

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	06.02.2023
Kaavan nimi	LEPOMÄKI		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	19.12.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3569
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8490	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8490

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8490</b>	<b>100,0</b>	<b>5460</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>1518</b>
A yhteensä	1,2855	69,5	5460	0,42	1,2855	5460
P yhteensä					-0,3871	
Y yhteensä					-0,9854	-3942
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5635	30,5			0,0870	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

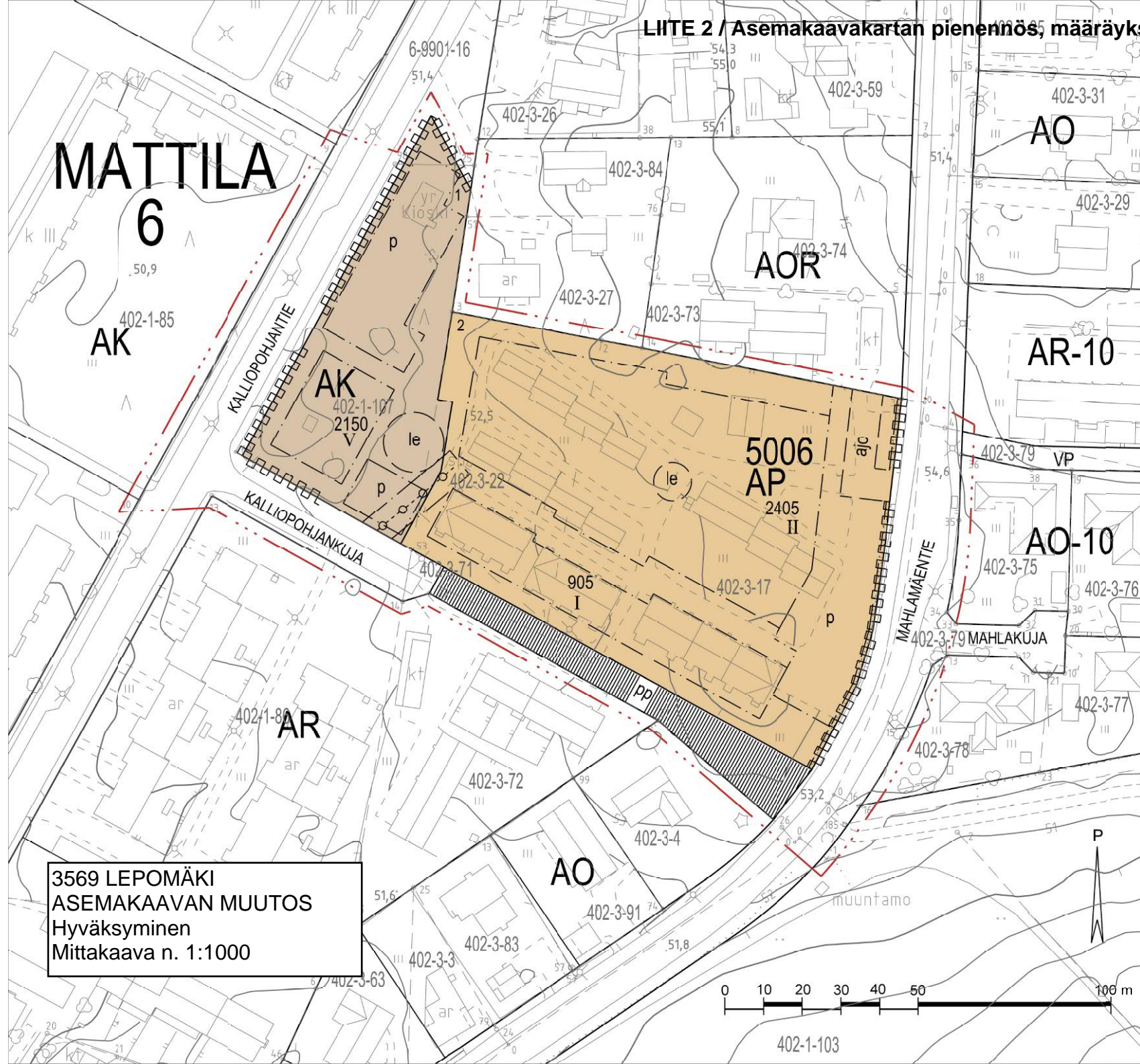
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8490</b>	<b>100,0</b>	<b>5460</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>1518</b>
<b>A yhteensä</b>	1,2855	69,5	5460	0,42	1,2855	5460
AK	0,3237	25,2	2150	0,66	0,3237	2150
AP	0,9618	74,8	3310	0,34	0,9618	3310
<b>P yhteensä</b>					-0,3871	
P					-0,3871	
<b>Y yhteensä</b>					-0,9854	-3942
Y					-0,9854	-3942
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5635	30,5			0,0870	
Kadut	0,4615	81,9			0,0262	
Kev.liik.kadut	0,1020	18,1			0,0608	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# MATTILA 6

3569 LEPOMÄKI  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
Hyväksyminen  
Mittakaava n. 1:1000



Tuusulan kunta  
Kaavan nro 3569

# LEPOMÄKI

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

6. kunnanosa, Mattila

1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelia 35065 sekä katu- ja puistoalueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 5006 sekä katualueet. Korttelissa 5006 noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.

Tuusulan kunta  
Kaavoitus

---

Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti

---

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

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

Tuusulassa

---

Markus Hakalin, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 22.12.2022-31.1.2023.

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

Tuusulassa

---

Harri Lipasti, hallintojohtaja  
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	9.2.2022 §15	KKL	15.2.2023
MRA 30 §	24.2-28.3.2022	KH	
KKL	14.12.2022 § 113	KV	
KH	19.12.2022 § 455	L.V	
MRA 27 §	22.12.2022-31.1.2023	Voimaantulo	
			3569

ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen alue.



Asuinpientalojen korttelialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

6

Kunnanosan numero.

MAT

Kunnanosan nimi.

5006

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

2150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä rakennusalalla, joka sisältää pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan ja lisäkerrosalat.

KALLIOPOH

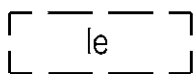
Kadunnimi.

v

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



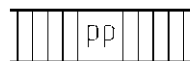
Rakennusala.



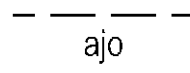
Ohjeellinen leikkipaikka.



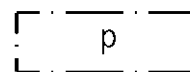
Istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



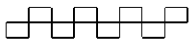
Ohjeellinen ajoyhteys.



Pysäköimispaikkojen alue. Vierekkäisten pysäköintipaikkojen rivit on jaettava istutuksin enintään kuuden paikan ryhmiin. Korttelialueelle p-alueille saa rakentaa myös ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvaunuvarastoja, talovarastoja, jätehuoltotiloja, pesuloita, kuivaushuoneita, kiinteistöhuoltotiloja ja -varastoja sekä teknisiä tiloja yhteen kerrokseen enintään 125 k-m<sup>2</sup> sekä lisäksi auto- ja polkupyöräkatoksia. Rakennukset ja katokset on pyrittävä rakentamaan ensisijaisesti katualueen puoleisiin osiin p-alueen rajan sisäpuolella. Alue on toteutettava ympäristökuvan kannalta mahdollisimman laadukkaasti.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaavakarttaan rakennusalueelle luvulla merkitty rakennusoikeuden enimmäismäärä sisältää yhteenlaskettuina kerrostasoa ulkoseinän ulkopinnan mukaan laskettuna pääkäyttötarkoituksen kerrosalan ja kaikki lisäkerrosalat. Lisäkerrosaloina voidaan rakentaa asuinrakennuksiin tai niistä erillisiin rakennuksiin kerhohuoneita, liike- kahvila-, ravintola- ja palvelutiloja, ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvarastoja, talovarastoja, jätehuoltotiloja, pesuloita, kuivaushuoneita, väestönsuojia, talosaunaosastoja, hormeja, kuiluja, ulkoseinän enemmän kuin 250 mm paksuja osia sekä kaikkia kiinteistötekniisiä tiloja niiden sijainnista riippumatta. Edellä lueteltuja lisäkerrosaloja saa rakentaa enintään 20 % korttelialueen yhteenlasketusta rakennusoikeudesta. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojia.

Rakentaminen on toteutettava ympäristökuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Uudisrakennukset on julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon osalta rakennettava korttelialueen rakennustapoja mukaillen ja oltava alueen rakennettuun ympäristöön sovitettuja. Rakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin värin on oltava tummanharmaa ja materiaalin pelti, tiili tai betonikattotiili. Ilmastoinnin laitetiloja ei saa rakentaa ylimmän kerroksen räystäätason yläpuolelle. Rakennusten ja rakennelmien julkisivujen ja rakenteiden värien sekä kattomuodon on p-alueilla vastattava kaava-alueen asuinrakennusten julkisivuvärejä ja kattomuotoja.

Rakennusten pääjulkisivumateriaalin on oltava tiili, tiililaatta, rappaus tai peittomaalattu lauta. Värisävyjen on oltava vaaleita, ruskealla tai harmaalla taitettuja valkoisia tai vaaleita maavärejä. Pääjulkisivumateriaalien värit saavat poiketa talokohtaisesti keskenään, mutta niiden on silti muodostettava selkeä ja johdonmukainen kokonaisuuden vaikutelma kaavan korttelialueilla. Tiilien, tiililaattojen ja tiililaattapintaisten betonielementtien saumojen on oltava pääjulkisivumateriaalina käytetyn tiilen värisiä. Suunniteltavien julkisivujen sävyjä ja materiaaleja on esiinnyttävä ympäristön rakennuskannassa, paitsi ilman rajoituksia saa olla luonnonkivilaattoja, lasia ja peltiverhouksia. Parvekekaiteiden ja parvekeseinäkkeiden ja niiden kantavien osien ulkopinnan tai verhousten on oltava läpikuultavaa lasia, väri- tai kuviolasia, metallipinnoja- tai -profiileja, väripinnoitettua peltiä, pinnoitettua tai värjättyä betonia, mutta kaiteet eivät saa olla kirkasta läpinäkyvää lasia.

Asuinrakennuksissa ja piha-alueiden erillisissä varistorakennuksissa kadun puolen julkisivuissa saa olla ikkuna-aukkojen välistä umpinaista seinää enintään seitsemän metriä, eikä liian umpinaista vaikutelmaa saa muodostua. Asuinkerrostalossa maantason tiloissa on oltava vähintään neljä ikkunaa, joiden aukon korkeus on vähintään 1,8 metriä.

Lämmintä irtaimistovarastoa on rakennettava 2h+k ja sitä pienemmissä asunnoissa vähintään 2 m<sup>2</sup>/asunto sekä sitä suuremmissa asunnoissa vähintään 3 m<sup>2</sup>/asunto. Ulkoiluvälinevarastoa on rakennettava 2h+k ja sitä pienemmissä asunnoissa vähintään 1,5 m<sup>2</sup>/asunto sekä sitä suuremmissa asunnoissa vähintään 2 m<sup>2</sup>/asunto.

Jätehuolto on sijoitettava rakennuksiin, katoksiin tai syväkeräysastioihin. Polkupyöräkatoksia saa rakentaa paitsi rakennusaloille myös niiden ulkopuolelle.

Riittävät kulkureiteiltä aurattavan lumen varastointipaikat on suunniteltava tontille. Alueella on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä täysikasvuisia puita, mutta niiden on liityttävä luontevasti osaksi piha- tai istutussuunnitelmaa.

Tontit on rajattava pensasaidalla kaikilta sivuiltaan, paitsi AP-korttelialueen sisäisiä mahdollisia keskinäisiä tontinrajoja ei tarvitse rajata pensasaidoilla. Tonttien rajoille ei saa rakentaa aitoja. Jätteiden syväkeräysastioiden osalta alue on jaettava pensasaidalla näkösuojaksi myös tontin puolelta. Vähintään 20 m<sup>2</sup> laajuisen alan edellyttämä muuntamo on sijoitettava asuinrakennuksen maantason kerrokseen sisätilaan, p-alueelle tai sen ulkopuolelle sen rajaan kiinni. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkureiteinä, pysäköintiin tai ulko-oleskelu- tai leikkipaikkoina, on istutettava ja niiden on pinnaltaan oltava vettäläpäiseviä.

## AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

AK-korttelialue 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa tai vähintään 1 ap/asunto.  
AP-korttelialue 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa tai vähintään 1,2 ap/asunto.  
Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueilla on huomioitava riittävien vierasautopaikkojen toteutuminen. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Tontin omistajan tai haltijan osoittaessa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai -palveluun tai muulla tavoin osoittaa varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, saa yhdellä yhteiskäyttöauton paikalla korvata enintään 10 tavanomaista pysäköintipaikkaa, kuitenkin enintään 20 % vaaditusta pysäköintipaikkojen vähimmäismäärästä. Autopaikkoja saa sopimuksella osoittaa asemakaavan korttelialueille tonttijaosta riippumatta.

Korttelialueilla on oltava polkupyörien säilytyspaikkoja 2h+k ja sitä pienemmissä asunnoissa vähintään 1,5 pp/asunto ja sitä suuremmissa asunnoissa 2 kpl/asunto tai 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa. Kaikista polkupyöräpaikoista vähintään 75 % on sijoitettava säältäsuojattuun ulkoiluvälinevarastoon maantason tilaan. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen varustuksen on mahdollistettava polkupyörän lukitseminen rungosta.

## UUSIUTUVAN ENERGIAN TUOTANTOLAITTEET

Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katto- ja julkisivupinnoille on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja ulkonäköön sopivaksi.

## HULEVESIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET

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

Yleisillä alueilla on viivytettävä ja imeytettävä puhtaat hulevedet.

Korttelialueilla kiinteistöjen on viivytettävä ja imeytettävä hulevesiä alueellaan periaatteella viivytystilavuudeltaan 1 m<sup>3</sup> vettä jokaista 100 m<sup>2</sup> 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.

9.2.2022



# Lepomäki

kaavan nro 3569

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

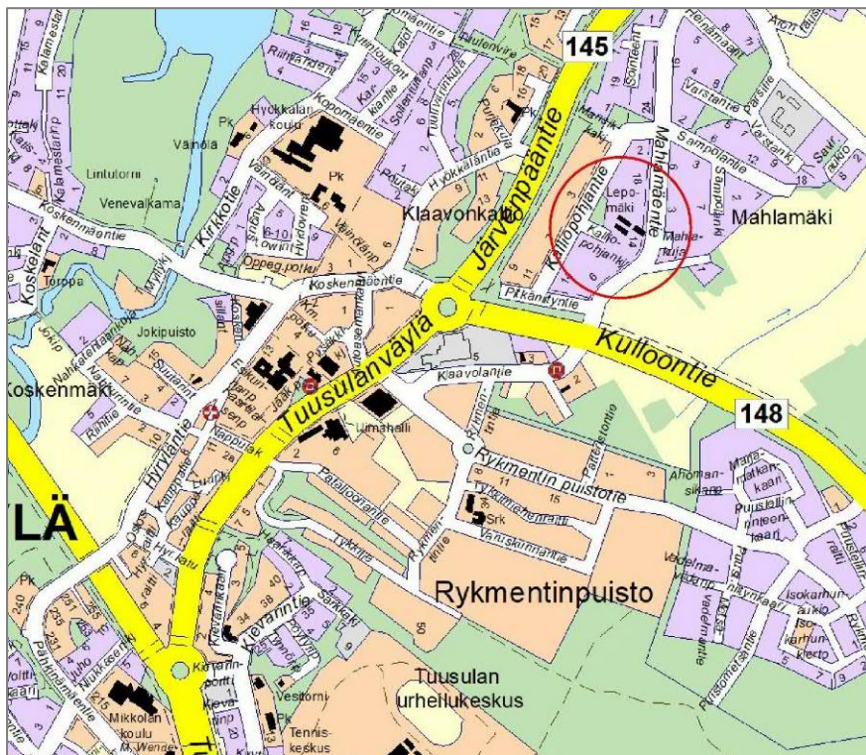
Lepomäen alueella on tavoitteena muuttaa asemakaavaa mahdollistaen asuinrakentamisen lisääminen ympäristöön sovittaen lyhyellä kävelyetäisyydellä Hyrylän keskuksesta, käytävissä olevan infrastruktuurin ja helposti saavutettavan joukkoliikenteen alueella.

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**



## Suunnittelualueen sijainti



OAS-alueen sijainti opaskartalla ja kunnassa (ei mittakaavassa)

## Suunnittelualue

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

## Suunnittelun tavoitteet, vireille tulo ja maanomistus

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

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

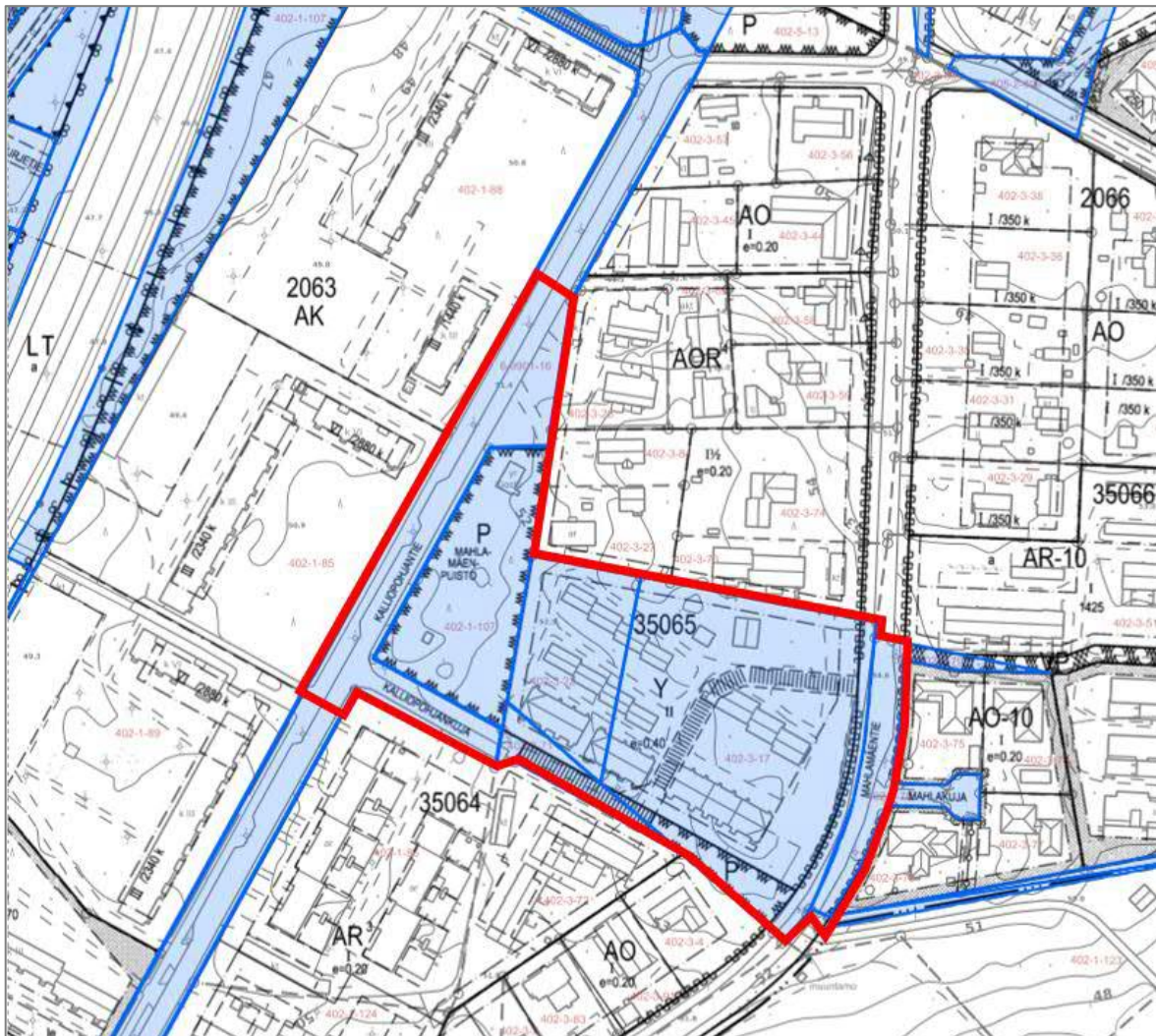
Lisäksi mukana oas- ja suunnittelualueessa ovat ympäröivät katualueet. Kalliopohjantiellä selvitetään kadunvarsipaikoituksen lisäämisen mahdollisuus muun muassa palvelu-, toimi- tai liiketilojen asiakkaiden autopaikkoja sekä työntekijöiden autopaikkoja varten ja mahdollisen vähäisen logistiikka-ajon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

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

### **Kaavan viitesuunnitelman luonnos**

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

## OAS-rajaus



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

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

## Osallistuminen ja aineistot

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

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

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

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

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

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
  - Tekninen lautakunta
  - Tuusulan veden johtokunta / HSY
  - Ikäihmisten neuvosto
  - Vammaisneuvosto
  - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
  - Rakennusvalvontajaosto
  - HSL
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY -keskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
  - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
  - Tuusulan yrittäjät
  - Jokelan yrittäjät
  - Kellokosken yrittäjät
  - Uudenmaan yrittäjät
  - Helsingin kauppakamari
  - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
  - Hyrylän kehittämisverkosto
- Kotiseutu- ja asukasyhdistykset
  - Tuusula-Seura
- Energiayhtiöt ja muut infrastruktuurin toimijat
  - Caruna Oy
  - Fortum Power and Heat Oy
  - Elisa Oy
  - Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy Kaukolämpö

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

## Suunnittelun taustatietoa

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

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

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

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

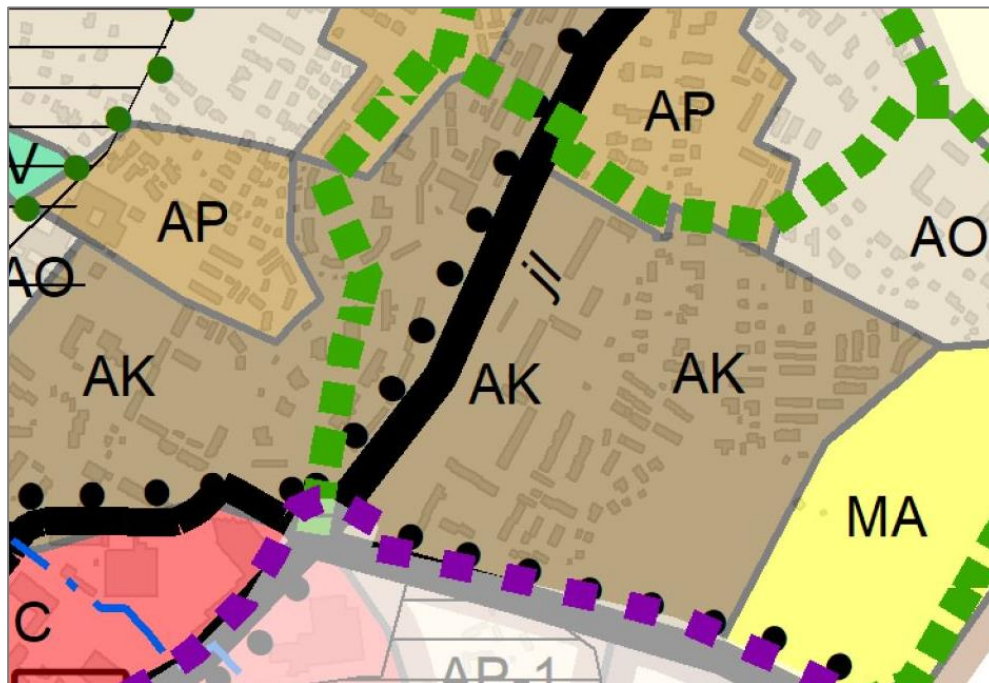


Ote alueen ajantasa-asemakaavasta (28.12.2021, ei mittakaavassa)

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

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

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



Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II, ote (ei mittakaavassa)

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

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

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

## Kaavoituksen ja suunnittelun yhteystiedot

### Asemakaavasuunnittelu

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

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

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



**Kaavoituspäällikkö**

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

**Liikennesuunnittelu**

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

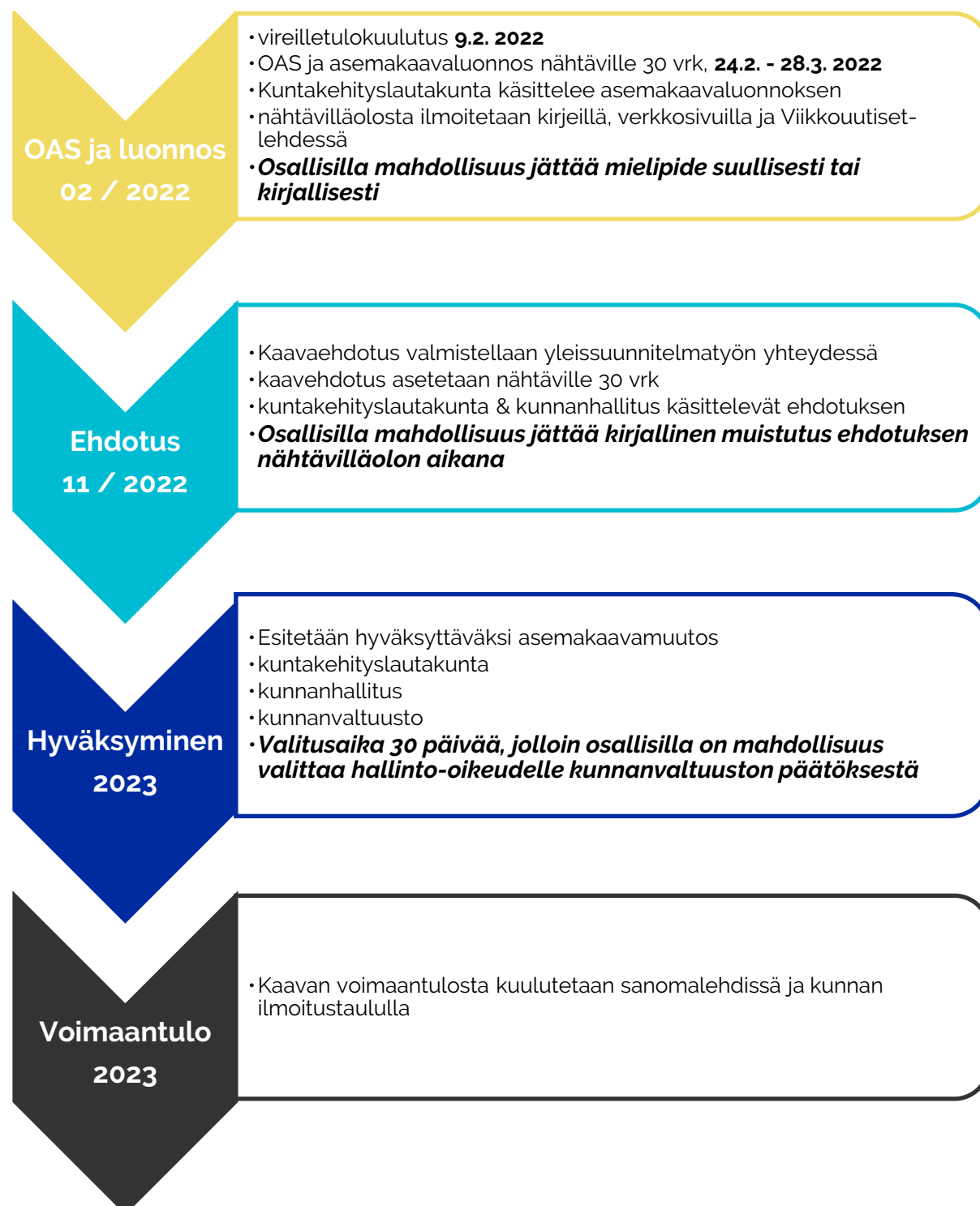
**Kunnallistekninen suunnittelu**

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

**Kaavoitusavustaja**

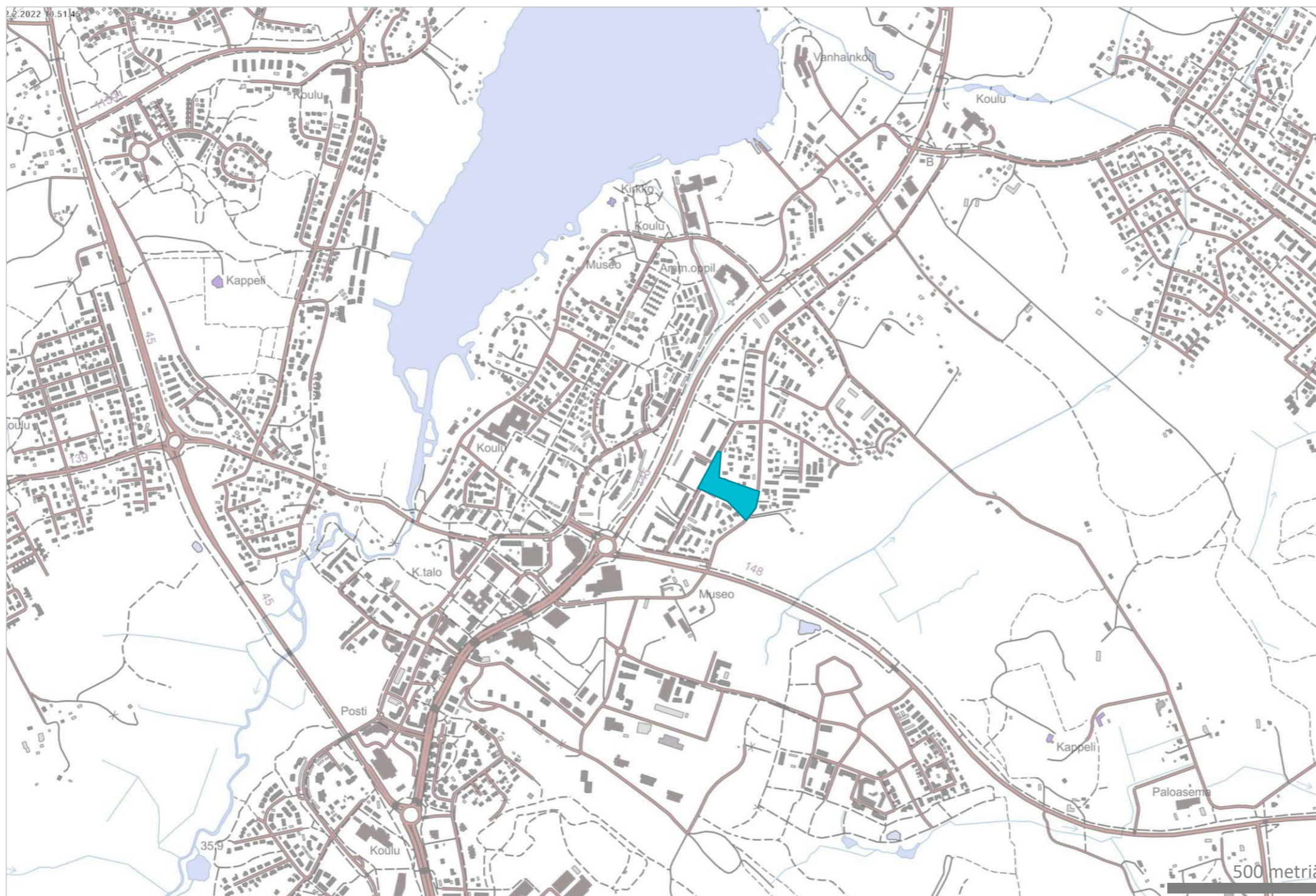
Päivi Parviainen, p. 040 314 3517  
Moukarinkuja 4 C 4, Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2),  
04301 Tuusula  
[paivi.parviainen@tuusula.fi](mailto:paivi.parviainen@tuusula.fi)

## Kaavoituksen eteneminen



# Lepomäen asemakaavan muutos nro 3569

- Asemakaavan viitesuunnitelman luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelman havainneaineistona





Hyrylä Lepomäen asemakaavan muutos nro 3569 / Luonnos 1:1000 / 9.2.2022 / Tuusulan kunta kaavoitus

