

# JUSSILANTIE 13 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus  
nro 3636

TUUSULA

**Rakentamisen**  
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3636  
PÄIVÄTTY XX.XX.2021

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan  
1 kunnanosan (Hyrylän)  
Korttelin 32055 tonttia 5  
Asemakaavalla muodostuu korttelin 32055 tontti 5

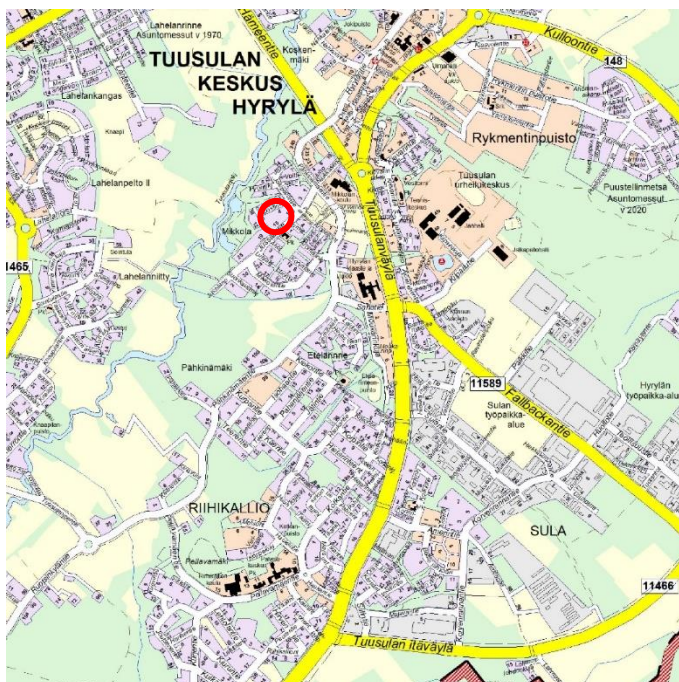
Kaavan nimi:  
Jussilantie 13  
Asemakaavan muutos

Laatija:  
Tengbom Oy

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.3.2021  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolo:  
25.3.-28.4.2021  
Kuntakehityslautakunta: 10.3.2021 § 21  
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): xx.xx.-xx.xx.xxxx  
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän keskustan länsipuolelle Mikkolaan Jussilantien varteen.

---



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

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

**Kaavapiirtäminen:** 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 .....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	8
Palvelut .....	9
Esteettömyys .....	10
Luonnonympäristö .....	10
Ekologinen kestävyys .....	12
Suojelukohteet .....	12
Yhdyskuntatekninen huolto .....	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	14
Ympäristöhäiriöt .....	14
VAIKUTUKSET .....	15
TOTEUTUS .....	17
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	17
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	20

---

## LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
  - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
  - Havainnekuvia
  - Maanomistuskartta
  - Vesihuoltoverkosto
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- 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.

Suunnittelualue 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 viereille maanomistajan aloitteesta.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

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

### Mitoitus

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

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

---

Rakennusoikeutta muodostuu 1 200 k-m<sup>2</sup> asunnoille sekä 120 k-m<sup>2</sup> yhteistiloille ja talousrakennuksille.

Alueelle muodostuu yhteensä noin 17 asuntoa, joista kaikki ovat uusia.

## 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/talousrakennuksia.

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 kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on vaakalaudoitus ja rakennusten julkisivujen värisävyn tulee olla valkoinen tai vaaleanharmaa. Tehosteväriä voidaan käyttää muita ympäristöön sopivia värejä. Kadun puoleisiin julkisivuihin on toteutettava ikkunoita.

Rakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Katemateriaali 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 yhteistiloja sekä talousrakennuksia enintään 10 % rakennusoikeudesta.

