

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	25.03.2022
Kaavan nimi	JUSSILANTIE 13		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.12.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.03.2021
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

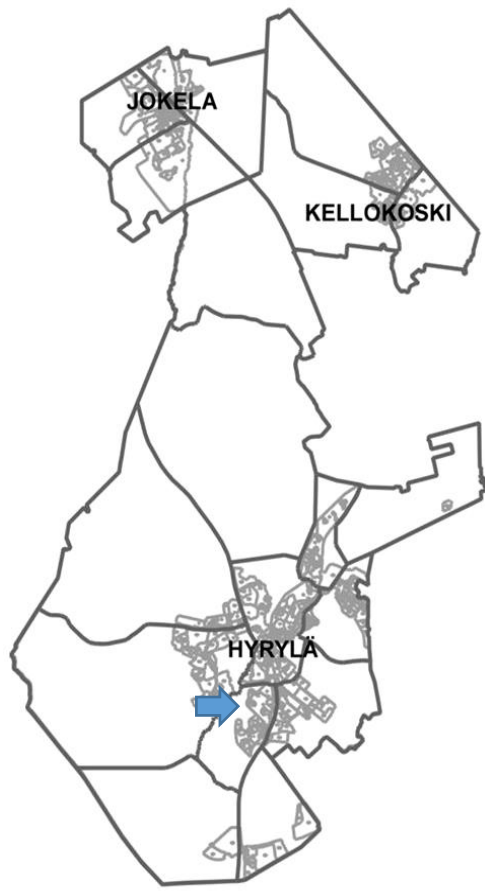
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4590	100,0	1200	0,26	0,0000	700
A yhteensä	0,4590	100,0	1200	0,26	0,0000	700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
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				

Alamerkinnot

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

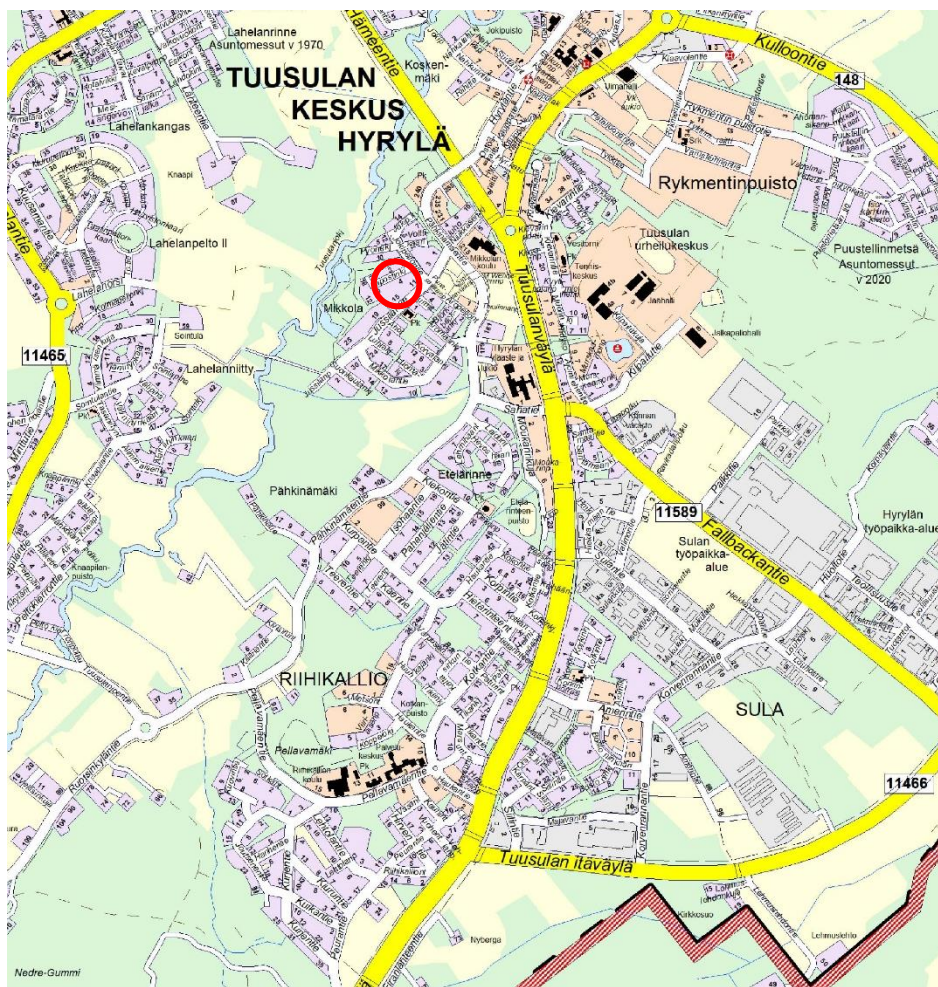
TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

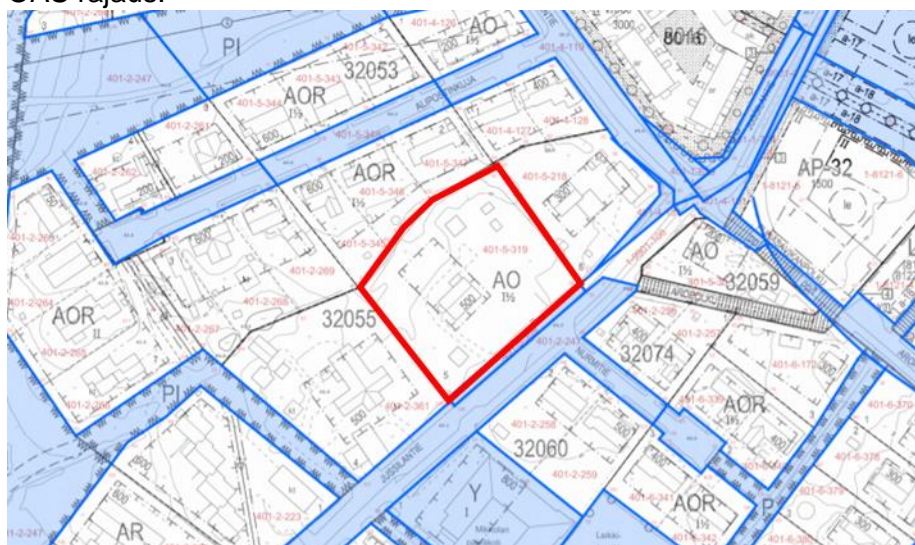
Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-tontille.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

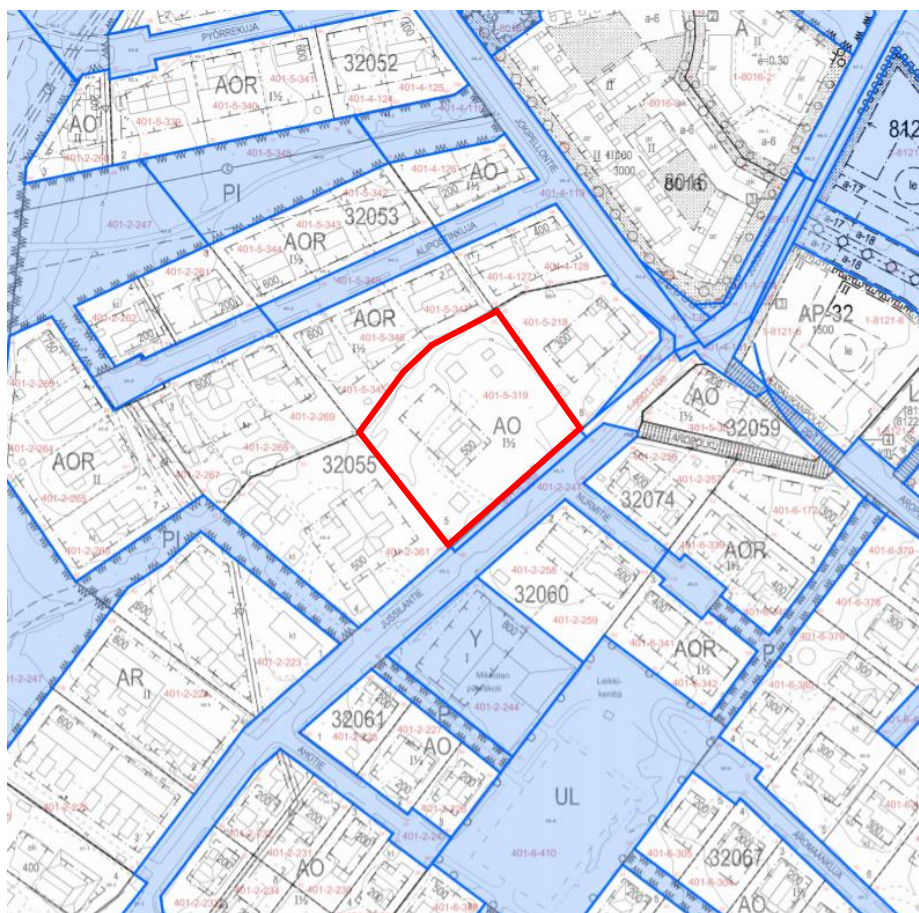
Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

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.

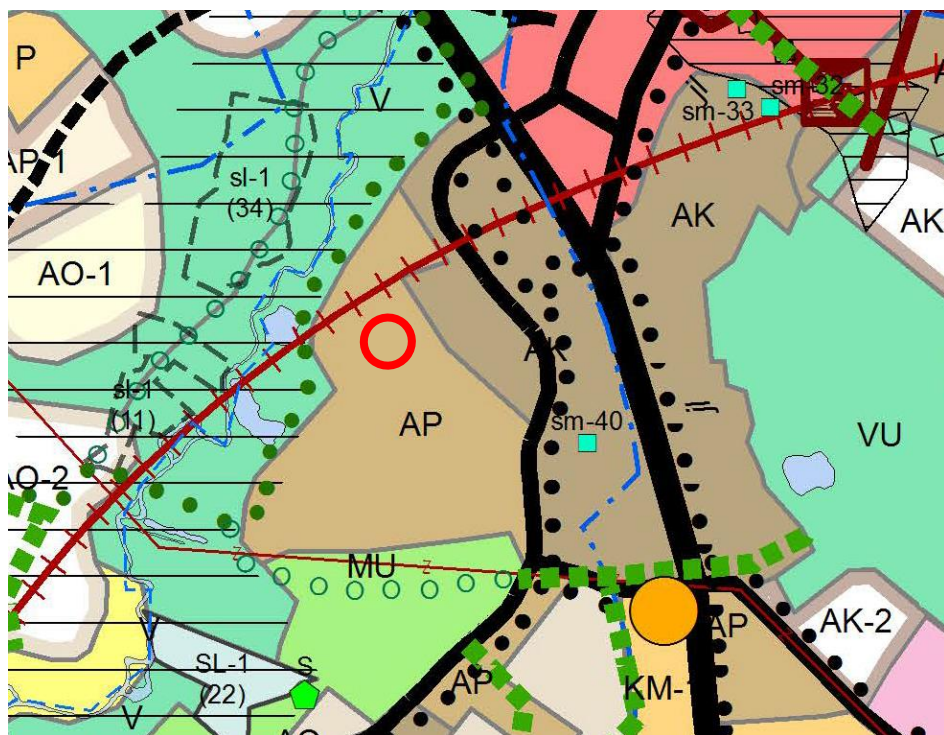


Asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen. Kaavamuutos-
alue rajattu punaisella. Sinisellä merkatut alueet ovat kunnan omistuksessa. (Tuu-
sulan karttapalvelu)

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 pientalovaltaiseksi 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

