

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	01.12.2022
Kaavan nimi	LEPOMÄKI		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
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>5430</b>	<b>0,29</b>	<b>0,0000</b>	<b>1488</b>
A yhteensä	1,2855	69,5	5430	0,42	1,2855	5430
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> +/-]
Yhteensä					

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

## 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>5430</b>	<b>0,29</b>	<b>0,0000</b>	<b>1488</b>
<b>A yhteensä</b>	1,2855	69,5	5430	0,42	1,2855	5430
AK	0,3237	25,2	2120	0,65	0,3237	2120
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>						

9.2.2022



# Lepomäki

kaavan nro 3569

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

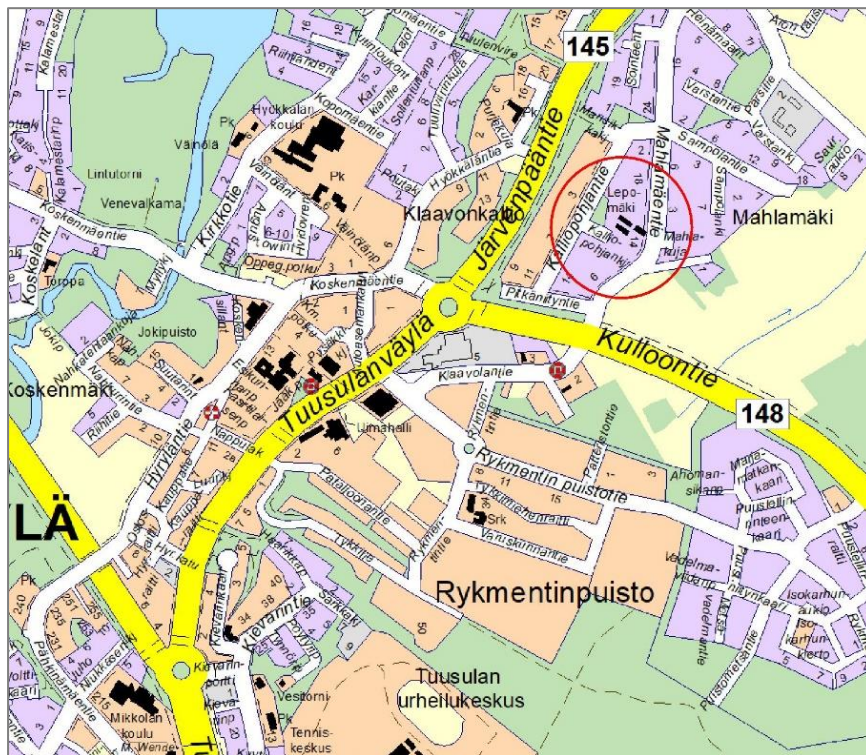
Lepomäen alueella on tavoitteena muuttaa asemakaavaa mahdollistaen asuinrakentamisen lisääminen ympäristöön sovittaen lyhyellä kävelyetäisyydellä Hyrylän keskuksesta, käytettävissä olevan infrastruktuurin ja helposti saavutettavan joukkoliikenteen alueella.

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**



## Suunnittelualueen sijainti



OAS-alueen sijainti opaskartalla ja kunnassa (ei mittakaavassa)

## Suunnittelualue

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

## Suunnittelun tavoitteet, vireille tulo ja maanomistus

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



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

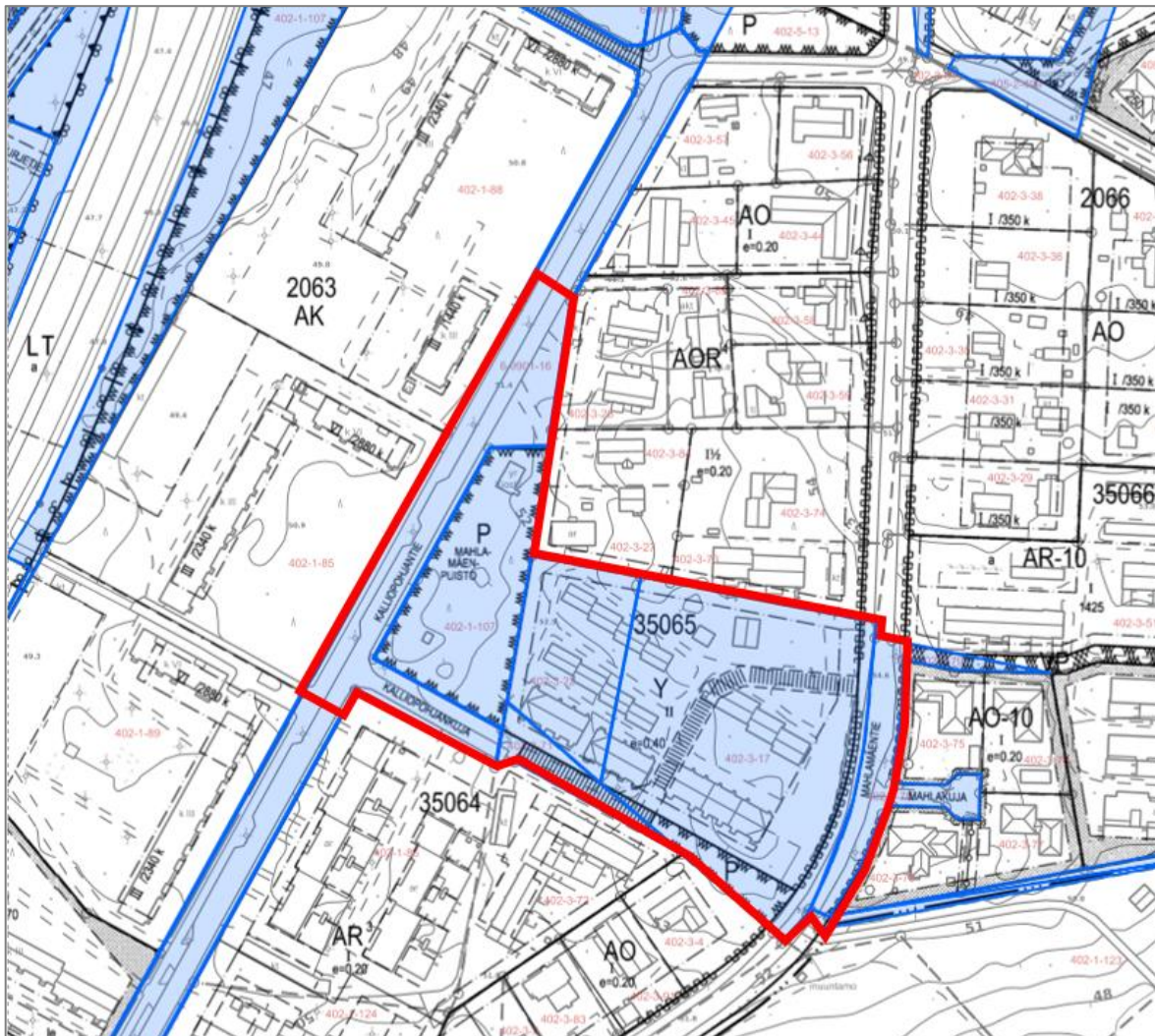
Lisäksi mukana oas- ja suunnittelualueessa ovat ympäröivät katualueet. Kalliopohjantiellä selvitetään kadunvarsipaikoituksen lisäämisen mahdollisuus muun muassa palvelu-, toimi- tai liiketilojen asiakkaiden autopaikkoja sekä työntekijöiden autopaikkoja varten ja mahdollisen vähäisen logistiikka-ajon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

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

### **Kaavan viitesuunnitelman luonnos**

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

## OAS-rajaus



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

OAS-rajaukseen kuuluu nykyinen yleisten rakennusten korttelialuetta (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 kehittämissuhteet
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
  - Tuusula-Seura
- Energiayhtiöt ja muut infrastruktuurin toimijat
  - Caruna Oy
  - Fortum Power and Heat Oy
  - Elisa Oy
  - Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy Kaukolämpö

## Vaikutusten arviointi

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

## Suunnittelun taustatietoa

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

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

Alueella on voimassa kolme rakennuskaavaa vuosilta 1974 ja 1979. Pääosa OAS- ja suunnittelualuetta on rakennuskaavassa korttelin 35065 Y-alue, joka on yleisten rakennusten korttelialue. Kuitenkin sillä sijaitsee Tuusulan kunnan kiinteistöjen asuinrivitalojen tontti, josta on tarkoitus purkaa kaksi vuonna 1968 rakennettua rivitaloa, yksi vuonna 1981 rakennettu rivitalo ja vähäisempiä rakennuksia sekä korvata ne uudella asuntojen 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.



