

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	14.10.2022
Kaavan nimi	NEITOPERHO		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.08.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3642
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5294	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5294

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	0,5294	100,0	1588	0,30	0,0000	
A yhteensä	0,2363	44,6	709	0,30	0,2363	
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2931	55,4	879	0,30	-0,2363	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

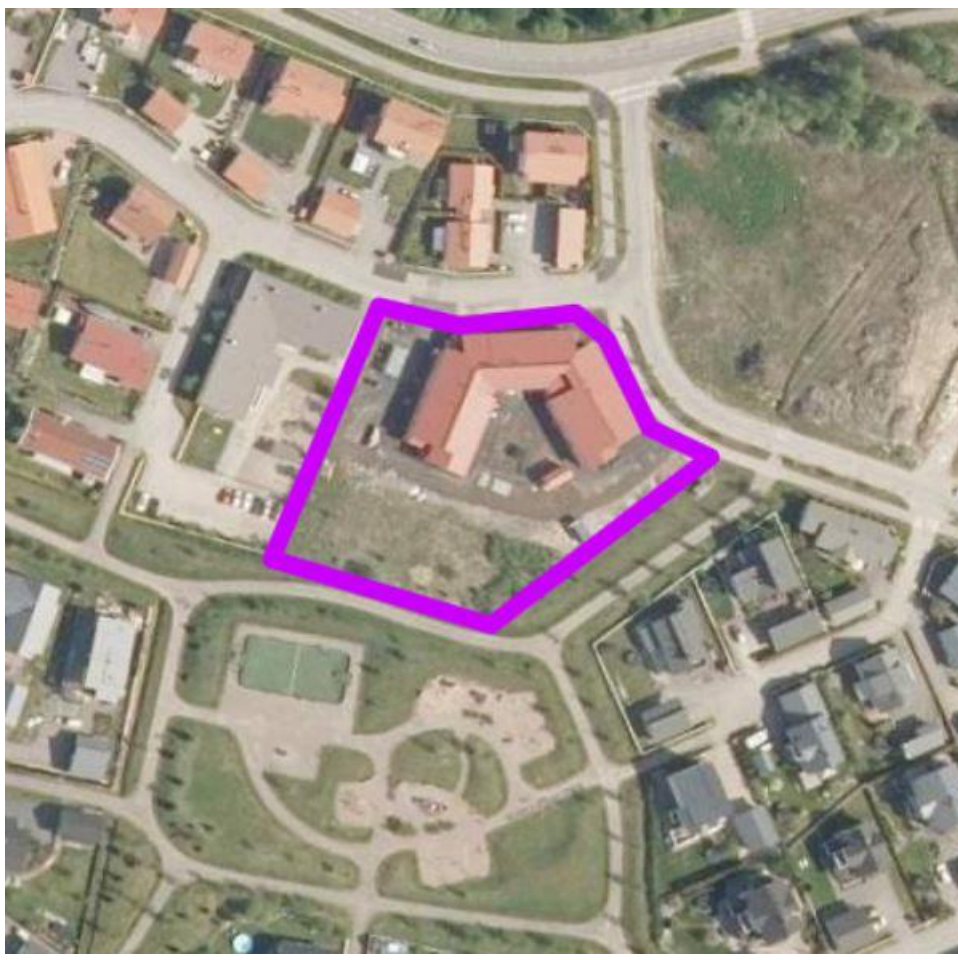
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5294	100,0	1588	0,30	0,0000	
A yhteensä	0,2363	44,6	709	0,30	0,2363	
AR	0,2363	100,0	709	0,30	0,2363	
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2931	55,4	879	0,30	-0,2363	
YL	0,2931	100,0	879	0,30	-0,2363	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

17.8.2022



Asemakaavan muutos

Neitoperho nro 3642

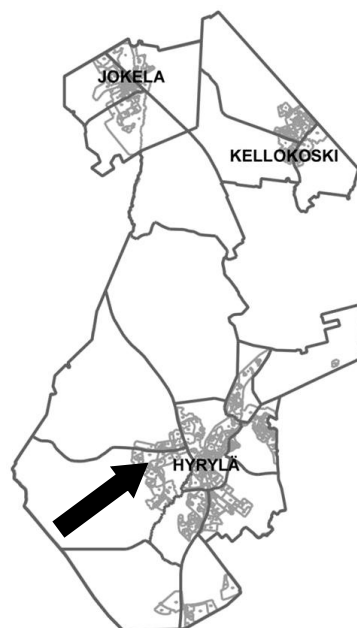
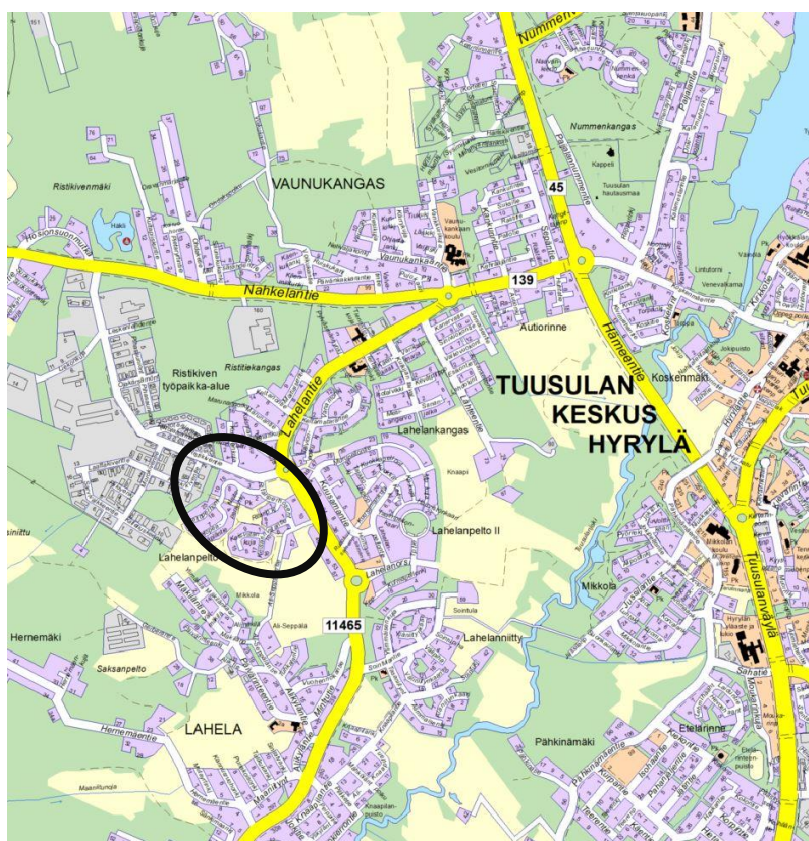
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy hakee asemakaavan muutosta kiinteistön 858-11-2217-1 käyttötarkoituksesta toteuttaakseen tontin käyttämättömän rakennusoikeuden asumisena. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL-9) suunnitellaan vuokratuotantoon sopivia asuinrakennuksia palvelurakennuksen viereen.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



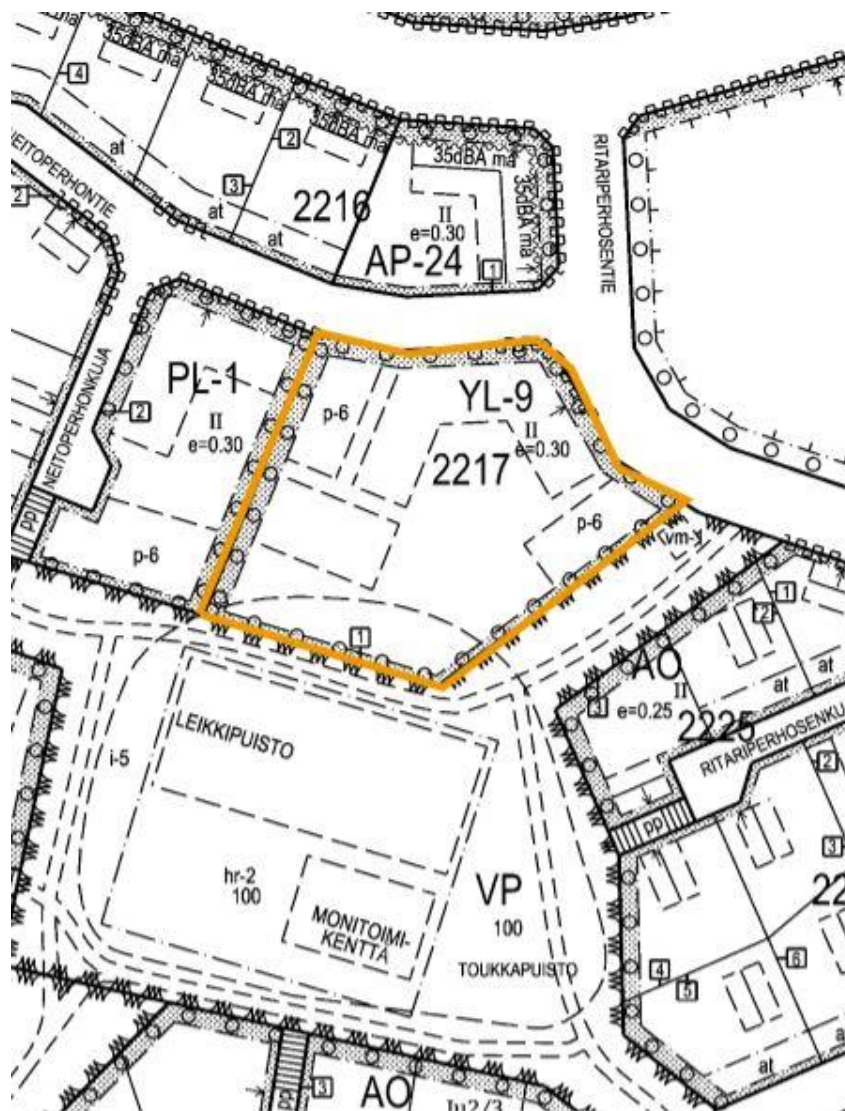
Kohde sijaitsee Lahelassa, Lahelanpellon asuinalueella. Neitoperhontien ja Ritariperhosen tien kulmassa, ja rajautuu etelässä puistoalueeseen ja länsipuolella sijaitsee päiväkotia.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tuusulan kuntastrategian mukaan tarjoamme monipuolisia asumisen mahdollisuuksia varmistamalla tonttitarjonnan ja erilaiset asumismuodot. Kehitämme hyvinvoinnin edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Ehkäisemme yksinäisyyttä, eristymistä ja pahoinvointia. XS-kaavahanke.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lahelaan kehitysvammaisille tarkoitettun palvelutalon vieren rivitalorakentamista. Nykyisen YL-9 korttelin rakennusoikeus pysyy samana.