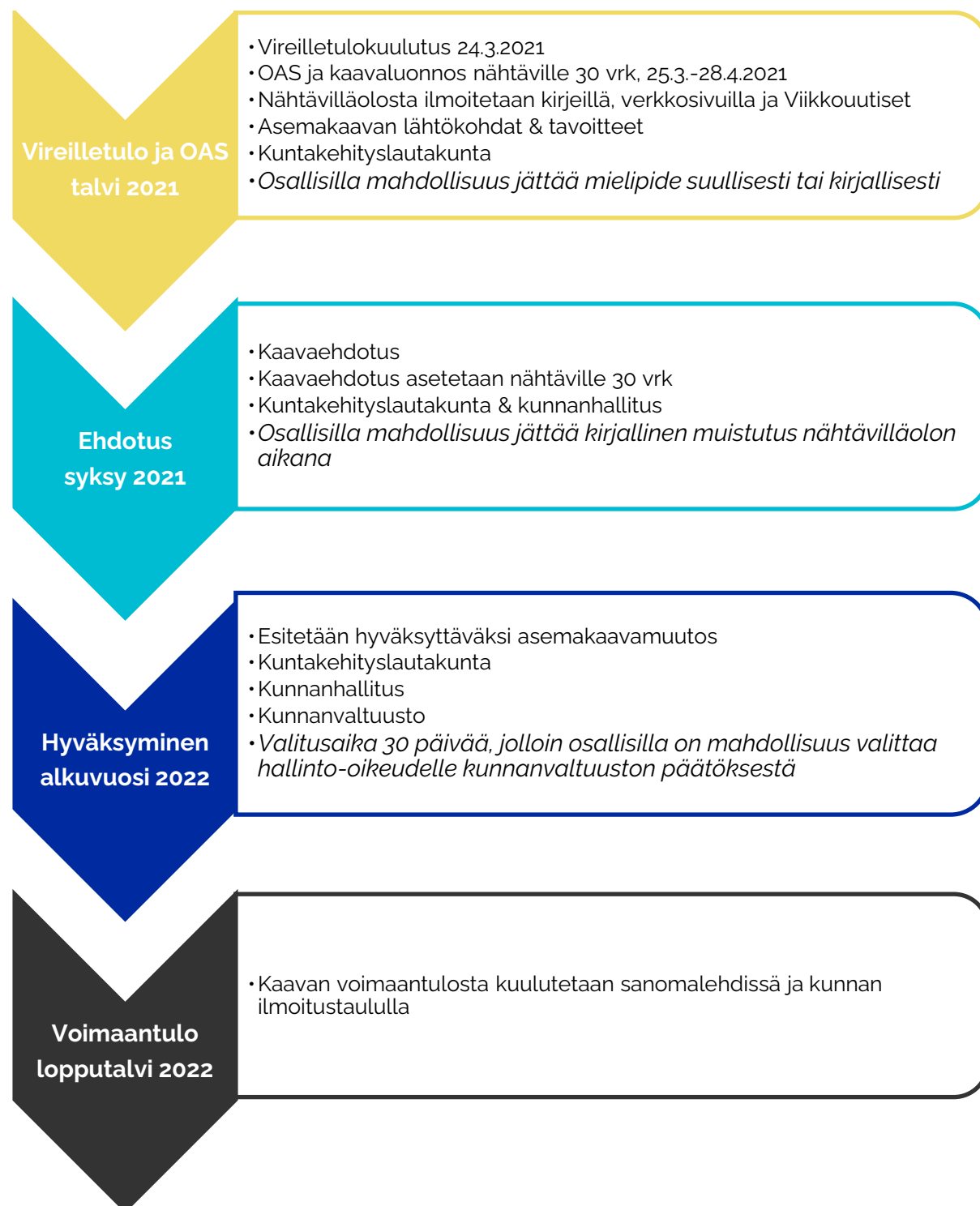
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014
anne.olkkola@tuusula.fi

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kunnanosa, HYRYLÄ

1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelia 32055 tonttia 5.
Asemakaavalla muodostuu korttelin 8130 ohjeellinen tontti 2.

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus xx.xx.2022

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.2022

Markus Hakalin, paikkatietopäällikkö

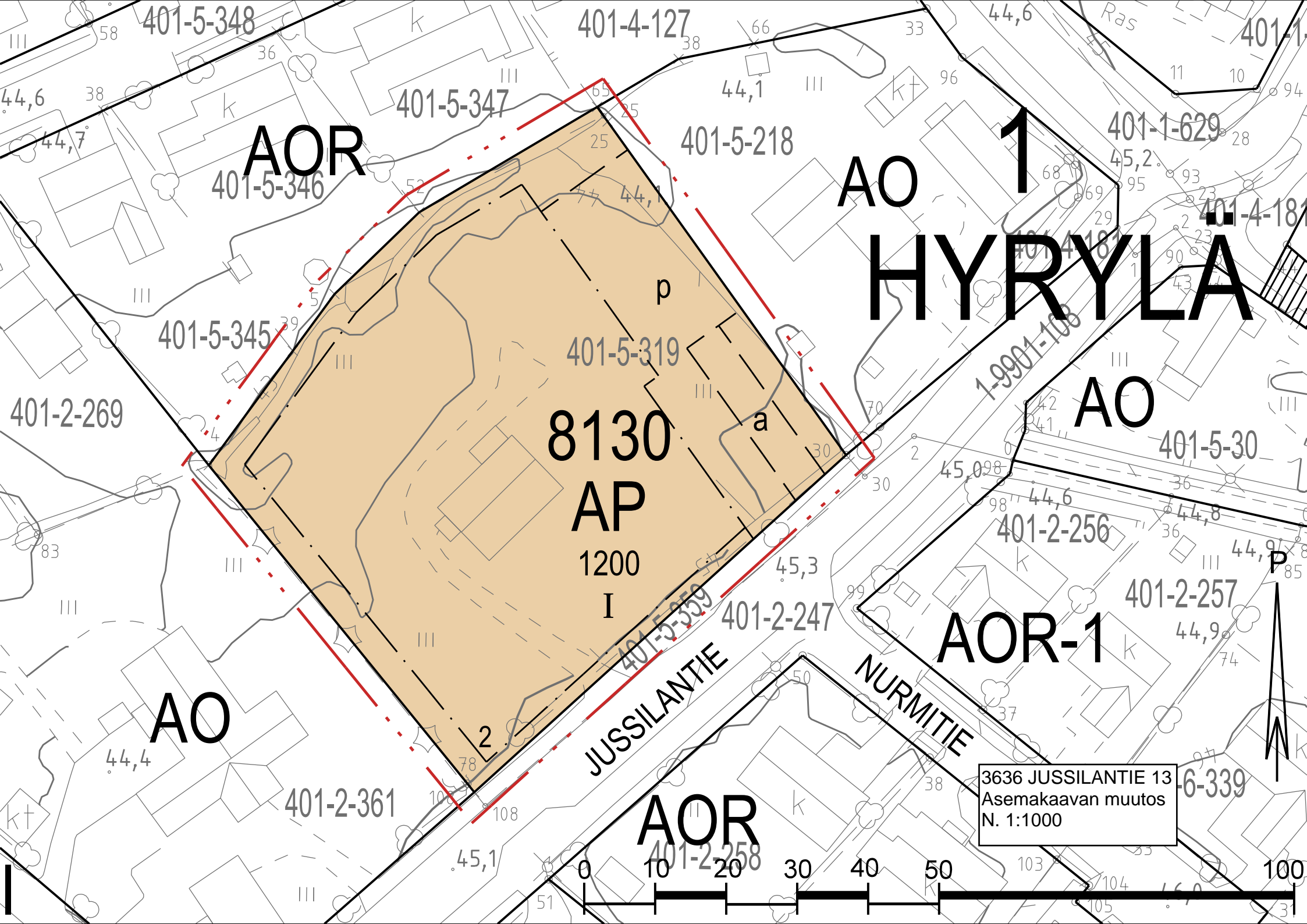
Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
julkisesti nähtävillä 12.1.2022-27.2.2022.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.x.2022 § x tekemän
päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa xx.xx.2022

Harri Lipasti, hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 10.3.2021 § 21	KH xx.x.2022 § xx
MRA 30§ 25.3.2021-26.4.2021	KV xx.xx.2022 § xx
KKL 15.12.2021 § 104	L.V xx.xx.2022
KH 21.12.2021 § 474	Voimaantulo xx.x.2022
MRA 27§ 12.1.2022-27.2.2022	
KKL 27.4.2022 § xx	3636



AOR

AO 1

HYRYLÄ

AO

**8130
AP**

**1200
I**

AOR-1

AO

AOR

JUSSILANTIE

NURMITIE

3636 JUSSILANTIE 13
Asemakaavan muutos
N. 1:1000



ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Asuinpientalojen korttelialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

1

Kunnanosan numero.

HYR

Kunnanosan nimi.

8130

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

1200

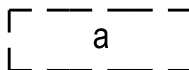
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

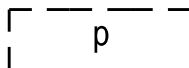
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



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 rakennusosalalle 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 pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa 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 pohjavesisuojaus sisätiloilla rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvan 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 hallintasuunnitelma. Rakennusluvan 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 rakennusluvan yhteydessä esittää periaatepiirrokset, 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. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi alueelliseen hulevesien hallintaratkaisuun johtavaan järjestelmään.



Kerrosala

Talo A	140 kem ²
Talo B	140 kem ²
Talo C	140 kem ²
Talo D	270 kem ²
Talo E	270 kem ²
Talo F	214 kem ²
yhteensä	1174 kem ²

Lisäksi lisäkerrosalaa (varastotilat) 30 m²

HUONEISTOJAKAUMA

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

Huoneistoala yhteensä 1059.5 m²

Autopaikat

Autopaikanormi 1 ap / 75 k-m²

$$1174 / 75 = 16 \text{ ap}$$

Osoitetaan 18 ap

Lisäksi osoitetaan varauksena 2 ap

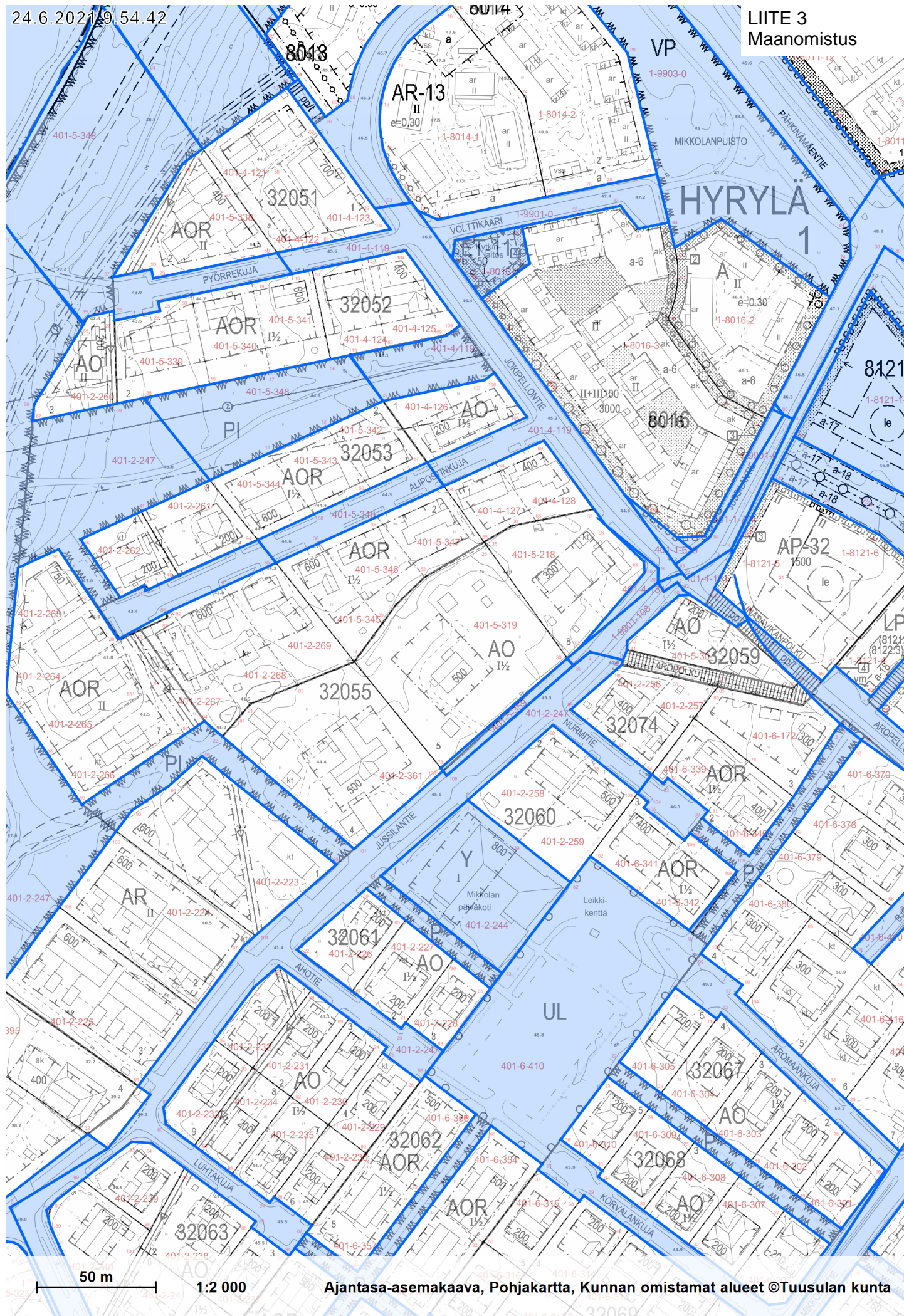
Tunnus	Päiväys	Muutos
--------	---------	--------