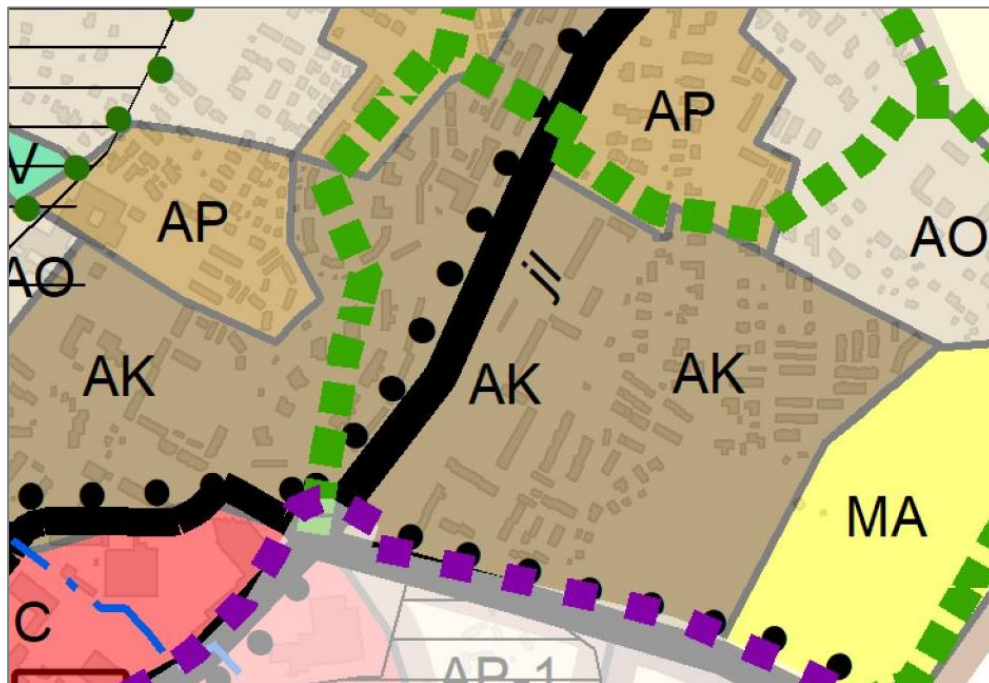
Ote alueen ajantasa-aseamakaavasta (28.12.2021, ei mittakaavassa)

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

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



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



Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II, ote (ei mittakaavassa)