2063

KALLIOPOHJANTIE

AK

VI

2100 + y/l 100

KALLIOPOHJANKUJA

yht. 31 ap

j/var  
50

y  
40

yht. 12 ap

35065

AR / A

II

3200

yht. 32 ap

j  
50

Tarve yht. 60 ap

MAHLAMÄNTIE

50 m

N

1:1000

Hyrylä Lepomäen asemakaavan muutos nro 3569 / Luonnos 1:500 / 9.2.2022 / Tuusulan kunta kaavoitus

yht. 29 ap





Kaakosta



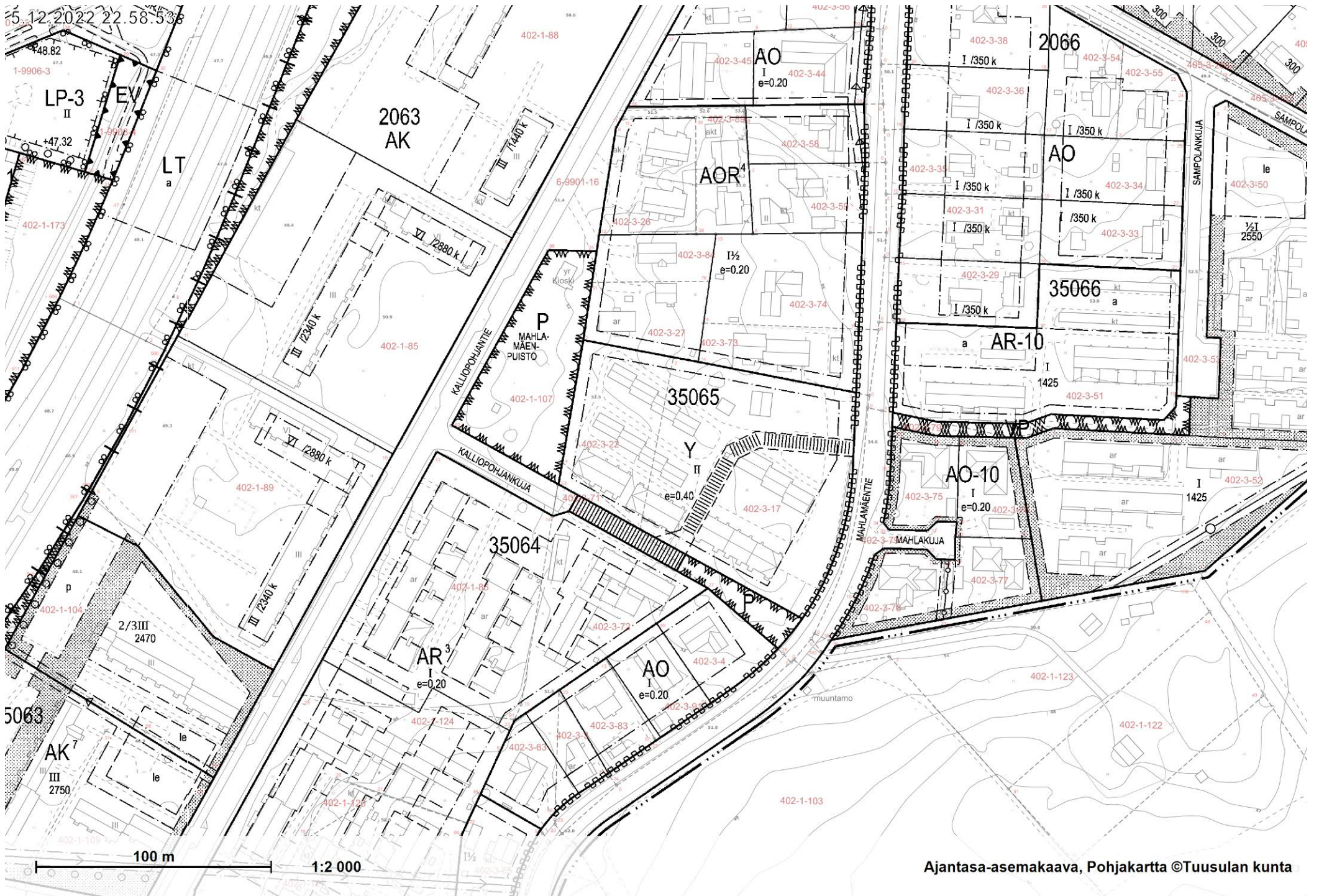
Lounaasta



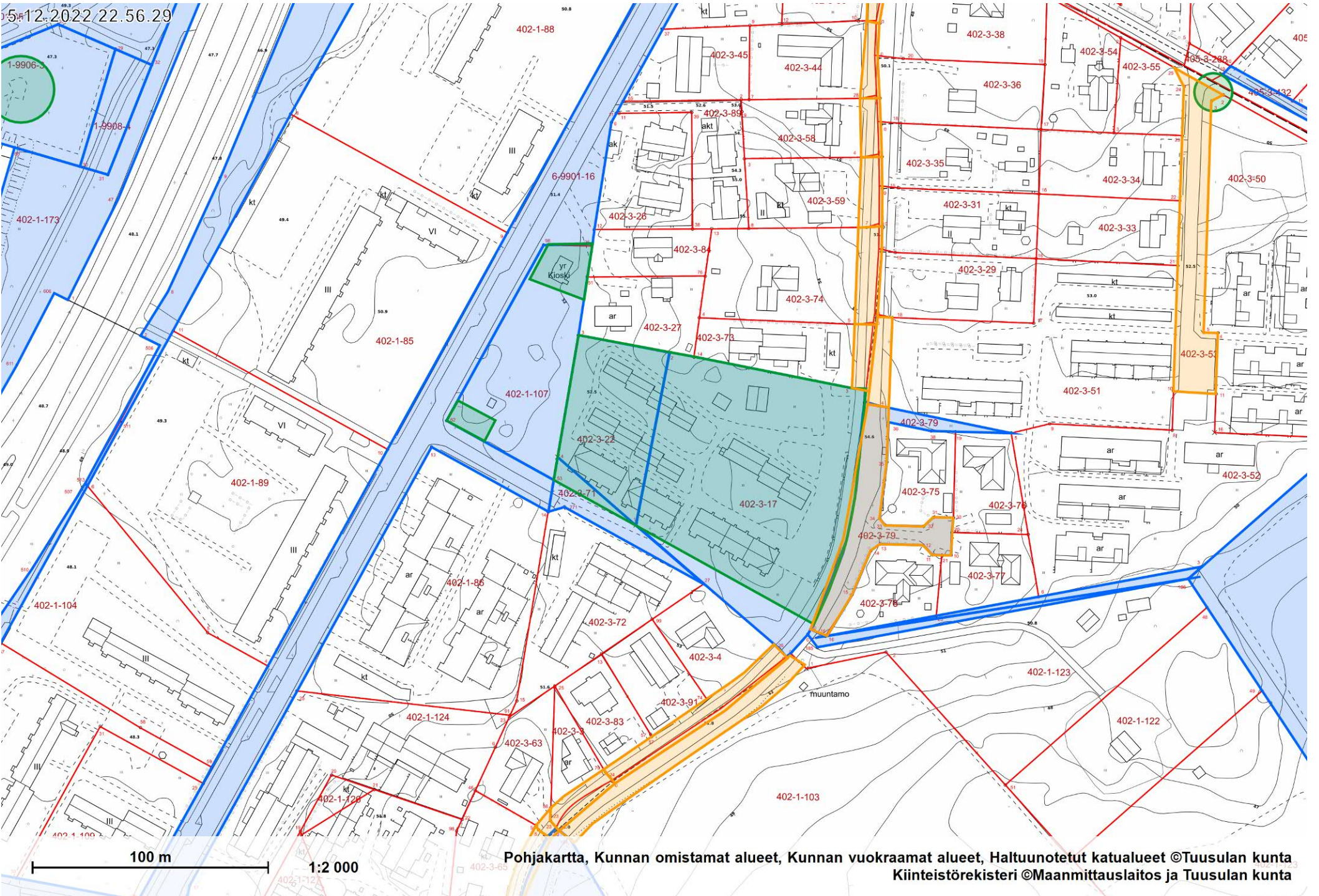
Luoteesta



Koillisesta



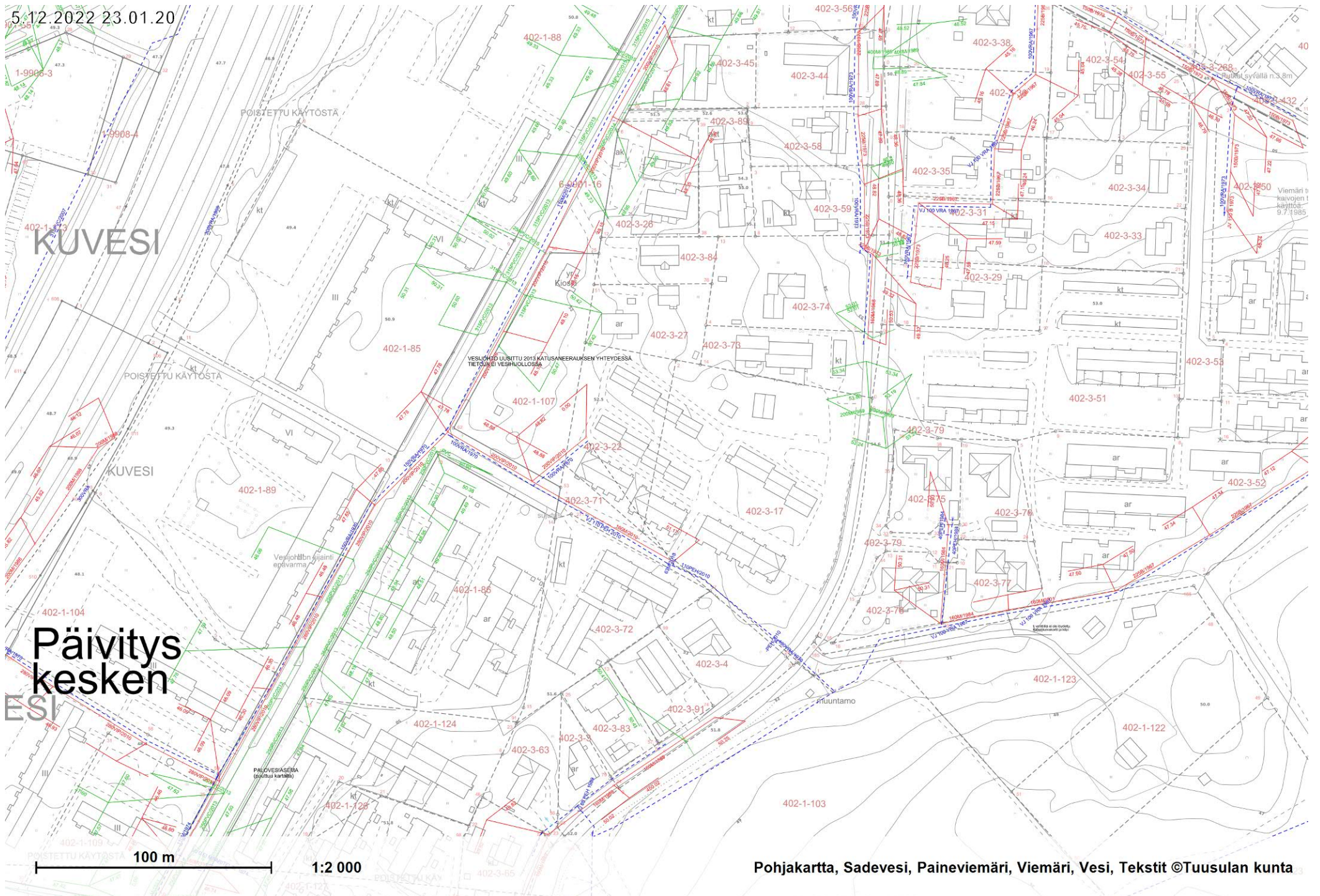
5.12.2022.22.56.29



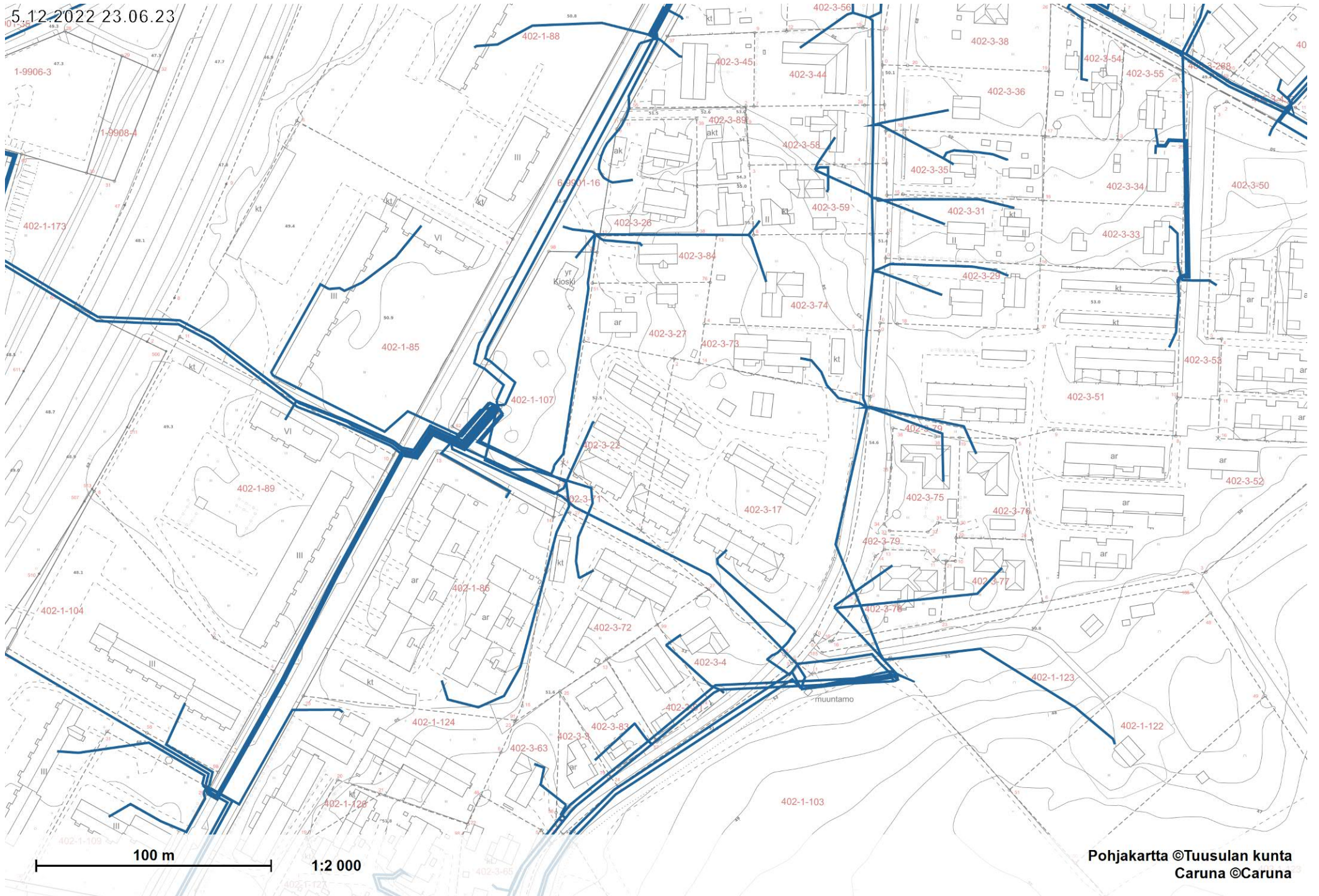
Pohjakartta, Kunnan omistamat alueet, Kunnan vuokraamat alueet, Haltuunotetut katualueet ©Tuusulan kunta  
Kiinteistörekisteri ©Maanmittauslaitos ja Tuusulan kunta



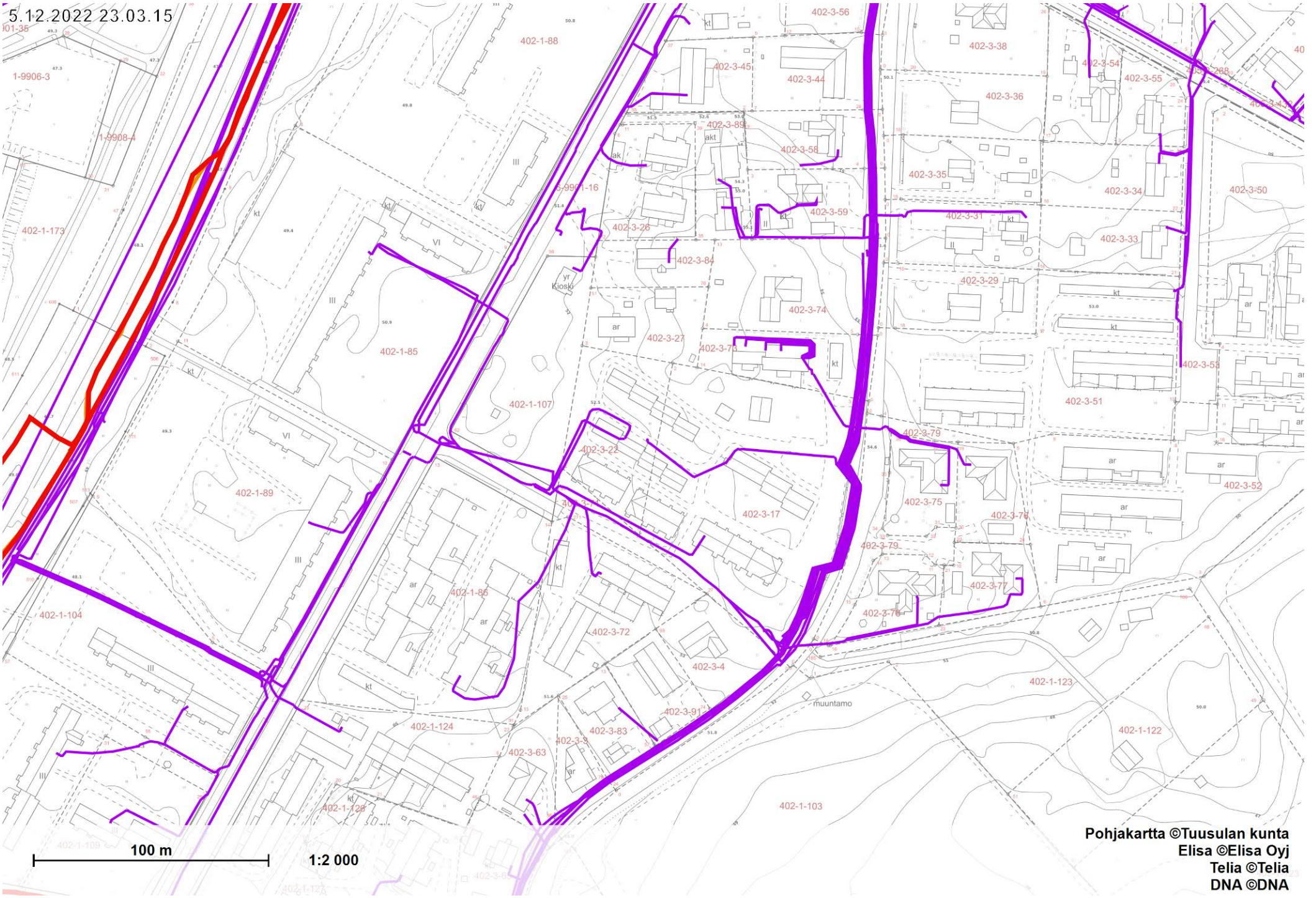
5.12.2022 23.01.20



5.12.2022 23.06.23

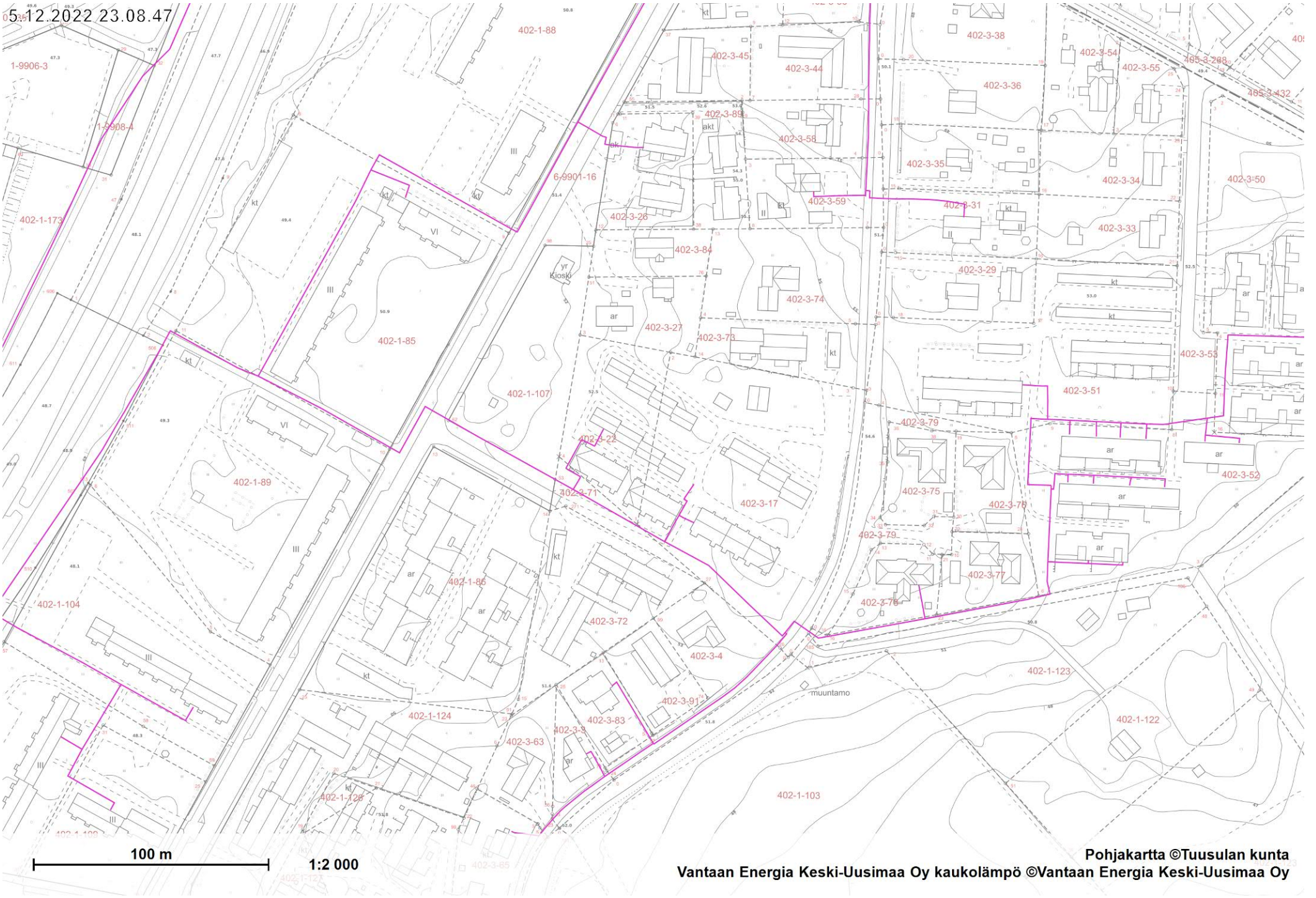


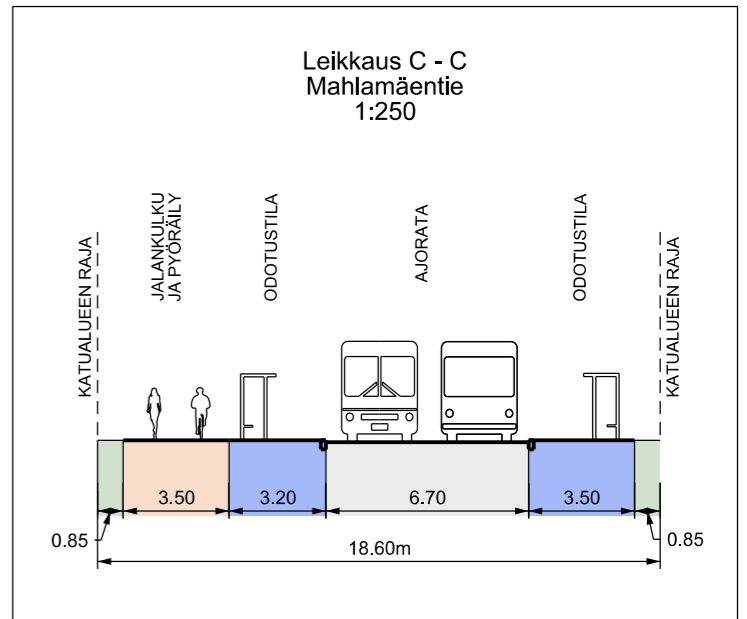
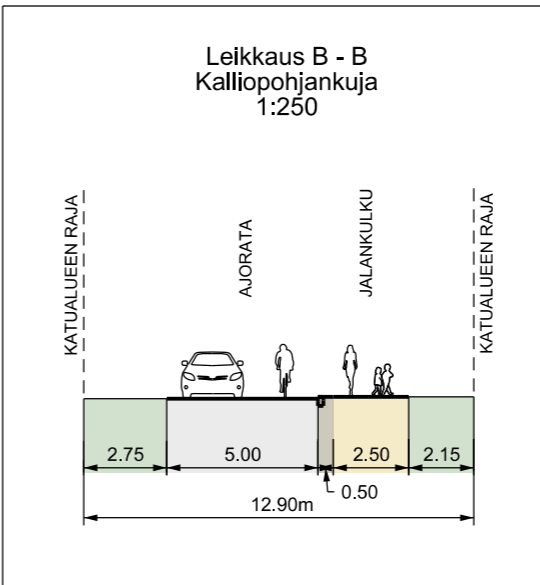
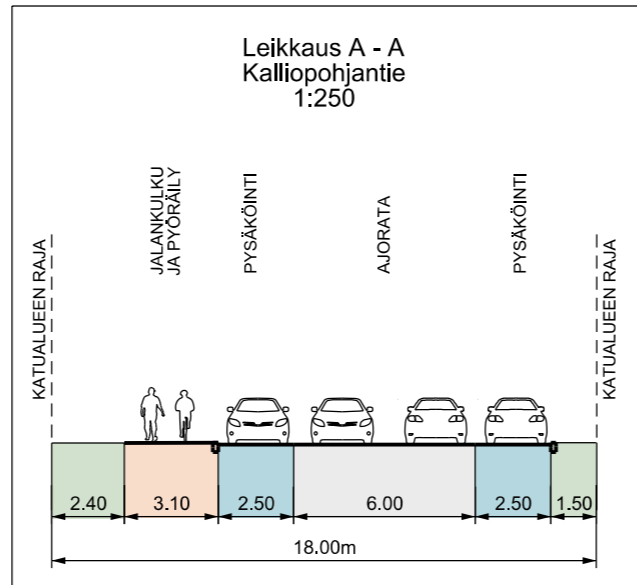
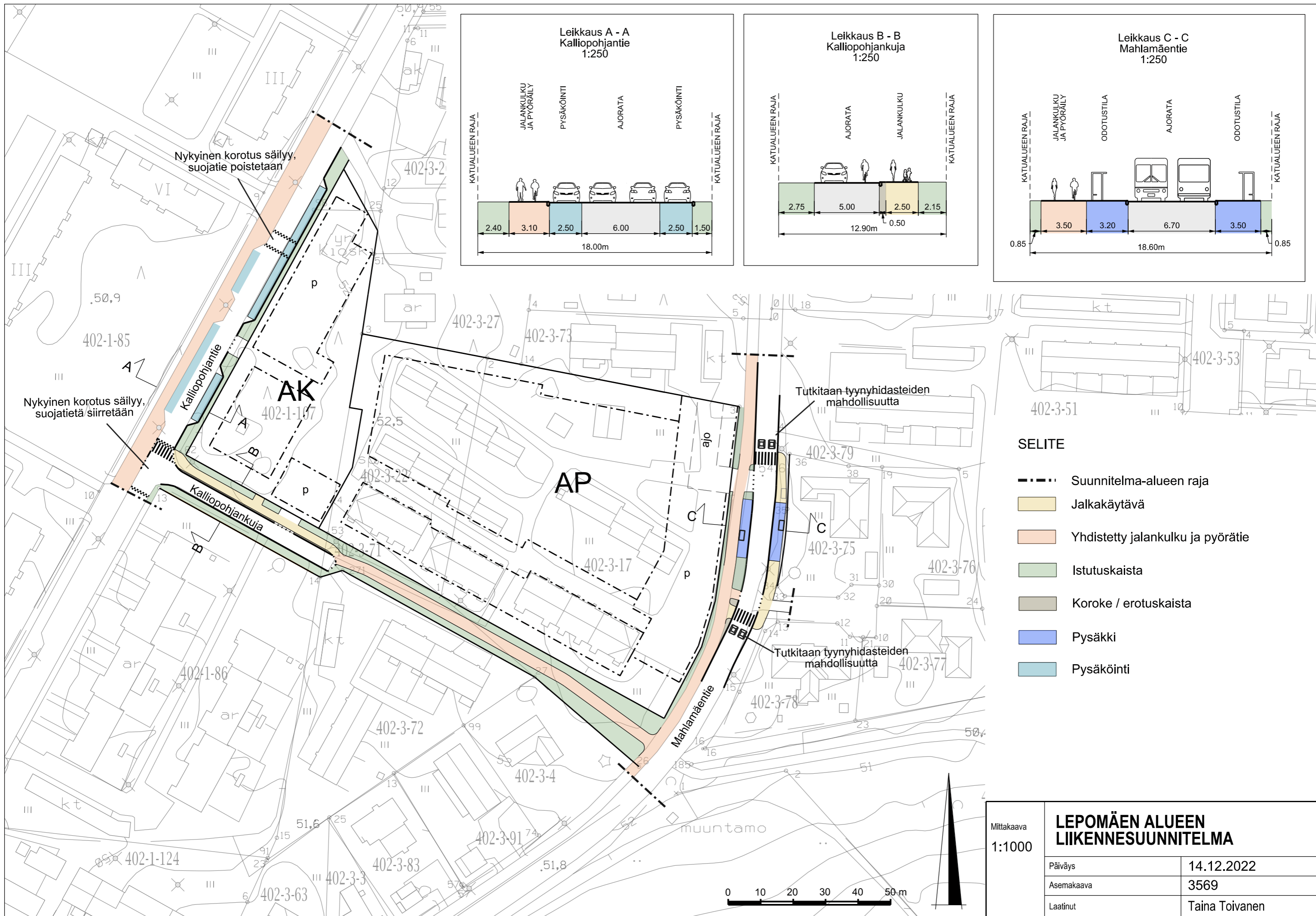
5.12.2022 23.03.15



Pohjakartta ©Tuusulan kunta  
Elisa ©Elisa Oyj  
Telia ©Telia  
DNA ©DNA

05.12.2022 23.08.47





**SELITE**

- Suunnitelma-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
- Istutuskaisa
- Koroke / erotuskaisa
- Pysäkki
- Pysäköinti

Mittakaava 1:1000	<b>LEPOMÄEN ALUEEN LIIKENNESUUNNITELMA</b>	
	Päiväys	14.12.2022
	Asemakaava	3569
	Laatinut	Taina Toivanen

**KUSTANNUSARVIO RYHMITÄIN**

Projekti:	Lepomäen akm
Laskelma:	Lepomäen akm
Työnumero:	
Hankkeen tyyppi:	Investointi
Vastuhenkilö:	Tomi Hurme
Asiakas:	Tuusulan kunta
Projektipäällikkö:	
Aluekerroin:	1,08
Kustannusindeksi:	<b>125,31 (2015=100)</b>
Päivämäärä:	<b>28.11.2022</b>

Koko hanke yhteensä: 74 959 €

**Koko laskelma****Hankeosat ja muut kustannukset**

Tunniste	Hankeosa tai muu kustannus	Toim. pide	Yks.	Määrä	Yks. hinta	Yhteensä
<b>Lepomäen akm</b>					<b>0 €</b>	<b>65 168 €</b>
215.1	Kevyen liikenteen väylä [m]	U	m	113	159,24	17 994 €
721.1	Infran purku / siirto	U	m	100	108,74	10 874 €
913	Muu kohdeosa puistomuuntamon purku ja siirto	U	kpl	1	36 300,01	36 300 €
<b>100-900</b>	<b>Hankeosat ja muut kustannukset yhteensä</b>					<b>65 168 €</b>

**Laskelman tilaajatehtävät**

5600	Suunnittelutehtävät	4 888 €
------	---------------------	---------

5700	Rakennuttamis- ja omistajatehtävät		4 904 €
<b>Tilajatehtävät yhteensä</b>		<b>15 %</b>	<b>9 791 €</b>
<hr/>			
<b>100-5700</b>	<b>Hankeosat, muut kustannukset ja tilajatehtävät yhteensä</b>		<b>74 959 €</b>
<hr/>			
<b>Koko hanke yhteensä</b>		<b>(Alv. 0%)</b>	<b>74 959 €</b>
<hr/>			
		<b>(Alv. 24%)</b>	<b>18 000 €</b>
<hr/>			
<b>Koko hanke yhteensä</b>		<b>(Alv. 24%)</b>	<b>92 900 €</b>
<hr/>			



MAHLAMÄENTIE RIVITALOT

RAK	KERROSALA
RAK A	532.0 m <sup>2</sup>
RAK B	352.0 m <sup>2</sup>
RAK C	442.0 m <sup>2</sup>
RAK D	246.0 m <sup>2</sup>
RAK E	245.0 m <sup>2</sup>
RAK F	163.0 m <sup>2</sup>
RAK G	176.0 m <sup>2</sup>
YHT.	2156.0 m <sup>2</sup>

MAHLAMÄENTIE KERROSTALO

KERROSALA	2118.0 m <sup>2</sup>
AUTOPAIKKALASKELMA	
VAATIMUS AUTOPAIKKOJA 1 KPL / HUONEISTO	
POLKUPYÖRÄVAATIMUS	52 PP

VANHA KERROSALA	896 m <sup>2</sup>
KERROSALA YHTEENSÄ	3052 m <sup>2</sup>
RAKENNUSOIKEUS	3947 m <sup>2</sup> e=0.40
KÄYTETTY	3052 e NOIN 0.31
AUTOPAIKKALASKELMA	
VAATIMUS AUTOPAIKKOJA 1 KPL / HUONEISTO	
POLKUPYÖRÄVAATIMUS	76 PP

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten
-	35065	-	
Rakennustaloudenpidä	UUDISRAKENNUS	Piirustuslaji	Juoks.n:o
Rakennuskohteen nimi ja osoite	KERROSTALO	Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
KALLIOPOHJANKUJA / MAHLAMÄENTIE	04300 TUUSULA	ASEMAPIRROS	1:500
ARKYHTYMÄ OY	VIIPURINTIE 45 15150 LAHTI	Suunnitteluala , työn numero	Muutos
KARI TUOMINEN	PUH 03-877 800 FAX 03-877 6040 arkyhtyma@arkyhtyma.fi	ARK 794	
Rakennusarkkitehti	Päiväys	Piiri	AK
12.10.2022			







## **LEPOMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS VUOROVAIKUTUSRAPORTTI KAAVA NRO 3569**

### **YHTEENVEDOT ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA ESITETYISTÄ LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET**

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo 22.12.–31.1.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisilta, hallintokunnilta ja asiantuntijoilta kahdeksan (8) lausuntoa. Muistutuksia jätettiin muilta osallisilta 16 (kuusitoista) kpl.

#### **Yhteenveto viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnoista**

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta:

- Uudenmaan liitto
- HSL Helsingin seudun liikenne
- Uudenmaan ELY-keskus
- Caruna Oy:n puolesta Rejlers Finland Oy
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
- Ikäihmisten neuvosto

Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat muun muassa

- kaava-alueen muuntamoon,
- kaavan mahdollistamien talojen ja tontinkäytön hyväksyttävissä oleviin paloteknisiin ominaisuuksiin ja ratkaisuihin,
- kaava-alueen hulevesien suunnitteluun,
- AK-alueen kaavoittamiseen virkistyskäyttöiseksi,
- kaava-alueen suunnitteluun esteettömäksi ja turvalliseksi liikkua,
- talvikunnossapitoon,
- asuintalojen esteettömyyteen,
- ikäihmisten asumisen edellytyksiin kotonaan mahdollisimman pitkään,
- ulko-oleskelun ja lähiluonnon tarpeisiin ikäihmisten kannalta sekä
- yhteiskäyttöisten tilojen tarpeeseen asuntorakentamisessa.

## Vastineet viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausuntoihin

**Uudenmaan liitto** toteaa lausunnossaan, että ei lausu asiasta.

**Vastine.** Merkitään tiedoksi.

**Uudenmaan ELY-keskus** ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

**Vastine.** Merkitään tiedoksi.

**HSL Helsingin seudun liikenne** toteaa lausunnossaan, että sillä ei ole lausuttavaa ja että se haluaa olla mukana kaava-alueen ja Mahlamäentien pysäkkien jatkosuunnittelussa.

**Vastine.** Merkitään tiedoksi.

**Caruna Oy:n puolesta Rejlers Finland Oy** ilmoittaa sähkönjakeluverkon liitekartan avulla, että alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja kaavan myötä, sähkökulutuksen noustessa runsaasti uuden kaavan myötä. Muuntamoina todetaan käytettävän Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä puistomuuntamoita. Muuntamolle varattava alue on n. 20 m<sup>2</sup>. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy:n puolesta Rejlers Oy toivoo saavansa tiedon kaavan hyväksymisestä.

**Vastine.** Kaava-alueella on ns. puistomuuntamo Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan liittymän tuntumassa, sen koillispuolella. Kaavassa on mahdollistettu määräyksellä muuntamon sijoittaminen maantason kerroksen tilaan, p-alueelle tai sen ulkopuolella rajaan kiinni. Kaavakartan muuntamoa koskevaa määräystä on lausunnon johdosta tarkennettu, lisäten tiedon sen vähimmäislaajuudesta 20 m<sup>2</sup> kaavamääräyksiin ja -selostukseen. Muilta osin merkitään tiedoksi.

**Keski-Uudenmaan pelastuslaitos** pyytää huomioimaan jatkosuunnittelussa huomioon otettavaksi, että P3-paloluokkaisten asuinrakennusten kerrosalan määrä tontilla on jaoteltava enintään 1600 m<sup>2</sup>:n (kaksikerroksisena) tai 2400 m<sup>2</sup>:n (yksikerroksisena) ryhmiin sekä nämä palotekniset ryhmät on erotettava vähintään 8 metrin suojavyöhykkeellä tai vaihtoehtoisesti palomuurilla. Lisäksi lausunnossa todetaan, että katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus ja tonttiliittymän on sijaittava osoitteen mukaisessa kohdassa. Rakennus on myös sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla on mahdollista päästä rakennusten läheisyyteen. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin

tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.

**Vastine.** Tavanomaisessa asuinrakentamisessa, jonka myös kyseessä oleva kaava mahdollistaa, ei sen pääkäyttötarkoitukseen liittyen tyypillisesti määrätä kaavassa rakennuksen paloluokkaa tai rakennusten paloteknisistä ryhmistä. Sen sijaan esimerkiksi asuntorakentamiseen liittyvissä maanalaisissa autohalleissa voidaan määrätä tontin rajaseinien rakentamatta jättämisestä, mutta tässä kaavamuutoksessa ei sen viitesuunnitelman perusteella ole maanalaisia autohalleja tavoitteena mahdollistaa. Rakennusten paloluokka ratkaistaan tarkemmassa rakennussuunnittelussa ja luvitetaan lakien ja asetusten perusteella. Tyypillisesti esimerkiksi 5-kerroksinen asuinkerrostalo on käytännössä paloluokkaa P1. Sen sijaan lausunnossa todettu paloteknisiin ryhmiin jaottelu saattaa tulla kysymykseen viitesuunnitelmassa esitetyn 2-kerroksisen ns. rivitalorakentamisen osalta, mutta sekään ei ole kaava-asia vaan rakennuslupavaiheen asia. Näin on koska rakennusala on AP-korttelialueella ns. tontikohtainen mutta siinä ei ole ns. rakennuskohtaisia rakennusaloja, joten rakennusten laajuus tarkentuu tarkemmassa rakennussuunnittelun vaiheessa. Katuosoitteiden merkinnän selkeys ja sen suhde tontti-liittymän sijaintiin tutkitaan ja esitetään tarkemmassa rakennussuunnittelun vaiheessa, eikä se ole kaava-asia. Kaavan liitteenä olevassa viitesuunnitelman asemapiirustukseen on tontille merkitty hälytysajoneuvojen tikasautojen nostopaikat, joista ilmenevät tikkaiden ulottumat asuntojen varateille, esimerkiksi talon parvekelinjoille, mikä ilmentää, että kaavan viitesuunnitelman mukaisen talon asunnot ovat pelastettavissa tikasauton avulla. Kaksi nostopaikoista on katualueella, yksi tontilla. Rakentamiseen ryhtyvä voi lupavaiheessa esittää myös muita tapoja pelastautua asunnoista, esimerkiksi parvekeluukkuja, mutta se ei ole kaavassa määrättävä asia, vaan rakennuslupavaiheen. Viitesuunnitelman asemapiirustuksesta ilmenevät pelastustiet korttelialueilla ja ne on suunniteltava ja esitettävä hyväksyttävissä olevalla tavalla rakennuslupavaiheessa asemapiirustuksessa sekä mahdollisen piha- tai istutussuunnitelman on oltava yhdenmukainen sisällöltään, mutta ne eivät ole kaavassa määrättäviä asioita tarkkuustasoltaan tässä tapauksessa ja pääosin yleisestikin.

