

LUONNOS



Asemakaava luonnoksen selostus

Mattila II

Kaava nro 3648

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**



TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS (LUONNOS)

ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3648

PÄIVÄTTY 08.12.2022

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan

6. kunnanosan (Mattila) ja 4. kunnanosan (Rantatie) kortteileita xxxxx–xxxxx, korttelin xxxxx tontteja x ja y sekä xx lähivirkistysliikenne- ja katualueita

Asemakaavalla muodostuvat uudet korttelit xxxxx ja xxxxxx sekä lähivirkistysalueet- ja katualueet

Kaavan nimi:

Mattila II

Laatija:

Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.02.2022

Kuntakehityslautakunta: x.x.20xx

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta

Kunnahallitus

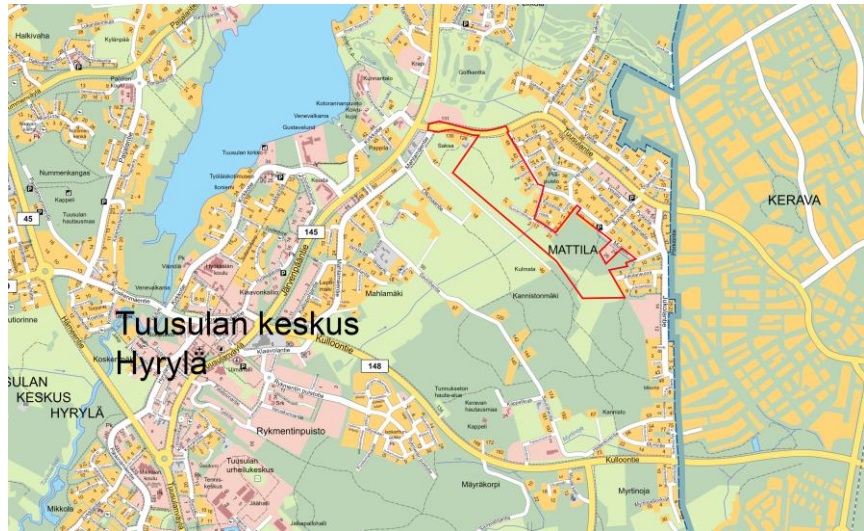
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Asemakaavaluonnoksen rajausta sijoittuu Hyrylän keskustan koillispuolelle, Mattilan asuinalueen tuntumaan. Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan Mattilan (6) ja Rantatien (4) kunnanosissa ja Kirkonkylän maarekisterikylään (405). Luonnosalueen pinta-ala on noin 44 ha ja sen mitta pituussuunnassa noin 1500 m. Alue käsittää Mattilan asuinalueen lounaisreunan, ns. Saksan alueen peltoalueita, sekä yksittäisiä rakennettuja kortteileita ja asuinalueita rajaavia metsäalueita.



Kaava-alueen sijainti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Vili Lustman, kaavasuunnittelija, Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen: Päivi Parviainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Maankäyttö: Lauri Töllli, maankäyttöinsinööri, Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Kunnallistekniikka: Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Hanna Riihinen

Muut viranomaistahot

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Annina Vuorsalo

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Liikennevirasto

Museovirasto

Uudenmaanliitto

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	8
ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
Tavoitteet	9
Mitoitus.....	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	10
Liikenne.....	12
Palvelut	13
Esteettömyys.....	13
Luonnonympäristö.....	13
Ekologinen kestävyys.....	16
Suojelukohteet	17
Yhdyskuntatekninen huolto	18
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	18
Ympäristöhäiriöt	19
Vaikutukset.....	19
TOTEUTUS.....	22
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	22
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	27

LIITTEET

1. **Seurantalomake**
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta/asemapiirustus
 - Havainnekuvat
 - Maanomistuskartta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- **Taustaselvitykset, lähdemateriaali ym. olennaista materiaalia**

Liiteluottelo täydennetään ehdotusvaiheessa

TIIVISTELMÄ

Asemakaava (kaavaratkaisu) sijaitsee Tuusulan kunnan Mattilan kunnanosassa nykyisen Mattilan omakotitaloalueen länsi- ja lounaispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien pientalojen rakentumisen alueelle yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja ympäröiviä luonto- ja virkistysarvoja säästävällä tavalla.

Kaavaratkaisun tavoitteena on pientaloalueen laajentaminen. Tuusulan pormestariohjelman 2021 - 2025 hengessä aluetta suunnitellaan pientalovaltaisena, mutta tiiviinä asuinalueena. Huomiota kiinnitetään alueen ekologisen yhteyden säilyttämiseen ja alueen virkistysyhteyksien, sekä kevyen liikenteen reittien suunnitteluun. Liikenneverkon parantamistarpeet selvitetään pyrkimyksenä taata sujuva ajoneuvoliikenne, sekä kannustava ympäristö pyöräilylle, kävelyille ja joukkoliikenteen käyttämiselle. Tuusulan Kirkonkylän koulun yhteyksien turvallisuutta kehitetään. Olevan infran hyödyntämistä, sekä alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia selvitetään suunnittelun aikana.

Uutta kerrosalaa kaavaluonnoksessa on noin 41 800 kerrosalaneliometriä. Asukasmäärän lisäys on noin 820 henkeä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia katujen, vesihuollon ja valaistuksen osalta noin 4,5 miljoonaa euroa.

Näiden lisäksi kunnalle aiheutuu kustannuksia mahdollisista meluntorjunnasta, hulevesien hallintarakenteesta, sekä puistopoluista, joiden tarve ja kustannusarvio tarkentuvat kaavaehdotukseen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Maanmyyntitulot ovat kunnalle noin 14 milj. euroa. Maankäyttöso-
pimusten sopimuskorvaustulot kunnalle ovat noin 0,35 milj. euroa.

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen rajaus sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita, joista osa on asemakaavoittamattomia. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty seitsemän yksityisomisteisen kiinteistön alueen sisällyttämistä asemakaavaan.

Kunta valmistele asema-
kaavan muutoksen perusteella kyseen tulevat maankäyttöso-
pimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 34 kpl

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti kaavoitusprosessiin, alueen liikenteeseen, teiden turvallisuuteen, alueen maaperän rakennettavuuteen, huoleen viher- ja virkistysalueiden säilymisestä ja Tuusulan identiteettiin pientalovaltaisena kuntana.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat opetuksen järjestämiseen ja palveluverkon kehittämiseen, maisema-arvoihin, liikenneverkon turvallisuuteen, mahdollisiin muinaismuistoihin alueella, hulevesiin, ekologisiin yhteyksiin, luonto- ja virkistysarvoihin ja sähkönjakeluun.