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

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

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

## Kaavoituksen ja suunnittelun yhteystiedot

### Asemakaavasuunnittelu

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

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

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

**Kaavoituspäällikkö**

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

**Liikennesuunnittelu**

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

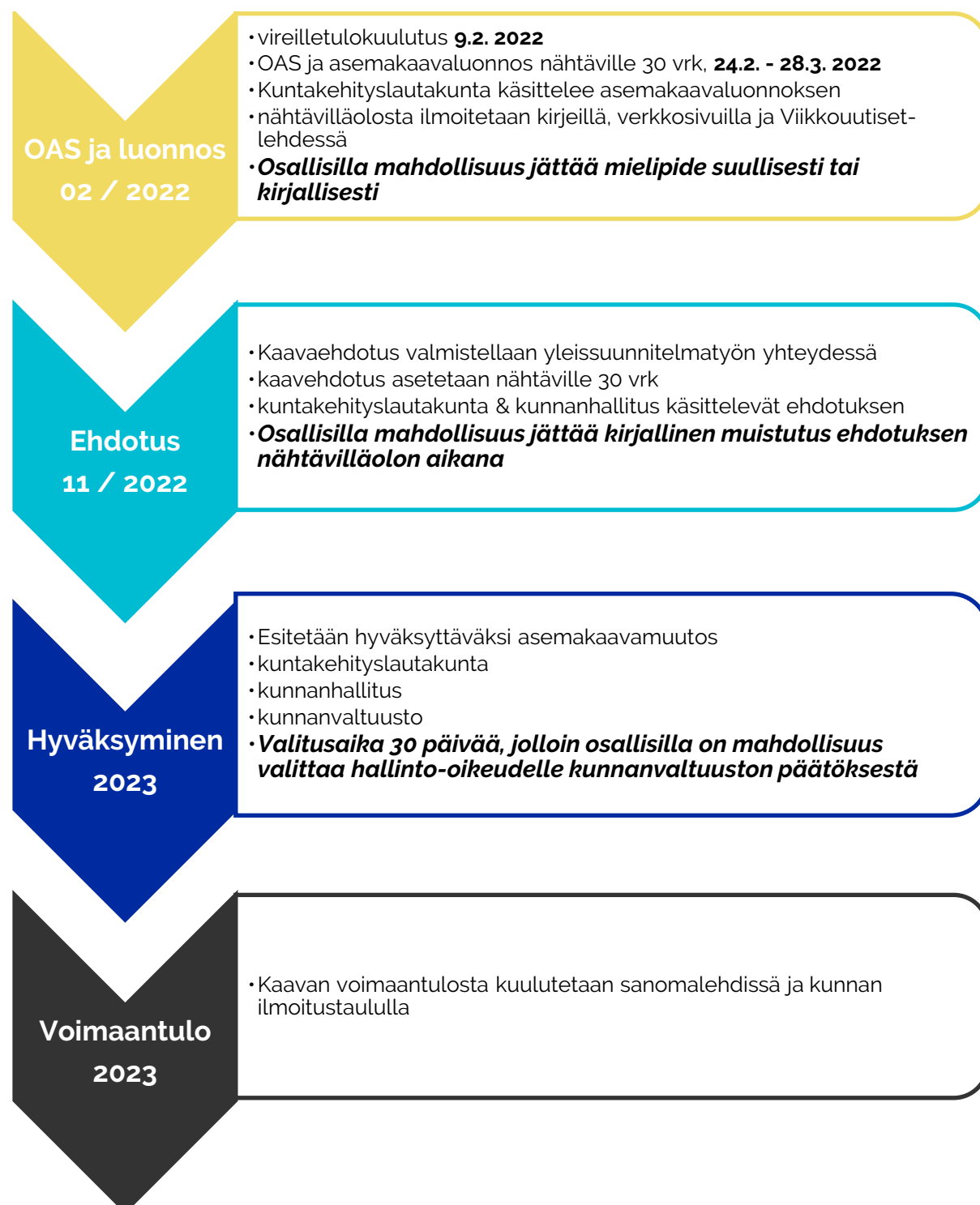
**Kunnallistekninen suunnittelu**

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

**Kaavoitusavustaja**

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

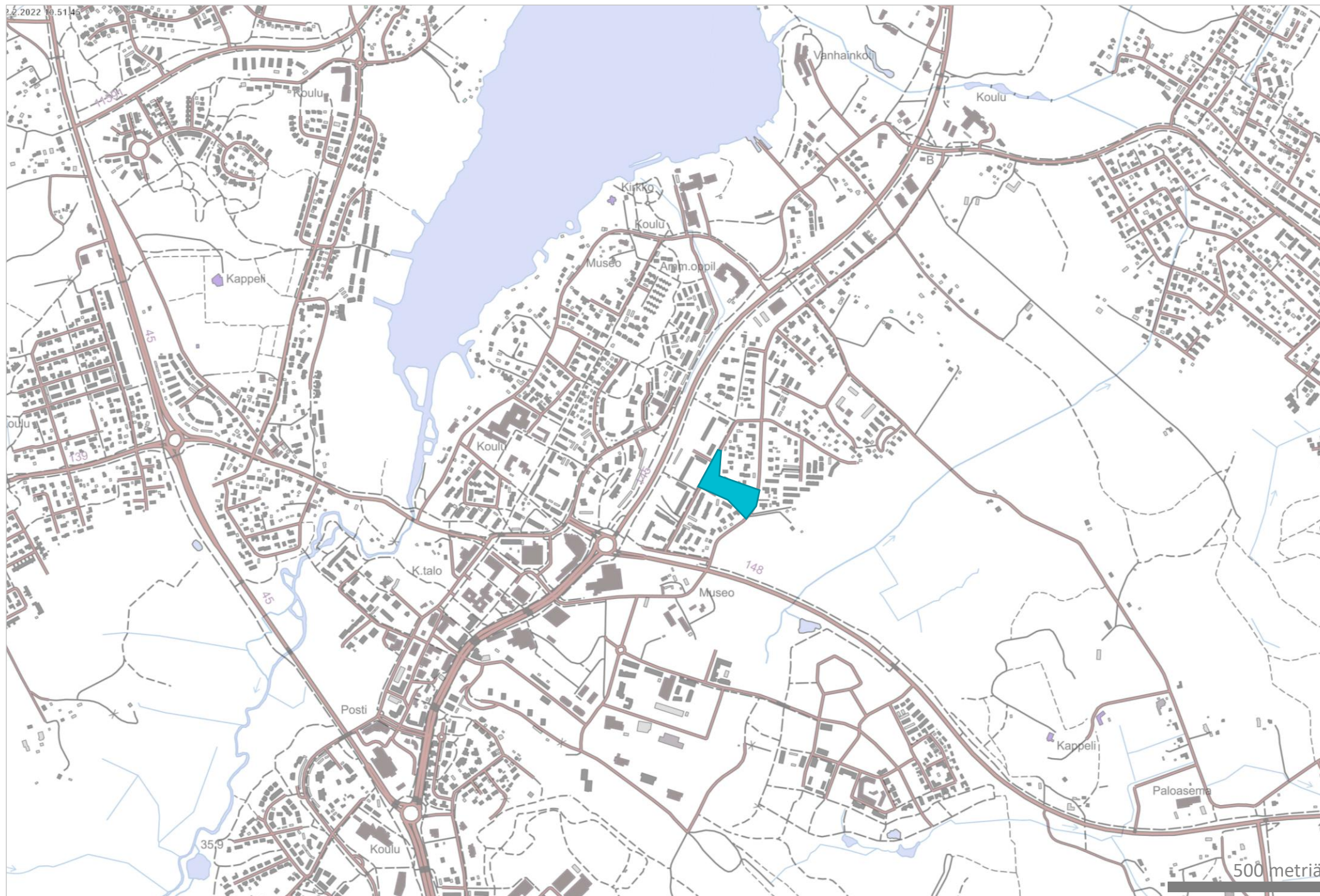
## Kaavoituksen eteneminen





# 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

35065

AR / A

II

3200

MAHLAMÄNTIE

50 m

N

1:1000

yht. 31 ap

j/var  
50

y  
40

yht. 12 ap

yht. 32 ap

j  
50

Tarve yht. 60 ap

yht. 29 ap

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





Kaakosta



Lounaasta



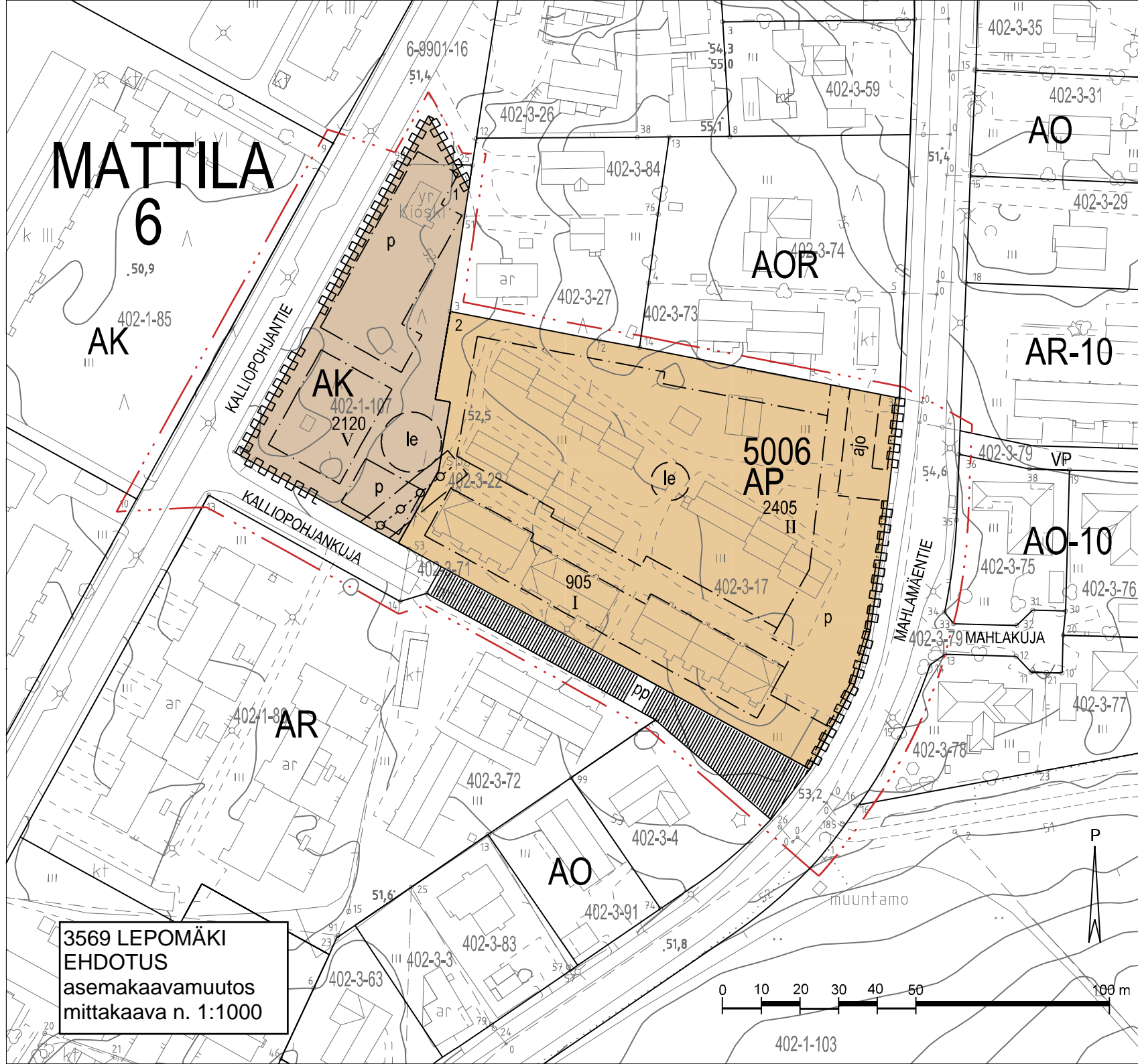
Luoteesta



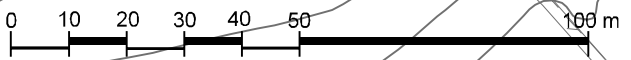
Koillisesta



# MATTILA 6



3569 LEPOMÄKI  
EHDOTUS  
asemakaavamuuos  
mittakaava n. 1:1000



402-1-103

# LEPOMÄKI

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

6. kunnanosa, Mattila

Ehdotus

1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelia 35065 sekä katu- ja puistoalueita.  
Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 5006.  
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 xx.x.-xx.x.20xx.

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

Tuusulassa

Niina Toikka, hallintojohtaja  
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	14.12.2022	KKL	
KH		KH	
MRA 30 §		KH	
KKL		L.V	
KH		Voimaantulo	
MRA 27 §			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.

HYR

Kunnanosan nimi.

5006

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

2120

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

KALLIOPOH

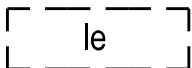
Kadunnimi.

v

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



Rakennusala.



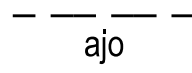
Ohjeellinen leikkipaikka.



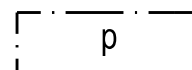
Istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Ohjeellinen ajoyhteys.

