

Vähä-Tiilijärvenkujan asemakaavan muutos

Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lisäksi Lahti Energia Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa.

Lausunnot ja mielipiteet tai niiden tiivistelmät, ja vastineet

Hämeen ELY-keskus lausuu kaavallisista lähtökohdista, että osayleiskaavan loma-asuntoalueen kaavamääräys on syytä kirjata kaavaselostukseen kokonaisuudessaan. Kaavaratkaisun osalta ELY-keskus näkee hyvänä liikenneturvallisuuden vuoksi, että Vähä-Tiilijärvenkuja on osoitettu kaduksi ja san laitaa on osoitettu kevyen liikenteen väylä uimarannalta Tiilijärventielle. AO/s-korttelialueen rakennusoikeutta voidaan pitää maltillisena. Kiinteistö ei täytä suoraan osayleiskaavan määräyksiä lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta suoraan rakentamislupamenettelyllä, joten ELY-keskus pitää hyvänä, että kiinteistön käyttötarkoitus ratkaistaan kaavalla. Kaavalla osoitettu täydennysrakentamisen määrä on kohtuullinen ja rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen hyödyntäen jo olemassa olevaa infraa. ELY-keskus pitää hyvänä, että lähivirkistys- ja uimaranta-alueelle on osoitettu ulkoilureittejä ja ohjeellisia kevyen liikenteen yhteyksiä tavoitteena erotella kevyt liikenne autoliikenteestä.

Luonto

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selvitykset antavat kattavan kuvan suunnittelualueen luonnonympäristöstä. Todetut luontoarvot on huomioitu pääosin hyvin, ja osoitettu asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Suunnittelualue sijaitsee tiiviissä kaupunkirakenteessa, ja alueella on todettu paikallisesti huomionarvoisia ekologisia yhteyksiä. ELY-keskus esittää, että VL-alueilla (lähivirkistysalue) annetaan ekologisia yhteyksiä tukevia ja turvaavia kaavamääräyksiä.

Pohjavesi

Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu ja pohjaveden suojelemiseksi on annettu kaavassa riittävät yleismääräykset. Laadittavassa hulevesiselvityksessä ja hulevesien yleissuunnitelmassa tulee arvioida hulevesien vaikutukset pohjavesialueen ja Vähä-Tiilijärven vedenlaatuun.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa vesihuollon järjestämisestä.

Vesitalous

Hulevesiselvityksen johtopäätökset on syytä ottaa huomioon ehdotuksen ratkaisuihin. Rakentaminen ranta-alueella tulee varmistaa tulvaturvalliseksi määrämällä kaavassa alimmasta rakentamiskorkeudesta. Vähä-Tiilijärven valuma-alue on hyvin pieni, joten suurin tulvariski sen ja muiden Tiilijärvien rannoille aiheutuu todennäköisesti rankkasateista, joiden tiedetään voimistuvan ilmastonmuutoksen edetessä.

Vaikutukset pintavesiin

Alueen suunnittelussa on syytä tunnistaa viher- ja latvuspeitteisyyden myönteiset vaikutukset vesistökuormituksen vähentämiseksi. Kaavalla voisi tutkia mahdollisuuksia latvuspeittävyiden kasvattamiseen. Kaava-alueelta pintavaluntana Vähä-Tiilijärven kulkeutuvaa kuormitusta voi pyrkiä vähentämään myös muiden luontopohjaisten ratkaisujen avulla (esim. hulevesikosteikko, laskeutusallas). Hulevesikosteikon suunnittelussa on tärkeää huomioida se, että pohjavesialueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. ELY-keskus näkee hyvänä kunnollisten wc-tilojen rakentamisen uimarannalle, ja että jo olemassa olevat rakennukset on liitetty kunnallistekniikkaan. Rakentamisaikaisen vesistökuormituksen vähentämiseksi on vesiensuojelurakenteet syytä toteuttaa ennen muuta rakentamista.

Lopuksi

Kaavan vaikutusten arviointi on vielä hyvin yleisellä tasolla. Kaavaratkaisun suhde voimassa oleviin kaavoihin tulee arvioida kaavaselostuksessa ja arvioida kaavan vaikutukset MRA 1 §:n mukaisesti. Ilmastonmuutokseen varautuminen on tärkeää arvioida tulvariskien hallinnan kannalta.

Kaavanlaatijan vastine: Osayleiskaavan loma-asuntoalueeseen liittyviä kaavamääräyksiä on täydennetty kaavaselostukseen osayleiskaavatietojen alle. VL-alueiden kaavamääräystä on täydennetty ekologisten yhteyksien osalta. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta, joka on vedenpinnankorkeus + 1,2 m. Hulevesiasiat on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta sekä hulevesiratkaisujen ajoittamisesta kaavan toteuttamisessa. VL ja is-1 määräykset sekä määräys rantamännikön säilyttämisestä sekä uimaranta-alueen pysäköintialueelle osoitettu puurivi mahdollistavat viher- ja latvuspeittävyttä alueella. Uimaranta-alueen kokonaisilmeen tulee säilyä avoimena maisemallisista syistä, joten kovin suurta latvuspeittävyttä ei ole tarpeen lisätä. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty

