

1. Fjällbon asuinrakennus
4. Hirsitie
5. Koppelipelto

## KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT II ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus  
nro 3627

TUUSULA

**Rakentamisen**  
taidetta.

## TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3627  
PÄIVÄTTY 15.12.2021

Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan:

**1. Fjällbon asuinrakennus**

4. kunnanosan (Rantatie)  
korttelia 36012 ja 4207 sekä puistoaluetta.  
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 4210 tontti 1 sekä puisto-  
aluetta.

**4. Hirsitie**

6. kunnanosan (Mattila)  
Osaa korttelista 2116.  
Asemakaavalla muodostuu korttelin 5003 tontti 1.

**5. Koppelipelto**

1. kunnanosan (Hyrylä)  
Osaa korttelista 32060.  
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8142 tontit 1–4 sekä puisto-  
aluetta.

Kohde 3 (Paijalan vanha koulu) on irrotettu Kehitettävät kiinteistöt II kaavasta luonnosvaiheessa.

Kohde 2 (Harjula) on irrotettu Kehitettävät kiinteistöt II kaavasta ehdotusvaiheessa.

Puistoalue on saadun palautteen perusteella poistettu kohteen 5 (Koppelipelto) asemakaavamuutoksesta ehdotusvaiheessa.

---

Kaavan nimi:  
Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutos

Laatija:  
Tengbom Arkkitehdit Oy

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.10.2020

Kuntakehityslautakunta: 10.3.2021

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRL 62 §): 25.3.-26.4.2021

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): xx.xx.-xx.xx.xxxx

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueiden sijainti:

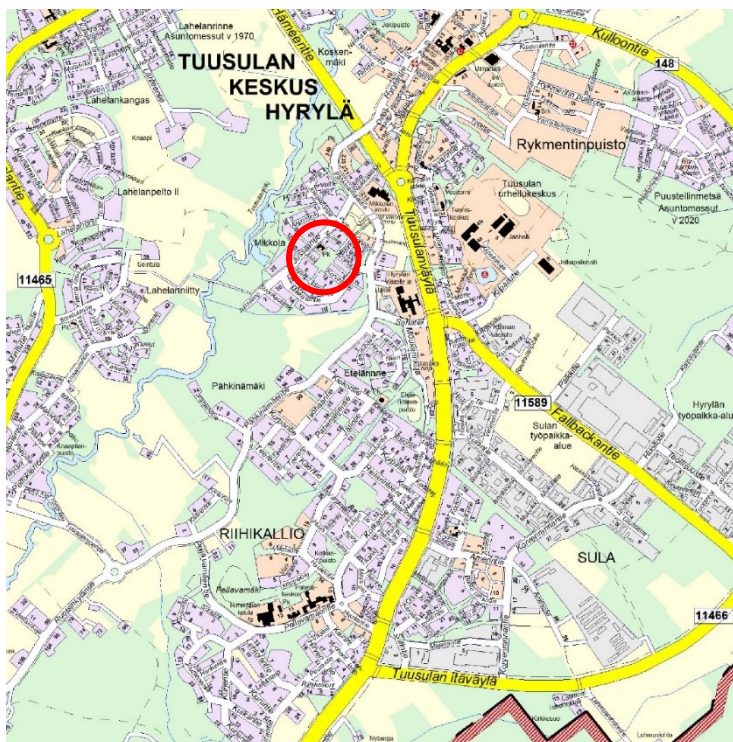
1.Fjällbon asuinrakennus, Rantatie



## 4. Hirsitie, Mattila



## 5. Koppelipelto, Hyrylä



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

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

**Kaavapiirtäminen:** Päivi Parviainen

**Havainnekuvat:** Katja Krooka/Erin Swift-Leppäkumpu

**Kunnallistekniikka:** Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

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

**Yleiskaavoitus:** Henna Lindström

**Maankäyttö:**

Muut viranomaistahot

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

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	9
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	11
Tavoitteet .....	11
Kokonaismitoitus .....	11
1. FJÄLLBON ASUINRAKENNUS .....	12
Mitoitus.....	12
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	12
Liikenne.....	14
Palvelut .....	15
Esteettömyys.....	15
Luonnonympäristö.....	15
Ekologinen kestävyys.....	17
Suojelukohteet .....	17
Yhdyskuntatekninen huolto .....	20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	20
Ympäristöhäiriöt .....	21
4. HIRSITIE.....	21
Mitoitus.....	21
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	21
Liikenne.....	23
Palvelut .....	23
Esteettömyys.....	24
Luonnonympäristö.....	24
Ekologinen kestävyys.....	24
Yhdyskuntatekninen huolto .....	25
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	25
5. KOPPELIPELTO .....	26
Mitoitus.....	26
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	26
Liikenne.....	27
Palvelut .....	28
Esteettömyys.....	28

---

Luonnonympäristö.....	28
Ekologinen kestävyys.....	29
Suojelukohteet .....	29
Yhdyskuntatekninen huolto .....	31
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	31
VAIKUTUKSET .....	32
1. FJÄLLBON ASUINRAKENNUS .....	33
4. HIRSITIE.....	34
5. KOPPELPELTO .....	36
TOTEUTUS.....	38
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	38
1. FJÄLLBON ASUINRAKENNUS, RANTATIE .....	39
4. HIRSITIE, MATTILA.....	42
5. KOPPELPELTO, HYRYLÄ.....	45
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	47

---

## LIITTEET

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

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu, Sitowise 2020
  - Luontoselvitys, 2020
  - Tuusulan viheraluestrategia (luonnos), 2019
  - Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, päivitys 2019
  - Tuusulan Fjällbon puiston laituri ja uimapaviljonki, Arkkitehtuurikilpailu SAFA, tulokset: 28.2.2019
  - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
  - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry 2018
  - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
  - Hyrylän pohjavesialueen antoisuusselvitys, Pöyry 2018
  - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
  - Portti Rantatielle, Kirkkotien ja Rantatien arvottaminen ja viherverkoston kehittämissuunnitelma, Maisema-arkkitehtuurin diplomityö Oula Rahkonen, Aalto Yliopisto, 2015
  - Asuinalueen suunnittelu asemakaavamuutosta varten, esimerkkinä Fjällbon puisto Tuusulassa, Insinööritö Laura Laakso, Metropolia AMK 2015
  - Asuinalueen suunnittelu asemakaavamuutosta varten, esimerkkinä Tuuskodon ja Fjällbon alueiden luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2015
  - Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
  - Tuusulanjärven kansallinen kaupunkipuistoselvitys, Niina Strengell, Maisema-arkkitehtuurin diplomityö 2006
-



## TIIVISTELMÄ

**1. Fjällbon asuinrakennus**

Asemakaavan muutos koskee osaa Tuusulanjärven rannalla sijaitsevasta Fjällbon puistosta, jolla sijaitsee Fjällbon asuinrakennus. Kaavaluonnosvaiheessa alueelle laadittiin kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1) oli säilyttävä ja kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2) maankäyttöä tehostava vaihtoehto.

Kaavoitusta jatkettiin vaihtoehdon VE 0 pohjalta, jolla todetaan alueen nykyinen maankäyttö, eikä alueelle osoiteta lainkaan asuinrakentamista.

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti (RKY) ja maakunnallisesti arvokasta Tuusulan Rantatien kulttuurimaisemaa.

Fjällbon puisto on säilytetty virkistyskäytössä ja kaavamerkintä muutettu vastaamaan toteutunutta. Puistoon on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa puiston käyttöä palvelevia rakennuksia, kuten kahvilan (ka), olemassa oleva leikkipuisto (le) ja jalankulun reitit. Lisäksi puistoon on osoitettu rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Puistossa sallitaan lisäksi vähäinen esimerkiksi kesäkahvilan tai kioskin rakentaminen, joka palvelee virkistystä sekä puiston toimintaa. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa merkinnällä sr-32. Puistoa palveleva pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja sen korttelinumero on päivitetty.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 750 k-m<sup>2</sup>. Alueelle ei osoiteta asuinrakentamista.