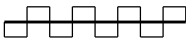


Pysäköimispaikkojen alue. Vierekkäisten pysäköintipaikkojen rivit on jaettava istutuksin enintään kuuden paikan ryhmiin. Alueelle saa kullekin p-alueelle rakentaa myös ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvarastoja, talovarastoja, jätehuoltotiloja, pesuloita, kuivaushuoneita sekä teknisiä tiloja yhteen kerrokseen enintään 100 k-m<sup>2</sup> sekä 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 kerrostasoaloina pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan ja lisäkerrosalat, ulkoseinän ulkopinnan mukaan. Lisäkerrosaloina voidaan rakentaa asuinrakennuksiin tai niistä erillisiin rakennuksiin kerhohuoneita, liike- kahvila-, ravintola ja palvelutiloja, ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvaunuvarastoja, talovarastoja, jätehuoltotiloja, pesuloita, kuivaushuoneita, väestönsuojia, talosaunaosastoja sekä teknisiä tiloja. Edellä lueteltuja lisäkerrosalojen tiloja saa rakentaa enintään 20 % korttelialueen yhteenlasketusta rakennusoikeudesta. Lisäkerrosalojen tiloja 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. Kattomateriaalin väri on oltava tummanharmaa ja materiaalin pelti, tiili tai betonikattotiili. Ilmastoinnin laitetiloja ei saa rakentaa ylimmän kerroksen vesikaton 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 -profileja, 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 yhteensä vähintään neljä ikkunaa, joiden korkeus on vähintään noin 1,8 metriä.

Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoa on rakennettava alle 50 m<sup>2</sup>:n asunnoissa vähintään 3 m<sup>2</sup>/asunto ja edellistä suuremmissa asunnoissa vähintään 4 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.

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. Puistomuuntamo 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-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa tai vähintään 1 ap/asunto.  
AP-korttelialue 1 ap/90 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa tai vähintään 1,2 ap/asunto.  
Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilat 1 ap/50 k-m2.

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 1 pp/30 k-m2, pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, joista vähintään 75 % on sijoitettava säältäsuojattuun ulkoiluvälinevarastoon maantason tilaan. Ulkona olevien polkupyöriäpaikkojen 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

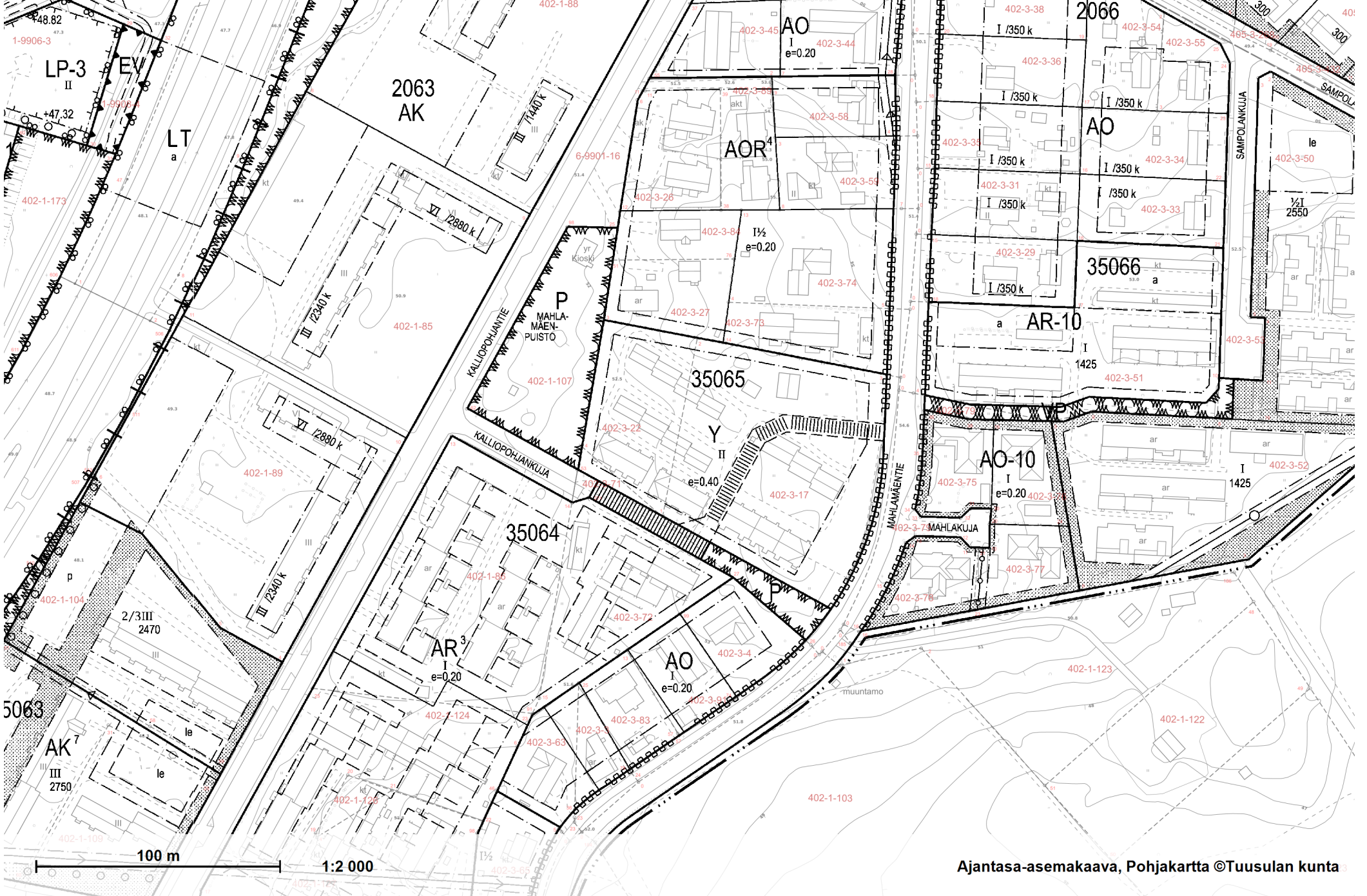
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä sekä pohjaveden hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta.

Likaisia hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön. Mikäli hulevesien puhdistamiseen käytetään öljynerotuskaivoja, ne tulee mitoittaa oikein ja niistä tulee rakennusluvan yhteydessä esittää periaatepiirroksat, mitoitusperiaatteet ja käyttöohjeistus.

Yleisillä alueilla on viivytettävä ja imeytettävä puhtaat hulevedet.