OAS rajaus



Asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoispuolelta julkisten lähipalvelualueiden korttelialueeseen (YL-9), itä- ja eteläpuolelta puistoon ja länsipuolelta lähipalvelurakennusten korttelialueeseen (PL-1, päiväkot). Muutoskohde sijoittuu Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavan alueelle, jossa alueille ei ole osoitettu käyttötarkoitusta. Kiinteistön pinta-ala on 5 294m² ja haetun muutosalueen pinta-ala on siitä 2 363m². Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa muutoskohde sijoittuu omakotivaltaiselle asuinalueelle (AO). Kaavamutoshanke on esillä kaavoitussuunnitelmassa vuosille 2022-2025.



Havainnekuva (ei mittakaavassa)

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon ja mahdollisista vaikutuksista. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena **nähtävilläolon 17.3.-7.4** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 7.4.2022**.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään lähettämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. **Anna palautetta tästä**-lomake löytyy Tuusula.fi [Asuminen ja ympäristö/Vireillä olevat kaavahankkeet](#) nimellä **Neitoperho 3642** tai
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä tulee ilmoittaa kaavatyön nimi **Neitoperho nro 3642**

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake löytyvät Tuusulan kunnan verkkosivuilla "[Asuminen ja ympäristö/Vireillä olevat kaavahankkeet](#)". Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat verkkosivuilla "[Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu](#)".

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestetään asukastilaisuus joka on avoin kaikille **torstaina 24.3.2022 klo 17-18**. Linkki asukastilaisuuteen löytyy Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista [tapahtumat.tuusula](https://www.tuusula.fi/tapahtumat).

Asukastilaisuudesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä.

Nähtävilläolon jälkeen suunnittelu etenee kaavaehdotukseen ja sen nähtävilläoloon. 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, tekee päätöksen esitetystä 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
 - Rakennusvalvontajaosto
 - Uudenmaan ELY –keskus
- Kehittämisverkostot
 - Lahelan kehittämisverkosto
- Kotiseutu- ja asukasyhdistykset
 - Tuusula-Seura
- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy / Vantaan Energia
 - Vantaan Energia Keskiuusimaa oy, kaukolämpö
 - Fortum Power & Heat oy
- Puhelínoperaattorit
 - Elisa

Vaikutusten arviointi

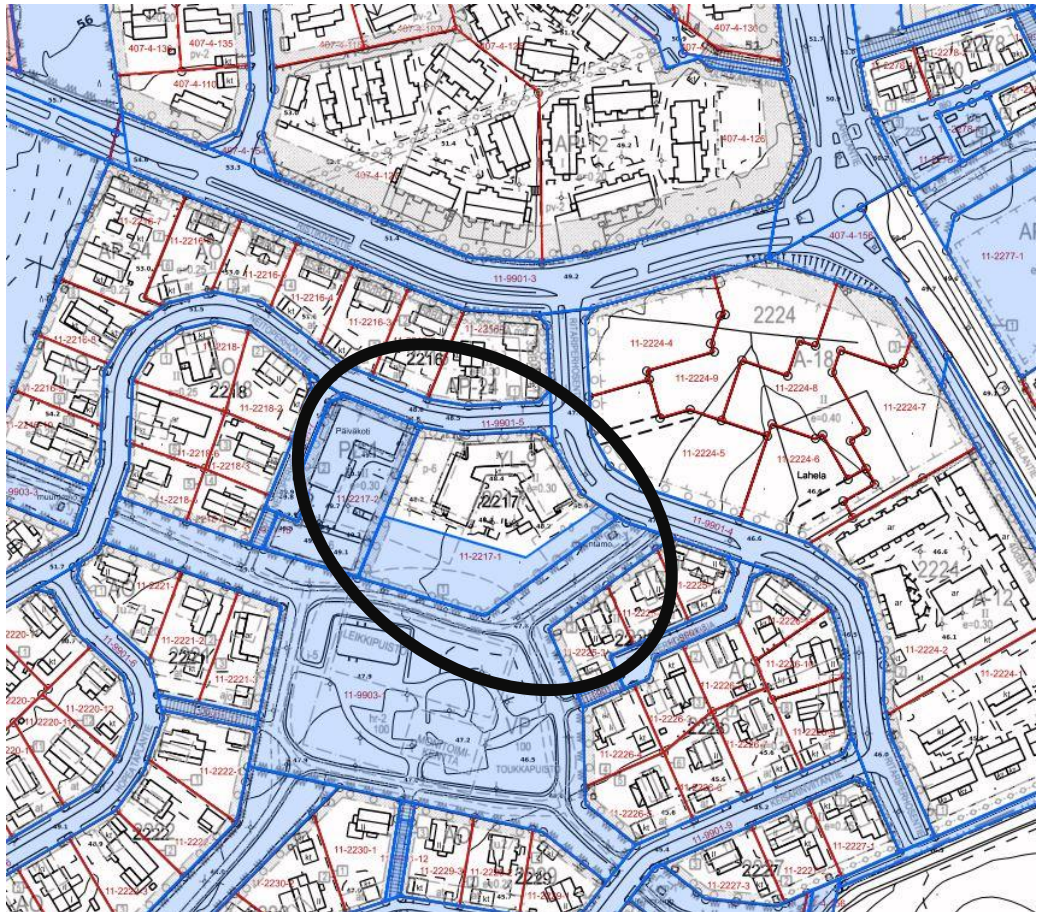
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset 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

Suunnittelualueella sijaitsee Lahelassa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

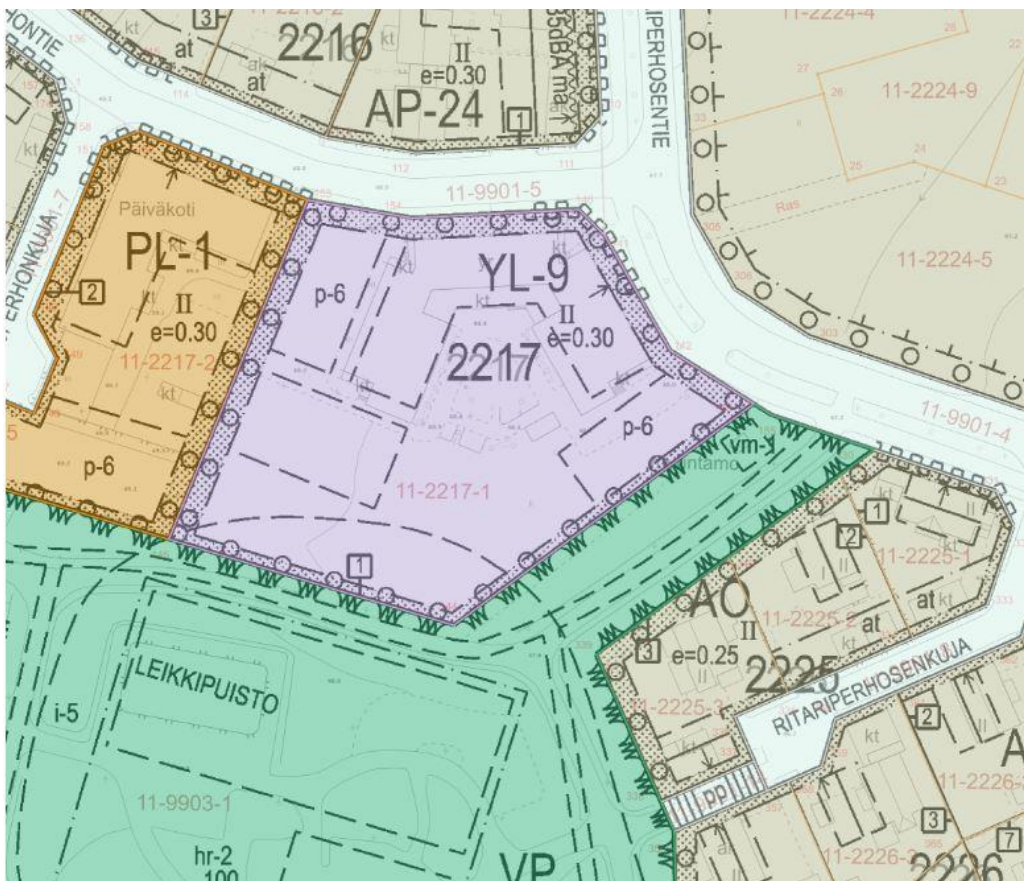
Kaavamuutosalueen omistaa osin kunta ja osin Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy. Kunnan omistamasta alueesta on tehty esisopimus Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n kanssa. Asemakaavan laatiminen tehostaa alueen käyttöä.