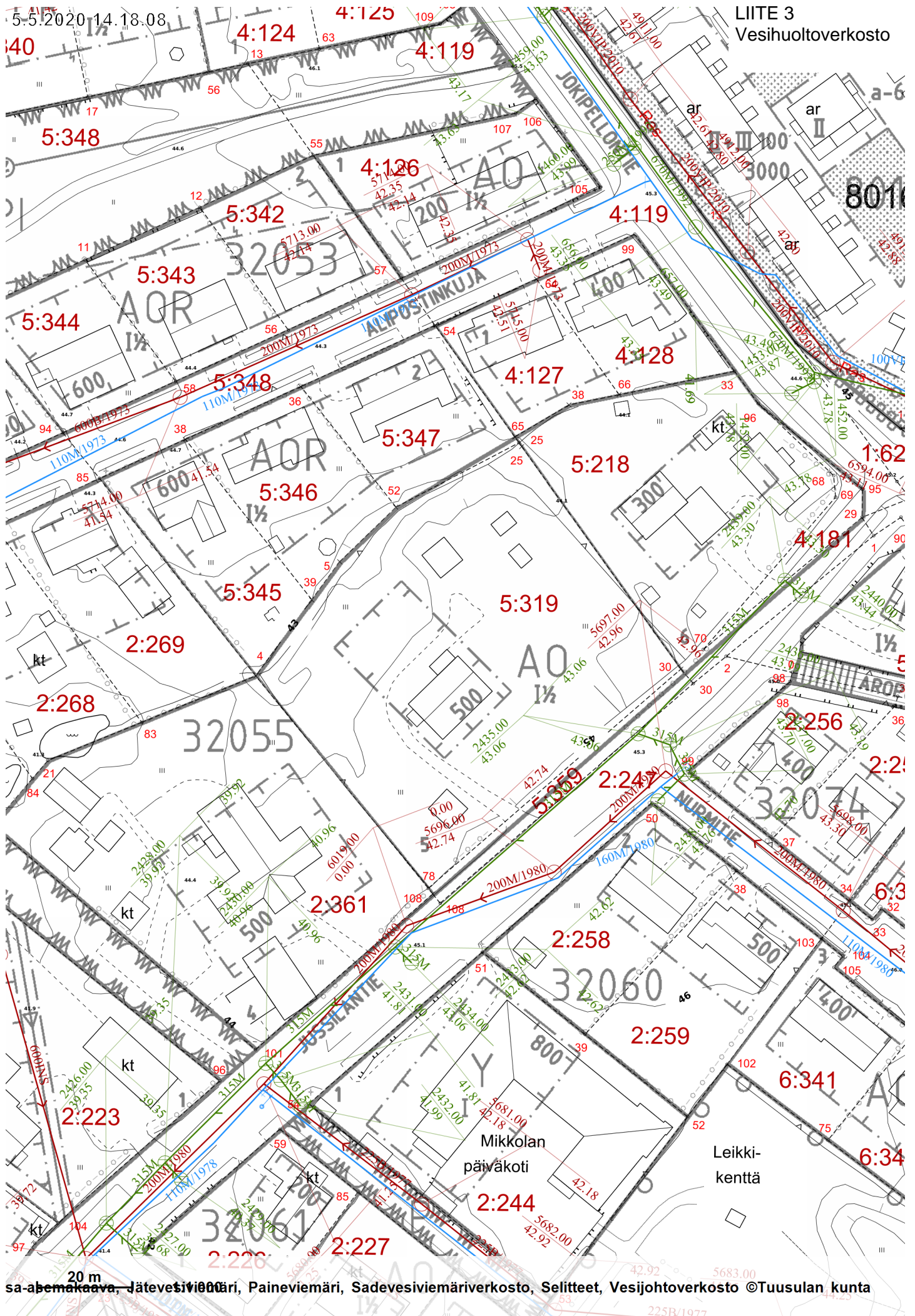
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatiosysteemi:
ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä / höjdsystem:
N2000

Rakennustunnus	Rakennustunnus	Rakennuspaatunnus
Kaupunginosa / Kylä	Korttel / Tila	Torni / Pono
Rakennusluokitus	Viranomaisen merkintä	
UUDISRAKENNUS	Pinustustila	Julkaisu numero
Rakennuspaikan osoite	Pinustuksen sisältö	mittakaava
Jussilantie 13 04300 Tuusula	TONTINKÄYTTÖLUONNOS	1:200
ARKITEHTUURITOIMISTO FELTONEN & SINISALO KASKITIE 11, 33540 TAMPERE puh. +358 50 582 8432 email. tero.sinisalo@peltonensiniso.fi	Piir. RH pvm. 09.11.2021	Suunnittelua Työn nro ja piir. nro muutos
ARK	687-20-101	









ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS JUSSILANTIE 13 (NRO 3636), YHTEENVETO VUOROVAIKUTUKSESTA

Kannanottojen, mielipiteiden, lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät on esitetty kaavaselostuksessa

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.1.–27.2.2022 (MRL 65 §)

- Viranomaisten, hallintokuntien, asiantuntijatahojen, yhdistysten ja yhteistyöelinten lausuntoja saatiin seitsemän (7 kpl)
- Kirjallisia muistutuksia saapui kuusi (6 kpl)

LAUSUNNOT

1. Uudenmaan liitto 21.2.2022

Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 12.1.2022

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Caruna Oy:n puolesta Rejlers Finland Oy 18.2.2022

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. Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa jonkin verran. Alueelle tarvitaan mahdollisesti uusia pj-kaapelointeja kaavan myötä. 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 kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon kun kaava on hyväksytty.

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 mitoitus. Läheisillä erillispientalotonteilla (AO) tonttitehokkuus vaihtelee 0,11-0,28 välillä. Viereisessä korttelissa on myös pienkerrostalotontteja (A), joiden tonttitehokkuus on 0,3-0,35. Siten kaavamuutos luo edellytykset tyypilliselle pientaloalueen tehokkuuden mukaiselle rakentamiselle. Tontille toteutetaan kaavan mukaisesti yksikerroksisia rakennuksia, mikä soveltuu ympäröivään pientaloalueeseen.

Kaava luo edellytykset ympäristöön sopivaan rakentamiseen. On annettu kaavamääräyksiä, jotka luovat edellytykset rakentamisen ympäristöön sopimiselle, muiden muassa julkisivujen ja vesikatteen materiaalit ja -värit sekä kattomuotojen osalta, edistäen yhtenäisen rakennustavan ylläpitoa korttelissa. On myös annettu tontin istuttamista koskevia määräyksiä.

5. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 10.2.2022

Lausunnossaan toukokuussa 2021 sivistyksen lautakunnat totesivat, että suunnitelman tontti on tiiviisti rakennettu ja soveltuvuus vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön tulee varmistaa. 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. Uutena huomionaan sivistyksen lautakunnan toteavat, että suunnitelman soveltuvuus kylärakenteeseen on ratkaistu kaavamääräyksillä. Edelleen tontti tulee tiiviisti rakennettua, ja muutos alueella on suuri. Perusopetukseen alueelle sijoittuvat oppilaat ohjautuvat tulevaisuudessa joko Lahelan, Rykmentinpuiston tai Riihikallion yhtenäiskouluihin oppilasmääristä riippuen. Kaikkiin näihin kouluihin alueelta on jo olemassa turvalliset kevyen liikenteen reitit.

Vastine:

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on tiivistä pientalovaltaista asuinalueetta. Alue varataan asumiselle, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Asemakaavan muutos on yleiskaava 2040 ehdotuksen mukainen.

Kaava luo edellytykset ympäristöön sopivaan rakentamiseen. On annettu kaavamääräyksiä, jotka luovat edellytykset rakentamisen ympäristöön sopimiselle, muiden muassa julkisivujen ja vesikatteen materiaalit ja -värit sekä kattomuotojen osalta, edistäen yhtenäisen rakennustavan ylläpitoa korttelissa. On myös annettu tontin istuttamista koskevia määräyksiä.

Kaavamuutos ei ole erityisen tiivis tai poikkeuksellinen tonttitehokkuuden kannalta, eikä johda laajemmin tarkasteltuna suureen muutokseen kylärakenteessa, koska alueen lainvoimaisissa asemakaavoissa on tontin ympäristöön ja myös samaan kortteliin osoitettu rivitalorakentamista (AOR ja AR), joiden tonttitehokkuudet vaihtelevat tontista riippuen 0,2 - 0,29 välillä. Katuosoitteen Jussilantie 13 tontin tehokkuus on kaavaehdotuksessa 0,28 ja siten vastaa alueen rivitalotonttien mitoitus. Siten on arvioitavissa kyseessä olevan tyypillisen tehokkuuden ja tiiviyden pientaloalueella. Läheisillä erillispientalotonteilla (AO) tonttitehokkuus vaihtelee 0,11-0,28 välillä. Viereisessä korttelissa on myös pienkerrostalotontteja (A), joiden tonttitehokkuudet ovat välillä 0,3 - 0,35. Kaava mahdollistaa yksikerroksisen rakentamisen, mikä sekin on omiaan luomaan edellytykset alueelle tyypilliselle pientalorakentamiselle.

Lisärakentaminen tonteille ja uudisrakentamisen kasvu tiivistäen rakennettua ympäristöä hyvässä sijainnissa, käytettävissä olevien kulkuyhteyksien ja infrastruktuurin alueella on järkevää ekologisessa ja taloudellisessa mielessä, siten toivottavaa. Asuntojen ja

asuntotyyppien määrän kasvu alueella, lyhyellä etäisyydellä Hyrylän keskuksesta voi arvioida edistävän kunnan myönteistä kehitystä. Asuntotarjonnan kasvu muun muassa lisää Tuusulan ja Hyrylän kiinnostavuutta, säilyttää palvelun tarjontaa sekä johdattaa parantamaan tilannetta nykyisestä. Siten kasvupaineen voi arvioida myös myönteiseksi, jopa tavoiteltavaksi muutokseksi.

6. Museovirasto 12.1.2022

Museovirasto toteaa, että Museoviraston ja Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

7. Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 22.2.2022

Suhteuttaen kaavaehdotusta tontin ympärille 1990-luvulla noussutta pientaloaluetta vasten, on iällisesti nuorehko tilakeskusrakennus menettänyt maisemakuvallista todistusvoimaisuuttaan, ja suhteuttaen tätä puolestaan esitettyyn kuntotutkimukseen ja rakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon, katsoo Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, ettei rakennusta tarvitse esittää suojeltavaksi asemakaavassa. Ottaen huomioon kaavaehdotuksen täydennysrakentamiseen liittyvät yleiset määräykset, katsoo museo, ettei sillä ole kaavaehdotukseen huomauttamista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUKSET:

1. Muistutuksen jättäjä (Mu1) 25.2.2022

Rakennusoikeuden määrästä muistutuksessa todetaan, että suunnitellulla tehokkuudella alueelle rakennetaan liikaa. Sen ei todeta olevan luontevassa suhteessa ympäröivään rakentamiseen. Siksi alueen luonne muuttuu laajemmin ja suhdetta jokilaaksoalueeseen. Oja laskee jokilaaksoon, joten luontoarvot ja yhteys jokilaaksoon on huomioitava kaavoituksessa. Ratkaisuna Tuusulan kunta ja naapurusto ei voi hyväksyä korkeammalle ja suuremmalla korolla suunniteltu uusi rakennuskanta Jussilantie 13 kohdalla. Tuusulan kunnalle jokainen alkuperäisen rakennusoikeuden rakennusneliö on merkittävä tulonlähde, muut arvot tulisi ottaa tässä tapauksessa huomioon. Samoin katson, että ympäröivä rakennuskanta ja sen luonne ei ole otettu suunnitelmassa riittävästi huomioon. Vaikka Jussilantie 13 rajoittuu eteläpuolelta ehkä arvokkaampaan ja vanhempaan rakennukseen (Jussilantie 15), ei tällä saisi olla merkitystä rakennuskohteen käytännöllisyyttä ja turvallisuutta mietittäessä.

