

# JUSSILANTIE 13 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus  
nro.3636

TUUSULA

**Rakentamisen**  
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3636  
PÄIVÄTTY 27.4.2022

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan  
1 kunnanosan (Hyrylä)  
korttelin 32055 tonttia 5  
Asemakaavalla muodostuu korttelin 8130 ohjeellinen tontti 2

Kaavan nimi:  
Jussilantie 13 asemakaavan muutos

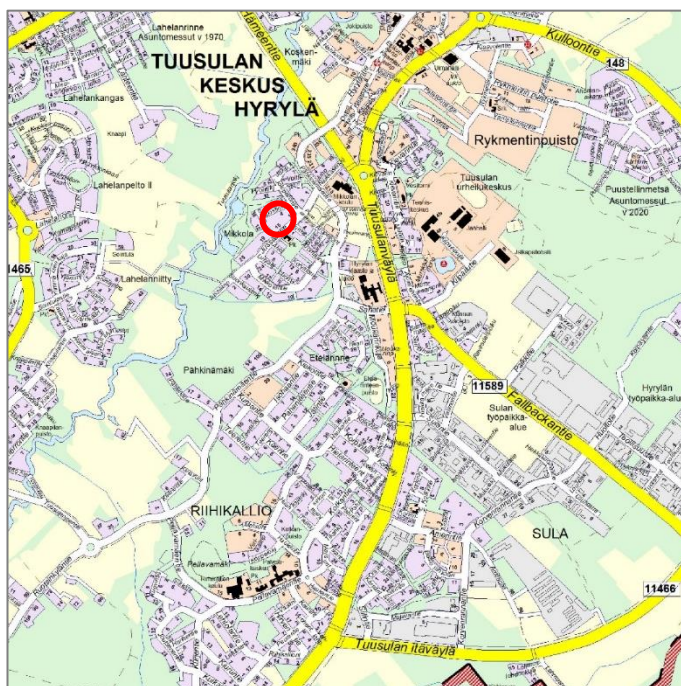
Laatija:  
Tengbom Oy, hyväksymisvaiheessa Tuusulan kunta, Kasvun ja  
ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.3.2021  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolo: 25.3.-28.4.2021  
Kuntakehityslautakunta: 21.12.2021 § 474  
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):  
12.1.2022 - 27.2.2022.  
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän keskustan lounaispuolelle Mikkolaan Jussilantien varteen.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

**Asemakaavoitus:** Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti, Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija, Maarit Suomenkorpi, kaavakonsultti

**Kaavapiirtäminen:** Päivi Parviainen, Netta Halonen

**Kunnallistekniikka:** Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

**Yleiskaavoitus:** Henna Lindström

**Maankäyttö:** Tuija Palkki

**Tilakeskus:** Ritva Lappalainen

**Tuusulan vesihuoltoliikelaitos:** Jukka Sahlakari, vesilaitoksen johtaja

## Muut viranomaistahot

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): Tuomas Autere  
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Anu Tyni (vesistönsuojelu, pienvedet)

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (ent. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo): Juha Vuorinen

## Hakijataho

Kiinteistön 858-401-5-319 maanomistaja



## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	7
Tavoitteet .....	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	8
Liikenne.....	9
Palvelut .....	10
Esteettömyys.....	11
Luonnonympäristö.....	11
Ekologinen kestävyys.....	13
Suojelukohteet .....	13
Yhdyskuntatekninen huolto .....	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	16
Ympäristöhäiriöt .....	17
VAIKUTUKSET .....	17
TOTEUTUS.....	19
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	19
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	23

---

## LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
  - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
  - Havainnekuvia
  - Maanomistuskartta
  - Vesihuoltoverkosto
4. Muistutukset ja lausunnot ja vastineet asemakaavamuutoksen ehdotuksesta
5. Mielenpitoet, kannanotot ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Jussilantie 13. Raksystems, 29.10.2020
  - Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus Jussilantie 13. Raksystems, 30.3.2021
  - Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu, Sitowise 2020
  - Tuusulan viheraluestrategia (luonnos), 2019
  - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
  - Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, päivitys 2019
  - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry 2018
  - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
  - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
  - Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
  - Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys, Pöyry 2018
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän eteläpuolella Mikkolassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-401-5-319 ja osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavam muutoksen kohteena olevalle AO-tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Alue sijaitsee Lahela -nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185807).

