

5.6.2024 ~~17.2.2022~~

Tämä OAS korvaa aikaisemmin 17.2.2022 päivätyn OAS:in  
OAS:in aluerajausta, aikataulua sekä kaavan kuvausta päivitetty.



# Mattila II

kaavan nro 3648

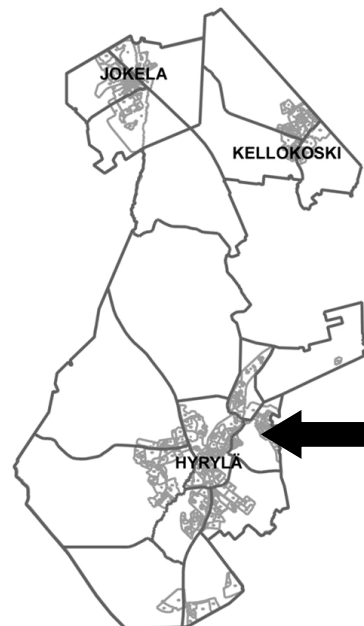
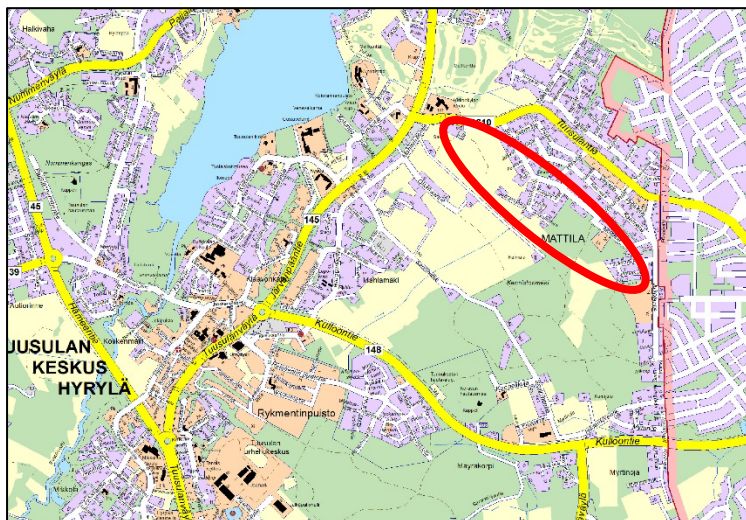
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa Mattilan pientalovaltaista asuinalueita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajausta sijaitsee liikenne- ja palveluverkosta otollisella alueella Keravan ja Tuusulan rajalla. Kaavatyön aikana selvitetään keinoja liittää uusi asuinalue olevaan yhdyskuntarakenteeseen kestäväällä ja viihtyisällä tavalla alueen maisemalliset ja ekologiset piirteet huomioiden, sekä vastaamaan koillis-Hyrylän tulevaisuuden maankäytön tarpeisiin.