Muistutuksessa esitettiin seuraavat kysymykset: Kuinka alueen savimaa otetaan huomioon rakennusten perustamisessa? Kuinka ympäristön rakennuskanta kestää uudisrakentamisen, kun

savialueen pinnan alaiset vesivirrat liikkuvat tai mahdollisesti muuttuvat? Kuinka uudisrakentamisen aiheuttama savimassojen mahdollinen kuivuminen vaikuttaa ympäröiviin rakennuksiin?

Toimenpiteinä muistuttaja ehdottaa rivitaloasuntojen määrän vähentämistä ja rakennettavien neliöiden vähentämistä. Luontoarvot ja oja on otettava huomioon suunnitelmassa. Tarkka yksityiskohtainen kartoitus rakentamisen vaikutuksista ympäröiviin rakennuksiin. Toivotaan ennakoivia kyselyitä, tiedusteluja ja tiedottamista.

Asuntojen, autokatoksen ja ajoneuvoliittymien sijoittelusta muistutuksessa mainitaan, että asuntojen ja autokatoksen sijoittelussa ei ole toimittu toiminnallisuutta ja asukkaisen turvallisuutta ensisijaisesti ajatellen. Suunnitelmassa Jussilantien 13 alueelle rakennettaneen 17 rivitaloasuntoa. On todennäköistä, että tontille tapahtuva liikenne tulee olemaan melko vilkasta. Tontin parkkialueelta noin 20 autoa poistuu Jussilantielle kulmittain Nurmitien liikenteen kanssa. Saamieni tietojen mukaan ja kysytyäni asiaa, Tuusulan kunta ei ole toimittanut muistuttajalle tässä yhteydessä suunnitelmia, miten kunnan puolelta liikennejärjestelyt ja muut toiminnot toteutetaan. On varmaa, että 17 rivitaloasunnosta monessa asuu lapsiperheitä. Samaa tontinkulman reittiä käyttävät sekä jalankulkijat ja pyöräilijät poistuessaan tontilta. Myös on todennäköistä, että lähes kaikki kävellen, pyöräillen ja autoillen tapahtuva liikenne suuntautuu Hyrylän keskusta. Katson, että kaavasunnitelmassa ei ole missään mielessä riittävästi otettu huomioon, miten kohde suhtautuu ympäröivään asutukseen, autoteihin, kevyen liikenteen väyliin ja jalankulkureitteihin.

Toimenpide-ehdotuksena muistutuksessa on todettu autokatoksen ja tontilta poistumisreitit muuttamisen tontin toiseen reunaan. Tällöin myös paikalle suunnitellut rakennukset siirtyvät katoksen paikalle. Se on selkeästi toimivampi vaihtoehto. Se ottaa huomioon poistumisväylän käytännöllisyyden. Jussilantien vastakkaisella puolella ei ole tuossa kohdassa lähistöllä muuta tiealuetta ja jalankulkijoille rakennettava tienylitys on turvallisempaa. Näkyvyys on tällöin huomattavasti parempi, liikenteen joustavuus ja turvallisuus paranevat. Rakennusten ja katoksen paikkojen muuttaminen ottaa paremmin huomioon ympäristön ja rakennuskannan.

Uudisrakentamisen korosta suhteessa ympäröivään rakennuskantaan on muistutuksessa todettu, että muistuttajan omistaman kiinteistön ja sen toisella puolella polkua olevan rakenteilla olevan uudiskohteen yli metrin rakennuskoron ero on herättänyt ihmetystä yleisemminkin ympäristössä ja myös alan asiantuntijoiden keskuudessa. Erityisesti kun vanha päärakennuksemme on noin 100-vuotias, pari vuotta sitten kunnan nimeämä suojelukohde. Tällaisia "taloudellisiin" perusteluihin nojaavia päätöksiä uudiskohteen osalta ei kunta saisi sallia. Myös visuaaliset arvot tulee ottaa huomioon pientaloalueella.

Toimenpide-ehdotuksena muistutuksessa vaaditaan, että koko naapurusto informoidaan erikseen rakennuskannan korkeudesta, korosta ja asiasta pyydetään erillinen lausunto.

Muistutuksessa todetaan Jussilantie 13 piha-alueen luonnon ja puuston kartoituksesta, että kaava-alueella on erittäin mielenkiintoista kasvillisuutta. Savipohjaiselta alueelta lähtee ojamainen vesialue, joka viettää kohti jokilaaksoa ja jokea. Tämä kosteikkomainen alue on erittäin merkittävä tekijä laajemman alueen luonteessa ja kasvillisuudessa. Katson, että luontoarvot ja tontin linkki jokilaaksoon tulisi huomioida kaavoituksessa. Savimaan erityishaasteista on kirjattu aiemmassa kohdassa, jossa on kommentoitu rakennusoikeuden määrää, perustietoja ja -valmisteluja.

Muistutuksessa esitetään yleinen kommentti liikenneturvallisuudesta Jussilantie 13 -katuosoitteen kohdalla, että asiaa ei käsitellä dokumenteissa. Asemakaavan muutosehdotuksen arvioidaan käsittelevän hyvin suurpiirteisesti liikennejärjestelyjä. Muistuttaja toteaa, syyksi ilmoitetun, että kaikki siihen liittyvät suunnitelmat ovat kunnan puolella eivätkä liity asemakaavan muutoksen. Näinkin tiiviisti rakennetussa ja poikkeuksellisen monta asuntoa pienellä alueella käsittävässä kokonaisuudessa tämä tulisi ensimmäiseksi ottaa huomioon ja ensimmäiseksi ratkaista. Nämä

samat haasteet ja suoranaiset ajattelemattomuudesta aiheutuneet virheet olemme kokeneet myös tonttimme Jussilantie 10 ympäristössä. Muistuttaja kysyy, miten turvallista on, että nykyisen suunnitelman mukaisesti tontin poistumisreitit ovat lähes vierekkäin, ainoastaan pensas tai puu välissä, ensin kevyt liikenne sitten autoliikenne. Suunnitelmasta ei ilmene, mutta muistuttaja pitää epätodennäköisenä, että Jussilantien 15 kohdalle rakennettaisiin jalkakäytävää tai kevyen liikenteen väylää. Muistuttaja kysyy mihin sijoitetaan suojatiet? Muistuttaja ilmoittaa, että suunnitelman mukaan kevyt liikenne poistuu Jussilantie 13 alueelta käytännössä suoraan Nurmitien ja Jussilantien risteykseen. Tontin parkkialueelta todetaan noin 20 autoa poistuvan Jussilantielle kulmittain Nurmitien liikenteen kanssa. Muistuttaja kysyy, onko tämä loppuun asti harkittu vaihtoehto? Samoin kysytään, tuleeko Jussilantie 13 puolelle kevyen liikenteen väylä tai jalkakäytävä sekä jatkuuko väylä Jokipellontielle asti?

Toimenpide-ehdotuksessa muistuttaja toteaa autokatoksen, parkkialueen ja poistumisreitit sijainnista tontin toisessa reunassa. Muistuttaja toteaa oman ehdotuksensa liikenneturvallisuuden ja liikenteen joustavuuden kannalta parempana vaihtoehtona. Jussilantien, Aropellontien ja Jokipellontien risteyksessä asuvana ja lukemattomia liikenteen vaaratilanteita todistaneena muistuttaja toivoo, että liikennejärjestelyt ja liikenneturvallisuus otettaisiin suunnittelutyössä ensimmäisenä huomioon. Muistuttaja arvioi, että suunnitelma ei näyttäyty sellaisena, vaan hän katsoo, että liikennejärjestelyt laajemmassa mielessä on saatettava yleiseen tietoon, ennen kuin kaavamutossuunnitelmasta voidaan antaa asialliset ja kattavat kommentit. Muistuttaja toteaa prosessin huonoksi, jos tässä vaiheessa kaikkia uuteen rakennuskantaan ja sen vaikutuksista ympäristöön, naapurustoon ja yleiseen alueen toiminnallisuuteen liittyviä kysymyksiä ja kommentteja ei voi esittää, tai jos niihin ei saa asianmukaisia vastauksia. Muistuttaja toteaa, että suunnitelma ei kata yleisesti suunnitelmille asetettuja odotuksia eikä anna selvitystä naapurustoa erityisesti kiinnostavista yksityiskohdista.

Vastine:

- *Kaavan rakentamisen määrästä, sen luonteesta ja ympäristöön sopivuudesta sekä sen korkeusasemasta*

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on tiivistä pientalovaltaista asuinalueetta. Alue varataan asumiselle, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Asemakaavan muutos on yleiskaava 2040 ehdotuksen mukainen. Kaavaratkaisu ei poikkea alueen rakentamisen tehokkuuksista merkittävästi. Ehdotus ei ole erityisen tiivis tai poikkeuksellinen tonttitehokkuuden kannalta, eikä se johda laajemmin tarkasteltuna suureen muutokseen ympäristössä, koska alueen lainvoimaisissa asemakaavoissa on tontin ympäristöön ja myös samaan kortteliin osoitettu rivitalorakentamista (AOR ja AR), joiden tonttitehokkuudet vaihtelevat tontista riippuen 0,2 - 0,29 välillä. Katuosoitteen Jussilantie 13 tontin tehokkuus on kaavaehdotuksessa 0,28 ja siten vastaa alueen rivitalotonttien mitoitusarvoa. Siten on arvioitavissa kyseessä olevan tyyppillisen tehokkuuden ja tiiviyden pientalotaloalueella. Läheisillä erillispienotalotonteilla (AO) tonttitehokkuus vaihtelee 0,11-0,28 välillä. Viereisessä korttelissa on myös pienkerrostalotontteja (A), joiden tonttitehokkuudet ovat välillä 0,3 - 0,35. Kaava mahdollistaa yksikerroksisen rakentamisen, mikä sekin on omiaan luomaan edellytykset alueelle tyyppilliselle pientalorakentamiselle. Näillä perusteilla voi todeta, että rakentamisen ympäristöön sopiva ja määrä on vähintään kohtuullinen.

Lisärakentaminen tonteille ja uudisrakentamisen kasvu tiivistäen rakennettua ympäristöä hyvässä sijainnissa, käytettävissä olevien kulkuyhteyksien ja infrastruktuurin alueella on järkevää ekologisessa ja taloudellisessa mielessä ja siten toivottavaa myös laajemmin yhdyskunnan kannalta. Asuntojen ja asuntotyyppien määrän kasvun alueella, lyhyellä etäisyydellä Hyrylän keskuksesta voi arvioida edistävän kunnan myönteistä kehitystä. Asuntotarjonnan kasvu muun muassa lisää Tuusulan ja Hyrylän kiinnostavuutta, säilyttää

nykyistä palvelun tarjontaa alueella sekä toisaalta johdattaa kehittämään tilannetta nykyisestä. Siten asuntokerrosalan kasvun voi arvioida myös myönteiseksi laajemmassa katsannossa ja yleishyödyllisenä tavoiteltavaksi. Kaavassa esitetty tehokkuus ja rakentamisen määrä ovat alueelle sopiva ja tarpeellisia.