Ei pohjavesialueella eikä lentomelualueella.



Asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa.

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella (Lahelanpelto I, kaava nro 3429). Ajantasa-asekaavassa kiinteistö on merkitty YL-9, julkisten lähipalvelualueiden korttelialueeksi. Korttelin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun mukaan ($e=0,30$). Asemakaavassa haetulle muutoskohteelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue (p-6), ohjeellinen puilla ja pensailta istutettava alueen osa (i-5) sekä ohjeellinen rakennusala.

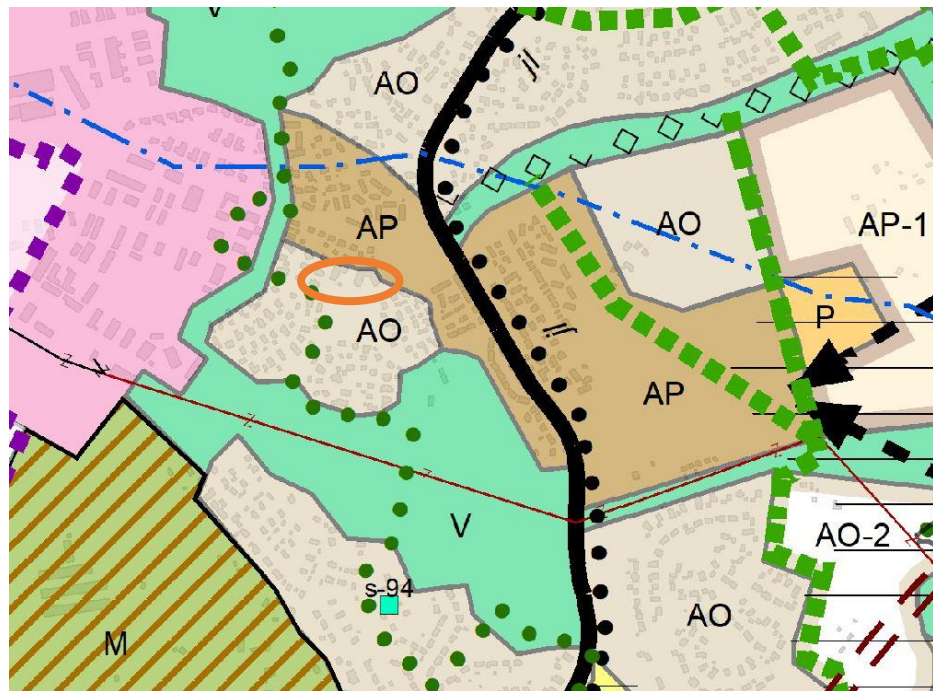


Ote ajantasa-asemakaavasta (13.1.2022)

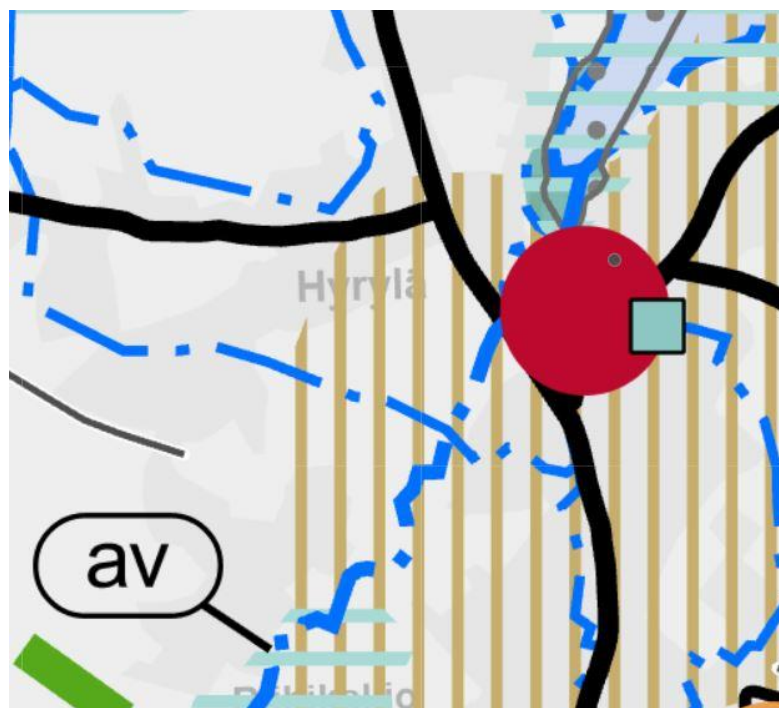


Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat 2028–osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. OAS-alue kuuluu suurelta osin osayleiskaavassa esitettyyn asemakaavoitettuun alueeseen, mutta osayleiskaavassa sille ei kuitenkaan ole osoitettu käyttötarkoituserkintää.

Tuusulan yleiskaava 2040 II on asetettu nähtäville 1.12.2021-31.1.2022 joten se ei vielä ole lainvoimainen. Yleiskaava 2040 II:ssa suunnittelualue on merkitty AO-alueeksi (erillispientalojen korttelialue).



Ote Yleiskaavaehdotuksesta II 13.1.2022.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

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

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry 2018
- Hyrylän joukkoliikenteen laatuikäytävä-selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu, Sitowise 2020.
- Lahelanpelto tärinäraportti, Ramboll 2006
- Lahelanpellon meluselvitys, Ramboll 2006
- Rakentamishjeet Lahelanpelto I

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan osalta

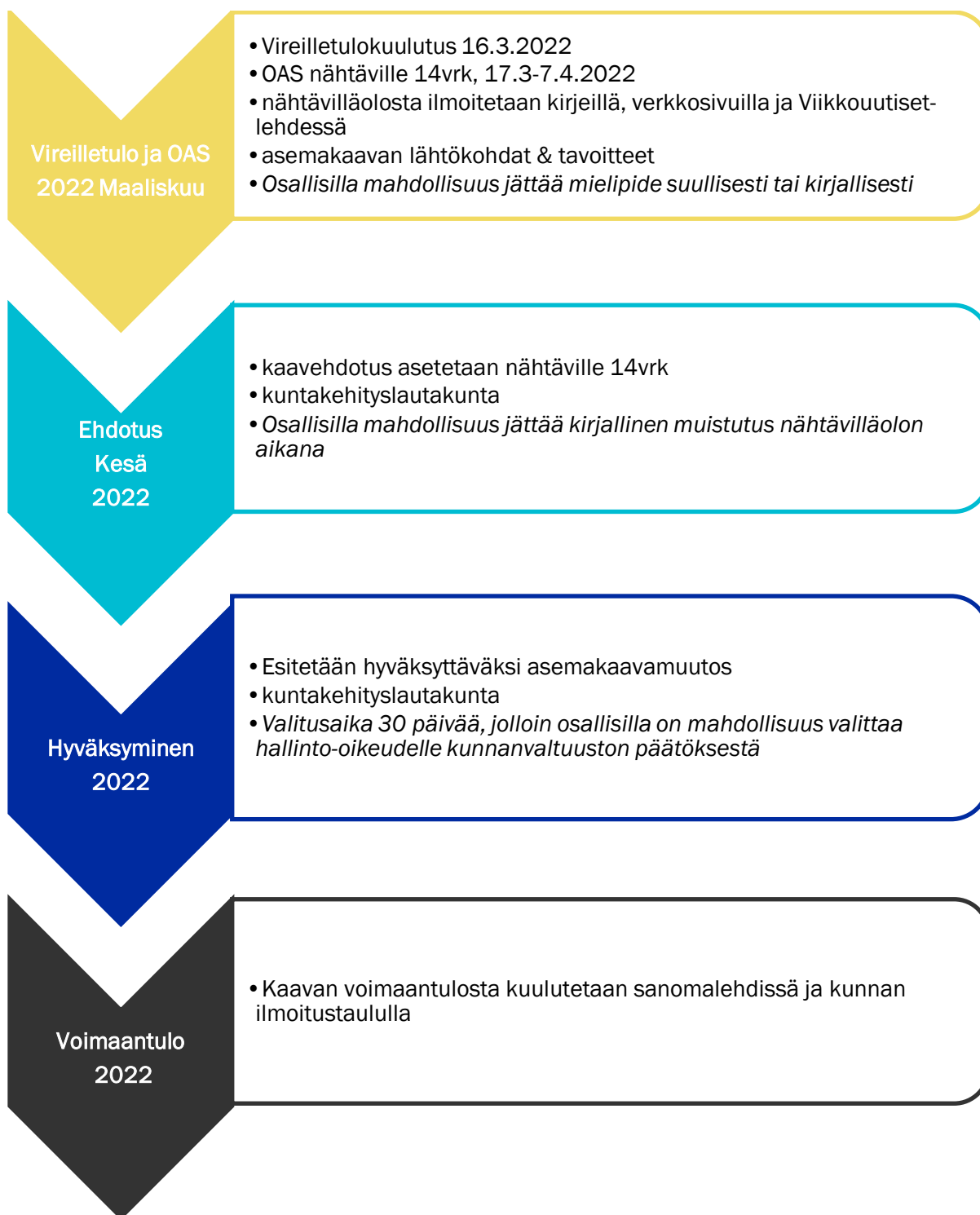
Päivi Parviainen, p. 040 314 3517,
paivi.parviainen@tuusula.fi,
Moukarinkuja 4c 4, 04300 Tuusula
PL 60, 04301 Tuusula