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## Suunnittelualan sijainti

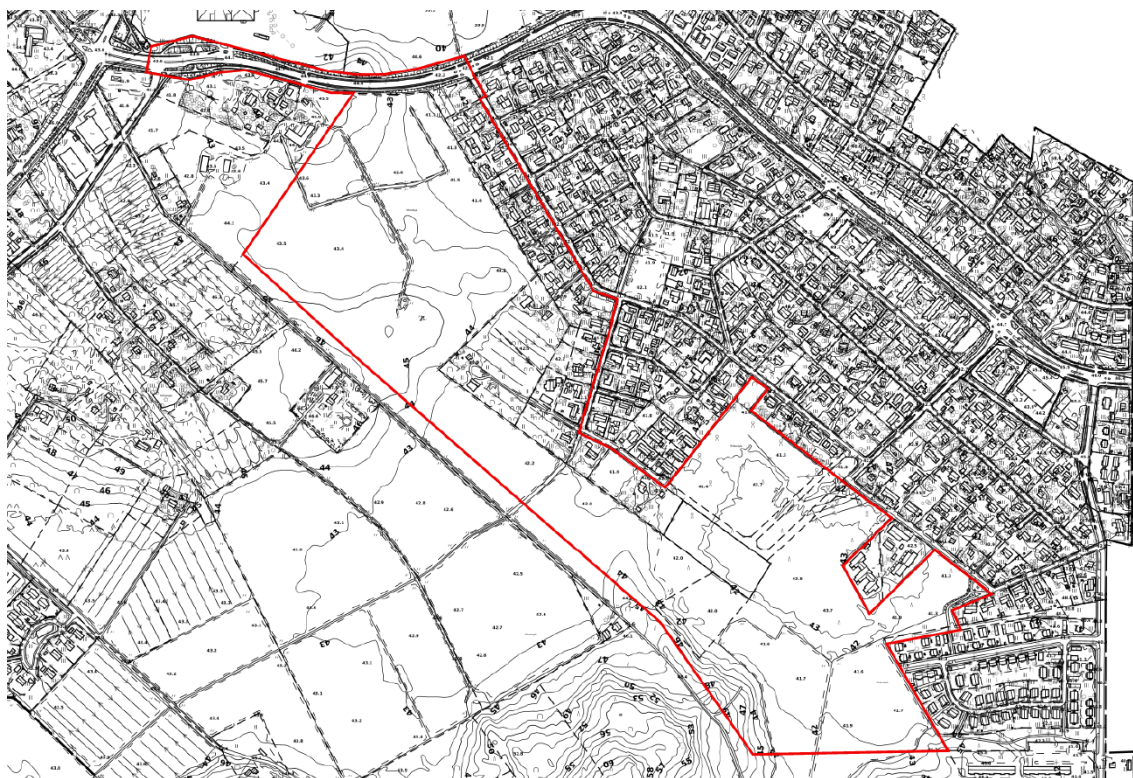


## Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaava sijoittuu Hyrylän keskustan koillispuolelle, Mattilan asuinalueen tuntumaan. Suunnitteluala sijaitsee Tuusulan Mattilan (6) ja Rantatien (4) kunnanosissa ja Kirkonkylän maarekisterikylään (405). OAS-alueen 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 kortteleita ja asuinalueita rajaavia metsäalueita.

Asemakaavan 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, kävelylle ja joukkoliikenteen käyttämiselle. Tuusulan Kirkonkylän koulun yhteyksien turvallisuutta kehitetään. Olevan infran hyödyntämistä, sekä alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia selvitetään suunnittelun aikana.

## OAS rajaus



*Kaavamuutosalueen alustava rajaus, ei mittakaavassa*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueen rajaus on alustava ja lopullisen asemakaavan rajaus tarkentuu, sekä supistuu suunnittelun edetessä. OAS-tarkastelualue sijoittuu Mattilan asuinalueen itä- ja lounaispuolelle. Alue käsittää kunnan omistamat pelto- ja metsäalueet, yksityisomisteisia Mattilan asuinalueeseen rajautuvia asemakaavoittamattomia alueita sekä osan Tuusulantien tiealueesta, jonka kevyen liikenteen ratkaisuja tarkastellaan kaavatyön aikana. Suunnittelualue sisältää myös Suotien länsipuoliset korttelit, joiden liikenneratkaisujen kehittämisen tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana etenkin Jalavatien ja Tuusulantien linjauksen osalta.

## Osallistuminen ja aineistot

Mattila II-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.2.-28.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin asukastilaisuus 8.3.2022. Kaavakävely Mattila II -kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueella järjestettiin yhteistyössä Mattilan asukasyhdistyksen kanssa 6.4.2022.

Kaavaluonnoksen materiaali oli nähtävillä 19.1. - 17.2.2023 ja kaavaluonnoksesta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 26.1.2023.

Kaavamuutosehdotuksen tultua julkisesti nähtäville järjestetään kaikille avoin asukastilaisuus. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajia tiedotetaan kaavan seuraavasta vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävillöolojen yhteydessä.

Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset, lausunnot sekä niihin laaditut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavan voimaantulokuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse. Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta sekä Tuusulan karttapalvelusta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.