kaavaehdotukseen. Kaavaratkaisun suhteesta voimassa oleviin kaavoihin on lisätty kaavaselostukseen.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu, ettei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta alueellinen vastuumuseo on OAS-vaiheen lausunnossa tuonut esille alueen sijoittumisesta paikallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle ”Vähä-Tiilijärven mökkiranta”. Sen myötä on pyydetty selvittämään ja kuvaamaan suunnittelualueen rakennuskanta. Sen lisäksi on pyydetty arvioimaan ja kuvaamaan vaikutukset maiseman lisäksi myös rakennettuun kulttuuriympäristöön, mikä koskee myös suunnittelualueen ulkopuolella olevia alueita, joihin kohdistuu vaikutuksia. Kaavaselostuksessa on hyvin avattu kulttuuriympäristön arvoja ja tuotu esille niiden huomioiminen osayleiskaavassa ja inventoinneissa. Kaavatyön aikana on tuotettu melko suppeahko rakennuskannan inventointi, joka kuitenkin museon näkemyksen mukaan tässä tapauksessa on riittävä. Vaikutusten arviointia on täydennetty sanallisesti ja havainnekuvilla. AO-kiinteistölle osoitettu rakennusoikeus (80+20) on museon näkemyksen mukaan maltillinen. Museo pyytää AO/s kaavamääräykseen täydennyksenä seuraavaa: Rakennuksia koskevissa luvanvaraisissa hankkeissa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen. Muutoin määräys on museon mukaan riittävä.

Kaavanlaatijan vastine: Lisätään kaavamääräykseen museon esittämä lause *Rakennuksia koskevissa luvanvaraisissa hankkeissa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.*

Päijät-Hämeen liitto lausuu, että suunnittelualueen virkistys- ja uimaranta-alueella on merkittävä virkistysarvo laajalle käyttäjäjoukolle. Päijät-Hämeen liitto pitää hyvänä alueen suunnittelutyön tueksi järjestettyä osallistavaa kyselyä, sekä alueen kehittämistä ja maankäytön selkeyttämistä päivittämällä asemakaava. Kaavaluonnoksessa osoitettu täydennysrakentaminen on varsin maltillista, mutta määrältään ja sijoittumiseltaan tarkoituksenmukaista, ja huomioi alueen merkittävän virkistysarvon ja sen säilymisen. Täydennysrakentaminen ja virkistysarvojen säilyminen eivät siten ole ristiriidassa.

Päijät-Hämeen liitto pitää tarpeellisena kaavaratkaisussa ja alueen tulevassa kehittämisessä kiinnittää erityistä huomiota alueen keskeisen virkistyslementin, vesistön, ekologista tilaa

kuormittaviin toimenpiteisiin ja haittojen ehkäisemiseen. Myös alueelle tekeillä olevan hulevesiselvityksen ja hulevesien yleissuunnitelman laatiminen ja huomioiminen on tärkeää. Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on vireillä ja luonnos ollut nähtävillä 29.9.–4.11.2025. Tämä tieto on hyvä korjata kaava-asiakirjoihin.

Kaavanlaatijan vastine: Hulevesisuunnitelma huomioi myös hulevesien yhteyden Vähä-Tiilijärveen suunnittelualueen osalta. Hulevedet viivytetään ja imeytetään alue- ja tonttikohtaisesti. Kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen. Lisätään asiakirjoihin maakuntakaava 2060 ja sen tilanne.

Päijät-Hämeen ympäristöterveys lausuu, että hyvänä ratkaisuna pidetään Vähä-Tiilijärvenkujan osoittamista kaduksi ja sen laitaa osoitettua kevyen liikenteen väylää, joka yhdessä muiden kevyen liikenteen yhteyksien kanssa erottaa muuta liikennettä alueella.

Melun keskeisimmässä asemassa ovat kortteleiden 224 ja 247 suunniteltavat uudisrakennukset ja erityisesti niiden oleskelualueiden suojaaminen liikennemelulta. Kaavaselostuksessa tulee ottaa huomioon meluselvityksen johtopäätökset.

Kaavassa on annettu riittävät yleismääräykset pohjaveden suojelemiseksi.

Hulevesiselvitys on valmistumassa kaavan ehdotusvaiheeseen, jonka johtopäätökset tulee ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Lisäksi yleisesti hulevesien hallinnassa tulisi ennakoida alueelle suunnitellun rakentamisen aiheuttamia vaikutuksia ja edellyttää hulevesien hallinta rakennettavaksi ennen muun rakentamisen aloittamista.

Vähä-Tiilijärven vedenlaadun ja alueen yleisen viihtyisyyden kannalta pidetään hyvänä ratkaisuna osoittaa vilkkaalle ja ympäri vuoden käytössä olevalle uimaranta-alueelle asianmukaiset ja kunnallistekniikkaan liitetyt wc-tilat.

Kaavanlaatijan vastine: Melusta on täydennetty kaavaselostukseen ja vaikutusten arviointiin. Meluselvityksen mukaan melun ohjearvot eivät ylity osoitetun tontin piha-alueella korttelissa 247. Oletettavaa on, ettei melu korttelissa 224 ole sen suurempaa, Tervatien ollessa lyhyehkö tonttikatu.