Voimassa olevan kaavan mukainen AO-tontti muutetaan AP-varaukseksi, jolla mahdollistetaan rivi- ja paritalojen toteuttaminen alueelle.

Suunnittelualaue on noin 0,5 hehtaaria. Kaavaratkaisun kokonaisrakennusoikeus on 1320 k-m<sup>2</sup>, joka koostuu asuinrakennusoikeudesta 1200 k-m<sup>2</sup> sekä yhteistilojen ja talousrakennuksien rakennusoikeudesta 120 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 820 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu yhteensä noin 17.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja. Rakentaminen tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Hankkeen toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan omakotitalorakennuksen purkamista.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa ja kaavoitus on tullut viireille maanomistajan aloitteesta.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta, joka edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista.

### Mitoitus

Suunnittelualaueen pinta-ala on yhteensä noin 4 590 m<sup>2</sup>.

Tonttialue noin 4 590 m<sup>2</sup>.

---

Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa muodostuu 1200 k-m<sup>2</sup> asunnoille sekä lisäkerrosalaa 120 k-m<sup>2</sup> yhteistiloille ja talousrakennuksille.

Alueelle muodostuu yhteensä noin 17 uutta asuntoa.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Muutos koskee kiinteistöä 858-401-5-319 ja osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavam muutoksen kohteena olevalle AO-tontille korttelissa 32055. Tontilla sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasta/talusrakennuksia.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup> ja maksimikerrosluku on 1 ½. Ajoyhteys tontille on Jussilantieltä.

Alueen rakennuskannan julkisivujen ilme on vaihteleva. Jussilantien alkupäässä on sävyltään keltaisia puutaloja, joissa on sekä vaaka- että pystylautaa ja rimoitusta sekä tehosteväreinä valkoista tai ruskeaa. Jussilantien varrella on myös ruskeita ja yksi vaaleansininen puutalo valkoisin tehostevärein, punatiilisiä asuinrakennuksia ruskein ja punaruskein tehostevärein ja loppupäässä myös punaisia puutaloja pystylaudoituksella.

Alipostinkujan sekä Nurmitien varrella on keltatiilisiä pientaloja. Keltatiilisisissä taloissa on tehosteväreinä käytetty laudoituksissa punaruskeaa, ruskeaa, vaalean keltaista, vaaleanharmaata tai valkoista. Pienkerrostalot Jokipellontien varrella ovat valkoista tiiltä valkoisella vaakalaudoituksella tai rimalla. Jussilantie 13 tontilla sijaitseva vanha asuinrakennus sekä Mikkolan päiväkotirakennus ovat valkoisia puutaloja ja julkisivuissa on vaakalaudoitusta.

Katot ovat pääosin harjakattoja ja värityksessä vaihtelee punainen, punaruskea, ruskea, tummanharmaa tai musta. Katemateriaaleina on saumattua tai tiiliprofiloitua peltiä, huopaa tai tiiltä.

### Asuinpienalojen korttelialue (AP)

Voimassa olevan kaavan mukainen AO tontti muutetaan AP-varaukseksi, jolla mahdollistetaan rivi- ja paritalojen toteuttaminen alueelle. Tontille on osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 1 200 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokuudeksi muodostuu noin 0,25. Ajoyhteys tontille on Jussilantieltä. Tontille on osoitettu pysäköimispaikka (p) sekä auton säilytyspaikan rakennusala (a).

---



Uudisrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä katto-  
muodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennusta-  
paa noudattaen ja sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Enimmäiskerrosluku on yksi.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on vaakalaudoitus ja raken-  
nusten julkisivujen värisävy on valkoinen tai vaaleanhar-  
maa. Tehosteväriä voidaan käyttää muita ympäristöön sopivia  
värejä. Kadun puoleisiin julkisivuihin on toteutettava ikkunoita.

Rakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Katemateri-  
aali on tumma konesaumattu pelti, betonikattotiili tai tiilikatto.

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

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi voidaan toteuttaa yh-  
teistiloja sekä talousrakennuksia enintään 10 % rakennusoikeu-  
desta lisäkerrosalana.

Autopaikoista kahdeksan tulee olla katettuja. Autopaikkojen ra-  
kennusalalle saa sijoittaa jätteiden keräykseen soveltuvat syväke-  
räysastiat.