Kaavan materiaali ja kaavan nähtävillä olon aikana toimiva sähköinen asiointilomake on Tuusulan kunnan nettisivulla Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet [https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu\\_id=1937](https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937). Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Kirjalliset muistutukset pyydetään jättämään:

- Tuusulan verkkosivuilla olevan asiointilomakkeen kautta tai
- Kirjeitse osoitteeseen **Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA** tai Tuusinfon toimipisteeseen niiden aukioloaikana. Muistutuksessa tulee ilmoittaa kaavatyon nimi **MATTILA II** sekä kaavanumero **3648**.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
  - Tekninen lautakunta
  - Tuusulan veden johtokunta / HSY
  - Ikäihmisten neuvosto
  - Vammaisneuvosto
  - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Rakennusvalvontajaosto
  - HSL
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY –keskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
  - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
  - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Yrittäjäyhdistykset
  - Tuusulan yrittäjät

- Uudenmaan yrittäjät
- Helsingin kauppakamari
- Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
  - Hyrylän kehittämissuhteet
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
  - Tuusula-Seura
  - Hyrylän Seudun Omakotijärjestys ry
  - Mattilan Alueen Asukasjärjestys ry
- Energiayhtiöt
  - Caruna Oy
  - Vantaan Energia
  - Elisa Oyj
  - Telia Oyj
- Naapurikunnat
  - Keravan kaupunki

### Vaikutusten arviointi

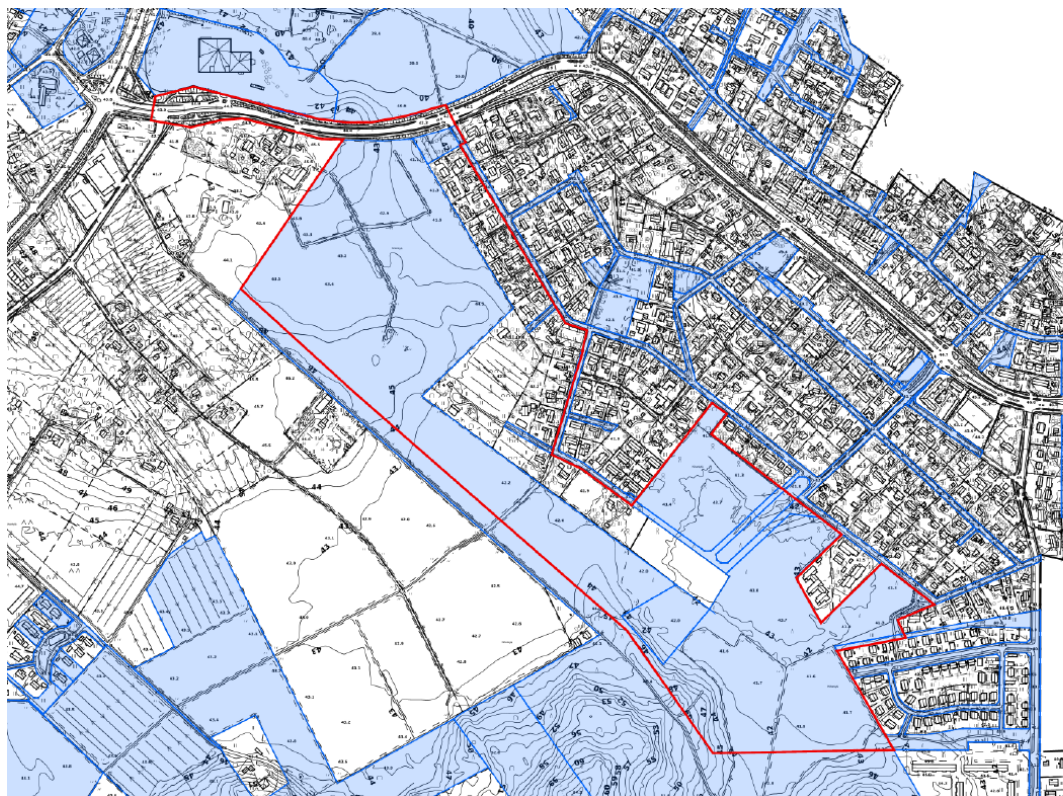
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