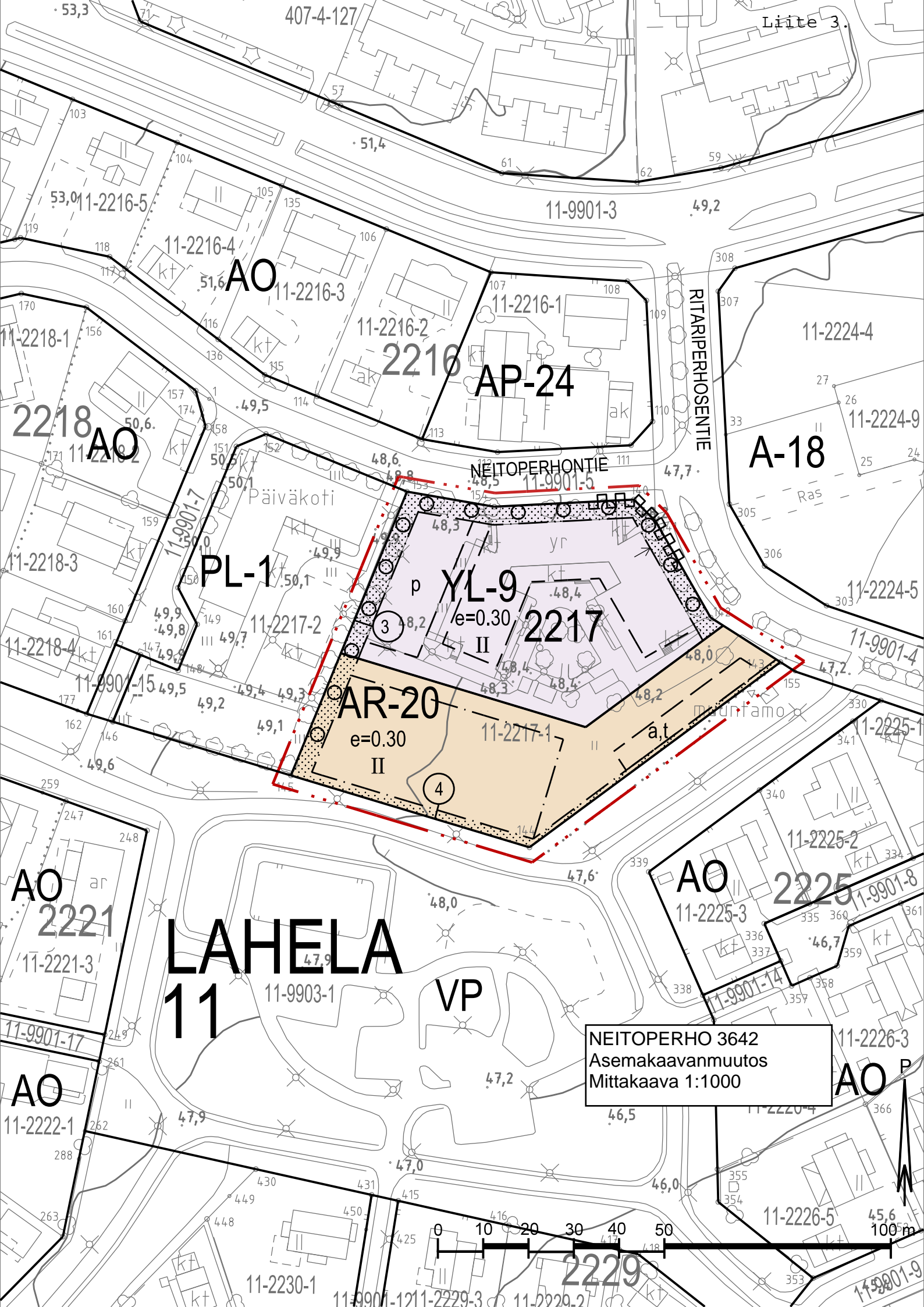
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014
Moukarinkuja 4c 4,
PL 60, 04301 Tuusula

Liikenne, kunnallistekniikka

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

Kaavoituksen eteneminen





407-4-127

Liite 3.

11-2216-5

11-9901-3

49,2

11-2216-4

AO

11-2216-3

AP-24

2216

11-2224-4

2218
AO

A-18

NEITOPERHONTIE

PL-1

YL-9

2217

AR-20

AO
2221

LAHELA

11

VP

AO
2225

NEITOPERHO 3642
Asemakaavanmuutos
Mittakaava 1:1000

AO

AO

0 10 20 30 40 50 100m

2229

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

YL-9

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään 1/80 k-m². Lisäksi määräykset 1§, 2§, 3§, 4§, 5§, 9§.

AR-20

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 75 k-m² tai vähintään 1,5 ap / asunto. Lisäksi määräykset 1§, 2§, 3§, 4§, 5§, 6§, 7§, 8§, 9§.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- . . . -

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

3

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LAHE

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2217

Korttelinumero.

II

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

e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

[]

Rakennusala.

[]

Ohjeellinen rakennusala.

[a,t]

Ohjeellinen autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

[↓]

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon päärakennus on rakennettava kiinni.

[]

Istutettavan alueen osa.

o o o o

Istutettava puurivi.

[p]

Ohjeellinen pysäköintiä varten varattu alueen osa.

[]

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- 1§ Rakennusten julkisivujen tulee olla tiiltä, rapattuja tai puuverhoiltuja ja värisävyiltään vaaleita. Katon tulee olla punainen harjakatto.
- 2§ Korttelialueelle rakennettavien katosten tulee muotokieleltään, materiaaleiltaan sekä väriykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin. Katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Katoksia ei lasketa kerrosalaan.
- 3§ Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä liikenne-, huolto- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.
- 4§ Väestönsuoja- kiinteistö-, ja tekniset jätehuolto ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa korttelialueelle merkityn kerrosalan lisäksi.
- 5§ Alueelle ei saa rakentaa kellaria.
- 6§ Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.
- 7§ Tontti tulee aidata pensasaidalla katu- ja lähivirkistysalueista.
- 8§ Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoa on rakennettava alle 50 h-m² asunnoissa vähintään 3 m²/asunto ja tätä suuremmissa vähintään 4 m²/asunto.
- 9§ Hulevesiin liittyvät määräykset:

Korttelialueilla kiinteistöjen on viivytettävä ja imeytettävä hulevesiä alueellaan periaatteella viivytystilavuudeltaan 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loputtua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Viivytys- ja imeytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto kunnan hulevesijärjestelmään rankkasateiden varalle.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Tuusulan kunta
Kaava nro 3642

NEITOPERHO

ASEMAKAAVAN MUUTOS

11. kunnanosa, Lahela

1 : 1 0 0 0

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 2217.
Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2217 tontit 3 ja 4.
Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Päivi Parviainen, kaavoitusavustaja