Tontti on aidattava pensasaidalla.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kul-  
kuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Tontille on ajoyhteys Jussilantieltä. Alueelta on hyvät jalankulun ja  
pyöräilyn yhteydet Hyrylän keskustaan. Pähkinämäentietä kulkee  
linja-autovuoroja mm. Hyrylän, Keravan ja pääkaupunkiseudun  
suuntiin. Lähin pysäkkipari sijaitsee Pähkinämäentiellä noin 400  
metrin päässä.

Kaava-alue rajautuu Aropolun asemakaavan muutosalueeseen,  
jonka tavoitteena on asuinalueiden läheisyydessä olevan liiken-  
teen rauhoittaminen poistamalla Aropolku niminen yleiselle jalan-  
kululle varattu tiealue. Kaavamuutoksella on tarkoitus myös kor-  
jata katualueen ja korttelialueiden välisiä rajalinjoja Jussilantien  
alueella sekä Jussilantien ja Jokipellontien risteysalueella. Aropo-  
lun asemakaavan muutos on nyt ehdotusvaiheessa.

---

Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelialueella on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Korttelialueelle ei kuitenkaan saa pysäköidä raskasta ajokalustoa.

### Kaavaratkaisu

Ajo tontille on Jussilantieltä. Pysäköinti tapahtuu tontilla. Autopaikkoja on varattava vähintään:

AP-korttelialue:

1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai 1,2 ap / asunto



*Kuva: Näkymä Jussilantielle.*

### Palvelut

Mikkolan koulu sijaitsee noin 400 m päässä Pähkinämäentien varressa ja Tuusulan koulukeskus alle 1 km päässä. Koulukeskuksen toiminta on loppumassa lähivuosina, kun Monio ja Rykmentinpuiston monitoimikampus valmistuvat. Monion on suunniteltu valmistuvan vuonna 2022, jolloin lukio siirtyy Monion uusiin tiloihin. Rykmentinpuiston kampuksen on suunniteltu valmistuvan vuonna 2024 jolloin yläkoulu siirtyy myös pois koulukeskuksesta. Lisäksi Mikkolan koulusta ollaan luopumassa, kun sen oppilaat siirtyvät sekä Rykmentinpuiston että Lahelan uusiin monitoimikampuksiin niiden valmistuttua. Kaava-alueelta alle 500 metrin päähän Tuusulanväylän länsipuolelle on suunnitteilla uudisrakennuksena toteutettava päiväkot Martta Wendelin, joka korvaa val-

mistuttuaan nykyisiä käytöstä poistuvia päiväkotirakennuksia, kuten kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan Mikkolan päiväkodin sekä Tuusulanväylän itäpuolella sijaitsevan Kievarin päiväkodin. Hyrylän keskustan palvelut ovat noin 1,5 km päässä ja Tuusulan urheilukeskus noin 2 km päässä.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### Luonnonympäristö

#### Lähtökohdat

Tontti on suurelta osin hoitamaton piha-alue. Tontilla kasvaa heinikkoa, yksittäisiä puita ja pensaita. Alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Lähin vedenottamo sijaitsee n. 700 metrin päässä kaava-alueesta. Pohjavesi virtaa alueella luoteeseen kohti vedenottamo.



*Kuva: Tontti on pääosin hoitamaton piha-alue.*

#### Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu määräykset pohjaveden suojelusta ja hulevesien järjestämisestä.

---

Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Kattovedet tulee imeyttää takaisin maaperään pohjavedeksi. Imeyttäminen tulee tapahtua biosuotimen tai vastaavan kautta, ei suoraan kivennäismaaperään. Kattovedet voidaan kuitenkin laskea puhtaiksi vesiksi, jolloin niitä ei tarvitse erikseen käsitellä ennen niiden imeyttämistä. Muilta kuin moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueilta ja jäteastian sijoituspaikoilta muodostuvat hulevedet voidaan ohjata pintavaluntana. Pistemäisiä hulevesien pur-

---

kukohtia puistoon ei sallita. Alueen maaperä on tässä tapauksessa paljolti savea, joten siltä osin vesiä ei pohjavesiin asti imeytymällä tavanomaisia määriä päädy.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä sekä pohjaveden hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta. Likaisia hulevesiä ei saa johdtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön. Mikäli hulevesien puhdistamiseen käytetään öljynerotuskaivoja, ne tulee mitoittaa oikein ja niistä tulee rakennusluvan yhteydessä esittää periaatepiirroksat, mitoitusperiaatteet ja käyttöohjeistus.

