

9.2.2022



# Lepomäki

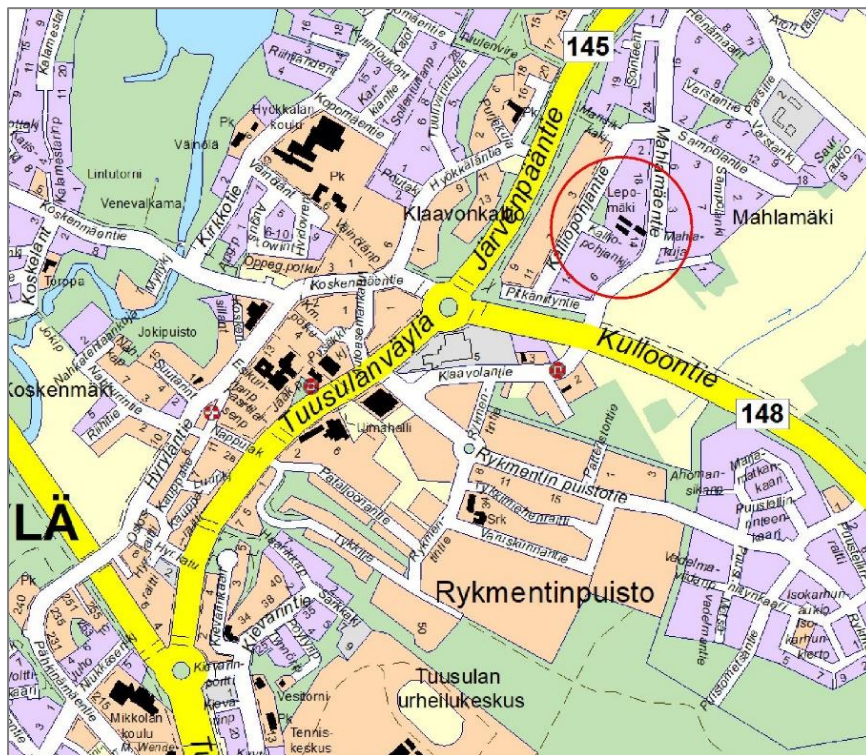
kaavan nro 3569  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lepomäen alueella on tavoitteena muuttaa asemakaavaa mahdollistaen asuinrakentamisen lisääminen ympäristöön sovittaen lyhyellä kävelyetäisyydellä Hyrylän keskuksesta, käytettävissä olevan infrastruktuurin ja helposti saavutettavan joukkoliikenteen alueella.

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## Suunnittelualueen sijainti



OAS-alueen sijainti opaskartalla ja kunnassa (ei mittakaavassa)

## Suunnittelualue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan viitesuunnitelmaluonnoksen alue on Hyrylän keskustan kortteleiden koillispuolella Kalliopohjan pienalueella, Kalliopohjantien, Kalliopohjankujan ja Mahlamäentien välissä, pääosin katuosoitteissa Mahlamäentie 14 ja Kalliopohjantie 10, korttelissa 35065. Alueella ja sen naapurustossa on lainvoimaisissa asemakaavoissa pientalokortteleita erillispientaloja, paritaloja ja rivitaloja varten sekä asuinkerrostalojen korttelialueita. Nykyinen rakentaminen alueen kortteleissa on arkkitehtuuriltaan vaihtelevaa ja peräisin useilta vuosikymmeniltä. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli- ja puistoalueita sekä katualueita.

## Suunnittelun tavoitteet, vireille tulo ja maanomistus

Tavoitteena on asemakaavamuuoksella mahdollistaa pientalojen ja kerrostalon rakentaminen nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) ja viheralueelle (P). Tavoitteena on myös mahdollistaa palvelu-, toimi- tai liiketilojen tai alueen asukkaiden yhteistilojen rakentaminen kerrostalon kivijalkatiloihin katutasossa Kalliopohjantien puolella. Erilaisille yhteistiloille on taajamissa todettu olevan tarvetta, joko korttelin asukkaiden käytössä tai laajemmin kaupunginosan alueella, erilaisina harraste-, etätyö- tai työtiloina. Ne voivat edistää luontevasti alueen asukkaiden kohtaamista, lisäten yhteisöllisyyttä tai tilanteen

mukaan tukea ikäihmisten kotona asumisen mahdollisuuksia pidempään. Hankkeen tila-ohjelma palvelu-, toimi- tai liiketilojen tai yhteistilojen osalta tarkentuu parhaassa tapauksessa kaavaprosessin aikana ja jatkossa mahdollisessa myöhäisemmässä rakennussuunnittelussa.