Hulevedet viivytetään ja imeytetään alue- ja tonttikohtaisesti. Kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen.

Päijät-Hämeen Vesijärvisäätiö lausuu, että Vähä-Tiilijärven kuvauksessa on todettu, että järvi on hitaasti rehevöitynyt vuosikymmenten aikana ja että uimavesiluokitus on v. 2021-2024 ollut erinomainen. Hidas rehevöityminen on johtanut tilanteeseen, jossa järven tila heikkeni äkillisesti v. 2018 ja on ollut sen jälkeen hyvin epävakaa. Sinileväkukintoja on ollut lähes joka kesä ja ne ovat kestäneet pitkään. Uimavesiluokitus ei vastaa järven todellista tilannetta. Kaikki toimet järven tilan parantamiseksi ja kuormituksen vähentämiseksi ovat kannatettavia.

Kaavamuutoksen mukanaan tuomista asioista mahdollisuus uimarannan WC-tilojen uusimisesta ja liittamisestä kunnalliseen viemäriin on hyvä asia. Myös Kullervontien rantamökkien saattaminen asemakaavan piiriin ja viemäriverkkoon on kannatettavaa. Hyvää on myös hulevesisuunnitelman teko ja hulevesien mahdollinen käsittely. Lähtökohtaisesti hulevesien määrän lisääntyminen voi kuitenkin olla järvelle merkittävä haitta. Päälystettyjen pintojen lisäämistä ja puuston poistamista tulisi välttää. Koska Vähä-Tiilijärvi on varsin haavoittuvassa ja helposti sinileväkukintoja synnyttävässä tilassa, pyrkimys hulevesien suoraan järveen johtamisen välttämiseksi ei ole riittävä tavoite. Tavoitteena pitäisi olla hulevesikuormituksen järveen pääsyn estäminen niin rakennusaikana kuin sen jälkeenkin.

Oma riskinsä on myös lisärakentaminen etenkin rantaviivassa, koska se voi lisätä Vähä-Tiilijärven kuormitusta. Näiden haittojen ehkäisyyn olisi kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaavanlaatijan vastine: Vähä-Tiilijärven kuvausta lähtötiedoissa on päivitetty hulevesiselvityksen valmistuttua. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen tai kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien määrään. Hulevedet viivytetään ja imeytetään alue- ja tonttikohtaisesti. Kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen.

VL ja is-1 määräykset sekä määräys rantamännikön säilyttämisestä sekä uimaranta-alueen pysäköintialueelle osoitettu puurivi mahdollistavat viher- ja latvuspeittävyttä alueella.

Hollolan ympäristöyhdistys ry on antanut lausunnon, jossa toistetaan OAS-vaiheessa jätettyä mielipidettä viheralueiden säilymisestä tärkeystään tiiviissä taajamarakenteessa ja luonnon- ja virkistysalueiden merkitystä ihmisen fyysiselle ja psyykkiselle hyvinvoinnille. Lausunnossa otetaan esille tehdyn uimarantakyselyn tulokset, jossa vastaajat ovat pitäneet

tärkeimpänä alueen luonnonmukaisuuden ja luontoarvojen säilyttämistä. Lausunnon mukaan ongelmakohta muodostuu Tervatien uudelle rakennuspaikalle, joka toteutuessaan jättää hyvin kapean metsäisen mahdollisuuden siirtyä Tervatieltä alas uimaranta-alueelle. Lausunnossa kerrotaan, ettei polkujen tarvitse olla rakennettuja, mutta voi jättää poluille mahdollisuuden. Tervatien rivitalon rakennuspaikka näyttää olevan varsin epätasainen, jolloin se vaatisi runsaasti maanajoa ja ylimääräistä rakentamista.

Ympäristöyhdistys haluaa nostaa esiin uimarantakyselyn kannanoton ”Järven hoitaminen, ennallistaminen on ensisijaista, jos siihen ei pystytä, muu kehittäminen on täysin turhaa”.

Kaava-alueella sijaitsevaa loma-asunnon paikkaa ei tulisi muuttaa vakituiseen asuinkäyttöön. Muutoksessa on vaarana tuottaa rakennustyömaan aikainen ravinnekuormitus Vähä-Tiilijärveen.

Kaava-alueelle ei tule johtaa hulevesiä kaava-alueeseen rajautuvilta kiinteistöiltä, tai jos niin jo tapahtuu esimerkiksi vanhoja putkistoja tai tiestöä pitkin niin uudessa kaavassa on ne todettava ja rakennettava/määrättävä pakolliseksi tehokas imeyttämiseen perustuva hulevesikäsittely johtuen järven nykyisestä tilasta. Kaavassa käytetään ehdollisia sanamuotoja, ”Alueelta syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään maahan hyödyntäen maastollisesti luontaisia alueita. Vesien johtamista suoraan järveen pyritään välttämään”, mutta tämä ei ole missään tapauksessa riittävä vaatimustaso.

