

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 15.02.2023, klo 17:00 - 19:45

Paikka Tuuskoto, kokoustila Kunnanhallitus / sähköinen kokous

### **Käsitellyt asiat**

**§ 12 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 13 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 14 Tuusulan Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelma 2023, nähtäville asettaminen**

**§ 15 Kiinteistön osto, Kellokoski**

**§ 16 Lepomäen asemakaavan muutos, kaava nro 3569, hyväksyminen**

**§ 17 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

**§ 18 Ilmoitusasiat**

**§ 19 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Jari Immonen, puheenjohtaja  
Päivö Kuusisto, 1. varapuheenjohtaja  
Aki Aaltonen  
Antti Heikkilä  
Piia Lakkapää-Hemmi  
Ringa Prauda-Rydgren  
Leena Saukko  
Antti Seppälä  
Johanna Sipiläinen (etäyhteys)  
Liisa Sorri  
Sanna Takala (etäyhteys)  
Eemi Vaherlehto  
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri  
Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti, poistui 19:05  
Teija Hallenberg (etäyhteys), kaavasuunnittelija, poistui 19:00  
Ilpo Heitto, nuorisovaltuuston edustaja, poistui 17:45  
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö  
Kalle Ikkela (etäyhteys), pormestari  
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö  
Henna Lindström (etäyhteys), yleiskaavasuunnittelija  
Jouni Määttä, projektipäällikkö  
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö  
Aarne Partanen, nuorisovaltuuston edustaja  
Johanna Seesaro, tarkastuslautakunnan edustaja  
Terhi Wermundsen (etäyhteys), kaavasuunnittelija, poistui 17:37  
Marja Mikkola (etäyhteys), ulkopuolinen asiantuntija, Sitowise Group Oyj, poistui 17:37

Poissa

Marianna Simo

Allekirjoitukset

Jari Immonen  
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Piia Lakkapää-Hemmi

Antti Heikkilä

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.2.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 12

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Todettiin, että osa kokoukseen osallistujista oli paikalla kunnantalon Kunnanhallitus -kokoustilassa, ja osa osallistui kokoukseen etäyhteyden välityksellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 13**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Piia Lakkapää-Hemmi ja Antti Heikkilä.

#### **Päätös**

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Piia Lakkapää-Hemmi ja Antti Heikkilä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 14

### Tuusulan Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelma 2023, nähtäville asettaminen

TUUDno-2020-2286

Valmistelija / lisätiedot:

Teija Hallenberg  
teija.hallenberg@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

#### Liitteet

1 Tuusulan Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelmaraportti 2023, KKL  
15.2.2023

Tuusulan Rantatien alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY). Keskeisen osan kulttuurimaisemasta muodostaa kansallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä 1900-luvun alun rakennuskanta pihapiireineen.

Maisemalliset arvot ovat erottamaton osa rakennettua kulttuuriympäristöä. Tuusulan Rantatien maiseman hoito -julkaisu vuodelta 2000 syntyi tarpeesta selvittää sitä, miten Rantatien alueen erityiset arvot pystytään säilyttämään lisärakentamisesta huolimatta. Kunta halusi mahdollisuuksiensa mukaan ohjata alueen rakentamista ja ympäristön kehitystä sen ominaisluonnetta ja kulttuuriarvoja vaalien. Julkaisun tavoitteet ovat monilta osin jääneet toteutumatta, pääosin siksi, että sen suositukset ovat jääneet sivuosaan voimassa olevien asemakaavojen paikoin tiukkojenkin määräysten rinnalla. Nykyisten asemakaavojen määräykset, erityisesti olemassa olevan maiseman ja kasvillisuuden säilyttämisen osalta, eivät riittävästi joustu alueella, jonka yhtenä merkittävänä tarkoituksena on kuvastaa elävää ja aikaansa kuvastamaa kulttuurimaisemaa.

Rantatien ja Kirkkotien maiseman hoidon päivitystyö käynnistyi vuonna 2020. Koska Rantatien alue on varsin haluttua asuntorakentamisaluetta, on tärkeää tunnistaa ja määritellä ne uhat, joita maisemaan ja sen muutokseen kohdistuu, ja antaa ohjeita arvojen säilymiseen. Päivityksen tavoitteena oli saada Tuusulan Rantatien maisemaa hoidetuksi ja mahdollinen lisärakentaminen sijoitetuksi maisemallisesti kestäväällä tavalla. Tavoitteena oli, ensimmäisen hoitosuunnitelman laatimisen tapaan, kohdata ja tehdä yhteistyötä alueen maanomistajien kanssa. Haasteeksi nousi työn valmisteluajankohtana voimassa olleet tapaamisrajoitukset (korona), jotka hankaloittivat yhteistyötä ja siten hidastivat työn etenemistä.

Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelma 2023 tulee ohjaamaan sekä alueen maanomistajia että asukkaita maisemanhoitotyössään ja myös kunnan lupaviranomaisia rakentamisen ohjaamisessa ja tarpeen mukaan toimenpiteiden luvittamisessa sekä kaavamutoksissa ja muussa jatkosuunnittelussa. Parhaaseen lopputulokseen päästäksemme työn tavoitteita on tarkoitus saattaa ohjeistusta vahvemmin toteutumaan Rantatien ja Kirkkotien alueilla. Tavoitteena on laatia yleissuunnitelma, jossa tämä julkaisu toimii yhtenä jatkosuunnittelun lähtö- ja selvitysaineistona. Tarpeen mukaan alueella tullaan tekemään myös asemakaavan muutoksia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Maisema-arkkitehti Marja Mikkola on laatinut alkuperäisen, vuonna 2000 valmistuneen ja nyt päivitettävän ja täydentävän julkaisun, joten hän oli luontevaa tekijä myös tälle päivitystyölle. Marja Mikkola tuntee Rantatien alueen hyvin jo aikaisemman työn kautta, joten hän voi muun ohella havainnoida maisemanhoitoraporttien välisenä, yli 20 vuoden aikana tulleita muutoksia sekä sitä, miten ensimmäisen julkaisun toimenpide-ehdotukset näkyvät maisemassa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelma 2023 nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

### **Kokouskäsitely**

Asiaa kokouksessa selosti maisema-arkkitehti Marja Mikkola Sitowise Group Oyj:stä

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 15

### Kiinteistön osto, Kellokoski

TUUDno-2023-76

Valmistelija / lisätiedot:

Timo Mattila

timo.mattila@tuusula.fi

maankäyttöneuvottelija

#### Liitteet

1 Sijaintikartta

2 Kaupunkirjaluonnos

Tuusulan kunta on neuvotellut noin 16.497 m<sup>2</sup> suuruisen määrään ostamisesta kunnalle Kellokoskelta.