Kaavaluonnoksen laatimisen osalta on pidetty tiivistä yhteistyötä alueen asukkaiden ja Mattilan asukasyhdistyksen kanssa. Mattilan asukasyhdistyksen edustajat ovat osallistuneet neljään tapaamiseen kunnan kaavoittajien kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on pientaloalueen laajentaminen. Alue sijaitsee liikenteellisesti sekä sijaintinsa puolesta otollisella alueella, lähellä Hyrylän, sekä Keravan palveluita. Tuusulan pormestariohjelman 2021 - 2025 hengessä aluetta suunnitellaan pientalovaltaisena, mutta tiiviinä asuinalueena. Huomiota kiinnitetään alueen ekologisen yhteyden säilyttämiseen ja alueen virkistysyhteyksien, sekä kevyen liikenteen reittien suunnitteluun. Liikenneverkon parantamistarpeet selvitetään pyrkimyksenä taata sujuva ajoneuvoliikenne, sekä kannustava ympäristö pyöräilylle, kävelyille ja joukkoliikenteen käyttämiselle. Tuusulan Kirkonkylän koulun yhteyksien turvallisuutta kehitetään. Olevan infran hyödyntämistä, sekä alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia selvitetään suunnittelun aikana.

Suunnittelualue sisältää Tuusulantien (mt 11610) tiealueen Mahlamäentien ja Suotien välissä. Tarkoitus on muuttaa tiealue maantiestä katualueeksi ja parantaa tien turvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta Tuusulan Kirkonkylän koulun alueella. ELY:n kanssa on tehty suunnittelusopimus, jossa on sovittu tavoitteesta muuttaa koko Tuusulantie kunnan katualueeksi.

Kaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaava luo monipuoliseen pientalorakentamiseen soveltuvia tontteja kuntatalouden kannalta kestävästi luoden tulevaisuudessa asuntoja kuntalaisten erilaisiin elämänvaiheisiin. Kaava rakentaa kestävää tulevaisuutta painottaen kestäviä liikkumisen tapoja, yhteiskuntarakenteen eheyttämistä ja olevien viheralueiden säilyttämistä. Kaavaa laaditaan kuntalaisia osallistaen lähidemokratian hengessä kunnan, asukkaiden ja yhteisöjen yhteistyötä samalla vahvistaen.

Kaavaratkaisu tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä yhdyskuntarakennetta, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä. Kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä sijoittuen olevan palveluverkon ja nykyisten kaupallisten keskusten läheisyyteen. Kaavaratkaisu säilyttää alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja huomioi alueen ekologiset yhteydet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 41,8 ha.

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 41 800 k-m². Rakennettavaksi suunniteltavalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavoitettava kerrosalamäärä mahdollistaisi noin 820 uutta asukasta 50 kerrosalaneliömetrin keskimääräisellä asumisväljyydellä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Mattilan omakotitaloalueen tuntumassa. Tällä hetkellä suurin osa alueesta on käytössä peltona ja talousmetsänä. Suunnittelualueeseen sisältyy myös joitakin asemakaavan ulkopuolisia yksityisomisteisia kiinteistöjä asumuksineen, osa Tuusulantien tiealueesta, sekä Suotien länsipuoliset asuinkorttelit.

Mattilan asuinalue on pientalovaltainen. Alueen vanhempaa rakennuskerrostumaa edustavat alueen rintamamiestalot. Mattila kaavoitettiin pientila-alueeksi siirtoväelle ja rintamamiehille 40-luvun lopulla ja koostui alun perin $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{2}$ hehtaarin asuntotonteista. Tuusulassa pieniä asuntotiloja kaavoitettiin poikkeuksellisen pal-

jon, Uudellamaalla kolmanneksi eniten Espoon ja Helsingin pitäjien jälkeen. Mattila on Tuusulan laajin pientila-alue ja se käsitti ennen noin 300 ha alueen.

Alun perin väljästi rakennettua aluetta on vuosikymmenien mittaan täydennysrakennettu ja lopputuloksena on monipuolinen kuudelma eri aikakausien arkkitehtuuria aina 40-luvulta 2000-luvulle. Aluetta leimaa sen puutarhamaisuus; runsaat pensasaidat, sekä vehreät pihat. Tuusulantietä vasten, jonkun matkan päässä kaavaluonnosalueesta sijaitsee joitakin 70-luvulta peräisin olevia, sekä myöhemmin rakennettuja 2000-luvun matalia, U:n muotoon väljästi sommiteltuja kerrostaloja. Alueen koillisosassa sijaitsee myös päivittäistavarakaupparakennus.

70-luvun kerrostaloja löytyy myös etelämpää, Jukolantien varrelta. Nämä rakennukset muodostavat 70-lukulaisen väljän umpikorttelia mukailevan korttelirakenteen, joka rajautuu Jukolantien vastaiseen paikoitusaluevyöhykkeeseen. Uudempaa arkkitehtonista kerrostumaa edustavat Jukolankaaren alueen 2000-luvun kaupunkimaiset pientalot, joiden mitoitus on muuta aluetta tiiviimpää ja urbaanimpaa. Alueen syleilyssä sijaitsevat metsäalueet ovat ilmeisesti alueen asukkaille tärkeitä virkistysalueita, ja metsäpohja on myös paikoin runsaasti kulunutta esimerkiksi maastopyöräilyntakia. Mattilan omakotitaloalueen ydinosat on luokiteltu rakennetuksi kulttuurialueeksi, koska ne säilyttävät alueelle ominaista 40–60-lukujen arkkitehtuuria.

Kaavaluonnosalueen luoteispuolella, entisen Keravan maantien varressa, sijaitsee jo 1700-luvulta peräisin oleva Saksan tila. Saksan tilan päärakennus ja eheänä säilynyttä pihapiiriä täydentävät talousrakennukset on luokiteltu Tuusulan rakennuskulttuurikohteiksi. Rakennusryhmä ympäröivine peltoineen ja rehevine kasvilisuuksineen muodostaa merkittävän maiseman kohokohdan ja sitoo alueen Tuusulan kirkonkylän ja Tuusulan rantatien kulttuurimaisemaan.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