Autopaikoista kahdeksan tulee olla katettuja. Autopaikkojen rakennusalueelle saa sijoittaa jätteiden keräykseen soveltuvat syväkeräysastiat.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkueinä 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 liikenteen rauhoittaminen poistamalla Aropolku niminen yleiselle jalankululle varattu tiealue. Kaavamuutoksella on tarkoitus myös korjata katualueen ja korttelialueiden välisiä rajalinjoja Jussilantien alueella sekä Jussilantien ja Jokipellontien risteysalueella. Aropolun 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 Rykmentipuiston monitoimikampus valmistuvat. Monion on suunniteltu valmistuvan vuonna 2022, jolloin lukio siirtyy Monion uusiin tiloihin. Rykmentipuiston kampuksen on suunniteltu valmistuvan vuonna 2024 jolloin yläkoulu siirtyy myös pois koulukeskuksesta. Lisäksi Mikkolan koulusta ollaan luopumassa, kun sen oppilaat siirtyvät sekä Rykmentipuiston että Lahelan uusiin monitoimikampuksiin niiden valmistuttua. Kaava-alueelta alle 500 metrin päähän Tuusulanväylän länsipuolelle on suunnitteilla uudisrakennuksena toteutettava päiväkot Martta Wendelin, joka korvaa valmistuttuaan 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 vedenottamoa.



*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 pohjavesisuojaus sisäällä 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. Muilta kuin moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueilta ja jäteastian sijoituspaikoilta muodostuvat hulevedet voidaan ohjata pintavaluntana. Pistemäisiä hulevesien purkukohtia puistoon ei sallita.

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.

---

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

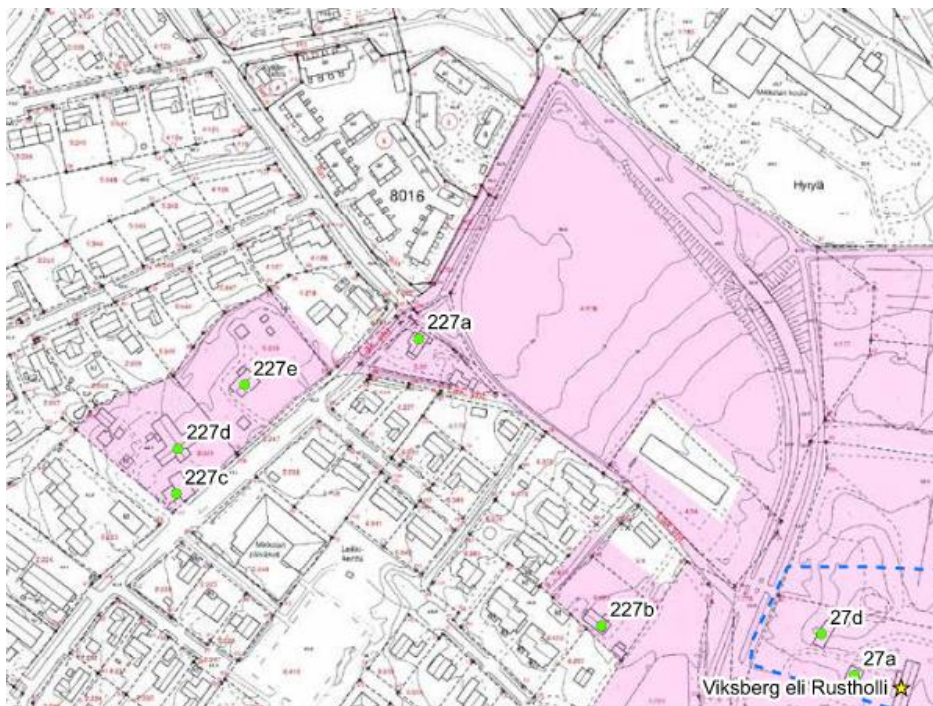
Täydennysrakentamisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy paikallisesti, joka on kestävä kehityksen mukaista.

## Suojelukohdeet

### 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 suoritettun kuntotutkimuksen (Raksystems, 2021) mukaan rakennus on pahasti vaurioitunut, rakennuk-

sessä on sortumavaara eivätkä eri rakennusosiin kohdistuvat laajat korjaustoimenpiteet olisi kannattavia. Rakennusta ei suojella asemakaavassa.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin reunoilla kulkee maanalaisia sähköjohtoja.

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

### Kaavaratkaisu

Tontin reunoilla kulkee 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.

Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset. Hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

## 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. Raksystems, 29.10.2020
- 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 katto- ja muodon 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 ilmastonmuutoksen 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 ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

---



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

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaaliin 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. 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.