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että ajantasakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue muutetaan vastaamaan nykytilannetta osoittamalla alue puistoksi (VP). Alueelle ei osoiteta asuinrakentamista, eli nykyisen asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän tilalle voidaan toteuttaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevia rakennuksia.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Fjällbon asuinrakennus on vuokralla. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

---

#### 4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Korttelin YS-varaus muutetaan AKS-varaukseksi asuinkerrostoja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, jolloin tontin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 1 200 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 800 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 40 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tyhjillään olevalle entiselle päiväkodin tontille mahdollistetaan kerrostalorakentamista viereisten kerrostalotonttien mukaisesti.

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

#### 5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikoti on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle. Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1) säilytti puiston kokonaan virkistyskäytössä ja kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2) oli maankäyttöä tehostava vaihtoehto, jossa osoitettiin rakentamista myös olemassa olevan puiston pohjoisosaan. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurisia arvoja.

Kaavoitusta jatkettiin kaavaluonnosvaihtoehdon 1 (VE 1) pohjalta. Puistoalue on poistettu Koppelipellon asemakaavamuutoksesta ehdotusvaiheessa. Puistoon ei kohdistu muutostarpeita.

Päiväkodin tontille osoitetaan neljä uutta erillispientalojen tonttia. Ajo tonteille tapahtuu Jussilantieltä.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 200 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu yhteensä neljä.

---

Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja. Rakentaminen tukeutuu jo ympärillä olevaan rakenteeseen ja tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin.

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

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Kaavalla tutkitaan arvokkaiden rakennelmien ja alueiden suojelutarve.

Kaava käsittää kolme erillistä aluetta, joista yksi sijaitsee Hyrylässä, yksi Rantatiellä ja yksi Mattilassa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos, jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä. Kaavamuutoksen tarve on nostettu esille valtuustokauden tavoitteissa 2018–2021.

Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta tutkimalla täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä hyödyntämään olemassa olevia resursseja ottamalla rakentamattomat tontit käyttöön.

### Kokonaismitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 26 300 m<sup>2</sup>.

Virkistysalueita noin 18 400 m<sup>2</sup>.  
Tonttialueita noin 7 900 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 2 850 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle muodostuu yhteensä noin 44 asuntoa.

---

## 1. FJÄLLBON ASUINRAKENNUS

### Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 750 k-m<sup>2</sup>.

LPA-korttelialuetta on noin 1910 m<sup>2</sup>.

Puistoaluetta noin 18 390 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1994. Alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (Y/s). Rannan puoleinen osa tonttia on merkitty rantavyöhykkeeksi, jolla rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Vyöhykkeellä sallitaan istuttaminen, joka ei aiheuta luonnontilaan olennaisia muutoksia. Fjällbon puistossa sijaitsee kaksi todennäköisesti Fjällbon huvilan aikaista rakennelmaa, huvimaja ja leikkimökki, jotka on aiemmassa inventoinnissa määritellyt I luokan rakennettua kulttuurialuetta täydentäviksi rakennuksiksi. Tiilinen asuinrakennus Aleksis Kiven kujan varrella on vuodelta 1968. Asuinrakennus on tällä hetkellä vuokralla.

Fjällbon puistossa kulkee luontoreitti, Iso-Vihtorinpolku. Ajantasakaavaan on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Alueen luonto on osin hoidettua nurmialuetta ja istutuksia, kuusivaltaista sekametsää ja niukkapuustoista kalliota. Kaava-alueen aluskasvillisuus on monipuolista. Alueella kasvaa mm. mustikkaa, ahomansikkaa, valkovuokkoa ja metsälauhaa. Lisäksi alueella on runsaasti levinneitä pihakasveja ja viljelyskasveja.

Alueella sijaitsee pysäköintialue, joka palvelee puiston sekä vieressä sijaitsevan Aleksis Kiven kuolinmökin vierailijoita.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavassa on osoitettu korttelit ja korttelin osat, joiden autopaikoille alue on varattu. Lisäksi sallitaan virkistysalueen käyttäjien pysäköinti. Korttelin numero on päivitetty.

---



*Kuva: 1960-luvun asuintalo Aleksis Kiven kujan varrella.*

### Puisto (VP)

Fjällbon puisto säilytetään virkistysalueena ja kaavamerkintä muutetaan vastaamaan nykytilannetta. Olemassa olevan asuinrakennuksen paikalle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa virkistystä ja puiston käyttöä palvelevia rakennuksia, kuten kahvilan (ka-2). Rakennusoikeutta on osoitettu 250 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on I. Mahdollinen uudisrakentaminen on toteutettava siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Puistoon on merkitty rantavyöhyke, jolla puusto tulee säilyttää. Vyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa suojelluiksi merkinnällä sr-32.



*Kuvat: Fjällbon jyrkkä rantakallio ja puistossa sijaitseva leikkipuisto.*

## Liikenne

### Lähtökohdat

Alue on alle kilometrin päässä Järvenpäntiestä, josta on hyvät liikenneyhteydet Hyrylään, Järvenpään ja Keravan ja pääkaupunkiseutujen suuntiin. Järvenpäntietä kulkee useita linja-autovuoroja tunnissa. Lähin pysäkipari on kaava-alueelta kaakkoon noin kilometrin päässä. Järvenpäntien rinnalla kulkee myös kevyenliikenteen väylä.

Kaava-alue sisältää autopaikkojen korttelialueen (LPA), joka palvelee puiston, vieressä sijaitsevan Aleksis Kiven kuolinmökin ja taiteilijakoti Erkkolan vierailijoiden käyttäjiä.

Puistossa on olemassa olevia puistopolkuja. Ajo alueella olemassa olevalle asuinrakennukselle tapahtuu puistopolkua myöten.

Kaava-alueen eteläosassa on ajoyhteys alueen eteläpuolella sijaitsevalle kiinteistölle.

### Kaavaratkaisu

Alueella sijaitseva autopaikkojen korttelialue (LPA) on osoitettu museon ja taiteilijakodin sekä puiston käyttäjille. Alueen eteläosaan on osoitettu rasitteena ajoyhteys korttelin 36008 AO-tonteille.

Kaavaan on osoitettu puiston nykyisten reittien mukaisesti ohjeellisia jalankulunjalankulun ja pyöräilyn reittejä, joita voi käyttää myös tarvittaessa huoltoajoon liittyen alueella tai rantavyöhykkeellä olevien rakennelmien ja rakenteiden huoltoa varten.



*Kuvat: Ajoyhteys olemassa olevalle asuinrakennukselle sekä autopaikkojen korttelialue (LPA).*

## Palvelut

Ravintola- ja majoituspalveluja tarjoava Hotel Krapa sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella alle 500 metrin päässä. Lisäksi Tuusulan golfkenttä sijaitsee noin 500 metrin päässä alueelta. Noin 1,5 kilometrin päässä Tuusulantien ja Järvenpääntien risteyksessä sijaitsee Kirkonkylän koulu, jossa toimii luokat 1–6. Tuusulan valtuusto on hyväksynyt Kirkonkylän kampuksen asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa päiväkodin ja koulun muodostaman kokonaisuuden rakentamisen nykyisen Kirkonkylän koulun paikalle. Kampuksen on arvioitu valmistuvan lähivuosina. Hyrylän keskustan palvelut, päiväkotia, yläaste, lukio ja urheilukeskus sijaitsevat noin 4 km päässä alueelta ja Keravan keskustan palvelut noin 5 km päässä.

## Esteettömyys

Puistossa on osittain esteetön kulku. On otettava huomioon kuitenkin kallioalueet ja jyrkkäreunainen ranta, jonka vuoksi koko puiston alue ei ole kulkureittiensä puolesta esteetön.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Alue on suurelta osin kuusivaltaista sekametsää. Alueen pienpuustona on mm. pihlajaa, haapaa ja vaahteraa. Rannan puoleisilla kallioalueilla kasvaa järeitä mäntyjä, mutta osittain kallioalueilla kasvillisuus on melko kulunutta. Kallioisemmassa maastossa kasvaa myös mm. mustikkaa, ahomansikkaa ja sananjalkaa. Parkkipaikan ja leikkipuiston puoleinen osa on osin hoidettua nurmikenttää, jonka lisäksi alueella on säilytetty vanhoja viljelyskas-

veja, kuten omenapuita. Kokonaisuudessaan kaava-alueen kasvisto on monipuolista ja vaihtelee alueen eri osissa. Alueella on paljon viljelysjäänteinä vaahteroita, idänsinilijaa sekä runsaasti pihakasveja, kuten illakkoa ja lumimarjaa.