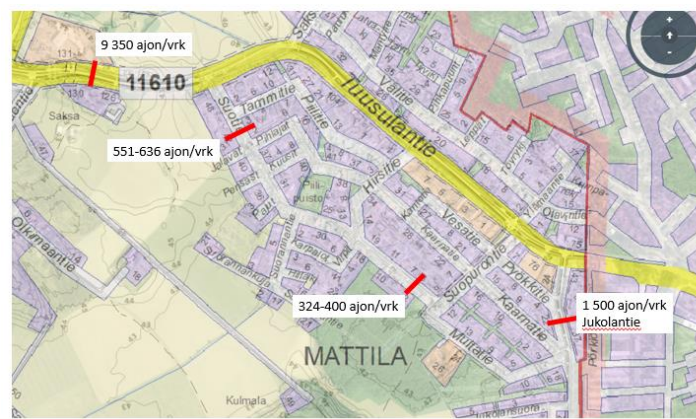
Kaavaluonnoksessa alueelle on esitetty AO-tontteja 70 kappaletta omakotitalotontteja, joiden koko vaihtelee noin 600 neliömetristä yli 1000 neliömetriin. Tonttien keskikoko on noin 700 neliömetriä. Suuremmat tontit sijoittuvat vanhojen pihapiirien yhteyteen, sekä kortteleihin, jotka sijaitsevat olemassa olevaa pientaloaluetta vasten. Lisäksi on esitetty 5 kappaletta noin 400-neliöisiä ”ketjutalotontteja”. Korkein sallittu kerrosoikeus on 1½ vanhan rakentamisen lähellä ja II etäämmällä vanhasta rakentamisesta.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Noin puolet alueen kerrosalasta on sijoitettu AP-korttelialueille. AP-alueet sisältävät rivitalomaisia "townhouse"-kortteleita sekä yhtiömuotoisia erillispientalokortteleita. Toteutuminen erillispientalomaisesti voidaan taata vaatimalla riittävän suurta asuntokokoa asemakaavamääräyksissä tai tontinluovutusehdoissa. Tämä tarkentuu kaavaehdotukseen. Lisäksi kaavoitettavien yksityisomisteisten kiinteistöjen pihapiireille on esitetty kaavaluonnoksessa AP-merkintää täydennysrakentamisen helpottamiseksi. Lopullinen kaavamerkintä tarkentuu maanomistajien kanssa käytävien neuvotteluiden myötä ehdotusvaiheessa.

Liikenne

Lähtökohdat



Kaavaluonnosalueen ympäristössä Tuusulantien liikennemäärä on nykyisin noin 9 400 ajon./vrk, Suotien pohjoispään liikennemäärä noin 550 - 640 ajon./vrk, Suotien eteläpään liikennemäärä noin 320 - 400 ajon./vrk ja Jukolantien liikennemäärä noin 1 500 ajon./vrk.

Kaavaratkaisu

Läpiajoliikenteen lisääntyminen nykyisellä Mattilan pientaloalueella minimoidaan ohjaamalla uuden asuinalueen liikenne kaava-alueen pohjoisosassa uudelle alueelliselle kokoojakadulle. Eteläosassa liikenneverkkoa jatketaan nykyistä Jukolansuoraa jatkaen. Katuverkko liittyy nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen pääasiassa jalankulun ja pyöräilyn väylien kautta.

Tuusulan itäväylän jatkeen linjaus ei sisälly kaavan rajaukseen. Itäväylän jatkeen selvitystyö etenee Mattila II-kaavatyön rinnalla osana laajempaa Koillis-Hyrylän liikenteen yleissuunnitelmaa. Kaava mukautetaan tulevan Itäväylän jatkeen liikenteellisiin ja maankäytöllisiin tarpeisiin esimerkiksi mahdollisen meluntorjuntatarpeen osalta Itäväylän jatkeen linjauksen tarkentuessa.

Kaavaluonnos esittää kaksi mahdollista liikenteellistä skenaariota: pohjoisosan kokoojakadun yhdistämisen vain Tuusulantielle tai sen kytkemisen Yleiskaava 2040 mukaiseen Suopurontien jatkeeseen.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee noin 2 000 metrin etäisyydellä Hyrylän keskustan kaupallisista ja kunnallisista palveluista. Uusi Tuusulanjärven kampus rakentuu aivan kaava-alueen louteispuolelle. Koulukampus tulee sisältämään tilat varhaiskasvatukselle, esiopetukselle, perusopetuksen 1–6. vuosiluokille sekä Tuusulan ruotsinkieliselle opetukselle.

Kaava-alue sijaitsee Keravan rajan tuntumassa. Matkaa Keravan keskustan kaupallisiin palveluihin, sekä Keravan rautatieasemalle on kaava-alueelta noin 1800 m. Kaava-alueen tuntumassa noin 500 metrin etäisyydellä sijaitsee päivittäistavarakauppa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

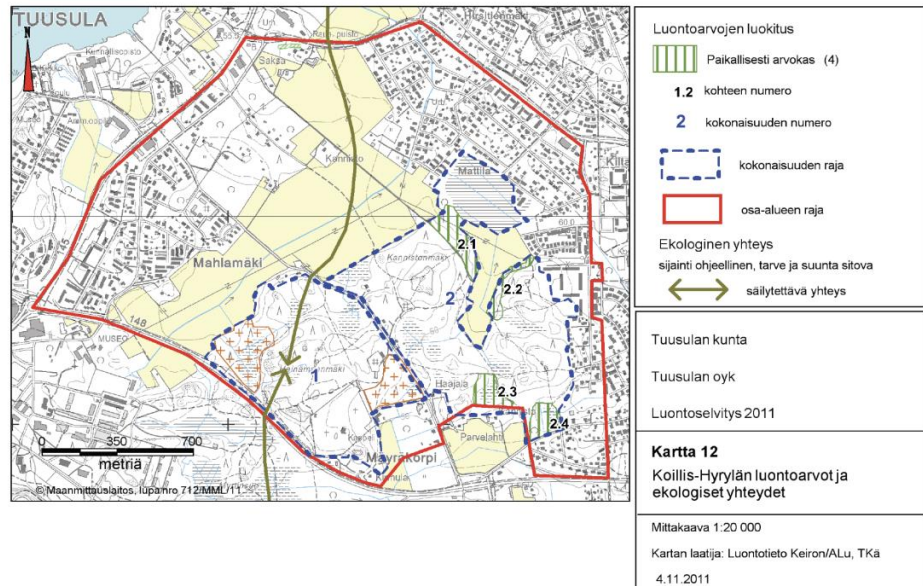
Kaava-alueelle on teetetty kaksi luontoselvitystä, vuonna 2011, sekä vuonna 2020.

Vuoden 2011 luontoselvitys (Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys, Keiron 2011) ei löytänyt alueelta luonnonsuojelulain tai metsälain nojalla tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Myöskään liito-oravahavaintoja ei ole raportoitu. Selvityksen mukaan luontoarvot alueella ovat kaiken kaikkiaan vähäiset ja suosittaa aluetta rakentamiskäyttöön virkistysarvot huomioiden.

Luontoselvitys paikansi yhden kaava-alueelle osittain sijoittuvan luontokokonaisuuden, sekä kaksi paikallisesti arvokasta elinympäristöä.

Kaava-alueelle ulottuva kokonaisuuden kaksi (2.) muodostaa Savirihentien itäpuolen, noin 73 hehtaarin laajuinen metsäalue. Alue on pääasiassa alle 100-vuotiasta talousmetsää ja alueen virkistyskäyttö on runsasta.

Selvitys löytää kaava-alueelta kaksi paikallisesti arvokasta luontokohdetta, jotka on luokiteltu luontoarvoltaan 2-tasolle. Tämä tarkoittaa, että alue voidaan helposti säilyttää uuden maankäytön yhteydessä. (kohteet 2.1, 2.2). Näillä alueilla puusto on muuta ympäristöä kookkaampaa ja eliöstö monipuolisempaa esim. paikallisten lahoppuusiintymien vuoksi. Alueet suositellaan säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan.