Kauppan kohteena oleva määräala muodostuu pääosaltaan asemakaavoitetuista rakentamattomista omakotitalotonteista. Kaupan kohteelle sijoittuu neljä ohjeellisen tonttijaon mukaista omakotitalontonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 1.202 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi kunnalle siirtyy kaupassa tonttien viereiset kaavan mukaiset puisto- ja katualueet. Alueen kunnallistekniikka (katu ja vesihuolto) on jo valmistunut.

Omakotitalotonttien asemakaava on tullut voimaan vuonna 1967. Kaupan myötä kunta saa mahdollisuuden harkita tällä hetkellä suhteellisen isojen ja tehottomien omakotitonttien kehittämistä tiiviimmäksi tai laittaa tontit myyntiin sellaisenaan. Kummassakin tapauksessa kunta saa ostolla tuotua lisää tonttitarjontaa Kellokoskelle ja saa samalla omistukseensa kaavan mukaiset puistoalueet yms.

Kauppan kohde sijoittuu Kellokosken rakennuskaavan (kaavanumero 5) ja Kellokosken rakennuskaavan muutoksen (kaavanumero 113) alueille. Kellokosken rakennuskaavassa kaupan kohde sijoittuu pääosin yksikerroksisten pientalojen alueelle (AO2) ja pienemmältä osin katualueelle, istutettavalle puistoalueelle (PI) sekä maanviljelysalueelle (MV). Kellokosken rakennuskaavan muutoksessa kaupan kohde sijoittuu leikkikentän alueelle (VK). Kaupan kohteeseen ei kohdistu vireillä olevia asemakaavahankkeita.

Kauppan kohteena oleva määräala on nykykäytössä ollut pääosin viljelysmaana ja pieneltä osin piha-alueena.

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 280.653 euroa, joka muodostuu pääasiassa omakotitalotonttien hinnasta. Tonttien kauppahinnaksi on neuvoteltu sama hinta, jolla kunta myy alueella omia tontteja eli 225 euroa / k-m<sup>2</sup>. Vähäisempi osa kauppahinnasta muodostuu puisto- ja viljelysalueesta. Katualueet kunta on jo aiemmin ottanut haltuun ja korvannut.

Hallintosäännön mukaan kuntakehityslautakunnalla on oikeus kiinteän omaisuuden hankkimiseen, jos vastike yksittäisessä kaupassa on 200.000 - 500.000 euroa ja jos hankintaa varten on riittävä määräraha. Hankintaa varten on tarvittava määräraha.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Lisätiedot: maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen, paivi.hamalainen(at)tuusula.fi / 040 314 4557 ja maankäyttöneuvottelija Timo Mattila, timo.mattila(at)tuusula.fi / 040 314 3529.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- että Tuusulan kunta ostaa 280.653 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin noin 16.497 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-404-3-1948 (Ahola). Määräalan sijainti ja ulottuvuus on merkitty tämän päätöksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen liitekarttaan.
- oikeuttaa kauppakirjan allekirjoittajien tarvittaessa tekemään kauppakirjaan pieniä/teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään lopullisen kauppakirjan.
- että kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.5.2023 mennessä. Jos kauppakirjaa ei ole tähän mennessä allekirjoitettu, tämä päätös raukeaa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Maanomistaja, maankäyttö, kaavoitus, taloushallinto/Hippeläinen ja Ahola, Sarastia Oy /kirjanpito

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 15,09.02.2022**

**Vammaisneuvosto, § 25,13.04.2022**

**Kuntakehityslautakunta, § 113,14.12.2022**

**Kunnanhallitus, § 455,19.12.2022**

**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 9,17.01.2023**

**Ikäihmisten neuvosto, § 4,30.01.2023**

**Kuntakehityslautakunta, § 16, 15.02.2023**

## § 16

### **Lepomäen asemakaavan muutos, kaava nro 3569, hyväksyminen**

TUUDno-2021-2869

### **Kuntakehityslautakunta, 09.02.2022, § 15**

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti

#### Liitteet

1 3569 Lepomäen akm OAS, KKL 9.2.2022

2 3569 Lepomäen akm Asemakaavan viitesuunnitelmaluonnos, KKL 9.2.2022

Hyrylän keskustan koillispuolella Kalliopohjantien, Kalliopohjankujan ja Mahlamäentien välisellä alueella on tavoitteena muuttaa asemakaavaa. Asuntoja rakennetaan lisää ympäristöön sovittaen lyhyellä kävelyetäisyydellä Hyrylän keskuksesta, nyt käytettävissä olevan infrastruktuurin ja helposti saavutettavan joukkoliikenteen alueella. Asunpientalo- ja -kerrostalorakentamisessa on yhteensä noin 5300 kerros-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 88 asukkaan lisäystä. Lisäksi esitetään palvelu-, liike- tai toimitilaa tai laajempikäyttöisiä alueen asukkaiden yhteistiloja noin 100 kerros-m<sup>2</sup>. Palvelu-, liike- ja toimitilojen toteutuessa työpaikkojen määrä alueella lisääytyy vähäisesti. Katualueille esitetään myös muutoksia. Kalliopohjantien itäreunaan kadunvarsipaikoitusta, Kalliopohjankujan itäisestä päästä suoraan Mahlamäentielle linjattavaa jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyttä. Mahlamäentien katualueella selvitetään kaavoituksen yhteydessä mahdollisuutta kehittää alueellisesti merkittävän joukkoliikenteen pysäkkiparin toimivuutta, palvelutasoa parantaen.

Kuntakehityslautakunta on 9.2.2022 päättänyt asettaa Lepomäen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä havainneaineistona kaavan viitesuunnitelmaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville **24.2.-28.3.2022** väliseksi ajaksi TuusInfo asiakaspalvelun tiloihin, sen aukioloaikoina, os. Autoasemankatu 2 sekä kunnan verkkosivuille, linkki verkkosivujen kaavamateriaaliin:

[ [tuusula.fi](https://tuusula.fi) > *Asuminen ja ympäristö* > *Kaavoitus ja maankäyttö* > *Kaavoitus* > *Vireillä olevat kaavahankkeet* ]

Muistutukset toimitetaan kirjallisena kunnanhallitukselle osoitettuna, os. PL 60, 04301 Tuusula tai sähköpostilla osoitteeseen [kaavoitus@tuusula.fi](mailto:kaavoitus@tuusula.fi) **28.3.2021 klo 16.00** mennessä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Asukastilaisuus järjestetään valmistelussa käytettävissä olevan olosuhteita koskevan tiedon perusteella sähköisesti verkossa teams-etäkokouksena **10.3.2022 klo 17:30 - 19:30**.