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

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

Tuusulassa

Markus Hakalin, paikkatietopäällikkö

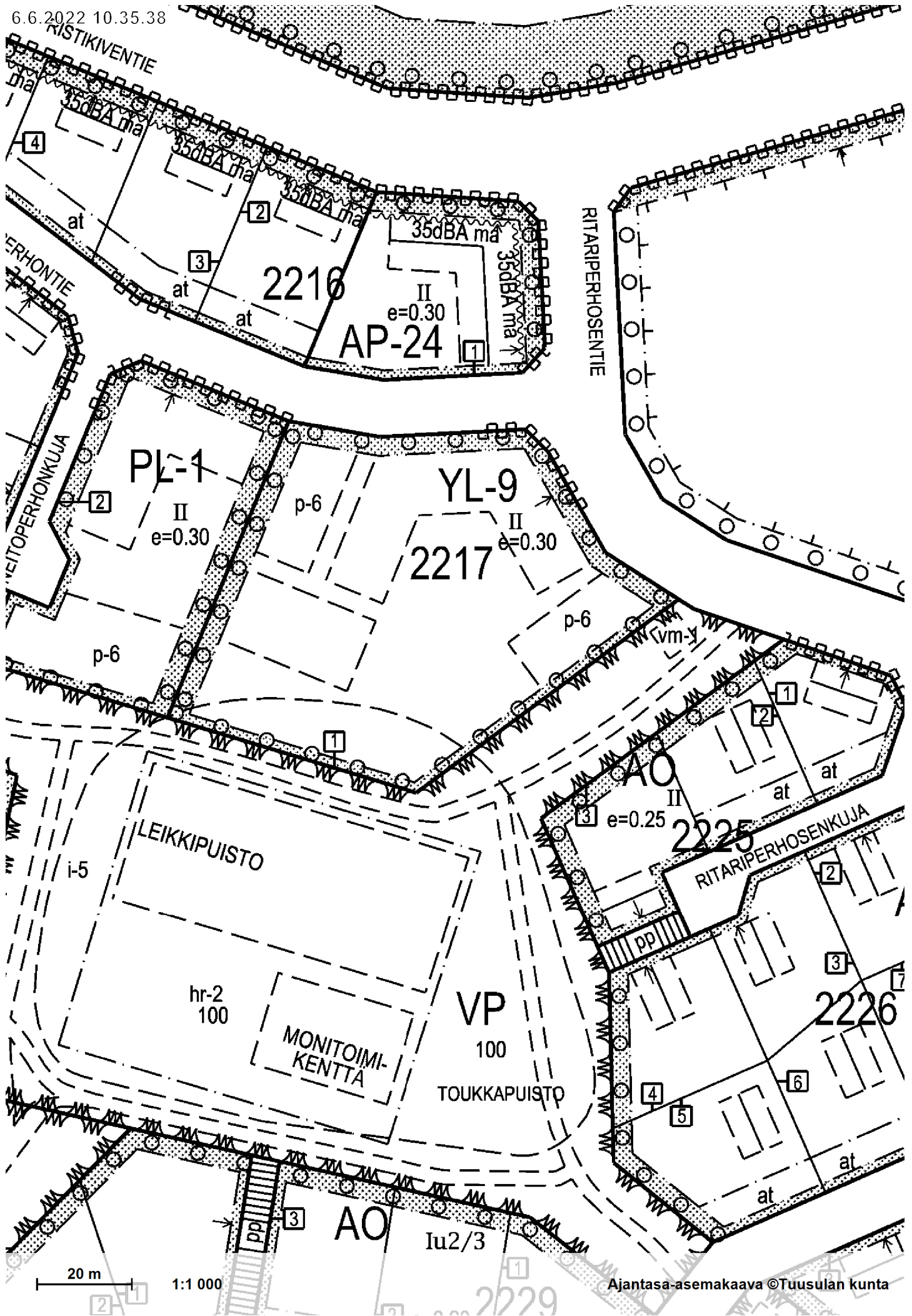
Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
julkisesti nähtävillä 1.9-16.9.2022

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kuntakehityslautakunnan xx.xx.20xx §x
tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

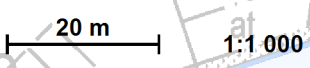
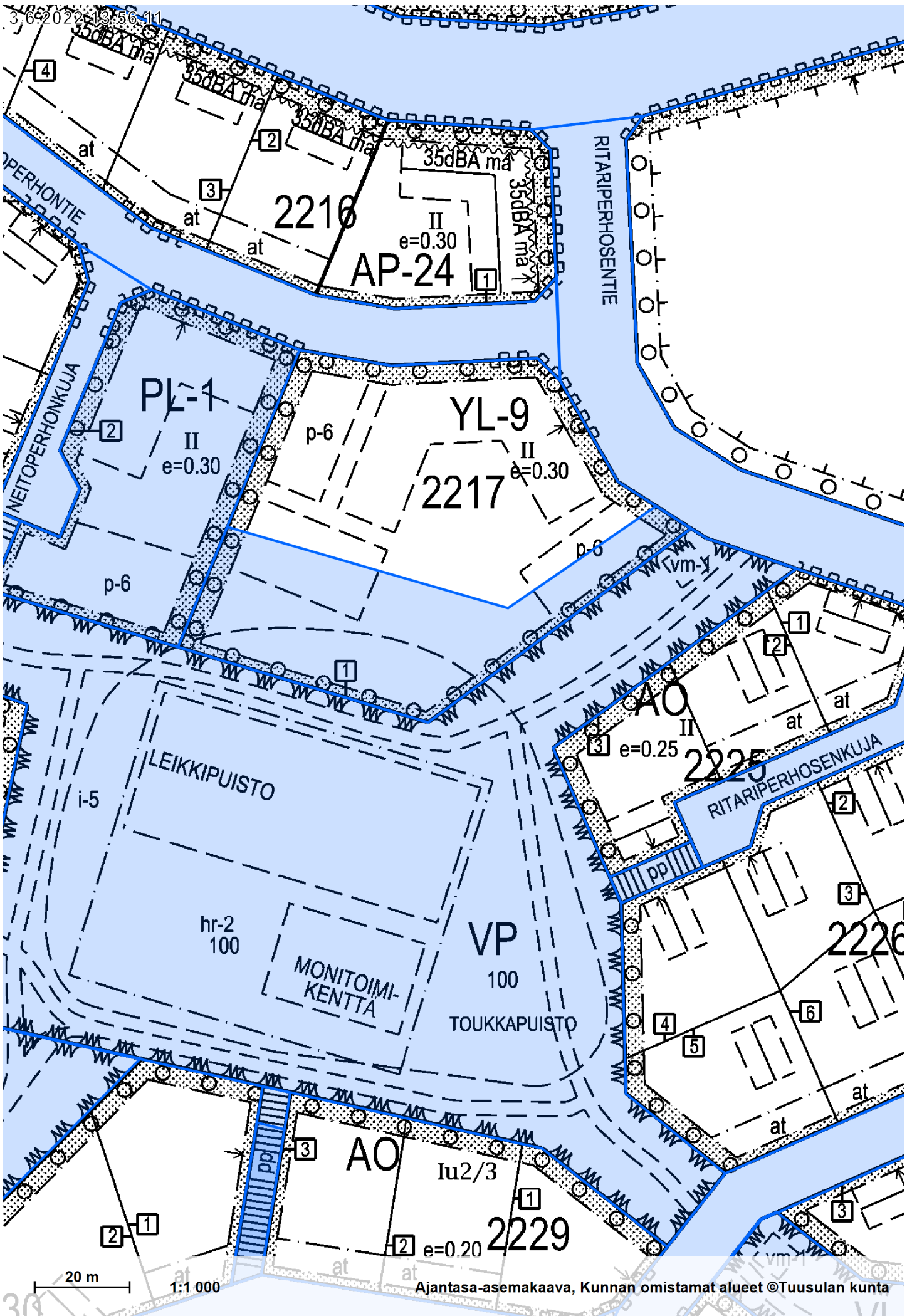
Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri,
Kuntakehityslautakunnan pöytäkirjanpitäjä