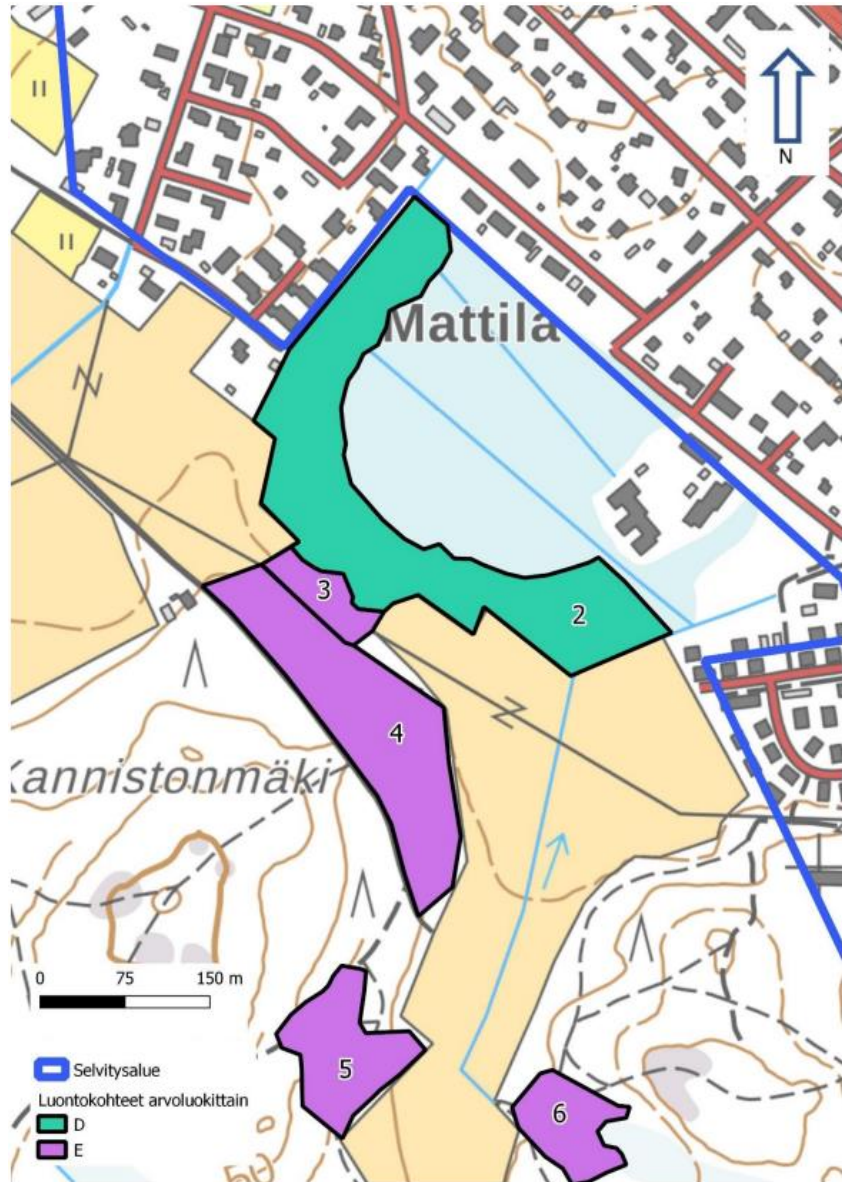


Koillis-Hyrylän luontoarvot ja ekologiset yhteydet, (Keiron 2011)

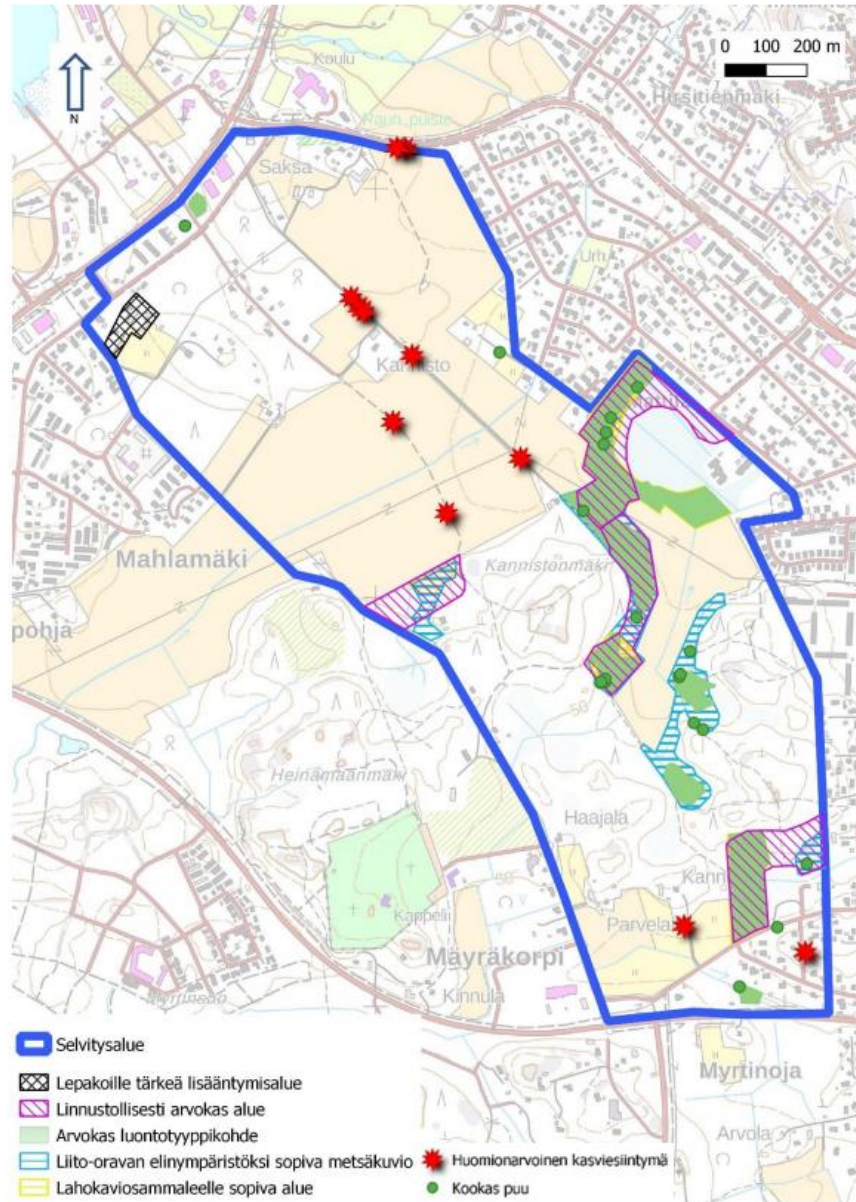
Vuoden 2020 luontoselvitys (Luontoselvitykset Hyrylässä Saksan alueella 2020, Faunatica) rajautuu Hyrylän Saksan alueelle, joka kattaa suurimman osan kaava-alueesta. Selvitykseen sisältyy luontotyyppiselvitys, kasvillisuusselvitys, linnustonselvitys, lepakkonselvitys, sekä perhosten esiselvitys.