**Keski-Uudenmaan ympäristökeskus** toteaa lausunnossaan aikaisempaan oas-vaiheen lausuntoonsa viitaten, että lausunto hulevesistä ja purouomasta perustui keväällä 2022 tehtyyn maastokäyntiin, ei paikkatietoaineistoihin. Uomaa ei mainittu alueen luontoselvityksessä, eikä se maastokäynnin perusteella ole täysin luonnontilainen. Uomalla on kuitenkin nykyisellään virkistysarvoa sekä mahdollisesti vaikutusta hulevesien viivytukseen alueella, mistä syystä ympäristökeskus otti uoman esiin OAS-vaiheen lausunnossaan. Ympäristökeskus suosittelee lausunnossaan uoman huomioimisen alueen hulevesien johtamista suunnitellussa. Mitä aikaisemmassa vaiheessa hulevesisuunnitelma laaditaan, sitä paremmin tieto esimerkiksi veden liikkeistä on hyödynnettävissä jo

tontteja ja rakentamista suunniteltaessa. Sen todetaan mahdollistavan kokonaisuuksien hallitsemisen ja tonttirakentamisen ohjauksen turvallisempaan ja toimivampaan suuntaan.

**Vastine.** Kaavoituksessa ymmärretään hulevesien hallinnan suunnittelun merkitys ja toisaalta huoli sen toteuttamisesta käytännössä. Yleisesti hulevesien hallinnan suunnittelun oikea-aikaisin ajankohta on rakennuslupavaiheen suunnittelu, koska vain siinä on edellytykset tarkkuudeltaan riittävien selvityksien tekemiseen toteutussuunnitelmien pohjaksi, kaavan vain luodessa toteutussuunnittelulle edellytyksiä. Tässä asemakaavassa lausunnossa mainitun nykyisen uoman kohdalla on kaavan viitesuunnitelman perusteella asuinkerrostalo ja sen pihajärjestelyjä, muun muassa asukkaiden autojen paikkoja ja pihavarasto. Kaavaehdotuksen pienkerrostalotontti ei ole kovin laaja ja erilaisia toimintoja joudutaan suunnittelemaan varsin taloudellisella mitoituksella. Siinä mielessä lausunnosta ei ilmene, tavoitellaanko lausunnossa kaavamuuksessa esitetyn asuntorakentamisen ja sen pihajärjestelyjen korvaamista uoman kaavoittamisella ja myös virkistyskäyttöön. Tontin käyttö suunnitellaan kokonaisuutena, hulevesien hallinta mukaan lukien, mikä on joka tapauksessa lain mukaan esitettävä rakennuslupavaiheen suunnittelussa, se jopa ilman kaavamääräyksiä. Kaavavaiheessa ei ratkaista kaikkea rakennettavaa tai tontilla maastossa muokattavaa samalla tarkkuustasolla kuin lupavaiheessa. Se ei ole mahdollista eikä sen tavoittelu ole tarkoituksenmukaistakaan ajatellen suunnitelmien tarkentumista kaavan mahdollistamalla tavalla. Kaikki hulevesien hallintaan liittyvät tekniset tai tontinkäytön yksityiskohdat eivät poikkeuksetta ole riittävästi tiedossa kaavavaiheessa, esimerkiksi hulevesien imeytykseen liittyvä paikallinen maa- ja kallioperä selvitetään tarkasti vasta rakennussuunnittelun yhteydessä kairauksilla. Sitä ei kaavoitusvaiheessa yleensä tehdä, ellei kyse ole esim. laajuudeltaan vaikuttavasta kohteesta. Kaavassa ei anneta määräyksiä, jotka eivät perustu riittävään selvityksiin ja tietoon rakentamisen käytännön kokonaisuuden toteuttamiskelpoisuudesta. Kaavoituksen ei ole syytä ottaa riskiä resurssien, omien tai muiden väärinkäytön kannalta. Tässä tapauksessa kaavan hulevesien hallinta on suunniteltava, esitettävä ja toteutettava hyväksyttävästi kuten laki, asetukset, ohjeet ja Tuusulan kunta rakennusjärjestyksessään lupavaiheessa edellyttää (*mm. Maankäyttö- ja rakennuslaki, 13 a luku; Vesi- huoltolaki, 3 a luku; Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista, 7 luku; Tuusulan kunnan rakennusjärjestys, kohdat 3.3.3 ja 7.3 sekä tilanteen mukaan ympäristöluvassa määritetyt hulevesien käsittelyohjeet*). Rakentamiseen ryhtyvää myös neuvotaan. Tuusulan rakennusvalvonta antaa myös aiheesta luvanhakijoille mm. verkkosivullaan tietoja ja ohjeita ([https://www.tuusula.fi/sivu.tmp?siivu\\_id=9892](https://www.tuusula.fi/sivu.tmp?siivu_id=9892)). Kaavavaiheessa ei ole riittävää tietoa, mikä hulevesien hallinnan ratkaisu olisi uoman kannalta määriteltävissä, koska lupaviranomaisen ja lausujien hyväksyttävissä olevia ratkaisuja saattaa olla useita. Niistä valikoituu suunnitteluun kokonaisuuden kannalta yhteen sopivin. On myös huomattava, että Lepomäen asemakaavamuutoksen kartassa on jo annettu asiaan kuuluvat määräykset hulevesien hallinnasta, eivätkä ne ole ristiriidassa hulevesien hallinnan hyväksyttävien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Päinvastoin, ne edistävät ratkaisun hyväksyttävyyttä. Periaatteessa laajemmissa kaavamuuksissa on mahdollista, hyödyllistä ja tarkoituksenmukaista esittää yleispiirteisiä,

alustavia ja suuntaa antavia hulevesisuunnitelmia kaavan liiteasiakirjoina, mutta Lepomäen kaava-alue on laajuudeltaan vaatimaton ja siinä AK-korttelialue pieni eikä pihajärjestelyjen ja pientalojen rakennussuunnittelutasolla olevaa tarkkaa tietoa sijoittelua ole käytössä. Pienen kaavan aluerajauksen sisällä ei ole mahdollista puuttua luotettavasti monet rajat ylittäviin suunnittelutarpeisiin, joita voisi olla syytä tarkastella järkevän ratkaisun saamiseksi riittävän laajasti myös kaava-alueen ulkopuolella, jos pohditaan hulevesiuoman pituutta ja sen vaikutusaluetta ympäristöön laajemmin. Pienialainen kaavamuutos ei sitä ratkaise eikä kaava-aluetta rajata suuremmaksi hulevesiuoman johdosta. Kuitenkin on mahdollista edistää hyvää lopputulosta yhdeltä laajemman kokonaisuuden osalta. Siksi Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon johdosta asemakaavan selostukseen on lisätty tarkempaa rakennussuunnittelua ja suunnitelmien rakennuslupakäsittelyä varten maininnat hulevesien hallinnan suunnittelusta kyseessä olevan uoman kohdalla, huomioiden ympäristökeskuksen paikalla tekemiä havaintoja, tarkoituksenmukaisilta osin. Lisäksi ympäristökeskuksen lausunnon johdosta on kaavaselostukseen lisätty kohtaan ”Yhdyskuntatekninen huolto” maininnat hulevesien ohjaamiseen nykyiseen tai täydennettävään katualueen infrajohtoon.

**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta** toteaa lausunnossaan, että on erittäin hyvä, että kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, kaava-alueiden sijoittuessa palveluiden ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavalle paikalle. Rakennukset sekä liikkuminen tontille ja sen reiteillä, kulku autopaikoille, ulko-oleskelu- ja leikkipaikoille tulee suunnitella esteettömiksi. Esteetön kulku kaava-alueella ja kevyen liikenteen kulkuyhteys keskusta-alueelle sekä lähialueen viher- ja puistoalueille tulisi varmistaa ympäri vuoden ja riittävästä talvikunnossapidosta tulisi huolehtia. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta painottaa, että joukkoliikenteen suunnittelussa ja kehittämisessä sekä katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava turvallisuus ja esteettömyys ja erityisesti huolehdittava ajoneuvojen ja kevyen liikenteen turvallinen ja esteetön kulku. Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa tulisi huomioida, että kerrostaloissa on hissi ja ainakin osa rivitaloasunnoista olisi yksitasoisia, mikä mahdollistaisi niissä asumisen myös esteettömyyttä tarvitseville sekä tukisi ikäihmisten kotona-asumista pidempään. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan mielestä asuintaloihin tulisi selvittää esteettömien yhteiskäyttötilojen mahdollisuutta, kuten erilaisia esteettömiä harraste-, etätyö- tai työtiloja.

**Vastine.** Kaava-alue on liikkumisen esteettömyyden kannalta tavanomaista aluetta maastonvaihteluiden vähäisyyden tai kohtuullisuuden vuoksi, joten piha-alueet tontin sisäisine kulkureitteineen ja ulko-oleskelupaikkoineen, autopaikkoineen sekä kulkuyhteyksineen talojen sisäänkäyntien ja katualueiden välillä on suunniteltavissa kaavan mahdollistamana esteettömiksi. Kaavoitus ymmärtää huolen alueiden talvikunnossapidosta, mutta niiden ohjaaminen ei pääosin ole kaava-asia, mutta kaavassa on annettu määräys aurattavan lumen varastointipaikkojen suunnittelemisesta tontille. Samoin asunnot ovat suunniteltavissa kaavan mahdollistamana esteettömiksi siten kuin rakennusvalvonta lakiin, asetuksiin ja ohjeisiin perustuen tulee edellyttämään tarkemmassa rakennussuunnittelun vaiheessa (*esim. 241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen*

esteettömyydestä, 2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä, 3§ Rakennukseen sisäänkäynti, 4§ Ovet 958/2012 Mrl 117 e § Esteettömyys; Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 18 § Kulkutien ja oleskelualueen suojaaminen sekä TOPTEN-rakennusvalvonnat, yhtenäiset käytännöt, muun kuin pientalojen esteettömyydestä, pientalojen esteettömyys). Edellisillä lainsäätäjien ja viranomaisten edellytyksillä rakentamisen esteettömyys on johtanut maassamme yleisesti jo vuosikymmenet sekä myös johtaa tässä tapauksessa muun muassa siihen, että asuinkerrostaloihin rakennetaan hissi sekä kaksi- tai useampikerroksisiin pientaloihin, joissa sisäänkäynti on esteetön, suositellaan sisääntulokerroksen toimivan ns. selviytymiskerroksena, joka sisältää esteettömän wc- ja pesutilan sekä keitto- ja oleskelutilan, jossa on myös mahdollisuus nukkumiseen, vaikkei asetus tätä edellyttäkään. Edellisistä syistä esteettömyydestä ei ole ollut syytä antaa kaavamääräyksiä tässä tapauksessa. Turvallinen suunnitteluratkaisu on myös suunniteltavissa lupavaiheessalakiin, asetuksiin ja ohjeisiin perustuen. Näin voi todeta, että esteetön ja turvallinen ratkaisu on huomioitavissa kaavan mahdollistamissa rakennuslupavaiheen suunnitelmissa ja hyväksyttävästi. Pientalojen kerros-luku on kaavassa määrätty enimmäiskerrosluvun mukaan, mikä mahdollistaa 2-kerroksisten rakennusten lisäksi 1-kerroksisten rakennusten suunnittelun. Kaavassa ei tässä tapauksessa ole määrätty rakennus- tai laajuuskohtaisesti, mitkä pientalot tai mikä osa pientaloista olisivat 1- tai 2-kerroksisia, koska se ei ole vaiheessa tarkoituksemukaista, hankkeiden tarkentuessa toteuttamiskelpoisuuden arvioinnin myötä, rakentamiseen ryhtyvän toimesta rakennussuunnitteluvaiheen alussa. Pientalojen kerros-luvun pakottaminen tai rajoittaminen ei siten ole tässä tapauksessa kaava-asia. Kaavan on ennemmin luotava edellytyksiä rakentamiselle, kuin rajoittaa. Lisäksi suunnitteluohjelma, jota kaavan viitesuunnitelma pitkälti tilaajan tarkoituksenmukaisuuden tarpeiden pohjalta toteuttaa, luo mahdollisuuksia kaikenlaisille asukkaille, ei vain heille, joiden kotona asumista on tuettava mahdollisimman pitkään. Silti kaava luo myös edellytykset em. asukasryhmälle lausunnon edellyttämällä tavalla, suunnitella yhteen tasoon asuntoja pientalokorttelialueella. Yleisellä tasolla on syytä huomata, että periaatteessa saman kokoiselle tontille sijoituessaan 2-kerroksinen pientalo muodostaa suhteellisesti huomattavan paljon tontilla paremmin ja enemmän käyttökelpoista pihaa, esimerkiksi ulko-oleskelu- ja leikkipaikkoja varten kuin 1-kerroksinen tyypillisesti kykenee. Lisäksi pientalojen 2-kerroksisuus on yleisesti ekologisempi ratkaisu kuin 1-kerroksisuus, koska on laajemmin saavutettavissa vettä läpäisevää maanpintaa, joten esimerkiksi hulevesien viivytyks on toteutettavissa helpommin. Lisäksi laajemmin tarkasteltuna 2-kerroksisten pientalojen alueella päästään tarvittaessa huomattavasti tehokkaampaan alueen käyttöön, koska yhdyskuntarakenne, jossa liikkumisen etäisyydet ja infrarakentamisen pituudet kasvavat, ei tue kestävien kulkumuotojen käyttöä eikä tuo säästöjä infrarakennuksen kustannuksiin, päinvastoin. Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka mahdollistavat rakennettavaksi korttelialueiden pääkäyttötarkoituksen lisäksi rakennuksiin mm. kerhohuoneita, jota lausunnossa toivottiin.



**Ikäihmisten neuvosto** toteaa lausunnossaan, että se päättää yhtyä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoon. Lisäksi ikäihmisten neuvosto lausui myös, että ulko-oleskelupaikan suunnittelussa tulisi huomioida ikäihmisten tarpeet, kuten esimerkiksi lähiluonto, yhteisöllisyys ja esteettömyys.

**Vastine.** Vastineenanto hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lausunnon perusteella ks. ed. vastine. Lepomäen kaava-alueella on asuinrakentamisen yhteydessä tontille suunniteltava tontin käyttö ja pihajärjestelyt eli mm. lasten leikkipaikat ja ulko-oleskelupaikat sekä autopaikat, jotta kaavan mahdollistama rakennushanke saisi rakennusluvan. Ikäihmisten tarpeet on myös huomioitava esteettömyyden kannalta, koska mm. maankäyttö- ja rakennuslain 117 § ”Esteettömyys” määrää, että: ”*Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhuksen ja vammaisten henkilöiden kannalta.*” Edellinen on rakentamiseen ryhtyvän vastuulla ja käytännössä siitä pääsuunnittelija vastaa rakennuslupaa hakiessaan.

Yhteisöllisyyttä tukevana tavoitteena kaava sisältää myös mahdollisuuden toteuttaa rakentamisessa kerho- tai yhteistilan pienkerrostalon katutasoon, joka voi palvella jopa kaava-aluetta laajemmin Kalliopohjan asukkaita. Tilan sijainti ja mitoitus on huomioitu kaavan viitesuunnitelmassa. Ajatus liittyy nykyisen Kalliopohjan yhteisötilan toimintoihin joko niin, että tilat voitaisiin esim. osoittaa uusiin tiloihin kaava-alueen pienkerrostalossa tai niitä voitaisiin sinne laajentaa. Toiminnan järjestämisestä kiinnostuneiden on syytä olla ajoissa yhteydessä kiinteistön omistajaan ja rakentamiseen ryhtyvään ja neuvotella mahdollisuuksista.

Asemakaava-alueen ulkopuolella on kaavassa määrättyjä lähiluontoalueita. Ne ovat asemakaavojen viheralueita (V, VP tai P). Lepomäen kaava-aluetta lähin on kaava-alueen rajaukseen suoraan liittyvä VP-alue Mahlamäentien itäpuolella. Seuraavaksi lähimmät kaksi ovat Kalliopohjantien pohjoispäässä olevat puistot (P). Varstanpuisto (VP) puolestaan on kaava-alueelta koilliseen. Sen pohjoispuolella on Heinämaanpuisto (P), jonka pohjoispuolella on Saviriihenpuisto (P). Kaikki edellä mainitut viheralueet voi etäisyyksiensä puolesta arvioida olevan alle n. 600 metrin saavutettavalla kävelyetäisyydellä kaava-alueelta ja lisäksi Kallio-pohjan alueella on myös muita viheralueita (VP, V tai P) ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 20 969 m<sup>2</sup>, Mahlamäenpuiston ollessa 3242 m<sup>2</sup>. Se on edellä mainittujen viheralueiden yhteenlaskettuun pinta-alaan suhteutettuna vain n. 13 %.

## Yhteenveto muistutuksista

Kaavaehdotuksesta jätettiin kirjallisia muistutuksia viisitoista (16).

- **Muistutukset MU 01–Muistutus MU 16** ovat seuraavassa lyhentämättöminä sekä
- vastineet on annettu **teemoittain** muistutusten jälkeen.

Muistutukset liittyivät mm. seuraaviin **teemoihin**:

1. Pienkerrostalon ympäristöön sovittamiseen.
2. Pienkerrostalon merkityksiin alueen kiinteistöjen tai asuntojen arvolle.
3. Asemakaavan yleiskaava 2040:n huomioimiseen.
4. Alueen rakentamisen tehokkuuteen kaavoissa ja sen merkityksiin.
5. Kaavan mahdollistamien liike- ja toimitilojen merkityksiin.
6. Alueen ekologian, luontoarvojen tai vehreyden huomioimiseen kaavassa.
7. Kaavan liitteenä olevan luontoselvityksen oikeellisuuteen.
8. Viheralueiden saavutettavuuteen tai riittävyteen tai kaava-alueen ympäristössä laajemmin.
9. Hulevesien ohjaamiseen kaava-alueella tai sen lähituntumassa.
10. Alueen myymälärakennuksen poistamiseen kaavan perusteella.
11. Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelman toteutukseen.
12. Liikenteen määrään ja liikenneturvallisuuteen.
13. Melun määrään alueella ja sen tuntumassa.
14. Joukkoliikenteen merkitykseen kaavan kannalta.
15. Pysäköintipaikkojen riittävyteen kaava-alueella.
16. Kalliopohjankujan jk/pp-reitin linjauksen muutokseen.
17. Raskaan kaluston pysäköimiseen Kalliopohjantiellä.

### Muistutus MU 1:

Vastustan jyrkästi asemakaavaehdotuksessa olevaa kerrostalon rakentamista seuraavin perustein: 1. Kalliopohjan-, Mahlamäen- ja Pitkäniitynteiden rajaama kortteli on pientaloaluetta, jollaisena se tulee säilyttää. Kerrostalo muuttaa miljöönsä täysin, eikä sovi alueelle. 2. Kunnostusta vailla oleva puisto, joka toimii sellaisenaankin hiilinieluna, jäisi rakennuksen alle. Pihanurmikko ja muutama pensas eivät sitä korvaa. 3. Yleiset tilat kuten kokous- tai kerhotilat, kahvila, ravintola ym. aiheuttavat häiriötä ja lisäävät liikennettä alueella. Hankkeen kuvauksessa todetaan alueen olevan kävelyetäisyydellä kaikista palveluista, joten ne eivät ole tarpeen.

### Muistutus MU 2:

En hyväksy Lepomäen asemakaavamuutosta nro 3569, joka esittää viheralueen korvaamista kerrostalojen korttelialueella. Tämän lisäksi vastustan uuden kevyen liikenteen väylän rakentamista Kalliopohjankujalta Mahlamäentielle. Perusteena ovat maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset sekä kaupunkikuvan turmeleminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja so-  
pusuhtaisuuden vaatimukset. Lain yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan raken-  
nuksen soveltumisella tarkoitetaan suunnitteluun vaikuttavien reunaehto-  
jen huomi-  
oon ottamista. Ulkoasultaan yhtenäisen rakennustavan, materiaalin rinnalla muut-  
kin rakennuksen suhdetta ympäröiviin rakennuksiin koskevat arvosteluperusteet tu-  
lee täyttää soveltuvuuden vaatimukset. Rakennuksen soveltuvuus maisemaan  
edellyttää maastomuotojen, puuston, maiseman avonaisuuden ja sen muiden oimi-  
naisuuksien huolellista arvioimista.

MRL:n 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja  
muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkami-  
sessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita  
rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Nykyinen asemakaava edellyttää, että  
Kalliopohjantien itäpuoli on pientaloaluetta. Kalliopohjantien länsipuoli on kerrosta-  
lojen korttelialuetta. Kerrostaloa ollaan rakentamassa Kalliopohjantien itäpuolelle,  
joka muodostuu pääosin rivi- ja pientaloista. Itäpuolella ei ole ainuttakaan kerrosta-  
loa. Asemakaavamuutos ei toteuta MRL:n asetettua ehtoa siitä, että rakennuksen  
tulee soveltua ympäristöön. Kerrostalon rakentaminen alueelle, joka muodostuu ri-  
vitaloista ei noudata MRL:n henkeä ja tarkoitusta.

Lisäksi huomioiden, että alueella on merkittäviä luontoarvoja. Viheralueen korvaa-  
minen kerrostalojen korttelialueella tuhoaisi alueen luonnon monimuotoisuuden ja  
vaikuttaisi negatiivisesti alueen eläimistöön ja kasvillisuuteen. Kevyen liikenteen  
väylän rakentaminen taas häiritsee alueen eläimistöä ja vaikuttaa negatiivisesti alu-  
een luontoon. Nämä asiat on huomioitava kaavaehdotuksessa, jotta voidaan var-  
mistaa alueen ekologisten arvojen säilyminen.

Huomautan myös, että tehty luontoselvitys on puutteellinen havaittujen lajien osalta  
ja näin ei riittävän kattava päätöksenteon tueksi. Selvityksestä puuttuu lukuisa  
joukko lintulajeja, joista osa on uhanalaisia, kuten esimerkiksi viherpeippo, josta  
olen tehnyt pihalla toistuvia havaintoja useiden vuosien ajan. Näin selvityksessä ei  
ole huomioitu tarpeeksi alueen ekologista kokonaisuutta tai arvioitu tarpeeksi kaa-  
vamuutoksen mahdollisia ympäristövaikutuksia. Nämä puutteet heikentävät enti-  
sestään kaavamuutoksen perusteluja. Vaadin, että kaavamuutosehdotus valmistel-  
laan uudelleen huolellisemmin huomioiden yllä mainitut seikat sekä tehdään tarvit-  
tavat riippumattomat lisäselvitykset ennen päätöksen tekoa, jotta alueen luonto- ja  
ympäristöarvot huomioidaan kattavasti päätöksenteossa.

**Muistutus MU 3:**

Olen toiminut pizzeria-yrittäjänä Tuusulan Kuningas pizzeriassa 06/2019 alkaen. Haluan jatkaa ko pizzeriassa toimintaani, mutta mikäli se ei onnistu kaavan (parkkipaikkojen) vuoksi, haluan, että uuteen kiinteistöön (alakerrokseen) rakennetaan pizzeria-toimintaan soveltuva, vuokrattava liiketila (60-80m<sup>2</sup>). Pyydän teiltä ehdotusta myös omistamani pizzeria-kiinteistön poistamisen taloudellisen vahingon korvaamista.

**Muistutus MU 4:**

Kalliopohjan alue Kalliopohjankujan puolelta on matalaa pientaloaluetta ja siihen suunniteltu kerrostalo aiheuttaa yhtenäisen pientaloalueen häviämisen, kerrostalo ei istu muuhun alueen matalampaan rakennuskantaan. Korkea kerrostalo mahdollistaa suoran näköyhteyden viereisten rivi- ja omakotitalojen pihoille ja näin vähentää näiden asuntojen ja piha-alueiden yksityisyyttä ja tuottaa arvonalenemaa olemassa olevalle rakennuskannalle. Liikenne sekä autojen määrä lisääntyy sekä Kalliopohjantiellä että Kulloontien ja Mahlamäen risteyksessä. Tämä risteys on jo nykyisillä liikennemäärillä vaarallinen kolareineen ja läheltäpititilanteineen.

**Muistutus MU 5:**

Vastustan kerrostalohanketta Kalliopohjantien puisto/viheralueelle. Perustelut: 1. Mahlamäentien ja Kalliopohjantien välien alue on 1960-luvulta lähtien ollut pientaloalue ja niin sen tulee olla jatkossakin. Kerrostaloalue sijaitsee Kalliopohjantien länsipuolella ja se riittääköön. 2. Puistoa ei pidä hävittää, vaan kunnostaa siistiksi viheralueeksi. 3. Tuusulassa olevan kerrostalobuumin ansiosta on alueella paljon tyhjiä asuntoja jo nytkin. Jos lisää tarvitaan, niin niille löytyy mm asuntomessualueelta tontteja. Pientaloalue on pidettävä yhtenäisenä ja suunnittelijoiden tulee ottaa huomioon asukkaiden viihtyvyys ja turvallisuus. 4. Hanke lisäisi toteutuessaan liikennettä Kalliopohjantiellä, jossa säännöllisesti rikotaan 30 km/tunnissa nopeusrajoitusta ja jatkossa riski vakavista onnettomuuksista kasvaisi ja erityinen huoli lapsista. Siksi on jo kaksi kertaa esitetty korotetun suojatien rakentamista Kalliopohjantie 12:n ja 14:n kohdalle, mutta kunta ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin. 5. Kääntyminen tieltä 145 Mahlamäentielle on erittäin vaarallinen ja vilkasliikenteinen risteys. Uusi kerrostalo lisäisi liikennettä entuudestaan.

**Muistutus MU 6:**

Emme hyväksy asemakaavanmuutoksessa ehdotettua viisi kerroksisen kerrostalon rakentamista Kalliopohjantien itäpuolelle, ainoalle siellä yhteisessä käytössä olevalle viheralueelle. Perustelut vaatimukselle Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Kerrostalosta olisi todennäköisesti suora näköyhteys viereisten rivitalojen pihoille, joka näin vähentäisi kyseisten asuntojen yksityisyyttä ja aiheuttaisi arvonalennusta kiinteistöille. Liikenne lisääntyisi merkittävästi Kalliopohjantiellä (arvio n. 100-150 ajoneuvoa/vrk) Mahlamäentien, Kulloontien ja Klaavolantien risteys on nykyisilläkin liikennemäärillä erityisen vaarallinen. Kulloontiellä

on runsaasti kumpaankin suuntaan kulkevaa rekkaliikennettä, kevyemmän liikenteen lisäksi, joka tekee yksikaistaisella tiellä lähes mahdottomaksi Mahlamäentielle kääntymisen ja keskiviivan reunassa odottamisen (keskustan suunnasta tultaessa). Risteyksen vaarallisuus on tiedossa lukuisine kolareineen ja läheltäpiti tilanteineen.

#### **Muistutus MU 7:**

Vastustan kerrostalohanketta Kalliopohjantien lähimetsään. Perustelut. 1. Mahlamäentien ja Kalliopohjantien välinen alue on aikanaan kaavoitettu pientaloalueeksi, johon nyt suunniteltu kerrostalo ei kunnolla maisemoidu. Mikäli rakennusvimmaa pitää juurikin ko. lähimetsän alueelle purkaa, niin tehtäköön ympäristöön paremmin maisemoituvaa rivitalo vast. 2. Lähimetsät ovat direktiivinkin mukaan arvokkaita ja sinällään säilyttämisen arvoisia. Meidän kuntalaisten tulee nähdä niiden arvo pitämällä aikavälillä, pitää ne mieluummin siisteinä ja viihtyisinä eikä tuhota rakennusten tieltä, joita ei kukaan välttämättä edes tarvitse. 3. Mahd. kerrostalon rakentaminen lisää pientaloalueella väistämättä liikennettä ja parkkipaikkojen tarvetta. Tähän kaavamuutos ei anna selkeitä vastauksia. Lopputulemana voi olla normitilanne; rakennetaan mielellään kerrosneliötä, mutta liikenteen välityskyky ei kiinnosta ketään. Esimerkkejä on valtakunnassa riittävästi.

#### **Muistutus MU 8:**

Emme hyväksy asemakaavamuutoksessa ehdotettua viheralueen (P) korvaamista kerrostalojen/kerrostaloa korttelialueella. Perusteina vaatimuksille esitämme seuraavaa: Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuksen soveltuvuus maisemaan edellyttää maastomuotojen, puuston, maiseman avonaisuuden ja sen muiden ominaisuuksien huolellista arvioimista. MRL:n 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita kerrostaloa ollaan rakentamassa Kalliopohjantien itäpuolelle, joka muodostuu rivi- ja omakotitaloista. Itäpuolella ei ole ainuttakaan kerrostaloa. Asemakaavamuutos ei toteuta MRL:n asetettua ehtoa siitä, että rakennuksen tulee soveltua ympäristöön. aita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Nykyinen asemakaava edellyttää, että Kalliopohjantien itäpuoli on pientaloaluetta. Kalliopohjantien länsipuoli on kerrostalojen korttelialuetta. Kerrostalon rakentaminen alueelle, joka muodostuu rivitaloista ei sovellu muuhun alueelle rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen 3.2.2 rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakentamisen on lähtökohtaisesti noudatettava alueella käytettyä rakennustapaa ja rakennusten sijoittelua. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristöjä/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Kerrostalon rakentaminen Kalliopohjantien itäpuolelle ei noudata alueen rakennustavan mukaista. Mikäli asemakaavamuutos toteutetaan Kalliopohjankujan itäpuoli ei jatkossa enää muodostaisi sopusuhtaista

kokonaisuutta. Olisikin erityisen tärkeää, ottaa asemakaavamuutoksessa huomioon Tuusulan kunnan rakennusjärjestys. Tällä hetkellä ympäristön kokonaisuus on elävä ja vehreä rakennettu kokonaisuus.

Kerrostalo tulisi rikkomaan Mahlamäen ja Kalliopohjantien välisen pientaloalueen. Maisemallisesti se on yksittäinen torni sojottaen matalien rakennusten keskellä eli se muuttaa alueen luonnetta häiritsevästi eikä sovi siihen.

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 6 §:n 3 momentin mukaan kunnan tulee edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan. Kerrostaloa ollaan rakentamassa viheralueelle, joka muodostuu metsiköstä. Näin ollen asemakaavamuutoksen yhteydessä metsä tullaan kaatamaan. Lepomäen asemakaavamuutoksella ei toteuteta luonnonsuojelulain 6 §:n 3 momentin mukaista kunnan nimenomaista velvollisuutta edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan. Asemakaavamuutoksessa todetaan, että kyseinen viheralue käsittää metsikön, jonka nykyinen puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. On hyvä huomata, että metsillä on erittäin suuri ja merkittävä rooli ilmastomuutoksen hillinnässä. Asemakaavamuutoksella hävitetään Lepomäen alueen hiilinielu. Hiilinielun hävittäminen tiiviisti rakennetulla alueella kahden vilkkaasti liikennöidyn tien välissä (Tuusula-Järvenpää ja Tuusula-Kerava) ei ole perusteltua eikä tämä tue Tuusulan kunnan ilmastotavoitteita. Ilmastomuutos etenee huomattavaa vauhtia ja tästäkin syystä olisi erityisen tärkeä säilyttää metsiköt Tuusulan kunnan alueella.

Asemakaavamuutoksella tulee olemaan myös huomattavia vaikutuksia alueen eläinlajistoon, jotka rakentamisen johdosta menettävät esimerkiksi pesäpuunsa. Asemakaavamuutoksessa todetaan, ettei metsikkö ylläpidä yksittäisenä alueena minkään lajin elinvoimaista populaatiota eivätkä selvitysalueella havaitut lintulajit tarvitse erityistä suojelua ja ettei sillä ole erityisiä luontoarvoja. Huomioitavaa kuitenkin on, että luontoselvityksen perusteella selvitysalueella havaittiin useita suojeluluokitukseen kuuluvaa lintulajia ottaen huomioon alueen pieni koko, melko yksipuolinen elinympäristövalikoima ja häiriöalttius. Tuusulan kunnan tilaama Faunatican raportti ei ole sisällöltään kattava ja vaikuttaa näin tarkoitushakuiselta. Faunatican raportista puuttuvat Kalliopohjankujan alueen jatkuvasti ja kausiluonteisesti tavatut lajit kuten, punatulkku, tilhi (kausiluont), varis, käpytikka, fasaani, palokärki, sarvipöllö ja talitiainen. Nämä puutteet kyseenalaistaa tehdyn raportin tarkoituksen ja uskottavuuden.

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen 3.2.1 kohdan mukaan rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeitten tuntumaan. Asemakaavamuutos ei toteuta Tuusulan kunnan rakennusjärjestystä. Viheralueen korvaaminen kerrostalolla ei säilytä ympäristön ominaispiirteitä. On myös hyvä huomata, että MRL:n 54 §:n 2 As. Oy Kalliopohjankuja Hallitus MUISTUTUS 3(5) As. Oy Kalliopohjankuja Kalliopohjankuja

3 04300 Tuusula 21.1.23 momentin mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Tuusulan kunnan raportissa Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen (2021) todetaan, että hyvin suunnitellut viheralueet ovat kaikkien tavoitettavissa. Viheralueet suojelevat ja lisäävät luonnon monimuotoisuutta, edistävät ulkoilma-aktiiviteetteja ja aktiivista elämäntapaa, lisäävät sosiaalista vuorovaikutusta ja luovat taajamaympäristön terveelliset olosuhteet fyysisien ja psyykkisen hyvinvoinnin edistämiseksi. Nyrkkisääntönä pidetään, että asukkailla on mahdollisuus päästä vähintään 0,5-1 hehtaarin kokoisille viheralueille, jotka sijaitsevat noin 300 metrin etäisyydellä kodista (noin viiden minuutin kävelymatka). Kaikilla väestöryhmillä tulee olla yhtäläiset mahdollisuudet päästä yhtä laadukkaille viheralueille. Tuusulan kunnan Sivistystoimi on jo vuoden 2007 lausunnossaan esittänyt että: ”Mahlamäen puisto kunnostetaan puistomaisiksi viheralueiksi. Puistomaiset viheralueet lisäävät alueen asukkaiden, etenkin lapsiperheen ja vanhusväestön asumisympäristön viihtyvyyttä sekä vanhusväestön ulkoilumahdollisuuksia puistomaisessa luonnonläheisessä ympäristössä” Viheralueen hävittäminen tulee vaikuttamaan merkittäväällä tavalla alueen asukkaiden elämänlaatuun. Kalliopohjankujan asukkailla on ollut nyt mahdollisuus päästä vaivattomasti viheralueelle, joka on sijainnut kodin lähellä. Mikäli asemakaavamuutos hyväksytään, tulee tällä olemaan huomattavia vaikutuksia esimerkiksi asukkaiden hyvinvointiin sekä luonnossa liikkumiseen. Viheralue toimii asukkaiden virkistys- ja ulkoilualueena sekä koirien ulkoiluttamispaikkana. Jatkossa lähimmälle metsäalueelle olisi matkaa 1,4-1,5 km. Tämä ei onnistu liikuntarajoitteiselta tai lapsilta kävellä ensin metsään jonka jälkeen vaeltaa metsässä ja vielä kävellä takaisin. Liikuntarajoitteisilta tai alle kouluikäisten lasten perheiltä siirtyminen näinkin kaukana olevalle metsäalueelle ei ole mahdollista. Tämä tulee lisäämään auton käyttöä. Asemakaavamuutoksella hävitetään Kalliopohjankujan asukkaiden lähivirkistykseen soveltuva alue. Kaavamuutos ei toteuta tältä osin MRL:n edellytyksiä.

Asemakaavamuutos aiheuttaa kohtuutonta haittaa Kalliopohjankujan asukkaille MRL:n 54 §:n 3 momentin mukaan 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. Asemakaavamuutos aiheuttaa Kalliopohjankujan asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, jota ei MRL:n mukaan saisi aiheutua. Muutosehdotuksessa on todettu, että rakennukseen on tulossa liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutiloja. Näillä tulee olemaan merkittävää haittaa Kalliopohjankujan asukkaille, sillä tämä tuo lisää ihmisiä alueelle, jolla voi olla negatiivisia vaikutuksia nyt hyvin rauhalliselle Kalliopohjan alueelle. Tämä lisää myös ajoneuvojen liikkumista alueella, joka on osaltaan turvallisuusriski. Asemakaavamuutoksessa on todettu, että lisärakentaminen tuottaa katuverkkoon arviolta

100–150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämä on merkittävä muutos nykytilaan. Tällä hetkellä Kalliopohjantiellä ja Kalliopohjankujalle liikenteen määrä on erittäin vähäinen. As. Oy Kalliopohjankuja Hallitus MUISTUTUS 4(5) As. Oy Kalliopohjankuja Kalliopohjankuja 3 04300 Tuusula 21.1.23 MRL:n 117 f §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa. Asemakaavamuutoksen mukaan kaavan pihajärjestelyihin kuuluu ohjeellinen ulko-oleskelu- ja leikkipaikka sekä kaksi maantason pysäköintipaikka-alueita, joista toisen ajoneuvoliittymä on Kalliopohjantieltä ja toisen Kalliopohjankujalta. Tämä tulee lisäämään alueen melualttiutta. Asemakaavamuutoksessa on todettu, että alue on lähellä palveluita ja joukkoliikennettä. Tuusulan kunta on jatkuvasti heikentänyt joukkoliikennettä. Aiemmin Mahlamäntieltä oli suora linja-autoyhteys Helsingin keskustaan. Nykyään suoraan yhteyttä Helsinkiin ei enää ole. Kaavamuutosta ei näin ollen voida perustella hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä. Joukkoliikenteen jatkuvalla heikentämisellä ollaan ainoastaan lisätty alueen asukkaiden tarvetta kulkea henkilöautolla.