Kaava-alue rajautuu lännessä Fjällbon arvokkaaseen rantametsään.

Alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2015 (Tuuskodon ja Fjällbon alueiden luontoselvitys, 23.12.2015). Alla tiivistelmä luontoselvityksen tuloksista.

Linnustoselvityksessä alueella havaittiin kaksi silmälläpidettävää lintulajia (rantasipi ja sirittäjä) sekä kaksi muuta huomionarvoista lintulajia (mustapääkerttu ja puukiipijä) tai niiden reviirejä. Erityisesti Fjällbon arvokasta rantametsää voidaan pitää linnustollisesti muuta aluetta arvokkaampana.

Viitasammakkoselvityksessä alueella ei tehty havaintoja viitasammakoista.

Lepakkoselvityksessä Fjällbon alueelta ei löydetty lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Fjällbon rantaviiva ja siihen rajoittuva rantametsä, pääosin kaava-alueen ulkopuolella, kuuluu lepakkoalueluokkaan II, joka on katsottu lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi. Fjällbon kuusivaltainen vanhaa metsää kasvava lakialue kaava-alueella katsottiin kuuluvaksi luokkaan III, eli lepakoiden käyttämät muut alueet. Alueella tavattiin saalistava viikisiippa ja pohjanlepakoita.

Fjällbon arvokas rantametsä on vanhaa kuusivaltaista metsää, jonka puustossa on myös runsaasti järeitä mäntyjä. Metsää on paikoin harvennettu pienpuustoa (lähinnä kuusia) poistamalla, mutta vanhan metsän piirteet ovat säilyneet. Metsäalue on kuivaa lehtoa keskiosan kalliorinteen kangasmetsää lukuun ottamatta. Kuivat lehdot ovat erittäin uhanalainen luontotyyppi. Rantametsä on aiemmin rajattu METSO-ohjelman kriteerit täyttäväksi kohteeksi. Kohteen luonnontila ei ole METSO-kartoituksen jälkeen muuttunut ja se on edelleenkin säilyttämisen arvoinen paikallisesti arvokas luontokohde. Rantametsä on myös lepakoille tärkeä ruokailualue.

#### Kaavaratkaisu

Kaavoituksessa huomioidaan alueen luonto- ja maisema-arvot. Lepakoille tärkeä ruokailualue säilyy puistona. Rantavyöhykkeen puusto tulee säilyttää, mutta vyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet. Rantavyöhyke turvaa lepakoiden siirtymäreitin säilymisen alueella.

---



Puiston osalta kaavaratkaisu päivitetään vastaamaan nykytilannetta, puisto säilyy ennallaan virkistyskäytössä ja alueella sallitaan vain vähäinen virkistystä ja puiston toimintaa palveleva rakentaminen.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Fjällbonpuistoa on vuoden 2019 aikana kunnostettu alueen ekologinen kestävyys huomioon ottaen ja alueen luonne on säilynyt luonnonmukaisena virkistysalueena.

### Kaavaratkaisu

Fjällbonpuisto osoitetaan puistona (VP). Rantametsä säilytetään.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Fjällbon puiston alue kuuluu kokonaisuudessaan Tuusulan Rantatien RKY-alueeseen. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Alue on voimassa olevassa kaavassa osittain merkitty Y/s merkinnällä (Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä).

### Valtakunnallisesti arvokkaat alueet

Rantatie on vuosisatoja vanha tie, jonka hyvin säilynyt osa, kolmen kilometrin pituinen Tuusulanjärven rantaa seuraileva paikallistie, on tiehallinnon museotie. Tuusulan Rantatiehen sitoutuvassa laajassa kokonaisuudessa keskeisen osan kulttuurimaisema muodostavat kansallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät 1900-luvun alun taiteilijahuvilat sekä itsenäisen Suomen alkuvaiheen maa- ja kotitalouden sekä sotilas-koulutuksen oppilaitokset. Vaikka Rantatien ympäristö ja rakennuskanta on paikoin voimakkaasti uudistunut, on kohteen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys ja tien raittitunnelma yhä hyvin hahmotettavissa. (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt)

### Fjällbo

Fjällbo oli Pekkolan tilasta vuonna 1875 erotettu rantapalsta. Palstan osti tuolloin Tuusulan nimismies Johan Viktor Frostell, joka rakennutti korkealle ja jyrkälle rantakalliolle asuin- ja virkahuvilan. Huvilarakennus paloi vuonna 1981 kunnostuksen yhteydessä ja alueella ovat huvilaan liittyneistä rakennuksista säilyneet

ainoastaan leikkimökki ja huvimaja. Lisäksi huvila-aikaisista rakenteista ovat maastossa säilyneet alun perin huvilarakennukselta rantasaunalle johtaneet betoniset portaat, rannan kävelysilta, laiturin jäänteet sekä rantasaunan perustukset.

Leikkimökki on Tuusulan rakennuskanta ja kulttuurimaisema -inventoinnin mukaan rakennettu alun perin vuonna 1881. Sitä on kunnostettu useampaan otteeseen myöhemmin. Leikkimökki on pieni harjakattoinen rakennus. Sen julkisivut ovat vaaleanharmaata vaakalautoitusta. Nurkkalaudat, ikkunanpuitteet sekä kiustin rakenteet ovat valkoiset. Räystäslinjassa kulkee sahanteräaihe. Ikkunanpuitteissa on nuolimainen koristeaihe ja ikkunaluukut on maalattu siniseksi.

Huvimajan rakennusvuodesta ei ole tietoa. Koristeelliselta huvimajalta aukeavat näkymät Tuusulanjärvelle. Kahdeksankulmainen rakennus seisoo betonipilareista ja luonnonkivistä koostuvalla sokkelilla. Sen julkisivut ovat vaaleanharmaat ja ovet, ikkunoiden puitteet sekä muut yksityiskohdat valkoiset. Huvimajassa on hyvin koristeelliset, vinoruuduista ja venytetyn kuusikulmion mallisista ikkunaruuuduista koostuvat ikkunat.

Puiston laidalla Aleksis Kiven kujan varressa sijaitseva asuinrakennus on rakennettu vuonna 1968. Yksikerroksisen rakennuksen julkisivut ovat tiiltä. Harjakaton katemateriaalina on saumattu peltikate. Rakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Fjällbon tontti on Tuusulanjärven oloissa poikkeuksellisen jyrkkärantainen ja komea. Huvimaja ja leikkimökki yhdessä kulttuurikasvillisuuden kanssa muistuttavat alueen huvilahistoriasta. Puistoalue ja rakennukset on kunnostettu vuonna 2019. Sekä leikkimökki että huvimaja ovat Tuusulan rakennuskanta ja kulttuurimaisema -inventoinnissa määritellyt I luokan rakennettua kulttuurialuetta täydentäviksi rakennuksiksi. Luokituksella viitataan kohteisiin, jotka ovat antikvaarisesti hyvin säilyneet ja joilla on suuri merkitys Tuusulan rakennusperinteen osana.



*Kuvat: Fjällbon puisto. Alueella sijainneen huvilan paikka on merkitty maastoon.*



*Kuva: Leikkimökki Fjällbon puistossa.*



*Kuvat: Huvimaja Fjällbon puistossa.*

Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty Y/s-merkinnällä.

Y/s – Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä

Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajamakuvallinen luonne säilyy. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

### Kaavaratkaisu

Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja osoitetaan sr-merkinällä.

sr-32 - Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Fjällbon puistoa koskee määräys uudisrakentamisen toteuttamisesta siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Fjällbon kiinteistöllä sijaitsevaan asuintaloon tulee vesi- ja viemärijohto.

### Kaavaratkaisu

Osa hulevesistä imeytyy puistossa maaperään. Alueella ei ole laajoja pinnoitettuja tai hulevesien valuntaa erityisesti lisääviä teki-  
jöitä. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maaperä on kalliomaata, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) sekä savea.