Selvitys löysi alueelta kolme arvokasta luontokohdetta. Yksi kohde on paikallisesti arvokas tyyppin D kohde (2.), joka täyttää METSO II-luokan kriteerit. D-luokan luontokohteet sisältävät paikallisesti uhanalaisten tai harvinaisten lajien esiintymispaikkoja. Muut kaksi aluetta (3, 4) selvitys luokittelee luokkaan E, jotka ovat paikallisen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Alueella ei havaittu luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaan suojeltavia luontotyyppijä- tai kohteita.

Selvityksessä suositellaan säästämään paikallisesti arvokkaat luontokohteet alueen tulevassa maankäytössä, etenkin tyyppin D-kohteet. Kookkaiden puiden, sekä huomionarvoisten kasvilajien esiintymien säästämistä suositellaan, mikäli se on ”kohtuullisin keinoin” mahdollista. Uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien perhoslajien esiintymiskohteiden lisäselvitystä ja säästämistä suositellaan.



Selvitysalueen keskiosien arvokkaat luontotyyppikohteet. (Faunatica 2020)



Yhteenveto luontoselvityksen tärkeimmistä tuloksista (Faunatica 2020)

Kaavaratkaisu

Diplomityön alustavasta suunnitelmasta poiketen kaava-alueen eteläosan rakentaminen on siirretty kaavaluonnoksessa kokonaisuudessaan peltoalueelle. Näin kaava voisi säästää kaikki alueen yhtenäiset metsäalueet rakentamattomina. Alueen pohjoisosan rakentamista on levennetty kohti länttä, mutta uuden asuinalueen länsipuolella on säilytetty leveä, avoin maisemapeltovyöhyke, joka mahdollistaa eliölaajien liikumisen Koillis-Hyrylän alueen läpi.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu MAL suunnitelman mukaiselle ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle, jolle pyritään ohjaamaan vähintään 90 % kuntien kaavoittamasta asumisen kerrosalasta.

Kaavaratkaisu

Luontokysymyksiä on käsitelty Luonnonympäristö kappaleessa yllä.

Tiiviillä ja vanhan asuinalueen rakennetta täydentävällä rakentamisella ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautumista ja luontokatoa, sekä kannustetaan matkojen kulkemiseen jalan ja polkupyörällä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaismuistoja.

Kaava-alueen maisemallinen tila yhdistyy aluerajauksen luoteispuolella sijaitsevaan Tuusulan rantatien kulttuurimaisemaan, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Kaava-alueen länsipuolella, entisen Keravan maantien varressa, sijaitsee jo 1700-luvulta peräisin oleva Saksan tila. Saksan tilan päärakennus ja eheänä säilynyttä pihapiiriä täydentävät talousrakennukset on luokiteltu Tuusulan rakennuskulttuurikohteiksi. Rakennusryhmä ympäröivine peltoineen muodostaa merkittävän maiseman kohokohdan ja sitoo alueen Tuusulan kirkonkylän ja Tuusulan rantatien kulttuurimaisemaan. Myös osa vanhan Mattilan rakennetusta alueesta kaavarajauksen ulkopuolella on luokiteltu rakennetuksi kulttuurialueeksi.

Nämä alueet kuuluvat luokkaan II, mikä tarkoittaa, että alueen rakennusten purkaminen on sallittua vain pakottavasta syystä. Nämä alueet sisältävät rakennuksia, jotka edustavat Tuusulan rakennushistoriallista kerrostumaa tavalla, joka on säilyttänyt rakennushistoriallista autenttisuutta, paikallishistoriaa ja rakennustaiteellisia arvoja.

Mattilan Suopurontien eteläpuoliseen metsikköön sijoittuvan rahkaturvealueen kohdalla on ollut kivikaudella salmen keskellä sijaitseva saari, jonka laajuus on ollut noin 7 hehtaaria. Alueella on arkeologista potentiaalia sijaintinsa ja maaperänsä perusteella.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa rakentamisen sijoittuminen on esitetty alueen peltoalueille. Kerrosluku ja tonttitehokkuus mukautetaan olevan Mattilan asuinalueen olemukseen niin, että vanhaa rakentamista vasten korkein sallittu kerrosluku on 1,5 ja asuinrakentamiselle kaavoitettavien tonttien tonttitehokkuus on matalampi vanhojen pihapiirien ympäristössä. Alueen pohjoisosassa hulevesien hallinnan takia vanhan ja uuden rakentamisen väliin on esitetty viherkaista ja mahdollinen lampi hulevesien riittävään viivyttämiseen. Rakentamisen tarkempaa sijoittelua ja ulkonäköä tutkitaan kaavaprosessin edetessä.

Uuden pientaloalueen ja kulttuuriympäristöön rajautuvan peltomaiseman rajaa sekä itse rakennusten olemusta tullaan tutki- maan vielä tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kaavaluonnok- sessa peltomaisemaa vasten esitetään tonttirakennetta, jossa is- tutettavat pihat avautuvat peltomaisemaa kohden. Näin maisema luontaisesti pehmittyy puuston ja pihojen kasvillisuuden kasva- essa.

Asemakaavaluonnoksessa rakentaminen on vedetty pois rahkaturvealuetta sisältävästä metsiköstä. Asemakaavaluonnos ei tule sisältämään Itäväylän jatkeen linjausta tai Suopurontien mahdollista tulevaa jatketta. Rahkaturvealueen merkittävyys potentiaalisesti arkeologisesti arvokkaana alueena tullaan huomioimaan alueelle sijoittuvissa tulevilla kaavahankkeissa ja alueelle tullaan teettämään tarvittavat selvitykset, mikäli alu- eelle suunnitellaan sitä mahdollisesti vahingoittavaa maan- käyttöä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Kaavaratkaisu

Laaditaan infrastruktuurin yleissuunnitelma, jos mahdollista

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Kaavaratkaisu

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Ympäristöhäiriöt

Kaavaratkaisu

Tuusulan itäväylän jatke ja mahdollinen Suopurontien jatke eivät tule sisältymään Mattila II-kaavaan, mutta kaavaprosessin rinnalla tuotetaan laajempi liikenneselvitys Koillis-Hyrylän alueesta. Mahdollisen rakenteellisen meluntorjunnan ja melun huomioimisen asemakaavamääräyksissä tarve selvitetään Koillis-Hyrylän liikenteen yleissuunnitelman yhteydessä ja tarkentuu asemakaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Koko Koillis-Hyrylän alueesta laaditaan Koillis-Hyrylän liikenteen yleissuunnitelma. Täydennetään ehdotusvaiheessa. Kaavaluonnoksen ratkaisun pohjalta teetetään hulevesiselvitys.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia katujen, vesihuollon ja valaistuksen osalta noin 4,5 miljoonaa euroa.