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.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Rakennus on ollut 1,5 vuotta tyhjillään. Piha-alue on yleisilmeeltään hoitamaton ja kasvillisuus villiintynyt.

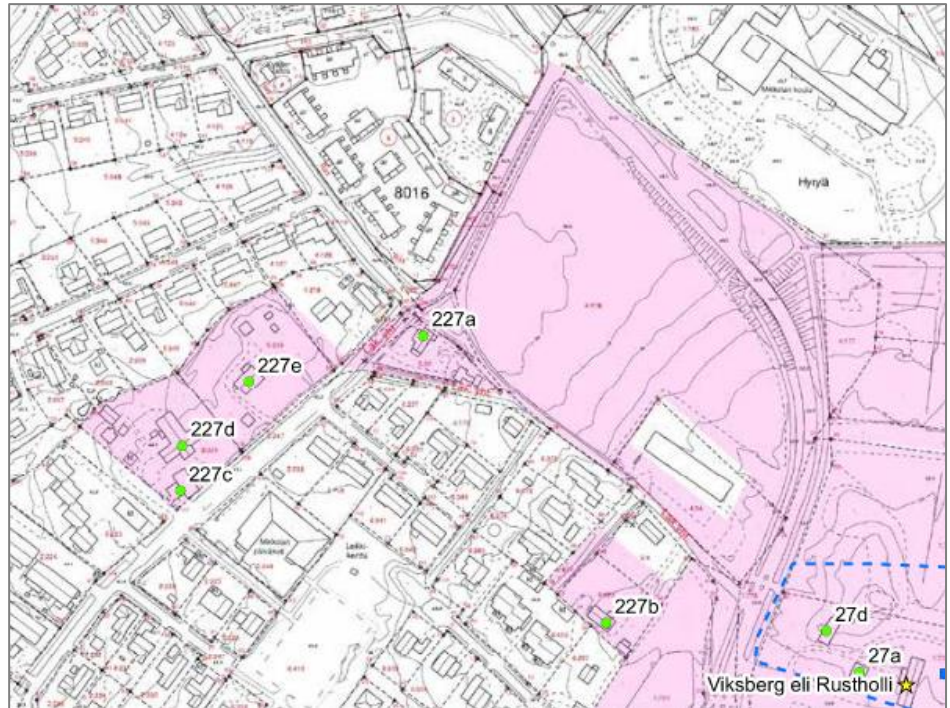
### Kaavaratkaisu

Täydennysrakentamisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy paikallisesti, joka on kestävä kehityksen mukaista.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä (2016) Jussilan ja Mikkolan rakennetulle kulttuuri-alueelle ja Hyrylän taajaman kulttuurimaisema-alueeseen. Lisäksi alueella sijaitseva Ali-Postin talo on luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena. Selvityksessä on todettu Ali-Postin päärakennuksen olevan lajityyppinsä tavanomainen mutta poikkeuksellisen suuri edustaja.



*Kuva: Ote Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen -selvityksestä (2016). Tontilla sijaitseva Ali-Postin talo on luokiteltu II-luokan kohteeksi.*



*Kuva: Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa on suoritettu kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus (Raksystems, 2021).*

### Kaavaratkaisu

Hankkeen toteutus edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista. Rakennuksessa suoritettua kuntotutkimuksen (Raksys-