Hollolan ympäristöyhdistyksen näkemyksen mukaan kaavan OAS-vaiheesta saatua palautetta ei ole huomioitu riittävästi kaavaluonnoksessa. Palautteissa, kuten myös virkistysalueen kehittämiskyselyssä lisärakentamista vastustetaan.

Lopuksi todettakoon, että Hollolan kunnan ilmastosuunnitelmassa on yhtenä toimenpiteenä ”Puiden ja viherpeitteen lisääminen taajama-alueella”. Tämä ei toteudu silloin kun taajama-alueella kaadetaan metsää uusien asuinrakennusten tieltä. Kompensoivia toimia ei ole määritetty. Kunnan ei ole välttämätöntä osoittaa omalle taajamassa sijaitsevalle metsämaalleen uusia rakennuspaikkoja eikä sitä tule myöskään tehdä. Lähimetsät ovat arvokkaampia olemassa olevien asukkaiden päivittäisinä virkistysalueina.

Kaavanlaatijan vastine: Kaavaratkaisussa on yhteensovitettu uimarannan virkistysalueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen maltillisella täydennysrakentamisella olemassa olevan kunnallistekniikan ja muun asutuksen yhteyteen siten, että viher- ja uimaranta-alueet säilyvät mahdollisimman suurina yhtenäisinä alueina, säilyttäen samalla paikalliset ekologiset yhteydet sekä luontoarvot.

Ulkoilureittiyhteyksiä on osoitettu Tervatien uuden tontin läheisyyteen Tiilijärventien suunnasta uimaranta-alueelle. Tervatien varteen uuden tontin viereen jää lähivirkistysaluetta. Sinne osoitettua hulevesialueen ohjeellista rajausta on tarkistettu. Luonnonmukainen polkuverkosto muodostuu ihmisten ja eläinten liikkumisesta alueella, eikä sille ole kaavallista estettä lähivirkistysalueella.

Uimarantakyselyn kannanottoon viittaaminen järven hoidosta. Järven hoidolle ja seurannalle on suunnitelma (Vähä-Tiilijärven tila- ja hoitosuunnitelma), jota toteutetaan. Kaavaratkaisussa on yksityiskohtia, jotka tukevat järven tilan edistämistä mm. määräykset hulevesistä ja uimarannan wc-tilojen kehittäminen.

Tervatien varren tontti vaatii täyttö- ja tasaustöitä, kuten monet kohteet muilla alueilla.

Alueesta on valmistunut hulevesiselvitys ja -suunnitelma, jonka pohjalta mm. lähtötietoja on päivitetty kaavaselostukseen. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen tai kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien määrään. Hulevedet viivytetään ja imeytetään alue- ja tonttikohtaisesti. Kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen.

Kaavaan erillispientalotontiksi osoitettu nykyinen loma-asuntokiinteistö on rakentunut. Rakennetuilta alueilta virtaavat hulevedet ovat pääasiassa varsin puhtaita. Kaavaan on lisätty hulevesimääräyksiä, jotka varmistavat hulevesien hallinnan jatkossa myös kyseisellä tontilla.

VL ja is-1 -alueet ja niiden määräykset sekä määräys rantamännikön säilyttämisestä sekä uimaranta-alueen pysäköintialueelle osoitettu puurivi mahdollistavat viher- ja latvuspeittävyttä alueella. Täydennysrakentaminen tukee puolestaan Kuntakeskuksen kehittämisen tavoitteita. Kuntakeskuksen alueella on tutkittu tiivistämisen paikkoja, eikä niitä juuri ole. Tällä ratkaisulla saadaan Kuntakeskuksen alueelle muutakin kuin kerrostalotonttitarjontaa. Täydennysrakentamalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa.

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa.

Hollolan avantouimarit ry on jättänyt lausunnon, jossa pyydetään täsmentämään kaavaselostuksen kohtaa 3.1.3 Virkistys-kohtaa avantouimareiden pukuhuonerakennuksesta, jossa on myös erillinen wc kunnan osoittamaan muuhun käyttöön. Lausunnossa pyydetään huomioimaan talviuinnin harrastajamäärien kasvu ja pieneksi jäänyt pukuhuonerakennus. Yhdistys ei kannata kaiken lisärakennusalan osoittamista erillISRakennukseen, vaan osaa siitä

tai lisääla kokonaan nykyiseen pukuhuonerakennukseen liitettynä. Mikäli uusi rakennus on täysin erillinen, toivotaan kaavaa päivitettävän nykyisen rakennuksen osalta siirtäen erillinen wc-tila uuteen rakennukseen ja vapauttaen nykyisen tilan muokkaaminen suuremmaksi.

Kaavanlaatijan vastine: Kaavaselostusta on täsmennetty kohdan 3.1.3 wc:n osalta. Kaavamuutoksen luonnoksessa, sekä ehdotuksessa on osoitettu erillinen uusi lisärakennusala 100 kerrosneliömetriä, joka lähtökohtaisesti on ajateltu palvelevan muuta uimarantakäyttöä kuin avantouintia. Avantouimareiden aktiivinen harrastajamäärä on huomioitu osoittamalla nykyisen pukuhuonerakennuksen kohdalle 50 kerrosneliömetrin rakennusoikeus, joka mahdollistaa nykyiseen rakennukseen 15 kerrosneliömetriä lisärakennusoikeutta.