Hulevedet. Asemakaavamuutoksessa on todettu, että hulevesien käsittelystä on annettu määräyksiä ja siten muodostuu edellytykset alueen suunnittelussa niin, että tulvimiselta vältytään voimakkaiden sateiden lisääntyessä ilmaston lämpenemisen vaikutuksesta. Asemakaavamuutos tulee tosiasiallisesti tuottamaan lisätarvetta hulevesien ohjaukseen jo olemassa olevien matalammalla olevien pientalojen tonteille. Mikäli asemakaavamuutosta ei toteuta voidaan hulevesiä oikeaoppisella ohjauksella ohjata metsikköön rakennetulla veden imeytyspisteeseen (maapohja pääosin hiekkamoreenia tai soraa) sekä siitä mahdollisesti yli tulviva vesi hallitusti eteenpäin. Nykyistä metsikköä voitaisiin käyttää hulevesien keräämiseen ja uudelleen ohjaukseen. As. Oy Kalliopohjankuja Hallitus MUISTUTUS 5(5) As. Oy Kalliopohjankuja Kalliopohjankuja 3 04300 Tuusula 21.1.23 Tämä olisi ekologista kestävä kehitystä, joka olisi myös MRL:n 5 momentin 1 kohdan mukaisten edellytysten täyttämistä. Asemakaavamuutos tulee tosiasiallisesti lisäämään hulevesiä ja sillä on merkittäviä vaikutuksia purkuvesistöjen ja pohjavesien laatuun. Muutoksessa on ainoastaan otettu kantaa tulvariskiä, mutta muutoksessa ei ole otettu kantaa muihin merkittäviin haittoihin, jota aiheutuvat hulevesien määrän lisääntymisestä.

Lopuksi. Tuusulan valtuusto hyväksyi uuden strategian ”Elämisen taidetta kestävästi kasvavassa Tuusulassa”. Onko asemakaavamuutoksen yhteydessä unohdettu vanha Tuusulan kunnan visio, jonka perusteella monet ovat tällekin pientaloalueella rakentaneet tai alueelta ostaneet itselleen kodin. ”Tuusulan kunta on hallitusti kasvava, viihtyisä, perhearvoja tukeva ja turvallinen kunta Helsingin seudulla -- Tuusulan kunnan ylivoimatekijöitä ovat pientalovaltaisuus ja laadukas ympäristö”. Nykyisessä visiossakin kannustetaan yhteistyöhön ja erilaisuuden kunnioittamiseen ja Tuusulan. Onko erilaisuus luontoarvojen ja pientaloalueiden ylläpitämistä.



Meistä on. Edellä mainituista seikoista vastustamme asemakaavamuutoksessa ehdotettua viheralueen (P) korvaamista kerrostalojen korttelialueella.

**Muistutus MU 9:**

Lepomäen alueelle rakentamista tulee edelleen jatkaa rivitalomaisena, ei kerrostaloja, sillä korttelialueella rakennuskanta on saman tyyppistä, matalaa rakentamista (omakotitaloja, rivitalot). Kalliopohjantielle ei ole tarvetta liike- tai toimitiloille, sillä Hyrylän keskustan palvelut ovat niin hyvin jo nyt saavutettavissa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on huomioitava viheralue tai puisto, tahi koirapuisto, nyt Hyrylän keskustassa rakennetaan paljon, eikä mitään puistoja ole uusille alueille jätetty. Kaavamuutoksessa oli myös mainittu raskaan kaluston pysäköinnin parantamista Kalliopohjantiellä - sillä ei ole tarvetta näin tiheässä asumismallissa tällä alueella. Mahlamäentiellä kulkee HSL-liikenne, ja Lepomäen kohdalla on jo olemassa linja-autopysäkit. Mahlamäentiellä ovat liikennemäärät kasvaneet merkittävästi, alueella on 40 km/h nopeusrajoitus, jota harva autoilija noudattaa - Mahlamäentien liikenneturvallisuus tulee tässä samassa huomioida, Mahlamäentie on suora, siinä ei ole hidasteita ja suojateitä ei ole erikseen korostettu opasteilla esim. huomiovaloilla. Sähköinen nopeusnäyttö olisi tarpeellinen ja lisäisi varmasti autoilijoiden huomiota nopeusrajoituksesta.

**Muistutus MU 10:**

Vastustan Lepomäen asemakaavan muutosta ja erityisesti kerrostalorakentamista viher-/virkistysalueelle. Tuo pienimetsikkö pitäisi ennemminkin kunnostaa kunnolliseksi puistoalueeksi joita ei alueelta oikein löydy.

**Muistutus MU 11:**

Kunnan strategiassa tavoitteena on tiivis rakentaminen palvelujen läheisyyteen. Kyseessä oleva Lepolan alue on jo nyt tiiviisti rakennettu. Strategiassa tavoitteeksi on asetettu myös - kunnan veto-/pitovoima asumisen ja elinympäristön näkökulmasta - kuntalaisten hyvinvointi - luonnon monimuotoisuuden vaaliminen. Valtuuston tavoitteessa "Tuusulassa on hyvä elää" on todettu, että kunta vaalii viherympäristöä ja sen saavutettavuutta. Tavoitteessa todetaan myös, että kunnassa rakennetaan mm. kouluihin tiloja kuntalaisten yhteisiksi olohuoneiksi, mutta entä viheralueet, puistot, luonto? Rakentamisessa tulisi jättää tilaa myös viheralueille ja pienille hoidetuilla puistikoille. Näin lisättäisiin asukkaiden viihtyisyyttä ja hyvinvointia. Tiiviin rakentamisen alta ei saisi hävittää kaikkea lähellä olevaa, helposti saavutettavaa ympäröivää luontoa. Suunniteltu Lepomäen alue tulisi kunnostaa luonnonmukaiseksi puistoksi/viheralueeksi lisäämään ja ylläpitämään alueen asukkaiden viihtyisyyttä ja hyvinvointia.

**Muistutus MU 12:**

Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelun lähtökohtana on kunnanvaltuuston 14.11.2022 hyväksymä Tuusulan yleiskaava 2040. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) seuraavin merkinnöin ja määräyksin: "Tiivis

*pientalovaltainen asuinalue. Alue varataan asumiselle, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita.”* Asemakaavamuutoksessa oli osa alueesta osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi. Voimassa olevan asemakaavan puistoalue oli muutettu pysäköintialueeksi. Kunnanvaltuuston hyväksymä yleiskaava ei siten ole ollut ohjeena asemakaavaa muutettaessa. Perusteluja ei ole esitetty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54.2 §:n mukaan kaavoitetulla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asiakirjoihin ei sisälly sellaista selvitystä, jonka perusteella voitaisiin arvioida puistojen ym. riittävyys, kun otetaan huomioon, että asemakaavalla muutetaan alueen puisto korttelialueeksi. Kaupunkitilan viihtyisyyttä ei paranneta, koska virkistysalueena oleva puisto muutetaan korttelialueeksi. Asemakaavan muutos ei nosta alueen arvoa. Pysäköintipaikkoja ei ole osoitettu riittävästi. Kaavamuutos tulee palauttaa uudelleen valmisteluun. Valtuuston hyväksymää yleiskaavaa tulee noudattaa. Alue tulee osoittaa pelkästään pientaloille. Puistoa ei saa poistaa. Mitään perusteita yleiskaavasta poikkeamiseen ei ole. Minulle tulee lähettää vastine muistutukseeni ja tieto asemakaavan hyväksymispäätöksestä.

### **Muistutus MU 13:**

Emme hyväksy asemakaavamuutoksessa ehdotettua viheralueen (P) korvaamista kerrostalojen korttelialueella. Tämän lisäksi vastustamme uuden kevyen liikenteen väylän rakentamista Kalliopohjankujalta Mahlamäentielle.

Perusteina vaatimuksille esitämme seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lain yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan rakennuksen soveltumisella rakennettuun ympäristöön ja maisemaan tarkoitetaan suunnitteluun vaikuttavien reunaehtojen huomioon ottamista. Ulkoasultaan yhtenäisen rakennustavan, materiaalin ja massoittelemuksen rinnalla muutkin rakennuksen suhdetta ympäröiviin rakennuksiin koskevat arvosteluperusteet täyttäisivät soveltuvuuden vaatimukset. Rakennuksen soveltuvuus maisemaan edellyttää maastomuotojen, puuston, maiseman avonaisuuden ja sen muiden ominaisuuksien huolellista arvioimista.

MRL:n 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Nykyinen asemakaava edellyttää, että Kalliopohjantien itäpuoli on pientaloaluetta. Kalliopohjantien länsipuoli on kerrostalojen korttelialuetta. Kerrostaloa ollaan rakentamassa Kalliopohjantien itäpuolelle, joka muodostuu pääosin rivitaloista. Itäpuolella ei ole ainuttakaan kerrostaloa. Asemakaavamuutos ei toteuta MRL:n asetettua ehtoa siitä, että rakennuksen tulee soveltua ympäristöön. Kerrostalon rakentaminen alueelle, joka muodostuu rivitaloista ei sovellu muuhun alueelle rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Voidaan todeta, että kerrostalon rakentaminen Kalliopohjantien itäpuolelle turmelee kaupunkikuvaa.

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen 3.2.2 rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakentamisen on lähtökohtaisesti noudatettava alueella käytettyä rakennustapaa ja rakennusten sijoittelua. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennusmateriaalien tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuspaikan luonteeseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten värien tulee olla yhtenäisiä ja sopia maisemaan. Asemakaavamuutos ei myöskään ole Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen mukainen. Kerrostalon rakentaminen ei noudata alueella käytettyä rakennustapaa. Kalliopohjantien itäpuolen rakennukset muodostuvat pientaloista, kuten edellä on todettu. Asemakaavamuutoksella ei näkemysemme mukaan voida tästä poiketa, sillä se ei ole alueen rakennustavan mukaista. Mikäli asemakaavamuutos toteutetaan Kalliopohjankujan itäpuoli ei jatkossa enää muodostaisi sopusuhtaista kokonaisuutta. Olisikin erityisen tärkeää, ottaa asemakaavamuutoksessa huomioon Tuusulan kunnan rakennusjärjestys.

Tällä hetkellä ympäristön kokonaisuus on elävä ja vihreä rakennettu kokonaisuus. Kerrostalo tulisi rikkomaan Mahlamäen ja Kalliopohjantien välisen pientaloalueen. Maisemallisesti se on yksittäinen torni sojottaen matalien rakennusten keskellä eli se muuttaa alueen luonnetta häiritsevästi eikä sovi siihen.

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 6 §:n 3 momentin mukaan kunnan tulee edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan. Kerrostaloa ollaan rakentamassa viheralueelle, joka muodostuu metsästä. Näin ollen asemakaavamuutoksen yhteydessä metsä tullaan kaatamaan. Lepomäen asemakaavamuutoksella ei toteuteta luonnonsuojelulain 6 §:n 3 momentin mukaista kunnan nimenomaista velvollisuutta edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan. Asemakaavamuutoksessa todetaan, että kyseinen viheralue käsittää metsikön, jonka nykyinen puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. On hyvä huomata, että metsillä on erittäin suuri ja merkittävä rooli ilmastomuutoksen hillinnässä. Asemakaavamuutoksella hävitetään Lepomäen alueen hiilinielu. Hiilinielun hävittäminen tiiviisti rakennetulla alueella kahden vilkkaasti liikennöidyn tien välissä (Tuusula-Järvenpää ja Tuusula-Kerava) ei ole perusteltua eikä tämä tue Tuusulan kunnan ilmastotavoitteita. Ilmastomuutos etenee huomattavaa vauhtia ja tästäkin syystä olisi erityisen tärkeä säilyttää metsiköt Tuusulan kunnan alueella. Asema-

kaavamuutoksella tulee olemaan myös huomattavia vaikutuksia alueen eläinlajistoon, jotka rakentamisen johdosta menettävät esimerkiksi pesäpuunsa. Asemakaavamuutoksessa todetaan, ettei metsikkö ylläpidä yksittäisenä alueena minkään lajin elinvoimaista populaatiota eivätkä selvitysalueella havaitut lintulajit tarvitse erityistä suojelua. Sillä ei ole erityisiä luontoarvoja. Huomioitavaa kuitenkin on, että luontonselvityksen perusteella selvitysalueella havaittiin useita suojeluluokitukseen kuuluvaa lintulajia ottaen huomioon alueen pieni koko, melko yksipuolinen elinympäristövalikoima ja häiriöalttius. Tuusulan kunnan tilaama Faunatican raportti ei ole sisällöltään kattava ja vaikuttaa näin tarkoitushakuiselta. Faunatican raportista puuttavat Kalliopohjankujan alueen jatkuvasti tavatut lajit kuten, punatulkku, tilhi, varis, käpytikka, viherpeippo, fasaani, palokärki, sarvipöllö ja talitiainen. Nämä puutteet kyseenalaistaa tehdyn raportin tarkoituksen ja uskottavuuden.

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen 3.2.1 kohdan mukaan rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeitten tuntumaan. Asemakaavamuutos ei toteuta Tuusulan kunnan rakennusjärjestystä. Viheralueen korvaaminen kerrostalolla ei säilytä ympäristön ominaispiirteitä. On myös hyvä huomata, että MRL:n 54 §:n 2 momentin mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavamuutoksella hävitetään Kalliopohjankujan asukkaiden lähivirkistykseen soveltuva alue. Kaavamuutos ei toteuta tältä osin MRL:n edellytyksiä. Tuusulan kunnan raportissa Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen (2021) todetaan, että hyvin suunnitellut viheralueet ovat kaikkien tavoitettavissa. Viheralueet suojelevat ja lisäävät luonnon monimuotoisuutta, edistävät ulkoilma-aktiiviteetteja ja aktiivista elämäntapaa, lisäävät sosiaalista vuorovaikutusta ja luovat taajamaympäristön terveelliset olosuhteet fyysisien ja psyykkisen hyvinvoinnin edistämiseksi. Nyrkkisääntönä pidetään, että asukkailla on mahdollisuus päästä vähintään 0,5-1 hehtaarin kokoisille viheralueille, jotka sijaitsevat noin 300 metrin etäisyydellä kodista (noin viiden minuutin kävelymatka). Kaikilla väestöryhmillä tulee olla yhtäläiset mahdollisuudet päästä yhtä laadukkaille viheralueille. Tuusulan kunnan Sivistystoimi on jo vuoden 2007 lausunnossaan esittänyt että ”Mahlamäen puisto kunnostetaan puistomaisiksi viheralueiksi. Puistomaiset viheralueet lisäävät alueen asukkaiden, etenkin lapsiperheen ja vanhusväestön asumisympäristön viihtyvyyttä sekä vanhusväestön ulkoilumahdollisuuksia puistomaisessa luonnonläheisessä ympäristössä” Viheralueen hävittäminen tulee vaikuttamaan merkittäväällä tavalla alueen asukkaiden elämänlaatuun. Kalliopohjankujan asukkailla on ollut nyt mahdollisuus päästä vaivattomasti viheralueelle, joka on sijainnut kodin lähellä. Mikäli asemakaavamuutos hyväksytään, tulee tällä olemaan huomattavia vaikutuksia esimerkiksi asukkaiden hyvinvointiin sekä luonnossa liikkumiseen. Viheralue toimii asukkaiden virkistys- ja ulkoilualueena sekä koirien ulkoiluttamispaikkana. Jatkossa lähimmälle metsäalueelle olisi matkaa 1,4-1,5 km. Tämä ei onnistu liikuntarajoitteiselta tai lapsilta kävellä ensin

metsään jonka jälkeen vaeltaa metsässä ja vielä kävellä takaisin. Tämä tulee lisäämään myös autonkäyttöä. Liikuntarajoitteisilta tai alle kouluikäisten lasten perheiltä siirtyminen näinkin kaukana olevalle metsäalueelle ei ole mahdollista. Tämä tulee lisäämään auton käyttöä.

Asemakaavamuutos aiheuttaa kohtuutonta haittaa Kalliopohjankujan asukkaille. MRL:n 54 §:n 3 momentin mukaan 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. Asemakaavamuutos aiheuttaa Kalliopohjankujan asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, jota ei MRL:n mukaan saisi aiheutua. Muutosehdotuksessa on todettu, että rakennukseen on tulossa liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutiloja. Näillä tulee olemaan merkittävää haittaa Kalliopohjankujan asukkaille, sillä tämä tuo lisää ihmisiä alueelle, jolla voi olla negatiivisia vaikutuksia nyt hyvin rauhalliselle Kalliopohjan alueelle. Tämä lisää myös ajoneuvojen liikkumista alueella, joka on osaltaan turvallisuusriski. Asemakaavamuutoksessa on todettu, että lisärakentaminen tuottaa katuverkkoon arviolta 100–150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämä on merkittävä muutos nykytilaan. Tällä hetkellä Kalliopohjantiellä ja Kalliopohjankujalle liikenteen määrä on erittäin vähäinen.

MRL:n 117 f §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa. Asemakaavamuutoksen mukaan kaavan pihajärjestelyihin kuuluu ohjeellinen ulko-oleskelu- ja leikkipaikka sekä kaksi maantason pysäköintipaikka-alueita, joista toisen ajoneuvoliittymä on Kalliopohjantieltä ja toisen Kalliopohjankujalta. Tämä tulee lisäämään alueen meluallitusta. Asemakaavamuutoksessa on todettu, että alue on lähellä palveluita ja joukkoliikennettä. Tuusulan kunta on jatkuvasti heikentänyt joukkoliikennettä. Aiemmin Mahlamäentieltä oli suora linja-autoyhteys Helsingin keskustaan. Nykyään suoraan yhteyttä Helsinkiin ei enää ole. Kaavamuutosta ei näin ollen voida perustella hyvillä joukkoliikennetyksillä. Joukkoliikenteen jatkuvalla heikentämisellä ollaan ainoastaan lisätty alueen asukkaiden tarvetta kulkea henkilöautolla.

Kalliopohjantieltä yhteys mahlamäentielle. MRL:n 85 §:n 1 momentin mukaan katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Asemakaavamuutoksessa on kerrottu, että tontin läpi kiertänyt yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu rasiteyhteys poistetaan ja uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue linjataan kulkemaan Kalliopohjankujan päästä suoraan Mahlamäentielle.

Muutosehdotuksessa todetaan, että uusi suurempi kevyen liikenteen väylä Kalliopohjankujan ja Mahlamäentien välillä mahdollistaa aiempaa sujuvampaa jalankulun kaava-alueen läpi. Uusi kevyen liikenteen väylä tulee lisäämään jalankulkua Kalliopohjankujalla. Tällä on erittäin merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kalliopohjankujan asukkaille. Kalliopohjankujan asukkaat ovat kokeneet asuinalueen rauhallisena ja turvallisena. Jalankulun mahdollistaminen tulee lisäämään turvattomuuden tunnetta, sillä jatkossa alueella tulee liikkumaan myös muutkin kuin Kalliopohjankujan asukkaat. Haluamme muistuttaa, että MRL:n vaatimuksena on se, että katu on suunniteltava siten, että se täyttää turvallisuuden vaatimukset. Kalliopohjankujan osakkaat joutuvat rakentamaan tontilleen aidan tai muun mahdollisen näkösuojan, jotta osakkaiden turvallisuus voidaan taata. Tällä on myös merkittäviä kustannusvaikutuksia asunto-osakeyhtiölle.

Hulevedet. Asemakaavamuutoksessa on todettu, että hulevesien käsittelystä on annettu määräyksiä ja siten muodostuu edellytykset alueen suunnittelussa niin, että tulvimiselta vältytään voimakkaiden sateiden lisääntyessä ilmaston lämpenemisen vaikutuksesta. Asemakaavamuutos tulee tosiasiallisesti tuottamaan lisätarvetta hulevesien ohjaukseen jo olemassa olevien matalammalla olevien pientalojen tonteille. Mikäli asemakaavamuutosta ei toteuta voidaan hulevesiä oikeaoppisella ohjauksella ohjata metsikköön rakennetulla veden imeytyspisteeseen (maapohja pääosin hiekkamoreenia tai soraa) sekä siitä mahdollisesti yli tulviva vesi hallitusti eteenpäin. Nykyistä metsikköä voitaisiin käyttää hulevesien keräämiseen ja uudelleen ohjaukseen. Tämä olisi ekologista kestävää kehitystä, joka olisi myös MRL:n 5 momentin 1 kohdan mukaisten edellytysten täyttämistä. Asemakaavamuutos tulee tosiasiallisesti lisäämään hulevesiä ja sillä on merkittäviä vaikutuksia purkuvesistöjen ja pohjavesien laatuun. Muutoksessa on ainoastaan otettu kantaa tulvarisikiin, mutta muutoksessa ei ole otettu kantaa muihin merkittäviin haittoihin, jota aiheutuvat hulevesien määrän lisääntymisestä.

Lopuksi. Tuusulan valtuusto hyväksyi uuden strategian ”Elämisen taidetta kestävästi kasvavassa Tuusulassa”. Onko asemakaavamuutoksen yhteydessä unohdettu vanha Tuusulan kunnan visio, jonka perusteella monet ovat tällekin pientaloalueella rakentaneet tai alueelta ostaneet itselleen kodin. ”Tuusulan kunta on hallitusti kasvava, viihtyisä, perhearvoja tukeva ja turvallinen kunta Helsingin seudulla -- Tuusulan kunnan ylivoimatekijöitä ovat pientalovaltaisuus ja laadukas ympäristö”. Nykyisessä visiossakin kannustetaan yhteistyöhön ja erilaisuuden kunnioittamiseen ja Tuusulan. Onko erilaisuus luontoarvojen ja pientaloalueiden ylläpitämistä. Meistä on. Edellä mainituista seikoista vastustamme asemakaavamuutoksessa ehdotettua viheralueen (P) korvaamista kerrostalojen korttelialueella sekä kevyen liikenteen väylän rakentamista Kalliopohjankujalta Mahlamäentielle.

**Muistutus MU 14:**

Emme hyväksy asemakaavamuutoksessa ehdotettua viheralueen korvaamista kerrostalolla. Perustelut vaatimukselle: Kalliopohjantien itäpuoli on nykyisen asemakaavan mukaan matalaa pientaloaluetta ja siihen nyt kaavailtu kerrostalo poikkeaa siitä eikä istu muuhun alueen rakennuskantaan. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Asemakaavamuutos ei näin toteuta MRL:n asetettua ehtoa siitä, että rakennuksen tulee soveltua ympäristöön. Kerrostalosta olisi todennäköisesti suora näköyhteys viereisten rivitalojen pihalle joka näin vähentäisi kyseisten asuntojen yksityisyyttä ja aiheuttaisi arvonalennusta kiinteistöille. Liikenne lisääntyisi sekä Kalliopohjantiellä että Kulloontien ja Mahlamäen risteyksessä. Tämä risteys on jo ennestään tiedetty vaaralliseksi monine kolareineen ja läheltäpititilanteineen. Kerrostaloa ollaan kaavailtu rakennettavaksi Kalliopohjantien itäpuolelle, ainoalle siellä yleisessä käytössä olevalle viheralueelle. Se tarkoittaisi että metsä kaadettaisiin ja siten menetettäisiin asukkaiden lähivirkistysalue. MRL:n 54 §:n 2 momentin mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kerrostalon rakentamisen jälkeen alueelle ei jäisi minkäänlaista viheraluetta ja sillä olisi mahdollisia vaikutuksia alueen eläinlajistoonkin.

**Muistutus MU 15:**

Emme hyväksy asemakaavamuutoksessa ehdotettua viheralueen (P) korvaamista kerrostalojen korttelialueella. Tämän lisäksi vastustamme uuden kevyen liikenteen väylän rakentamista Kalliopohjankujalta Mahlamäentielle.

Perusteina vaatimuksillemme esitämme seuraavaa: Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lain yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan rakennuksen soveltumisella rakennettuun ympäristöön ja maisemaan tarkoitetaan suunnitteluun vaikuttavien reunaehtojen huomioon ottamista. Ulkoasultaan yhtenäisen rakennustavan, materiaalin ja massoittelemalla rinnalla muutkin rakennuksen suhdetta ympäröiviin rakennuksiin koskevat arvosteluperusteet täyttäisivät soveltuvuuden vaatimukset. Rakennuksen soveltuvuus maisemaan edellyttää maastomuotojen, puuston, maiseman avonaisuuden ja sen muiden ominaisuuksien huolellista arvioimista.

MRL:n 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Nykyinen asemakaava edellyttää, että Kalliopohjantien itäpuoli on pientaloaluetta. Kalliopohjantien länsipuoli on kerrostalojen korttelialuetta. Kerrostaloa ollaan rakentamassa Kalliopohjantien itäpuolelle, joka muodostuu pääosin rivitaloista. Itäpuolella ei ole ainuttakaan kerrostaloa. Ase-

makaavamuutos ei toteuta MRL:n asetettua ehtoa siitä, että rakennuksen tulee soveltua ympäristöön. Kerrostalon rakentaminen alueelle, joka muodostuu rivitaloista ei sovellu muuhun alueelle rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Voidaan todeta, että kerrostalon rakentaminen Kalliopohjantien itäpuolelle turmelee kaupunkikuvaa.

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen 3.2.2 rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakentamisen on lähtökohtaisesti noudatettava alueella käytettyä rakennustapaa ja rakennusten sijoittelua. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennusmateriaalien tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuspaikan luonteeseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten värien tulee olla yhtenäisiä ja sopia maisemaan. Asemakaavamuutos ei myöskään ole Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen mukainen. Kerrostalon rakentaminen ei noudata alueella käytettyä rakennustapaa. Kalliopohjantien itäpuolen rakennukset muodostuvat pientaloista, kuten edellä on todettu. Asemakaavamuutokselle ei näkemysemme mukaan voida tästä poiketa, sillä se ei ole alueen rakennustavan mukaista. Mikäli asemakaavamuutos toteutetaan Kalliopohjankujan itäpuoli ei jatkossa enää muodostaisi sopusuhtaista kokonaisuutta. Olisikin erityisen tärkeää, ottaa asemakaavamuutoksessa huomioon Tuusulan kunnan rakennusjärjestys. Tällä hetkellä ympäristön kokonaisuus on elävä ja vehreä rakennettu kokonaisuus. Kerrostalo tulisi rikkomaan Mahlamäen ja Kalliopohjantien välisen pientaloalueen. Maisemallisesti se on yksittäinen torni sojottaen matalien rakennusten keskellä eli se muuttaa alueen luonnetta häiritsevästi eikä sovi siihen.

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 6 §:n 3 momentin mukaan kunnan tulee edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan. Kerrostaloa ollaan rakentamassa viheralueelle, joka muodostuu metsästä. Näin ollen asemakaavamuutoksen yhteydessä metsä tullaan kaatamaan. Lepomäen asemakaavamuutoksella ei toteuteta luonnonsuojelulain 6 §:n 3 momentin mukaista kunnan nimenomaista velvollisuutta edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan. Asemakaavamuutoksessa todetaan, että kyseinen viheralue käsittää metsikön, jonka nykyinen puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. On hyvä huomata, että metsillä on erittäin suuri ja merkittävä rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä. Asemakaavamuutoksella hävitetään Lepomäen alueen hiilinielu. Hiilinielun hävittäminen tiiviisti rakennetulla alueella kahden vilkkaasti liikennöidyn tien välissä (Tuusula-Järvenpää ja Tuusula-Kerava) ei ole perusteltua eikä tämä tue Tuusulan kunnan ilmastotavoitteita. Ilmastonmuutos etenee huomattavaa vauhtia ja tästäkin syystä olisi erityisen tärkeä säilyttää metsiköt Tuusulan kunnan alueella. Asemakaavamuutoksella tulee olemaan myös huomattavia vaikutuksia alueen eläinlajistoon, jotka rakentamisen johdosta menettävät esimerkiksi pesäpuunsa. Asemakaavamuutoksessa todetaan, ettei metsikkö ylläpidä yksittäisenä alueena minkään lajin elinvoimaista populaatiota eivätkä selvitysalueella havaitut lintulajit tarvitse erityistä



suojelua. Sillä ei ole erityisiä luontoarvoja. Huomioitavaa kuitenkin on, että luontoselvityksen perusteella selvitysalueella havaittiin yllättävän monta suojeluluokitukseen kuuluvaa lintulajia ottaen huomioon alueen pieni koko, melko yksipuolinen elinympäristövalikoima ja häiriöalttius. Tämän lisäksi Kalliopohjankujan asukkaat pystyvät nimeämään alueella olevia lintulajeja lisää Faunatican raportin useintavattujen lintujen listaan: punatulkun, tilhen, variksen, käpytikan, viherpeipon, fasaanin, palokärjen, sarvipöllön sekä talitiaisen.

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen 3.2.1 kohdan mukaan rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeitten tuntumaan. Asemakaavamuutos ei toteuta Tuusulan kunnan rakennusjärjестystä. Viheralueen korvaaminen kerrostalolla ei säilytä ympäristön ominaispiirteitä. On myös hyvä huomata, että MRL:n 54 §:n 2 momentin mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavamuutoksella hävitetään Kalliopohjankujan asukkaiden lähivirkistykseen soveltuva alue. Kaavamuutos ei toteuta tältä osin MRL:n edellytyksiä.

Tuusulan kunnan raportissa ”*Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen*” (2021) todetaan, että hyvin suunnitellut viheralueet ovat kaikkien tavoitettavissa. Viheralueet suojelevat ja lisäävät luonnon monimuotoisuutta, edistävät ulkoilma-aktiviteetteja ja aktiivista elämäntapaa, lisäävät sosiaalista vuorovaikutusta ja luovat taajamaympäristön terveelliset olosuhteet fyysisien ja psyykkisen hyvinvoinnin edistämiseksi. Nyrkkisääntönä pidetään, että asukkailla on mahdollisuus päästä vähintään 0,5-1 hehtaarin kokoisille viheralueille, jotka sijaitsevat noin 300 metrin etäisyydellä kodista (noin viiden minuutin kävelymatka). Kaikilla väestöryhmillä tulee olla yhtäläiset mahdollisuudet päästä yhtä laadukkaille viheralueille. Tuusulan kunnan Sivistystoimi on jo vuoden 2007 lausunnossaan esittänyt että ”Mahlamäen puisto kunnostetaan puistomaisiksi viheralueiksi. Puistomaiset viheralueet lisäävät alueen asukkaiden, etenkin lapsiperheen ja vanhusväestön asumisympäristön viihtyvyyttä sekä vanhusväestön ulkoilumahdollisuuksia puistomaisessa luonnonläheisessä ympäristössä”. Viheralueen hävittäminen tulee vaikuttamaan merkittäväällä tavalla alueen asukkaiden elämänlaatuun. Kalliopohjankujan asukkailla on ollut nyt mahdollisuus päästä vaivattomasti viheralueelle, joka on sijainnut kodin lähellä. Mikäli asemakaavamuutos hyväksytään, tulee tällä olemaan huomattavia vaikutuksia esimerkiksi asukkaiden hyvinvointiin sekä luonnossa liikkumiseen. Viheralue toimii asukkaiden virkistys- ja ulkoilualueena sekä koirien ulkoiluttamispaikkana. Jatkossa lähimmälle metsäalueelle olisi matkaa 1,4-1,5 km. Tämä ei onnistu liikuntavammaiselta tai lapsilta kävellä ensin metsään jonka jälkeen vaelttaa metsässä ja vielä kävellä takaisin. Tämä tulee lisäämään myös autonkäyttöä.

Asemakaavamuutos aiheuttaa kohtuutonta haitta Kalliopohjankujan asukkaille MRL:n 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään

elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltu 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. Asemakaavamuutos aiheuttaa Kalliopohjankujan asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, jota ei MRL:n mukaan saisi aiheutua. Muutosehdotuksessa on todettu, että rakennukseen on tulossa liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutiloja. Näillä tulee olemaan merkittävää haittaa Kalliopohjankujan asukkaille, sillä tämä tuo lisää ihmisiä alueelle, jolla voi olla negatiivisia vaikutuksia nyt hyvin rauhalliselle Kalliopohjan alueelle. Tämä lisää myös ajoneuvojen liikkumista alueella, joka on osaltaan turvallisuusriski. Asemakaavamuutoksessa on todettu, että lisärakentaminen tuottaa katuverkkoon arviolta 100–150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämä on merkittävä muutos nykytilaan. Tällä hetkellä Kalliopohjantiellä ja Kalliopohjankujalle liikenteen määrä on erittäin vähäinen.

MRL:n 117 f §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistutus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa. Asemakaavamuutoksen mukaan kaavan pihajärjestelyihin kuuluu ohjeellinen ulko-oleskelu- ja leikkipaikka sekä kaksi maantason pysäköintipaikka-alueita, joista toisen ajoneuvoliittymä on Kalliopohjantieltä ja toisen Kalliopohjankujalta. Tämä tulee lisäämään alueen meluallistusta. Asemakaavamuutoksessa on todettu, että alue on lähellä palveluita ja joukkoliikennettä. Tuusulan kunta on jatkuvasti heikentänyt joukkoliikennettä. Aiemmin Mahlamäentieltä oli suora linja-autoyhteys Helsingin keskustaan. Nykyään suoraan yhteyttä Helsinkiin ei enää ole. Kaavamuutosta ei näin ollen voida perustella hyvillä joukkoliikennetyksillä. Joukkoliikenteen jatkuvalla heikentämisellä ollaan ainoastaan lisätty alueen asukkaiden tarvetta kulkea henkilöautolla.

Kalliopohjantieltä yhteys mahlamäentielle. MRL:n 85 §:n 1 momentin mukaan katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Asemakaavamuutoksessa on kerrottu, että tontin läpi kiertänyt yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu rasiteyhteys poistetaan ja uusi alankululle ja pyöräilylle varattu katualue linjataan kulkemaan Kalliopohjankujan päästä suoraan Mahlamäentielle. Muutosehdotuksessa todetaan, että uusi suurempi kevyen liikenteen väylä Kalliopohjankujan ja Mahlamäentien välillä mahdollistaa aiempaa sujuvamman jalankulun kaava-alueen läpi. Uusi kevyen liikenteen väylä tulee lisäämään jalankulkua Kalliopohjankujalla. Tällä on erittäin merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kalliopohjankujan asukkaille. Kalliopohjankujan asukkaat ovat kokeneet asuinalueen rauhallisena ja turvallisena. Jalankulun mahdollistaminen tulee lisäämään turvattomuuden

tunnetta, sillä jatkossa alueella tulee liikkumaan myös muutkin kuin Kalliopohjankujan asukkaat. Haluamme muistuttaa, että MRL:n vaatimuksena on se, että katu on suunniteltava siten, että se täyttää turvallisuuden vaatimukset. Kalliopohjankujan osakkaat joutuvat rakentamaan tontilleen aidan tai muun mahdollisen näkösuojan, jotta osakkaiden turvallisuus voidaan taata. Tällä on myös merkittäviä kustannusvaikutuksia asunto-osakeyhtiölle.

Hulevedet. Asemakaavamuutoksessa on todettu, että hulevesien käsittelystä on annettu määräyksiä ja siten muodostuu edellytykset alueen suunnittelussa niin, että tulvimiselta vältytään voimakkaiden sateiden lisääntyessä ilmaston lämpenemisen vaikutuksesta. Asemakaavamuutos tulee tosiasiallisesti tuottamaan lisätarvetta hulevesien ohjaukseen jo olemassa olevien matalammalla olevien pientalojen tonteille. Mikäli asemakaavamuutosta ei toteuta voidaan hulevesiä oikeaoppisella ohjauksella ohjata metsikköön rakennetulla veden imeytyspisteeseen (maapohja pääosin hiekkamoreenia tai soraa) sekä siitä mahdollisesti yli tulviva vesi hallitusti eteenpäin. Nykyistä metsikköä voitaisiin käyttää hulevesien keräämiseen ja uudelleen ohjaukseen. Tämä olisi ekologista kestävää kehitystä, joka olisi myös MRL:n 5 momentin 1 kohdan mukaisten edellytysten täyttämistä. Asemakaavamuutos tulee tosiasiallisesti lisäämään hulevesiä ja sillä on merkittäviä vaikutuksia purkuvesistöjen ja pohjavesien laatuun. Muutoksessa on ainoastaan otettu kantaa tulvariskiinkin, mutta muutoksessa ei ole otettu kantaa muihin merkittäviin haittoihin, jota aiheutuvat hulevesien määrän lisääntymisestä.