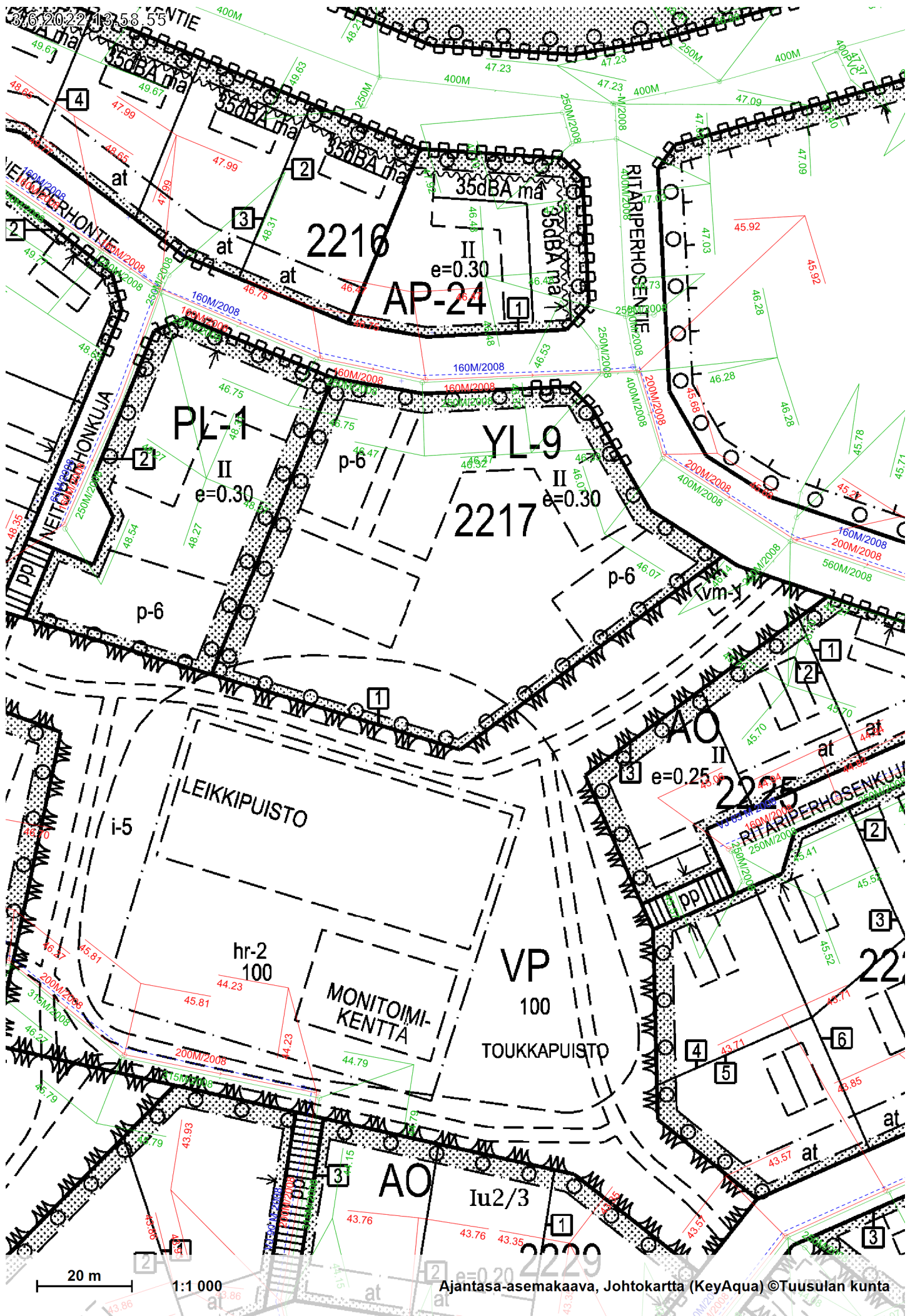
KKL	17.8.2022 §60	L.V	
MRA 27 §	1.9-16.9.2022	Voimaantulo	
KKL	26.10.2022		3642





3642 NEITOPERHO
HAVAINNEKUVA
MITTAKAAVA 1:1000





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Neitoperho 3642

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo aika 17.3-7.4.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viranomaisilta yksi (1) kannanottoa. Kirjallisia mielipiteitä muilta osallisilta saatiin kolme (3).

Lausunnot

Caruna

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Muuntamot ovat violetteja neliöitä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Alueelle tarvitaan uusia pienjännitekaapelointeja. Kaavan vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan kantaa tarkemmin kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

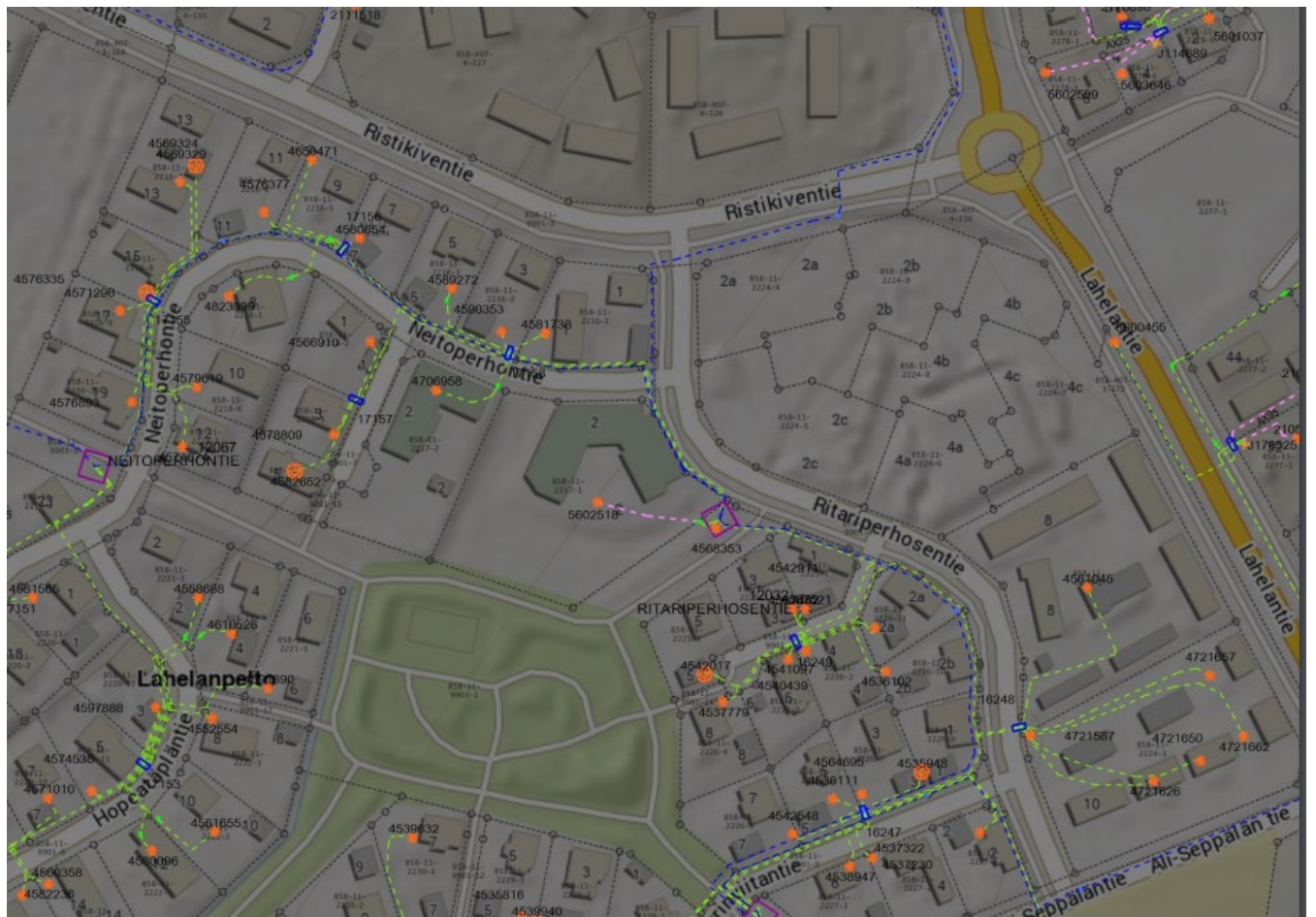
Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

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

Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.



Kaavanlaatijan vastine:
Merkitään tiedoksi

Vastineet muiden osallisten mielipiteisiin

Mielipide 1. (1.henkilö) 5.4.2022

Kun ostin tontin Lahelanpellosta niin ilmoitettiin, että kortteliin 2217 olisi tulossa hoivakoti (PL-1) ja alaaste (YL-g). Kuitenkin kävi niin, että tuli yksityinen päiväkoti (PL-1), johon tuotiin lapset autoilla. Valitettavasti Neitoperhonkujaa ei ole suunniteltu isoon päiväkotiliikenteeseen vaan hoivakotiliikenteeseen. Olen esittänyt, että autoliikenne pitäisi ohjata yksisuuntaisesti niin, että tullaan Neitoperhonkujaa ja lähdetään korttelin 2217 eteläreunaa Ritariperhontielle. Tämä ei valitettavasti ole käynyt, joten Neitoperhonkujan varrella asuvat ovat joutuneet pysäköimään autonsa kujalle hillitäkseen liikenteen nopeuksia. YL-g-tontille ei tullut ala-koulua (olisi pitänyt tulla päiväkoti) vaan kehitysvammaisten asuinkehus. Nyt Tuusulan kiinteistö haluaa rakentaa YL-g-tontin loppuosalle vuokraasuntoja. Mielestämme tämä ei sovi mikäli ei samalla järjestetä päiväkodin liikenteen uudelleen. Ehdotan, että poistumisliikenne voisi kulkea kehitysvammaisten tontin läntisen parkkialueen kautta (liikenne pääosin aamuisin ja klo 16 maissa (tällöin kehitysvammaisen eivät liiku ulkona).- Jos tämä ei käy niin päiväkoti pitäisi muuttaa ala-kouluksi (niinkuin oli syksyllä 2021) ja loppuosa tontista voisi rakentaa ulkoilua palvelevaa toimintaa eikä vuokra-asumista (leikkipuisto vieressä). Nyt kiinteistössä on Tuusulan kunnan Tertun päiväkoti (evakkona). Yleisötalaisuudessa kerrottiin, että ko. kiinteistö taitaa muuttua kunnalliseksi päiväkodiksi.