### Suunnittelun taustatietoa

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

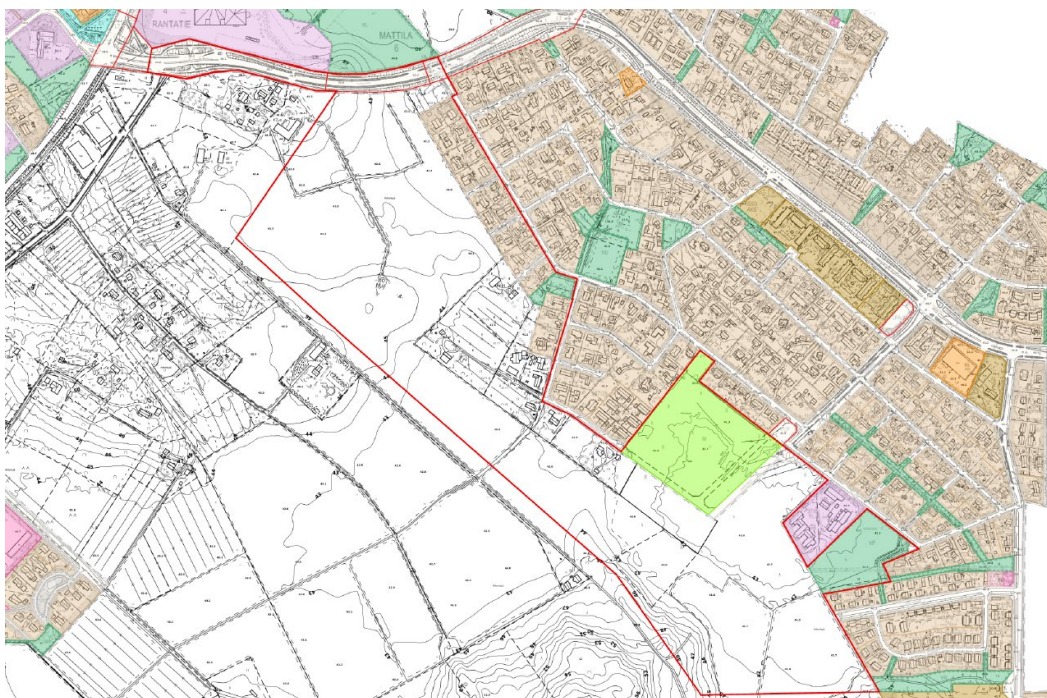
Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. OAS-alueen rajausta sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita, joista osa on asemakaavoittamattomia. Tonttien täydennysrakennusmahdollisuuksia, osuutta liikenneverkon kehittämisessä etenkin Jalavatien ja Tuusulantien osalta sekä sisällymistä lopulliseen asemakaava-alueeseen selvitetään kaavaprosessin edetessä.

Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta. Kunta valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.



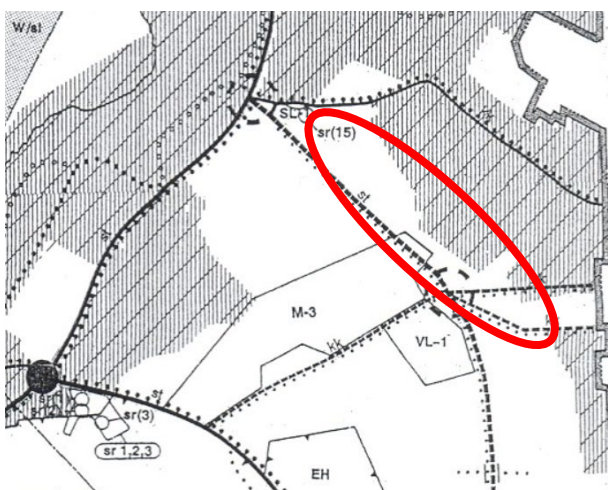
Asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa, ei mittakaavassa (20.5.2024)

OAS-alueen ydinosa on asemakaavoittamatonta kunnan omistamaa maata. Suunnittelualueen 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). OAS-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).