Kaavoituksessa huomioidaan muun muassa alueen suunnittelun kannalta merkitsevät lähtökohdat, reunaehdot, lait ja säännökset, vakiintuneet toimintatavat sekä selvitykset. Rakennusoikeuden määrän tavoite on yksi useista kaavan valmistelun sisällöistä, joka huomioidaan kaavaa valmisteltaessa kokonaisuuden kannalta. Kaavassa ei ole erityisemmin tai poikkeavasti painotettu rakennusoikeuden määrää suhteessa muihin käytettävissä olleiden lähtökohtatietoihin liittyviin arvoihin, vaan ratkaisu noudattaa harkitusti tavanomaisia ja asiaankuuluvia toimintatapoja, ollen lakeihin perustuva ja tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Vallitsevat ja merkitsevät arvot on siten otettu huomioon riittävästi, vähintään kohtuullisesti.

Kaavassa esitetyt määräykset ja merkinnät ovat kaavoituksen tarkkuustasoa ja ne luovat edellytyksiä alueen rakennettuun ympäristöön sopivaan rakentamiseen. Lisäksi kaavassa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä mahdollistamaan rakentamisen ympäristöön sopiminen, muiden muassa enimmäiskerrosluvusta, rakennuspaikoista suhteessa tontin rajaan, julkisivujen ja vesikatteen materiaaleista ja -väreistä sekä kattomuodoista. Lisäksi on annettu tontin istuttamista koskevia määräyksiä. Siten voi todeta, että kaava mahdollistaa yhtenäisen rakennustavan toteuttamisen korttelissa ja alueella vähintään kohtuullisesti.

Kaava-alue on laajemmin arvioituna naapurikiinteistöjensä suhteen tasaista eikä tämä kaava luo erityisiä edellytyksiä eikä toisaalta syitä rakentaa ympäristöstä poikkeavasti korkeammalle. Esimerkiksi Jussilantien ja Jokipellontien liittymässä on käytettävissä olevan tiedon mukaan katukorko +45,2 metriä meren pinnasta ja kaava-alueen kaakkoispuolella, sen kohdalla Jussilantien ja Nurmitien liittymässä on katukorko +45,3 metriä meren pinnasta. Korukoero on 75 metrin matkalla. Siten 10 senttimetrin korukoeroa voi pitää erityisen vähäisenä ajatellen maastonkorkeuksia katualueen näkymissä. Lähinäkymissä maanpinnan tasoa katualueilla voi pitää tasaisena. Kiinteistössä kaava-alueen sisäpuolella maasto on kohtuullisen tasainen. Tontilla kaakkois-luoteis-suunnassa pääosalla rakennusala noin 1 metri, koska tontin kaakkoisosassa Jussilantien tuntumassa maanpinnan korko on noin +45 metriä meren pinnasta ja noin 50 metrin päässä tontin luoteispuolisessa osassa korko on noin +44 metriä meren pinnasta, laskien tontin luoteisosassa olevaan ojaan. Siten pääosalla rakennusala maaston kaltevuus on noin 1:50 (1 senttimetri puolen metrin matkalla). Se ei tuota esimerkiksi liikkumisesteettömän tontin käytön kannalta kaavan tarkkuustasolla mitään erityisiä vaatimuksia.

Myöhäisemmässä tarkemmassa rakennuslupavaiheen suunnittelussa pihan korkeusasemat huomioidaan lain, säännösten ja Tuusulan rakennusjärjestyksen kannalta. Myös siinä vaiheessa huolehditaan periaatteellisesti rakentamisen keskinäisestä ympäristöön sopimisesta ja samalla myös varmistetaan naapurin etu. Uudisrakennukset perustetaan rakentamisalueen pinnantasaisuuksia mukailten. Kaava-alue on kauttaaltaan riittävän tasainen. Asuinrakennusten lattiatasojen korot määritetään tarkemmassa rakennuslupavaiheen suunnittelussa myöhemmin, asumisen käytännöllisyys ja esteettömyys huomioiden. Asuinrakennusten lattiatasojen korot tulevat todennäköisesti vaihtelevaan jossain määrin talo- tai asuinhuoneistokohtaisesti, korkeustasojen vaihtelun mukaan, mikä ratkaistaan rakennuslupavaiheen suunnittelussa. Rakennusalan maanpintaa ei tasata tai nosteta maatäytöillä, koska se edellyttäisi tukimuurien tai pihojen käytettävyyttä heikentävien kulkuluiskien rakentamista, mikä vaikeuttaisi tontin käyttöä. Suurten maatäyttöjen tekeminen on haastavaa savipohjaisilla alueilla vajoamisen riskin vuoksi. Joka tapauksessa myös rakennuslupavaiheessa naapurit ovat osallisia, heitä tiedotetaan lupa-asiasta ja heille varataan mahdollisuus ilmaista esitetystä rakennussuunnitelmista mielipiteensä sekä antaa palautetta asioista, joilla olisi esimerkiksi vaikutusta heidän etuunsa.

- *Mielipiteiden ja muistutusten esittämisestä kaavaprosessista, kaavan selvityksistä sekä kaavalle asetetuista odotuksista*

Muistutuksessa pyydetään erillistä lausuntoa, että koko naapurustoa tiedotettaisiin rakentamisen korkeudesta ja korkeusasemasta. Lisäksi muistutuksessa arvioidaan kaavaprosessin olleen huono, jos mielipiteitä ei saisi kaavaprosessissa esittää. Kuitenkin kaavaa koskeva osallistaminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Mielipiteille ja muistutuksille sekä kannanotoille ja lausunnoille on annettu prosessiin kuuluva, nähtävillä oloihin perustuva mahdollisuutensa. Kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä, kaavoitus on vastaanottanut siitä osallisten lausunnot ja muistutukset, muistuttaja mukaan luettuna. Muistuttajan edellyttämä erillisen lausunnon sisältö kaavan mahdollistamista korkeusasemista on tässä vuorovaikutuksen selvityksessä, tässä asiakohdassa vastineena, vakiintuneiden toimintatapojen ja lain mukaisesti. Joka tapauksessa myöhemmässä rakennuslupavaiheessa kaavaan perustuvat rakennussuunnitelmat edellyttävät naapurien kuulemista. Siinä vaiheessa on olemassa kaavavaihetta tarkempaa aineistoa tavoitellun uudisrakentamisen korkeuksista ja korkeusasemista tontilla naapurien arvioitavaksi. Rakennuslupavaiheessa osallisia tiedotetaan, joko kunnan tai hankkeen toimesta ja varmistetaan naapurin etu, jos sellainen lain mukaan on.

Kaavaan liittyvät selvitykset on esitetty kaavaselostuksessa ja sen liitteissä. Kaavaa koskevan materiaalin luettelo on myös esitetty selostuksessa. Selostuksen kohta "Asemakaavan kuvaus" sisältää lähtökohta-arvion ja sitä vastaavan kaavaratkaisun. Selostuksen liitteissä on lueteltu esimerkiksi mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja kannanotot sekä vastineet - asiakirja. Luettelossa muusta kaavaa koskevasta materiaalista on mainittu kaava-alueita koskevat selvitykset, jotka on muiden muassa huomioitu kaavan valmistelussa. Siten voi todeta, että kaava-alueita koskevia selvityksiä on olemassa, niitä on kaavaa varten tehty ja ne ovat kukin vaikuttaneet osaltaan kaavaehdotuksen sisältöön.

Kaavat valmistellaan monialaisina prosesseina ja tulos on yleisesti paras mahdollinen yhdistelmä asetetuista tavoitteista, toisinaan keskenään ristiriitaisistakin. Koska kaavat koskevat monia kansalaisia, on ymmärrettävää, että kaavoihin kohdistuu paljon kiinnostusta ja erilaisia odotuksia, joten toivomuksia esitetään. Yhtä ymmärrettävää on, että valitettavasti kaikissa tilanteissa ei kaikkia yksittäisiä käsityksiä voida aina ottaa huomioon täysin odotuksia vastaavasti, mikä on tyypillisesti seurausta keskenään haastavasti yhteen sovitettavista intresseistä. Se on seurauksena esimerkiksi, jos tilaa, maapinta-alaa tai maanomistusta ei ole tarpeeksi, jolloin on tehtävä kaavaan ratkaisu keskenään määritellyssä suhteessa mitoitettavien asioiden yhdistelmänä. On silti muistettava, että kaavojen ansiosta on mahdollista ratkaista rajoitettuja ja määrällisesti vähäisiä näkökulmia laajemmin, esimerkiksi yhteistä etua ajatellen. Näin on toimittu myös tässä kaavamuutoksen ehdotuksessa ja sitä pidetään yleisenä menettelytapana.

- *Jokilaakson ja kaava-alueen luontoarvojen, luoteispuolisen ojan, hulevesien ohjaamisen, pohjaveden suojelun, perustettavuuden ja maaperän huomioimisesta sekä puustosta ja näkymistä*

Kaava-alueella tai siihen liittyvillä alueilla lähituntumassa, alueen luoteispuolinen oja huomioiden, ei ole arvokkaita tai suojeltavia luontokohteita, käytettävissä olevan tiedon perusteella.

Kaavassa ei ole määräyksiä tai merkintöjä, jotka koskisivat tontin luoteisosan ojaa tai jotka loisivat edellytyksiä sen muutoksille. Kaavan rakennusala ei sijaitse ojan kohdalla, eikä rajoitu

siihen. Kaavan rakennusala alueella ei ole erityisen poikkeava verraten alueen lainvoimaisiin kaavoihin ja niiden toteutuksiin, siinä suhteessa, millä etäisyydellä tonttien rakennuspaikat sijoittuvat suhteessa ojaan. Kaavan mahdollistamalla rakentamisen käyttötarkoituksella ja rakentamisen sijainnilla ei ole aluetta laajemmin huomioiden, vallitsevaan tilanteeseen merkitseviä vaikutuksia kaava-alueen ulkopuoliseen jokilaaksoon tai kaava-alueen luoteispuoliseen ojaan, esimerkiksi sen kunnossapidon, veden vapaan virtaamisen, sen suunnan, aseman tai korkeuden osalta.

Yleensä ja periaatteessa, ennakkotapausten ja lain perusteella ojien kunnossapitovastuu kuuluu tyypillisesti hyödynsaajalle, eikä vastuu ole riippuvainen ojan sijainnin mukaisesta kiinteistönomistuksesta, tai milloin hyödynsaajia on useampia, vastuu on yhteinen. Siltä osin kuin ojitusta varten on perustettu sitä koskeva yhteisö, kuuluu kunnossapito sille. Kunnossapitovastuu koskee myös pelkästään omalla maalla olevaa ojaa niin, että ojan kunnossapidon laiminlyönti ei saa aiheuttaa toiselle vahingollista vettymistä tai muuta edunmenetystä. Kunnossapitovastuun sisältönä on ojien pitäminen tehtäviensä edellyttämässä kunnossa ilman, että niistä aiheutuu vältettävissä olevia haittoja. Haitat on siis minimoitava, eikä toiselle kuuluvalla alueella saa aiheutua vahinkoja, haittoja, vettymistä tai muuta edun menetystä. Kunnossapidon laiminlyönti voidaan joissain tapauksissa lain perusteella saattaa kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen käsiteltäväksi. Sitä koskevan asian voi panna vireille se, jonka etua tai oikeutta asia koskee. Yksityisomistuksessa olevien ojien ja niihin liittyvien kiinteistöjen ylläpito sekä yksityisten tahojen välisten sopimusten tekeminen ja hyvät naapuruussuhteet eivät ole kaava-asioita.

Voi arvioida, että hulevesillä ja pohjavedellä on osin merkitystä tontin luoteisosan ojan virtauksiin. Hulevesien käsittely tontilla on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Uudisrakentamisella tontilla on vaikutuksia hulevesien ohjaamiseen ja samalla aluetta koskeva pohjaveden suojeleminen on huomioitava. Aiemmin vanhemmissa lupapäätöksissä ei pääosin ojan varren kiinteistöissä ole edellytetty hulevesien hallintaa. Nyt kuitenkin alueen rakennuslupia koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset lait ja määräykset. Uudisrakentamisessa hulevesien hallintaan liittyy esimerkiksi viivytyksiä tontilla, mikä saattaa vähäiseltä osaltaan luoda edellytykset veden kertymän vaihtelun tasautumiselle erilaisilla ajanjaksoilla ja mahdollisesti jopa parantaa tilannetta nykyisestä. Hulevesien hallinnasta omalla kiinteistöllään vastaa kiinteistön omistaja. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvityksiä tai suunnitelmia hulevesien järjestämisestä sekä pohjaveden hallintasuunnitelma. Likaisia hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön. Mikäli hulevesien puhdistamiseen käytetään öljynerotuskaivoja, ne tulee mitoittaa oikein ja niistä tulee rakennusluvan yhteydessä esittää periaate-piirrokset, mitoitusperiaatteet ja käyttöohjeistus. Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, joten siitä on annettu määräyksiä. Kaavassa on myös annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta, vaikka hulevesien johtamista edellytetään jo lakien, säännösten ja rakennusjärjestyksen perusteella rakennusluvan yhteydessä. Siksi on arvioitavissa, että kaavalla voi olla myönteisiä vaikutuksia ojan virtauksien kannalta.