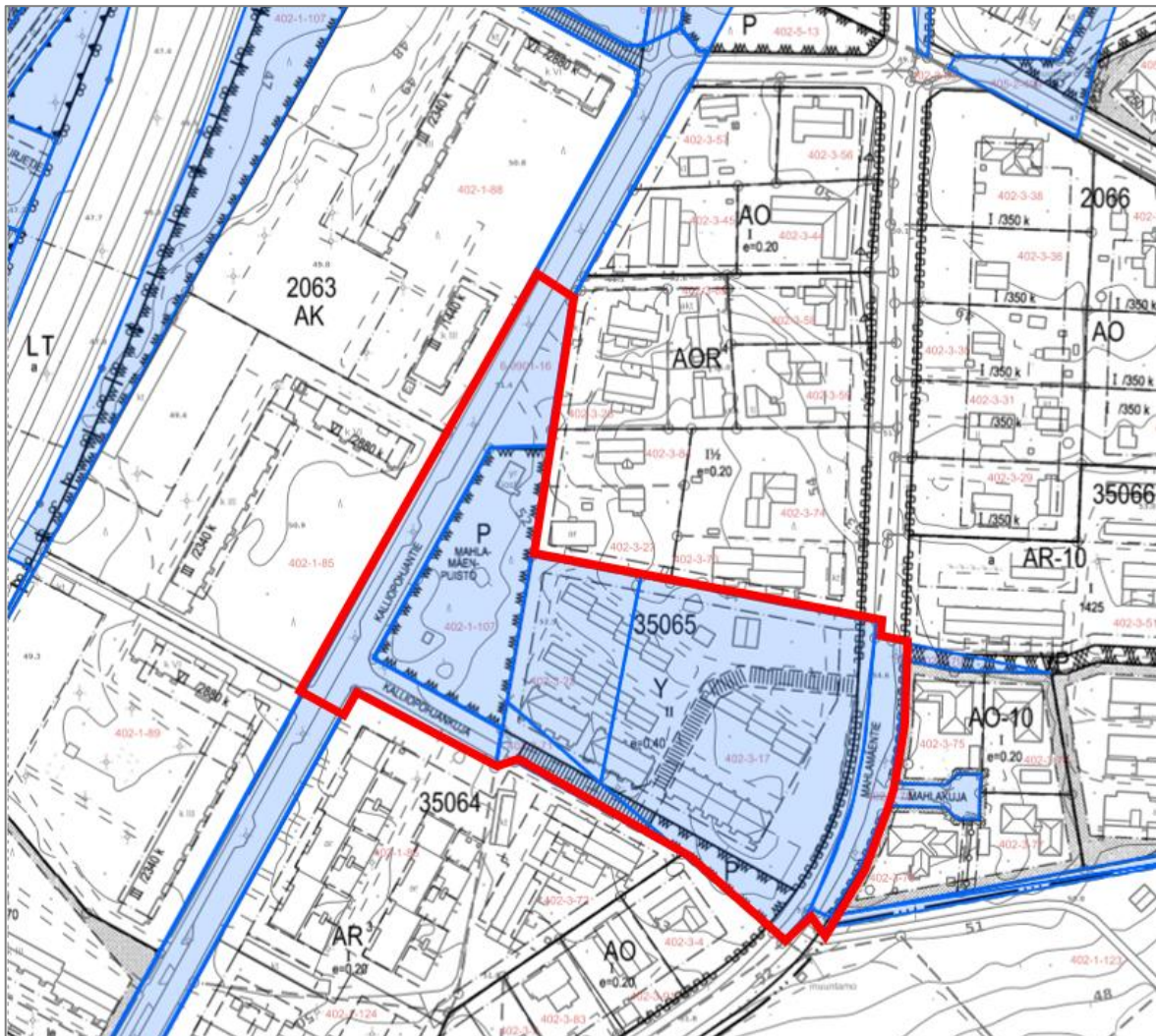
Lisäksi mukana oas- ja suunnittelualueessa ovat ympäröivät katualueet. Kalliopohjantiellä selvitetään kadunvarsipaikoituksen lisäämisen mahdollisuus muun muassa palvelu-, toimi- tai liiketilojen asiakkaiden autopaikkoja sekä työntekijöiden autopaikkoja varten ja mahdollisen vähäisen logistiikka-ajon tilapäistä pysähtymistä varten. Kalliopohjankujan itäisestä päätteestä on tavoitteena linjata jalankulun reitti suoraan Mahlamäentielle suunnittelualueen eteläreunan tuntumassa. Mahlamäentielle selvitetään kaavan yhteydessä keskustan suunnan linja-autoreitin pysäkkiä pysäkkilevennyksenä tai ajorata-pysäkinä, kadun toisella puolen olevan pohjoiseen suuntaavan reitin pysäkin pariin. Kortteli on asumisen kannalta hyvässä sijainnissa, nykyinen infrastruktuuri on hyödynnettävissä, alueelta on lyhyt kävelymatka Hyrylän keskustan palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille. Hanke toteuttaa kuntastrategian ja MAL-sopimuksen tavoitteita.