Ote ajantasa-asemakaavasta, asemakaavoitetut alueet (20.5.2024)

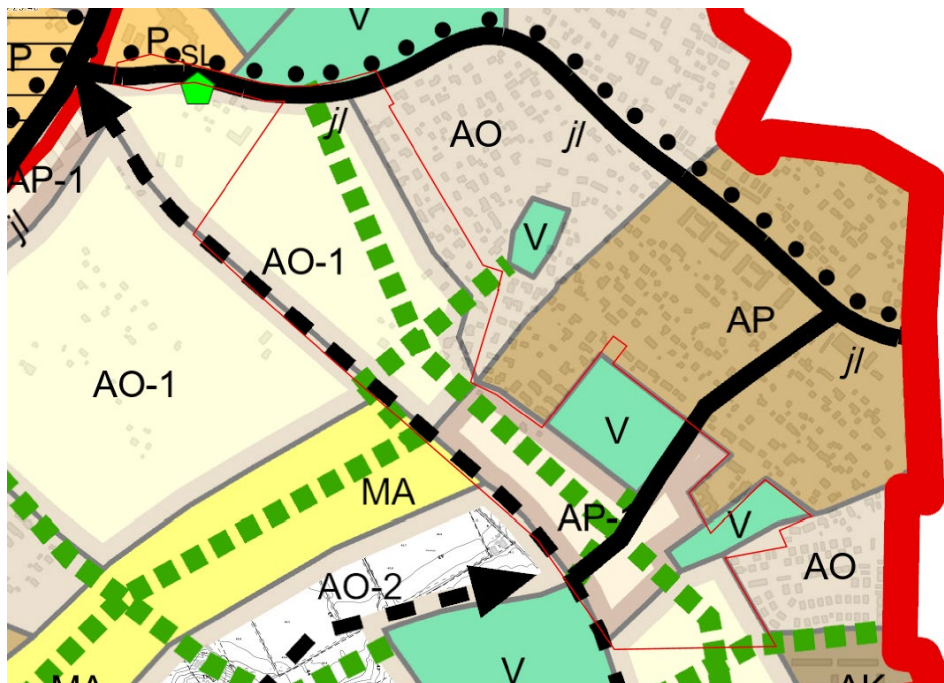
Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Suunnittelualueelle sijoittuu vain yksi käyttötarkoitusmerkintä. Osa suunnittelualueen peltoalueesta on M-3-alueita, eli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, joka on taajaman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



Ote Hyrylän laajenemissuunnat -osayleiskaavakartasta

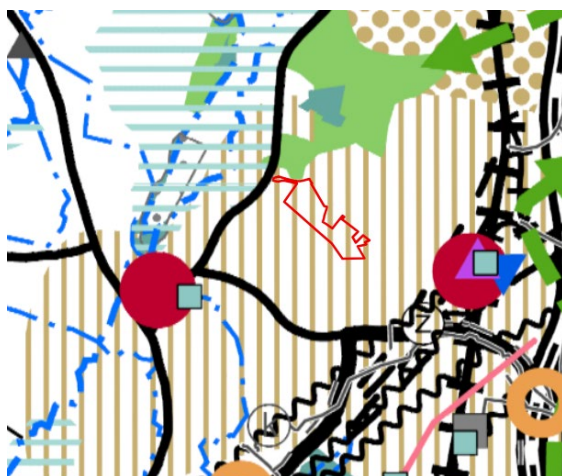
Tulevaisuudessa alueen maankäyttöä tulee ohjaamaan Tuusulan yleiskaava 2040, joka korvaa Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaavan. Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaan OAS-alue sijoittuu pääasiassa asuinalueeksi kaavoitettavalla alueella. Alueen pohjoispuoli on omakotitalovaltaista asuinalueita (AO) ja alueen eteläpuoli on tiivistä pientalovaltaista

asuinaluetta (AP). Joitakin osia alueen olevista metsäalueista on merkitty säilytettävän virkistysalueina (V). Lisäksi alueen poikki kulkee paikallisia viheryhteystarpeen reittejä. Suunnittelualueen lounaisreunaa rajaa seudullisen liikenteen yhteystarve, joka ilmaisee Tuusulan itäväylän jatkeen suunniteltua linjausta.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040-kaavakartasta