Lopuksi. Tuusulan valtuusto hyväksyi uuden strategian ”Elämisen taidetta kestävästi kasvavassa Tuusulassa”. Onko asemakaavamuutoksen yhteydessä unohdettu vanha Tuusulan kunnan visio, jonka perusteella monet ovat tällekin pientaloalueella rakentaneet tai alueelta ostaneet itselleen kodin. ” Tuusulan kunta on hallitusti kasvava, viihtyisä, perhearvoja tukeva ja turvallinen kunta Helsingin seudulla --- Tuusulan kunnan ylivoimatekijöitä ovat pientalovaltaisuus ja laadukas ympäristö”. Nykyisessä visiossakin kannustetaan yhteistyöhön ja erilaisuuden kunnioittamiseen ja Tuusulan. Onko erilaisuus luontoarvojen ja pientaloalueiden ylläpitämistä. Meistä on.

Edellä mainituista seikoista vastustamme asemakaavamuutoksessa ehdotettua viheralueen (P) korvaamista kerrostalojen korttelialueella sekä kevyen liikenteen väylän rakentamista Kalliopohjankujalta Mahlamäentielle.

### **Muistutus MU 16 (Hyrylän kehittämisverkoston ydintiimi):**

Hyrylän kehittämisverkoston ydintiimi kiittää lausuntopyyntöstanne ja lausuu seuraavat kommentit kaavoitusluonnokseen. Ymmärrämme, että suunnitelmassa ja luonnoksessa Kalliopohjan tien laidassa oleva puistoalue korvattaisiin kerrostalolla. Ydintiimi kiinnittää tähän huomiota ja korostaa millainen merkitys on nimenomaan lähellä olevalla puistoalueella. Tämä on tuotu esille jo Lepomäkeen

liittyvissä aiemmissa lausunnoissa ja kommentteissa. Kehittämisverkoston edustajina painotamme omassa roolissamme asuinalueiden viihtyisyyttä sekä sitä, kuinka alueet tukevat asukkaiden yhteisöllisyyttä, virkistystä ja sosiaalista kanssakäymistä. Lähellä olevilla viher- ja puistoalueilla on tällöin suuri merkitys. Toteamme, että Kalliopohjantien laidassa olevassa puistossa on jonkin verran puita, pieni puro, alueen reunassa kioski, muuntaja jne. Eläimetkin voivat käyttää aluetta. Lisäksi sen reunaa käytetään osittain lumenkaatopaikkana. Mikäli alueelle tulisi suunniteltu iso parkkialue, jouduttaisiin jättölumet kuljettamaan kauemmas, mikä on epäekologista. Vaikka nykyinen puisto on pienehkö, on se kuitenkin vieressä. Useimpiin lähellä oleviin puistoihin on useita satoja metrejä ja vanhuksille ne voivat olla liian kaukana. Kiinnitämme huomiota kaavoittajan mainitsemiin etäisyyksiin muihin puistoihin, jotka on ilmaistu 'lunnuntienä', eivätkä ne mielestämme vastaa todellista kulkumatkaa. Esimerkkejä: • Varstanpuisto: Kaavoittajan mukaan 300 metriä, todellinen kulkumatka 450 metriä, • Heinämaanpuisto: Kaavoittajan mukaan 400 m, todellisuudessa 650 m (isot ojat, ei siltoja, saappaat tarvitaan) • Saviriihenpuisto: Kaavoittajan mukaan 500 m, todellisuudessa 800 m (isot ojat, ei siltoja, saappaat). Lisäksi luonnoksen piirroksissa olevat kuvat eivät mielestämme vastaa todellisuutta. Puita ei todellisuudessa voisi olla kerrostalojen välissä. Eivätkä ihmiset luonnossa ole niin pieniä mitä kuvassa indikoidaan, mikä saa alueen näyttämään kuvissa todellista väljemmältä. Aikaisemmassa muutosesityksessä esitettiin puistoalueen säilyttämistä nykyisellään. Sitä perusteltiin sen nykyisellä käytöllä lumenkaatopaikkana, alueen asukkaiden ja perheiden tarpeellisena virkistys- ja ulkoilualueena, koirien ulkoiluttamispaikkana sekä ilmastonmuutoksen torjuntaan edistävänä alueena. Lisäksi mielipiteessä esitettiin puiston kunnostamista viheralueeksi. Tuemmekin yhä aiempaa, yllä mainittua muutosesitystä, ja esitämme sen huomioimista. Kaavaluonnosta tulisikin uudelleen tarkastella sen osalta, että Kalliopohjantien vierellä oleva puistoalue säilyisi kaava-alueen asukkaiden käytössä.

## Vastineet muistutuksiin MU 01–15 teemoittain

### 1. Pienkerrostalon ympäristöön sovittamisesta

#### *Yleis- ja asemakaavatasoista mahdollistamassa rakentamisen ympäristöön sopivuutta*

Muistutusten perusteella keskeisesti ilmaistaan huoli viheralueen korvaamisesta pienkerrostalolla sekä epäillään talon sopivuutta ympäristöön. Kuitenkin pienkerrostalon asemakaavoitus perustuu ylemmän kaavatason yleiskaava 2040:een. Se on kestävä ratkaisu, vaikka hanke on kovin vähäinen mittakaavaltaan ja kerrosluvultaan, etenkin verraten vieressä naapuruston muihin kerrostaloihin. Alueelle saadaan kohtuullinen uusien asuntojen ja asukkaiden lisäys, yhden vähäisellä käytöllä olevan

pienikokoisen viheralueen tilalle, eikä ratkaisu poista alueen ainoaa saavutettavaa viheraluetta.

Kaavatasojen, yleis- ja asemakaavatason muutokset luovat edellytyksiä muuttaa ympäristöä. Kaava-alueella ja sen ympäristössä on voimassa osayleiskaava ”Hyrylän laajentumissuunnat” (KV 2001), joka ei määrittele kaava-alueen, eikä sen ympäristön kortteleiden käyttötarkoitusta. Nykyinen yleiskaava 2010 on oikeusvaikutuksen ja monilta osiltaan vanhentunut. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (maakuntavaltuusto, 2020) alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja siinä Hyrylän keskusta on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Valmisteltu Tuusulan yleiskaava 2040 (KV 2022), joka voimaan tullessaan korvaa em. osayleiskaavan, on huomioitu asemakaavamuutoksen valmistelussa. Siinä kaava-alue sekä sen pohjois- ja itäpuoli on merkitty tiiviiksi pientalovaltaisiksi asuinalueeksi (AP), jonka *”asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Välittömästi kaava-alueen länsi- ja eteläpuolella on kerrostalovaltainen asuinalue (AK), joka varataan asumiselle, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita.”*

Asemakaavamuutoksessa ehdotettu asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) määräykset ja merkinnät luovat edellytyksiä rakentamiselle, jotka nimenomaan vastaavat yleiskaava 2040 määräystä pienkerrostalosta ja kaava-alueen etelä- ja länsipuolella ovat yleiskaavan kerrostalovaltaiset alueet. Se perustellaan seuraavassa.

Kaavan mahdollistama pienkerrostalo on sen viitesuunnitelman mukaan 5-kerroksinen yhden porrashuoneen ns. pistetalo eli yleiskaava 2040:n AP-alueelle mainittu pienkerrostalo. Naapuritontilla Kalliopohjankujan länsipuolen asuinkerrostalorakentaminen sijoittuu yleiskaava 2040:n kerrostalovaltaiselle alueelle (AK). Ne ovat nykyisen lainsäädännön perusteella arvioituna korkeimmillaan 7-kerroksista. Rakennukset ovat useammalla porrashuoneella varustettuja, pohjamuodoltaan pitkiä ns. lamellitaloja ja kun kaavan pientalojen korttelialueella (AP) on luotu edellytykset enintään 2-kerroksisille taloille, em. pistetalon toisella puolella, voi todeta, että kaavan 5-kerroksinen pistetalo soveltuu kerroslukunsa puolesta luontevasti 7- ja 2-kerroksisten rakentamisen väliin. Siten voi todeta, että asemakaavaehdotuksen korttelialueita vastaavat käyttötarkoitukset AK ja AP vastaavat molemmat yleiskaava 2040:ssa määrättyjä alueiden käyttötarkoituksia ja pienkerrostalo on nimenomaan mainittu yleiskaava 2040:ssa AP-alueen rakennustyyppinä. Lisäksi todetaan nyky- ja suunnittelutilanteen kannalta, että naapurustoon suhteutettuna kaavassa ehdotettu pienkerrostalo on luonteva osa alueen rakentamista rakennustyyppinä.

Yleiskaavan 2040 selostuksessa puolestaan on mainittu tavoitteellinen AP-alueiden tonttitehokkuuden vaihteluväli 0.3–0.4. Asemakaavamuutoksen asuinkorttelialueiden (AK, AP) keskimääräinen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) on noin 0.4, joka siten se vastaa yleiskaava 2040 selostuksessa määriteltyä alueen käyttötarkoitukseen perustuvaa rakentamisen tehokkuutta. Alueen naapurustossa kortteleiden lainvoimaisten asemakaavojen tehokkuudet ( $e_k$ ) vaihtelevat kaavassa ehdotetun tehokkuuden lukuarvon molemmin puolin: Kaava-alueen pohjois- ja eteläpuolella on käytettävissä olevan paikkatiedon perusteella nykyisillä AOR-, AR- ja AO-korttelialueilla korttelitehokkuudet 0.2. Länsipuolisessa naapurissa AK-korttelialueilla rakentamisen tehokkuudet ovat noin 0.5, kaavaehdotusta enemmän. Siten voi todeta, että kaavassa ehdotettu rakentamisen tehokkuus ja korttelialueen käyttötarkoitus luovat edellytykset alueelle yhteensopivalle rakentamiselle, koska sekä rakentamisen tehokkuuden lukuarvo että kerrosluvut ovat naapuruston kortteleiden tehokkuuksien ääriarvojen välissä.

*Pienkerrostalon rakennusalan sijainnista kaavan korttelialueella ja sen suhteesta katualueeseen edistämässä ympäristöön sopivuutta*

Pienkerrostalon sijainnin edellytykset tavoiteltuun katukuvaan ovat harkittuja. Asemakaavakartalla on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) sekä rakennusala ns. talokohtaisesti että maantason pysäköintipaikka-alueet kummatkin sijainteihinsa yksiselitteisesti sitovasti määriteltynä. Talon rakennusala sijaitsee edellisistä toiminnoista lähimpänä Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan liittymän tuntumaa, eikä siinä sijaitsekaan laajaa maantason pysäköintialuetta, joka tuottaisi tyypilliseen tapaan ympäristössä ja näkymissä häiriön poikkeuksellisena, laajana, hahmottomattomana ja vasteettomana sekä jäsentymättömyyden ja välinpitämättömyyden vaikutelmaa muodostavana. Sen sijaan katukuvan muodostamisella ja jäsenöinnillä kadunvarren rakennuksin on jopa huomattavan pitkä historiallinen perinne nykyisissä sivistysmaiden yhdyskunnissa, niiden koosta riippumatta. Yleiskaavaan pohjaten on myös jatkossa mahdollista asemakaavoittaa muille tonteille Kalliopohjankujan itäpuolen kortteleihin pienkerrostaloja, jotka ovat vastaavassa sijainnissa suhteessa katuun. Siten voi todeta, että kaavaratkaisun pistetalon sijainnilla tavoitellaan suunnitellusti edellytyksiä miellyttävälle katukuvulle ja näkymille Kalliopohjantiellä ja Kalliopohjankujalla. Kaavan voi todeta luovan edellytyksiä ympäristöön sopivalle rakentamiselle.

Kaava-aineistoon kuuluvassa kaavaselostuksessa on asianmukaisesti sekä lain ja asetusten edellyttämällä kohdassa ”Vaikutukset” arvioitu kaavan vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteen ja rakennetun ympäristön, maiseman, ympäristökuvan sekä luonnon näkökulmista. Edellä mainittuja arvioita on huomioitu jopa suunnittelun vaiheissa, siten tuloksessakin. Muiden muassa kaavassa tavoiteltavan rakentamisen tehokkuutta sekä ympäristökuvaa ja sen muutoksia on arvioitu rakennetun ja vehreän ympäristön kannalta.

*Asemakaavan viitesuunnitelmasta  
varmistamassa ympäristöön sopivuutta*

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, joka antoi tarkoituksenmukaisesti suuntaa hyväksyttävissä olevan kaavan valmistelulle, sisältäen tarkkoja ja yksiselitteisiä määritelmiä rakentamisesta. Kaavan laatija, asemakaava-arkkitehti on ohjannut viitesuunnittelua. Viitesuunnitelma sisälsi riittävästi aineistoa, jonka avulla voitiin varmistaa kaavan valmistelussa tavoitellun mahdollistettavan rakentamisen sopivuus ympäristöönsä. Suunnitelma käsitti muiden muassa asemapiirustuksen koko alueesta ympäristöineen, pienkerrostalon pohjapiirustukset tilajärjestelyineen ja asuinhuoneistoineen (maantason kerros, ja ns. normaalikerrokset). Asemapiirustuksesta ilmeni kaikki oleellinen mikä mitoitaa ja sijoittaa näkyvää rakentamista ympäristössä mm. rakennusten sijoittelu ja laajuus tontilla sekä rakennusten etäisyys keskenänsä ja naapurustossa, tontin käyttö pihajärjestelyineen, leikki- ja ulko-oleskelupaikkojen sijainti ja määrä, tonttien sisäiset kulkureitit, maantason autopaikka-alueet, ajoneuvoliittymien sijainnit, pelastustiet, tikasautojen nostopaikat ja pelastautumisen mahdollistaminen varateiltä. Pienkerrostalon pohjapiirustukset varmistivat, että rakennus on sopivan kokoinen ja asunnot ovat käyttökelpoisia ja asukkaiden tarpeet huomioivia sekä että talo saadaan sijoittumaan ympäristöönsä oikein. Lisäksi mahdollisesti keskeisimpänä aineistona viitesuunnitelma sisälsi havainnekuvina ns. visualisointeja, jotka olivat perspektiivikuvia suunnitellusta rakentamisesta ympäristössään ja sitä muodostamassa, kaksi rivitaloista ja yhden pienkerrostalosta. Ne välittivät tarkoitustaan vastaten suunnitelman tavoitteiden merkitykset mm. julkisivujen materiaali- ja värivaikutelmien, kattomuotojen, räystäskorkeuksien, ikkuna-aukotusten, pihan ulkotilan muodostuksen sekä rakentamisen katuun luontevan liittymisen osalta, kuinka ne luovat edellytyksiä rakentamisen yhteensopivuudelle ympäristössä kaikin puolin. Lisäksi viitesuunnitelma on laadittu kaava-alueen ympäristön luontevaksi osaksi ja myös kaava-alueen sisällä olevat pienkerrostalon ja pientalojen käyttötarkoituksalueet ovat suunnitellut määrätietoisesti selkeäksi kokonaisuudeksi. Näin on todettavissa, että kaavan viitesuunnitelma on mahdollistanut kaavan ympäristöön sopivan ratkaisun, jonka se myös havainnollistaa.

Pienkerrostalon asunnoista on näkymiä joka suuntaan, koska se on ns. pistetalo, jossa asunnot ovat jokaisella talon sivulla porrashuoneen ympärillä, mutta niin on

joka suunnassa myös nykyisiä asuntoja ja pihoja, joten on tavanomaista, että rakennetussa ympäristössä on ja muodostuu vaihtelevasti näkymiä julkisiin, puolijulkisiin ja puoliyksityisiin paikkoihin. Yksityisyyden tarpeeseen tyypillisesti suunnitellun asunnon ominaisuudet vastaavat yleensä. Suunnittelijat ovat maassamme onnistuneet siinä keskimäärin jo vuosikymmenet ja -sadat. On myös muistettava, että on tarve muutoksille rakennetun ympäristön kokonaisuudessa, esimerkiksi asuntojen tarpeen osalta, eikä juuri mikään kokonaisuus ole koskaan valmis, jotta sitä ei voisi esimerkiksi lisä- tai täydennysrakentaa. Yleisellä tasolla poikkeuksena ovat lailla tai kaavalla suojellut ympäristökokonaisuudet, mutta Kalliopohjan alue ei sellainen ole. Muutos tapahtuu maassamme muuttamalla asemakaavaa. Lainvoimainen asemakaava korvautuu osin tai kokonaan uudella lainvoimaiseksi saatettavalla asemakaavalla ja näkymät puolin ja toisin voivat muuttua.

*Viitesuunnitelman havainnekuva-aineistosta ilmenevä  
suunnitellun rakentamisen ympäristöön sopivuus*

Muistutuksessa väitetään, että kaavan viitesuunnitelman havainnekuvat eivät vastaa todellisuutta, koska puita ei voisi olla kerrostalojen välissä ja esitetyt ihmishahmot ovat liian pieniä, mikä saisi alueen näyttämään väljemmältä. Kuitenkin kaavan viitesuunnitelman ja käytettävissä olevan muun paikkatiedon perusteella pihajärjestelyissä on helposti suunniteltavissa erilaisia istutuksia, puita, pensaita, perennoja sekä nurmikkoa. Ei ole tiedossa tässä tapauksessa mitään syytä, että talojen pihalueita ei voitaisi istuttaa. Lisäksi kaavassa on nimenomaan määrätty, että ”*Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkureitteinä, pysäköintiin tai ulko-oleskelu- tai leikkipaikkoina, on istutettava ja niiden on pinnaltaan oltava vettä läpäiseviä*” ja että alueella on mahdollisuuksien mukaan säilytettäviä puita. Muistutuksessa mainitaan, että kerrostalojen välissä puita ei voi olla. Kaava-alueella ei ole kerrostalojen välisiä alueita. Tietokonevisualisointien ihmishahmot ovat suhteessa rakennuksiin oikean mittaisia. Se ilmenee helposti esimerkiksi verratessa esimerkiksi ihmishahmon ja talon oven korkeutta. Rivitalon pihalle on esitetty paitsi aikuisia, myös lapsia, jotka ovat lyhyempiä.

Edellisillä perusteilla voi todeta, että havainnekuvat välittävät oikeaa tietoa suunnitelmasta.

*Pienkerrostalon ympäristöön sovittamisen asemakaavamääräyksistä*

Kaavamuutoksessa on annettu useita määräyksiä rakennusten kattomuodoista sekä julkisivujen materiaaleista ja väreistä, myös mukaillen tarkoituksenmukaisessa määrin naapuruston julkisivujen materiaaleja ja värejä. Pienkerrostalo ja rivitalot ovat viitesuunnitelman perusteella suunniteltavissa ja rakennettavissa saman tyyppiseen värimaailmaan, joka ilmenee myös em. kaavamääräyksistä. Lisäksi on annettu määräyksiä tontin rajojen istuttamisesta pensailta sekä on annettu määräys



täysikasvuisten puiden säilyttämisestä osaksi tonttien istutussuunnitelmaa. Lainvoimaiseksi saatetun asemakaavan perusteella on mahdollista jättää rakennuslupahakemuksia ja siinä vaiheessa rakennusvalvonta tarkastaa mm. suunnitelmien kaavan mukaisuuden, laatua varmistaen. Laadunvarmistusta suorittaa myös Tuusulassa toimiva kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteinen julkisivu- ja lähiympäristö -laaturyhmä (JLLR), joka jo ennen lupavaihetta merkittävässä ja oleellisimmissä hankkeissa on varmistamassa tavoitellun suunnitelman laatua, arvioiden ja lausunnon antaen. Siten kaavamuutoksen voi todeta tuovan edellytyksiä laadukkaalle rakentamiselle sekä rakentamisen ympäristöön sopimiselle, laadukkaalle uusilla rakentamisen kerrostumilla täydentyvälle ympäristölle nykyiseen rakentamiseen suhteutettuna, mutta myös alueen vehreyden puolesta.

### *Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvasta asemakaavasta*

Maankäytön suunnittelun yleinen ohjaus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Muistutuksissa viitataan kaavan mahdollistamaan pienkerrostaloon liittyen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:een, 117 § 1 momenttiin, 118 §:aan. MRL 54 § määrää asemakaavan sisältövaatimuksista mm. seuraavasti: ”*Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.*” Muistutuksessa todettiin, että kaavamuutos aiheuttaa kohtuutonta haittaa alueen asukkaille sen pienkerrostalon maantasoon määräyksellä mahdollistettuun liike-, kahvila-, ravintola-, kerho- tai palvelutilaan, koska: ”- - - se lisää ihmisiä alueelle, jolla voi olla negatiivisia vaikutuksia nyt hyvin rauhalliselle Kalliopohjan alueelle”. Kuitenkin sillä, että kaavassa mahdollistetun vähäisen maantasoon n. 80 k-m<sup>2</sup> laajuisen tilan käyttötarkoitus määrätään muuhun kuin talon pääkäyttötarkoitukseen, tarkoituksena on mahdollistaa uusi alueen asukkaita, yhdistyksiä ja yhteisöjä palveleva kerhotila, nyt käytössä olevan pienemmän kadun toisella puolen olevan Kalliopohjan kerho- huoneen tilalle tai lisäksi tai vaihtoehtoisena toimintana voi liikeyrittäminen, kahvila tai ravintola. Kyse on siis nimenomaan alueen asukkaiden toimintaympäristön kehittämisestä myönteisesti, ei kielteisesti, mitä voi pitää asiaan kuuluvana. Herätteenä lisäkerrosalalle oli kaavan toteuttamisen seurauksena nykyisen katukeittiön poistaminen ja mahdollisen uuden tilan tavoittelu. Koska alueella toimii nyt katukeittiöra- kennus voi todeta, että kaava ei edelliseltä osin muuta oleellisesti nykytilannetta muuten kuin sitä lähinnä parantaen. Edellä todetun perusteella kaavamuutos ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n kanssa.

MRL 117 § määrää rakentamiselle asetettavista vaatimuksista. Sen sisältöä on: ”*Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset.*” Muistutuksissa 117 §:ään viitataan pienkerrostalon ympäristöön sopivuutta kielteisesti arvioiden. Kuitenkin MRL 117 § on keskeisesti käytössä, sisältönsä mukaan rakentamisen lupavaatimukseen liittyen. Rakennusvalvontaviranomainen arvioi tavoiteltavan suunnitelmassa esitetyn raken-

nuksen kauneutta ja sopusuhtaisuutta esitetyn lupahakemuksen aineiston perusteella. Käytännössä kaavan tarkkuustaso ei vastaa sitä seuraavan myöhäisemmän rakennussuunnittelun tarkkuustasoa. Suunnittelu siis tarkentuu kaavasta rakennuksen suunnitteluun ja toteutukseen. Kaavan perustuessa selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin sekä ylempiin kaavatasoihin, tavoitteena on mm. kauneuden ja sopusuhtaisuuden mahdollistaminen, mutta suunnittelu tarkentuu konkretisoituen kaavoitusta myöhäisemmässä seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Koska kokonaisprosessi ei ole valmis kaavavaiheessa, vaan tarkentumassa, on todettavissa, että MRL 117 § on kaavoituksessa huomioitu, mutta lainkohdan merkitykset ilmenevät huomattavasti oleellisemmin lupavaiheen suunnitelmien yhteydessä. Siinä naapureiden etu varmistetaan kuulemisella ja tilanteen mukaan hyväksynnän pyytämällä. Voi todeta, että asemakaava luo edellytyksiä mm. MRL 117 §:n kannalta rakennuksen suunnittelulle ja sitä koskevan lupahakemuksen jättämiselle, suunnitelman hyväksyttävyydelle siinä vaiheessa. Edellä todetun perusteella kaavamuutos ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n kanssa.

MRL 118 § määrää rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisesta seuraavasti: *”Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.”* Muistutuksissa viitattaneen lainkohdan osalta *”kaupunkikuvan turmelemiseen”*, vaikka siitä ei ole tarkempaa yksiselitteistä ongelman määrittelyä. Kuitenkin kaavan tavoitteena on mahdollistaa entistä parempi laissa tarkoitettu *”kaupunkikuva”* (tarkoittaen paikallisissa olosuhteissa ja käsityksissä *”kuntakuva”*, *”taajamakuva”* tai *”ympäristökuva”*), täydentämällä kokonaisuutta luontevalla ja toimivalla uuden rakentamisen kerrostuman lisäyksellä, ympäristöön sovittaen. Se on mahdollista, koska kaavamuutos perustuu mm. selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin sekä ylempiin kaavatasoihin, tarkalla ja huolellisella viitesuunnittelulla sekä sen havainnollisella aineistolla. Siten on todettavissa, että kaava ei ole ristiriidassa MRL 118 §:n kanssa.

Edellisillä perusteilla on todettavissa, että asemakaavaa voidaan perustellusti muuttaa alueella ja kaava mahdollistaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen pienkerrostalon rakennussuunnitelman, jonka hyväksyttävyyttä voidaan lupavaiheessa arvioida.

### *Rakennusjärjestyksestä ja asemakaavoituksesta*

Eräissä muistutuksissa todetaan kaavan oleva ristiriidassa Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen kanssa rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen, koska rakentamisen on lähtökohtaisesti noudatettava alueella käytettyä rakennustapaa ja rakennusten sijoittelua. Kuitenkin rakennusjärjestys ei korvaa kaavoitusta, mikä on yleinen tosiasia. Sen sijaan rakennetun ympäristön yksityiskohtainen järjes-

täminen tapahtuu asemakaavalla. Rakennusjärjestys soveltuu hyvin asemakaavojen määräysten täydentämiseen ja erityisesti rakennusjärjestys soveltuu ohjaamiseen silloin, kun ohjaamista voidaan ulottaa useille alueille kaavan muuttamisen sijaan, mutta myös silloin, kun kaava halutaan tehdä alun perin määräystasoltaan väljemmäksi eli tyypillisesti, kun asemakaavassa ei ole arvioitavasta asiasta annettu määräystä. Jotain etua voi myös olla tilanteissa, jossa kaava on vanhentunut. Siten on todettavissa, että rakennusjärjestys ei ohjaa asemakaavoitusta yleensä eikä tässä tapauksessa.

## 2. Pienkerrostalon merkityksistä alueen kiinteistöjen tai asuntojen arvolle

Eräissä muistutuksissa arveltiin kaavan mahdollistaman rakentamisen heikentävän naapuruston rakennusten arvoa tai nostavan eri tavoin kustannuksia. Kuitenkin kaavaselostuksen vaikutusten arviointien kohdassa ”*Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset*” todetaan: ”*Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja uuden AK-korttelin sekä AP-alueen purettavien talojen kohdalle tulevan lisärakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta.*” Kunnan saadessa tuloja, koituu se kunnan asukkaiden ja yhteisöjen eduksi, koska sillä voidaan rahoittaa esimerkiksi palveluverkon eli mm. koulujen, päiväkotien, kirjastojen toimintoja sekä infrastruktuurin ylläpitoa tai parantamista, mikä on etu myös Kalliopohjan alueen asukkaille.

Asemakaavamuutoksen voi todeta nostavan alueen arvoa, koska se tuo alueelle uusia asukkaita ja jonkin verran asukasmäärän lisäystä, joka lisää verkostollisten palveluiden kehittämisen painetta, josta syystä palveluiden kehittymistä tai vähintään ylläpitoa voi tapahtua. On mahdollista, että lisäys edistää Kalliopohjan pienalueen ja Hyrylän keskustaajaman palveluiden kysyntää, siten voi todeta, että se lisää tarvetta vähintään ylläpitää tai jopa lisätä palveluiden määrää ja laatua. Edellisiä asukkaiden palveluita ovat mm. kaavaselostuksessa kohdassa ”*Palvelut*” mainitut kaupalliset ja julkiset palvelut, viherpalvelut sekä joukkoliikenteen pysäkit saavutettavalla etäisyydellä. Asukasmäärän kasvu joukkoliikenteen saavutettavalla vyöhykkeellä johtaa joukkoliikenteen asiakkaiden määrän kasvuun, mikä edistää joukkoliikennepalvelujen tarvetta ja sen jälkeen kehittämistä. Sillä on myös ekologinen merkitys. Alueen kaupallisten palveluiden tarve myös parhaimmillaan lisää painetta kehittymiseen, jolloin yrittämisen ja liiketoiminnan mahdollisuudet voivat kasvaa jopa kaava-alueita kauempana Hyrylässä. Se tuo edelleen uutta arvon nousua alueen asunnoille ja kiinteistöille sekä alueesta tulee parhaimmassa tapauksessa nykyistä vetovoimaisempi.

Kaavan liitteenä on alustava liikennesuunnitelma joka luo suuntaviivoja tarkemmalle liikenneverkon, pysäköinnin, joukkoliikennepysäkkien ja katualueiden parannuksien suunnittelulle, uusine suojateineen ja kadunvarsipaikoituksineen, uusittavine bussipysäkkiparin täydennyksineen sekä paikallisine jalankulun ja polkupyöräilyn nykyistä sujuvimpine reitteineen. Näiden parannusten voi todeta lisäävän alueen liikenteen toimivuutta ja liikenneturvallisuutta, jonka tarpeeseen useissa muistutuksissa viitattiin. Samoin muodostuu edellytykset katualueiden kohentamiselle, joka parantaa alueen ulkonäköä, joka lisää parhaassa tapauksessa alueen viihtyisyyttä, siten kiinnostavuutta ja arvoa sekä alueen kiinteistöjen ja asuntojen arvoa. Kun kor-

vataan uudella ja ajanmukaisella asuntorakentamisella huonokuntoisia, käyttökänsä päässä olevia rakennuksia, joiden peruskorjaus ei ole järkevää ajatellen asumisen nykyvaatimuksia sekä kun korvataan edellä mainitulla nykyaikaisella asuntorakentamisella pieni ja hoitamaton viheralue, jonka käyttöarvo on todettavissa vähäiseksi, on todettavissa, että alueen arvon nousua voi pitää kokonaisuuden kannalta todennäköisenä.

Edellisin perustein on todettavissa, että kaavassa mahdollistettu pienkerrostalo muodostaa selkeää ja määrätietoista ympäristöön sopivaa ja toimivaa kokonaisuutta sekä kaavan pientalojen kanssa, että alueen ympäristön kanssa, mikä luo edellytyksiä laajemmin alueen kehityksestä johtuen kiinteistöjen ja asuntojen arvon nousulle.

### **3. Asemakaavan Tuusulan yleiskaava 2040:n huomioimisesta**

Muistutuksissa kyseenalaistetaan kaavamuutoksen yleiskaava 2040:n mukaisuus. Asemakaavamuutoksen valmistelussa on huomioitu kunnanvaltuuston vuonna 2022 hyväksymä Tuusulan yleiskaava 2040. Siinä kaava-alue sekä sen pohjois- ja itäpuolta laajemmin on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jonka *”asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Asemakaava-alueen etelä- ja länsipuolella on yleiskaavan kerrostalovaltaisia alueita (AK).”*

Asemakaavamuutoksessa ehdotetut asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) määräykset ja merkinnät luovat edellytyksiä rakentamiselle, jotka nimenomaan vastaavat yleiskaava 2040:n määräystä pienkerrostalosta AP-alueelle. Kaavan mahdollistama rakennus myös sen viitesuunnitelman mukaan on 5-kerroksinen yhden porrashuoneen ns. pistetalo eli yleiskaava 2040:a vastaava pienkerrostalo. Pienkerrostalo on nimenomaan mainittu yleiskaava 2040:ssa AP-alueen rakennustyyppinä. Siten voi todeta, että asemakaavaehdotuksen korttelialueita vastaavat käyttötarkoitukset AK ja AP vastaavat molemmat yleiskaava 2040:ssa määrätyn tiiviin, pientalovaltaisen asuinalueen (AP) määritellyjä talotyyppisiä pienkerrostalo ja pientalo. Asemakaava myös siltä osin siis huomioi yleiskaava 2040:n.

Yleiskaavan 2040 selostuksessa puolestaan on mainittu tavoitteellinen AP-alueiden tonttitehokkuuden vaihteluväli 0.3–0.4. Asemakaavamuutoksen asuinkorttelialueiden (AK, AP) keskimääräinen korttelitehokkuus (ek) on noin 0.4. Sen voi todeta vastaavan yleiskaava 2040 selostuksessa määritellyä alueen käyttötarkoitukseen perustuvaa rakentamisen tehokkuutta ja että asemakaava myös siltä osin huomioi yleiskaava 2040:n.

Edellisillä perustein on todettavissa asemakaavan muutosehdotuksen täysin huomioivan yleiskaava 2040 määräykset, määritelmät ja tavoitteet.

#### 4. Alueen rakentamisen tehokkuudesta ja sen merkityksistä

Asemakaavamuutoksen tavoitteena ja ominaisuutena on useimmiten muuttaa alueella lainvoimaista asemakaavaa. Muutos on tapahtunut uuden kaavan saadessa lainvoiman. Lepomäen kaava-alueella on tavoitteena muuttaa asemakaavaa. Tarkasteltaessa aluksi vain itse kaava-alueita voi huomata, että kun suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria ja rakennusoikeus on annettu kaavassa tehokkuusluvulla, uusi Lepomäen asemakaavamuutos kaksinkertaistaa keskimääräisen korttelitehokkuuden ( $e_k$ ) alueellaan, koska nyt lainvoimaisen kaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta huolimatta siitä on toteutuneena korttelitehokkuutena ( $e_k$ ) vain noin 0.2, kun taas asemakaavan muutosehdotuksen asuinkortteleiden keskimääräinen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) on noin 0.4. Kaava-alueella myös säilytetään kolme nykyistä rivitaloa ja osa tontin taloista puretaan ja korvataan uudenaikaisella, tontinkäytön kannalta tehokkaammalla asuntorakentamisella sekä nykyisen pienen viheralueen kohdalle suunnitellaan pienkerrostalo.

Enintään 5-kerroksisen yhden porrashuoneen pienkerrostalon AK-alueen korttelitehokkuudeksi ( $e_k$ ) muodostuu noin 0.7. Sen voi todeta kohtuulliseksi tehokkuudeksi, koska tavoiteltava hankkeen toteuttamiskelpoisuus edellyttää ns. maantason pysäköintiä, eikä pieni hanke mahdollista kustannusten rakenteellista pysäköintiä (parkitalo tai -kellari), jolla oltaisiin päästy suurempaa tehokkuuteen. Sen sijaan koska alue ei sijaitse keskustamaisissa kortteleissa, on osoitettu taitavassa kaavan viite-suunnitelmassa järkevä ratkaisu, jossa paikoitus on maantason alueina. Siinä viite-suunnitelma hyödyntää onnistuneesti haastavaa tontin muotoa. Korttelitehokkuus ( $e_k$ ) 0.7 on arvioitavissa riittäväksi ja parhaaksi mahdolliseksi tässä tapauksessa, käytettävissä olevista lähtökohdista. Periaatteelliseksi enimmäistehokkuudeksi pysäköintiratkaisunsa kannalta ja vähimmäistehokkuudeksi toteuttamiskelpoisuutensa kannalta. Suuremman tehokkuuden vaikutelma ilmenee länsipuolen naapurikortteleissa ja pienemmän pohjois-, itä- ja eteläpuolella. Niiden väliin kaavahanke luontevasti sopii.

Kaavamuutoksen asuinpientalojen korttelialue (AP) puolestaan sijoittuu pääosin nykyisen lainvoimaisen kaavan yleisten rakennusten korttelialueelle (Y), jossa on ollut jo vuosikymmenet näkymissä rivitaloasuntoja. Kaava-alueen ulkopuolisista sen eteläpuolisista kortteleista katsottuna, näkymien kohti kaava-alueita voi todeta pääosin säilyvän nykyisellään, ajatellen vaikutelmaa kaava-alueen pientalojen rakentamisen tehokkuudesta tai tiivyydestä siinä mielessä, että kaava-alueen pientalotontin eteläosassa lähes sen koko leveydeltä säilytetään nykyiset vuonna 2012 valmistuneet rivitalot. Kaavamuutoksessa AP-alueen korttelitehokkuudeksi ( $e_k$ ) muodostuu vain noin 0.3, joka siten on kaavoituksellisesti tehottomampi verrattuna nyt lainvoimaisen kaavan Y-alueelle mahdollistettuun tehokkuuteen 0.4.

Verrattaessa kaavamuutosalueen tehokkuuksia sen rajauksen ulkopuolisen ympäristön lainvoimaisten asemakaavojen tehokkuuksiin on huomattava, että kun asemakaavamuutoksen asuinkorttelialueiden (AK, AP) keskimääräinen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) on noin 0.4 ja kaava-alueen länsipuolella nykyisellä AK-korttelialueella lainvoimaisissa kaavoissa rakentamisen tehokkuus on 0.5, eli kaavaehdotusta enemmän. Kuitenkin siitä huolimatta kaavamuutoksen yhteensopivuutta luo myös se, että kaava-alueen pohjois- ja eteläpuolella on käytettävissä olevan paikkatiedon perusteella nykyisillä AOR-, AR- ja AO-korttelialueilla korttelitehokkuudet 0.2, johon nähden tehokkuus on suurempi, 0.4. Siten voi todeta, että kaavassa ehdotettu rakentamisen tehokkuus ja korttelialueen käyttötarkoitus luovat edellytykset alueelle yhteensopivalle rakentamiselle, koska sekä rakentamisen tehokkuus että kerrosluku ovat naapuruston kortteleiden tehokkuuksien ääriarvojen välissä.