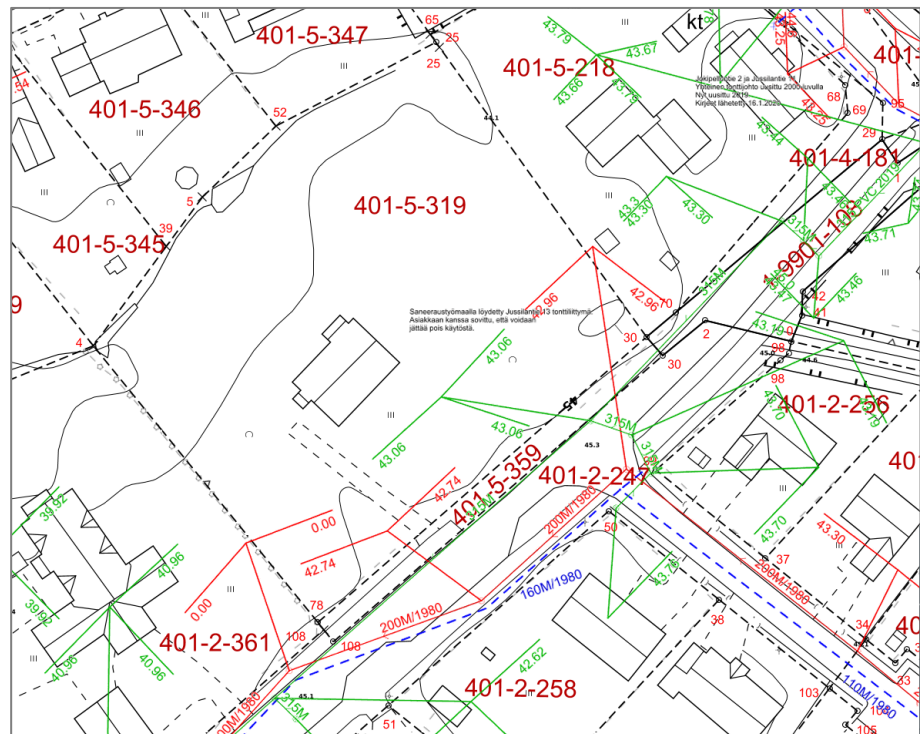
tems, 2021) mukaan rakennus on pahasti vaurioitunut, rakennuksessa on sortumavaara eivätkä eri rakennusosiin kohdistuvat laajat korjaustoimenpiteet olisi kannattavia.

## Yhdyskuntatekninen huolto

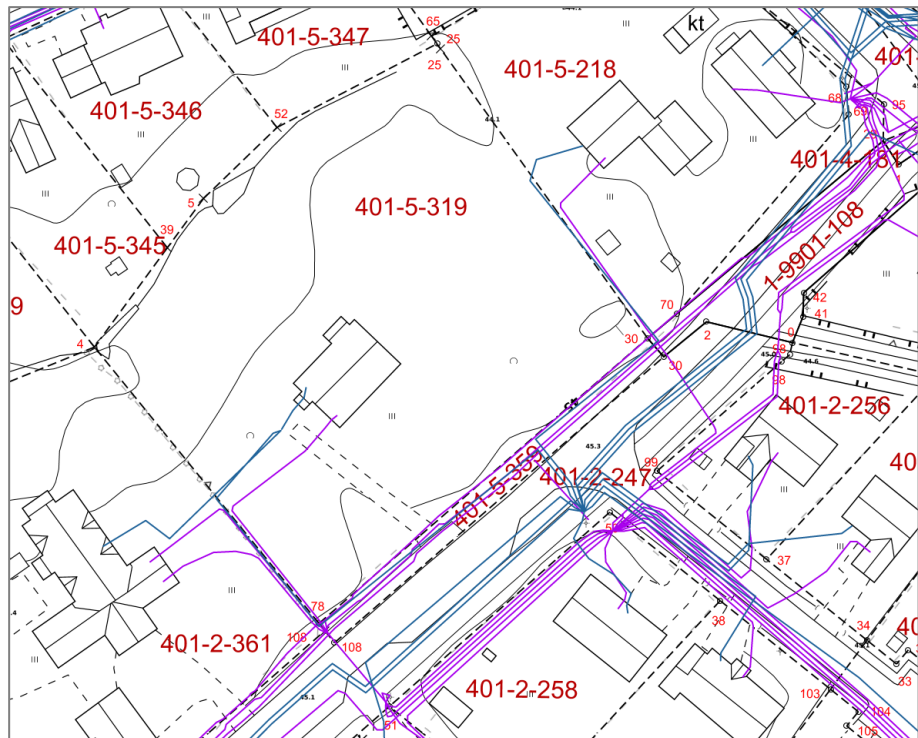
### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontilla tai sen tuntumassa on maanalaisia viemäreitä, vesijohtoja tai sähköjohtoja.

Alueen maaperä ei ole edullinen hulevesien imeytymisen kannalta, mutta osa hulevesistä imeytyy tontilla maaperään. Alueella ei kuitenkaan ole laajoja pinnoitettuja tai hulevesien valun eriyttäviä tekijöitä. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.



Kuva: Tuusulan Veden johtokartta, sadevesiviemärit, viemärit ja vesijohtot (ei mittakaavassa, TuuGis 8.4.2022)



Kuva: Elisan (viol.) ja Carunan (sin.) johtokartat (ei mittakaavassa, TuuGis 8.4.2022)

### Kaavaratkaisu

Tontilla on maanalaisia sähköjohtoja, jotka tulee huomioida toteutusvaiheessa. 0,4 kV maakaapeleiden läheisyydessä kaivaminen tarkoittaa kaivamista alle 0,5 metrin etäisyydellä kaapelista. Maakaapeleiden läheisyydessä kaivu edellyttää aina kaapelinnäyttöä. Tarvittavista johtojen siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Osa hulevesistä imeytyy tontilla. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Alueen maaperä on savea. Maaperän rakennettavuus tulee tutkia erikseen.