Näiden lisäksi kunnalle aiheutuu kustannuksia mahdollisista meluntorjunnasta, hulevesien hallintarakenteesta, sekä puistopoluista, joiden tarve ja kustannusarvio tarkentuvat kaavaehdotukseen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Maanmyyntitulot ovat kunnalle noin 14 milj. euroa. Maankäyttösovimusten sopimuskorvaustulot kunnalle ovat noin 0,35 milj. euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tulevan rakentamisen määrää, tehokkuutta, typologiaa ja tyyliä tutkitaan kaavaprosessin edetessä. Kaavaluonnosalueella ei sijaitse arvokkaita rakennuskulttuurikohteita tai arvokkaita rakennettuja alueita, mutta rakentamisen sijoittelussa ja tyy-pissä huomioidaan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä arvokkaiksi luokitellut Saksan tilan sekä vanhan Mattilan jälleenrakennuskautta edustavan ydinalueen rakennetut kulttuurialueet. Uuden ja vanhan rakentamisen rajan olemusta selvitetään kaavatyön aikana.

Kaavaluonnoksessa rakentamisen sijoittuminen on esitetty alueen peltoalueille. Kerrosluku ja tonttitehokkuus mukautetaan olevan Mattilan asuinalueen olemukseen niin, että vanhaa rakentamista vasten korkein sallittu kerrosluku on 1,5 ja asuinrakentamiselle kaavoitettavien tonttien tonttitehokkuus on matalampi vanhojen pihapiirien ympäristössä. Alueen pohjoisosassa hulevesien hallinnan takia vanhan ja uuden rakentamisen väliin on esitetty viherkaista ja mahdollinen lampi hulevesien riittävään viivyttämiseen. Rakentamisen tarkempaa sijoittelua ja ulkonäköä tutkitaan kaavaprosessin edetessä.

Kaavaluonnoksessa olevien ekologisten yhteyksien ja viheryhteyksien säilyminen taataan sijoittamalla uusi rakentaminen pääasiassa alueen peltoalueille. Saksan tilakeskuksen ja uuden asuinalueen väliin jätettävä peltoalue säilyttää alueelle olennaisen maatalousmaiseman luonnetta ja mahdollistaa eliölajien liikkumisen alueella, sekä esimerkiksi hiihtoladun sijoittumisen alueelle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaluonnoksessa suurin osa uudesta rakentamisesta on järjestetty uuden kokoojakadun varteen. Näin läpiajoliikenne vanhalla alueella ja Suotiellä minimoidaan. Kaavaluonnoksessa on ehdotettu Suotien ja Tuusulantien nykyisen liittymän katkaisemista henkilöautoliikenteellä ja Suotien liikenteen ohjaamista uudelle kokoojakadulle. Näin vältettäisiin kahden lähekkäisen liittymän sijoittuminen Tuusulantielle ja vielä entisestään minimoitaisiin Suotien ylimääräistä läpiajoliikennettä. Liittymän turvallisuuden parantamista tulevan Tuusulanjärven kampuksen koulumatkaliikenteelle tullaan selvittämään liikennesuunnittelun keinoin kaavaprosessin edetessä. Etelämpänä

kaavaluonnosalueella uusi rakentaminen on sijoitettu Jukolan-suoran jatkeen varrelle, joka on mitoitukseltaan riittävä kokoojakaduksi.

Tuusulan itäväylän jatke ja mahdollinen Suopurontien jatke eivät tule sisältymään Mattila II-kaavaan, mutta kaavaprosessin rinnalla tuotetaan laajempi liikenneselvitys Koillis-Hyrylän alueesta. Laajemman Koillis-Hyrylän alueen liikenne- ja virkistysyhteystarpeet, esimerkiksi yhteystarve Mattilan alueelta urheilukeskukselle huomioidaan kaavassa. Alueen pysäköintitilan riittävyys taataan asemakaavamääräyksissä noudattamalla Tuusulan pysäköintinormia.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaluonnoksessa noin puolet kerrosalasta on sijoitettu omakotitalotonteille ja puolet yhtiömuotoisille tonteille. Näin taataan monipuolinen pientalotonttitarjonta alueen luonnetta kunnioittavalla tavalla. Alueella on painotettu omakotitalorakentamista, mutta on kuitenkin tärkeää tuottaa tontteja ja asuntoja myös kuntalaisten erilaisten elämäntilanteiden tarpeisiin. Myös yhtiömuotoisilla tonteilla suositaan perheasuntoja ja asuntoja, joille kuuluu oma piha.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaava tulee vastaamaan uuden yleiskaavan, maakuntakaavan ja Tuusulan kuntastrategian tavoitteisiin. Alueelle tullaan järjestämään yleiskaavan vaatimat viheryhteydet ja ekologiset yhteydet. Uuden asuinalueen on oltava luonteeltaan olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävä ja kuntataloudellisesti kestävä. Sen on edistettävä joukkoliikenteen käyttöä, kävelyä ja pyöräilyä.

Näitä tavoitteita edistää riittävän tehokas ja tiivis yhdyskuntarakenne, jota kaavaluonnoksessa toteutetaan nykyistä rakennettava täydentävällä ja metsäpinta-alaa säästävällä rakentamisen sijoittelulla, pientalotonttien korkeahkolla tonttitehokkuudella.

Kaava-alue sijaitsee lähellä monia nykyisiä ja tulevia palveluita, kuten uutta Tuusulanjärven koulukampusta. Kaava-alue sijaitsee sekä Keravan, että Hyrylän keskusten tuntumassa ja kaava-alue rajoittuu Tuusulanväylään, joka on oleva joukkoliikenneyhteys. Kaava parantaa ja täydentää alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä.