Verrattaessa kaava-alueen tehokkuuksia alueella ja sen ulkopuolisen ympäristön alueiden kanssa yleiskaava 2040 osoittamiin alueidenkäytön tehokkuuksiin voi todeta, että yleiskaava 2040:n selostuksessa mainittu tavoitteellinen kaavamuutosalue koskeva AP-alueiden tonttitehokkuuden vaihteluväli on 0.3–0.4. Asemakaavamuutoksen asuinkorttelialueiden (AK, AP) keskimääräinen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) on noin 0.4, joka siten se vastaa yleiskaava 2040 selostuksessa määriteltyä alueen käyttötarkoitukseen perustuvaa rakentamisen tehokkuutta. Alueen naapurustossa kortteleiden lainvoimaisten asemakaavojen tehokkuudet vaihtelevat asemakaavaehdotuksen tehokkuuden lukuarvon molemmin puolin: Kaava-alueen pohjois- ja eteläpuolella nykyisillä AOR-, AR- ja AO-korttelialueilla korttelitehokkuudet ovat 0.2. Länsipuolisessa naapurissa AK-korttelialueilla rakentamisen tehokkuudet ovat noin 0.5. On myös huomattava, että yleiskaava 2040:ssä kaavamuutosalueen eteläpuoliset maankäytön alueet etelässä Kulloontielle ja lännessä Järvenpääntielle asti on merkitty yleiskaavan kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK). Siten kaavassa tavoiteltu tehokkuus ja alueen käyttötarkoitus talotyyppineen yleiskaava 2040:een perustuen on yhteensopiva myös tulevien vuosikymmenien asemakaavoituksen ja rakentamisen kannalta, alueiden täydentyessä tehokkaammiksi Hyrylän keskustan tuntumassa. Yleiskaavan selostuksessa tarkennetaan kerrostalovaltaisella alueella (AK) ”*tavoiteltavan kaupunkimaista taajamakuva, jossa suositeltava tonttitehokkuus ( $e_t$ ) on 0,8 – 2,0 ja asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja.*” Siten yleiskaava 2040 perusteella nyt pientalopainoiset korttelialueet on jatkossa mahdollista asemakaavoissa tavoitella muutettavaksi kerrostalovaltaiseen maankäyttöön.

Tehokkuuden tai tiiviyn muutokset alueella perustuvat edellä mainittuihin ylempiin oikeusvaikutteisiin kaavatasoihin, Tuusulan yleiskaava 2040:een, asemakaavan viitteesuunnitteluun, kaavan selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin ja se on valmisteltu lakien ja säädösten mukaisesti. Kaavaratkaisu on edellä kerrotun perusteella kaikin puolin kohtuullinen ja toimiva sekä ympäristöön sopiva. Sen voi todeta mahdollistavan järkevää kuntasuunnittelua, myös laajemmin tarkastellen. On siten todettavissa, että kaavamuutos ei johda alueella merkittävään, poikkeukselliseen tai merkittävään

rakentamisen tehokkuuteen, vaan mahdollistettu rakentaminen on ympäristöön so-pivaa ja kohtuullista, niin laskennallisesti kuin käytännössä toteutettuna näkemälli-sesti paikalla.

## 5. Kaavan mahdollistamien liike- ja toimitilojen merkityksistä

Asemakaavamuutoksessa lisäkerrosaloina pienkerrostaloon AK-alueella on mää-rätty voitavaksi rakentaa mm. kerhohuoneet, liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutilat. Kaavan viitesuunnitelman perusteella on mahdollista rakentaa vähäinen maanta-soon n. 80 k-m<sup>2</sup> laajuinen tila, jonka käyttötarkoitus poikkeaa talon pääkäyttötarkoi-tuksesta eli asumisesta. Tarkoituksena on tilanteen mukaan, rakentamiseen ryhty-vän tai kiinteistön omistajan tahdon mukaan mahdollistaa esimerkiksi uusi alueen asukkaita, yhdistyksiä ja yhteisöjä palveleva yhteistila eli tässä tapauksessa kerho-tila, nyt käytössä olevan pienemmän Kalliopohjantien länsipuolen Kalliopohjan ker-hohuoneen tilalle tai sen lisäksi. Kyse on siis nimenomaan alueen asukkaiden toi-mintaympäristön kehittämisestä myönteisesti, ei kielteisesti. Ei ole tiedossa, että ny-kyisestä Kalliopohjan kerhohuoneesta olisi alueen nykyisille asukkaille kielteisiä vai-kutuksia.

Toisena vaihtoehtona pienelle tilalle on ajatus mahdollistaa esimerkiksi pieni kau-pallinen palvelu, kahvila, ravintola, katukeittiö tai liiketila. Kaavan toteuttaminen edel-lyttää nykyisen katukeittiön poistamista sekä samalla maantason tilaan esim. pienen myymälän, ravintolan tai kahvilan. Siinä tapauksessa ei periaatteessa poikettaisi toi-mintojen määrässä nykytilanteesta, sen tarkemmasta luonteesta tietysti riippuen. On tarkoituksenmukaista, että alueen asukkaat voivat hyödyntää lähipalvelua tai muuta toimintaa, jonka kaava rakennuksen helposti saavutettavassa kivijalkatilassa mah-dollistaa. Kaikkien ei palvelua ole pakko käyttää, ovathan Hyrylän keskustan monet palvelut lähellä. Kuitenkin pieni toiminta tai palvelu saattaa olla eduksi ja tarpeen monelle asukkaalle, jotka asuvat alueella. Siten voi todeta, että kaava ei edellisen perusteella muuta oleellisesti nykytilannetta muulla tavoin kuin lähinnä luoden hie-man edellytyksiä palvelujen parantamiselle, mahdollistaen erilaisia vaihtoehtoisia toimintoja rakennettavaksi kaavaan perustuen, nykytilanteeseen verraten.

## 6. Alueen ekologian, luontoarvojen tai vehreyden huomioimisesta kaavassa

### *Alueen luonto- tai suojeluarvoista*

Asemakaava-alueella ei ole lakeihin perustuvia suojelu- tai luontoarvoja. Asemakaa-vamuutosta varten on sen alueella tehty luontoa koskevat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit lain mukaan. Kaavaselostuksen kohdassa ”*Luonnonympäristö*” on siltä osin todettu alueen suunnittelun lähtökohdat sekä kerrottu kaavaratkaisusta. Selos-tuksen kohdassa ”*Ekologinen kestävyys*” on maininnat myös viheralueiden ja luon-

non osalta alueen kaavoituksen lähtökohdista sekä sen perusteella tehdystä kaavaratkaisusta. Yleisellä tai periaatteellisella tasolla nykyisen viheralueen korvaaminen asemakaavalla mm. yleiskaava 2040:een perustuen, pienkerrostalotonttia varten, voi ratkaisuna todeta nimenomaan tarpeelliseksi ekologisista syistä, kun priorisoidaan toimintoja, joilla on suotuisia vaikutuksia ympäristön kannalta. Esimerkiksi pienen metsikön hiilinielun korvaaminen riittävällä asukasmäärän lisäyksellä edullisessa sijainnissa, edistää kestävien liikkumismuotojen käyttöä, voi kaavaratkaisun todeta torjuvan ilmaston lämpenemistä, kuten hiilinielut.

### *Kaavan ekologisista ratkaisuista*

Kaavassa on tavoiteltu mahdollisimman luontevasti alueen vehreään luonteeseen liittyvää rakentamista. Siten kaavassa on annettu määräyksiä mm. tonttien rajaamisesta pensasaidoilla sekä täysikasvuisten puiden säilyttämisestä mahdollisuuksien mukaan osana tonttien istutussuunnitelmaa. Aluetta on myös kaavan perusteella mahdollista hyödyntää lähiviljelyyn ja jopa virkistyskäyttöön, vaikka niistä ei kaavassa ole annettu tarkempia määräyksiä. Kaava mahdollistaa em. toiminnat. Lähiviljely saattaa jonkin verran parhaassa tapauksessa vähentää elintarvikkeiden kuljetuksen energiankulutusta ja päästöjä. Lisäksi kaavassa on mahdollistettu uusiutuvien energian lähteiden tuotantolaitteiden integrointi rakentamiseen.

Laajemmin luontoarvojen ja ekologisten merkitysten kannalta on asuinkerrostalorakentamisen sijainti Hyrylässä kestävä ratkaisu. Kaavamuutos on sijainnissaan Kalliopohjan alueella nimenomaan oikeassa sijainnissa. Ei ole jyrkkiä rakennusalueita, joten säästyy energiaa maansiirron ja vaativampien rakenteiden toteutuksen puolesta. Vaikka yhden kellarin tason saa joka tapauksessa rakentaa, ei viitesuunnitelman perusteella uudisrakennuksissa ole kellareita, joten paljon energiaa kuluttavaa maansiirtoa ja välikäsitteilyä (esim. murskaamista) ei siltä osin ole, joten maansiirron kannalta viitesuunnitelman perusteella olisi mahdollista suunnitella ekologisempi ratkaisu. Samoin koska maankäyttö sijoittuu alueelle, jossa ei ole pilaantuneita maita, maa-ainetta ei tarvitse puhdistaa, mikä kuluttaisi energiaa, päästöjä aiheuttaen. Kaavoituksen priorisointi tietyille ja valituille alueille tietyssä aikataulussa on kaavoituksen ydintehtävää ja osaamista, eikä siihen millään muulla taholla ole vastaavaa riittävän kokonaisvaltaista käsitystä.

Kaavassa ei ole ollut tarkoituksenmukaista antaa suunniteltavan ja toteutettavan rakentamisen energiankulutukseen liittyviä tai niihin vaikuttavia määräyksiä ja -merkintöjä, koska energiankulutusta vähennetään ensisijaisesti ja tehokkaimmin tarkemman rakennussuunnitteluvaiheen rakennusteknisillä keinoilla, eivätkä ne ole tässä tapauksessa olleet kaava-asioita. Rakennusvalvonta myös käsittelee rakennusluvan yhteydessä energiatehokkuuslaskelmat, eikä sekään ole kaava-asia. Kaavaan perustuva rakentaminen on mahdollista suunnitella ja toteuttaa ekologisesti mahdollisimman kestävästi, käytettävissä olevien hyväksyttävien menettelytapojen



ja resurssien puitteissa sekä nykyisen lainsäädännön, ohjeiden ja suositusten perusteella. Koska ei ole tarkoituksenmukaista tässä tapauksessa määrätä kaavassa rakennuksen ulkovaipan runkomateriaaleja tai uusiokäytettävien rakennusosien määrää ja laatua tai purettavien rakennusten osien talteenottoa, kierrätystä ja lajittelua tai uusiokäyttöä kaava-alueella, on rakennusmateriaalien osalta rakennussuunnitelman ja sen toteutuksen ekologinen kestävyys huomioitavissa tarkemmassa rakennussuunnittelussa, rakennuslupahakemusta varten. Sille rakentamisen suunnittelulle ja toteutukselle kaava luo edellytyksiä.

#### *Kaavan luonnonsuojelulain vastaavuudesta*

Useissa muistutuksissa todettiin kaavamuutoksen olevan ristiriidassa luonnonsuojelulain 6 §:n 3 momentin kanssa, koska kunnan tulee edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan: ”*Kerrostaloa ollaan rakentamassa viheralueelle, joka muodostuu metsästä. Näin ollen asemakaavamuutoksen yhteydessä metsä tullaan kaatamaan.*” Voimassa olevan luonnonsuojelulain 6 § koskee ”*Luonnonsuojelun hallintoa*” ja siinä määrätään mm., että: ”*Kunnan tulee edistää luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan.*” Voi todeta Tuusulan kunnan edistävän luonnon- ja maisemansuojelua alueellaan mm. viranomaistoimin, sitä koskeviin lakeihin ja säädöksiin, ohjeisiin, selvityksiin ja suunnitelmiin perustuen. Asemakaavan muutosehdotuksen selostuksessa on mainittu kaavaa koskevin materiaaleina luonnon ja maiseman suojelua edistävinä aineistoina paitsi aluetta koskeva Tuusulan kunnan konsulttityönä teettämä luontoselvitys (Faunatica, 2021) sekä myös kunnan oma selvitys ”Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen” (v. 2021) ja yleiskaava 2040:n valmisteluun liittynyt konsulttityö ”Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys (FCG, v. 2011). Luonto ja maisema huomioidaan kaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinneissa, asemakaavoituksen toimiessa ylempien kaavatasojen perusteella. Kunta ei voi keskittyä vain yhden näkökulman tarkasteluun, vaan sen on myös huolehdittava asuntojen ja palvelujen riittävydestä sekä infraverkoston toiminnasta ja riittävydestä. On ekologisesti kestävä ratkaisu kaavoittaa asuntoja keskuksiin ja niiden tuntumaan, maankäyttöä ja liikennettä yhtä aikaa suunnitellen.

#### *Lumen varastoinnista kaava-alueella*

Muistutuksessa todetaan, että kaavassa määrätään pysäköintialue viheralueelle sijoittuvan lumenkaatopaikan kohdalle ja että se johtaisi lumen epäekologiseen siirtämiseen kauemmas. Kuitenkin kaavassa on määrätty seuraavasti: ”*Riittävät kulkureitteiltä aurattavan lumen varastointipaikat on suunniteltava tontille.*” Se merkitsee, että kaavaan perustuvassa rakennussuunnitelmassa on sen pihajärjestelyissä huomioitava lumen varastointipaikkojen tarvitsema sijainti ja pinta-ala. Sitä tarkemmin kaavavaiheessa toimintaa ei ole mahdollista suunnitella, koska pihajärjestelyjä mitoittavat monet toiminnot, jotka ilmenevät tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

## 7. Kaavan liitteenä olevan luontoselvityksen oikeellisuudesta

Eräissä muistutuksissa kyseenalaistettiin kaavaa varten laadittua, sen liitteenä olevaa Faunatican alueelle valmistelemaa luontoselvitystä. Tässä tapauksessa kaava vaatii erikoisalan osaamista edellyttävän ammattilaisen ja asiantuntijan valmisteleman suunnittelua edeltävän luontoselvityksen. Luontoselvitys on syytä olla kaavan liitteenä, kun aluerajaukseen kuuluu luonnollisessa tilassa olevia luonnontilaisia ja vehreitä alueita, vaikkakin osoittautui alueen olevan biotooppien kannalta liian pienen. Kaavaratkaisun valmisteluun ja hyväksyttävyyden varmistamiseen tarvitaan luontoselvitys. Se on ollut Tuusulan kaavoituksessa vakiintunut käytäntö useita vuosia, menneistä suurpiirteisemmistä kaavoituksen ajoista poiketen. Faunatica edustaa maankäytön suunnitteluun tarvittavaa luonto- ja lajiselvitysten erikoisosaamista. Perustamisvuodestaan 2000 lähtien Faunatican tiedon mukaan se on toteuttanut yli toistasataa ympäristöpalvelua luontoselvityksistä ja hoitosuunnitelmista luontoarvoja edistävään koulutukseen ja maisemointiin, noin 190 kunnassa tai kaupungissa eri puolella Suomea, pääosin Uudellamaalla ja Etelä-Suomessa. Myös Tuusulaan Faunatica on valmistellut vuosien mittaan useita selvityksiä. Kokemuksen voi siis todeta ajallisesti pitkäksi ja maantieteellisesti laajaksi, tässä tapauksessa myös paikallistuntemukseksi Tuusulaa ajatellen. Selvityksen tekijä on mm. luontotyypien, uhanalaisten lajien ja EU:n direktiivilajien selvitysten ja seurannan erikoisalan ammattilaistaho. Lisäksi kyseisen konsultin käytettävissä on ilmoituksensa mukaan tarpeen ja tilanteen mukaan laaja asiantuntijaverkosto, jolla on myös korkeatasoista osaamista kaikkien maankäytössä huomioitavien eliölaajien ja -lajiryhmien selvittämiseen. Selvitysten tekijät ovat työhönsä pätevöityneitä, tunnustettuja ja kokeneita ammattilaisia, varmistamassa tiedon oikeellisuutta. Sillä perusteella myös Tuusulan kunta muiden kuntien ja kaupunkien joukossa on heidän palveluitaan käyttänyt. Muistutuksissa luetellut pääosin lintuhavainnot voi joltain osin mahdollisesti todeta poikkeuksellisiksi, mutta toisaalta selvitys ei esitettyä tue, eivätkä useat mainitut lajit ole lailla suojeltuja.

Edellisen perusteella voi arvioida kaavan luontoselvityksen olevan vähintään riittävä, eikä ole perusteltua kyseenalaistaa käytettyä luontoselvitystä.

## 8. Viheralueiden saavutettavuudesta tai riittävydestä kaava-alueen ympäristössä laajemmin

### *Viheralueiden ja lähiluonnon sijainnista ja riittävydestä suhteessa kaava-alueeseen*

Kaava-alueen lähituntumassa on saavutettavia viheralueita, puistoja ja virkistysalueita. Alueella ja sen ympäristössä Hyrylässä on voimassa osayleiskaava ”Hyrylän laajentumissuunnat” (KV 2001), joka määrittelee Lepomäen kaava-alueen lähimmäksi lähivirkistysalueeksi Kannistonmäen alueen n. 1,4 km:n etäisyydellä itään, kaavoitetun alueen ulkopuolella. Osayleiskaavassa ei ole määritelty esim. maankäytön tai käyttötarkoitusalueiden sisäisistä viheralueista. Nyt käynnissä olevan Mattila II kaavamuutoksen valmisteluun liittyen Mattilan alueen laajempaa osayleiskaavatyötä käynnistetään ja siinä nyt käytettävissä olevan tiedon mukaan em. Kannistonmäki tulee olemaan viheralue, joko puisto tai virkistysalue.

Lepomäen asemakaava-alue sijoittuu Tuusulan yleiskaava 2040:n (KV 2022) tiiviille pientalovaltaiselle asuinalue (AP), jossa on oltava riittävästi virkistysalueita. Sen alueella voi todeta olevan riittävästi viheralueita, vaikka yksi korvattaisiinkin pienkerrostalorakentamisella, mikä osoitetaan seuraavassa. Tarkasteltaessa AP-alueita, jossa Lepomäen kaava-alue sijaitsee sekä sen viereistä jalan saavutettavissa olevaa AO-alueita, on niissä useita lainvoimaisten asemakaavojen viheralueita (V, VP tai P). Muistutuksessa ei hyväksytty etäisyyksien ilmaisemista ns. linnuntienä, vaikka sitä voi pitää tasapuolisena ja vertailukelpoisena tapana arvioida kerralla useita etäisyyksiä, keskenään suhteuttaen. Siksi muistutuksesta johtuen tässä ehdotusvaiheen vastineessa esitetään kaava-alueen ja viheralueiden aluerajausten väliset etäisyydet katuja ja kulkureittejä pitkin. Lepomäen kaava-alueen lähimpiä saavutettavia viheralueita ovat mm.

- siihen rajautuva VP-alue Mahlamäentien itäpuolella, 17 metrin päässä.
- Seuraavaksi lähimmät kaksi ovat Kalliopohjantien pohjoispäässä olevat puistot (P), 145 ja 155 metrin päässä.
- Varstanpuisto (VP) puolestaan on kaava-alueelta 220 metrin etäisyydellä koilliseen. Sen pohjoispuolella on
- Heinämaanpuisto (P), kaava-alueelta 370 metrin päässä, jonka pohjoispuolella on
- Saviriihenpuisto (P), 475 metrin etäisyydellä.

Kaikkien edellä mainittujen viheralueiden voi etäisyyksiensä puolesta arvioida olevan kävelyetäisyydellä, siten saavutettavissa kaava-alueelta. Lisäksi Kalliopohjan alueella on myös muita viheralueita (VP, V tai P), joiden kaikkien yhteenlaskettu pinta-ala on 20 969 m<sup>2</sup>, Mahlamäenpuiston ollessa 3242 m<sup>2</sup>. Se on kaikkien edellä mainittujen viheralueiden yhteenlaskettuun pinta-alaan suhteutettuna n. 13 %. Siten on todettavissa, että asemakaavamuutos ei poista alueen ainoaa saavutettavissa olevaa viheraluetta, puistoa tai virkistysaluetta, eikä viheralueiden määrä kohtuutto-

masti pienene. Viheralueet eivät ole poistumassa kaavoituksen myötä, koska esimerkiksi asemakaavoitusta ohjaava yleiskaava 2040 voimaan tultuaan, sisältää käyttötarkoituksialueita, joihin on sisällyttävä viheralueita, joten niitä tullaan tarkastelemaan myös jatkossa.

Kaavoituksen eri mittakaava- ja tarkkuustasoilla huomioidaan viheralueet esim. asukkaiden virkistyskäytön osalta, eikä siten kyse ole yksittäisestä vähäisestä, rajallisesta asemakaava-alueesta, vaan myös verkostollisista asioista. Siksi viheralueita on tarkasteltava laajemmin, niin kuin on tehty. Huomioitaessa yleiskaava 2040 ekologiset yhteydet voi todeta, että Kalliopohjan pienalueelta on nimenomaan laajempia yhteyksiä muun muassa paitsi em. Kannistonmäen alueelle, myös pohjoiseen ja luoteeseen Tuusulanjärven rannan viheralueille. Sopiva liikkumismuoto näille alueille on valittavissa mahdollisuuksien, tarpeiden ja kiinnostuksen mukaan. Kaikki eivät käytä samoja välineitä erilaisista syistä, mutta se ei ole pelkän pienikokoisen ja rajallisen asemakaavan asia.

Muistutuksessa myös kyseenalaistettiin oas-vaiheen vastineessa mainittuja muiden Kalliopohjan viheralueiden saavutettavuutta kaava-alueelta sillä, että niiden saavutettavuus tai käyttö edellyttäisivät saappaiden käyttöä. Ei ole yleis- tai asemakaava-asia, että viheralueella tai yleensä ulkona yleensä liikkuesssa erilaisina vuodenaikoina ja säätiloina on syytä valita sopivat varusteet. Siltä osin edes kaava-alueen nykyinen metsikkö ei ole poikkeus. On arvioitavissa, että viheralueilla liikkumiseen tarvittavien ulkoiluvälineiden käytön tarpeella ei ole kohtuullista kyseenalaistaa tulevien tuusulalaisten, hyryläläisten tai kalliopohjalaisten asuntojen tarvetta ja lisäystä hyvään sijaintiin Hyrylässä. Yleiskaava 2040:een perustuvan Lepomäen kaava-alueen ympäristöstä ovat useat viheralueet saavutettavissa jalan lähiluontona, mutta polkupyörällä tai autolla myös, jos ne kulkumuodot ovat tarpeen.

Siten voi todeta, että kaavamuutos ei heikennä pienen kaava-alueen naapurustossa tai ympäristössä laajemmin tarkasteltuna viheralueiden saavutettavuutta eikä siten kohtuuttomasti heikennä viheralueiden virkistyskäyttöä tai niiden määrää eikä viherverkostoa Kalliopohjan pienalueella.

#### *Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvasta asemakaavoituksesta*

Useissa muistutuksissa viitataan MRL:n 54 §:ään todeten, että viheralueen korvaaminen kerrostalolla ei säilytä ympäristön ominaispiirteitä. MRL 54 §:ssä määrätään asemakaavan laatimisesta niin, että ”*asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvallisuudelle 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 lä-*

*hiympäristössä 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.”* Kyseisessä lain kohdassa todetaan aluksi, että asemakaavan valmistelussa on huomioitava ylemmät kaavatasot. Näin tämän asemakaavamuutoksen valmistelussa on toimittu, yleiskaava 2040:n huomioiden. Sen jälkeen todetaan asemakaavan laatimisesta, että on suunniteltava kokonaisuutta, jossa huomioidaan mm. terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä, alueellisesti saavutettavia palveluita sekä liikenteen järjestämistä. Kaikkia edellä mainittuja ominaisuuksia ja toimintoja on tavoiteltu ja ne on saavutettu kaavassa, kuten kaavaselostuksen selvityksissä ja vaikutusten arvioinneissa ja vuorovaikutuksen vastineissa on todettu. Pienikokoinen kaava muuttaa paikallisesti rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä lisärakentamalla uutta ympäristöön sovittaen, mikä on kohtuullinen ratkaisu, joka on laajemmin yhdyskunnan kokonaisuuden kannalta tarpeen. On huomattava myös, että laissa mainittuja rakennettuun ympäristöön tai luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja ei ole kaava-alueella. Pienellä aluerajauksen sisällä ei voi ratkaista kaikkia toimintoja ja toisaalta lisäksi on syytä myös arvioida alueen ympäristöä laajemmin verkosto- tai järjestelmätasolla. Siksi kaavan valmistelussa on lain mukaisesti huomioitu, että alueen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Muistutuksissa viitataan ilmeisesti myös MRL 5 § 1 momenttiin todeten, että *”nykyistä metsikköä voitaisiin käyttää hulevesien keräämiseen ja uudelleen ohjaukseen, jonka todetaan olevan ekologista kestävää kehitystä, sekä myös MRL:n 5 momentin 1 kohdan mukaisten edellytysten täyttämistä.”* MRL 5 § 1 momentissa määrätään alueiden käytön suunnittelun tavoitteista niin, että *”suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista.”* Kaava on vuorovaikutettu lain edellyttämällä tavalla, kaavaa varten on tarvittavat selvitykset ja tehty tarvittavat vaikutusten arvioinnit. Kaavan pohjana ovat alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Edellinen ilmenee kaavaselostuksesta.

Edellisen perusteella voi todeta, että kaavamuuotos mahdollistaa rakentamisen suunnitelman, joka täyttää edellä mainitut MRL 5 §:n vaatimukset, hulevesien hallinta oleellisena yksityiskohtana muiden joukossa.

## 9. Hulevesien ohjaamisesta kaava-alueella tai sen lähituntumassa

Eräissä muistutuksissa ilmaistaan ymmärrettävästi huoli hulevesien hallinnasta. Ilmastomuutos lisää sään ääri-ilmiöitä kuten mittavia rankkasateita ja rankkasadetulvia. Silloin hulevedet eli rakennettujen alueiden pinnoille kertyvät sade- ja sulamisvedet, muuttuvat aiempaa ongelmallisimmiksi. Tiivistyvien taajamien ja kaupunkien merkittävä suunnittelun haaste on hulevesien hallinta, jota Suomessa laki edellyttää. Hulevesiä hallitaan pääasiassa viemäröiden ja yhä enemmän myös luonnonomukaisin menetelmin, joissa hyödynnetään luonnon omia prosesseja. Ne voivat parantaa hulevesien laatua, pienentää virtaamahuippuja, edistää luonnon monimuotoisuutta ja tarjota virkistysyötyjä. Tilanne ei yksioikoinen, koska suunnittelussa on huomioitava monet tavoitteet ja arvot niiden takana, joita on yhteen sovitettava suunnittelussa. Hulevesien hallinta ja ohjaaminen liittyvät siten luontoarvoihin ja nyt ne toisaalta jo ovat myös lain edellyttämiä teknisiä järjestelyjä. Ne liittyvät myös hyväksyttävään ja lakiin perustuvaan rakennussuunnitteluun ja toteutukseen. Edellisistä syistä on annettu hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä. Siten muodostuvat edellytykset alueen suunnittelussa, että tulvimiselta vältytään voimakkaiden sateiden lisääntyessä ilmaston lämpenemisen vaikutuksesta. On huomattava, että koska hulevesien suunnittelu on lain mukaan ja Tuusulan rakennusjärjestyksen perusteella huomioitava mm. rakennuslupavaiheen suunnittelussa, niin hulevesien hallinnan ja ohjaamisen suunnittelu ei ole tässä tapauksessa kaava-asia, mutta kaavamuutos luo edellytykset tarkemmassa jatkosuunnittelussa luvittamisessa hyväksyttävälle rakennussuunnittelun ratkaisulle. Hulevesien hallinnasta on asemakaavan muutosehdotuksen selostuksessa mainittu kaavaa koskevana materiaalina kunnan teettämä konsulttityö ”*Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma*” (Pöyry, 2018).

Kaavoituksessa huomioidaan hulevesien hallinnan suunnittelun tarve ja merkitys. Yleisesti hulevesien hallinnan suunnittelun oikea-aikaisin ajankohta on rakennuslupavaiheen suunnittelu, koska vain vaiheessa kaavoituksen ja rakentamisen välillä siinä muodostuvat mahdollisimman toteuttamiskelpoiset edellytykset tarkkuudeltaan riittävien selvityksien tekemiseen rakennusvaiheen suunnitelmien pohjaksi. Kaavan tehtävä on ensisijaisesti luoda toteutussuunnittelulle edellytyksiä. Tontin käyttö suunnitellaan kokonaisuutena, hulevesien hallinta mukaan lukien, mikä on lain ja rakennusjärjestyksen mukaan esitettävä rakennuslupavaiheen suunnittelussa ja jopa ilman kaavamääräyksiä. Kaavavaiheessa ei voida ratkaista kaikkea rakennettavaa tai tontilla maastossa muokattavaa samalla tarkkuustasolla kuin lupavaiheessa. Se ei ole mahdollista eikä sen tavoittelu ole tarkoituksenmukaistakaan, koska suunnitelmat tarkentuvat. Hulevesien hallinta on suunniteltava, esitettävä ja toteutettava hyväksyttävästi kuten laki, säädökset, ohjeet ja Tuusulan kunta rakennusjärjestyksessään lupavaiheessa edellyttävät (mm. Maankäyttö- ja rakennuslaki, 13 a luku; Vesihuoltolaki, 3 a luku; Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista, 7 luku; Tuusulan kunnan rakennusjärjestys, kohdat 3.3.3 ja 7.3). Rakentamiseen ryhtyvää myös neuvotaan. Tuusulan rakennusvalvonta antaa

aiheesta luvanhakijoille mm. verkkosivullaan tietoja ja ohjeita ([https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu\\_id=9892](https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=9892)). Valikoituu suunnitteluun kokonaisuuden kannalta yhteen sopivin. On myös huomattava, että Lepomäen asemakaavamuutoksen kartassa on jo annettu asiaan kuuluvat määräykset hulevesien hallinnasta, eivätkä ne ole ristiriidassa hulevesien hallinnan hyväksyttävien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Päinvastoin, ne edistävät ratkaisun hyväksyttävyyttä.

## 10. Alueen myymälärakennuksen poistamisesta kaavan perusteella

Muistutuksessa katukeittiö-/myymälärakennuksen yrittäjä toteaa toimineensa vuodesta 2019 alkaen alueella ja pyytää kaavan mahdollistamaan rakennukseen rakennettavaksi toimintaansa vastaavan tilan. Lisäksi muistuttaja pyytää ehdotusta toimintansa edellytysten poistamisesta johtuvan taloudellisen vahingon korvaamista.

Katukeittiö-/myymälärakennus vuodelta 1987 on n. 58 k-m<sup>2</sup> laajuinen ja se sijaitsee puiston pohjoisosassa. Lainvoimaisen kaavan perusteella sille ei ole rakennusoi-keutta eikä rakennusala, mutta silti on vuodelta 1983 kaavasta poikkeava rakennuslupa. Rakennus sijaitsee kunnalta sopimuksella vuokratulla noin runsaan 400 m<sup>2</sup>:n laajuisella alueella ja vuokrasopimus on päättymässä. Kaavamuutoksessa kyseiselle kohdalle tavoitellaan maantason pysäköintialuetta (p), johon mahdollistetaan pääosa pienkerrostalon n. 28 asunnon asukkaiden autojen paikoista. Kaavassa on annettu lisäkerrosalaa koskeva määräys kerhohuoneen, liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutilan rakentamisesta n. 80 k-m<sup>2</sup> laajuiseen tilaan. Kiinteistön omistajalla tai rakentamiseen ryhtyvällä on oikeus ratkaista rakennushankkeensa suunnittelun yhteydessä tai toteutuksen jälkeen mahdollisesti ilmoittautuvien halukkaiden toimijoiden ja käyttäjien kanssa sopivaksi katsomastaan vuokralaisesta, mutta se ei ole kaava-asia. Kunta voi olla uusimatta vuokrasopimusta, eikä kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin voida lukea muistutuksessa vaadittua korvausta. Sen sijaan kunnan elinkeinopalveluihin voi olla yhteydessä, tiedustellen nyt mahdollisia toiminnan sijaintipaikkoja, jatkaakseen yritystoimintaa.

## 11. Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelman toteutuksesta

Muistutuksissa kyseenalaistettiin kaavan strategioiden toteuttaminen. Kuitenkin Tuusulan kuntastrategiassa 2021–25 mainittuja päämääriä, joita kaavamuutos toteuttaa, ovat muun muassa

- ”*Tuusulassa on mahdollisuuksia kasvaa ja kehittyä*”, jonka sisältönä on mainittu ”*Veto ja pitovoima. Tarjoamme laadukkaat ja saavutettavat palvelut uudistuvassa ympäristössä*” sekä ”*Asumisen ja elinympäristön*” kohdalla on mainittu ”*Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut*” sekä ”*Tarjoamme monipuolisia asumisen mahdollisuuksia varmistamalla tonttitarjonnan ja erilaiset asumismuodot.*” - Kaava mahdollistaa asuntojen lisäyksen laadukkaiden ja saavutettavien palveluiden tuntumassa kaikilla liikkumismuodoilla, kun rakennettua ympäristöä uudistetaan.

Lisäksi koska kaava-alue on jalankulkuetäisyyden päässä Hyrylän keskustan kortteleista, voi sen todeta olevan osa laajempaa kaavoituksen tavoitetta, joka ilmenee mm. yleiskaava 2040:ssa tiivistää keskusta-alueita, jotka mahdollistavat aiempaa monipuolisemmat palvelut. Kaava myös luo edellytyksiä asumisen mahdollisuuksien kehittymiselle erilaisine talo- ja asuntotyyppineen sekä lisää asumismuotojen vaihtelua alueella.

- ”*Tuusula kehittyy kestävästi*” -päämäärän kohdan ”*Kestävyys- ja ilmastoteot. Rakennamme kestävää tulevaisuutta ja edistämme ilmastotekoja kaikessa toiminnassa*” sisältönä on mainittu ”*Luonnon monimuotoisuus. Vaalimme viherympäristöä, vesistöjä ja niiden saavutettavuutta sekä luonnon monimuotoisuutta*” sekä ”*Liikkuminen. Kehitämme monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa ja seudulla.*” - Kaava luo edellytykset lisätä asukkaiden määrää, jotka voivat olla alueen uusia saavutettavan lähiluonnon, viherpalvelujen ja viherverkoston käyttäjiä, mikä edistää viheralueiden suunnittelua ja ylläpitoa. Samoin kaava-alue on maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten alueella, sen ensisijaisella vyöhykkeellä Helsingin seudulla, joka edistää mm. kestävien kulkumuodon joukkoliikenteen käyttöä.

Tuusulan pormestariohjelmassa mainittuja päämääriä, joita kaava toteuttaa ovat mm.:

- ”*Lisää elinvoimaa*”, jossa on mainittu ”*Tuusulasta tulee löytyä monipuolisia vaihtoehtoja asua ja elää eri elämäntilanteissa ja -vaiheissa*”. - Kaava mahdollistaa monipuolisia asumisen mahdollisuuksia erilaisine talo- ja asuntotyyppineen sekä lisää asumismuotojen vaihtelua alueella.
- ”*Liikenne*”, jossa mainittu ”*Pysäköintipaikkoja tulee varata riittävästi kaikkien uusien rakennusten kohdalla*”. - Kaavassa on määrätty Tuusulan pysäköinnin suunnitteluohjeen (2015) perusteella riittävän ja vähimmän autopaikkamäärän, huomioiden myös omistus- ja hallintamuotojen sekä yhteiskäyttöautojen vaikutuksen.
- ”*Kestävä kehitys*”, jossa mainittu ”*Tuusula sitoutuu kestävä kehityksen tavoitteisiin*”. - Kaava luo edellytyksiä kestäville ratkaisuille, jotka on mainittu esim. kaavaselostuksen kohdassa ”Tavoitteet”: Kaava luo edellytyksiä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.



## **12. Liikenteen määrästä ja liikenneturvallisuudesta alueella ja sen lähituntumassa**

Asemakaavan mahdollistaman lisärakentamisen on arvioitu laskennallisesti tuottavan 100-150 ajoneuvoa vuorokaudessa lähikatuverkolle. Lisäys jakautuu niin, että noin puolet tästä ohjautuu Kalliopohjantien kautta eli Kalliopohjantien liikennemäärä kasvaa noin 50-75 ajoneuvolla vuorokaudessa. Laskennallisesti tämä tarkoittaa 5-8 ajoneuvon lisäystä vuorokauden vilkkaimman tunnin aikana eli lisäys on vilkkaimman tunnin aikana keskimäärin 1 auto 10 minuutin välein.