Suunnittelu on tullut vireille kunnan toimesta. Oas- ja suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

### **Kaavan viitesuunnitelman luonnos**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi on valmisteltu havainneaineisto, joka on asemakaavan viitesuunnitelman luonnos. Siinä esitetään tavoitteena oas- ja suunnittelu- aluerajauksessa asuinrivitalo- ja -kerrostalorakentamista, yhteensä noin 5300 kerros-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 88 asukasta sekä pihajärjestelyjä, tontin sisäisiä kulkureittejä ja ulko-oleskelu- ja pysäköintijärjestelyjä. Lisäksi Kalliopohjantien varren rakennuksen katutasoon esitetään noin 100 kerros-m<sup>2</sup> palvelu-, liike- tai toimitiloille tai alueen asukkaiden yhteistiloille. Kolme ulko-oleskelu-alueita on sijoitettu korttelissa keskeisesti talojen lomaan. Autopysäköinti on mahdollista maantasossa kolmelle erilliselle alueelle, myös osin katettuna. Katualueille esitetään tässä vaiheessa myös tarkasteluja. Kalliopohjantien itäreunaan tavoitellaan kadunvarsipysäköintiä muun muassa palvelemaan mahdollisia kivijalkatilojen käyttäjiä. Kalliopohjankujan varteen on luonnoksessa esitetty ajoneuvoliittymä yhdelle pysäköintialueelle sekä sen itäosasta tavoitellaan jalankulku- ja polkupyörätietä suoraan Mahlamäentielle. Mahlamäentielle esitetään bussien pysäkkiparia, joko levikkeille tai kaistoille, mikä tarkentuu suunnittelun edetessä.

## OAS-rajaus



OAS-alueen rajaus pohjakartalla ja ajantasa- asemakaavaotteella, sinisellä merkitty kunnan maanomistusta (31.12.2022, ei mittakaavassa)

OAS-rajaukseen kuuluu nykyinen yleisten rakennusten korttelialue (Y), puistoa (P) sekä katualueita. Y-alueella on nyt kuusi asuinrakennusta ja pienempiä muita rakennuksia. P-alueella on katukeittiörakennus ja muuntamo.

## Osallistuminen ja aineistot

Kaavan materiaali on Tuusulan kunnan verkkosivulla "*Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet*" <https://www.tuusula.fi/kaavatvireilla..> Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuudesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Asukastilaisuus järjestetään valmistelussa käytettävissä olevan olosuhteita koskevan tiedon perusteella sähköisesti verkossa teams-etäkokouksena **10.3.2022 klo 17:30 - 19:30**. Tilaisuuden ohjelma julkaistaan ennen tilaisuuden ajankohtaa verkko-osoitteessa <https://tapahtumat.tuusula.fi/> kohdassa "yleisötapahtumat".

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon ja mahdollisista vaikutuksista. Mielipiteen voi jättää kirjallisena nähtävilläolon **24.2. - 28.3. 2022** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan viitesuunnitelman luonnoksesta pyydetään esittämään **viimeistään 28.3.2022 klo 16**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen **Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA** tai sähköpostilla [kaavoitus@tuusula.fi](mailto:kaavoitus@tuusula.fi). Mielipiteessä tulee ilmoittaa kaavatyön nimi sekä kaavanumero (Lepomäen asemakaavan muutos nro3569) sekä diaarinumero (TUUDno-2021-2869).