Alue kuuluu Tuusulanjärven valuma-alueeseen.

Lähin vedenhankintaa varten tärkeä luokan 1 pohjavesialue Hyrylän pohjavesialue (0185801 A) sijaitsee noin 2,5 km päässä kaava-alueelta.

### Kaavaratkaisu

Virkistystä palvelevat rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

Alueella tulee huolehtia, ettei maaperään pääse likaantuneita vesiä tai haitallisia aineita.

---

## Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

## 4. HIRSITIE

### Mitoitus

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) tehokkuusluvulla  $e=0,4$ , jolloin rakennusoikeutta muodostuu noin 1 230 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksella muodostuu AKS-korttelialuetta noin 3 080 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta 2 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 800 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 40 kpl.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja sille on annettu tehokkuusluku  $e=0,4$ . Korttelinosaan Tuusulantien varteen on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojaistutusalue (s).

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AKS)

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen Mattilan päiväkodin entisen tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edelisiin liittyviä palvelutiloja (AKS). Samalla rakennusoikeutta on lisätty 250 k-m<sup>2</sup>.

AKS-korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää enintään 10 % muualla asuville tarjottavia lähipalvelu-, liike- tai myymälätiloja varten. Rakennusoikeutta on 2 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e=0,65$ . Tontin rakennusoikeus kasvaa noin 800 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on V. Tontille on osoitettu autopaikkojen rakennusala (a). Tuusulantien puolelle on osoitettu katualueen raja, josta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

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

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

Rakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtoni-  
sesti laadukkaasti.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin por-  
rashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylittävät osa, hissikuilut, asumista palvelevia  
yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerrokseen, kuitenkin yhteensä enin-  
tään 15 % asuntokerrosalasta.

Rakennusten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa  
Tuusulantien suuntaan. Rakennusten julkisivujen pääasiallisten  
värisävyjen tulee olla vaaleita. Pienialaisina koristeina suositel-  
laan käytettäväksi harmaata tai vastaavaa laattaa tai tehosteväriä.

Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vä-  
hintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharaken-  
nuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle  
kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajo-  
neuvoille.

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kella-  
rikerrosta ei saa rakentaa. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu  
asuntopiha tai parveke.

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.



*Kuva: Päiväkodin tontti rajautuu Hirsitiehen ja pientaloasutukseen.*

## Liikenne

### Lähtökohdat

Vuosina 2015,2017,2018 ja 2019 tehtyjen liikennelaskentojen mukaan Tuusulantien keskimääräinen liikennemäärä on KAVL 9 250 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus Tuusulantiellä on 2,8 prosenttia eli noin 260 ajon/vrk (Väylä, tieliikenteen määrät v.2020). Tuusulantien nopeusrajoitus on 50 km/h.

Kaava-alue sijaitsee Tuusulantien ja Hirsitien risteyksessä. Ajo tontille tapahtuu Hirsitieltä.

Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Hyrylään, Keravan keskustaajamaan ja pääkaupunkiseutujen suuntiin. Tuusulantien varressa kulkee kevyenliikenteen väylä Keravan rautatieasemalle asti, jonne matkaa on noin 2,5 km. Tuusulantietä kulkee linja-autovuoro Tuusulan ja Keravan suuntiin. Lähin pysäkki on Tuusulantiellä on kaava-alueen kohdalla.

### Kaavaratkaisu

Tontille ajo järjestetään Hirsitien kautta. Pysäköinti tapahtuu tontilla. Alueelle on osoitettu rakennusala (a), jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AKS-korttelialue:

- Asuinrakennukset 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1,2 ap / asunto
- Ikäihmisten asuminen, palveluasuminen ja niihin liittyvät palvelutilat 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>
- Lähipalvelu-, liike- tai myymälätilat 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>

Autopaikat on sijoitettava tontille.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kirkonkylän koulu sijaitsee noin 1 km päässä kaava-alueelta. Keravan keskustan palvelut ovat noin 2,5 km päässä ja Hyrylän keskustan palvelut 3,5 km päässä. Tuusulan valtuusto on hyväksynyt Kirkonkylän kampuksen asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa päiväkodin ja koulun muodostaman kokonaisuuden rakentamisen nykyisen Kirkonkylän koulun paikalle. Kampuksen on arvioitu valmistuvan lähivuosina.

---

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Päiväkoti on lopettanut toimintansa 2019, jonka jälkeen vanha päiväkotirakennus on purettu. Alue on avoin ja lähes kasviton tontin reunoilla kasvavia yksittäisiä suuria mäntyjä ja koivuja lukuun ottamatta. Alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.

### Kaavaratkaisu

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkueinä eikä pysäköintiin, on istutettava. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Mattilan entisen päiväkodin alue on ollut aktiivisesti käytössä. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Tontin reunoilla kasvaa lehti- ja kuusipuita.

Maaperän kulutus ei lisäännny aiempaan käyttöön nähden.

### Kaavaratkaisu

Entiselle päiväkodin tontille osoitettu asuinkerrostalojen kortteli-alue tiivistää yhdyskuntarakennetta.



*Kuva: Tontti on tällä hetkellä rakentamaton.*



Kaavaratkaisu

Ei tarvetta suojelumerkinnöille.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Alueen maaperä pääosin hiekkamoreenia ja soramoreenia. Tontin lounaisosassa on hiesua.

Kaavaratkaisu

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

Uudet asuinrakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä on suurelta osin hiekkamoreenia sekä soramoreenia. Alueen rakennettavuus on hyvä.

Alue kuuluu Piiliojan valuma-alueeseen.

Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

---

## 5. KOPPELPELTO

### Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavassa rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 200 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu 4 kpl.

AO-korttelialueita noin 2 900 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 4 kpl

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Mikkolan päiväkotiki on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Päiväkodin tontti rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Päiväkodin tontille on osoitettu neljä uutta erillispientalojen tonttia. Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 0,2. Suurin sallittu kerrosluku on II. Ajo-yhteys tonteille tapahtuu Jussilantieltä.

Uudisrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on vaakalaudoitus tai rappaus ja rakennusten julkisivujen värisävyn tulee olla valkoinen tai vaaleanharmaa.

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

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava.

Tontin saa rajata ympäristöön soveltuvasti pensasaidalla, pensasaidanteella tai rakennuksen tyyliin sopivalla, enintään 130 cm korkealla lauta-aidalla. Verkkoaitaa tai muuria ei sallita.

---

Puisto (VP)

Voimassaolevan asemakaavan mukainen puisto (UL) on säilytetty virkistysalueena.

Puistoalue on poistettu asemakaavamuutoksesta ehdotusvaiheessa.



*Kuvat: Päiväkodin eteläpuolella johtava puistokäytävä puistoon ja edelleen sen läpi Aromaankujalle.*

## Liikenne

Lähtökohdat

Mikkolan päiväkodille on ajoyhteys Jussilantieltä. Päiväkodin eteläpuolelta johtaa puistokäytävä leikkikenttäalueelle (UL) ja edelleen sen läpi Aromaankujalle ja Korvalankujalle.

Alueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet Hyrylän keskustaan. Pähkinämäentietä kulkee linja-autovuoroja mm. Hyrylän, Keravan ja pääkaupunkiseudun suuntiin. Lähin pysäkkipari sijaitsee Pähkinämäentiellä noin 400 m päässä.

Kaavaratkaisu

Ajo tonteille tapahtuu Jussilantieltä. Kaksi puiston puoleista tonttia jakaa tonteille osoitetun ajoyhteyden (ajo). Pysäköinti tapahtuu tonteilla.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AO-korttelialue:  
2 ap / asunto

## Palvelut

### Lähtökohdat

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 päiväkotimartta Wendelin, joka korvaa valmistuttuaan nykyisiä käytöstä poistuvia päiväkotirakennuksia, kuten kaava-alueella sijaitsevan Mikkolan päiväkodin sekä Tuusulanväylän itäpuolella sijaitsevan Kievarin päiväkodin. Hyrylän keskuksen palvelut ovat noin 1,5 km päässä ja Tuusulan urheilukeskus noin 2 km päässä.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Leikkialue on suurelta osin laajaa hoidettua nurmialuetta ja hiekkakenttää. Hiekkakenttää reunustavat isot hopeapajut. Alueella kasvaa lisäksi yksittäisiä koivuja. Päiväkodin tontti on melko kasviton tavanomainen hiekkapiha. Parkkialueet ovat pinnoitettua asfalttia. Alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.