Taloyhtiö Kullervontiellä ja Kalevantiellä on jättänyt mielipiteen, jossa vastustavat lisärakentamista. Kullervontie on kapea ja liittymä Tiilijärventielle on tasa-arvoinen, välissä on lisäksi kevyenliikenteen väylä sekä näköeste pohjoiseen. Tiilijärventietä ajellaan väistämättä Kullervontietä ajavia. Kullervontie on koululaisten käyttämä tie Tiilikankaalta. On siinä myös muutama autoilijakin, joka käyttää oikopolkuna. Kullervontietä ei juurikaan talvella huolleta, joten tie on yhden auton levyinen ja täten lapsille vaarallinen jo nykyisellä liikenteellä. Lisäkuormaa Kullervontielle ei pitäisi tehdä (rak.p. 247,248). Liittymä pitäisi tehdä Tiilijärventielle tai Vähä-tiilijärvenkujalle. Lisärakentaminen kuormittaa Vähä-Tiilijärveä, joka on jo nyt pilattu koska vesi haisee kesäisin ja on osan kesää myös suositeltu, ettei käytettäisi uimiseen.

Kaavanlaatijan vastine: Liikenneselvityksen mukaan lisärakentaminen ei lisää merkittävästi alueen liikennemääriä. Alueen liikenneturvallisuuden parantamista voidaan tarkastella tarkemmilla toimenpiteillä, joita ei kaavassa määrätä (kuntatekniikan toimiala). Kevyelle liikenteelle osoitettu Tiilijärvenraitti pohjoisesta liittyy Vähä-Tiilijärvenkujaan, jonka varrelle on osoitettu kevyen liikenteen väylä Tiilijärventielle.

Alueesta on valmistunut hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen tai kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien määrään. Rakennetuilta alueilta virtaavat hulevedet ovat pääasiassa varsin puhtaita. Hulevedet viivytetään ja imeytetään alue- ja tonttikohtaisesti. Kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen.

Järven hoidolle ja seurannalle on suunnitelma (Vähä-Tiilijärven tila- ja hoitosuunnitelma), jota toteutetaan. Kaavaratkaisussa on yksityiskohtia, jotka tukevat järven tilan edistämistä mm. määräykset hulevesistä ja uimarannan wc-tilojen kehittäminen.

Taloyhtiö Tervatien varrella on jättänyt mielipiteen, jossa rakennetun alueen kasvattamista lähivirkistysalueen kustannuksella ei pidetä hyväksyttävänä tavoitteena. Ottaen huomioon Salpakankaan keskustan asuntojen kokonaismäärä ja käyttämätön rakennusoikeus keskustan tonteilla, tiivistäminen ei tällä kaavamuutoksella toteudu. Tiivistäminen tässä yhteydessä perusteena on epäuskottava.

Kaavan laatimisessa tulee kunnioittaa alueen alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita. Tervatien eteläpuoliselta alueelta on turvattu viherkäytävät noin 150 metrin välein koko matkaltaan järviympäristöön ja laajalle ulkoilualueelle. Lisärakentaminen kasvattaa yhteysvälin lähes puoleen kilometriin ja vaatii idän suuntaan kiertämisen Tiilijärventien kautta. Laajan ulkoilualueen saavutettavuus ja yhteyksien laatu heikkenevät merkittävästi. Lisäksi poistuu lähivirkistysalue, joka ei ole miltään osin korvattavissa hulevesien käsittelyyn varatulla alueella rakenteiden ja maaston jyrkkäpiirteisyyden vuoksi. Aiemmassa kaavoituksessa annettu kaavoituslupaus, joka ei juridisesti sido kaavoittajaa, lähivirkistysalueen säilyttämisestä rikotaan.

Yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaan tonttiliittymiä ei tule osoittaa kokoojakadun vilkkaimmalle osalle. Liikenneturvallisuutta ei heikennä kaavoittajan toteama liikennemäärän kasvu vaan itse tonttiliittymä, joka vaikuttaa liikennöitävyyteen.

Kaavoittajan vastineessaan lausuma maastonmuodoltaan tasaisesta alueesta on harhaanjohtava. Suoritettujen maastomittausten perusteella maanpinta suunnitellun rakennuspaikan pohjoisreunassa on keskimäärin 1,8 metriä, eteläreunassa 1,6 metriä ja itäreunassa peräti yli 2,5 metriä viereisen rivitalon sokkelikorkeutta alempana. Tämä merkitsee hankkeen kokoon nähden mittavia täyttötöitä ja tontin muokkaamista. Täytöt ulottuvat ainakin itäisivulla jopa tontin ulkopuolelle. Puiston poistaminen on laajaa ja muuttaa lähimaisemaa merkittävästi. Uusi rivitalo tulee, kuten kaavoittaja toteaa, aiemmin rakennettujen rivitalojen jatkoksi. Sekä uuden, että vanhan rivitalon korkeusasemien tulee olla likimain samat. Uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Asia on selkeästi nähtävissä havainnekuvista asemakaavan liiteaineistossa. Myös tavanomainen jätevesiviemärointi edellyttää vastaavaa korkeustasoa.