Kalliopohjantien varressa sijaitseva nykyinen myymälärakennus (pitseria) poistuu asemakaavan myötä ja asemakaava mahdollistaa vain hieman tätä suuremman liiketilan rakentamisen kerrostalon pohjakerrokseen. Kaavan myötä lisääntyvä liiketilan määrä tai sen tuottama liikennemäärä ei siis ole suuri.

Kalliopohjantielle on toteutettu jo 2 hidastetta rajoittamaan autoilijoiden nopeuksia. Tehtyjen liikennelaskentojen ja nopeusmittausten perusteella ei ole nähty tarpeelliseksi lisätä hidasteita Kalliopohjantielle. Hidasteita pyritään rakentamaan lähinnä erityiskohteiden (koulu, päiväkot, erityisen vilkas ylityskohta tms.) läheisyyteen. Joidenkin autoilijoiden ylinopeudet eivät yksistään riitä perusteluksi rakentaa hidastetta. Lisäksi tietynlaisessa maaperässä hidastetöyssyt aiheuttavat rakennusten perustuksiakin vaurioittavaa tärinää. Tässä kohteessa on lisäksi ajoradasta reunakivellä erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä lisäämässä kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Kaavan liitteenä olevassa liikennesuunnitelmassa on esitetty, että tarkemmassa suunnittelussa tutkitaan mahdollisuutta lisätä tyynyhidasteita Mahlamäentien parannettavien bussipysäkkien yhteyteen. Hidasteet voivat kuitenkin osoittautua tarkemmassa suunnittelussa mahdottomiksi, sillä ne eivät saa aiheuttaa tärinähaittoja läheisille kiinteistöille.

## **13. Melun määrästä alueella ja sen tuntumassa**

Kalliopohjatie ja Mahlamäentie ovat liikennemääriltään sen verran kohtuullisia, että ne eivät ole liikennemelun kannalta merkittäviä vaan alueen liikennemelua kulkeutuu merkittävästi vilkkaammilta Kulloontieltä ja Järvenpääntieltä. Asuintonttien ajoneuvoliittymät eivät tuota oleellisesti liikennemelua.

Muistutuksessa määritellään lisääntyvän melun lähteeksi tonttien pihajärjestelyihin kuuluvat ulko-oleskelu- ja leikkipaikat sekä kaksi maantason pysäköintipaikka-alueita, joista toisen ajoneuvoliittymä on Kalliopohjantieltä ja toisen Kalliopohjankujalta. On todettavissa, että asuintonttien pihojen ulko-oleskelu- ja leikkipaikoilta mahdol-

lisesti kantautuvia ääniä ei ole kohtuullista rinnastaa muistutuksessa esitetyllä tavalla moottoriliikenteen ääniin, joka alueella säilyy kohtuuden rajoissa, liikenteen vähäisestä määrästä johtuen, kuten edellä on todettu.

#### **14. Joukkoliikenteen merkityksestä kaavan kannalta**

Mahlamäentietä kulkee 5 eri bussilinjaa (641, 665, 665A, 665K ja 975N), joiden pysäkit ovat kaava-alueen kohdalla. Kyseisillä linjoilla pääsee vaihdoitta muun muassa Järvenpään, Keravalle, Hyrylän linja-autoasemalle ja Leinelän kautta Tikkurilaan.

HSL:n vuoden 2018 Tuusulan alueen palvelutasoluokittelussa Kalliopohjan alue sijoittuu kohtuullisen joukkoliikenteen palvelutason alueeseen (\*\*-luokka), joka on Tuusulassa esiintyvistä palvelutasoluokista toiseksi paras. Vain Hyrylän keskusta kuuluu palvelutasoltaan parempaan \*\*\*-luokkaan. Palvelutason vähimmäisarvot \*\*-luokassa edellyttävät joukkoliikenteen arjen (ma-pe) ruuhkaliikenteessä korkeintaan 30 min vuorovälejä ja muina aikoina ja viikonpäivinä (la, su) korkeintaan 60 min vuorovälejä. Palvelutaso ei edellytä yöliikennettä. Tässä palvelutasoluokassa linja-autopysäkkien tulisi olla tavoitteellisesti 600 m etäisyydellä ja enintään 800 m etäisyydellä.

#### **15. Pysäköintipaikkojen riittävydestä kaava-alueella**

Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen vähimmäismääristä kortteleissa perustuen Tuusulan pysäköintinormiin 2015. Asemakaavan viitesuunnitelmaan perustuen kaavan pysäköintialueet tonteille on kaavaan merkitty ja niiden voi arvioida riittävän kaavamääräyksen perusteella.

#### **16. Kalliopohjankujan jk/pp-reitin linjauksen muutoksesta**

Asemakaavan myötä nykyinen asuintontin kautta kiertävä yleisen jalankulun ja pyöräilyn reitti linjataan kulkemaan suoremmin ja yleisellä katualueella. Uusi suurempi jalankulun ja pyöräilyn väylä Kalliopohjankujan ja Mahlamäentien välillä mahdollistaa aiempaa sujuvamman jalankulun kaava-alueen läpi, jolloin mm. joukkoliikennepysäkit Mahlamäentiellä voi arvioida nykyistä saavutettavammaksi.

Muistutuksessa viitataan jalankulun ja pyöräilyn reitin osalta maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:ään todeten siinä yhteydessä, että reitti lisää jalankulkua Kalliopohjankujalla, jolla todetaan olevan ”erittäin merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kalliopohjankujan asukkaille, koska jalankulun mahdollistaminen lisää turvallisuuden tunnetta”. Alueella liikkuisi myös muut kuin Kalliopohjankujan asukkaat. MRL:n 85 §:n 1 momentin mukaan katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Laissa voi todeta tarkoitetun enemmän liikenneturvallisuutta kuin asukkaiden havaintoja liikenteestä piha-alueeltaan. On myös todettava, että jo

tällä hetkellä lainvoimaisen kaavan alue, johon noin 60 metrin mittainen Kalliopohjankujan jatke Mahlamäentielle on sovitettu, sijoittuu yleiselle kunnan omistuksessa olevalle yleiselle viheralueelle. Siten sitä saavat halutessaan käyttää myös muut kuin Kalliopohjankujan asukkaat jo nykyään.

### **17. Raskaan kaluston pysäköimisestä Kalliopohjantiellä**

Kalliopohjantielle ei ole asemakaavassa osoitettu pysäköintipaikkoja raskaalle kalustolle.

---

## **YHTEENVEDOT OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN SEKÄ VALMISTELU- JA HAVAINNEAINEISTOSTA ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA NIIHIN LAADITUT VASTINEET**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 2.2. - 7.3.2022.

Asemakaavoittaja päivysti Jokelan rautatiealueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa kysymyksissä puhelinaikana 23.2.2022 klo 16-19.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viranomaisilta viisi (5) lausuntoa.

### **Yhteenveto viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden kannanotoista**

Viranomaisten lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat

- Carunan rakentamistapaohjeen mukaisten vakiorakenteisten ja -väristen puistomuuntamoiden käyttöön,
- johto- ja muuntamosiirtojen kustannuksista vastaavan tahon määrittelyyn,
- yhteistilojen tarpeeseen taajamissa,
- kerrostalon rakentamisesta nykyiselle puistoalueelle,
- asuinrivitalojen 1-tasoisuuteen esteettömyyden kannalta,
- kaava-alueen hulevesiverkoston osana olevaan avouomaan ja sen huomiointiin suunnittelussa sekä
- kasvuston osalta ns. vieraslajien hävittämiseen.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavilta viranomaisilta, hallintokunnilta ja asiantuntijoilta:

- Uudenmaan liitto
- Caruna Oy:n puolesta Rejlers Finland Oy
- Vammaisneuvosto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

## Vastineet viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden kannanottoihin

**Uudenmaan liitto** ilmoitti, että se ei anna lausuntoa ehdotuksesta.

### Vastine:

Merkitään tiedoksi.

---

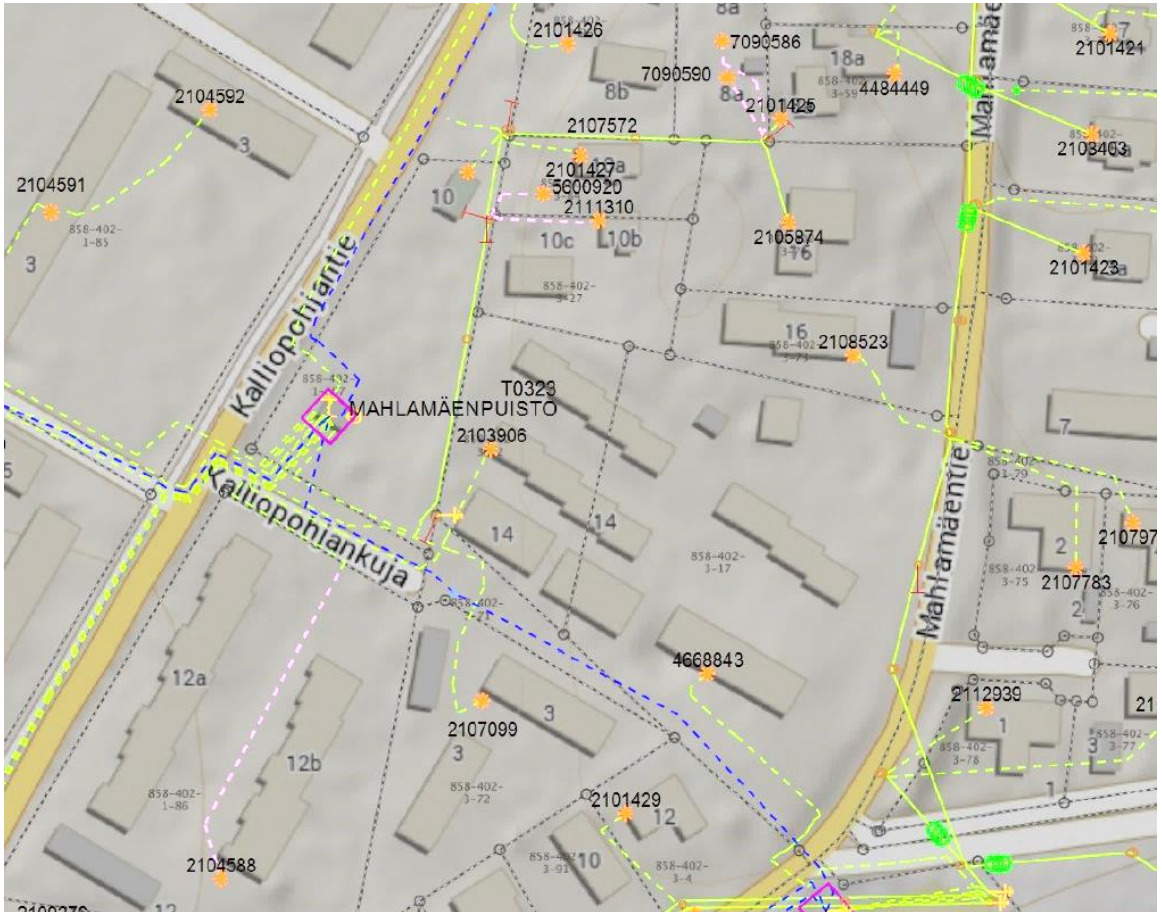
**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL** toteaa, että sillä ei ole lausuttavaa Lepomäen asemakaavan muutosehdotuksesta.

### Vastine:

Merkitään tiedoksi.

---

**Caruna Oy:n puolesta Rejlers Finland Oy** toteaa kaava-alueella olevan Caruna Oy:n sähköverkkoa. Karttaliitteessään sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Muuntamot ovat violetteja neliöitä. Alueelle ilmoitetaan tarvittavan uusia kaapelointeja kaavan myötä ja mahdollisesti uusia puistomuuntamoita. Kaavan vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan kantaa tarkemmin kaavan tarkentuessa. Muuntamoina huomautetaan käytettävän Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä puistomuuntamoita. Muuntamolle varattava alue on n. 20m<sup>2</sup>. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunnon vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.



Ote Carunan lausunnon liitekuvasta

### Vastine:

Kaavaehdotuksen selostuksen liitteenä on paikkatiedossa oleva sähköverkoston johtokartta. Rakentaminen kaava-alueella aiheuttaa johtosiirtoja, muuntamosiirron sekä johtojen purkuja ja suojuuksia Niistä ja muista lain mukaisista toimenpiteistä on rakentamiseen ryhtyvän edustajan neuvoteltava ajoissa ennen rakennussuunnittelun alkua Caruna Oy:n kanssa. Johtojen siirtokustannuksista vastaa se, jonka vastuulla yleisten alueiden toteuttaminen on, jollei ole kohtuullista edellyttää johdon, laitteen tai rakennelman omistajan tai haltijan vastaavan siirtokustannuksista kokonaan tai osittain tai jos ei siirtokustannusten jaosta ole toisin sovittu (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 89 §*). Caruna Oy/Rejlers Finland Oy:llä on mahdollisuus antaa lausunto kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana, kun ehdotus asetetaan nähtäville.

**Vammaisneuvosto** kiinnittää huomiota asuntojen rakentamisen lisäksi tavoitteena olevaan mahdollistettavaan palvelu-, toimi- tai liiketilaan tai alueeseen, ajatellen asukkaiden yhteistilojen rakentamista kerrostalon kivijalkatiloihin katutasossa Kallioportiantien puolella. Erilaisille yhteistiloille on taajamissa todettu lausunnon mu-

kaan olevan tarvetta, joko korttelin asukkaiden käytössä tai laajemmin kaupungin-osan alueella, erilaisina harraste- etätyö- tai työtiloina. Vammaisneuvosto toteaa yhteiskäyttöisten tilojen rakentamisen olevan kannatettavaa, sillä ne edistävät luontevasti alueen asukkaiden kohtaamista, yhteisöllisyyttä sekä tukevat kotona asumisen mahdollisuuksia. Mahdolliset yhteiskäyttöiset tilat sijoitettaisiin kerrostalorakennuksen yhteyteen. Kerrostalorakentamista on suunniteltu Mahlamäen puiston tilalle. Alueella on hyvin vähän puistoja, minkä vuoksi vammaisneuvosto pitää harmillisenä, että kerrostalo rakennettaisiin juuri nykyiselle puistoalueelle. Asuinrivitalojen rakentamista suunniteltaessa tulisi huomioida, että ainakin osa rivitaloasunnoista olisi yksitasoisia, mikä mahdollistaisi niissä asumisen myös esteettömyyttä tarvitseville sekä tukisi ikäihmisten kotona asumista pidempään.

### **Vastine:**

Kaava luo edellytykset yhteistilan toteuttamiselle asuinkerrostalon katutason kerrokseen Kalliopohjantien puolella. Kaavamääräys sallii lisäkerrosalana useita toimintoja mm. kerho-, kahvila-, ravintola- liike- ja palvelutilan. Tila on viitesuunnitelmassa esitetty ja se on n. 80 kerros-m<sup>2</sup> laajuinen. Tilan kaavan mukaisesta käytöstä rakennuksen käyttöönoton jälkeen vastaa omistaja tai haltija, johon voi olla yhteydessä. - Asemakaavaehdotus huomioi yleiskaava 2040:n aluevarauksen, jonka mukainen se on yleiskaavan saatua lainvoiman. Yleiskaavan aluevarauksen määrittely ohjaa asemakaavoja tehostamaan asuinrakentamista taajamakeskustoissa ja niiden lähi-alueilla, joista keskusta on helposti saavutettavissa. Siten maankäytön ja uusien asuntojen merkitys kuntalaisille on tässä tapauksessa arvioitu merkittävämmäksi kuin yksittäisen suppean viheralueen, joka ei ole varsinaisesti ollut ylläpidetty virkistysalue. - Hyväksyttävissä olevan rakennuslupavaiheen suunnittelun tuloksen on oltava liikkumisen kannalta esteetöntä, sitä koskevan lain, säädösten ja ohjeiden mukaan, mikä toimintatapa on tavanomainen ja asiaankuuluva. Edellinen sisältää myös mahdollisuuden rakentaa asunto esimerkiksi kahteen tasoon. Asemakaavaehdotus perustuu viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty 1- ja 2-kerroksisia rivitaloja ja kun huomioi tontilla säilytettävät talot, 1-kerroksisia on enemmän. Rakentamisen esteettömyys varmistetaan rakennuslupavaiheessa, eikä se ole ensisijaisesti kaava-asia. Alue on kaavoituksen kannalta kohtuullisen tasaista ja esteettömyyden kannalta tavanomaista, ei poikkeuksellista aluetta. - On todettavissa, että ikäihmisten kotona asumista on perusteltua tukea eri tavoin pidempään. Silti monet käytännön toimet ratkaistaan muissa kuin kaavoituksen yhteydessä.

---

**Keski-Uudenmaan ympäristökeskus** huomauttaa, että nykyisen Mahlamäenpuiston poikki virtaa mutkittileva ja luonnontilaista muistuttava purouoma, joka on oletettavasti osa nykyistä hulevesiverkostoa avouomana. Havainnekuvan perusteella vaikuttaa, että puro ollaan mahdollisesti hävittämässä asfaltoidun parkkipaikan tieltä. Kaava-alueen hulevesiä suunniteltaessa tulisi kuitenkin pyrkiä huomioimaan

vaihtoehto, jossa puro voitaisiin säilyttää veden virtausta hidastavana avo-uomana osana hulevesiverkostoa. Johtaminen suodattavalla tai hidastavalla järjestelmällä on niin huleveden laadun kuin määrän kannalta täysin umpinaista putkiverkostoa parempi ratkaisu. Yleisesti hulevesien osalta tulisi laatia jo kaavoitusvaiheessa suunnitelma, jolla varmistetaan moniportainen hulevesien hallinta: ensisijaisesti pyritään estämään kiinteistöillä syntyvä hulevesien muodostuminen mm. suunnittelemalla riittävästi läpäisemätöntä pintaa. Lisäksi rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta ja rakenteet tulee olla suunniteltu jo kaavovaiheessa. Luontoselvityksessä alueella havaittiin vieraslajiesiintyminä komealupiinia, isotuomipihlajaa, terttuseljaa, valkokarhunköynnöstä ja jättipalsamia, joiden esiintymät tulisi hävittää rakentamisen yhteydessä.

### **Vastine:**

Käytettävissä olevan paikkatiedon perusteella kaava-alueella ei ole yleiskaavatyön yhteydessä kootun aineiston ”Arvokkaat purot ja norot” virtaavan veden uomaa, jolla perusteella on jo suhteuttavissa lausunnossa esitettyjä vaatimuksia hulevesiuomaa koskien. Sen sijaan lausunnon antajan tarkoittaessa viranomaiskäytössä olevaa paikkatiedon hulevesiaineistoa kaavarajauksen sisäpuolisella viheralueella, on huomattava, että kyse on Maanmittauslaitoksessa tuotetusta aineistosta, joka pohjautuu laserkeilausaineistoon. Sen esitystapa paikkatietokartalla on ns. valumarasteri, joka kuvaa käytettävissä olevan tiedon perusteella veden valumista teoreettisella kovalla, vettä läpäisemättömällä pinnalla. Siten sen voi todeta olevan viitteellinen esitys, eikä se ole suhteessa todelliseen maaston ja topografian moniin vaihteleviin ominaisuuksiin. Mallissa johon aineisto perustuu, ei ole huomioitu kaikkia lopputuloksen tarkkuuteen ja oikeellisuuteen heikentävästi vaikuttavia tosiasioita. Siten paikkatiedon hulevesiaineisto on symbolisuudessaan vain suuntaa antava, eikä se sovellu rakennuspaikkakohtaiseen suunnitteluun. On todettavissa, että aineiston tarkkuus ja luotettavuus ei ole riittävää. Tästä seuraa, että lausunnon vaatimus hulevesien ohjaamisen suunnittelun yleisestä mahdollisuudesta laatia toteutukseen tähtäävää rakennussuunnittelua ohjaavaa kaava-aineistoa on vaikeasti toteuttava, epätarkoituksenmukainen ja toteuttamiskelvoton. Kaavoittaja ei suunnittele rakennuksia ja joka suhteessa rakennussuunnitteluun ja pihajärjestelyihin liittyvän tarkan ja yksiselitteisen hulevesisuunnitelman laatiminen kaavoitusvaiheessa olisi poikkeuksellista. Se ei ole arvioitavissa yleistasoiseksi suunnitelmaksi ja rakentamisen suunnittelusta ei hulevesien hallinnan suunnittelu ole irrotettavissa. Sama koskee tarkempaa katu- ja viheralueen toteutussuunnittelua. Sen sijaan lausunnossa esiintyvää hulevesien hallinnan ja ohjaamisen suunnittelua tehdään lakiin sekä säädöksiin perustuen rakennuslupavaiheessa, mikä onkin oikea ja ainoa mahdollinen vaihe suunnitella kokonaisuutta järkevästi. Näin on toimittu jo varsin pitkän ajan, mikä on tuttua ainakin kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisille. Kaavoituksessa huomioidaan sen tarkkuustasolla hule- ja pintavesien laskusuunnat osana kokonaisuutta riittävästi nykyään, tarkempaa jatkosuunnittelua varten, jolle kaava luo edellytykset.

- Vieraslajien hävittäminen ei ole kaava-asia, vaan toteutettavissa tarkemman rakennus- ja pihasuunnittelun sivutuotteena.

---



## Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmistelu- ja havainneaineistosta jätettiin yhdeksän (9) kappaletta kirjallisia mielipiteitä.

- Hyrylän kehittämisverkoston ydintiimi
- Mielipide (Mi 17.3)
- Mielipide (Mi 21.3)
- Mielipide (Mi 22.3)
- Mielipide (Mi 24.3)
- Mielipide (Mi 28.3.1)
- Mielipide (Mi 28.3.2)
- Mielipide (Mi 28.3.3)
- Mielipide (Mi 28.3.4)

## Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat muun muassa

- Alueen muuttumiseen kaavoituksen vuoksi liikaa kaava-alueella ja laajemmin sen ympäristössä
- Kalliopohjantien itäpuolisten kortteleiden säilyttämiseen pientaloalueena
- Puistojen puuttumiseen alueelta kaava-aluetta laajemmin arvioiden
- Asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan puuttumiseen asemakaavan valmistelussa
- Osallistamisen tai osallistamis- sekä valmistelu- ja havainneaineistojen puutteisiin
- Kaava-alueen nykyisten asukkaiden tilanteeseen jatkossa
- Sosiaalisten vaikutusten arviointiin ja asukkaiden hyvinvointiin oas:n ja kaavan valmistelussa
- Alueiden kehittämisen tavoitteiden ongelmallisuuteen kaavoittamalla
- Kerrostalorakentamisen sopivaan sijaintiin laajemmin arvioiden Hyrylässä
- Yhdenvertaiseen kohteluun
- Puistoalueen säilyttämiseen perustellen puiston nykyisellä käytöllä
- Rakentamisen määrään, korkeuteen tai varjostusvaikutukseen
- Liikenteen lisääntymiseen Kalliopohjantiellä kaavoituksen johdosta
- Autopaikkojen riittämättömyyteen uudisrakennusten asukkaille kaava-alueella
- Asuinkerrostalon ympäristöön sopimattomuuteen
- Kivijalkakaupan aiheuttamaan levottomuuteen,
- Alueen läpi kulkevaan jalankulkureitin tarpeeseen
- Kalliopohjankujan jatkamiseen jalankulun ja pyöräilyn reittinä Mahlamäentien bussipysäkille
- Mahlamäentien linja-autopysäkkeihin
- Bussipysäkin tarpeeseen Mahlamäentielle Pitkäniityntien kohdalle ennen Kulloontietä
- Rasitteeseen koskien kaava-alueen rajanaapurina
- Kaava-alueen naapurissa pientalossa asuvan puuttuvaan väestönsuojaan

## Mielipiteiden tiivistelmät aihekohtaisesti ja niiden vastineet

**Alueen muuttuminen liikaa kaava-alueella ja laajemmin** koetaan ongelmalliseksi, koska väljä ja puistomainen luonne muuttuu, jopa liian voimakkaasti.

**Asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan väitetään puuttuvan asemakaavan valmistelusta.**

**Kalliopohjantien itäpuoliset korttelit on säilytettävä pientaloalueena**, koska Mahlamäentien ja Kalliopohjantien väliset korttelialueet ovat olleet vuosikymmeniä pientalojen korttelialuetta. Kalliopohjantien länsipuoli on kerrostalojen korttelialuetta.

### Vastine:

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Molempien kaavatasojen muutokset luovat edellytyksiä muuttaa ympäristöä eri tavoin, etenkin rakennetussa ympäristössä. Kaava-alueella ja sen ympäristössä on voimassa osayleiskaava ”Hyrylän laajentumissuunnat” (KV 2001), joka ei määrittele kaava-alueen, eikä sen ympäristön korttelien käyttötarkoitusta. Nykyinen yleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton ja monilta osiltaan vanhentunut. Sen sijaan valmisteltu Tuusulan yleiskaava 2040 (KV 2022), joka voimaan tullessaan korvaa em. osayleiskaavan, on myös otettu huomioon asemakaavamuutoksen valmistelussa. Siinä kaava-alue ja sitä ympäröivät alueet pohjoiseen ja etelään sekä itään on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jonka ”*asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita*”. –Yleiskaavaehdotuksen selostuksessa puolestaan AP-alueiden tonttitehokkuus vaihtelee 0.3–0.4 välillä. Asemakaavamuutoksen asuinkorttelialueiden keskimääräinen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) on noin 0.4, joka siten vastaa yleiskaavaehdotuksessa määriteltyä rakentamisen tehokkuutta. Myös kaavaehdotuksen korttelialueita vastaavat käyttötarkoitukset (AP ja AK) vastaavat yleiskaava 2040 ehdotusta. Kalliopohjantien länsipuolella yleiskaavaehdotuksessa on määritelty kerrostalovaltainen alue (AK), jota kaavaehdotus ei koske. Edellisillä perusteilla asemakaavaa voidaan muuttaa alueella.

---

**Puistot puuttuvat kaava-alueen ulkopuolelta laajemmin arvioiden** ja suunnitelmassa poistetaan ainoa viheralue. Koko Hyrylän alueella puistot katoavat, vaikka niiden todetaan pientalovaltaisuuden kanssa olevan kunnan vetovoima- ja viihtyi-

syystekijä laadukkaana ympäristönä. Viitataan perustuslain 20 pykälän vastaisuuteen, koska ollaan poistamassa alueen ainoa viheralue, ilman uuden osoittamista tilalle.

**Puistoalueen säilyttämistä nykyisellään perustellaan sen nykyisellä käytöllä** lumenkaatopaikkana, alueen asukkaiden ja perheiden tarpeellisena virkistys- ja ulkoilualueena, koirien ulkoiluttamispaikkana sekä ilmastonmuutoksen torjuntaan edistävänä alueena. Mielipiteen mukaan puisto on kunnostettava viheralueeksi.

### **Vastine:**

Kaava-alueella ja sen ympäristössä Hyrylässä on voimassa osayleiskaava ”Hyrylän laajentumissuunnat” (KV 2001), joka määrittelee Lepomäen kaava-alueen lähimäksi lähivirkistysalueeksi Kannistonmäen alueen n. 1,4 km:n etäisyydellä itään, kaavoitetun alueen ulkopuolella. Osayleiskaavassa ei ole määritelty esim. asuin-korttelialuiden sisäisiä viheralueita. –Nyt käynnissä olevaan Mattila II kaavamuutoksen valmisteluun liittyen Mattilan alueen laajempaa osayleiskaavatyötä käynnistetään ja siinä käytettävissä olevan tiedon mukaan em. Kannistonmäki tulee olemaan viheralue, joko puisto tai virkistysalue. –Uudessa Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa (KV 2022), joka voimaan tullessaan korvaa em. osayleiskaavan Lepomäen kaava-alue merkinnällä AP. Se tarkoittaa tiiviistä pientalovaltaista asuin-alueita, jossa on oltava riittävästi virkistysalueita. Tarkasteltaessa yleiskaava 2040 AP-alueita, jossa Lepomäen kaava-alue sijaitsee sekä sen viereistä AO-alueita, on niissä useita lainvoimaisten asemakaavojen viheralueita (VP, V tai P). Lepomäen kaava-alueita lähin on kaava-alueen rajaukseen suoraan liittyvä VP-alue Mahlamäentien itäpuolella. Seuraavaksi lähimmät kaksi ovat Kalliopohjantien pohjoispäässä olevat puistot (P), n. 160 metrin päässä. Varstanpuisto (VP) puolestaan on kaava-alueelta n. 300 metrin etäisyydellä koilliseen. Sen pohjoispuolella on Heinämaanpuisto (P), kaava-alueelta n. 400 metrin päässä, jonka pohjoispuolella on Saviriihenpuisto (P), n. 500 metrin etäisyydellä. Kaikki edellä mainitut viheralueet voi etäisyyksiensä puolesta arvioida olevan kävelyetäisyydellä kaava-alueelta ja lisäksi Kalliopohjan alueella on myös muita viheralueita (VP, V tai P) ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 20 969 m<sup>2</sup>, Mahlamäenpuiston ollessa 3242 m<sup>2</sup>, joka on edellisten yhdessä muodostamasta kokonaisuudessa vain n. 13 %. Siten on todettavissa, että asemakaavamuutos ei poista alueen ainoaa viheraluetta, puistoa tai virkistysaluetta. –Tarkasteltaessa laajemmin Hyrylää, arvio tuottaa edellisen suuntaisia tuloksia: viheralueet eivät ole poistumassa kaavoituksen myötä, koska esimerkiksi asemakaavoitusta ohjaava yleiskaava 2040 voimaan tultuaan, sisältää käyttötarkoitusaluita, joihin on sisällyttävä viheralueita. –Alkujaan yleiskaavatyöhön liittyneessä selvityksessä ”Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen 2021”, viheralueen ominaisuutena sijaintinsa puolesta määritellään, että se on lähellä asutusta ja sieltä on hyvät yhteydet laajemmille viheralueille. Huomioitaessa yleiskaava 2040 ekologiset yhteydet voi todeta, että Kalliopohjan pienalueelta on nimenomaan laajempia yhteyksiä muun muassa paitsi em. Kannistonmäen alueelle, myös pohjoiseen Tuusulanjärven rannan viheralueille. Selvityksessä Hyrylän osalta viheralueiden kehittämiskohteina mainitaan mm. uimahallin alue, Esikunnanpuisto, Rykmentinpuisto,

Gustavelundin rantareitti, Kaukjärvenranta, Kotun puisto ja reitit sekä Tuusulanjoki. Siten on myös todettavissa, että Hyrylän kaavoituksessa on määrätietoisesti huomioitu viheralueet ja yhteydet niihin molemmilla kaavatasoilla, sekä laajemmin yleiskaavoituksessa, että tarkemmassa asemakaavoituksessa, jota myös Lepomäen asemakaavan muutosehdotus edustaa. –Tuusulaa asemakaavoitetaan yleiskaavatason ohjausvaikutuksessa, niin kuin lainsäädäntö edellyttää sekä huomioiden MAL-sopimus, kunnan omat strategiat ja ohjelmat, kuten perusteltua, määrätietoista, järkevää ja tarkoituksenmukaisinta on. Se merkitsee, että on kaavoitettava niin kerros- kuin pientaloja, liikennesuunnittelu ja viheralueet huomioiden. –Perustuslain 2. luvun Perusoikeudet 20 § määrää vastuusta ympäristöstä: ”*Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon.*” On todettavissa, että Lepomäen asemakaavamuutoksen tavoitteet, menettelytavat ja sisällöt eivät ole ristiriidassa perustuslain 20 §:n kanssa. Yleis- ja asemakaavoituksessa ja sen toteutuksessa eli rakentamisessa on useiden lakien ja säädösten, myös muiden kuin perustuslain mukaan huomioitava ympäristö, luonto ja sen monimuotoisuus, jokaisen oikeus terveelliseen ympäristöön ja mahdollisuus vaikuttaa sitä koskevaan päätöksentekoon. Tässä asiakohdassa on edellä todettu, kuinka kaavoituksen eri mittakaava- ja tarkkuustasoilla huomioidaan viheralueet esim. asukkaiden virkistyskäytön osalta, eikä siten kyse ole yksittäisestä vähäisestä, rajallisesta asemakaava-alueesta, vaan verkostollisia asioita, kuten viheralueita on tarkasteltava aina laajemmin, niin kuin on tehty. Maamme poliittinen järjestelmä ja vakiintuneet lakiin perustuvat toimintatavat mahdollistavat kaikkien kansalaisten oikeuden vaikuttaa esimerkiksi äänestämällä ja olla vuorovaikutuksessa päätöksentekijöiden, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa, esimerkiksi tietoa saaden. Samoin viranomaisilla on velvoite ja vastuu tiedottamisesta kuntalaisille ja asukkaille. Lepomäen asemakaavamuutoksen vuorovaikutus on tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti. –Kaavassa puistoa ei muuteta virkistysalueeksi, vaan se muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, koska asunnoille on tarvetta hyvässä sijainnissa, palvelujen ja joukkoliikenteen pysäkkien jalan saavutettavalla etäisyydellä, valmiin ja käytettävissä olevan infrastruktuuriin alueella. Toisaalta ratkaisu on perusteltavissa myös Tuusulan yleiskaava 2040:n merkinnöillä. Sen mukaan Lepomäen kaava-alueen ympäristöstä ovat useat viheralueet saavutettavissa jalan tai polkupyörällä, joten kaavamuutos ei poista alueen ainoaa viheraluetta, eikä siten kohtuuttomasti heikennä viheralueiden virkistyskäyttöä Kalliopohjan tilastollisella pienalueella.

---

**Osallistamisessa tai osallistamis- sekä valmistelu- ja havainneaineistoissa väitetään olevan puutteita.** Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttui määräys asuinkerrostalojen korttelialueesta. –Asukkaita on osallistettava jo kaavan valmistelun alkuvaiheissa. –Asukastilaisuudesta väitettiin lähetetyn tietoa kirjeellä maanomistajalle ja suunnittelualan naapureille, mutta tietoa ei tullut tai tuli myöhässä tilaisuutta ajatellen.

**Vastine:**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) ei ole asemakaavasuunnitelma, suunnitelma, jossa määrättäisiin mm. rakentamisen edellytyksistä, mutta osa kaavaprosessia oas kyllä on. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 § mukaan seuraava: *”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.”* Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ratkaista eikä määrätä kaavan käyttötarkoitusalueita, mutta siinä voidaan parhaan mahdollisen käytettävissä olevan tiedon mukaan todeta vaihtelevasti ja sopivalla tavalla tarkoituksia ja tavoitteita, joita kaavalle asetetaan, mutta yleisellä tasolla. Asemakaava muutoksen suunnitelman, tarkemman kartan ja selostusten valmistelu seuraa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lepomäen kaava ei ole edellisen osalta poikkeus ja asemakaavaehdotuksessa käyttötarkoitusalueet on esitetty. –Asukkaita on osallistettu ja osallisia on vuorovaikutettu alkaen em. osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineistolla valmistelu- ja havainneaineistoinen, joka asetettiin nähtäville mielipiteitä ja lausuntoja varten. Oas:n nähtävillä olon aikana järjestettiin 10.3.2022 asukastilaisuus. Osallisten vuorovaikutus on tapahtunut asiaan kuuluvasti, lain ja säädösten mukaan. –Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestetystä asukastilaisuudesta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella ja Tuusulan kunnan verkkosivuilla. Maanomistajille ja suunnittelualan naapureille asukastilaisuudesta ilmoitettiin myös kirjeellä.

---

**Alueiden kehittämisen tavoitteet kaavoittamalla koetaan mielipiteessä yleensä ongelmalliseksi,** mainittujen kehittäjiksi määriteltyjen tahojen vuoksi, koska heidän todetaan pitävän Hyrylää arvottomana. –Mielipiteessä todetaan, että alueita on kehitettävä täydennysrakentamalla parantaen kaupunkitilan viihtyisyyttä, virkistysalueiden riittävyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia.