Alueen maaperä on savea. Alueen pohjaolosuhteet otetaan aina huomioon perustamistapasuunnitelmaa laadittaessa. Maaperän rakennettavuus ja perustamistapa tutkitaan erikseen tarkemmassa rakennuslupahakemusvaiheessa, eikä se ole tässä tapauksessa kaava-asia. Kaavassa ei määrätä perustamistavasta. Asuinrakennukset voidaan perustaa pohjatutkimuksesta riippuen esimerkiksi teräsputkipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Rakentaminen on suunniteltava kaikin puolin niin, että naapurille ei aiheudu haittaa. Alueella sijaitsee paljon nykyisiä pientaloja savimaalle perustettuna, joten kaava ei johda perustamistapojen osaltakaan poikkeavaan tilanteeseen, koska on käytettävä alueella teknisesti hyväksyttäviä ja siten sopivia perustamistapoja. Ei ole tiedossa, että

nykyinen rakentaminen olisi keskenänsä aiheuttanut yleensä naapurustossa aiemmin maaperän muutoksista johtuvia haittoja kiinteistöjen välillä. Ympäröivän asutuksen keskelle tehtävä täydennys- tai lisärakentaminen on tyypillistä myös savipohjaisilla alueilla. Savipohjaisessa maassa ei juurikaan kulje vesivirtoja. Savimassojen kuivuminen on puolestaan mahdollista, mutta sillä ei ole merkitystä rakennusaluetta ympäröiviin rakennuksiin, jos uudisrakennuksia ei rakenneta merkittävästi ympäröiviä rakennuksia matalampaan tasoon. Suunnittelullinen, toteutusellinen ja ylläpidollinen haaste voisi olla esimerkiksi savipohjaiselle alueelle tavoiteltava laaja kellari, esimerkiksi maanalainen pysäköintilaitos. Siitä ei tässä hankkeessa ole kyse. Siten voi todeta, että uudisrakentaminen ei muuta tilannetta ja kaavoituksessa on selvitetty ja arvioitu riittävästi alueen maaperä ja sen perustettavuus.

Uudisrakentamisessa rakennuspaikalta on yleensä välttämätöntä poistaa puita ja kasvillisuutta, valmisteltaessa työmaan käynnistämistä, muuten rakentaminen ei ole mahdollista. Alue kaavan ympäristössä on pientaloaluetta, paikoin tehokkaasti rakennettua. Se on rakentunut pitkällä ajalla ja niiden työmaiden valmistelu mm. puiden kaatamisen osalta on aikoinaan järjestetty saman tyyppisillä periaatteilla kuin nyt. Puiden ja kasvillisuuden poistaminen, vaikka työmaan kannalta tavanomainen, muuttaa lähinäkyviä jonkin verran, mutta vastaavaa on aikoinaan tapahtunut kullakin rakennetulla tontilla. Siten ympäristön muuttumisen kasvillisuuden muutosten puolesta, työmaan käynnistämistä ajatellen on tarpeellista, tavanomaista ja asiaankuuluvaa. Toisaalta tarkemmasta myöhäisemmästä rakennuslupavaiheen suunnittelun ratkaisusta riippuen, kaava-alueella saattaa olla edellytyksiä säilyttää nykyistä puustoa ja istuttaa uutta tontin käytön kannalta tavoiteltaviin sijainteihin. Kaavassa esitetty luo edellytykset saman tyyppisille ratkaisuille lähinäkyvien vehreyden kannalta kuin jo toteutuneessa naapurustossa. Koska tässä kaavassa tapauksessa ei ole määrätty säästettäviä puita, on mahdollista, että myöhemmin tarkemmassa rakennussuunnittelun vaiheessa ilmenee jollain osapuolella, esimerkiksi hankkeeseen ryhtyvällä, tarve määritellä puita, joita ei poisteta ja ne voivat siinä tapauksessa tulla osaksi tontin pihasuunnitelmaa. Joissain rakennuslupavaiheen tapauksissa periaatteessa tarvitaan puustokartoitusta, jotta voi yksilöidä puita, mutta sellainen ei ole kaava-asia.

- *Ajoneuvoliittymän, autopaikkojen ja autokatoksen sijoittelun edellytyksistä sekä tontinkäytön mahdollisuuksista*

Kaavaehdotuksen kartassa on määrätty tontin koillisosaan ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala ja ohjeellinen pysäköimispaikka. Kaavassa ei ole annettu ajoneuvoliittymäkieltoa Jussilantien puolelle. Koska autojen säilytyksen ja pysäköinnin paikat ovat ohjeellisia eikä ajoneuvoliittymäkieltoa Jussilantien puolelle ole, kaava ei määrää ajoneuvoliittymän tai autojen pysäköinnin sijainteja tontilla. Liittymän sijainti ratkaistaan tarkemmassa myöhäisemmässä rakennuslupahakemuksen vaiheessa, eikä se ole tässä vaiheessa kaava-asia. Kuitenkin kaavaa varten tehdyssä viitesuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollinen ratkaisu toteutukseen ja siinä on esitetty ajoneuvoliittymä Jussilantien ja Nurmitiesien liittymään tai sen tuntumaan.

Kaavan vuorovaikutuksessa esiintyneiden mielipiteiden johdosta autokatos ja pensasistutukset on merkitty kaava-alueen tontin koillisosaan muun muassa suojaamaan naapuruston lähinäkyviä tai muita autoihin liittyviä mahdollisia vaikutuksia tontin tuntumassa. Määräyksen tavoite on keskittää autopaikotus tontilla, jotta kaava-alueen tontin käyttö olisi tarkoituksenmukaista, turvallista ja järkevää, Keskitettäessä autopaikat niitä ei tarvitse sijoittaa esimerkiksi yksittäin eri puolille tonttia. Näin asumiselle, ulko-oleskelulle ja tontin sisäisille kulkureiteille voi osoittaa turvallisesti autolla ajon reiteistä eriytetyt tontin osat, esimerkiksi lapsille turvalliset ulko-oleskelupaikat. Turvallisuus johtuu siitä, että jalankulun ja autoilun

reitit eivät tontin sisällä juuri risteä. Asuntojen on tarkoituksenmukaisempaa suuntautua luonnonvalon kannalta tontilla lounaaseen ja sijoittaa autopaikat edelliseen nähden vastakkaisen ilmansuunnan, koillisen puolelle tonttia.

Keskitetyn autopaikoituksen sijainnin vuoksi käyttökelpoisin ratkaisu on sijoittaa tontin ajoneuvoliittymä mahdollisimman lähelle autopaikkoja, jotta ajoreitti minkä tahansa tontin autopaikan ja katualueen liittymän välillä olisi mahdollisimman lyhyt. Tontin ajoneuvoliittymän sijoituksessa kaavan havainnekuvan mukaisesti Jussilantien ja Nurmitien liittymään tai sen välittömään tuntumaan, voi liikenteen arvioida olevan kaikkien liikkumistapojen kannalta mahdollisimman turvallista, koska ei muodostu useita liittymiä peräkkäin lyhyellä matkalla eri kohtiin Jussilantietä. Muodostuu neljän ajosuunnan turvallinen liittymä. Kaksi erillistä T-liittymää, lyhyellä etäisyydellä keskenään todennäköisesti vähentäisi liikenteen sujuvuutta kadulla, tuottaen myös mahdollisesti enemmän vaaratilanteita, Siten kaavan viitesuunnitelmassa esitetty ratkaisua on todettavissa turvallisemmaksi ja toimivammaksi.

Edellisillä perusteilla on todettavissa kaavassa huomioidun vaikutukset ympäröivään asutukseen, alueen eri liikkumismuotoihin, liikenneturvallisuuteen, liikenteen sujuvuuteen ja liikenneverkkoon, niin kaava-alueella kuin sen ulkopuolella, siihen liittyviltä osin.

- *Liikenteen määrästä ja liikenneturvallisuudesta Jussilantiellä, katualueiden suunnittelusta Jussilantie 13 asemakaavan muutoksen yhteydessä*

Kaavaehdotus ei edellytä katuverkon, katualueen tai -alueiden uudistuksia, eikä se niihin johda. Koska katualueen muutostarpeita ei ole, katualue ei muutoksien tarpeita ajatellen sisälly asemakaavan muutosalueeseen. Jalkakäytäviä tai suojateitä ei tähän kaavaan liittyen suunnitella. Jussilantien, Aropellontien ja Jokipellontien liittymä ei kuulu kaava-alueen rajaukseen.

Vaikka katualueen järjestelyt eivät tässä tapauksessa kaavoitusta koske, voi silti todeta yleisellä tasolla, että katualueelle tarvittavat muutokset, esimerkiksi jalkakäytäviä koskevat, kunta suunnittelee ja toteuttaa tarvittaessa erikseen, tarkastellen alueen liikenneverkkoa laajemmin. Jos alueella tai sen tuntumassa, esimerkiksi Jussilantien, Aropellontien tai Jokipellontien katualueita suunniteltaisiin, osallisia tiedotettaisiin.

Asemakaavamuutoksen aiheuttama liikenne on tavanomaista, vähäistä asumiseen liittyvää, alueelle tyypillistä liikennettä. Kaavan havainnekuvassa on hahmoteltu autopaikkojen määräksi kaavakartan merkintöihin perustuen 18 autopaikkaa. Tontin pysäköintialueelta kadulle ja kadulta tontille suuntautuva ajoneuvoliikenne ei ole niin vilkasta, että se tuottaisi merkittäviä muutoksia jalankulkijoiden kannalta tai muita turvallisuusriskejä. Siten voi todeta, että liikenteen lisäys ei ole merkitsevää, eikä siitä aiheudu oleellista haittaa naapurustolle. Samoin voi todeta, että kaavassa on riittävästi otettu huomioon alueen rakennetun ympäristön lisäksi, autotiet, jalankulku ja polkupyöräily, kaava-alueeseen liittyviltä osin.

Jussilantie 13 asemakaavamuutos tuli vireille maanomistajan hakemuksesta ja maanomistaja kustantaa kaavamuutoksen. Kaava-alueen rajausta perustuu tarkoituksenmukaisuuden harkintaan sekä muun muassa edellä mainittuun kaavamuutoshakemukseen ja alueen kehittämistarpeiden arviointiin laajemmin muun muassa yleiskaavaehdotuksen kannalta. Kaavamuutoksen rajauksessa on mukana tavoiteltavien muutosten kannalta tonttimaata. Ei ole tiedossa tarpeita muuttaa katualuetta, esimerkiksi kaistojen määrän, niiden sijainnin, linjausten, leveyksien tai tasauksen osalta, joten ei ole ollut tämän kaavan yhteydessä syytä muuttaa kortteli- tai katualueen rajoja. Jussilantie on tällä hetkellä käyttökelpoinen, toiminnallinen, turvallinen, jalankulun ja ajoneuvoliikenteen kaistat toisistaan erottava.

Yleisesti ja periaatteessa jalankulun kannalta suojateitä tarvitaan vain kohtiin, joissa jalankulkija tarvitsee liikenneympäristön tukea ylitettävän ajoradan liikennevirran katkaisemiseen. Jussilantien liikennemäärät ovat tavanomaisia tonttikatujen määriä ja ajoneuvojen nopeusrajoitukset huomioiden alhaisia, joten suojateitä ei tällä alueella lähtökohtaisesti tarvita. Katualueen profiili on harkittu, turvallinen, toimiva ja viihtyisä nurmikko- ja puuistutuksineen.