Uusimaa 2050 -kaavassa (voim 13.3.2023) Mattila II-suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Tuusulantie ja Tuusulan itäväylän jatke eivät ole maakuntakaavoissa maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä liikenneväyliä tai yhteystarpeita.

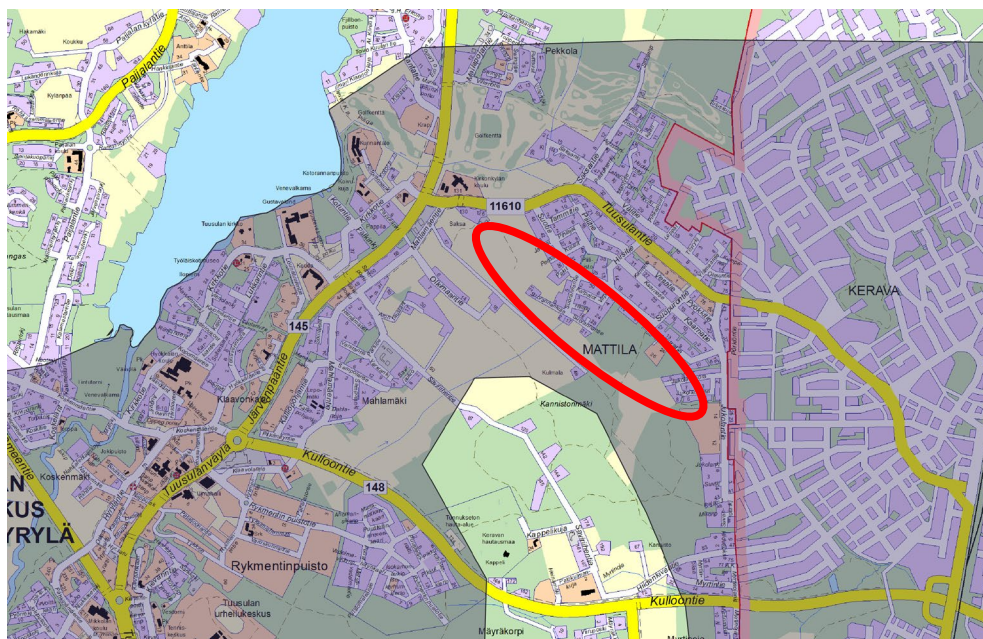


Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (Uudenmaan liitto, 2024), ei mittakaavassa

Suunnittelualue sijaitsee MAL 2019 - maankäytön ensisijaisen vyöhykkeen alueella. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen 2020 - 2031, eli MAL-