Nähtävilläolon jälkeen suunnittelu etenee kaavaehdotuksen valmisteluun, sen esittelyyn kuntasuunnittelulautakunnalle, jonka tavoitteena on asettaa hyväksytty ehdotus mielipiteiden ja lausuntojen vastineineen nähtäville. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetyistä asemakaavasta. Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, 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
  - Tekninen lautakunta
  - Tuusulan veden johtokunta / HSY
  - Ikäihmisten neuvosto
  - Vammaisneuvosto
  - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
  - Rakennusvalvontajaosto
  - HSL
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY -keskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
  - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
  - Tuusulan yrittäjät
  - Jokelan yrittäjät
  - Kellokosken yrittäjät
  - Uudenmaan yrittäjät
  - Helsingin kauppakamari
  - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
  - Hyrylän kehittämissuunnitelma
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
  - Tuusula-Seura
- Energiayhtiöt ja muut infrastruktuurin toimijat
  - Caruna Oy
  - Fortum Power and Heat Oy
  - Elisa Oy
  - Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy Kaukolämpö

## Vaikutusten arviointi

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 ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

## Suunnittelun taustatietoa

Nykyään Y-korttelialueella on kuusi useampiasuntoista pientaloa ja pienempiä rakennuksia eri vuosikymmeniltä. Asuntorakentaminen on toteutettu kolmessa vaiheessa. Tontin etelärajan tuntumassa olevat kolme vuonna 2012 valmistunutta rivitaloa säilytetään, muu rakentaminen on tavoitteena purkaa uudisrakentamisen tieltä. Kalliopohjantien puolella oleva pieni sekametsikkö on pääosin luonnontilassa ja se on lainvoimaisessa kaavassa merkitty puistoksi (P), mutta sen pohjoisosassa on pieni, kioski-/katukeittiö-/ravintolarakennus, jonka laajuus on noin 58 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen edustalla on autojen pysäköintiä ja liikkumista palvelevaa asfalttoitua ulkoaukeaa. Puistoalueen eteläosassa metsikössä on Carunan sähkömuuntamo. OAS-alueen pohjoisin kärki Kalliopohjantien varressa on osa Kalliopohjantien katualuetta ja sen kautta ovat naapuritonttien pienkiinteistöihin ajoneuvoliittymät ja osa infrajohtojen liittymistä katualueen suunnasta. Kalliopohjankujan itäisestä päästä on ajoneuvoliittymiä naapurikortteliin 35064 sekä jalankulun yhteys nykyisen Y-korttelialueen läpi mutkin Kalliopohjantieltä Mahlamäentielle.

Kaava-alue on Tuusulan kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Alueella on voimassa kolme rakennuskaavaa vuosilta 1974 ja 1979. Pääosa OAS- ja suunnittelualuetta on rakennuskaavassa korttelin 35065 Y-alue, joka on yleisten rakennusten korttelialue. Kuitenkin sillä sijaitsee Tuusulan kunnan kiinteistöjen asuinrivitalojen tontti, josta on tarkoitus purkaa kaksi vuonna 1968 rakennettua rivitaloa, yksi vuonna 1981 rakennettu rivitalo ja vähäisempiä rakennuksia sekä korvata ne uudella asunon lisärakentamisella tarvittavine pihajärjestelyineen, ulko-oleskelu- ja autopaikkoineen, luoden ajanmukaisemman, tehokkaamman ja käyttökelpoisemmän kokonaisuuden. Sen osana säilytetään 2010-luvulla valmistuneet kolme rivitaloa tontin eteläosassa. Kalliopohjankujan puolella

oleva sekametsikkö ja sen pohjoispuolinen levenevä katualueen osa selvitetään muutettavaksi asuinkerrostalorakentamiseen sopivaksi. Kallio-pohjankujan ja Kalliopohjantien puolella rakennuksen katutasoon tarkastellaan pienen liike-, palvelu- tai yritystoiminnan tai alueen asukkaiden yhteistilojen sijoittamisen mahdollisuuksia niin sanottuun kivijalkatilaan. Nykyisen puistoalueen eteläosassa olevan sähkömuuntamon uusi sijainti on suunnittelun yhteydessä ratkaistava. Jotta muuntamo ei tarvitse siirtää kauemmas ja toteuttaa pitkiä johtosiirtoja, on muuntamon uusi sijainti osoitettava mahdolliseksi rakennuksen sisälle, katutasoon, joka vastaa lähes nykyistä paikkaa. Kalliopohjankujan katualueen leveyttä on myös tutkittava kadunvarsipysäköinnin kannalta. Nykyään kadun varressa pysäköidään paljon, myös kuorma- ja rekka-autoja.