### Kaavaratkaisu

Uudet AO-tontit on osoitettu päiväkodin tontille.

---

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Mikkolan päiväkotirakennus ja piha-alue ovat olleet aktiivisesti käytössä.

### Kaavaratkaisu

Täydennysrakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta. Alue on pientalovalaista ja erillispientalojen rakentaminen alueelle sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan.

Maaperän kulutus ei lisäännny aiempaan käyttöön nähden.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueella ei ole todettuja kulttuuriympäristöarvoja eikä siellä ole tunnettuja muinaisjäänöksiä.

Mikkolan päiväkoti on rakennettu vuonna 1990. Pohjapiirrokseltaan epäsymmetrisessä U-muotoisessa rakennuksessa on sisäpihalle viettävä pulpettikatto. Katemateriaalina on vaalea saumattu peltikate. Rakennuksen julkisivuissa on vaaleankeltainen vaakalaudoitus. Erikokoiset ikkunat, katokset sekä sisäänvedot ja ulkonemat massoittelussa tuovat rakennuksen julkisivuihin vaihtelua. Rakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

### Kaavaratkaisu

Ei tarvetta suojelumerkinnöille.

---



*Kuvat: Mikkolan päiväkoti on rakennettu vuonna 1990.*

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### Kaavaratkaisu

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

Vesi ja viemärijohdot kulkevat viereisellä puistoalueella. Uudet asuinrakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maaperä on savea. Maaperän rakennettavuus tulee tutkia erikseen.

Alue kuuluu Tuusulanjoen alaosan valuma-alueeseen.

### Kaavaratkaisu

Perustamistapa tulee tutkia rakentamisen yhteydessä.

---

## VAIKUTUKSET

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- 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
  - Luonnon tila Keski-Uudellamaalla, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 2014
  - Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
  - METSO-inventointi, Innofor Finland Oy, 2011
  - Tuuskodon ja Fjällbon alueiden luontoselvitys 2015, Enviro Oy.
-



## 1. FJÄLLBON ASUINRAKENNUS

### Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle uusia kustannuksia.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos vähentää rakentamiseen varattua korttelialuetta. Kaava ei mahdollista alueelle asuinrakentamista, joten alueella sijaitsevan asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän tilalle voidaan toteuttaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevaa rakentamista.

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutos säilyttää puiston yhtenäisenä nykytilassa.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Fjällbon arvokkaaseen rantametsään. Rantavyöhykkeen puusto tulee säilyttää luontoarvojen takia. Asuinrakennus ja pihapiiri ovat olleet käytössä ja sillä on tavanomaisia istutuksia.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Puisto on aktiivisesti käytössä, ja kaava-alueella sijaitseva pysäköintialue on tarpeellinen. Puistoon on merkitty toteutuneet polut ja reitit.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla muutetaan asemakaava vastamaan toteutunutta tilannetta. Kaavamuutos mahdollistaa ainoastaan virkistystä ja puiston käyttöä palvelevan rakentamisen alueella. Kaupunkikuva säilyy ennallaan ja alueen pääkäyttötarkoitukseksi muutetaan puisto.

Huvimaja ja leikkimökki suojellaan kaavalla, jolloin niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyvät osana puiston historiaa ja Rantatien rakennuskulttuuria.

Puiston käyttöä palveleva uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia Tuusulan Rantatien rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin.

---

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutoksella alueella säilyy laaja rakentamaton puustoinen puistoalue nykytilanteen mukaisesti. Puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Kaavamuutos vähentää pinnoitettuja alueita ja lisää siten vettä läpäisevää pintaa. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella on positiivinen vaikutus terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin puiston säilyessä virkistyskäytössä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Virkistystoimintaa palvelevan pienimuotoisen kioskin tai kesäkahvilan rakentaminen voi tuoda alueelle muutamia uusia työpaikkoja.

## 4. HIRSITIE

Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla tiivistetään yhdyskuntarakennetta muuttamalla entinen päiväkodin tontti kerrostalotontiksi. Täydennysrakentaminen tukeutuu vieressä Tuusulantien varrella sijaitsevaan kerrostaloalueeseen.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisun toteutuksella ei ole vaikutusta luontoon ja maisemaan.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön

Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien kerrostalojen myötä. Täydennysrakentaminen tuo kaupunkikuvaan uusia ajallisia kerrostumia ja tukeutuu Tuusulantien varressa sijaitsevan kerrostalokortteliin.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön tai kulttuuriperintöön.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Alue säilyy rakennettuna. Kaavassa on annettu hulevesiä koskevia määräyksiä. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

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

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

Päiväkoti on lopettanut toimintansa alueella 2019. Noin kilometrin päähän suunnittelualueelta valmistuu lähivuosina Kirkonkylän kampus, joka valmistuttuaan korvaa käytöstä poistuvia päiväkotia, kuten alueella sijainneen Mattilan päiväkodin.

Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Tuusulantien varrelle osoitettu kerrostalo suojaa pihan leikki- ja oleskelualueita liikenteen melulta. Rakentamisessa tulee noudattaa valtioneuvoston asettamia melutason ohjeita niin rakennuksen sisätilojen kuin ulko-oleskelualueidenkin osalta.

### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

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

---

## 5. KOPPELIPELTO

### Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Päiväkodin tontti muutetaan asuinkäyttöön. Kaavaratkaisulla tiivistetään vähäisesti taajamarakennetta osoittamalla alueelle neljää uutta erillispientalojen tonttia. Rakentaminen tukeutuu aluetta ympäröivään pientaloalueeseen sekä olemassa oleviin liikenteellisiin ja kunnallisiin verkostoihin.

### 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

Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu tavanomaisella asukasliikenteellä. Liikenne erillispientalojen tonteille on vähäistä tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Uudet rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön

Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien pientalojen myötä, tuo uusia ajallisia kerrostumia sekä tiivistää pientalovaltaista aluetta. Rakentaminen tukeutuu ympäröivään pientaloalueeseen.

Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön. Jussilantie on varsin vehreä ja olemassa olevat pientalot alueella ovat pääosin punaisen ja keltaisen sävyisiä. Päiväkotirakennus nousee nykyisin katuympäristössä esiin vaaleana suurena rakennusmassana. Erillispientalojen myötä katunäkymä tulee muuttumaan. Vaaleasävyiset erillispientalot voisivat toimia muistumana päiväkodin julkisivujen piirteistä alueelle muodostuvassa katumiljöössä.

---

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön tai kulttuuriperintöön.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

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

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

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

Päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin, kun uudisrakentamisena toteutettava Martta Wendelinin päiväkoti valmistuu Tuusulanväylän länsipuolelle noin 500 m päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita.

Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

#### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Päiväkodin siirtymisen myötä työpaikat siirtyvät alueelta toisaalle.

---

## TOTEUTUS

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava toteutuu vaiheittain useamman vuoden aikana. Uudisrakennukset toteutunevat tontin ostajien toimesta muutaman vuoden sisällä.