### Lisätietoja

Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling p. 040 314 3673.

### Yleisötilaisuus

Yleisötilaisuus suunnitelmaa koskien järjestetään **10.3.2022 klo 17.30–19.30** teamsilla. Tilaisuudessa on mahdollista tutustua suunnitelmaan ja keskustella niistä.

### Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa Lepomäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan viitesuunnitelmaluonnoksen julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten.

### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## Vammaisneuvosto, 13.04.2022, § 25

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö\_OAS, Lepomäki, vammaisneuvosto 13.4.2022
- 2 3569 Lepomäen akm OAS, vammaisneuvosto 13.4.2022
- 3 3569 Lepomäen akm Asemakaavan viitesuunnitelmaluonnos, vammaisneuvosto 13.4.2022

### Perustelut

Kuntakehityslautakunta on 9.2.2021 § 15 päättänyt asettaa Lepomäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä viitesuunnitelmaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää lausuntoa vammaisneuvostolta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 24.2.-28.3.2022 välisenä aikana.

Hyrylän keskustan koillispuolella Kalliopohjantien, Kalliopohjankujan ja Mahlamäentien välisellä alueella on tavoitteena muuttaa asemakaavaa. Asuntoja rakennetaan lisää ympäristöön sovittaen lyhyellä kävelyetäisyydellä Hyrylän keskuksesta, nyt käytettävissä olevan infrastruktuurin ja helposti saavutettavan joukkoliikenteen alueella. Asunpientalo- ja -kerrostalorakentamisessa on yhteensä noin 5300 kerros-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 88 asukkaan lisäystä. Lisäksi esitetään palvelu-, liike- tai toimitilaa tai laajempikäyttöisiä alueen asukkaiden yhteistiloja noin 100 kerros-m<sup>2</sup>. Palvelu-, liike- ja toimitilojen toteutuessa työpaikkojen määrä alueella lisääytyy

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

vähäisesti. Katualueille esitetään myös muutoksia. Kalliopohjantien itäreunaan kadunvarsipaikoitusta, Kalliopohjankujan itäisestä päästä suoraan Mahlamäentielle linjattavaa jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyttä. Mahlamäentien katualueella selvitetään kaavoituksen yhteydessä mahdollisuutta kehittää alueellisesti merkittävän joukkoliikenteen pysäkkiparin toimivuutta, palvelutasoa parantaen.

### **Lepomäen asemakaavan muutos, kaava nro 3569, OAS, vammaisneuvoston lausunto**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientalojen ja kerrostalon rakentaminen nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle ja viheralueelle. 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. Vammaisneuvoston mielestä yhteiskäyttöisten tilojen rakentaminen on 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 harmillisena, 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.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Vammaisneuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lepomäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmaluonnoksesta .

---

### **Kuntakehityslautakunta, 14.12.2022, § 113**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Liitteet

- 1 E Lepomäen akm nro 3569 Kaavakartta, KKL 14.12.2022
- 2 E Lepomäen akm nro 3569 Kaavaselostuksen liitteet, KKL 14.12.2022
- 3 E Lepomäen akm nro 3569 Kaavaselostus, KKL 14.12.2022
- 4 E Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen 2021, KKL 14.12.2022

## Asiaselostus, ehdotusvaihe

### Sijainti

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän suuralueen Kalliopohjan pienalueella Mahlamäentien, Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan välistä aluetta, Hyrylän keskustan kortteleista noin 500 metriä koilliseen..

### Maanomistusolot ja aloite

Kaavamuutoksen alue on Tuusulan kunnan omistuksessa ja se on vuokrannut Y-korttelialueen ja kaksi vähäisempää aluetta Kalliopohjantien tuntumassa puistoalueella (P). Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta. Hanketta on valmisteltu yhteistyössä Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n kanssa. Hankkeesta on kerrottu muun muassa Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2022 ja vuoden 2021 kaavoituksen työohjelmassa työnimellä "Kalliopohjankuja".

### Alueen nykytila

Kaava-alueeseen kuuluu kortteli- ja puistoalueita sekä katualueita. Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Lainvoimaisen asemakaavan yleisten rakennusten korttelialueella (Y) on kuusi Tuusulan kunnan kiinteistöjen hallinnoimaa 1-kerroksista rivitaloa, yksi erillispientalo ja piharakennus. Kaavamuutoksen alueen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) on tällä hetkellä 0.19. Kaava-alueen naapurustoa laajemmin tarkastellen ympäristössä on 1-, 1½- ja 2-kerroksisia taloja pientalokortteleissa (AR, AO, AOR) ja ne on rakennettu vuosikymmenten mittaan sekä naapurustossa on myös nykylainsäädännön mukaisia 3-, 4- ja 7-kerroksisia taloja asuinkerrostalojen (AK) korttelialueilla. Kaava-alueen läntisessä Kalliopohjantien puoleisessa metsäisessä osassa, voimassa olevan kaavan puistoalueella (P), ei ole luonnonsuojelulain luontotyyppejä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia tai erityisesti huomioitavia kasviesiintymiä tai elinvoimaisia populaatioita mistään lajista. Viheralueella Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan liittymän tuntumassa on puistomuuntamo ja alueen pohjoisosassa on 58 kerros- $m^2$  laajuinen katukeittiörakennus.

### Tavoitteet ja kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen tavoite on mahdollistaa asuirakentamisen lisäys alueella. Kaavamuutoksessa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella uutta rakennusoikeutta on viitesuunnitelman perustuen yhdellä rakennuskohtaisella rakennusalalla yhteensä enintään 2120 kerros- $m^2$ . Enintään 5-kerroksisessa yhden porrashuoneen pistetalossa on viitesuunnitelman mukaan asuntoja noin 28, neljässä asuinkerroksessa. AK-alueen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) on noin 0.7. AK-alue pääosin sijoittuu muutettavan asemakaavan puistoalueelle (P). Katutasossa ovat yhteistilat, joihin luodaan edellytykset lisäkerrosalana toteutettavalle katutason kerhuhuoneelle, liike- tai

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

palvelutilalle, laajuudeltaan noin 80 kerros-m<sup>2</sup>. Kaavan pihajärjestelyihin kuuluu ohjeellinen ulko-oleskelu- ja leikkipaikka sekä kaksi maantason pysäköintipaikka- aluetta, joista toisen ajoneuvoliittymä on Kalliopohjantieltä ja toisen Kalliopohjankujalta. Nykyään Kalliopohjantien ja Kalliopohjankujan liittymän koillispuolella oleva puistomuuntamo on kaavassa määrätty sijoitettavaksi asuinrakennuksen maantason kerrokseen, korttelialueen p-alueelle tai sen ulkopuolelle sen rajaan kiinni.