Liikenteeseen liittyvät järjestelyt, jotka koskevat tätä asemakaavaa, on esitetty kaavakartalla ja selostuksessa. Kaava-alueen ulkopuolisia liikennejärjestelyjä tai liikennejärjestelyjä, joihin ei tule muutoksia, ei tässä aineistossa esitetä, eikä niistä ole syytä tämän kaavan prosessin yhteydessä erikseen tiedottaa. Toteutetut liikennejärjestelyt on esitetty kussakin aiemmassa hyväksytyssä suunnitelmassa, jotka voivat olla jo toteutetut myös. Asukkaiden on mahdollista tehdä aloitteita katualueita koskevista muutoksista viranomaisille esimerkiksi, jos he haluavat yhdessä kehittää Jussilantien katualueita. Sen leventäminen johtaa kadun varren tonttimaan pienentämiseen vastaavasti.

- *Kaava-alueen ulkopuolella olevan jo toteutetun rakentamisen keskinäisistä ominaisuuksista*

Nykyinen rakentaminen, joka sijoittuu tämän kaavan alueen ulkopuolelle, perustuu muihin vanhempiin lainvoimaisiin kaavoihinsa ja niihin perustuviin rakennuslupapäätöksiinsä. Siten tämän kaava-alueen ulkopuolella olevan aiemmin toteutetun tai mahdollisesti vielä keskeneräisen, mutta toteutuvan rakentamisen keskinäiset ominaisuudet eivät ole tämän kaavan asia. Sen sijaan tässä kaavaehdotuksessa on useita määräyksiä, joilla on merkitystä kaavan mahdollistavan rakentamisen ympäristöön sopimisen kannalta (ks. ed. kohdat). Kaavan valmistelun yhteydessä on ympäröivää rakentamista naapurustossa arvioitu lähtökohtana kaavan sisältöjen, määräysten, karttamerkintöjen ja mitoituksen kannalta, mikä ilmenee kaavaselostuksesta ja vuorovaikutusasiakirjoista. Siten voi arvioida, että kaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen on huomioitu kaavassa riittävästi, ennakoiden toteutumisen mahdollisuuksia ja sen ympäristöön sopimista.

2. Muistutuksen jättäjä (Mu2) 28.1.2022

Mikkolan alueen maanomistajana totean nähtävillä olevasta kaavamuutosehdotuksesta seuraavaa: Asemakaavan muutosta varten laadittujen selvitysten ja kaavaselostuksessa esitetyn perusteella ei ole mahdollista arvioida, täyttääkö asemakaavan muutos maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja 54 §:n sisältövaatimukset. Myöskään tehtyjen selvitysten ja asiakirjojen perusteella ei ole mahdollista arvioida, täyttääkö asemakaavan muutos perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Kaavaselostuksen sivulla 11 on virheellistä tietoa kaavoituksen etenemisestä. Lisäksi tietoja puuttuu. Mm. maaliskuu luetaan kevätkuukaudeksi, joten kaava tuli vireille keväällä 2021. Kaavaselostusta tulee myös tältä osin korjata ja täydentää. Lisäksi haluan tässä yhteydessä todeta, että kaavaselostus olisi mm. parempien vuorovaikutusmahdollisuuksien turvaamiseksi pitänyt laatia ympäristöministeriön laatiman asemakaavaselostusmallin (YM:n opas 3 / Asemakaavan selostus) mukaisesti, kuten aikaisemmin Tuusulassa onkin tehty. Mitään perustetta mallista poikkeamiseen ei ole. Tuusulassa tulee palata aikaisempaan käytäntöön.

Pyydän lähettämään minulle sähköpostitse kirjallisen vastineen muistutukseeni.

Pyydän, että minulle lähetetään viipymättä sähköpostitse tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Vastine:

- *Muistutuksessa todetusta maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja 54 §:n sisältövaatimusten arvioinnista asemakaavan muutoksen suhteen*

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § koskee vaikutusten selvittämistä kaavaa laadittaessa. Siinä todetaan, että kaavan tulee perustua sen merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Kun kaava laaditaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 3 §:ssä tarkoitetun hankkeen toteuttamiseksi, hankkeen ympäristövaikutukset voidaan arvioida erillisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn sijaan kaavoituksen yhteydessä. Kyseessä olevan kaavan selostuksessa ja sen liitteissä on lueteltu tehdyt vaikutusten arvioinnit ja selvitykset. Siten asemakaavamuutoksessa on toimittu lain mukaan.

Kaava mahdollistaa pientalojen rakentamisen pientaloalueelle ympäristöön sovitettuna. Kaavalla on sen vaikutusten arvioinnin perusteella myönteisiä merkityksiä, esimerkiksi sosiaaliselta, taloudelliselta ja ekologiselta kannalta, koska kaava luo edellytykset uusille asunnoille yhdyskunnassa keskeisellä paikalla ja jo olemassa olevaa, käytettävissä olevaa infrastruktuuria voi kaikin puolin hyödyntää. Siten voi todeta, että kaavalla ei ole merkittäviä haitallisia eikä poikkeuksellisia vaikutuksia, millä on merkitys vaikutusten arvioinnin kannalta.

Ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa on sivulla 15(21) yhteenveto kaavaa koskevista laadituista selvityksistä, Sivuilla 15(21)–17(21) on arviot kaavamuutoksen yhdyskuntataloudellisista ja kaavataloudellisista vaikutuksista, vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, vaikutuksista luontoon ja maisemaan, vaikutuksista liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, vaikutuksista kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön, vaikutuksista ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, vaikutuksista ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä virkistykseen sekä elinkeino-, työllisyys ja talousvaikutuksista. Edelliset on jäsennelty kukin oman alaotsikkonsa alle ja kussakin on suoritettu riittävä ja yksiselitteinen vaikutusten arviointi, joka perustuu muun muassa kaavaan liittyviin selvityksiin ja kaavaehdotuksiin. Esimerkiksi vaikutuksista ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen on selkeästi ja ymmärrettävästi todettu: *Asemakaava mahdollistaa rivitalojen rakentamisen valmiin kaupunkirakenteen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu tiivistää taajamarakennetta ja tukee vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä.* On myös huomattava, että kaavan vaikutusten arvioinnin jäsennöinti vastaa pitkälti Ympäristöministeriön kaavaselostusohjetta. Siten voi todeta, että asemakaavamuutoksessa on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 9 § edellyttämät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

Muistutuksessa todetaan, että ei ole arvioitavissa, täyttääkö kaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimukset. Kyseinen pykälä on kaavoituksen kannalta keskeinen asemakaavan sisältöjä koskeva. Siinä todetaan, että asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Kaavaselostuksessa s. 20–21 on todettu, kuinka maakuntakaavat ovat kaavaprosessissa otetut huomioon. Esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja sitä vastaava asemakaavataso korttelialueen käyttötarkoitus taajama-alueella

Hyrylässä on hyvin sopiva asuinpientalojen korttelialue (AP). Yleiskaavojen osalta kaavaselostuksessa s. 21–22 on todettu, kuinka yleiskaavataso on kaavaprosessissa otettu huomioon, koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, alueella on voimassa osayleiskaava Hyrylä laajentumissuunnat, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Sen tulee korvaamaan voimaantullessaan Tuusulan yleiskaava 2040, jonka ehdotuksessa alue on esimerkiksi merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi. Sitä asemakaavatason käyttötarkoitus vastaa. Lisäksi 54 § todetaan asemakaavan laatimisesta, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Edelliset asiat on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaavaselostuksessa on todettu asemakaavan kuvauksessa s. 7–17 suunnitteluun vaikuttaneita lähtökohtia niitä teemoittain suunnitelmaratkaisuun verraten, esimerkiksi alueen käyttötarkoituksen, liikenteen, palvelujen, esteettömyyden, luonnonympäristön, ekologisen kestävyuden, suojelukohteiden, yhdyskuntateknisen huollon maaperän rakennettavuuden sekä pohjarakentamisen osalta. Kaavan vaikutusten arvioinneista on todettu s. 17–19, alkaen selvityksistä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa. Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset on arvioitu kaavan edellyttämässä laajuudessa esimerkiksi olevan kunnallistekniikan osalta. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön on arvioitu esimerkiksi alueella laajemmin olevasta rakentamisen tehokkuudesta ja kaavas suunnitelman vastaavuudesta siihen. Vaikutuksia luontoon ja maisemaan on arvioitu. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen on arvioitu, esimerkiksi todeten kaavas suunnitelman pientaloon täydennyksen sopivuudesta liikenneverkkoon, jossa on tavanomaista ajoa. Vaikutuksista kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön on arvioitu ja on todettu muun muassa kaupunkikuvallisista muutoksista sekä kaavamääräysten keinoista sovittaa uudisrakentaminen nykyiseen. Vaikutuksista ilmastonmuutosten hillintään ja sopeutumiseen on arvioitu, todeten muun muassa, että kaavaratkaisu tiivistää taajamarakennetta ja tukee vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä. Vaikutuksia ihmisten terveellisyyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin ja virkistykseen on arvioitu, todeten muun muassa, että asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia on arvioitu myös selostuksessa todeten, että merkittäviä vaikutuksia ei ole. Aiemmin mainitut suunnittelun lähtökohdat ovat todetut s. 19–22, muiden muassa ylempien kaavatasojen osalta. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet on todettu s. 23–25 muun muassa koko kaavaprosessin vuorovaikutuksen ja osallistamisen kannalta, josta ilmenee, että vuorovaikutus on järjestetty lain mukaisesti. Siten voi todeta, että kaavamutoksen valmistelussa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimukset.

- *Asemakaavan muutoksen selvityksistä ja asiakirjoista, joissa on arvioitu perustuslain 6 §:n vaatimusta maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta*

Perustuslain 6 § koskee yhdenvertaisuutta. Siinä todetaan muun muassa, että ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan

sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Asemakaava on kokonaisuuden osa, jonka on sopuuhaisesti ja elimellisesti liityttävä toisiinsa, siksi kunkin hankkeen on oltava kokonaisuuden kannalta sopiva. Jotta edellinen voisi toteutua määräysvalta kaavan laadintaan ja siitä noudatettaviin periaatteisiin on oltava yksissä käsissä, kunnalla. Samassa yhteydessä kunta huolehtii maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta muistutuksessa mainitulla tavalla sekä siitä, että kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavoitukseen ja vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon. On myös muistettava, että kunnilla on ns. kaavoitusmonopoli. Siksi kunnat vastaavat maankäytön suunnittelusta alueellaan, mikä on kunnan edellä mainittu velvollisuus ja oikeus (MRL 4 §, MRL 20 §). Kaavoitusmonopoli on maapolitiikan kulmakivi. Kunnan on kyettävä vaikuttamaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen ratkaisullaan.

Kaavaehdotus luo edellytykset yhdyskunnan laajempaan kokonaisuuteen yhteen sopivan hankkeen suunnittelulle ja toteuttamiselle, tässä tapauksessa pientalojen rakentamiselle nykyiselle pientaloalueelle. Tämä kaava on valmisteltu maankäyttö- ja rakennuslain sekä perustuslain edellyttämällä tavalla osalliset, kohdellen heitä yhdenvertaisesti. Tässä kaavassa ratkaistaan vain sen aluerajauksen sisällä olevat asiat. Tämän kaavan aluerajauksen ulkopuolisia kaavoja koskevat aiemmat päätökset eivät ole tämän kaavan asia, vaan ne on vuorovaikutettu ja ratkaistu kukin omana aiempaan ajankohtanaan, jolloin osallisille on annettu mahdollisuus ilmaista mielipiteensä ja jättää muistutuksensa aikoinaan. Siten voi todeta, että tämä kaavamuuotos ei ole ristiriidassa perustuslain 6 §:n kanssa.