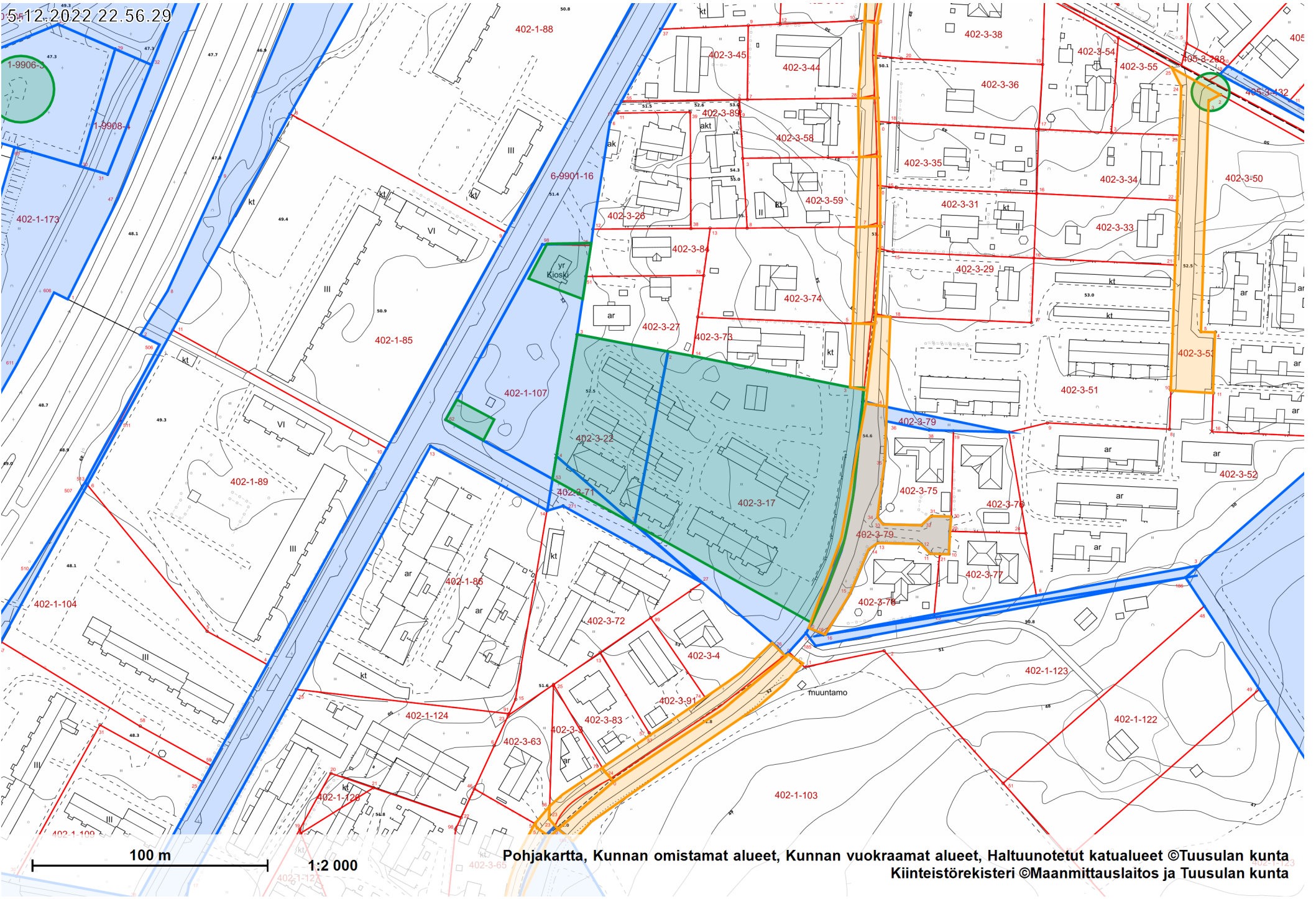
Korttelialueilla kiinteistöjen on viivytettävä ja imeytettävä hulevesiä alueellaan periaatteella viivytystilavuudeltaan 1 m<sup>3</sup> vettä jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien biosuotimilla tai muilla vastaavilla rakenteilla varustetut viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loppua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi alueelliseen hulevesien hallintaratkaisuun johtavaan järjestelmään.