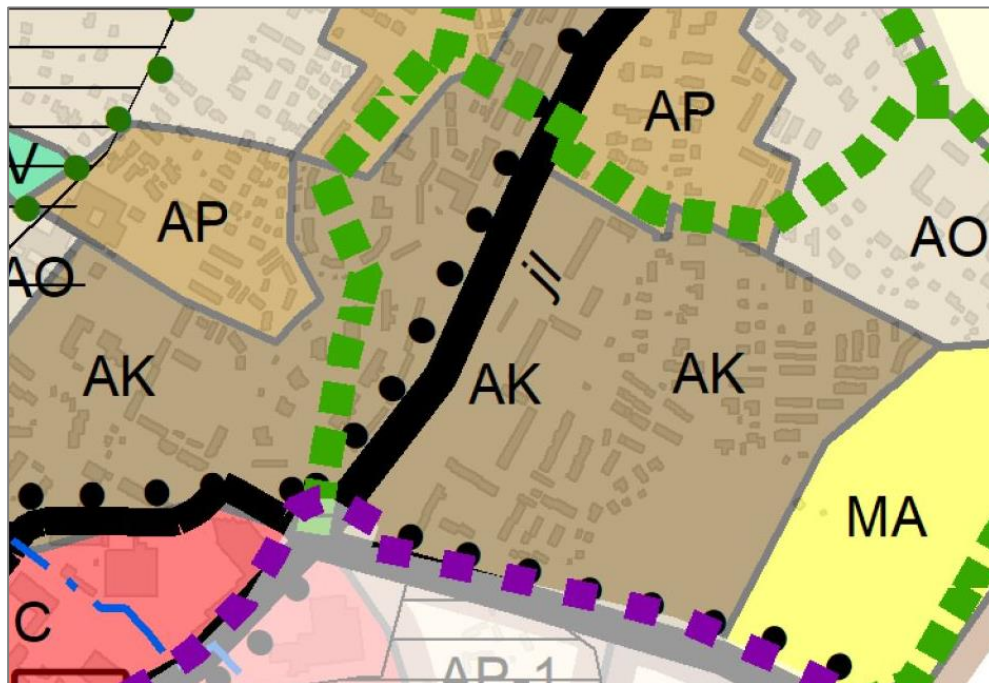
Ote alueen ajantasa-asemakaavasta (28.12.2021, ei mittakaavassa)

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat 2028 –osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. OAS-alue kuuluu suurelta osin osayleiskaavassa esitettyyn asemakaavoitettuun alueeseen, mutta osayleiskaavassa sille ei kuitenkaan ole osoitettu käyttötarkoituserkintää.

Tuusulan yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaavan. Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II asetettiin nähtäville



1.12.2021 - 31.1.2022, joten se ei vielä ole lainvoimainen. Kuitenkin Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa II alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK).



Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II, ote (ei mittakaavassa)

Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu, Sitowise 2020
- Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry 2018
- Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011

## Kaavoituksen ja suunnittelun yhteystiedot

### Asemakaavasuunnittelu

Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti, p. 040 314 3673,

[petteri.erling@tuusula.fi](mailto:petteri.erling@tuusula.fi)

Moukarinkuja 4 C 4, Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2),  
04301 Tuusula

**Kaavoituspäällikkö**

Anne Olkkola,, p. 040 314 2014  
Moukarinkuja 4 C 4, Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2),  
04301 Tuusula  
[anne.olkkola@tuusula.fi](mailto:anne.olkkola@tuusula.fi)

**Liikennesuunnittelu**

Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3523 ,  
[tiia.numminen@tuusula.fi](mailto:tiia.numminen@tuusula.fi)

**Kunnallistekninen suunnittelu**

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3568,  
[tomi.hurme@tuusula.fi](mailto:tomi.hurme@tuusula.fi)

**Kaavoitusavustaja**

Päivi Parviainen, p. 040 314 3517  
Moukarinkuja 4 C 4, Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2),  
04301 Tuusula  
[paivi.parviainen@tuusula.fi](mailto:paivi.parviainen@tuusula.fi)

## Kaavoituksen eteneminen