**Vastine:**

Mielipiteessä mainitaan käsite kehittäjä lainausmerkeissä, jonka voi ymmärtää esimerkiksi kriittiseksi ilmaukseksi. Se on ymmärrettävissä, koska käsitteet kehittäminen, kehitys ja kehittäjä voi liittää erilaisiin asiayhteyksiin toisistaan poikkeavissa ilmaisun sävyissä, kunkin mielipiteen ja koetun tarkoituksen mukaisesti. Kehitys ja sen kokeminen ovat kuitenkin tosiasiallisesti paitsi tulkinnallisia asioita, myös erittäin paljon arvoihin sidonnaisia. Kehityksen arvoista kaavoituksessa, kiinteistönomistuksessa ja rakentamisessa seuraavassa. Asemakaavoituksen tarkoitus on luoda edellytykset mm. rakennuslupavaiheen rakentamisen suunnittelulle ja siihen perustavalle toteutukselle, osaksi rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Kaavoitus, kiinteistönomistus ja rakentaminen määrittyvät kehityksen ja kehittämisen kautta, koska

arvot eivät ole pysyviä, vaan ne ovat muutoksessa tai liikkeessä sekä arvoja ja arvomaailmoja on useimmiten yhteen sovitettava. Suomalaisen rakentamisen kehityksen ohjaavana arvona on ollut aina laatu. Rakentamisen kansainvälistyessä ja hankintaketjujen monimutkaistuessa laatu joutuu määriteltäväksi uudelleen erilaisen kulttuurien ja toimintatapojen vaikutuksessa. Samanaikaisesti kaikkea kehitystä arvioidaan arvoketjun osalta: mikä on raaka-aineiden alkuperä, kuka esivalmistaa komponentit ja missä ne kootaan. Vastuullisuus on läsnä tuotteen koko elinkaaren, raaka-aineista käyttöön ja ylläpitoon. Kehityksessä on kyse rakentamisen arvoketjusta, jossa siirtyy paitsi pääomia, myös rakentamisen perusarvoja kuten laatu. Arvoketjua myös johdetaan, muuten arvojen siirtymiseen ei ole mahdollisuutta. Kehityksessä voidaan tavoitella esim. tuotteen vastuullisuutta, kuka sen on valmistanut, tai kestävästä asumisesta, joka liittyy esim. energiankulutukseen, hiilijalanjälkeen, sisäilmaan tai materiaalien luonnonmukaisuuteen tai kestävyYTEEN. Taloudellisen vastuun tai arvojen osina, niihin vaikuttamassa voi todeta olevan lisäksi sosiaaliset ja eettiset arvot. Rakennusala toimii edelleen hyvin viranomaislähtöisesti. Kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyy nykyään myös yhä tiukentuva ympäristölainsäädäntö sekä sosiaalisen vastuun ja etiikan huomioivat lait ja säädökset, jotka kaikki muuttavat kaavoituksen ja rakennusalan yritysten tapoja toimia ja kehittää toimintatapojaan, ohjaten viranomaiskäytäntöjä sekä yritysten ja kansalaisten toimintaa. Globalisaatio, läpinäkyvyys ja digitalisaatio ovat vaikuttaneet kehittämiseen ja muuttaneet paljon toimintatapoja siitä, mihin vuosikymmenien ajan on totuttu. Vastuullisuus arvona on ja on oltava läsnä kaikilla yhteiskunnan toimialoilla ja toiminnoissa. Se vaikuttaa kuluttajien mahdollisuuksiin, ostopäätöksiin, organisaatioiden ja yhteiskunnan hankinta-ehdoihin ja useimpiin taloudellisesti merkittäviin päätöksiin. Kaavoituksessa, kiinteistönomistuksessa ja rakentamisessa kehittäjiEN on toimittava vastuullisesti ja arvot tuntien. Kaavoitus on se hyvin oleellinen vaihe kehitystä, jossa useimmiten keskenään ristiriitaisia arvoja sovitetaan yhteen. Siten voi todeta, että esimerkiksi kaavoitus, kiinteistönomistus ja rakennusala edustavat yhteiskunnallista kehitystä, kehittämistä ja ne edustavat kehitystä, jossa erilaiset arvot nimenomaan tunnistetaan. –Alueita on kehitettävä täydennysrakentamalla parantaen kaupunkitalan viihtyisyyttä, virkistysalueiden riittävyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Mielipiteessä sanasta sanaan siteerataan yhtä yleiskaava 2040 määräyksistä ja sitä Lepomäen asemakaavan muutos osaltaan toteuttaa.

---

**Kaava-alueen nykyisten asukkaiden tilanne jatkossa koetaan ongelmalliseksi,** koska kaavan toteutuessa alueen nykyisten asukkaiden yhteisöllinen toiminta muuttuu ja on pakko muuttaa muualle, uuteen naapurustoon. Mielipiteessä kysytään myös, onko kaavan valmistelussa huomioitu sosiaalisia ja muita ihmisten hyvinvointia koskevia vaikutuksia, koska Lepomäen nykyisillä asukkailla on yhteisöllistä toimintaa.

**Vastine:**

Uuden asunnon hankkiminen käyttöön ja muutokset sosiaalisissa verkostoissa tai toimintatavoissa voi kokea eri tavoin kuormittaviksi, mikä on ymmärrettävää ja valitettavaa. Lepomäen kaava-alueen asuinrakennusten asunnot ovat asukkaiden vuokraamia asuntoja, jotka omistavat Tuusulan kunnan tytäryhtiö Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy Tukuki. Asuminen Lepomäen kiinteistössä perustuu vuokrasuhteeseen. Vuokrasuhteen muutoksista on kirjattu osapuolten välisissä sopimuksissa. Tarvittaessa tässä tapauksessa vuokrasuhteen päättymiseen liittyviin kysymyksiin, voi saada tietoa Tuusulan kunnan kiinteistöistä. Kaavoituksen etenemisestä antaa tietoja kaavoittaja ja kaavan toteutuksen aikatauluista Tukuki. Tuusulassa on tarjolla vapaarahoitteisia ja valtion tukemia vuokra-asuntoja. Vuokra-asuntoja tarjoavat yleishyödylliset yhteisöt, julkisyhteisöt, yritykset sekä yksityiset vuokranantajat. Vuokra-asuntoa haetaan vuokranantajilta heidän omilla hakemuksillaan ja kukin vuokranantaja päättää itsenäisesti asukasvalinnoistaan. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy omistaa noin 900 asuntoa. Tukukin vuokra-asuntoa haetaan sähköisellä asuntohakemuksella ja lisätietoja löytyy verkkosivuiltaan. On huomattava, että Tuusulassa vuokra-asuntojen tarjoajia on ja niitä edustaa toistakymmentä yritystä tai yhteisöä. ([https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu\\_id=929](https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=929)). Lisäksi mm- ikäihmisille Tuusulassa on nykyään myös asumisneuvontaa ([https://www.tuusula.fi/tiedotepalsta/show.tmpl?sivu\\_id=1440&id=8869](https://www.tuusula.fi/tiedotepalsta/show.tmpl?sivu_id=1440&id=8869)). –Kaava-alueen toteutuessa sen asukkaille muodostuu edellytyksiä yhteisöllisen toiminnan järjestämiselle, koska kaavassa on esimerkiksi mahdollistettu ulko-oleskelu- ja leikkipaikkoja tonteille niiden suojaisempiin osiin sekä kerrostaloon on mahdollistettu yhteistilaa asukkaita varten. Yleensä kaavoitusta ja rakentamista koskeva lainsäädäntö ja kaavat luovat ja ovat vuosikymmenet luoneet edellytyksiä asukkaiden yhteisölliselle toiminnalle. Asemakaavaselostuksessa on kaavan vaikutusten arviointi ”Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin”. Siinä todetaan, että kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja on todettavissa, että asumisen mahdollisuuksien lisäys hyvässä sijainnissa asukkaan kannalta taajamakeskustassa saattaa edistää hyvinvointia ja sosiaalisia oloja jonkin verran, samoin asuinkerrostalon katutason yhteistilan voi sopivassa tilanteessa ja käytössä arvioida edistävän myös sosiaalisia oloja.

---

**Kerrostalorakentamiselle koetaan olevan sopivampi sijainti Lepomäen sijaan muualla Hyrylässä**, keskustan kortteleissa tai Rykmentinpuistossa. Kerrostaloalueen rakentaminen Lepomäen pientaloalueen keskelle ei ole tarkoituksenmukaista, koska kerrostaloja on jo nyt tyhjiään ja Rykmentinpuistoon on jo kaavoitettu asuinalue 15 000 asukkaalle. Ikäihmisten palveluasumisen olisi parempi sijaita enemmän keskustassa ja Lepomäkeä parempien teiden varsilla.

## Vastine:

Asuinkerrostalojen korttelialueita kaavoitetaan yleiskaavan tai osayleiskaavan perusteella. Siten mahdollista on luoda edellytyksiä kerrostalojen rakentamiselle Tuusulassa myös muualle kuin Rykmentinpuistoon. Maankäyttöä ja liikennettä ei ole järkevää suunnitella erikseen. Siksi varsinkin hyvien liikenneyhteyksien, palveluiden, käytävissä olevan valmiin infrastruktuurin ja joukkoliikennereittien pysäkkien tuntumaan on kaavoitettava asumista. On yhteiskunnan kannalta ainoastaan tarkoituksenmukaisinta, taloudellisinta ja ympäristön kannalta kestävin ratkaisu, että mahdollisimman moni pääsee asumaan edellinen huomioiden parhaisiin sijainteihin. Lepomäki on siinä sijainnissa. –Asuntoja voi olla tyhjillään erilaisista syistä ja toisinaan kyse voi olla suhdannevaihtelusta, mikä on aina muuttunut tilanteena jollain aikavälillä kysynnän kannalta jopa täysin vastakkaiseksi, mikä on ilmennyt useita kertoja viime vuosikymmeninä. Sen sijaan väestön ikärakenteen muutosta tai joissain yhteydessä ”vääristymistä” on pidetty todennäköisenä ja valitettavana edellistä talous-suhdannevaihtelua pidemmän ajan kehityksen jaksona tulevaisuutta kohden. Tuusula ei ole mitenkään sen kehityksen ulkopuolella Helsingin seudulla. Tilastoennusteiden perusteella ikäihmisten suhteellinen osuus asukkaista kasvaa jo muutamassa vuodessa hätkähdyttävästi moninkertaiseksi. Seuranee todennäköisesti merkittäviä paineita ikääntyneille muuttaa taajamiin ja keskuksiin, jotta palvelut olisivat lähellä, eikä tarvitsisi asua yksin pitkän tai hankalan matkan päässä, muista erillään, esimerkiksi yksin vastaamassa pienkiinteistön ylläpidosta. Lepomäki on kävelymatkan etäisyydellä Hyrylän taajaman keskuskortteleista, ollen käytännössä osa keskustaa tai vähintään sen lähituntumassa, kuinka vain arvioiden. Se on lähempänä keskustan palveluita kuin Rykmentinpuisto aluekokonaisuutena keskimäärin. Sillä perusteella voi todeta, että on erittäin sopivaa rakentaa pientaloasuntojen lisäksi kerrostaloasuntoja vuokrattavaksi Lepomäkeen erilaisten asuntotyyppien ja -muotojen kysyntää vastaamaan. Ne voivat sopivasti palvella kenen vain vuokra-asunnon tarvetta, myös ikäihmisten. Lepomäen alue ei ole liikenteellisesti heikossa sijainnissa, vaan se on Tuusulassa merkittävän joukkoliikennereitin pysäkiparin vieressä. Bussiyhteyksiä on Helsingin, Keravan ja Järvenpään suuntiin ja vaihtoyhteyksillä vieläkin useampiin Keski-Uusimaan tai Helsingin seudun kunta- tai taajamakeskuksiin tai kaupunkeihin sekä kauemmas ympäri maamme.

---

**Asukkaiden kohtelua ei pidetä yhdenvertaisena** tehokkuuden liian suureksi mielipiteessä määritellyn noston vuoksi ja siltä osin viitataan perustuslain 6 pykälään. Kysytään lisäksi, onko kaikilla oikeus Lepomäessä rakentaa enemmän kuin kaksi kerrosta, koska kaavassa on määräys enintään viidestä kerroksesta AK-alueelle ja enintään kahdesta kerroksesta Y-alueelle.



**Vastine:**

Mielipiteessä tarkoitettaneen kaava-alueen ulkopuolisia asukkaita, joiden kohtelun tasapuolisuutta arvioidaan suhteessa kaavamutoksen sisältöihin, vaikka kaavan mahdollistamien asuntojen asukkaat eivät pääosin ole paikalla. Siten asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun arvioimista voi pitää kyseenalaisena. –Perustuslain 2. luvun 6 § yhdenvertaisuudesta määrätään seuraavasti: *”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. Lapsia on kohdeltava tasa-arvoisesti yksilöinä, ja heidän tulee saada vaikuttaa itseään koskeviin asioihin kehitystään vastaavasti. Sukupuolten tasa-arvoa edistetään yhteiskunnallisessa toiminnassa sekä työelämässä, erityisesti palkkauksesta ja muista palvelusuhteen ehdoista määrättäessä, sen mukaan kuin lailla tarkemmin säädetään.”* Lepomäen asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa perustuslain 6 §:n kanssa, koska esimerkiksi niitä asunnon tarvitsijoita, hyryläläisiä, joita varten asuntoja tavoitellaan rakennettavaksi ei pääosin vielä ole. Jos yleisellä tasolla verrataan Lepomäen kaava-alueen omistus- ja hallintamuotoa alueen naapurustoon, tasapuolista kohtelua ajatellen on muistettava, että kyse on kaava-alueella vuokra-asumisesta ja kaava-alueen ympäristössä pääosin omistusasumisesta. Vuokralla-asujan oikeuksia voi arvioida jonkin verran oikeuksien suhteen vähäisemmäksi kuin oman asuntonsa tai asunto-osakkeensa omistajan. Sen sijaan, jos arvioidaan kiinteistöjen omistajia kaava-alueella ja sen naapureissa, kyse on kunnan vuokra-asuntoja hallinnoivan tytäryhtiön sekä sen hallinnoiman alueen naapurina olevien pääosin yksityisten pienikiinteistön omistajien etujen vertailuista. Tässä tapauksessa Tuusulan kunta omistaa koko kaavamutoksen alueen ja sen aloitteesta kaavaa muutetaan ja alue on suurempi kuin yksikään pienikiinteistö naapurustossa. Siinä mielessä merkittävän maanomistajan voi mahdollisesti kokea haastavana. Kuitenkin kenellä hyvänsä on oikeus hakea asemakaavamuutosta omistamilleen maille. Kaavoitus ottaa vastaan hakemukset ja suhteuttaa ehdotettua ympäristöön ja kaavoituksen kokonaisuuteen. Sitten neuvotellaan hakijan kanssa tavoitteista ja toimintatavoista sekä sovitetaan töitä aikatauluihin. Valmistelun käynnistyttyä ylemmän kaavatason yleiskaava tai osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Se osaltaan on myös varmistamassa tasapuolisen kohtelun. –Kaava-alueen naapurina oleva maanomistaja tai maanomistajat voivat selvittää saisivatko he rakentaa tonteille yli kahden kerroksen rakennuksia. Kuten edellä todettiin, se tapahtuu ryhtymällä jättämään kaavamutoshakemuksen suunnitelmaluonnoksineen sekä käy kaavoituksen kanssa tarvittavia neuvotteluja ratkaisun perusteluista. Näin on toimittava, koska jokainen kaavamuu- toshakemuksen edellyttää aina tapauskohtaisia tarkasteluja, lähtökohtia ja reunaehtoja. Ne edellyttävät lähtötietojen hankintaa, selvityksiä, suunnittelua ja arviointeja, jotta ajoissa voi varmistua kaavahankkeen olevan hyväksyttävissä ja lopulta toteuttamiskelpoinen.

---

**Rakentamisen määrä, korkeus tai varjostusvaikutus** todetaan mielipiteissä ongelmalliseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueella tavoiteltu rakentaminen

arvioidaan liian tehokkaaksi ja rakennusten todetaan sijoittuvan tontilla ahtaasti. Rakennusoikeutta ei saa korottaa yli tehokkuuden 0.2, eikä kaavassa määrättyjä suu-rempiä kerroslukuja (1½) määrätä. Korttelin 35065 suurin sallittu kerrosluku lainvoimaisessa kaavassa todetaan olevan kaksi, josta myös esitetty kerrostalon kerrosluku poikkeaa. Kaksikerroksisten rivitalojen arvioidaan varjostavan naapureita.

### **Vastine:**

Lepomäen asemakaavan muutosehdotus huomioi Tuusulan yleiskaava 2040:n, vastaten sen määritelmiä alueella sekä on myös osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavassa ei ole alueelle tarkempia rakentamisen määrän ja tehokkuuden määritelmiä, mutta yleiskaava 2040 niitä sisältää: Sen mukaan alue on tiivistä pientalovaltaista asuinalueita (AP), joka varataan asumiselle ja jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Yleiskaavan selostuksessa AP-alueista todetaan, että merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueille voidaan sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueiden kehittämisessä ja tiivistämisessä parannetaan kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Lisäksi alueista varataan riittävä määrä virkistykseen. Suositeltava tonttitehokkuus on 0.3–0.4. Laaditussa kaavaratkaisussa on huomioitu uuden yleiskaava 2040:n (kunnanvaltuusto 14.11.2022) tavoitteet mm. niin, että alueella keskimääräinen tonttitehokkuus on 0.3, kaupunkitilan viihtyisyys kohenee uusilla nykyaikaisilla rakennuksilla, jotka ovat luonteva osa ympäristöään tuoden uusia ajallisia kerrostumia rakennettuun ympäristöön, lisäksi kaavaratkaisu parantaa jalankulun, pyöräilyn, autoilun ja joukkoliikenteen edellytyksiä, se mahdollistaa asumiselle tarpeellisten lähipalvelujen tai työ- tai harrastetilojen lisäyksen kiinteistönomistajan näkemys huomioiden sekä viitesuunnitelmassa esitetyt rivitaloja ja pienkerrostalon. Yleiskaava 2040:n AP-alueella, jonka Lepomäen kaava-alue on osa, sekä sieltä jalan saavutettavilla etäisyyksillä on useita lainvoimaisten kaavojen virkistysalueita tai puistoja. Siten Lepomäen asemakaavan muutos on rakentamisen määrän ja osalta hyväksyttävissä, koska se perustuu ylempään kaavatasoon. –Rakentamisen korkeus on kohtuullinen, koska tavanomainen pientalo voi olla ilman erityisiä järjestelyjä 2-kerroksinen. Lisäksi on todettava, että kaavan viitesuunnitelman mukaan pääosa esitetyistä rivitaloista on 1-kerroksisia ja 2-kerroksiset on esitetty tontin rajoista kauimmaksi. –Asemakaavamuutoksissa tavoitellaan nimensä mukaisesti muutoksia ja ne korvaavat voimaan tullessaan aiemmat asemakaavat. Kaavamuutoksissa voidaan muuttaa selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin perustuen esimerkiksi kerroslukuja ja rakentamisen tehokkuuksia, eikä menettelytavassa ole sinänsä mitään erikoista tai tavatonta, koska kaavaprosessiin

kuuluu kaavan hyväksyttävyydestä päättäminen. –Laskennallinen varjostusvaikutus 2-kerroksisilla rakennuksilla on n. 7 m, jonka arvioidaan yleisesti muodostuvan julkisivun korkeuden mitasta. Tässä tapauksessa viitesuunnitelman talot ovat lähimmillään tontin rajasta n. 25 metrin etäisyydellä, joten on arvioitavissa, että 2-kerroksiset talot eivät varjosta naapurustoa.

---

**Asuinkerrostalo todetaan mielipiteessä ympäristöön sopimattomaksi** pientaloympäristön kannalta, koska Kalliopohjantien itäpuolelle on suunniteltu ja toteutunut pientaloalue, ei kerrostaloalue. Kerrostaloalue on Kalliopohjantien länsipuolella.

#### **Vastine:**

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavan toteuttaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa hieman uudisrakennusten myötä lähinäkymissä tarkasteltuna katualueiden suunnista. Kerrostalon täydennysrakentaminen tuo kaupunkikuvaan uusia ajallisia kerrostumia, tiivistää rakentamista, tukeutuen Kalliopohjantien varrella nyt sijaitseviin kerrostalokortteleihin, joiden kerrosluku on nykyisen lainsäädännön perusteella arvioituna 7-, 4- tai 3-kerroksista. Siten kun tavoiteltu kerrostalorakentaminen on kaavassa enintään 5-kerroksista, kaavoitettavien rivitalojen ollessa enintään 2-kerroksisia ja viitesuunnitelman perusteella pääosin 1-kerroksista sekä usean nykyisen pientalon kaava-alueen naapurustossa ollen kaavamääräysten perusteella 1½- tai 1-kerroksisia, muodostuu varsin määrätietoinen, yhteensopiva ja elävä rakennetun ympäristön kokonaisuus laajalla ja vehreällä alueella kerroslukujen suhteen, itä–länsi -suunnassa, Kalliopohjantien ja Mahlamäentien välisillä korttelialueilla. Kaavassa on myös annettu määräyksiä uudisrakentamisen julkisivumateriaaleista ja väreistä sekä kattomuodosta, jolla voidaan suunnitella ympäristöön sopivaa rakentamista. Kaavan viitesuunnitelmassa on myös laadukkaasti suunniteltu pientalotontteihin liittyvät pihat ja ulko-oleskelupaikat osana ympäristön kokonaisuutta sekä kerrostalon katutason kerroksen onnistunut liittyminen ympäristöönsä, arkkitehtuuriltaan ja toiminnallisesti.

---

**Liikenteen lisääntyminen Kalliopohjantiellä asutuksen määrän kasvaessa** todetaan huolestuttavaksi. Mielipiteen esittäjä toivoo korotetun suojatien rakentamista Kalliopohjantie 12 ja 14 kohdalle, johtuen nopeusrajoituksen rikkomisesta Kalliopohjantiellä.

**Vastine:**

Katuosoitteiden Kalliopohjantie 12 ja 14 kohdalla oleva katualue ei ole kaavamuutoksen aluetta. On mahdollista ilman kaavamuutosta esittää paikkoja suojatielle ja hidasteelle esimerkiksi lähettämällä ehdotuksen kunnan sivuilta löytyvän palautelomakkeen kautta. Yleisesti suojateita ei kuitenkaan voida tehdä jokaisen tontin kohdalle, vaan niitä sijoitetaan yleensä risteyskohtiin tai kortteliväleillä sijaitsevien yleisten jalankulun ja pyöräilyn reittien jatkeeksi. Kaava-alueen lähin suojatie on mielipiteessä mainittujen katuosoitteiden kohdalta n. 110 metrin etäisyydellä, Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan risteyksessä, jossa kaavan liikennesuunnitelman mukaan myös säilyy nykyinen korotus, lisäämässä liikenneturvallisuutta. Tästä noin 80 metriä pohjoiseen sijaitsee toinen säilyvä hidaste.

---

**Autopaikkojen määrä kaava-alueella arvioidaan mielipiteessä riittämättömäksi uudisrakennusten asukkaille**, mm. koska autopaikkojen todetaan sijoittuvan ahtaasti. Lisäksi tien varren uudet pysäköintipaikat on tarkoitettu mielipiteen mukaan vain kivijalkakaupan asiakkaille eikä alueen asukkaille,

**Vastine:**

Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen vähimmäismääristä kortteleissa perustuen Tuusulan pysäköintinormiin 2015. Asemakaavan viitesuunnitelmaan perustuen kaavan pysäköintialueet tonteille on kaavaan merkitty ja niiden voi arvioida riittävän kaavamääräyksen perusteella. On myös huomattava, että rakentamisen, tonttien sisäisten kulkureittien ja ulko-oleskelupaikkojen lisäksi tonteille jää sopivasti esimerkiksi istutettavia alueita, joten pysäköintialueiden voi todeta sijoittuvan tonteille sopivasti ja myös käyttökelpoista kokonaisuutta ja hyvää ympäristöä muodostaen. – Kaavan liikennesuunnitelman mukaiset uudet kadunvarsipaikat eivät ole taloyhtiön omistuksessa tai hallinnoimia, vaan ne ovat yleisiä paikkoja, vaikka kaavamuutoksen alueelle kivijalkaliiketila rakennettaisiinkin.

---

**Kivijalkakaupan arvioidaan aiheuttavan levottomuutta ympäristössä.**

**Vastine:**

Kaavassa luodaan edellytykset lisärakennusoikeutena rakennettavalle kerhohuoneita, liike- kahvila-, ravintola ja palvelutiloja. Kaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu, että em. tilalle on tarve, koska on jo esitetty erilaisia käyttötarkoitusten tarpeita. Siten viitesuunnitelmassa on esitetty AK-alueen kerrostalon maantason tilaan 80 kerros-m<sup>2</sup> laajuinen kerhohuone, joka vastaa em. kaavamääräystä. Kiinteistön omistaja voi esittää tavoitteitaan vastaavan kaavamääräyksen mukaisen toiminnan

ko. tilaan, esimerkiksi kivijalkaliiketilän, eikä se ole kaavan perusteella poikkeaminen. On huomattava, että nyt alueella on jo liiketila, joka on toimintana ns. katukeittiö ja sen voi arvioida vastaavan toiminnaltaan erästä kaavan mahdollistamaa käyttötarkoitusta. Koska se puretaan kaavaehdotuksen AK-alueelle rakennettavan pysäköintialueen kohdalta, on osaltaan ollut perusteltua esittää vastaava toiminta mahdolliseksi kaavan perusteella. Siten voi arvioida, että kaava ei muuta tilannetta nykyisestä ja on tarkoituksenmukaista, että alueen asukkaat voivat hyödyntää lähipalvelua tai muuta toimintoa, jonka kaava rakennuksen helposti saavutettavassa kivijalkatilassa mahdollistaa.

---

**Alueen läpi kulkeva jalankulkureitti arvioidaan mielipiteessä tarpeelliseksi ja jalankulkureitti on säilytettävä.**

**Kalliopohjankuja on jatkettava jalankulun ja pyöräilyn reittinä Mahlamäentien bussipysäkille.**

**Vastine:**

Kuten mielipiteessä, on kaavan valmistelussa myös tunnistettu jalankulun ja pyöräilyn reitin tarpeellisuus Kalliopohjantien ja Mahlamäentien välillä. Liikenneverkossa kulkuyhteys on näille liikkumismuodoille hyödyllinen, koska se lyhentää kulkua korttelialueiden läpi mm. linja-autojen pysäkkiparille. Lisäksi kaavaehdotuksessa reitti on linjattu suoraksi Kalliopohjakujan itäisen pääteen ja Mahlamäentien välillä, kun nyt lainvoimaisessa kaavassa reitti on linjattu n. 2/3 verran korttelialueen puolelle mutkin. Kaavaratkaisun voi arvioida parantavan jalankulun ja polkupyöräilyn liikumista alueella sekä lisäävän taloyhtiön ulko-oleskelualueiden yksityisyyttä. –Koska Kalliopohjankuja on tarkoitettu myös moottoriajoneuvoille sekä sen ja Mahlamäentien välillä on kulku sen sijaan sallittu vain jalankululle ja polkupyöräilylle, kaavassa on arvioitu tarkoituksenmukaiseksi säilyttää nykyinen liikenneverkko, jotta autojen läpikulku ei aiheuttaisi erilaisia häiriöitä alueen pientalojen asukkaille tai vähentäisi liikenneturvallisuutta Mahlamäentien liittymässä. Siksi kaavassa ei avata uutta ajoyhteyttä henkilöautoille.

---

**Uusia Mahlamäentien linja-autopysäkkejä ei tarvita, koska ne ovat olleet olemassa 40 vuotta.**

**Bussipysäkille on tarve Mahlamäentiellä Pitkäniityntien kohdalla ennen Kulloontietä.**

**Vastine:**

Yksi Lepomäen asemakaavan muutoksen liikennesuunnittelun sisällöistä on luoda edellytykset nykyisen bussipysäkkiparin kehittämiseksi niiden käyttökelpoisuuden, saavutettavuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta. Bussipysäkkipari säilyy nykyisessä sijainnissaan ja kaavan liitteenä olevassa liikennesuunnitelmassa on esitetty tarvittavat vähäiset muutokset, jotka tuovat parannuksia nykytilanteeseen. –Bussipysäkki Pitkäniityntie ei ole asemakaavan muutoksen alueella, joten pysäkin lisääminen ei tässä yhteydessä ole mahdollista. Bussipysäkki Pitkäniityntie on Mahlamäentiellä, Keravalle ja Kellokosken suuntien reiteille 641 ja 665A. Sen kohdalla parina Hyrylän keskustan suunnan pysäkkiä ei ole, jota mielipiteessä tarkoitettaneen. Etäisyys Pitkäniityntien pysäkin kohdalla lähimmille Hyrylän suuntaan kulkevan reitin pysäkeille ovat n. 230 m pohjoiseen Lepomäen pysäkillä ja etelään Keskarin pysäkillä n. 550 m. Helsingin seudun liikenteen HSL suunnitteluohjeessa suosituksena saman linjan pysäkkivälille pidetään enintään 300 metriä, joten suunnitteluohjeen mukainen enimmäisetäisyys Lepomäen pysäkillä täytyisi. Ohjeessa todetaan, että kävelyetäisyyksien minimointi ei saisi johtaa pysäkkivälin tarpeettomaan lyhenemiseen, koska liian tiheä pysäkkiväli laskee bussin nopeutta kasvattaen sen matkaa, siten pysäkkien paikka harkitaan tapauskohtaisesti. Pysäkin tarkoituksenmukaisen sijainnin todetaan kuitenkin olevan pysäkkiväliä tärkeämpi. Lähtökohta uutta bussilinjaa suunniteltaessa on useimmiten se, että linja suunnitellaan sinne, missä kunta on tehnyt suunnitelman maankäytöstä. Kunnat osoittavat kaavoituksessa ja katusuunnittelussa pysäkkien paikat. Toisaalta HSL:llä on liikenteen tilaajana mahdollisuus päättää, mitä pysäkkejä liikennöintiin käytetään. HSL:n rooli pysäkkien sijoittelussa on ennen kaikkea neuvoa antava. Jos tarvetta ilmenee, HSL käy keskusteluja kunnan kanssa, onko jonkun pysäkin siirtäminen tai uudelleen avaaminen mahdollista. Siinä kuntalaiset myös voivat olla aloitteellisia.

---

**Kaava-alueen rajanaapurin kanssa tehtyä rasitesopimusta** ei ole mielipiteen mukaan huomioitu. Rasite on perustettu mielipiteen mukaan yli 30 vuotta sitten ja mielipiteessä ilmoitetaan rasitesopimuksen perustamispäivämäärä ja numerokoodi, joka viittaa sopimusosapuolen kiinteistötunnukseen.

**Vastine:**

Kaavamuutoksessa on huomioitu kaavamerkintänä ja määräyksenä rasite, joka vastaa mielipiteessä esitettyä sopimusasiaa, joka liittyy kiinteistön oikeuteen käyttää toisen kiinteistön aluetta tiettyyn tarkoitukseen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) 159 § Asemakaavan edellyttämä rasite todetaan, että *”asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan. Asemakaavan edellyttämistä muista rasitteista kuin rakennusrasitteista säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa. Tarvittaessa asemakaava-alueella tietyt rasiteoikeuksia voidaan perustaa ilman maanomistajien sopimusta tai suostumusta ja rasi-*

*tetoimitusta voi hakea kiinteistön omistaja.” Tässä tapauksessa tarvittaessa lisätietoja rasitetta koskevista yksityiskohdista, on syytä olla yhteydessä kiinteistötoimesta vastaaviin tahoihin Tuusulan kunnan maankäytössä.*

---

**Kaava-alueen naapurina olevan pienikiinteistön asukas on huolissaan heiltä ilmeisesti puuttuvasta väestönsuojasta** todeten väestönsuojasta olleen maininta Lepomäen rakentamisen yhteydessä. Mielenpiteen esittäjä toteaa pientalokiinteistöstään, että sen asukkaille ei ole osoitettu väestönsuojaa.

### **Vastine:**

Valtioneuvoston asetuksessa väestönsuojista (2011), pelastuslaissa (2011), pelastustoimiasetuksessa, maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA) määrätään tai säädetään väestönsuojista. Kuitenkin maassamme rakentamista koskevissa laeissa ja säädöksissä sekä ohjeistoissa on ollut väestönsuojia koskevia määräyksiä ja ohjeita jo vuosikymmenet. Esimerkiksi jo vuonna 1954 annettiin määräyksiä väestönsuojien ominaisuuksista rakentamisen kannalta. Yleistäen voi todeta, että aiempina vuosikymmeninä väestönsuojien rakentamista on vaadittu enemmän ja viime vuosina, 2010-luvulle tultaessa väestönsuojia koskevia määräyksiä voi todeta lievennetyn, käyttäen ilmausta ”helpotettu”. Rakennusliikkeet, kiinteistökehitysyhtiöt, ammattirakentajat ja heidän edunvalvontajärjestönsä ovat näyttävästi ja säännöllisesti kritisoineet mm. maamme merkittävimmässä mediavälisessä lainsäätäjien, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen viranomaisten ja asiantuntijoiden toimintaa, väittäen mm. väestönsuojia koskevien määräysten nostavan liikaa rakentamisen kustannuksia. Kuitenkin kuluneen vuoden 2022 kansainväliset tapahtumat ovat herättäneet kansalaisissa huolta väestönsuojia ajatellen, kuten mielenpiteessä myös. Silti vielä ei ole tiedossa, onko lainsäädäntö muuttumassa jollain tavalla vastaamaan koettua huolta väestönsuojelun järjestämisestä vai päinvastoin siltä osin vähentämään rakentamisen toteutuskustannuksia, rakentamista ja kaavoitusta koskevien lakien ja tulevaisuuden säädösten uudistusten yhteydessä. Pelastuslain 2. luvun 71 §:ssä todetaan seuraavasti: ”*Väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1 200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. - - - Väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos tontilla tai rakennuspaikalla tai yhteisessä väestönsuojassa on ennestään tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetty määrä vaatimukset täyttäviä suojapaikkoja. Samalla tontilla tai rakennuspaikalla jo olevia rakennuksia, joita varten on väestönsuoja, ei oteta huomioon uudisrakennuksen väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta määrättäessä eikä myöskään rakennuksia, joiden osittaisesta loppukatselmuksesta on kulunut yli viisi vuotta ennen rakennuslupahakemuksen vireille tuloa. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaisista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi sallia yhteisen väestönsuojan rakennettavaksi myöhemminkin kuin viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta*

*loppukatselmuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia.” Lisäksi pelastuslain 75 § Helipotusten myöntäminen mukaan määrätään seuraavasti: ”Rakennusluvan myöntävä viranomaisen voi pelastusviranomaista kuultuaan yksittäistapauksessa myöntää vapautuksen laissa säädetystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin tai väestönsuojan rakentaminen ilman suuria teknisiä vaikeuksia ei käy päinsä. Rakennusluvan myöntävä viranomaisen voi pelastusviranomaista kuultuaan myöntää poikkeuksen tämän lain nojalla säädetystä väestönsuojaa koskevista teknisistä vaatimuksista tai koko- ja sijaintivaatimuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia. Rakennusluvan myöntävä viranomaisen voi pelastusviranomaista kuultuaan myöntää vapautuksen väestönsuojien rakentamisesta tietyllä alueella, jos siellä pelastusviranomaisen arvion mukaan on ennestään riittävä määrä suojapaikkoja tai väestön suojaaminen on turvattu muulla tavoin.”* Lepomäen kaava-alueella on rivitaloja, jotka ovat saaneet rakennusluvan ja ne ovat valmistuneet vuonna 2012. Ne säilytetään ja niiden kerrosala on yhteensä 905 kerros-m<sup>2</sup>. Mielenpitemien esittäjän määrittelemässä kaava-alueen naapurikiinteistössä AR-korttelialueen tontilla on pientaloja vuosilta 1974 ja 1983 ja rakentamista käytettävissä olevan paikkatiedon mukaan on yhteensä 1713 kerros-m<sup>2</sup>. Koska kaava-alueen naapurina olevan pienikiinteistön tontin koko on yli 1200 kerros-m<sup>2</sup> ja se on rakennettu nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia ja sitä seuranneita asetuksia edeltäneen rakennuslain aikana, on väestönsuojan tarvetta tarkasteltu tuolloin lupaa myönnettäessä. Mielenpitemien esittäjän on väestönsuojaansa koskevien tietojen hankkimiseksi syytä olla yhteydessä esimerkiksi rakennusvalvontaan. Lisäksi pelastustoimen viranomaiset ovat varautuneet toimialaansa kuuluvien väestönsuojelutehtävien hoitamiseen riittävin suunnitelmin ja etukäteen tapahtuvin valmisteluin, joten heillä on myös käytettävissä tarvittavia tietoja.

---

### **Asukastilaisuus etäkokoustilaisuutena verkossa 10.3.2022 klo 17:30–19:30**

Läsnä oli kuusi (6) asukasta ja kolme (3) kaavoituksen edustajaa. Tilaisuudessa esitettiin muun muassa seuraavia mielipiteitä ja kysymyksiä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmistelu- ja havainneaineistosta, joista käytiin kes-



kustelua ja joihin kaavoitus vastasi kaavaprosessin vaiheessa käytävissä olevien tietojen perusteella hyödyntäen tuolloin käytössä ollutta kuva- ja piirustusaineistoa:

- Minne nykyiset Mahlamäentie 14 katuosoitteessa olevien purettavaksi aiottujen talojen asukkaat voivat muuttaa?
- Milloin asuintaloja puretaan ja milloin rakentaminen alkaa?
- Puistolla on alueen asukkaille merkitystä, eikä sitä voi poistaa.
- Kerrostalo voi varjostaa naapureita.
- Kerrostalo voi olla liian korkea suhteessa ympäristöön.
- Voisiko suunnitelmassa huomioida laajemmin alueen ikäihmisten käyttöön yhteistilaa jossain kaavan rakennuksessa.

---