Yleisötilaisuuden jälkeen on valitettavasti tapahtunut varkaus alueellamme ja jalanjäljet johtivat Lahelanpellon vuokratalon pihaan. Emme toivo enää lisää kunnallista vuokratuotantoa Lahelanpellon alueelle ja tullaan vastustamaan tätä kaavamuutosta.

Kaavanlaatijan vastine:

Johtuen palveluverkon tarpeista hoivakoti sijoittui YL-9 korttelialueelle, mutta on kuitenkin kaavan mukainen.

Alaluokkien oppilaat tarvitsevat myöskin saattoliikennettä, joten liikennemäärät pysyisivät melko samoina siinäkin tapauksessa. Neitoperhon kaavamuutoksen liikennemäärä ei merkitsevästi poikkea voimassa olevasta kaavasta.

Liikenteen ohjaaminen yksisuuntaisesti ei parantaisi alueen viihtyvyyttä. Kunnalle tulisi lisäkustannuksia katupinta-alan lisäyksestä.

Kunnan tavoitteena on alueen monipuolinen asuntotarjonta.

Mielipide 2. (2.henkilöä) 7.4.2022

Alue on alunperin kaavoitettu lähipalveluiden korttelialueeksi ja tontinostajille on sekä suullisesti että kirjallisesti luvattu siihen 1.-2. luokkien koulua. Päiväkoti rakennettiin niin ahtaasti, että lapsia ei riitä ja koko toiminta loppui. Nyt pieni vapaa kaistale halutaan täyttää ahtaalla rakentamisella, aivan eri tarkoitukseen kuin on alunperin kaavoitettu ja tontinostajille markkinoitu.

Kyseenalaistamme, miksi jo nyt tontilla olevaa asumisyksikköä suunniteltaessa tehtiin päätös rakentaa vain osittain alueen alkuperäistä käyttötarkoitusta vastaavasti? Jo silloin kunnasta kerrottiin, että alue tullaan lopulta täydennysrakentamaan vuokra-asunnoilla. Eikö olisi ollut syytä yrittää ensisijaisesti löytää alueen alkuperäisen kaavan mukaista rakentamista?

Ei ole erityisen tasavertaista, että samalla alueella, viereisellä tontilla, ei kuntalainen saanut kaavaan joustoa sen vertaa, että talon harjasuunta olisi tulkittu talon matalamman harjan mukaan, vaan koko talo tuli kääntää epätarkoituksenmukaisesti. Nyt viereisellä, kunnan omalla tontilla, koko alueen käyttötarkoitus voidaan kuitenkin muuttaa.

Suunnitelmassa on syytä huomioida, että läheisimpien tonttien piha-alueet ja rakennukset on suunniteltu alkuperäisen kaavan mukaan. Uudessa kaavaehdotuksessa suoraan pihoja vastapäätä on suunniteltu ympärivuorokautisen asutuksen paikoitusalue. Aivan kuten alueen muidenkin tonttien rajat on tullut aikanaan kaavan mukaan rajata puisella aidalla, on paikoitusalue syytä rajata kunnallisella näköesteellä/aidalla, joka estää autonvalojen loistamisen parkkialueelta suoraan pihoille ja taloihin.

Kaavanlaatijan vastine:

Viereisessä korttelissa 2224 asemakaava mahdollistaa rakentamaan pienkerrostaloja tai rivi- ja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia, ja tuon tontin tehokkuus on 0,4. Viereiseenkin kortteliin on siis tulossa tiivistä rakentamista. Neitoperhon tehokkuus 0,3 on tyypillinen tehokkuus pientaloalueella.

Rakennuslupa myönnetään lainvoimaisen kaavan mukaan.

Lainvoimaisessakin kaavassa YL-9 korttelialueella on merkitty pysäköintialue samaan kohtaan missä se tulee olemaan myös Neitoperhon kaavamuutoksessa. Neitoperhon

asemakaavaehdotuksessa kaavamääräysten mukaan AR-tontti tulee aidata pensasaidalla lähivirkistysalueesta.

Kunnan tavoitteena on tehdä asuinalueista monipuolisia.

Mielipide 3. (2.henkilöä) 7.4.2022

Alue on alunperin kaavoitettu ala-asteen käyttöön ja tontinostajille on sekä suullisesti että kirjallisesti luvattu siihen 1.-2. luokkien koulua vuonna 2007. Päiväkoti rakennettiin niin ahtaasti, että lapsia ei riitä ja koko toiminta loppui. Nyt kiinteistö lepää tyhjiään. Nyt pieni vapaa kaistale halutaan täyttää ahtaalla rakentamisella, aivan eri tarkoitukseen kuin on alunperin kaavoitettu ja tontinostajille markkinoitu.

Meitä Lahelanpelto 1:n asukkaita arvosteltiin keltaisessa Keski-Uusimaalehdessä Nimby-ilmiöstä. Ihmettelemme, että miksi kehitysvammaisten asumisyksikön sisäpihan eteen halutaan rakentaa 2 kerroksia rakennuksia, jotka varjostavat heidän pientä pihaa. Millä tavalla korkeampien asuntojen varjostusongelma voidaan ottaa huomioon pienellä tontilla?

Kyseenalaistamme, että "perheasunnoiksi" markkinoituja vuokra-asuntojen koko on 35-50m². Tämän kokonaisuena niistä tulee läpikulkuasuntoja, joka voi aiheuttaa levottomuutta alueelle. Tämän kokoisia asuntoja on tulossa runsain mitoin tarjolle Lahelanpelto 2, Alepan välittömään läheisyyteen.

Suunnitelmassa on tuleva huomioida, että läheisimpien tonttien piha-alueet ja rakennukset on suunniteltu alkuperäisen kaavan mukaan. Uudessa kaavaehdotuksessa suoraan pihoja vastapäätä on suunniteltu ympärivuorokautisen asutuksen paikoitusalue. Aivan kuten alueen muidenkin tonttien rajat on tullut aikanaan kaavan mukaan rajata puisella aidalla, paikoitusalue tulee rajata kunnollisella peittävällä aidalla, joka estää autonvalojen loistamisen parkkialueelta suoraan pihoille ja taloihin.

Kaavanlaatijan vastine:

Viereisessä korttelissa 2224 asemakaava mahdollistaa rakentamaan pienkerrostaloja tai rivi- ja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia, ja tuon tontin tehokkuus on 0,4. Viereiseenkin kortteliin on siis tulossa tiivistä rakentamista. Neitoperhon tehokkuus 0,3 on tyypillinen tehokkuus pientaloalueella.

Uudisrakennuksen korkeus on pienempi kuin sen etäisyys naapurissa sijaitsevasta hoivakodista. Hoivakodin ja uudisrakennuksen välillä toteutuu ns. valokulma. Uudisrakennuksen koolla ja sijoittelulla on otettu huomioon, että hoivakodin piha-alue ei jää varjoon.

Kunnan tavoitteena on tehdä asuinalueista monipuolisia.

Lainvoimaisessakin kaavassa YL-9 korttelialueella on merkitty pysäköintialue samaan kohtaan missä se tulee olemaan myös Neitoperhon kaavamuutoksessa. Neitoperhon asemakaavaehdotuksessa kaavamääräysten mukaan AR-tontti tulee aidata pensasaidalla lähivirkistysalueesta.

Ehdotuksen jälkeen saadut muistutukset ja lausunnot ja niihin laaditut vastineet, Neitoperho, kaava nro 3642

Lausunnot (2kpl):

Caruna Oy 29.8.2022

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Muuntamot ovat violetteja neliöitä.