- *Kaavaselostuksen sivun 11 tietojen oikeellisuudesta koskien kaavoituksen etenemistä, kaavaselostuksessa edellyttävien tietojen maininnoista,*

Kaavaselostuksen numeroidulla sivulla 11 on kerrottu kaavaratkaisusta ja sen mahdollistamista suunnittelusisällöistä suhteessa pohjaveden suojeluun, liittyen muun muassa rakennusten perustamiseen, kellareiden rakentamiseen, energiakaivoihin, öljysäiliöihin, viranomaisyhteistyöhön, katualueiden ja pysäköintialueiden suunnitteluun sekä hule- ja kattovesien ohjaamiseen. Siten koska sivulla 11 ei ole tietoja kaavoituksen etenemisestä, ei kaavoituksen etenemisestä voi olla virheellisiä tietoja. Muistutuksessa ei ole todettu, mitä tietoja sivulta 11 puuttuu. Kaavaselostus on laadittu vakiintuneilla ja tarkoituksenmukaisina pidetyillä toimintatavoilla ja selostuksessa on osaltaan esitetty tarvittavat tiedot kaavan hyväksyttävyyden arvioimiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole määrätty asemakaavaselostuksen muodosta tai sisällöstä, tekstimuotoisena asiakirjana sen rakenteen osalta. Edellä mainituilla perusteilla voi todeta, että kaavaselostuksen sivun 11 tiedot ovat oikeellisia ja tarvittavia tietoja päätöksenteon ja jatkosuunnittelun kannalta on esitetty riittävästi.

- *Kaavaselostuksen vireille tulon ajankohdan määrittelystä*

Kaavaselostuksessa on ilmoitettu kaavan vireille tulon päivämäärä 24.3.2021. Toisin kuin muistutuksessa todetaan, selostuksessa maaliskuuta ei ole määritelty johonkin tiettyyn vuodenaikaan kuuluvaksi. joten muistutuksessa esitettyyn ei ole mahdollista ottaa kantaa enempää tässä vaiheessa. Jos muistutuksessa kuitenkin viitataan johonkin toiseen asiakirjaan, jossa tämän kaavan vireille tulo olisi määritelty ristiriitaisesti suhteessa kaavaselostuksessa ilmoitettuun tai tapahtuneeseen, on arvioitavissa, että tieto vireille tulosta on ilmoitettu

kaavaselostuksessa riittävästi ja vähintään kohtuullisesti, vuorovaikutuksen, osallistamisen ja päätöksenteon kannalta.

- *Kaavaselostuksen sisällöllisen rakenteen laatimisesta väliotsikoinen ja ympäristöministeriön asemakaavaselostusoppaasta*

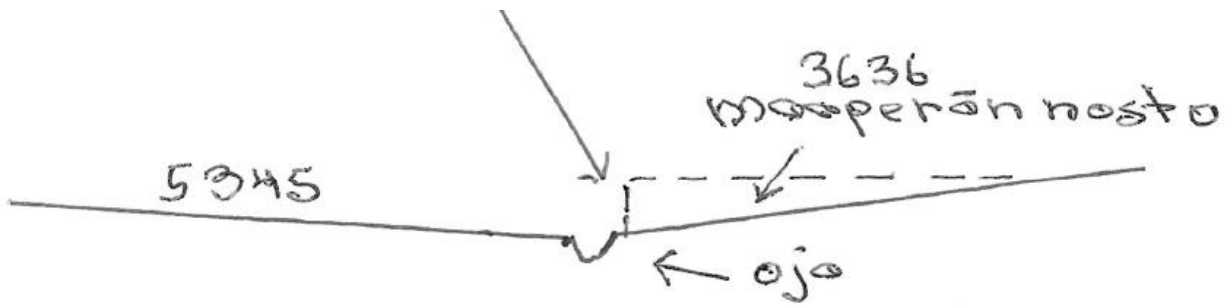
Maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaisesti asemakaavaehdotukseen liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Tarkoitettaessa ympäristöministeriön opasta asemakaavaselostuksen laatimiseksi, ei maankäyttö- ja rakennuslaki velvoita ko. opasta käyttämään, koska kyse on oppaasta. Kaavoituksella on oltava mahdollisuus harkita kaava-alueen laajuuden, tavoitteiden, sisällön ja merkitysten perusteella tarkoituksenmukaisen selostusasiakirjan käyttöä, lain puitteissa. Ympäristöministeriö on laatinut oppaan asemakaavan selostuksen laatimisen perusteista, selostusta koskevista keskeisistä maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännöksistä, laatimisen lähtökohdista sekä sisältö- ja rakenteen jäsentelystä. Opas on hyödyllinen ja soveltuvin osin käytettävissä oppaana, mutta ei ole velvoittava. Sovellettavuuteen viittaa myös oppaan toteamus, että muun muassa vaikutusten arvioinnin väliotsikointi riippuu kaavan laajuudesta ja merkityksestä, mikä kertoo osaltaan, että tapauskohtaisesti on voitava soveltaa kaavaselostuksen sisältöjä, lain edellytykset tietysti täyttäen. Siten voi todeta, että kaavoituksella on mahdollisuus lain, säädösten ja vakiintuneiden menettelytapojen puitteissa harkita asemakaavaselostuksen sisällön jäsennöintiä otsikoiden, tarkoituksenmukaisesti arvioiden, eikä se ole toimintatapana virheellinen. Selostus on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

3. Muistutuksen jättäjät 4 kpl (Mu3, Mu4, Mu5 ja Mu6) 23.2.2022

Neljä muistutusta jätettiin sisällöltään pääosin saman kaltaisina. Kukin neljästä muistutuksesta jätettiin omasta kiinteistöön ja yhteen muistutukseen oli piirretty pystyleikkauskuva kaava-alueen luoteisosan ojasta.

Muistuttajien tontit todetaan rajoittuviksi kyseiseen asemakaavaehdotuksen tonttiin. Muistuttajan tontti arvioidaan rinnetontiksi, joka laskee kohti Jussilantie 13:sta. Jussilantie 13 arvioidaan muistutuksissa rinnetontiksi, joka laskee kohti muistuttajien tonttia. Jotta Jussilantie 13 rakennukset voitaisiin tehdä kaavan havainnekuvien mukaisesti pitäisi muistutusten mukaan Jussilantie 13:sta maaperää nostaa tai pengertää jopa 2 metriä korkeammalle tai jopa enemmän. Sitä eivät muistuttajat voi hyväksyä. Muistuttajat eivät hyväksy myöskään pengertämisen vaihtoehtona rakennettavaa korkeaa sokkeliä. Kahden metrin korkeana se kohottaisi rakennusten korkeutta niin, että ne eivät sulautuisi olevaan ympäristöön.

Lisäksi muistutuksessa todetaan tontin rajalla Jussilantie 13 puolella olevasta ojasta, että sitä ei saa täyttää, koska salaojien todetaan laskevan siihen ja virtauman estäminen aiheuttaisi tonteille tulvimista keväisin ja sadekausina. Rakennuttajalle veloitettu pensasaidan sijainnin on oltava riittävän etäällä ojasta, jotta sen kasvaminen mahdollistuu.



Kuva: Naapurin muistutuksen havainnepiirros

Vastine:

Kaava-alue on laajemmin myös naapurikiinteistöjensä suhteen arvioituna tasaista eikä tämä kaava luo erityisiä edellytyksiä tai syitä rakentaa ympäristöstä poikkeavasti korkeammalle, ympäristöön sopimattomasti. Esimerkiksi kaava-alueen ulkopuolella, kaakkoispuolella on Jussilantien ja Jokipellontien liittymässä käytettävissä olevan tiedon mukaan katukorko +45,2 metriä meren pinnasta ja 80 metrin etäisyydellä kaava-alueen, sen kohdalla Jussilantien ja Nurmitien liittymässä on katukorko +45,3 metriä meren pinnasta. Siten 10 senttimetrin erotusta pitkällä matkalla voi pitää erityisen vähäisenä ajatellen maastonkorkeuksia katualueen näkymissä. Siten arvioiden voi lähinäkymissä maanpinnan tasoa katualueilla pitää tasaisena.

Laki, säännökset ja Tuusulan rakennusjärjestys määrittelevät myös pihan korkeusasemien ja pengerrysten rakentamista, huolehtien periaatteellisesti rakentamisen keskinäisestä ympäristöön sopimisesta ja myös kohtuudella naapurin edusta rakentuvassa kokonaisuudessa. Rakennuksen 1. kerroksen lattian ja rakennusta ympäröivän maanpinnan ero toteutunee tavanomaisilla vaadittavilla sokkelin korkeuksilla, eivätkä ne ole periaatteessa mitenkään poikkeuksellisia. Rakentamisen korkeudet ilmenevät tarkemmassa rakennuslupavaiheen suunnittelussa, eikä se ole tässä tapauksessa kaavassa ratkaistava asia.

Uudisrakennukset perustetaan rakentamisalueen pinnantasaisuuksia mukaillen ja siihen alueen maanpinta on kauttaaltaan kohtuullisen ja riittävän tasainen. Asuinrakennusten lattiatasojen korot määritetään asumisen käytännöllisyys ja esteettömyys huomioiden. Asuinrakennusten lattiatasojen korot tulevat todennäköisesti vaihtelemaan asuinhuoneistokohtaisesti, korkeustasojen vaihtelun mukaan. Rakennusalueen maanpinnasta ei tultane tekemään muistutuksessa todetun kaltaista täysin tasaista kenttää maatäytöillä, koska se edellyttäisi tukimuurien tai pihojen käytettävyyttä heikentävien kulkuluiskien rakentamista. Suurten maantäyttötöiden tekeminen on haastavaa savipohjaisilla alueilla, rakenteiden ja pinnoitusten vajoamisen riskin vuoksi. Tontin maaston muokkaaminen sekä piha- ja istutusalueiden korkeudet esitetään tarkemmassa rakennuslupavaiheen suunnittelussa myöhemmin, eivätkä ne ole tässä tapauksessa kaava-asioita. Samoin tontin rajalla sijaitseva oja huomioidaan tarkemmassa rakennuslupavaiheen hulevesien ohjauksen suunnittelussa, eikä se ole kaava-asia.

Asemakaavassa on määrätty tontin aitaamisesta pensasaidalla. Pihan istuttaminen tontin rajan pensasaitoiheen esitetään rakennuslupavaiheessa piha- tai istutussuunnitelmassa ja jos ei muissa asiakirjoissa, vähintään pääpiirustusten asemapiirustuksessa, mikä ei ole kaava-asia. Yleensä on pidetty kohtuullisena ratkaisuna uudisrakennuksen rakennuslupaa haettaessa merkitä myös kasvillisuus asemapiirrokseen ja niin, että pensasaitaa ei istutettaisi naapurien yhteiseksi aidaksi tontin kohdalle, koska silloin aidan hoitamisesta voi olla vaikea sopia. Siten periaatteessa leikattavaksi tarkoitetun pensasaidan taimet on hyvä istuttaa vähintään 0,5 metrin etäisyydelle rajasta siten, että pensaita on oman tontin puolella, mutta jos aita on leikattava naapuritontin puolelta, siihen on saatava naapurin suostumus. Edelliset eivät ole

asemakaavalla määrättäviä asioita, vaan rakennuslupavaiheessa esitettäviä. Rakennuslupavaiheessa hankkeen naapurit ovat edelleen myös osallisia, heitä tiedotetaan lupa-asiasta ja heille varataan mahdollisuus ilmaista esitetyistä suunnitelmista mielipiteensä sekä antaa palautetta hankkeeseen ryhtyvälle ja rakennusvalvonnalle asioista, joilla saattaa olla vaikutusta heidän etuunsa.

**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 kaupungin museo 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.

Kaavamuutoksen 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 asemaakaava muutoksella kunnioita vanhojen kuntalaistensa arvoja, jotka heillä oli muuttaessaan Tuusulaan. Väljää rakentamista ja tilaa hengittää. Nauttien kuitenkin hyvistä naapurisuhteista ja pientaloesimisen 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 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 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 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. 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 vierä 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 asuinkeuhkosalasta 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 mitoitus. 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. 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 korttelimme 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 korttelimme liittyviin muihin asioihin ei kunta halunnut puuttua.

Viimeisen neljän vuoden aikana olemme yrittäneet laittaa liikkeelle prosessia Aropolun (vanha Aropolku), tai sen osan liittämistä korttelimme. 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 rakennusoikeutta 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 keskustaan. 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 kaavamutossuunnitelmasta 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 liikkuu.

Kaavanlaatijan vastine:

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