Keskustan tiivistäminen on tärkeää. Asiaan voidaan vaikuttaa kaavoituksella hyödyntämällä paremmin varsinaisen keskustan käyttämätön rakennusoikeus. Tervatien varteen suunniteltu rivitalotontti rajoittaa rakennuskoon pieneksi ja kolme lisäasuntoa eivät tiivistämistavoitetta toteuta. Yhtiö pitää valitettavana, että asemakaavan muutoshanketta ajetaan läpi lisärakentamisen osalta kyseenalaisin perustein. Rakentaminen sijoittuu varsinaisen keskustan ulkopuolelle ja siitä aiheutuu hyvin kielteiset vaikutukset nykyisille asukkaille. Aiemman kaavoituksen suunnitteluperusteet osittain romutetaan, liikennöitävyyttä edelleen Tervatiellä heikennetään, nykyisille asukkaille tärkeä lähivirkistysalue tuhoaan ja yhteyksiä rakentamattomaan luontoon heikennetään. Näin vähäinen asuntojen lisäys varsinaisen keskusta-alueen ulkopuolella ei ole perusteltua kyseiset haitat huomioon ottaen.

Taloyhtiö vaatii, että Tervatien kaavassa esitetty rivitalokortteli 224 Tervatien pohjoispuolella muutetaan lähivirkistysalueeksi. Lisäksi Kullervontien varteen suunniteltua lisärakentamista tulee arvioida uudelleen.

Kaavanlaatijan vastine: Kaavaratkaisussa on yhteensovitettu uimarannan virkistysalueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen maltillisella täydennysrakentamisella olemassa olevan kunnallistekniikan ja muun asutuksen yhteyteen siten, että viher- ja uimaranta-alueet säilyvät mahdollisimman suurina yhtenäisinä alueina, säilyttäen samalla paikalliset ekologiset yhteydet sekä luontoarvot.

VL ja is-1 -alueet ja niiden määräykset sekä määräys rantamännikön säilyttämisestä sekä uimaranta-alueen pysäköintialueelle osoitettu puurivi mahdollistavat viher- ja latvuspeittävyttä alueella. Täydennysrakentaminen tukee puolestaan Kuntakeskuksen kehittämisen tavoitteita. Kuntakeskuksen alueella on tutkittu tiivistämisen paikkoja, eikä niitä juuri ole. Tällä ratkaisulla saadaan Kuntakeskuksen alueelle muutakin kuin kerrostalotonttitarjontaa. Täydennysrakentamalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa.

Ulkoilureittiyhteyksiä on osoitettu Tervatien uuden tontin läheisyyteen Tiilijärventien suunnasta uimaranta-alueelle. Tervatien varteen uuden tontin viereen jää lähivirkistysaluetta. Sinne osoitettua hulevesialueen ohjeellista rajausta on tarkistettu. Luonnonmukainen polkuverkosto muodostuu ihmisten ja eläinten liikkumisesta alueella, eikä sille ole kaavallista estettä lähivirkistysalueella. Virkistysalueen saavutettavuus pidentyy kyseisessä kohtaa noin 40 metrillä.

Tervatien tonttiliittymän paikka uudelle tontille on liikenneselvityksen tekijän kanssa tarkistettu, että se on toimiva, eikä siitä aiheudu merkittävää vaikutusta

liikenneturvallisuuteen. Tarkastelussa on huomioitu laadittu parannussuunnitelma, jota ei ole vielä toteutettu. Tonttiliittymän sijainti on määrätty sen mahdollistavaan paikkaan ja muu alue on merkitty liittymäkielloilla.

Tervatien tontti sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle, vaikka se vaatii täyttö- ja tasaustöitä, kuten monet kohteet muilla alueilla. Maasto on rinteisempää muualla, jossa tontin sijoittamista ei katsota paremmin mahdolliseksi mm. korttelialueiden epäyhtenäisyyden ja vielä suurempien maanmuokkaustöiden ja luontoarvojen kannalta. Tervatien varren tontti tontin rakennusalan rajaa on tarkistettu pohjakartan päivityksen myötä. Kaavassa on määräys, että rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään ja sijoittelultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Lisäksi rivitalotontille on annettu määräys rakennusten kattokorkeuden sovittamisesta ympäröivään rakennuskantaan.

Yksityishenkilö Kullervontieltä on jättänyt mielipiteen koskien kahta eri kaavaa (04-258 ja 01-286). Suunnitelma heikentää alueen liikenneturvallisuutta ja käytettävyyttä merkittäväällä tavalla.

1. Liikennemäärien kasvu Kaavaluonnoksen toteutuessa Kullervontien ja lähiympäristön liikennemäärien arvioidaan kasvavan selvästi nykyisestä. Kullervontie toimii jo tällä hetkellä alueen monenlaisen käytön väylänä ja sen liikenne on ajoittain vilkasta. Lisäliikenne pahentaa ruuhkautumista ja lisää melu- ja turvallisuushaittoja asukkaille.