Asemakaavassa on osoitettu sitovan tonttijako kaikilla alueilla lukuun ottamatta Hirsitietä, jossa tonttijako on ohjeellinen. Hirsitielle laaditaan erillinen tonttijako ennen rakentamista. Asemakaava alueella on pääosin kunnallistekniikka 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.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

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.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

---

## 1. FJÄLLBON ASUINRAKENNUS, RANTATIE

### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

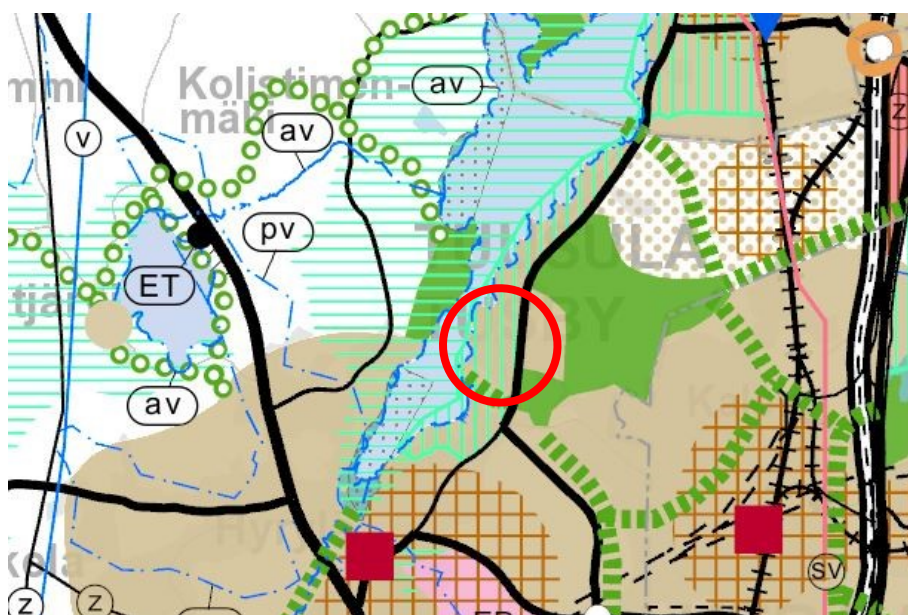
Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on merkinnällä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Vaihemaakuntakaavassa 4 alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Vaihemaakuntakaavoissa 1 ja 3 ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksymisvaiheessa. Uusimaa-kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata maakunnan kasvua kestävästi. Tullessaan voimaan kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Asemakaava-alueelle on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.



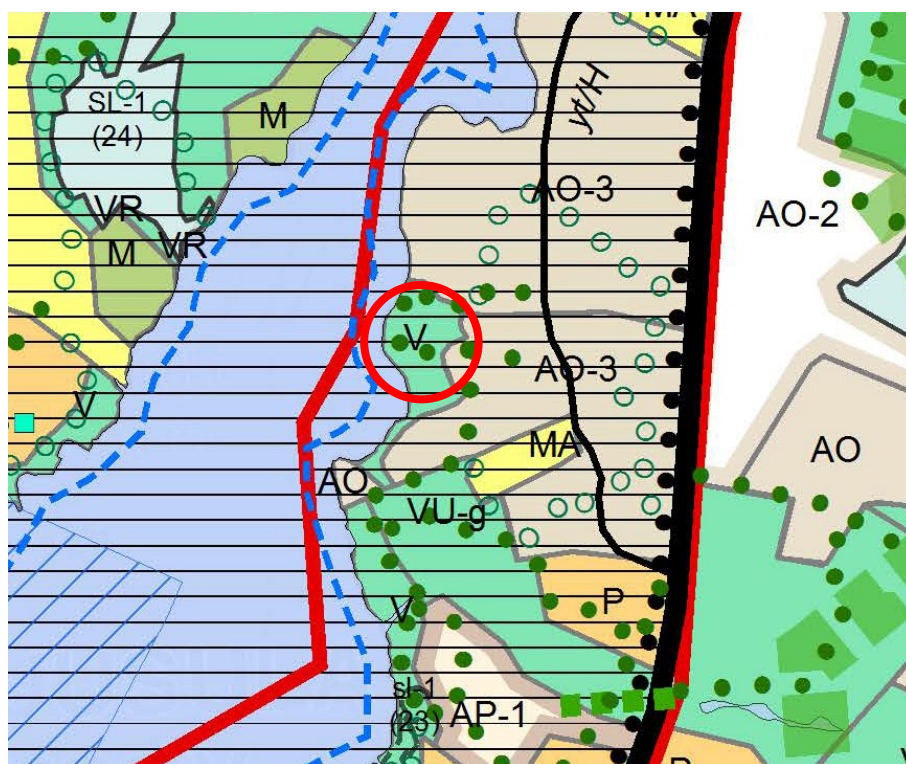
Kuva: Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

## 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 yleiskaavan 2040 ehdotuksessa asemakaava-alue on merkitty virkistysalueeksi (V) ja säilyväksi omakotivaltaiseksi asuinalueeksi (AO-3). Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Tuusulan yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavan.

Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

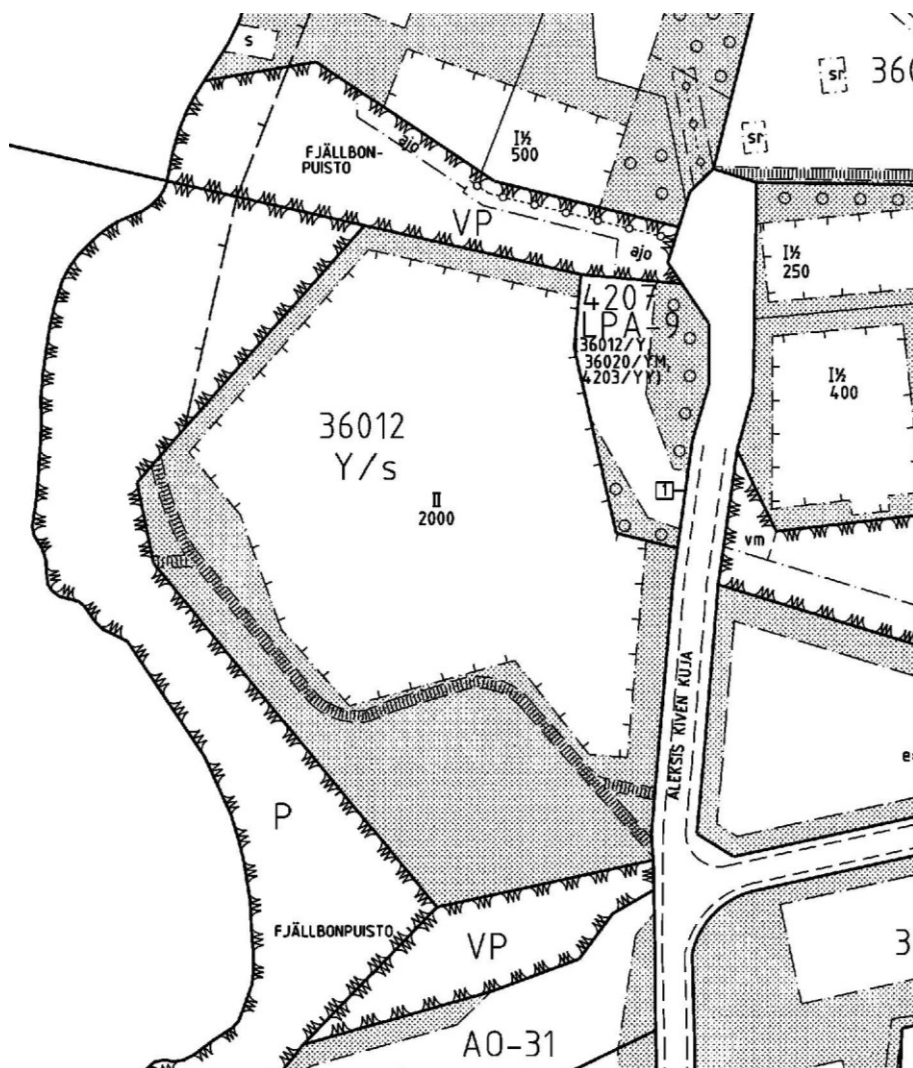


Kuva: Tuusulan yleiskaava 2040, kaavaehdotus (23.1.2019.)

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1994. Alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (Y/s). Alueelle on osoitettu 2000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta enintään kahteen kerrokseen. Rannan puoleinen osa tonttia on merkitty rantavyöhykkeeksi, jolla rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Vyöhykkeellä sallitaan istuttaminen, joka ei aiheuta luonnontilaan olennaisia muutoksia. Lisäksi alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-9).