5.12.2022 22.58.538





5.12.2022 22.56.29

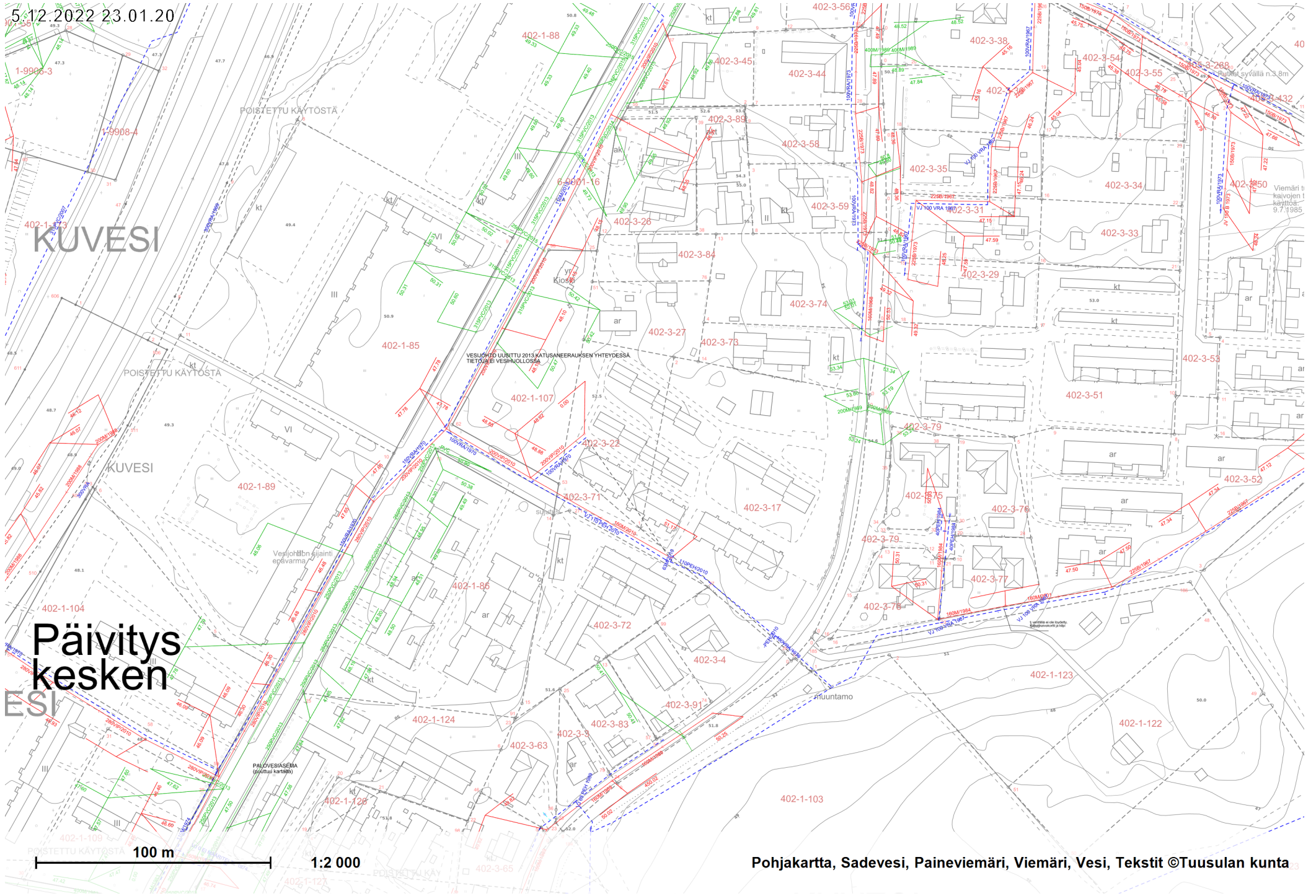


100 m 1:2 000

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



5.12.2022 23.01.20

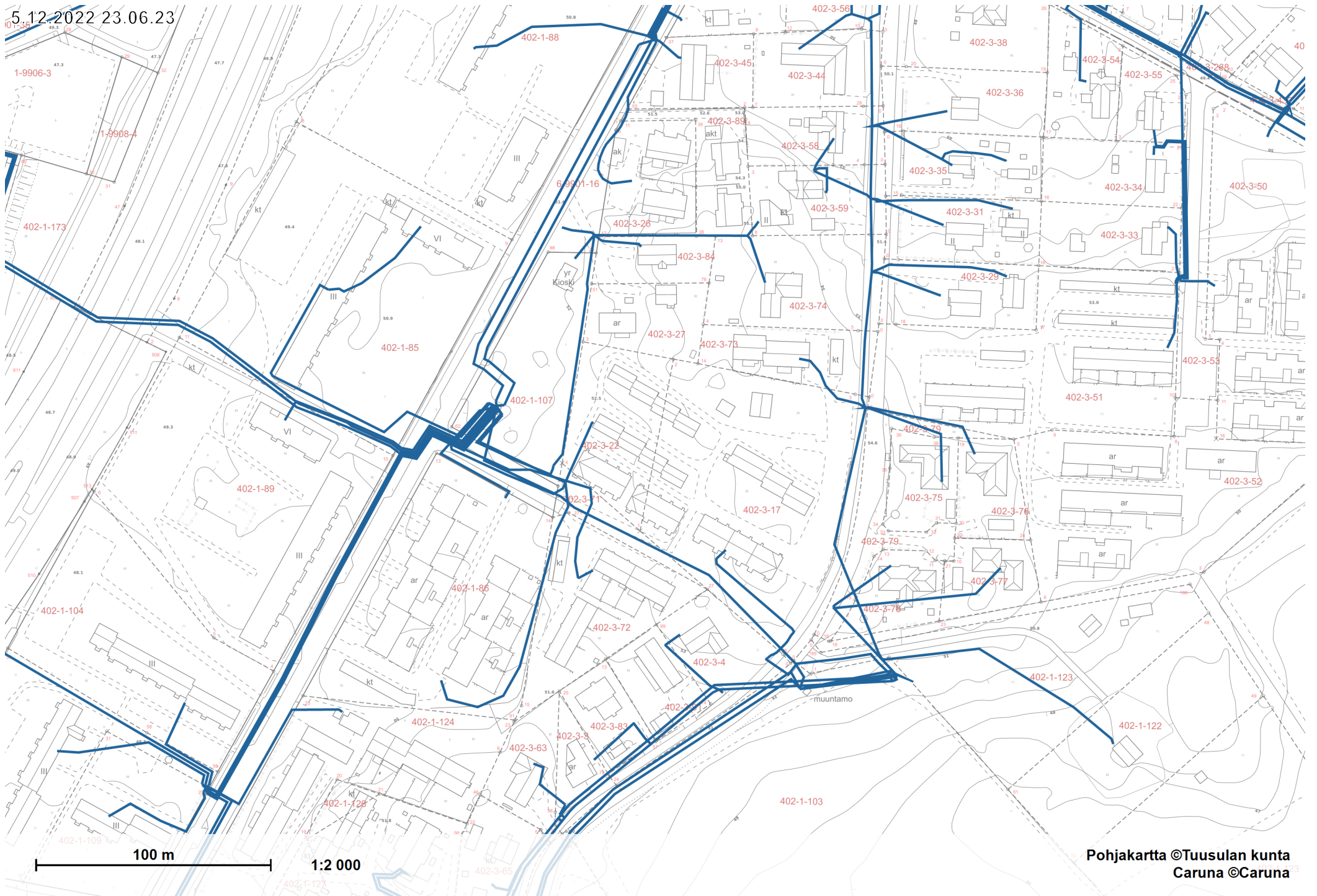


KUVEESI

Päivitys kesken

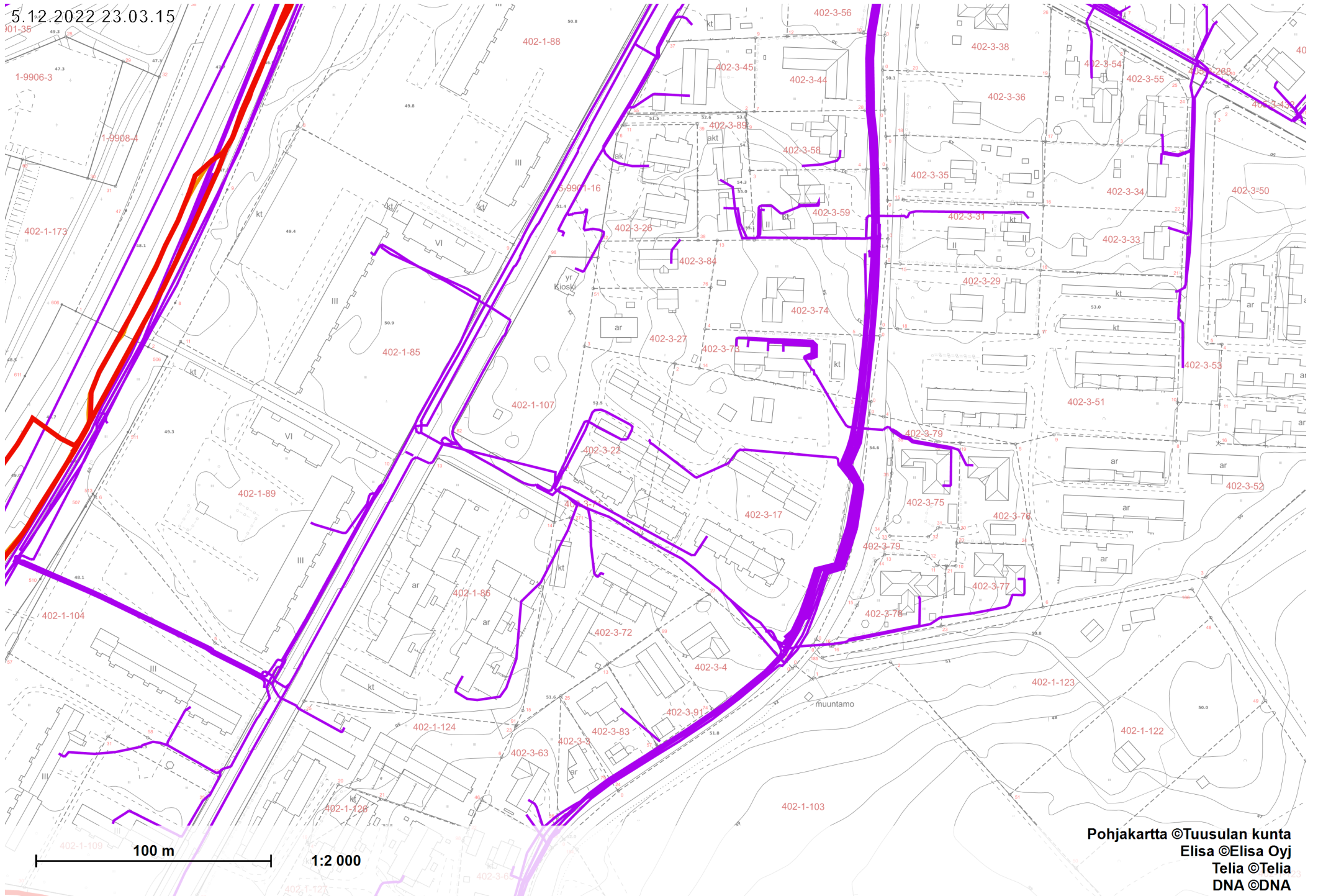
100 m 1:2 000