2. Kullervontien kapeus ja ahtaus Kullervontie on rakenteellisesti kapea ja osin ahtaan tuntuinen jo nykyisessä liikennekäytössään. Kaavaluonnoksen mukainen liikenteen lisääntyminen ilman selkeitä parannustoimia tekee tiestä entistä turvattomamman. Ahtaus heikentää käytettävyyttä ja altistaa vaaratilanteille erityisesti risteysalueiden ja asuinrakennuksien läheisyydessä.

3. Tiilijärvenraitin muuttuminen vaarallisemmaksi Tiilijärvenraitti on tällä hetkellä alueen tärkeä kevyen liikenteen väylä, jota käyttävät päivittäin niin jalankulkijat, lastenvaunujen kanssa liikkuvat, koiran ulkoiluttajat kuin koululaiset. Kaavaluonnoksen myötä sen liikenneympäristö muuttuisi nykyistä vaarallisemmaksi lisääntyneen ajoneuvoliikenteen ja väylän kuormituksen vuoksi. Pidän tätä kehitystä erittäin huolestuttavana.

4. Koululaisten kävelyreittien heikentyminen Alueella kulkee useita koululaisten päivittäisiä reittejä, joiden turvallisuus on ehdoton prioriteetti. Kaavaluonnoksen liikenteelliset vaikutukset heikentäisivät näiden reittien turvallisuutta ja lisääisivät vaaratilanteiden riskiä.

Katson, että lasten liikkumisen turvaaminen tulee huomioida huomattavasti nykyistä kattavammin.

Yhteenvetona mielipiteen jättänyt ei voi hyväksyä kaavaluonnosta sen liikenneturvallisuutta heikentävien vaikutusten vuoksi. Lisäksi Tiilijärvenraitin muuttuminen suositusta ulkoilureitistä entistä enemmän ajoneuvojen kulkuväyläksi on haitallista isolle osalle alueen asukkaita ja käyttäjiä. Mielipiteen jättäjä toivoo, että kunta tarkastelee suunnitelmaa uudelleen erityisesti liikennejärjestelyjen ja kevyen liikenteen turvallisuuden näkökulmasta ennen kaavan jatkokäsittelyä.

Kaavanlaatijan vastine: Liikennesuunnitelman mukaan kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Uusien asuintonttien sijoittuminen Kullervontien ja Tervatien varsille lisäävät vain vähäisesti liikennettä. Liikenneturvallisuuden parantamista voidaan tarkastella myös tarkemmilla toimenpiteillä, joita ei kaavassa määrätä (kuntatekniikan toimiala). Kevyen liikenteen yhteyksien turvallisuutta on parannettu tällä kaava-alueella. Kevyelle liikenteelle osoitettu Tiilijärvenraitti pohjoisesta liittyy Vähä-Tiilijärvenkujaan, jonka varrelle on osoitettu kevyen liikenteen väylä Tiilijärventielle. Tiilijärvenraitin päästä on osoitettu myös ohjeellinen kevyen liikenteen reitti uimaranta- ja lähivirkistysalueen läpi Kuntakeskukseen siten, että se muodostaisi nykyistä turvallisemman reitin. Meluselvityksen mukaan liikenne ei aiheuta sellaista melua, joka ylittää asumiselle ja virkistysalueille säädetyt melun ohjearvot.

Kuntalainen on jättänyt mielipiteen, jossa hän vastustaa kaavaluonnosta, koska se uhkaa Vähä-Tiilijärven jo ennestään heikkoa ekologista tilaa. Usean tutkimuksen mukaan (tutkimuksiin viitattu) rakentaminen lisää vesistöihin kohdistuvaa ravinnekuormitusta erityisesti hulevesien, maaperän muokkauksen ja eroosion kautta. Vaikka hulevesien hallintaa koskevia ratkaisuja esitetään, useat tutkimukset osoittavat, etteivät ne poista ravinnekuormitusta kokonaan, vaan ainoastaan vähentävät sitä osittain. Pienissä ja matalissa järvissä jo vähäinenkin lisäkuormitus voi heikentää veden laatua merkittävästi. EU:n vesipuitteidirektiivin keskeinen periaate on vesistöjen tilan heikentämiskiellon noudattaminen sekä hyvän ekologisen tilan saavuttaminen ja säilyttäminen. Vähä-Tiilijärven läheisyyteen sijoittuva rakentaminen on ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa ja vaarantaa järven tilan parantamisen edellytykset. Edellä mainituista syistä katson, että kaavaluonnos tulee peruuttaa, ettei rakentamista sijoiteta Vähä-Tiilijärven välittömään läheisyyteen.

Kaavanlaatijan vastine: Alueesta on valmistunut hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen tai kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien määrään. Rakennetuilta alueilta virtaavat hulevedet ovat pääasiassa varsin puhtaita. Hulevedet viivytetään ja imeytetään alue- ja tonttikohtaisesti. Kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen.