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

Täytetään ehdotusvaiheessa

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Täytetään ehdotusvaiheessa

TOTEUTUS

Täytetään ehdotusvaiheessa

Rakentamistapaohje

Alueelle tullaan laatimaan toteuttamista ohjaava rakennustapaohje.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
 - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
 - Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
 - Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
 - Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
 - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittäväydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
-

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asema-
kaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja kortteli-
alueet, liikenne sekä Ympäristöhäiriöt*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttö-
tavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

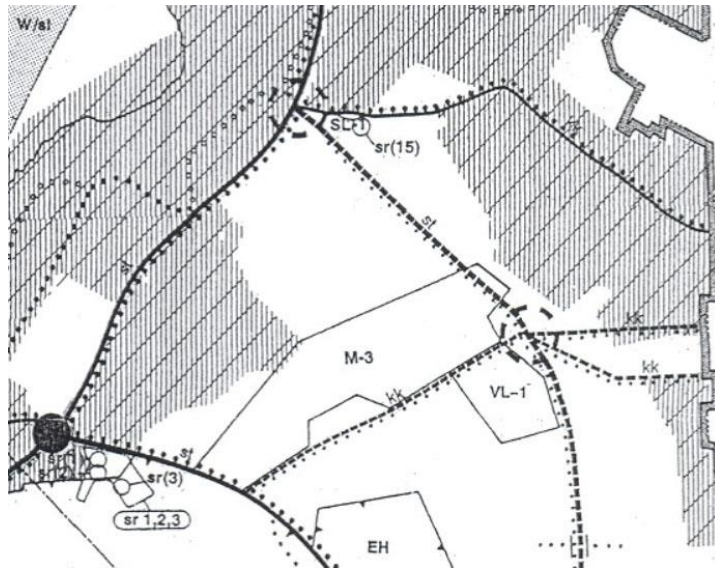


Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (Uudenmaan liitto, 2022)

Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaava, sekä Uusimaa 2050 -
kaavan Helsingin seudun vaihekaava, tulivat osittain lainvoi-
maiseksi 24.9.2021. Maakuntakaavojen osalta suunnittelualue on
merkitty lähes kauttaaltaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhyk-
keeksi. Helsingin seudun vaihekaava määrää, että taajamatoimin-
tojen kehittämisvyöhykettä on rakennettava olevaa yhdyskuntara-
kennetta täydentäen, sekä joukkoliikenteeseen ja kävelyyn- ja
pyöräilyyn tukeutuen. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja monipuoli-
sena toimintoiltaan sekoittuneena ympäristönä.

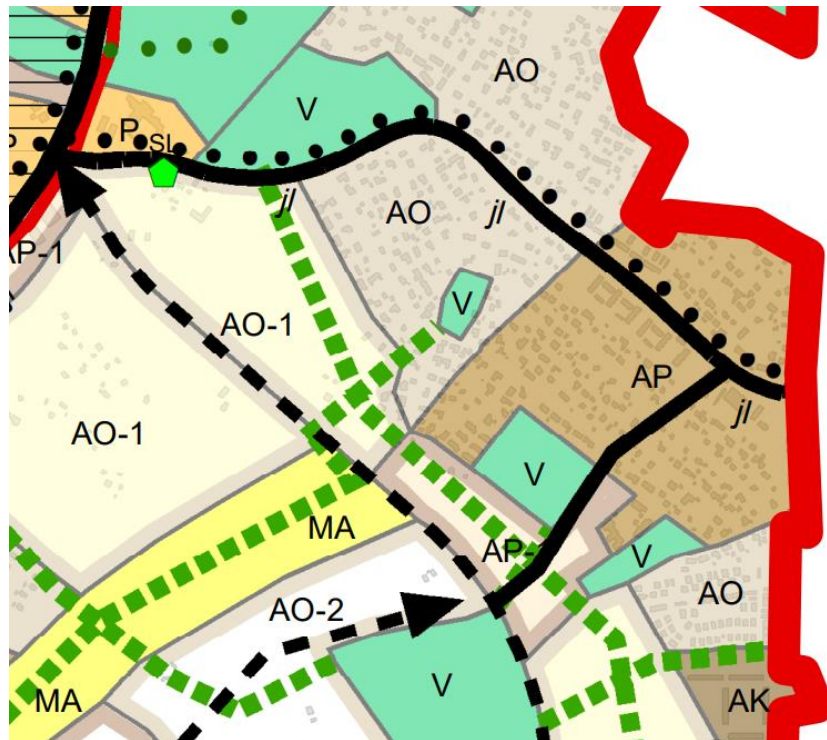
Suunnittelualueen Tuusulantien kattava pätkä sijaitsee virkistys-
alueeksi merkityllä alueella. Virkistysalueelle voidaan sijoittaa yh-
dyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia
väyliä ja yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita. Tuusu-
lantie ja Tuusulan itäväylän jatke eivät ole maakuntakaavoissa
maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä liikenneväyliä tai yh-
teystarpeita.

Yleiskaava



Ote Tuusulan laajenemissuunnitelmat -osayleiskaavakartasta

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, joka on oikeusvaikut-teinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Suunnittelualueelle sijoittuu vain yksi käyttötarkoituksimerkintä. Osa suunnittelualueen peltoalueesta on M-3-alueita, eli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, joka on taajaman rajautumisen kannalta merkittävä maisema-alue ja tulee säästää rakentamattomana.



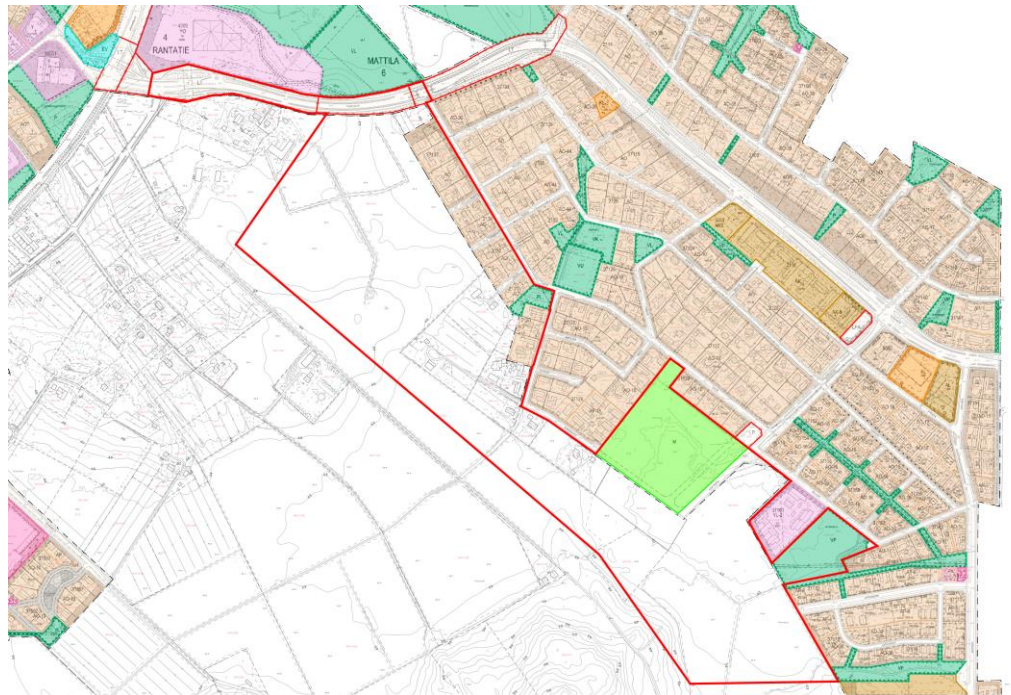
Ote yleiskaava 2040:stä

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaan kaavaluonnosalue sijoittuu pääasiassa asuinalueeksi kaavoitettavalla alueella. Alueen pohjoispuoli on omakotitalovaltaista asuinalueetta (AO) ja alueen eteläpuoli on tiivistä pientalovaltaista asuinalueetta (AP). Joitakin osia alueen olevista metsäalueista on merkitty säilytettävän virkistysalueina (V). Alueen läpi alueen pituussuunnassa, kaakosta koilliseen sijoittuu viheryhteyden tarve. Lisäksi alueen poikki kulkee paikallisia viheryhteystarpeen reittejä. Suunnittelualueen länsireunaa rajaa seudullisen liikenteen yhteystarve, joka ilmaisee Tuusulan itäväylän jatkeen suunniteltua linjausta.