*Kuva: Ajantasainen asemakaava.*

#### Maanomistus

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

#### Muut lähtökohdat

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

## 4. HIRSITIE, MATTILA

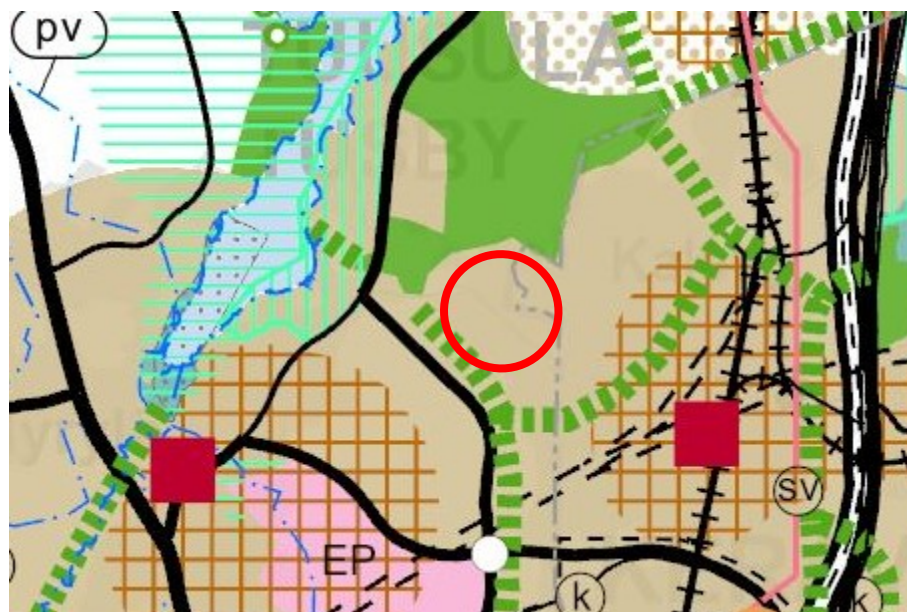
### Maakuntakaava

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

Vaihemaakuntakaavoissa 1, 2, 3 ja 4 ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksymisvaiheessa. Uusimaa-kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata maakunnan kasvua kestävästi. Tullessaan voimaan kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Asemakaava-alueelle on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.



Kuva: Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

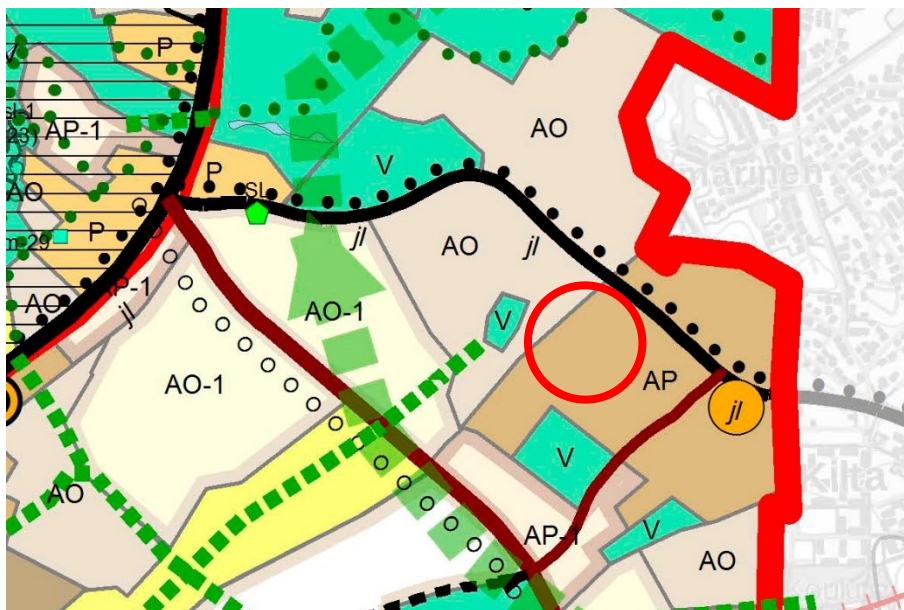
### Yleiskaava

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 osoitettu tiiviiksi pientalovaltaisiksi alueiksi (AP). Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu yhtiömuotoisiin ja kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin.

Kaavaluonnos ei ole sikäli ristiriidassa yleiskaavan kanssa, että AP alueilla voi olla hajontaa typologioiden suhteen. Tuusulantien

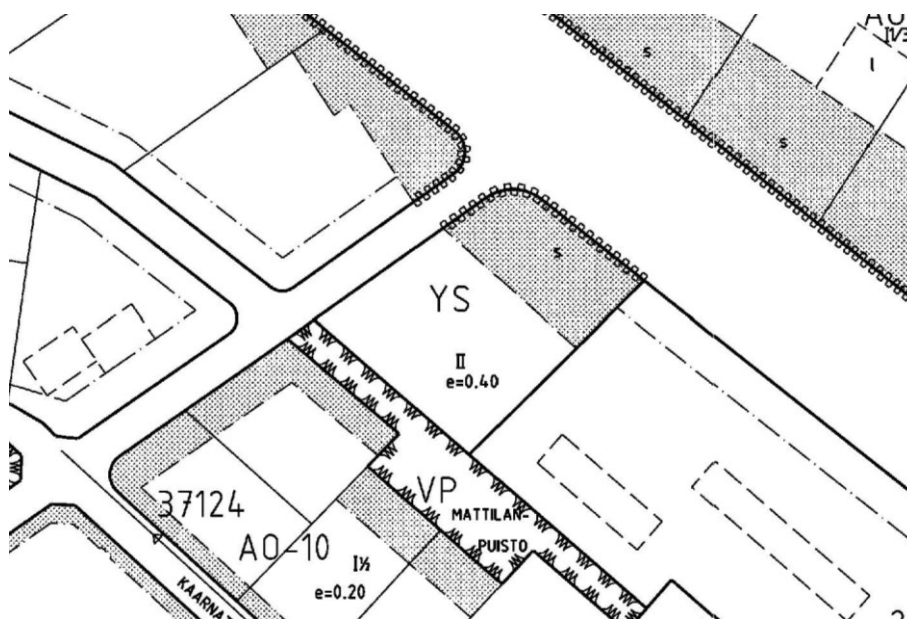
varrella on perusteltua olla korkeampaa rakentamista, kun muu alue säilyy pientalovaltaisena.



Kuva: Tuusulan yleiskaava 2040, kaavaehdotus (23.1.2019.)

#### Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin maksimikerrosluku on II ja sille on annettu tehokkuusluku  $e=0,4$ . Korttelinosa, jolla päiväkotirakennus sijaitti, on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojaistutusalueeksi (s).



Kuva: Ajantasainen asemakaava.

## Maanomistus

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

## Muut lähtökohdat

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

---

## 5. KOPPELIPELTO, HYRYLÄ

## Maakuntakaava

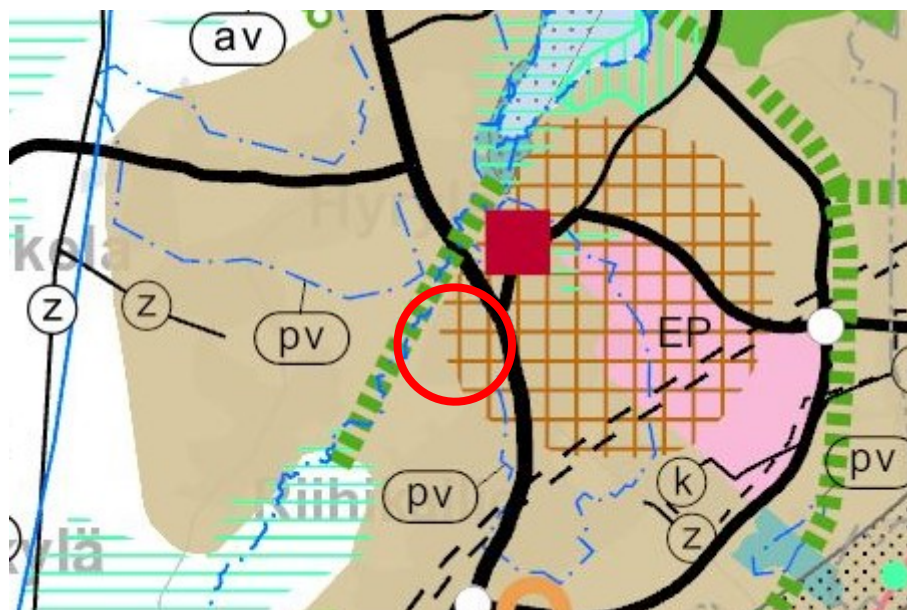
Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

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 hyväksymisvaiheessa. Uusimaa-kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata maakunnan kasvua kestävästi. Tullessaan voimaan kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Asemakaava-alueelle on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.