---

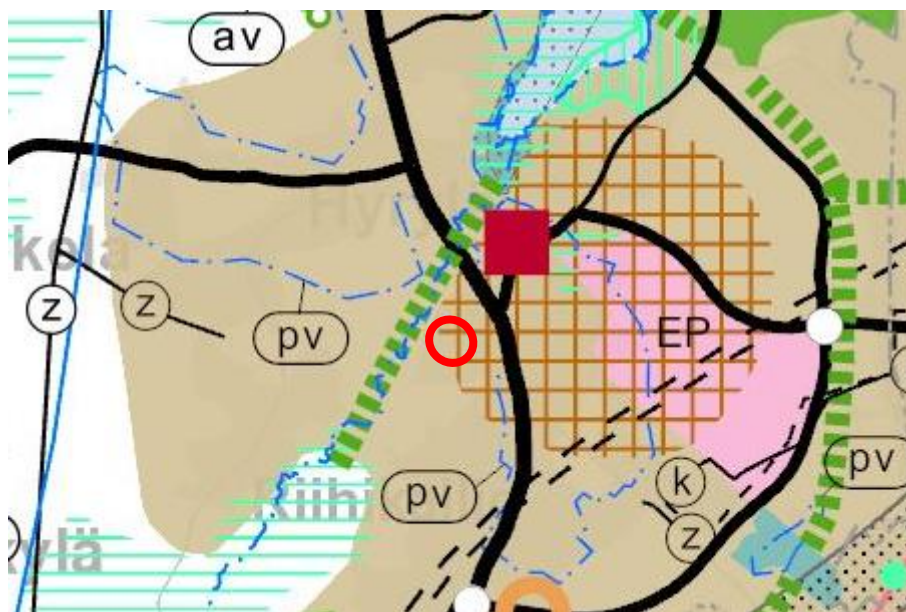
## Maakuntakaava

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. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

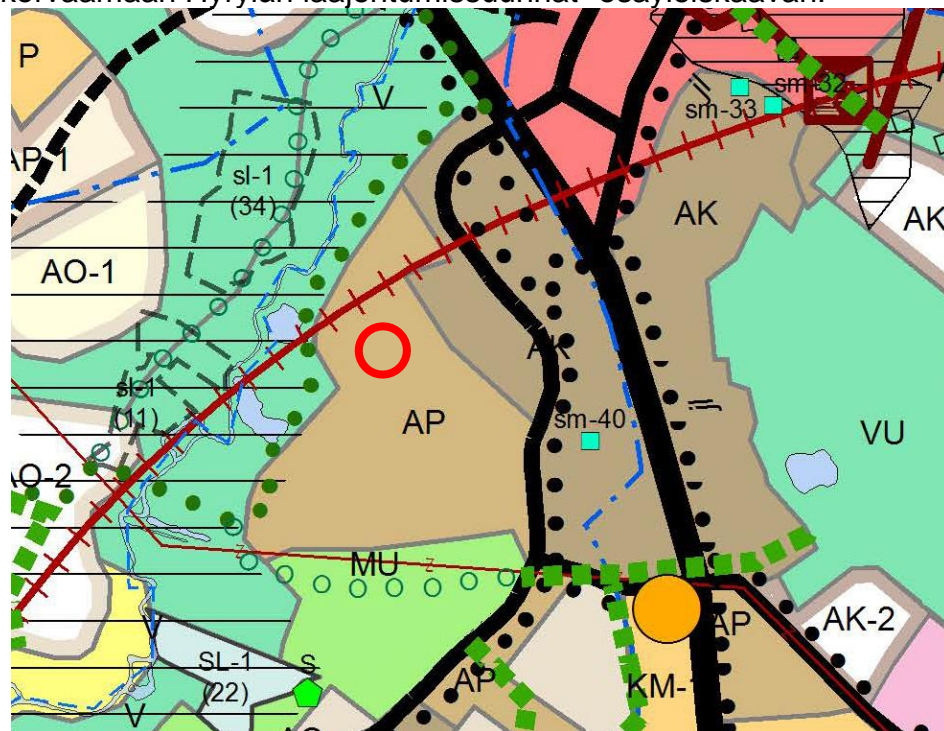


Kuva: Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

## 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 asema-kaava 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 ympäristö-ominaisuuksista 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 kaavaluonnoksesta 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

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

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Asemakaavaehdotus on nähtävillä xx.x.–xx.xx.2021 seuraavissa paikoissa:

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

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, x.x.2021  
kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola

---