5.12.2022 23.06.23



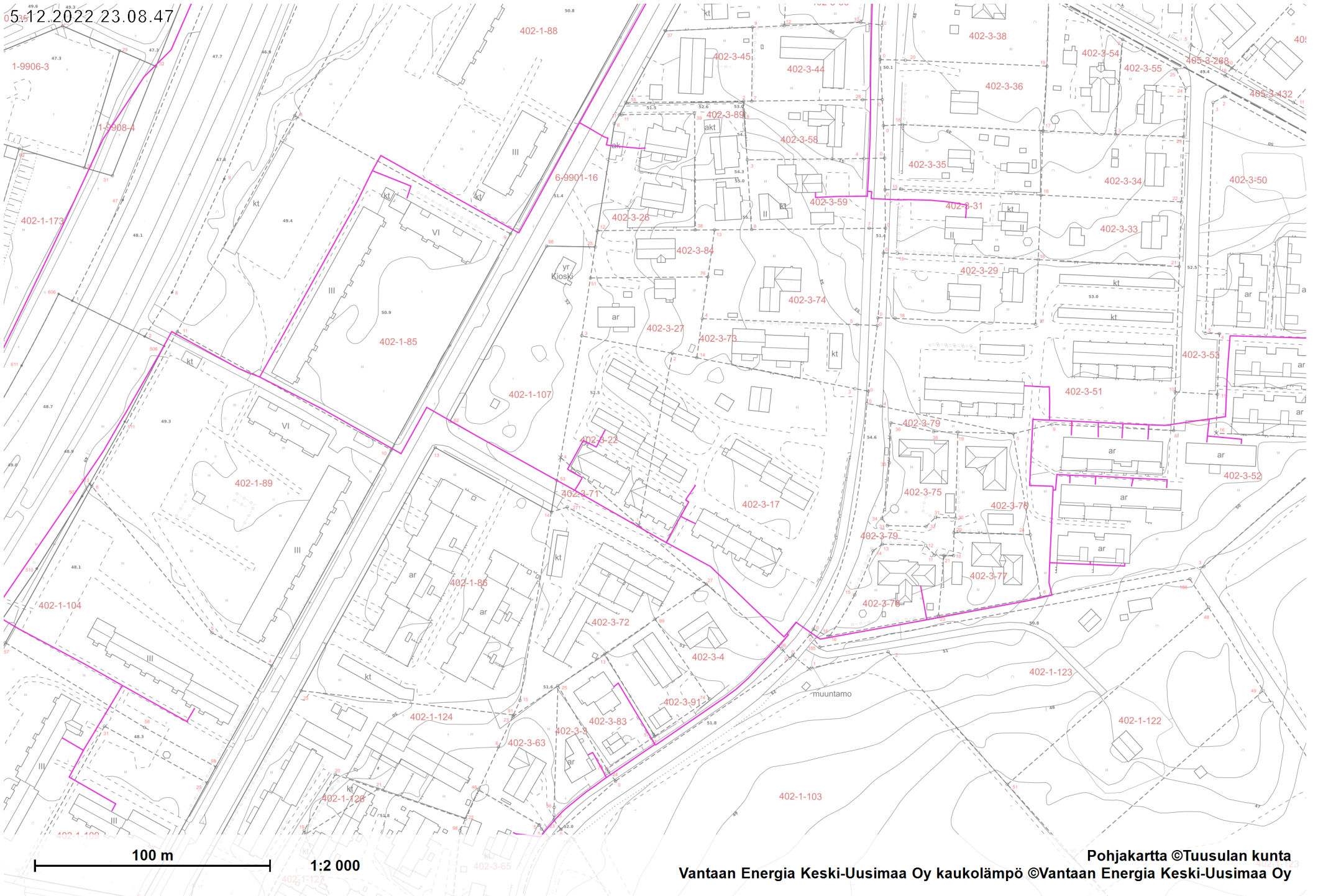


5.12.2022 23.03.15



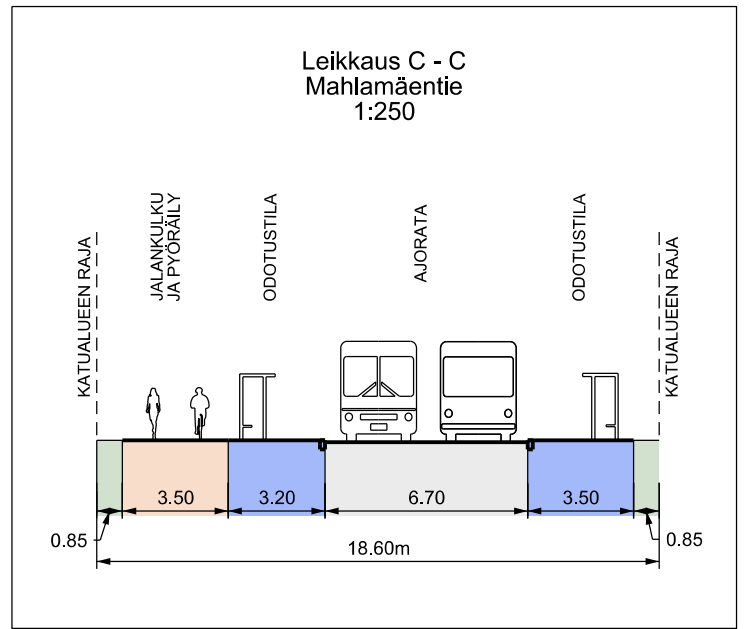
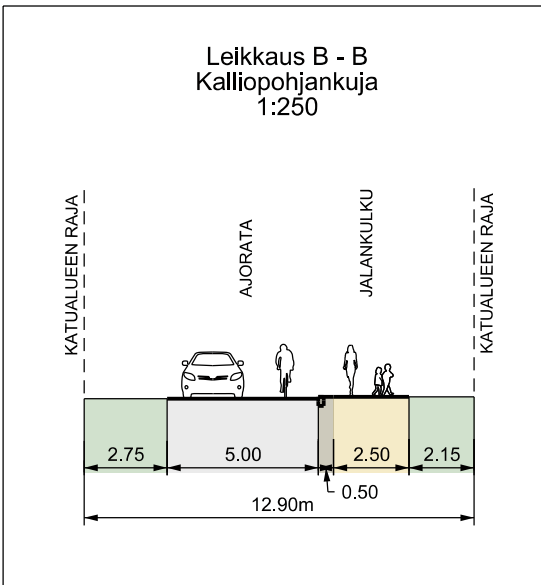
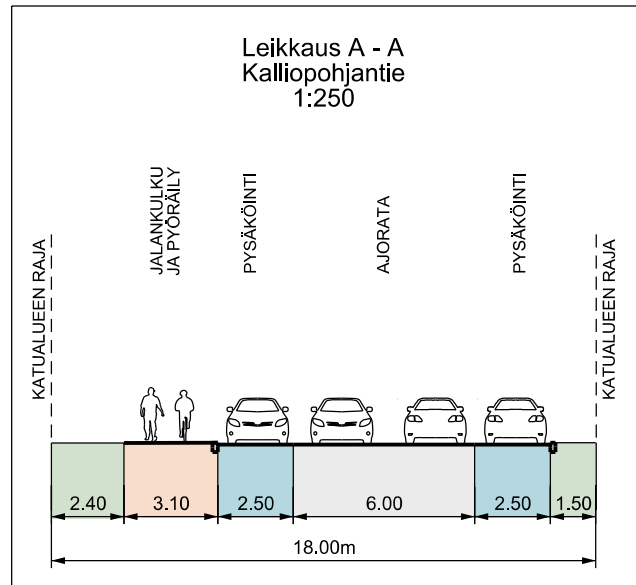
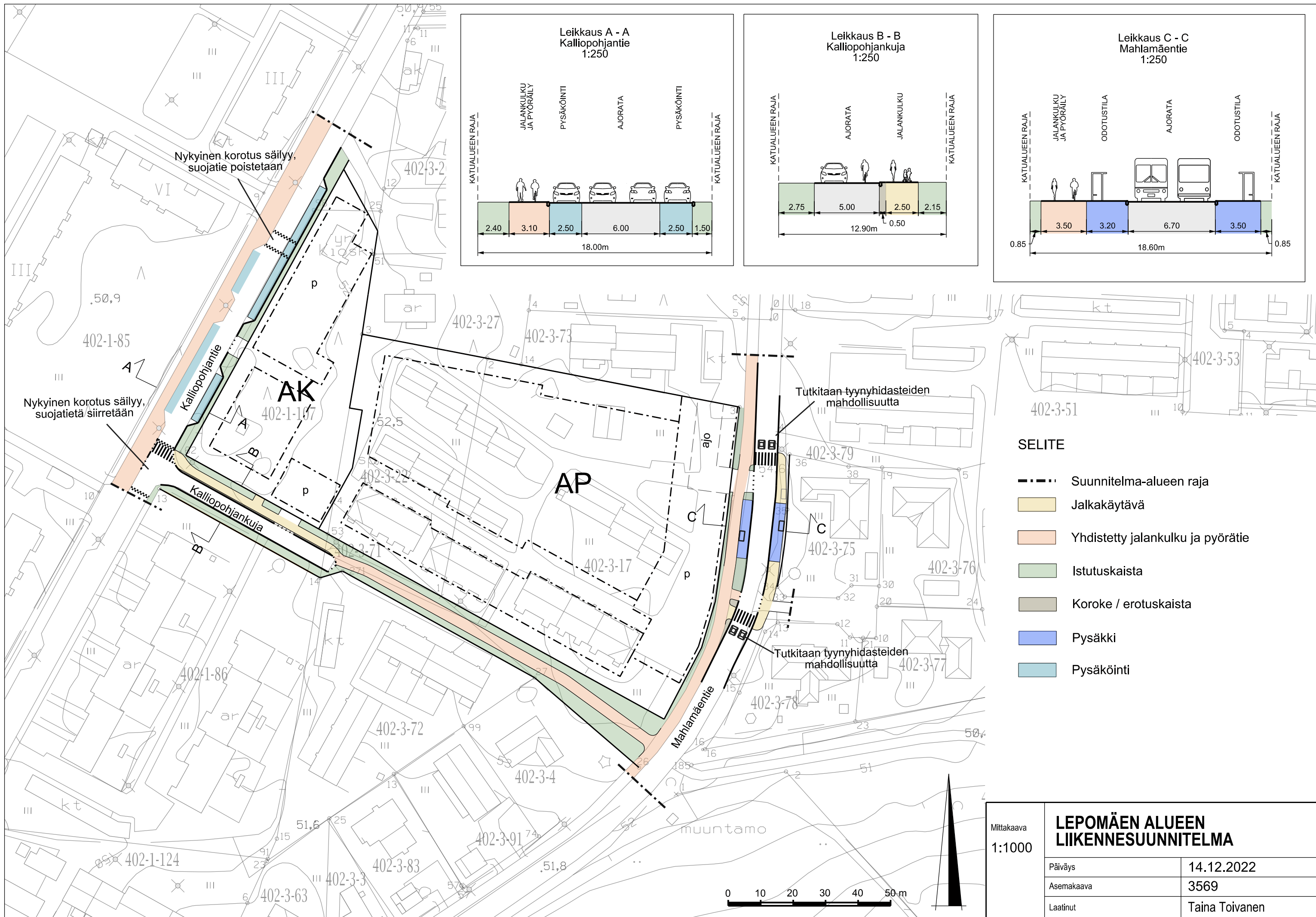
Pohjakartta ©Tuusulan kunta  
Elisa ©Elisa Oyj  
Telia ©Telia  
DNA ©DNA

