muistuttaa, että kaavan vaatimat selvitykset on tärkeää laatia mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta niitä voidaan parhaalla tavalla hyödyntää kaavan laatimisessa. Tarpeen mukaan selvityksiä voidaan tarkentaa suunnitelman tarkentuessa. Nyt useita selvityksiä on jätetty selvitettäväksi myöhemmässä vaiheessa.

Vastaavasti kaavan vaikutusten arviointi on prosessi, jota pitäisi tehdä koko kaavan laadinnan ajan ja ideaalitulanteessa arviointi myös vaikuttaisi kaavan ratkaisuihin. Arvioinnin jättäminen ehdotusvaiheeseen vesittää arvioinnin vaikuttavuutta. ELY-keskus muistuttaa myös, että uutta

asuinaluetta suunniteltaessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota ilmastovaikutuksiin ja niiden lieventämiseen.

Kaava-alueen liikenne tukeutuu Ridasjärventiehen (mt 1403), jota ympäröi tiivis taajamatyyppinen maankäyttö, jonka toteutuminen perustuu asemakaavoihin. Alueidenkäyttölain 83§:n mukaisesti maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. ELYkeskuksen näkemyksen mukaan mt 1403 palvelee pääasiallisesti paikallista liikennettä eikä ole siten alueidenkäyttölain 83§:n mukainen maantieksi osoitettava tiealue. ELY-keskus kehottaa, että kaupungissa aloitettaisiin maantien 1403 kaavallisen muutoksen valmistelu. Maantien 1403 kaltaisten taajamia halkovien pitkien maanteiden kaavallinen muutos on mahdollista toteuttaa myös ns. putkikaavalla, jolloin yhtenäinen pidempi maantieosuus voidaan muuttaa kaavallisesti kaduksi melko jouhevasti, kun kaava-alue rajataan koskemaan vain nykyistä tiealuetta. Muutoksen voi toteuttaa myös palasina muiden kaavahankkeiden yhteydessä. On kuitenkin huomioitava, että maantien muuttaminen maankäytön kehittymisen myötä on hidasta ja kaavallinen muutos maantien hallinnolliseksi muuttamiseksi on vasta prosessin ensimmäinen vaihe.

Vastine:

Kaava-alueen toteutuessa asuinalueet tulevat sisältymään Tuusulan Veden toimialueeseen.

Melumallinnus ja meluun liittyvät kaavamääräykset toteutetaan siinä vaiheessa, kun rakennusmassojen sijoittelu on tiedossa, sillä rakennusten sijainti, korkeus ja muoto vaikuttavat merkittävästi melun leviämiseen. Vasta tarkkojen rakennustietojen pohjalta voidaan mallintaa luotettavasti melutilanne ja suunnitella tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet kustannustehokkaasti ja tarkoituksen mukaisesti. Melumallinnus tehdään tieliikenteen ennustetilanteen mukaan, joka on vähintään 20 vuotta eteenpäin.

Hulevesimääräykset esitetään kaavaehdotuksessa.

Kaava-alue rajautuu Ridasjärventiehen, joka on nykyisellään Ely-keskuksen hallinnoima tie. Ridasjärventien luonteen muuttuessa seudullisesta tiestä katumaisemmaksi on mahdollista laatia erillinen asemakaava, jolla tie kaavoitetaan kaduksi. Ridasjärventien mahdollinen kaavoitus kaduksi on tavoitteiden mukaisempaa yhtenä kokonaisuutena, jolloin ratkaisusta saadaan kokonaisuutena toimiva kuin osissa yksittäisten asemakaavojen osina. Kunta varautuu tien asemakaavoitukseen.