Vaikutukset sähköjakeluun

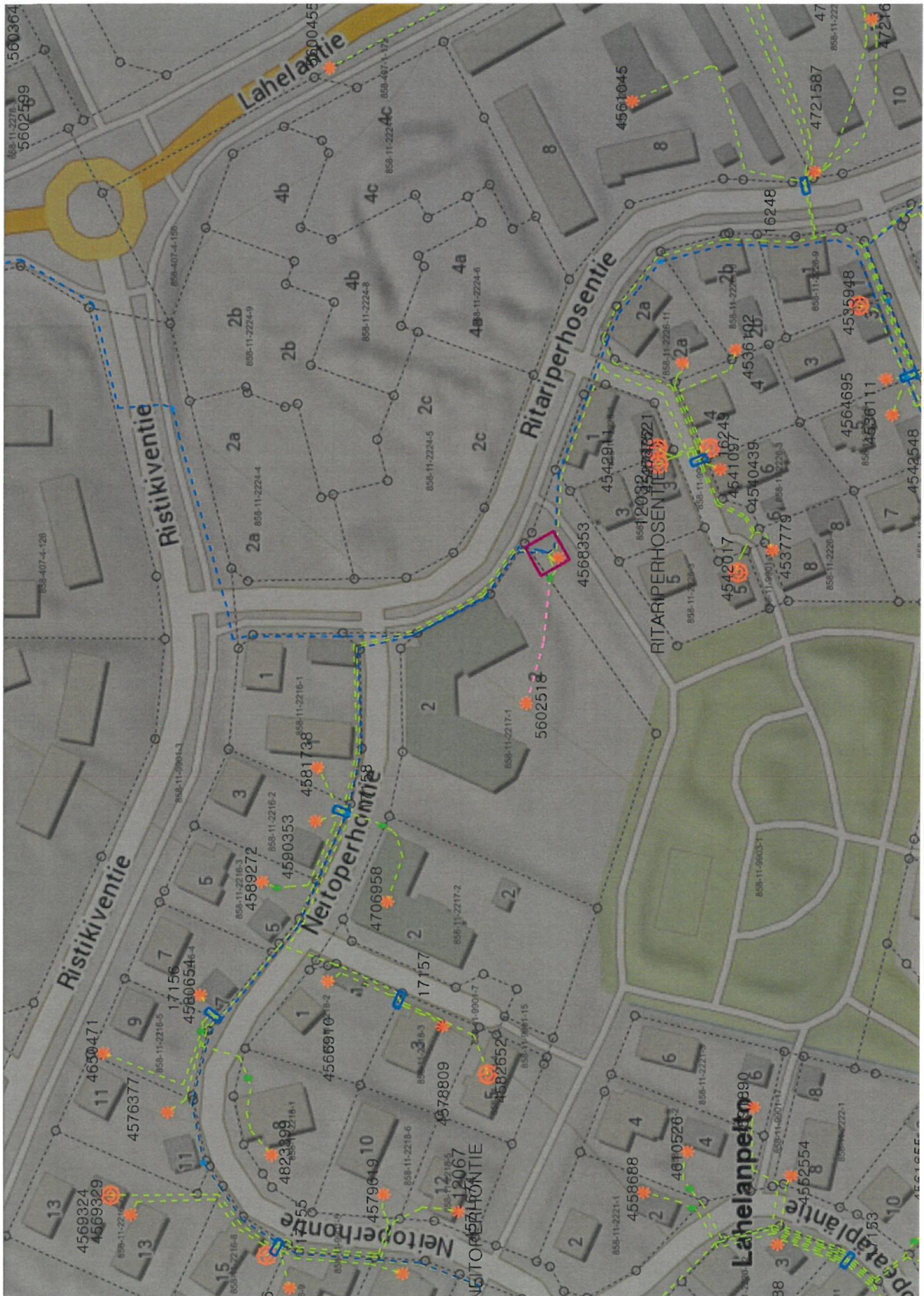
Alueelle tarvitaan uusia pienjännitekaapelointeja uuden kaavan myötä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Alueelle tarvitaan uusia pienjännitekaapelointeja uuden kaavan myötä.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.



Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

ELY-keskus 15.9.2022

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Neitoperhon asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 3642).

Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi

Mielipiteenjättäjä 1.

13.9.2022

Kun ostin tontin Lahelanpellostä niin ilmoitettiin, että kortteliin 2217 olisi tulossa hoivakoti (PL-1) ja alaaste (YL-9). Kuitenkin kävi niin, että tuli yksityinen päiväkodi (PL-1), johon tuotiin lapset autoilla. Valitettavasti Neitoperhonkujaa ei ole suunniteltu isoon päiväkotiliikenteeseen vaan hoivakotiliikenteeseen. Esitin liikenteeseen ratkaisun, jolla päiväkodin poistoliikenne olisi ohjattu korttelin 2217 eteläreunaa pitkin Ritariperhontielle. Tämä ei ole valitettavasti käynyt. Nyt kun loppuosa korttelista 2217 on tarkoitus toteuttaa asuntokäyttöön niin päiväkodin tontin liikennöinti voisi johtaa kehitysvammaisten tontin pysäköintipaikan kautta (tätä osaa tulevaa asuntotonttia voisi muuttaa pysäköintialueeksi, josta liikuttaisiin rasitealueen kautta Neitoperhontielle). Asuntorakennukset voisi siten sijoittaa tontin kaakkoisreunaan.

Asemakaavamuutosehdotuksen (AR-20) autopaikkamääräys on naurettava, koska se johtaisi siihen, että Neitoperhontien ja Ritariperhontien varret olisivat täynnä pysäköityjä autoja. Sen jälkeen kun Tuusula siirtyi HSL:ään niin suorat linja-autovuorot Lahelanpellostä Helsingin keskustaan loppuivat ja Helsingissä töissä käyneet joutuivat hankkimaan toisen autoon perheeseen. Tämä tarkoittaa, että autopaikkoja pitää olla vähintään 1,5 autopaikka asuntoa kohti niinkuin kortteleiden 2216 ja 2224 kaavamääräyksissä on määrätty (vähintään 1 ap/80 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto jos asuntojen lukumäärä on vähemmän kuin 5 tai vähintään 1,5 ap/asunto jos asuntoja on 5 tai enemmän, lisäksi puolet autopaikoista pitää toteuttaa katettuina).

Mainttakoon, että kortteliin 2224 piti rakentaa jo vuosia sitten, mutta sen toteutus on siirtynyt monta kertaa Lahelanpellon huonon julkisen liikenteen takia, viimeisin ennakkomarkkinointi lopetettiin kevään 2022 aikana (mainittakoon vielä, että kaikki Lahelantien varsien pysäkit ovat ilman katoksia, katokset poistettiin Lahelantien saneerauksen aikana, tämä ei houkuttele julkisen liikenteen käyttäjiä sadekautena). Tämä tarkoittaa, että pienasuntoja ei kannata toteuttaa tälle suunnitellulle asuntotontille.

Lisäksi voisin mainita, että kaavaehdotuksen YL-9 rajaa AR-20 vasten on piirretty väärin, koska kehitysvammaisten rakennusten rakennusluvassa vuodelta 2017 on autopaikkojen lukumääräksi vaadittu vähintään 12 ap ja tällä kaavamuutosrajauksella niitä jää 11 ap, eli vasten myönnettyä rakennuslupaa. Lisäksi kohteelle myönnettiin kerrosalaa 932+18 m² (uutta rakennusoikeutta 905 m², eli tontin pinta-alaksi pitää jäädä vähintään 3 017 m²). Tällöin jää asuntotontille pinta-alaa noin 2 277 m² ja rakennusoikeutta 683 k-m² (kaavamuutosehdotuksessa vastaavat 2 363 m² ja 709 k-m²). Kunnanhallitus on 28.5.2018 § 20 hyväksynyt tästä tulevasta tontista esisopimuksen, jossa pinta-alaksi on merkitty noin 2 128 m² ja 638 km².

Mielestäni uusi auinrakennus pitäisi toteuttaa yksikerroksisena ja tämä tarkoittaa, että tontin rakennusoikeus kannattaisi pienentää. Tämä siis jos kaavaehdotusta tullaan hyväksymään ja se saa lainvoiman.

Paras ratkaisu on kuitenkin, että alueelle kehitettäisiin pieni hoivakoti, joka voisi toimia yhteistyössä kehitysvammaisten kohteen kanssa. Tällä tavalla toteutettaisiin alkuperäistä asemakaavaa ja siitä aikanaan kerrotut tulevat toteutustoiminnot.

Kaavanlaatijan vastine:

Johtuen palveluverkon tarpeista hoivakoti sijoittui YL-9 korttelialueelle, ja on asemakaavan mukainen.

Päiväkotiliikenteen ohjaaminen palvelutalon tontin kautta ei parantaisi alueen viihtyvyyttä ja aiheuttaisi kohtuutonta haittaa palvelutalon asukkaille ja henkilökunnalle, eikä AR-20 tonttia voisi tehokkaasti käyttää rakentamiseen. Katupinta-alan laajentaminen ei ole taloudellisesti perusteltua eikä toiminnallisesti välttämätöntä.

Kaavamuutos mahdollistaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL-9) kahdentoista autopaikan toteuttamisen (kaavan pysäköintipaikkamääräys 1/80k-m²) Rivitalokorttelialueen pysäköinti tulee aidata pensasaidalla katu ja lähivirkistysalueista. Tontin esisopimus ei sido kaavaratkaisua joka ratkaistaan kaavaprosessissa. Rivitalojen korttelialue (AR-20) on rajattu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL-9) siten, että se mahdollistaa tontin tehokkaan käytön.

Rivitalon ja talousrakennuksen rakennusalan sijoittelulla on pyritty ottamaan huomioon palvelutalon ja piha-alueen näkymät, varjostumat ja mahdollisimman tehokas tontinkäyttö.

Kunnan tavoitteena on alueen monipuolinen asuntotarjonta. Viereisessä korttelissa 2224 asemakaava mahdollistaa rakentamaan pienkerrostaloja tai rivi- ja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia, ja tuon tontin tehokkuus on 0,4. Viereiseenkin kortteliin on tulossa tiivistä rakentamista. Neitoperhon tehokkuus 0,3 on tyyppillinen tehokkuus pientaloalueella. Tällä kaavamuutoksella edistetään olemassa olevan rakennusoikeuden toteutumista kortteliin, mikä on perusteltua ilmasto- ja kaavataloudellisten vaikutusten näkökulmasta.