Asuinpientalojen korttelialue (AP) sijoittuu pääosin muutettavan kaavan yleisten rakennusten korttelialueelle (Y), jossa on ollut vuosikymmenet asuntoja. Uutta rakennusoikeutta asemakaavassa on asuinpientalojen (AP) korttelialueella yhteensä enintään 2405 kerros-m<sup>2</sup> viitesuunnitelman mukaan seitsemässä uudessa 1- tai 2-kerroksisessa rivitalossa, joissa on yhteensä 25 asuntoa. Purettaessa neljä pientaloa, joissa on 26 asuntoa, kerrosalaa poistuu 956 kerros-m<sup>2</sup>. Tontilla säilytetään kolme rivitaloa, joissa on yhteensä 14 asuntoa ja joiden laajuus on yhteensä 905 kerros-m<sup>2</sup>. Siten rakennusten purkaminen ja alueen säilytettävät rakennukset huomioiden kaava mahdollistaa rakennusoikeutta tontille yhteensä 3310 kerros-m<sup>2</sup>, joissa on viitesuunnitelman perusteella yhteensä 39 asuntoa. AP-alueen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) on noin 0.3. Kaavan pihajärjestelyihin kuuluu ohjeellinen ulko-oleskelu- ja leikkipaikka sekä yksi maantason pysäköintipaikka-alue, jonka ajoneuvoliittymä on Mahlamäentieltä. Mahlamäentien puolella olevan ajoneuvoliittymän ja AP-korttelialueen pohjoispuolella katuosoitteessa Mahlamäentie 16 olevan kaava-alueen ulkopuolisen pientalokiinteistön 858-402-3-73 välille on kaavassa määrätty ajoyhteys AP-korttelialueen pysäköintialueen läpi.

Yleismääräyksinä kaavakartalla rakennusaloilta luvulla annettu enimmäisrakennusoikeus sisältää kerrosalan ja lisäkerrosalat. Lisäkerrosaloina voidaan rakentaa kerhohuoneet, liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutilat, ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvaunuvälinevarastoja, talovarastoja, jätehuoltoiloja, pesuloita, kuivaushuoneita, väestönsuojia, talosaunaosastoja sekä teknisiä tiloja. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Rakentamisen julkisivuarkkitehtuurista ja kattomuodosta on annettu kaavassa määräyksiä. Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentamisesta katto- ja julkisivupinnoille on annettu ehdollisesti salliva määräys. Tonttijako on kaava-alueella ohjeellinen.

Alue kytkeytyy olemassa olevaan katuverkkoon. Mahlamäentien katualuetta levennetään, sillä nykyiset kadun toiminnot ovat osittain tontin puolella. Katualueen levennys mahdollistaa riittävien odotustilojen toteuttamisen bussipysäkeille. Myös Kalliopohjantietä levennetään niin että leveys mahdollistaa tulevaisuudessa kadunvarsipaikkojen lisäämisen myös kadun itäreunalle. Tontin läpi kiertänyt yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu rasiteyhteys poistetaan ja uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue linjataan kulkemaan Kalliopohjankujan päästä suoraan Mahlamäentielle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- A-korttelialueet 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap / asunto
- AP-korttelialueet 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1,2 ap / asunto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, joista vähintään 75 % on sijoitettava säältä suojattuun ulkoiluvälinevarastoon maantason tilaan. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen varustuksen on mahdollistettava polkupyörän lukitseminen rungosta.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavan, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian ja pormestariohjelman tavoitteita.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Kaavaratkaisu lisää uutta rakennusoikeutta kahdella korttelialueella yhteensä 4525 kerros-m<sup>2</sup>. Purettaessa neljä pientaloa poistuu kerrosalaa 956 kerros-m<sup>2</sup> ja asuntoja 26. Kaava-alueella säilytetään kolme taloa, joiden laajuus on yhteensä 905 kerros-m<sup>2</sup> ja joissa on 14 asuntoa. ja viitesuunnitelmassa uusia asuntoja on yhteensä 53, mikä vastaa asuntoja noin 106–113 asukkaalle. Siten rakennusten purkaminen ja alueen säilytettävät rakennukset huomioiden kaava mahdollistaa rakennusoikeutta yhteensä 5430 kerros-m<sup>2</sup>, joissa on viitesuunnitelman perusteella yhteensä 67 asuntoa, vastaten asuntoja noin 135 asukkaalle. Asuinkerrostaloon luodaan edellytykset lisäkerrosalana toteutettavalle katutason kerhohuoneelle tai liike-, kahvila-, ravintola- tai palvelutilalle, laajuudeltaan noin 80 kerros-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutos kaksinkertaistaa korttelitehokkuuden ( $e_k$ ) alueella, koska se on lainvoimaisesta kaavan mahdollistamasta huolimatta toteutuneena nyt 0.19, kun taas kaavan asuinkortteleiden keskimääräinen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) on noin 0.42.

### Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Uuden kevyen liikenteen väylän rakentaminen (25 000 euroa)
- Puistomuuntamon purku ja siirto n. 100 metriä (50 000 euroa)

Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 75 000 euroa. Uusi kaava aiheuttaa lisäksi todennäköisesti painetta viereisten katujen saneeraukseen (pysäkkimuutokset, kadunvarsipaikat, kevyen liikenteen väylien muutokset). Saneerauskustannukset arviolta noin 40 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja uuden AK-korttelin sekä AP-alueen purettavien talojen kohdalle tulevan lisärakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta. Myyntitulot noin 960 000 € tai vuokratuotto noin 50 000 €/vuosi.

### Muutokset osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen

Kaavaehdotus on valmisteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella. Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä tarkoituksenmukaisilta osin ja siten, että viitesuunnittelua on ohjattu sisältämään yhteistiloja, joilla voi olla useita erilaisia käyttötarkoituksia. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä tarkoituksenmukaisilta osin ja niin, että viitesuunnittelua

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

on ohjattu sisältämään ulko-oleskelu- ja leikkipaikkoja suojaisiin paikkoihin tonteilla rakennusten lomassa sekä sisältämään yhteistiloja, joilla voi olla useita erilaisia käyttötarkoituksia.