05.12.2022 23.08.47



100 m 1:2 000





- 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: **125,31 (2015=100)**  
Päivämäärä: **28.11.2022**

Koko hanke yhteensä: 74 959 €

## Koko laskelma

### Hankeosat ja muut kustannukset

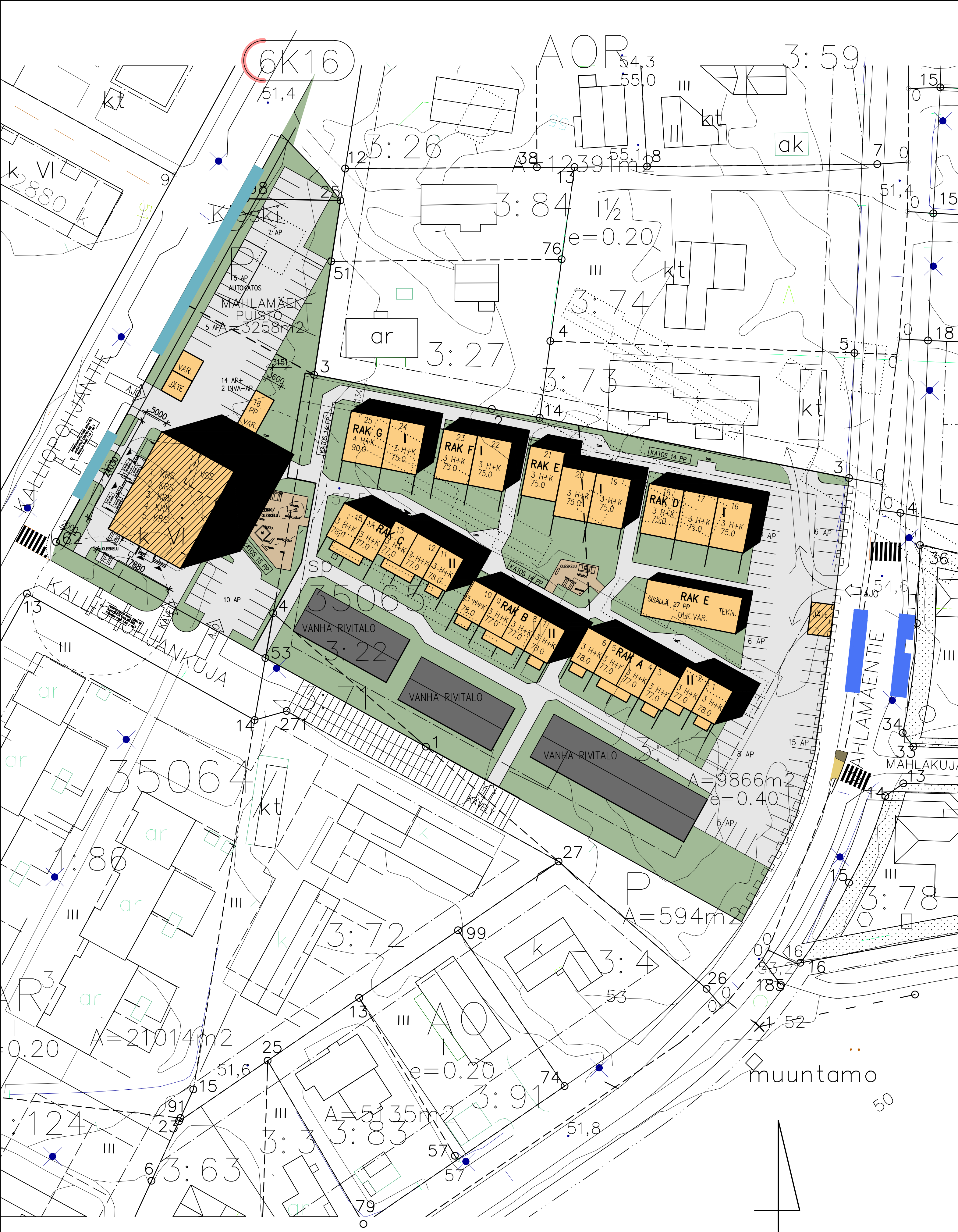
Tunniste	Hankeosa tai muu kustannus	Toim. pide	Yks.	Määrä	Yks. hinta	Yhteensä
<b>Lepomäen akm</b>					<b>0 €</b>	<b>65 168 €</b>
215.1	Kevyen liikenteen väylä [m]	U	m	113	159,24	17 994 €
721.1	Infran purku / siirto	U	m	100	108,74	10 874 €
913	Muu kohdeosa puistomuuntamon purku ja siirto	U	kpl	1	36 300,01	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	-	
Rakennustalouden	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 KAAVA NRO 3569**

## **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 katutasen 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 mutkittleva 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 tähtäväää 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 suunnittelualueen 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 käyttötarkoituksialueita, 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 käyttötarkoituksialueet 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 suunnittelualueen 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 erilaisien 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-aikeisiin 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 kaupunkitiilan 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 tyhjiillään 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 palvelussuhteen 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- tos 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 kaavamuu-  
toksen aluetta. On mahdollista ilman kaavamuutosta esittää paikkoja suojatielle ja  
hidasteelle esimerkiksi lähettämällä ehdotuksen kunnan sivuilta löytyvän palautelo-  
makkeen kautta. Yleisesti suojateita ei kuitenkaan voida tehdä jokaisen tontin koh-  
dalle, vaan niitä sijoitetaan yleensä risteyskiin tai kortteliväleillä sijaitsevien yleisten  
jalankulun ja pyöräilyn reittien jatkeeksi. Kaava-alueen lähin suojatie on mielipi-  
teessä mainittujen katuosoitteiden kohdalta n. 110 metrin etäisyydellä, Kalliopoh-  
jantien ja Kalliopohjankujan risteyksessä, jossa kaavan liikennesuunnitelman mu-  
kaan myös säilyy nykyinen korotus, lisäämässä liikenneturvallisuutta. Tästä noin 80  
metriä pohjoiseen sijaitsee toinen säilyvä hidaste.

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

**Vastine:**

Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen vähimmäismääristä kortteleissa perus-  
tuen 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 esimer-  
kiksi istutettavia alueita, joten pysäköintialueiden voi todeta sijoittuvan tonteille so-  
pivasti 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 kaavamuutok-  
sen alueelle kivijalkaliiketila rakennettaisiinkin.

**Kivijalkakaupan arvioidaan aiheuttavan levottomuutta ympäristössä.**

**Vastine:**

Kaavassa luodaan edellytykset lisärakennusoikeutena rakennettavalle kerhohuo-  
neita, liike- kahvila-, ravintola ja palvelutiloja. Kaavan valmistelun yhteydessä on ar-  
vioitu, että em. tilalle on tarve, koska on jo esitetty erilaisia käyttötarkoitusten tar-  
peita. Siten viitesuunnitelmassa on esitetty AK-alueen kerrostalon maantason tilaan  
80 kerros-m2 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 Kalliopohjankujan 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 liikkuamista 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 täyttyisi. 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 koskevilla laeilla ja säädöksillä sekä ohjeistoilla 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. Rakennuslupan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaisista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Rakennuslupan 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 säädetyistä 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 säädetyistä 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>. Mielenpitemen 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. Mielenpitemen 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.
-