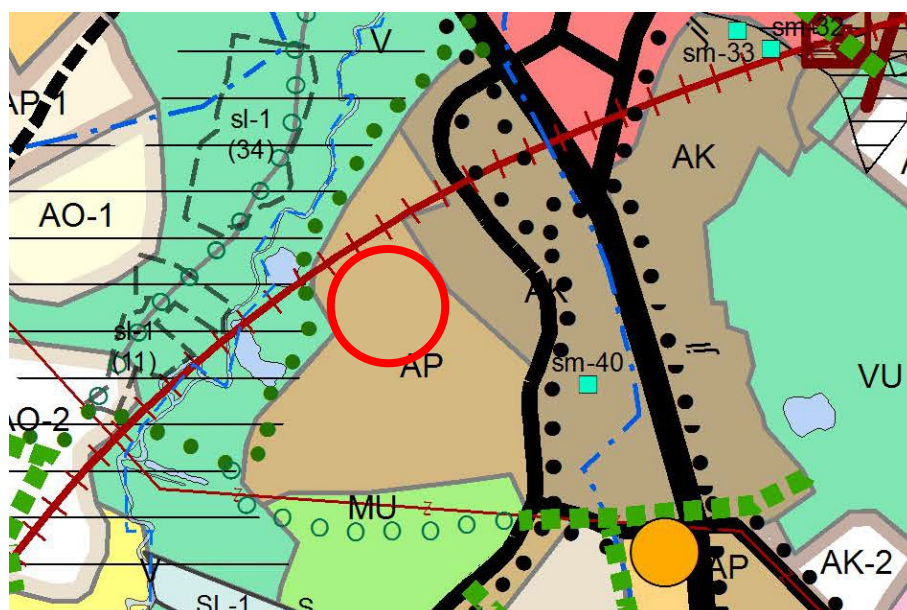
Kuva: Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

## 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.

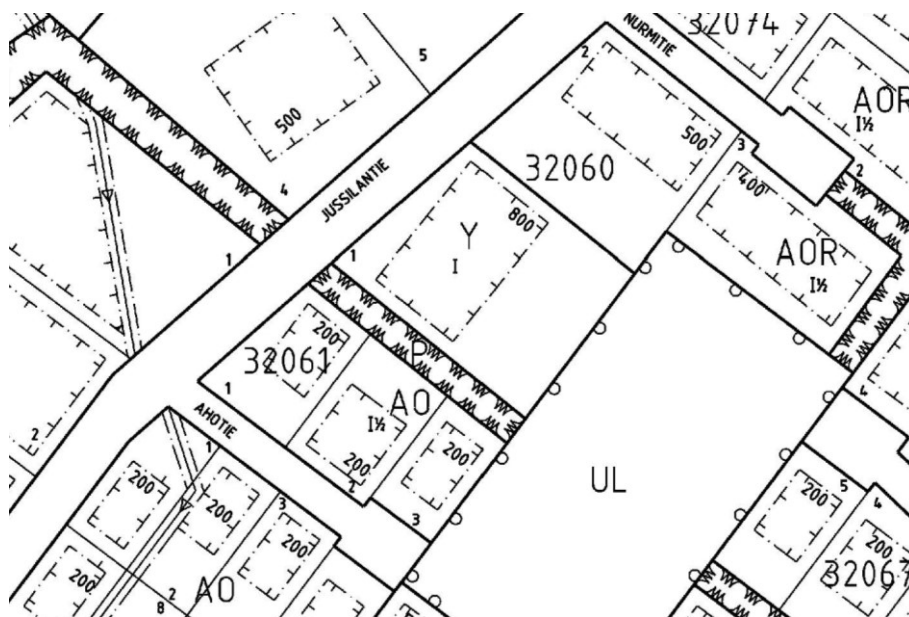
Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.



Kuva: Tuusulan yleiskaava 2040, kaavaehdotus (23.1.2019.)

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja viereinen kiinteistö leikkikenttäalueeksi (UL).



Kuva: Ajantasainen asemakaava.

#### Maanomistus

Kaava-alue on kunnan 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

Kaavoitus on kuulutettu vireille 21.10.2020. Kohteet 1 ja 4 on osoitettu Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2020–2024 II-luokan kaavahankkeiksi. Kohteet 1 ja 4 on nostettu kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi ja kohde 5 on otettu osaksi hanketta kunnanhallituksen päätöksellä 15.6.2020 § 249.

#### Viranomaisyhteistyö

Yhteistyötä tehdään tarvittaessa ehdotusvaiheessa tarpeellisten viranomaistahojen kanssa.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10.–20.11.2020.

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.10.–20.11.2020 seuraavissa paikoissa:

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

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin pohjavesialueelle rakentamiseen. Lausuntoja saapui 12 kpl. Lisäksi lausunnoissa kehoitettiin huomioimaan kaavoituksessa alueiden kulttuurihistorialliset arvot ja mahdolliset suojelukohteet. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamisen laajentamiseen vastustamiseen Mikkolan päiväkodin tontin vieressä sijaitsevalle leikkikenttäalueelle (UL). Kaavoituksessa tulisi huomioida Mikkolan alueella liikumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö. Mielipiteissä kehoitettiin lisäksi huomioimaan mahdollisen lisärakentamisen sopiminen Fjällbon kulttuurihistorialliseen ympäristöön vaarantamatta Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä. Johtojen omistajien palautteet kohdistuivat olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen kaavoituksessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

## Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.3.-26.4.2021.

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

---



Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.3.–26.4.2021 seuraavissa paikoissa:

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

Kohde 3 (Paijalan vanha koulu) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt II kaavasta luonnosvaiheessa.

Kohde 2 (Harjula) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt II kaavasta ehdotusvaiheessa.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Asemakaavaluonnoksesta saapui 14 viranomaislausuntoa.

HSL ilmoitti ettei Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksesta. Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon.

Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti, että pohjavesien suojelua koskeva määräys on riittävä ja kaavan vaikutuksia pohjaveteen on arvioitu riittävästi. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus huomautti lausunnossaan määräyksen täsmentämistä niin, että rakentaminen tulee toteuttaa vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

Caruna ilmaisi muuntamon tarpeesta puistoalueelle kohteessa Koppelipelto. Teliällä ei ole tällä hetkellä tiedossa uusia tarpeita kohteissa.

Suuri osa lausunnoista kohdistui Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle ei pidetä hyvänä ratkaisuna. Tuusulan kunnanvaltuuston keskiryhmä, Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto ja Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta nostivat esille vaihtoehdon, jossa Fjällbon asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, alueelle toteutettaisiin ainoastaan puiston virkistyskäyttöä tukevaa vähäistä rakentamista, jolloin koko alue voitaisiin kaavoittaa kokonaan puistoksi. Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattivat kaavoituksen jatkamista vaihtoehdon 1 pohjalta.

---

Koppelipellon osalta lausunnoissaan Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäävät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön.

Lausuntojen perusteella Fjällbon osalta kaavoitusta jatketaan vaihtoehdon VE 0 pohjalta. Alueelle ei osoiteta ollenkaan asuinrakentamista. Puistossa sallitaan vain puiston käyttöä palveleva vähäinen rakentaminen.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta kohdistuivat pääasiassa Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle vastustettiin. Koppelipellon osalta mielipiteenjättäjät puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäävät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön.

Hirsitien osalta mielipiteissä tuotiin esille huoli Hirsitien turvallisuudesta, melusta ja ruuhkautumisesta uusien kerrostalojen aiheuttaman liikenteen vuoksi. Osa mielipiteenjättäjistä pitää kerroslukua IV liian korkeana alueelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 54 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

### **Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville xx.xx.2021-xx.x.2021.

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

Asemakaavaehdotus on nähtävillä xx.xx.2021-xx.x.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, 15.12.2021  
vs. kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola

1. Fjällbon asuinrakennus, Rantatie

4. Hirsitie, Mattila

5. Koppelipelto, Hyrylä

---