Alue kuuluu Tuusulanjoen alaosan valuma-alueeseen.

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.



Kaavaratkaisu

Perustamistapa tulee tutkia rakentamisen yhteydessä.

## Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

## VAIKUTUKSET

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Jussilantie 13. Raksystems, 29.10.2020
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus Jussilantie 13. Raksystems, 30.3.2021
- Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta. Pöyry, 6.7.2018
- Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
- Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
- Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
- Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
- Luonnon tila Keski-Uudellamaalla, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 2014
- Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
- METSO-inventointi, Innofor Finland Oy, 2011

Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla tiivistetään taajamarakennetta mahdollistamalla alueelle rivitalorakentamista. Rakentaminen tukeutuu aluetta ympäröivään pientaloalueeseen sekä olemassa oleviin liikenteellisiin ja kunnallisiin verkostoihin.

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontin ympärille on osoitettu rivitalorakentamista (AOR ja AR), joiden tonttitehokkuus vaihtelee 0,2-0,29 välillä. Kaavamuutoksen tonttitehokkuus on noin 0,29 ja vastaa siten ympäristöön osoitettua rakennustehokkuutta.

#### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä, joten kaavaratkaisun toteutuksella ei ole vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne rivitalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Alueella on kunnallistekninen verkosto. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön

Hankkeen toteutus edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista. Rakennus on pahasti vaurioitunut, rakennuksessa on sortumavaara eivätkä eri rakennusosiin kohdistuvat laajat korjaustoimenpiteet olisi kannattavia.

Alueen kaupunkikuva muuttuu uuden rakentamisen myötä, tuo uusia ajallisia kerrostumia sekä tiivistää pientalovaltaista aluetta. Rakentaminen tukeutuu kuitenkin ympäröivään pientaloalueeseen. Rakentamista ohjaavat kaavamääräykset, joiden mukaan uudisrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja sovittaa olemassa olevaan ympäristöön. Rakennusten ulkoasua koskevissa määräyksissä on noudatettu tontin vanhan asuinrakennuksen julkisivujen mukaan vaaleaa vaakalautaa, johon voidaan liittää tehosteväreinä ympäristön rakennuksista löytyviä värejä.

Jussilantie on varsin vihreä ja olemassa olevat pientalot alueella ovat pääosin punaisen ja keltaisen sävyisiä. Täydennysrakentamisen myötä katunäkymä tulee hieman muuttumaan.

Kaavamääräyksiin ohjataan rakentamistapaa. Vaalea puuvuorattu rakennus on ilmeeltään tontilla nyt sijaitsevan rakennuksen mukainen. Tehosteväreinä voidaan käyttää esimerkiksi ympäristön rakennuksissa olevia värejä tai muita ympäristöön soveltuvia värejä.

#### Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaava mahdollistaa rivitalojen rakentamisen valmiin kaupunkirakenteen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu tiivistää taajamarakennetta ja tukee vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä virkistykseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia.

## TOTEUTUS

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava-alueella tonttijako on ohjeellinen. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako ennen rakentamista. Asemakaava-alueella on kunnallistekniikkaa valmiina. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