### **Kaavaratkaisun vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa taajamarakenteen tiivistymiseen sen keskustan lähituntumassa, mahdollistamalla alueelle pienkerrostalo- ja rivitalorakentamista. Rakentaminen tukeutuu aluetta ympäröivään pientalo- ja kerrostaloalueisiin sekä olemassa oleviin liikenteellisiin, kunnallisiin verkostoihin ja palveluihin. Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa (KV 2022) alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Yleiskaavaehdotuksen selostuksessa AP-alueiden tonttitehokkuus vaihtelee 0.3–0.4 välillä. Asemakaavamuutoksen asuinkorttelialueiden keskimääräinen korttelitehokkuus (ek) on noin 0.4, joka siten se vastaa yleiskaavaehdotuksessa määriteltyä rakentamisen tehokkuutta.

**Vaikutukset maisemaan ja ympäristökuvaan.** Alueen ympäristökuva muuttuu hieman kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä katunäkymissä. Täydennys- ja lisärakentaminen tuo ympäristökuvaan uusia ajallisia kerrostumia, tiivistäen hieman rakennettua ympäristöä, tukeutuen Kalliopohjantien varren nykyisiin kerrostalokortteleihin, joiden kerrosluku on 7-, 4- tai 3-kerroksista nykyisten lakien ja asetusten mukaan arvioituna. 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 määrätietoinen, yhteensopiva ja elävä rakennetun ympäristön kokonaisuus laajalla ja vehreällä alueella mm. kerroslukujen suhteen, Kalliopohjantien ja Mahlamäentien välisillä korttelialueilla. Kalliopohjantien varrella pienikokoisen metsikön poistuminen ja korvautuminen uudisrakentamisella muuttaa katunäkymiä totutusta paikallisesti, mutta alue on jo nykyisellään joka suunnassa joka suunnalla rakennettua ympäristöä. Toisaalta sekä Kalliopohjantien ja Mahlamäentien varsien tontit ovat pidemmältä matkalta vehreitä, joten kaavaratkaisun toteutuksella ei ole laajemman kokonaisuuden kannalta arvioiden merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja näkymiin. Pientalorakentamisen vaikutuksen näkymien muutoksiin ympäristössä voi todeta olevan edellistä vähäisempi, uudisrakentamisen osin korvata aiempaa pientalorakentamista, osan tontin pientaloista säilyessä. Ulkoisesti ja sisätilojen toiminnallisuuden kannalta uudenaikaisten rakennusten voi arvioida muodostavan myönteistä vaikutelmaa verraten kaava-alueella oleviin nykyisiin ulkoisesti vaatimattomiin, heikkokuntoisiin, purettavaksi tavoiteltaviin rivitaloihin. Kaavan määräysten uudisrakentamisen julkisivumateriaaleista ja väreistä sekä kattomuodosta voi arvioida luovan edellytyksiä ympäristöön sopivalle rakentamiselle.

**Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.** Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tuottaa katuverkkoon arviolta 100–150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäyksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen. Mahlamäentien joukkoliikennetarjonta palvelee suunnittelualueen maankäyttöä ja olemassa olevan joukkoliikennereitistön vaikutuspiiriin tuleva uusi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

asutus tukee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavassa varattava tila erillisen odotustilan rakentamiseen Mahlamäentien bussipysäkillä mahdollistaa pysäkkien modernisoinnin ja pysäkkialueen jalankulun, pyöräilyn olosuhteiden sekä liikenneturvallisuuden parantamisen. Uusi suurempi kevyen liikenteen väylä Kalliopohjankujan ja Mahlamäentien välillä mahdollistaa aiempaa sujuvamman jalankulun kaava-alueen läpi, jolloin mm. joukkoliikennepysäkit Mahlamäentiellä voi arvioida nykyistä saavutettavammaksi. Joukkoliikennepysäkkiparin saneerauksen ja täydennysten voi arvioida edistävän jonkun verran bussien käyttöä. Kadunvarsipaikoituksen lisäys parantaa alueella henkilöautojen käyttöä ja myös jonkin verran liikenneturvallisuutta.

#### ***Vaikutukset luontoon, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.***

Kalliopohjantien puolella, kaava-alueen länsiosan pienikokoisessa metsikössä oleva nykyinen puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Koska kaava-alueella viheralue on tavoitteena muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi, puustoa poistuu ja kaavamuuotos lisää pinnoitettuja alueita sekä siten vettä läpäisevä pinta vähentyy. Kuitenkin asemakaava mahdollistaa asuinkerrostalon ja -rivitalojen rakentamisen valmiin kaupunkirakenteen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien varrelle, lyhyille etäisyyksille palveluista. Kaavaratkaisu tiivistää taajamarakennetta ja tukee kestävien ja vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä, luo edellytyksiä hulevesien hallinnalle sekä uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentamiselle rakennusten yhteyteen, myönteisiä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään voi arvioida olevan. Silti koska maankäytön alue ei ole kovin laaja, kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

#### ***Vaikutukset ihmisten turvallisuuteen, terveyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.***

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. Silti on todettavissa, että asumisen mahdollisuuksien lisäys hyvässä sijainnissa asukkaan kannalta taajamakeskustassa saattaa edistää hyvinvointia ja sosiaalisia oloja jonkin verran, samoin asuinkerrostalon katutasen yhteistilan voi sopivassa tilanteessa ja käytössä arvioida edistävän myös hieman sosiaalisia oloja.

***Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset.*** Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuinkerrostalon maantason kerrokseen kadun puolelle kaavassa mahdollistettavan noin 80 kerros-m<sup>2</sup> laajuisen pienimuotoinen kerho-, liike-, kahvila-, ravintola tai palvelutilan voi arvioida tuovan alueelle vähäisesti 1–2 työpaikkaa, riippuen tilojen käytölle omistajan asettamista, tarkoituksenmukaisiksi arvioimistaan tavoitteista.

#### **Kaavan aikaisempi käsittely**

Kaavahanke perustuu kunnanhallituksen päätökseen vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmasta.

Kuntakehityslautakunta päätti 9.2.2022 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistelu- ja havainneaineistoinen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 24.2. - 28.3. 2022 väliseksi ajaksi mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

### **Yhteenveto viranomaisten ja asiantuntijoiden lausunnoista**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmistelu- ja havainneaineistosta saatiin viisi (5) lausuntoa, jotka 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.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Caruna Oy:n puolesta Rejlers Finland Oy
- Vammaisneuvosto
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Seuraavilla tahoilla ei ollut lausuttavaa:

- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Vastineet lausuntoihin ovat erillisessä vuorovaikutuksen raportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta jätettiin yhdeksän (9) kappaletta, jotka kohdistuivat

- Alueen muuttumiseen kaavoituksen vuoksi liikaa kaava-alueella ja laajemmin sen ympäristössä
- Kalliopohjantien itäpuolisten kortteleiden säilyttämiseen pientaloalueena
- Puistojen puuttumiseen alueelta kaava-alueetta 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 os: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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Kalliopohjankujan jatkamiseen jalankulun ja pyöräilyn reittinä Mahlamäentien bussi-pysäkillä
  - Mahlamäentien linja-autopysäkkeihin
  - Bussipysäkin tarpeeseen Mahlamäentielle Pitkäniityntien kohdalle ennen Kullon-tietä
  - Rasitteeseen koskien kaava-alueen rajanaapurია
  - Kaava-alueen naapurissa pientalossa asuvan puuttuvaan väestönsuojaan
- Vastineet mielipiteisiin ovat erillisessä vuorovaikutuksen raportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Lisätiedot: Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling p. 040 314 3673

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Lepomäen asemakaavan muutosehdotuksen nro 3569 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmistelu- ja havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Lepomäen asemakaavan muutosehdotuksen nro 3569 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling selosti asiaa kokouksessa.