Järven hoidolle ja seurannalle on suunnitelma (Vähä-Tiilijärven tila- ja hoitosuunnitelma), jota toteutetaan. Kaavaratkaisussa on yksityiskohtia, jotka tukevat järven tilan edistämistä mm. määräykset hulevesistä ja uimarannan wc-tilojen kehittäminen.

Alueen maanomistaja on jättänyt mielipiteen. Kaavaluonnosta pidetään yleisesti ottaen onnistuneena. Uimarannan pysäköintialueen toteuttaminen esitetyllä tavalla parantaa kasvaneita tarpeita. Nykyiset uimarannan wc-järjestelyt toimivat nykyisin huonosti. Järven tila huomioiden asemakaavamuutos antaa hyvät edellytykset toimivien saniteettitilojen toteuttamiselle. Lisärakentamisala (vv100) on kannatettava ajatus, mutta mielipiteen jättäjä ei näe sitä optimaalisena ja vahvasti perusteltuna, koska:

- a. Kyseinen uimaranta-alueen osa on erityisen viihtyisä ja suosittu puolivarjoa tarjoava osittain viettävä (ja siten istuskelua helpottava) oleskelualue.
- b. Rantalentopallokentän toimivuus (vaatii optimaalisesti toimiakseen ympärilleen huomattavan paljon vapaata tilaa) ja viihtyvyys heikkenisi.
- c. Tuonne sijoitetulle rakennusosalalle mahdollisesti rakennettavat kioski- ja kahvilapalvelut jäisivät kauas pysäköintialueesta ja lasten leikkialueesta (keinuista).
- d. Huoltotieyhteys rakennukseen jouduttaisiin tuomaan ikävästi rannan puolelta. Se ei olisi toivottavaa sen enempää viihtyvyyden kuin ratkaisun toimivuudenkaan kannalta.
- e. Lisärakentaminen noinkin keskeiselle osalle uimaranta-aluetta ei toteuttaisi parhaalla mahdollisella tavalla kaavaluonnoksessa esitettyä perustavoitetta: "Alueen kokonaisilmeen tulee säilyä avarana.

Mielipiteen jättäjä esittää vv-100 rakennusalan sijoittamista nykyisen tilapäisluontoisen konttikioskin kohdalle. Tätä tukisi esimerkiksi seuraavat näkökohdat:

- a. Nykyinen kioskin paikka on osoittautunut varsin hyväksi.

- b. Nykyisen kioskin paikan saavutettavuus on ja olisi jatkossakin erinomainen. Se olisi uimarannan pääsaapumisreitillä varrella. Sen saavutettavuus sekä pysäköintialueelta saapuville että sinne huoltoliikenteelle olisi erinomainen.
- c. Kioskin ja mahdollisen kahvilan asiakas- ja tarjoilu sekä terassitilojen sijoittaminen näköaloiltaan ja yhteyksiltään parhaalle paikalle rakennuksen lounaispäähän olisi ihanteellisen luontevaa ja helppoa. Siitä voisi seurata koko uimaranta-alueen toimintoja optimaalisella tavalla.
- d. Kyseinen paikka olisi varsin aurinkoinen ja tuulensuojainen pohjoiseen päin.
- e. Rakennuksen huoltoyhteys voitaisi toteuttaa luontevasti asiakastilojen vastaisesta, vähiten häiriötä aiheuttavasta suunnasta, uimarannan pysäköintialueelta.
- f. Jätteenkeräilypisteet olisi helppo sijoittaa suojaisasti rakennuksen takapuolelle.
- g. Koko rakennus sijoittuisi optimaalisesti uimaranta-alueen reunaan mäen alle ja metsän reunaan.
- h. Rantalentopallokentän erinomainen toimivuus ja viihtyvyys eivät miltään osin heikkenisi.
- i. uimaranta-alueen eteläreunan viihtyisä ja suosittu oleskelualue säilyisi tärveltyttömänä
- j. Kaavamuutoksessa uimaranta-alueen (VV-1) kehittämiseksi asetetun tavoite "Alueen kokonaisilmeen tulee säilyä avarana." toteutuisi jatkossakin.

Kaavanlaatijan vastine: Huoltotie sijoittuu tällä hetkellä uimaranta-alueen eteläreunaan, johon se on osoitettu kaavamuutoksessa. Nykyisen avantouimareiden rakennuksen huolto tapahtuu tätä huoltotietä pitkin, joka samalla toimisi myös uuden rakennuksen huoltotienä. Rannan rakennuspaikka tukee tätä kautta kulkevaa huoltoajoyhteyttä. Myös kunnallistekniikan sijoittuminen tukee osoitettua sijaintia. Uimaranta-alueen yksityiskohtaisia toiminnallisuuksia on tarkoitus kehittää, joten rakentamista ei pysty tässä vaiheessa määrittelemään tarkemmin suhteessa tuleviin tarkempiin toimintoihin. Kokonaisuuden kannalta luonnoksessa esitetty ohjeellisesti osoitettu sijainti nähdään parhaimpana vaihtoehtona. Ohjeellisesti osoitettu sijainti mahdollistaa rakennuksen sijoittumisen tarkemmin parhaimpaan paikkaan.