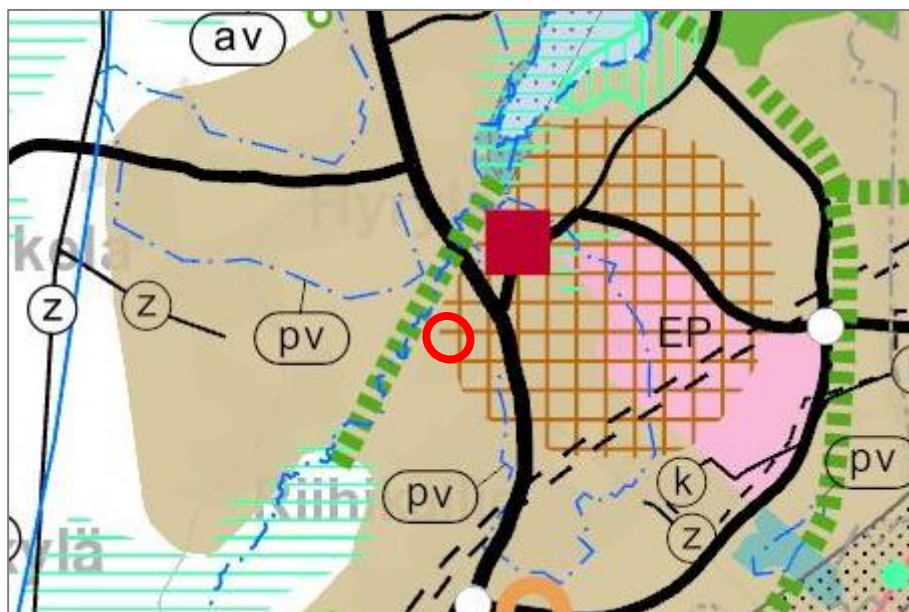
## Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Vaihemaakuntakaavoissa 1, 3 ja 4 ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

Uusimaa-kaava 2050 on valmisteltu vaiheittain vuosina 2016–2020 ja korvaa tullessaan voimaan nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokouksen 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Hallinto-oikeus totesi 24.9.2021, ettei sen 22.1.2021 määräämää täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty. Lisäksi se on antamallaan kolmella päätöksellä hylännyt pääosan Uudenmaan maakuntavaltuuston maakuntakaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Hallinto-oikeus kumosi kuitenkin luonnonsuojeluyhdistysten valituksista osia maakuntakaavasta ja Uudenmaan ELY-keskuksen valituksesta osia vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevista kaavamääräyksistä lainvastaisina.

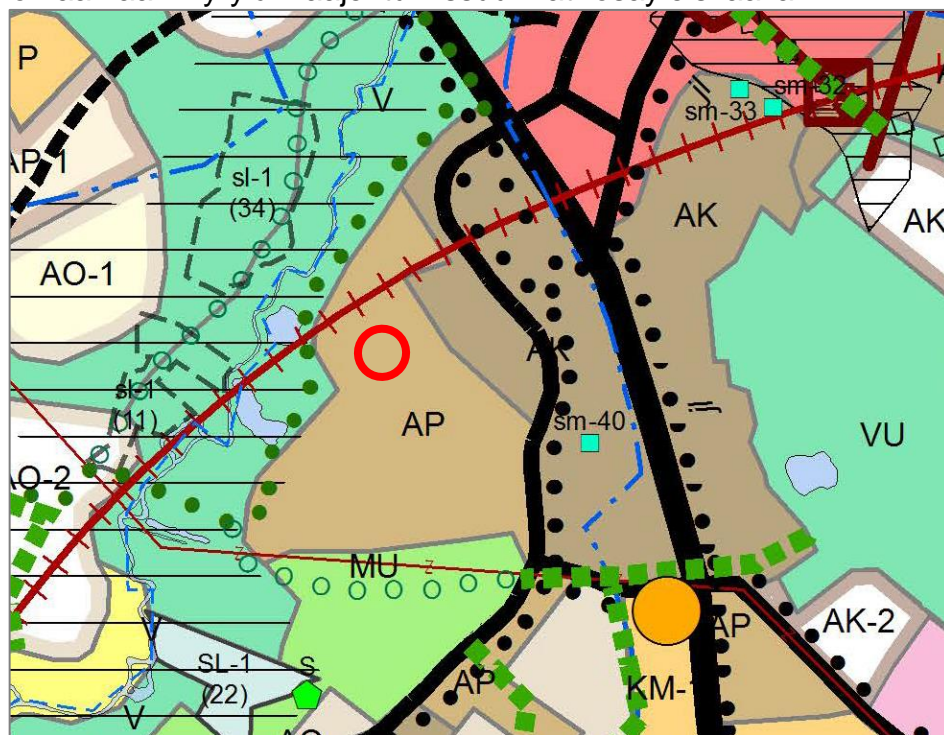


Kuva: Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Hyrylän laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen), mutta sillä ei ole oikeusvaikutusta tälle alueelle.

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Tuusulan yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaavan.



Kuva: Tuusulan yleiskaava 2040, kaavaehdotus (23.1.2019).

### Asemakaavat

Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi.

### Maanomistus

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Ks. liitekartta maanomistuksesta.

### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

---

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavahanke pohjaa kunnanhallituksen päätökseen 21.9.2020 § 349 lisätä hanke kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena. Kaavoitus on kuulutettu vireille 24.3.2021.

### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta.

Yhteistyötä tehdään tarvittaessa ehdotusvaiheessa tarpeellisten viranomaistahojen kanssa.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 25.3.–28.4.2021.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 25.3.–28.4.2021 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta annetuissa lausunnoissa kommentoitiin suunnitelman olevan verrattain tiiviisti rakennettu ja kehoitettiin huomioimaan suunnitelman soveltuvuus vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön. Lisäksi tulisi ottaa huomioon esteettömyys ja asuntojen soveltuvuus myös ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. HSL ei antanut lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntoja saapui 8 kpl.

---

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaava-luonnoksesta kohdistuivat pääosin rivitalorakentamiseen alueelle. Asuinalue tulisi rakentaa väljemmin ja huomioida puusto ja istutukset kadun varressa sekä näköesteenä tontin rajalla. Lisäksi mielipiteissä kehoitettiin huomioimaan alueen sijoittuminen Jussilan ja Mikkolan rakennetulle kulttuurialueelle ja Hyrylän taajaman kulttuurimaisema-alueeseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.1. - 27.2.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 21.12.2021 ja kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

### **Yhteenveto lausunnoista**

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

Kasvatus- ja sivistyslautakunta  
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta  
Helsingin kaupungin museo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo  
Caruna Oy:n puolesta Rejlers Finland Oy

Seuraavilla tahoilla ei ollut lausuttavaa: Uudenmaan liitto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Museovirasto

Kaavaehdotuksesta saaduissa viranomaisten lausunnoissa esitetyt huomiot kohdistuivat mahdollisiin johtojen uusimisen tarpeeseen ja johtojen siirtokustannusten kohdistumiseen, rakentamisen ympäristöön sopimiseen sekä siihen, että rakennusta ei tarvitse esittää suojeltavaksi asemakaavassa.

Lausuntoihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

### **Yhteenveto muistutuksista**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat kaavassa määrätyn rakentamisen määrään ja sen ympäristöön sopivuuteen sekä sen korkeusasemiin, mielipiteiden ja muistutusten esittämiseen kaavaprosessista, kaavan selvityksiin, kaavalle asetettuihin odotuksiin, jokilaakson ja kaava-alueen luontoarvoihin, kaava-alueen luoteenpuoleiseen ojaan, hulevesien ohjaamiseen, pohjaveden suojeluun, rakentamisen perustettavuuteen, maaperän huomioimiseen, nykyiseen puustoon ja näkyymiin alueella, ajoneuvoliittymän, autopaikkojen ja autokatoksen sijoitteluun, tontinkäytön mahdollisuuksiin, liikenteen määriin ja liikenneturvallisuuteen Jussilantiellä, katualueiden suunnitteluun kaava-



alueen ulkopuolisena asiana, kaava-alueen ulkopuolella olevan toteutetun rakentamisen keskinäisiin ominaisuuksiin, maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja 54 §:n sisältövaatimusten arviointeihin asemakaavan muutoksen suhteen, asemakaavan muutoksen selvityksiin, asiakirjoihin, joissa on arvioitu perustuslain 6 §:n vaatimusta maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, kaavaselostuksen sivun 11 tietojen oikeellisuuteen koskien kaavoituksen etenemistä, kaavaselostuksen vireille tulon ajankohdan määrittelyyn, kaavaselostuksen sisällöllisen rakenteen laatimiseen ja ympäristöministeriön asemakaavaselostusoppaaseen, kaava-alueen rakentamisen korkeuksiin, pinnantasauksiin ja maastonmuokkaamiin, tontin aitaamiseen pensasaidalla, pensasaidan sijaintiin suhteessa ojaan, maatäyttöjen, maastonmuokkausten ja pengertämisen tekemiseen, tontin ja kaava-alueen luoteisosassa olevan ojan virtaaman estämiseen.

Muistutuksiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

#### Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavakartassa on sitova tonttijako muutettu ohjeelliseksi, kiinteistöjen hallinnan tarkoituksenmukaisuudesta johtuen.

#### Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselostusta on täydennetty johtokarttaotekuvien osalta, Carunan/Rejlers Oy:n lausunnon johdosta.

#### Kaavaehdotuksen esittäminen kunnanhallitukselle

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle ja 27.4.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 3636 hyväksymistä.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 27.4.2022  
kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola

---