Nyt laadittu kaavaluonnosratkaisu noudattaa uuden yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaavat



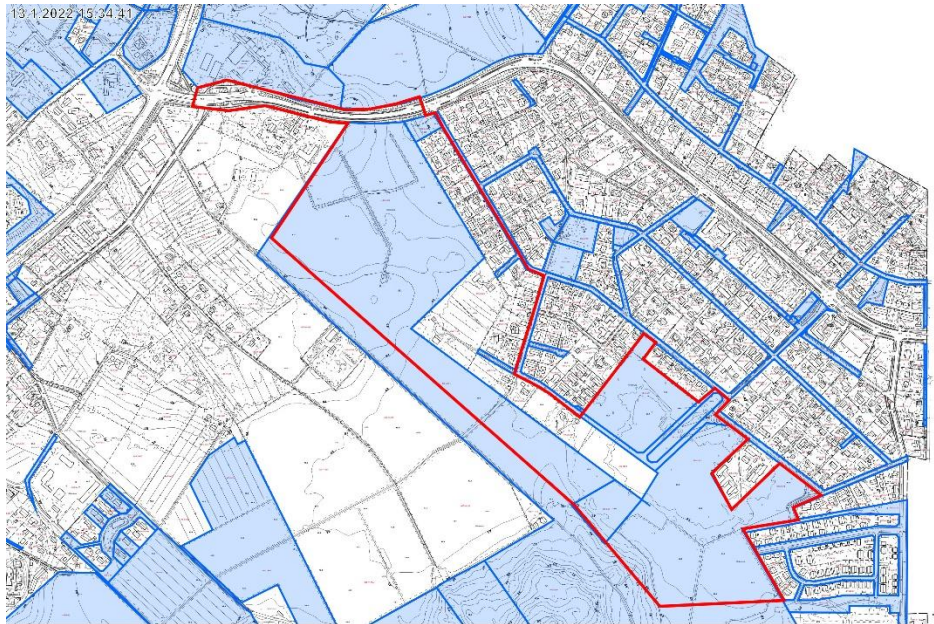
Ote ajantasa-asetakaavasta kaavaluonnosalueelta (30.11.2022)

Kaavaluonnosalueen ydinosa on asemakaavoittamatonta kunnan omistamaa maata. Luonnosalueen reunoilla on voimassa muutamia asemakaavoja vuosilta 1971-2019, mutta pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta aluetta. Suorannantien itäpuolinen metsäalue on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueen itäisin metsäalue, Matinpuiisto, on merkitty puistoksi (VP). Tuusulantien tiealue on käyttötarkoitukseltaan maantien alue (LT). Suotien länsipuolen korttelit ovat omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO).

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus



Asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa, ei mittakaavassa

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen raja-
rajaus sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita, joista osa on
asemakaavoittamattomia. Asemakaavoittamattomien yksityis-
omisteisten kiinteistöjen täydennysrakennusmahdollisuuksia ja
osuutta liikenneverkon kehittämisessä selvitetään kaavaprosessin
edetessä.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty seitsemän yksityisomistei-
sen kiinteistön alueen sisällyttämistä asemakaavaan.

Kunta valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella kysee-
seen tulevat maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa käy-
tävissä neuvotteluissa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristö-
ominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-
kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kunnan aloitteesta. Hank-
keesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa
vuonna 2022.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulan Vesi
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 09.02.2022 ja päätti asettaa ne nähtäville.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaa -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.2.–28.3.2022 seuraavissa paikoissa:

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

Asukastilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin 8.3.2022 Teams-etätilaisuutena vallinneen koronatilanteen vuoksi.

Asukastilaisuuksissa keskustelut ja kommentit kohdistuivat esimerkiksi liikenneverkon turvallisuuteen ja ruuhkautumiseen, viheralueiden ja toiveisiin säilyttää metsä- ja virkistysalueet, hulevesiin, pohjaveteen ja maaperän rakennettavuuteen. Uuden asuinalueen rakentamisen vaikutukset nykyisiin rakennuksiin ja rakennusaikainen liikenne puhututtivat asukastilaisuudessa.

Asukastilaisuuteen osallistui **xxx** osallista.

Kaavakävely Mattila II -kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueella järjestettiin yhteistyössä Mattilan asukasyhdistyksen kanssa 6.4.2022.

Kaavakävely alkoi Suopurontien eteläpään paikoitusalueelta, josta ryhmä lähti kävelemään kohti OAS-alueen eteläisiä metsäalueita. Kaavakävelyn reitti kulki läpi paikallisten virkistysalueena käyttämän metsäalueen, josta palattiin Suotien ja Suopurontien risteykseen. Metsään tutustumisen jälkeen kaavakävely jatkui Suotietä pitkin aina Suotien ja Tuusulantien risteykseen.

Kaavaluonnoksen laatimisen osalta on pidetty tiivistä yhteistyötä alueen asukkaiden ja Mattilan asukasyhdistyksen kanssa. Mattilan asukasyhdistyksen edustajat ovat osallistuneet neljään tapamiseen kunnan kaavoittajien kanssa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat opetuksen järjestämiseen ja palveluverkon kehittämiseen, maisema-arvoihin, liikenneverkon turvallisuuteen, mahdollisiin muinaismuistoihin alueella, hulevesiin, ekologiin yhteyksiin, luonto- ja virkistysarvoihin ja sähkönjake- luun.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 34 kpl
Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti kaavoitusprosessiin, alueen liikenteeseen, teiden turvallisuuteen, alueen maaperän rakennettavuuteen, huoleen viher- ja virkistysalueiden säilymisestä ja Tuusulan identiteettiä pientalovaltaisena kuntana.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä kaavaluonnoksessa sijoittamaan rakentaminen peltoalueille ja ohjaamalla kaavaluonnosalueen pohjoisosan liikenne uudelle kokoojakadulle. Asukasvuorovaikutusta ja asukkaiden osallistamista jatketaan kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosluonnoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 8.12.2022
Kaavoituspäällikkö