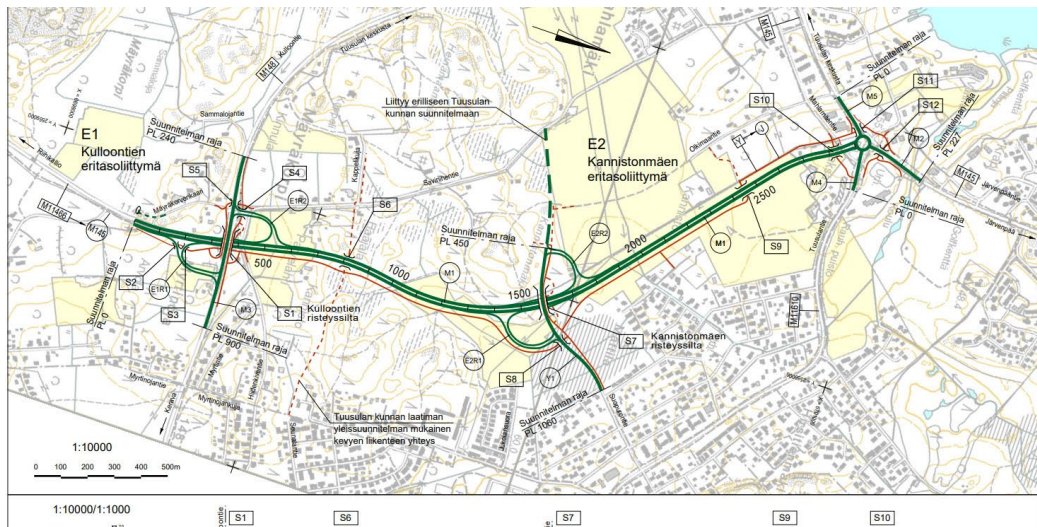
sopimuksen mukaan Tuusulan on sijoitettava uudesta asuntokaavoituksesta vähintään 90% MAL 2019 - ensisijaisen maankäytön vyöhykkeelle.



*MAL 2019 maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet, ei mittakaavassa*

Tuusulan yleiskaavaan 2040 merkittyä Tuusulan itäväylän jatketta eli Saksanväylää sekä siihen liittyviä muita yhteystarpeita on tutkittu Tuusulan kunnan teettämässä yleissuunnitelmassa "Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma" (Afry Oy, 2024), jota on valmisteltu alueen kaavatöiden rinnalla.

Aiemmin Tuusulan itäväylän jatketta nk. Koillis-Hyrylän läpi on tutkittu esimerkiksi yleissuunnitelmassa "Suunnitelma Mt 145 rakentaminen välillä Mäyräkorpi-Kirkonkylä (Hyrylän itäinen ohikulkutie)" (Tiehallinto, 2008). Vuoden 2008 suunnitelmasta poiketen, Itäväylän jatke ei toteutuisi enää maantienä, vaan kaupunkimaisempana katuyhteytenä, jossa nopeusrajoitus voisi olla alhaisempi kuin aiemmin esitetty 80 km/h. Esitetyn Kannistonmäen eritasoliittymän tilalle tutkitaan tasoristeysvaihtoehtoa. Tuleva asemakaava-alue tullaan rajaamaan itäväylän jatkeen linjauksen ulkopuolelle. Poiketen vuoden 2008 suunnitelmasta, myös Tuusulantien ja Järvenpääntien ristyksen siirtämistä etelämmäs yhtymään suoraan Itäväylän jatkeeseen selvitetään.



*Itäväylän jatke vuoden 2008 suunnitelman mukaan, ote suunnitelmasta Mt 145 rakentamisen välillä Mäyräkorpi-Kirkonkylä (Hyrylän itäinen ohikulkutie), yleissuunnitelma (Tiehallinto, 2008)*

Suunnittelutyön alustavana viitesuunnitelmana toimi Vili Lustmanin alueelle vuonna 2021 toteuttama arkkitehtuurin diplomityö "Urbaania kokoamista - pientalopainotteinen asuinalue Tuusulan Hyrylään". Diplomityö sisältää yleissuunnitelman Tuusulan koillis-Hyrylän alueelle, sekä tarkemman korttelisuunnitelman, jonka alueelle OAS-rajaus pääasiassa sijoittuu. Diplomityössä esitetyt maankäytön suuret ratkaisut toimivat lähtökohtana asemakaavasunnittelutyössä. Kaavatyön aikana tutkitaan vielä rakentamisen määrää ja sijoittumista, parannetaan suunnitelman viheryhteyksiä ja tarkennetaan alueen ajoneuvoliikenneyhteyksiä toteuttamista.