---

### **Kunnanhallitus, 19.12.2022, § 455**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

### **Liitteet**

- 1 E Lepomäen akm nro 3569 Kaavakartta, khall 19.12.2022
- 2 E Lepomäen akm nro 3569 Kaavaselostuksen liitteet, khall 19.12.2022

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- hyväksyä laaditun Lepomäen asemakaavan muutosehdotuksen nro 3569 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä sen valmistelu- ja havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Lepomäen asemakaavan muutosehdotuksen nro 3569 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

## **Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 17.01.2023, § 9**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sara Tallsten

### Liitteet

- 1 Ehdotusvaiheen kaavaselostus, hytelk 17.1.2023
- 2 Ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteet, hytelk 17.1.2023
- 3 Ehdotusvaiheen kaavakartta, hytelk 17.1.2023
- 4 EHDOTUS lausuntopyyntö Lepomäen akm, hytelk 17.1.2023

Tuusulan kunnanhallitus on 19.12.2022 455 § päättänyt asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus on nähtävillä 22.12.2022 - 31.1.2023.

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän Kalliopohjan Lepomäen aluetta, joka sijaitsee kävelymatkan päässä taajamakeskustan kortteleista. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvässä sijainnissa saavutettavalla etäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja palveluista. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uuden asuinkerrostalon ja -pientalojen rakentaminen. Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita, Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelma toteutumista sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamista. Kaava pohjautuu voimassa olevaan osayleiskaavan "Hyrylän laajentumissuunnat" (hyv. 2001) ja on Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksen (KV 14.11.2022) mukainen. Uutta rakennusoikeutta on kahdella korttelialueella yhteensä 4525 kerros-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden määrä nousee säilytettävät rakennukset huomioiden 5430 kerros-m<sup>2</sup>:iin. Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: - Uuden kevyen liikenteen väylän rakentaminen (25 000 euroa) - Puistomuuntamon purku ja siirto n. 100 metriä (50 000 euroa) Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 75 000 euroa. Uusi kaava lisää todennäköisesti myöhemmin tarvetta viereisten katujen saneeraukseen (pysäkkimuutokset, kadunvarsipaikat, kevyen liikenteen väylien muutokset), jotka ovat arviolta noin 40 000 euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja uuden AK-korttelin sekä AP-alueen purettavien talojen kohdalle tulevan lisärakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta. Myyntitulot noin 960 000 € tai vuokratuotto noin 50 000 €/vuosi. Tuusulan kunta omistaa kaavamuutoksen alueen. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

kanssa.

### **Lepomäki asemakaavan muutos Kaava nro 3569, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lausunto**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan mielestä 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 esteettämiä harraste-, etätyö- tai työtiloja.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta

- päättää antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

#### **Päätös**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta

- päätti antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

---

### **Ikäihmisten neuvosto, 30.01.2023, § 4**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sara Tallsten

#### **Liitteet**

- 1 Ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteet, ikne 30.1.2023
- 2 EHDOTUS lausuntopyyntö Lepomäen akm, ikne 30.1.2023
- 3 Ehdotusvaiheen kaavakartta, ikne 30.1.2023
- 4 Ehdotusvaiheen kaavaselostus, ikne 30.1.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tuusulan kunnanhallitus on 19.12.2022 455 § päättänyt asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus on nähtävillä 22.12.2022 - 31.1.2023.

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän Kalliopohjan Lepomäen aluetta, joka sijaitsee kävelymatkan päässä taajamakeskustan kortteleista. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvässä sijainnissa saavutettavalla etäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja palveluista. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uuden asuinkerrostalon ja -pientalojen rakentaminen. Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita, Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelma toteutumista sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamista. Kaava pohjautuu voimassa olevaan osayleiskaavan "Hyrylän laajentumissuunnat" (hyv. 2001) ja on Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksen (KV 14.11.2022) mukainen. Uutta rakennusoikeutta on kahdella korttelialueella yhteensä 4525 kerros-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden määrä nousee säilytettävät rakennukset huomioiden 5430 kerros-m<sup>2</sup>:iin.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Uuden kevyen liikenteen väylän rakentaminen (25 000 euroa)
- Puistomuuntamon purku ja siirto n. 100 metriä (50 000 euroa)
- Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 75 000 euroa.

Uusi kaava lisää todennäköisesti myöhemmin tarvetta viereisten katujen saneeraukseen (pysäkkimuutokset, kadunvarsipaikat, kevyen liikenteen väylien muutokset), jotka ovat arviolta noin 40 000 euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja uuden AK-korttelin sekä AP-alueen purettavien talojen kohdalle tulevan lisärakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta. Myyntitulot noin 960 000 € tai vuokratuotto noin 50 000 €/vuosi. Tuusulan kunta omistaa kaavamuutoksen alueen. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n kanssa.

### **Lepomäki asemakaavan muutos Kaava nro 3569, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lausunto**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan mielestä on erittäin hyvä, että kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, kaava-alueiden sijoituessa 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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 esteettä harraste-, etätyö- tai työtiloja.

### Ehdotus

Esittelijä: Sara Tallsten

Ikäihmisten neuvosto päättää

- yhtyä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoon
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

---

Puheenjohtaja avasi keskustelun. Käydyn keskustelun perusteella ikäihmisten neuvosto päättää yhtyä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoon.

Lisäksi ikäihmisten neuvosto päättää lausua seuraavasti;  
"Ulko-oleskelupaikan suunnittelussa tulisi huomioida ikäihmisten tarpeet, kuten esimerkiksi lähiluonto, yhteisöllisyys ja esteettömyys."

### Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- yhtyä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoon
- lisäksi ikäihmisten neuvosto päättää lausua seuraavasti; Ulko-oleskelupaikan suunnittelussa tulisi huomioida ikäihmisten tarpeet, kuten esimerkiksi lähiluonto, yhteisöllisyys ja esteettömyys
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

---

## Kuntakehityslautakunta, 15.02.2023, § 16

Valmistelija / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

### Liitteet

- 1 H Lepomaen akm nro 3569 kaavakartta KKL 15.2.2023
- 2 H Lepomaen akm nro 3569 kaavaselostus KKL 15.2.2023
- 3 H Lepomäen akm nro 3569 kaavaselostuksen liitteet KKL 15.2.2023

### Asiaselostus.

### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kunnanhallitus päätti 14.12.2022 hyväksyä laaditun Lepomäen asemakaavan muutosehdotuksen nro 3569 sekä asemakaavan muutosehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja asettaa Lepomäen asemakaavan muutosehdotuksen, kaava nro 3569 asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.12.2022–31.1.2023 väliseksi ajaksi, muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kaavaehdotuksesta saatiin 16 kpl muistutuksia, jotka kohdistuivat muun muassa:

- Pienkerrostalon ympäristöön sovittamiseen.
- Pienkerrostalon merkityksiin alueen kiinteistöjen tai asuntojen arvolle.
- Asemakaavan yleiskaava 2040:n huomioimiseen.
- Alueen rakentamisen tehokkuuteen kaavoissa ja sen merkityksiin.
- Kaavan mahdollistamien liike- ja toimitilojen merkityksiin.
- Alueen ekologian, luontoarvojen tai vehreyden huomioimiseen kaavassa.
- Kaavan liitteenä olevan luontoselvityksen oikeellisuuteen.
- Viheralueiden saavutettavuuteen tai riittävyyteen tai kaava-alueen ympäristössä laajemmin.
- Hulevesien ohjaamiseen kaava-alueella tai sen lähituntumassa.
- Alueen myymälärakennuksen poistamiseen kaavan perusteella.
- Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelman toteutukseen.
- Liikenteen määrään ja liikenneturvallisuuteen.
- Melun määrään alueella ja sen tuntumassa.
- Joukkoliikenteen merkitykseen kaavan kannalta.
- Pysäköintipaikkojen riittävyyteen kaava-alueella.
- Kalliopohjankujan jk/pp-reitin linjauksen muutokseen.
- Raskaan kaluston pysäköimiseen Kalliopohjantiellä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavilla tahoilla ei ollut lausuttavaa:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus

Kaavaehdotuksesta saaduissa viranomaisten lausunnoissa esitetyt huomiot kohdistuivat

- 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 turvallisesti liikkua,
- talvikunnossapitoon,
- asuintalojen esteettömyyteen,
- ikäihmisten asumisen edellytyksiin kotonaan mahdollisimman pitkään,



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- ulko-oleskelun ja lähiluonnon tarpeisiin ikäihmisten kannalta sekä
- yhteiskäyttöisten tilojen tarpeeseen asuntorakentamisessa.

### **Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen**

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisien lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

#### Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Muistutuksen johdosta:

- Kaavamääräyksiin on lisätty maininta täysikasvuisten puiden säilyttämisestä mahdollisuuksien mukaan osana tonttien istutussuunnitelmaa ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Caruna Oy:n puolesta Rejlers Finland Oy:n lausunnon johdosta:

- Kaavamääräykseen on muuntamaa koskevaa määräystä tarkennettu, lisäämällä tiedon muuntamon vähimmäislaajuudesta 20 m<sup>2</sup> ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavamääräystä rakennusoikeuden enimmäismäärän laskentatapaa on tarkennettu kaavan viitesuunnitelmaa muuttamatta: Rakennusoikeus lasketaan yhteenlaskettuina kerrostasoin ulkoseinän ulkopinnan mukaan laskettuna. Lisäkerrosaloihin on täydennetty hormit, kuilut, ulkoseinän enemmän kuin 250 mm paksut osat sekä kaikki kiinteistötekniset tilat. Lisäkerrosaloja saa rakentaa enintään 20 % korttelialueen yhteenlasketusta rakennusoikeudesta. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojia. Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.
- AK-korttelialueen rakennusoikeus on muutettu 2150 k-m<sup>2</sup>:een johtuen enimmäisrakennusoikeuden kaavamääräyksen tarkentamisesta ulkoseinän yli 250 mm paksun lisäkerrosalan osuuden vuoksi, edellisen kohdan mukaisesti. Kuitenkaan muutoksella ei viitesuunnitelman perusteella valmistellun kaavan mahdollistamaan rakentamiseen ole vaikutuksia rakentamisen ulkomittoihin, vaan kyse on rakennusoikeuden laskutavan määrittämisestä. Selostusta ja sen liitettä on täydennetty vastaavilta osin.
- Polkupyörien säilytyspaikkojen vähimmäismäärää koskevaa määräystä tarkennettu Tuusulan rakennusvalvonnassa luvittamisen yhteydessä käytössä olevan Rakentamisen yhteiset Topten-käytännöt -verkkosivualustan suositusten mukaiseksi. Viitesuunnitelma luo edellytyksiä pp-paikkojen rakentamiselle em. ohjeen mukaan ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.
- Asuntojen ulkopuolisten varastojen vähimmäismäärää koskevaa määräystä tarkennettu Tuusulan rakennusvalvonnassa luvittamisen yhteydessä käytössä olevan Rakentamisen yhteiset Topten-käytännöt -verkkosivualustan ohjeiston mukaiseksi. Viitesuunnitelma luo edellytyksiä varastojen rakentamiselle em. ohjeen mukaan. Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Pysäköimispaikkojen alueelle (p) on viitesuunnitelman tarkistuksen perusteella muutettu lisäkerrosalana sallittavien eräiden aputilojen rakentamisen määräksi enintään 125 k-m<sup>2</sup>. Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavakarttaan ja kaavaselostukseen tehdyt vähäiset teknisluonteiset tarkistukset:

- Kohdassa "Asemakaavan kuvaus" / "Mitoitus": Kappaleessa on vaihdettu ensimmäisen lauseen sijaintia sekä tarkennettu kolmen lauseen muotoa muodoltaan selkeämmäksi. Ei sisältömuutoksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselostuksen kohdassa "Vaikutukset luontoon, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen" on sana "kaupunkirakenteen" muutettu "yhdyksuntarakenteen" -sanaksi.
- Ympäristökeskuksen lausunnon johdosta kaavaselostusta on päivitetty kohdassa "Luonnonympäristö" niin, että kappaleeseen lisätty lausunnon johdosta maininta tarkemmassa rakennusvaiheen jatkosuunnittelussa selvittäväksi hulevesienhallinnan vaihtoehtoja, jossa puro voitaisiin säilyttää toimintoja yhteen sovitettaessa edes osin veden virtausta hidastavana avo-uomana, osana hulevesiverkostoa, jossa vaihtoehdossa on selvittävä mahdollisuutta johtaa suodattavalla tai hidastavalla järjestelmällä, koko matkalta suljetun putkijärjestelmän sijasta.
- Ympäristökeskuksen lausunnon johdosta kaavaselostusta on päivitetty kohdassa "Yhdyskuntatekninen huolto" niin, että kappaleeseen lisätty lausunnon johdosta maininta kaava-alueen hulevesien hallinnasta Kalliopohjantien katualueella olevasta sadevesijohdosta kaivoineen, johon kaava-alueen hulevesiä voidaan ohjata ja että johdon riittävyys on selvittävässä myöhemmässä erillisessä tarkemmassa teknisessä tarkastelussa sekä on ryhdyttävissä tilanteen mukaan sen johdosta tarpeellisiin toimenpiteisiin. - Lisäksi samaan kohtaan on lisätty lausunnon johdosta maininta rakennushankkeessa olevan mahdollista liittää Kalliopohjantien sadevesijohtoon, siihen hulevesiä ohjaten.

**Lisätiedot:** Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling p. 040 314 3673

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Lepomäen asemakaavan muutoksen nro 3569,
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Lepomäen asemakaavan muutoksen nro 3569.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, Liisa Sorri teki muutosesityksen asian palauttamiseksi valmisteluun Margita Winqvistin kannattamana:

Palautus valmisteluun, perusteena:

- kerrostaloa ei tarvita
- asukkaille tärkeän metsän menettäminen
- pienkerrostalon määritelmä / AK merkintä
- palautteiden vastaukset jokaiselle erikseen, epäasiallisuudet korjattava.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Liisa Sorrin muutosehdotusta kannattavat EI. Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Leena Saukko, Piia Lakkapää-Hemmi, Antti Seppälä, Ringa Prauda-Rydgren, Johanna Sipiläinen, Sanna Takala, Eemi Vaherlehto, Aki Aaltonen ja Jari Immonen. Liisa Sorrin ehdotusta kannattivat Margita Winqvist ja Liisa Sorri. Jäsen Antti Heikkilä äänesti tyhjä.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 10–2 hyväksyä esittelijän ehdotuksen. Tyhjiä ääniä 1.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Lepomäen asemakaavan muutoksen nro 3569,
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Lepomäen asemakaavan muutoksen nro 3569.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asiassa eriävän mielipiteen.

### **Eriävä mielipide**

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asiassa seuraavan eriävän mielipiteen:

**Kuntakehityslautakunta 15.2.2023, § 16 Lepomäen asemakaavan muutos, kaava nro 3569, hyväksyminen**

### **ERIÄVÄ MIELIPIDE**

Esitimme asian palauttamista uuteen valmisteluun, koska katsoimme, että kerrostalon rakentaminen pienen metsikön tilalle ei ole järkevää alueen viihtyisyyden kannalta eikä vastineiden esittämistapa kuntalaisten jättämiin muistutuksiin ole MRL:n mukainen. Olimme myös joistain vastauksien sisällöistä eri mieltä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Kerrostalo vai lähialueen viher-/virkistysalue?**

Rykmentinpuistossa ja Hyrylän keskustassa on toteuttamattomia kerrostalotontteja riittävästi ja lisää tullaan kaavoittamaan mm. vanhan kunnantalon ja nykyisen terveystalokompleksin paikalle. Syksyllä 2022 rakentamattomien asuintonttien kaavavarantoa oli kunnan omistamilla aluilla kerrostaloille noin 2000 asunnolle ja yksityisten ( Senaatti ym.) omistamilla myös noin 2000 kerrostaloasunnolle. Tämän vuoksi ei ole välttämätöntä hävittää alueen viher-/virkistysaluetta, joka on ainakin asukkaiden jättämien muistutusten mukaan, pieni mutta tärkeä lähimetsä. Myös kaavamääräyksen mukaan "Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita".

Esitetty 5-kerroksinen yhden porrashuoneen ns. pistetalo luokitellaan muistutusten vastineissa pienkerrostaloksi. Mielestämme tässä tapauksessa ei voi puhua pienkerrostalosta. Löytämässämme pienkerrostalojen määritelmässä katsotaan niiden olevan pääasiassa 2, mutta poikkeustapauksissa myös 2 ja puoli ja korkeintaan 3 kerroksisia. AP kaavamerkintä sallii myös pienkerrostalot, kuitenkin kyseisen tontin kaavamerkintä on AK.

Viher-/virkistysalueen poistamista perustellaan vastauksissa myös niin, että "pienen metsikön hiilinielun korvaaminen riittävällä asukasmäärän lisäyksellä edullisessa sijainnissa, edistää kestävien liikkumismuotojen käyttöä, voi kaavaratkaisun todeta torjuvan ilmaston lämpenemistä, kuten hiilinielut". Tästä olemme eri mieltä.

### **Vastineiden muoto kuntalaisten jättämiin muistutuksiin**

Muistutusten vastaukset on koottu teemoittain muistutusten koonnin jälkeen. Maankäyttö- ja rakennuslain § 65 mukaan "Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen". Katsomme, että jokaiseen muistutukseen olisi pitänyt laatia oma vastine. Nyt jokainen joutuu poimimaan vastaukset omaan muistutukseensa 21 sivun vastineesta.

Liisa Sorri

Margita Winqvist

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 17

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 8 \*\*\*\*\*, rakentamattoman omakotitontin 858-11-2262-7 takaisinosto ja sopimussakon perimättä jättäminen, Lahelanpelto, Etelä-Tuusula, 20.01.2023

Maankäyttöpäällikkö

§ 5 \*\*\*\*\*, kiinteistön 858-12-2616-6 vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 27.01.2023

vuokrauspäätös:

§ 4 WasaGroup Oy, perustetun Kiinteistö Oy Peltokaaren Päiväkoti lukuun, kiinteistön 858-21-6426-1 vuokraus, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 12.01.2023

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 18**

### **Ilmoitusasiat**

TUUDno-2023-31

- Yleiskaava 2040 valitukset, Henna Lindström
- Esitellään raportit: Puukaupunkikäsikirja (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy) sekä "Tuusulan Rykmentinpuiston Puistokylän kaava-alueen ilmastoviisaat, kestävät ja innovatiiviset ratkaisut" (Vahanen Environment Oy), Jouni Määttä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 19**

**Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§12, §13, §14, §16, §17, §18, §19

**Muutoksenhakukielto**

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Oikaisuvaatimus

§15

### Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

#### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelämä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

#### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta  
osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula  
sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi  
puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula. Avoinna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.