Korttelisuunnitelmassa on esitetty, että olevaa yhdyskuntarakennetta jatkettaisiin tiiviillä ja matalalla,  $e=0,25$ , pientalovaltaisella rakentamisella. Alueelle sijoittuisi esimerkiksi ns. "townhouseja", ketjutettuja pientaloja, sekä tiiviiseen korttelirakenteeseen sovitettuja erillistaloja. Alueelle ominaisia maisemallisia piirteitä on säilytetty jättämällä suuri osa nykyisestä peltoalueesta avoimeksi maisemantyydyksi. Samoin Saksan tilaa ympäröivää peltoaluetta on säästetty. Avoimen maiseman ja rakennetun alueen rajaavat townhouse-rivistöt, jotka suojaavat myös tulevan Itäväylän melulta. Rakennusten massoitellussa ja korttelirakenteessa on pyritty perinteikkääseen, mutta moderniin ilmeeseen, joka täydentää olevan Mattilan alueen kerroksellista olemusta. Rakentaminen ja katutilat ovat ihmisen mittakaavassa.



Ote diplomyöstä "Urbaania kokoamista - pientalopainotteinen asuinalue Tuusulan Hyrylään, Korttelisuunnitelma, ei mittakaavassa (Lustman, 2021)



Ote diplomyöstä "Urbaania kokoamista - pientalopainotteinen asuinalue Tuusulan Hyrylään, Yleissuunnitelma, ei mittakaavassa (Lustman, 2021)

Mattila II -asemakaavaluonnos sisälsi noin 40 ha alueen. Asemakaavaluonnoksessa alueelle esitettiin omakotitalo- ja yhtiömuotoista pientaloasutusta noin 900 uudelle asukkaalle. Asemakaavaluonnoksessa rakentaminen sijoitettiin pääasiassa avoimille peltoalueille, vanhaa rakennetta vastaan haettiin väljyyttä ja hulevesiä varten varattiin tilaa. Alueen sisäistä liikennettä erotettiin vanhasta yhdyskuntarakenteesta tuomalla pohjoiselle alueelle uusi kokoojakatuyhteys. Kaavaluonnosversiot erosivat toisistaan niin, että toisessa luonnoksessa esitettiin lisäksi kahta uutta pientalokorttelia Multatien nykyisen palvelutalokorttelin viereen.

### **Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:**

- Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Afy Oy, 2024).
- Luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä Saksan alueella (Faunatica, 2020)
- Tuusulan Piiliojan valuma-alueen kuormitusselvitys ja kunnostussuunnitelma (Sitowise, 2020)
- Tuusulan kunnan ja ELY:n suunnittelusopimus Tuusulantien liikennejärjestelyjen parantamiseksi
- Tuusulantien liikennejärjestelyjen parantamisen katusuunnitelmaehdotus
- Kirkonkylän koulun liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP Finland Oy, 2019)
- Tuusulantien ja Järvenpääntien liittymän liikennevalo-ohjauksen toimenpidevaihtoehdot 2025 (Trafix, 2016)
- Kirkonkylän koulun asemakaavan muutoksen meluselvitys (WSP Finland Oy, 2019)
- Kulttuurimaisema ja rakennuskanta Hyrylän taajama ympäristöineen osa 2/8 (2014)
- Kulttuurimaisema ja rakennuskanta Tuusulan rantatie osa 3/8 (2014)
- Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys (2011)
- Mt 145 rakentaminen välillä Mäyräkorpi-Kirkonkylä (Hyrylän itäinen ohikulkutie), yleissuunnitelma (Tiehallinto, 2008)

## Suunnittelijoiden yhteystiedot

### Asemakaavan osalta

Vili Lustman, asemakaava-arkkitehti, p. 040 314 2018,  
[vili.lustman@tuusula.fi](mailto:vili.lustman@tuusula.fi),  
PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014  
[anne.olkkola@tuusula.fi](mailto:anne.olkkola@tuusula.fi)  
PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

### Liikenne, kunnallistekniikka

Pasi Marjamaa, projektipäällikkö, p. 040 314 4552  
PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula  
[pasi.marjamaa@tuusula.fi](mailto:pasi.marjamaa@tuusula.fi)

## Kaavoituksen eteneminen

