



Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Mattila II

Kaava nro 3648

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3648
PÄIVÄTTY 07.02.2025

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan

6. kunnanosan (Mattila) osaa korttelista 2130 sekä puisto- ja katu-
alueita.

Asemakaavalla muodostuvat uudet korttelit 5008 - 5029 ja suoja-
viher-, lähivirkistys-, puisto-, ja katualueet sekä katuaukio.

Kaavan nimi: Mattila II

Laatija:

Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.02.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo: 24.2. -
28.3.2022

Kaavaluonnos: KKL: 14.12.2022

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 19.1. - 17.2.2023

Kaavaehdotus: KKL: 05.06.2024, KH:

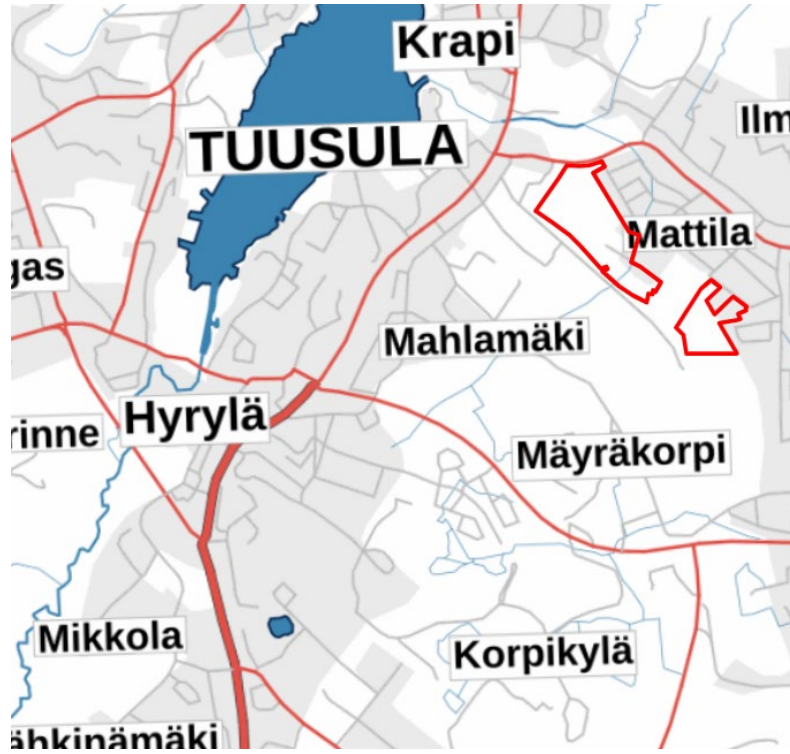
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 15.08. – 16.09.2024

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen raja-
aus sijoittuu Hyrylän keskustan koillispuolelle,
Mattilan asuinalueen tuntumaan. Suunnittelu-
alue sijaitsee Tuusulan Mattilan (6) kunnan-
osassa ja sijoittuu Kirkonkylän maarekisteri-
kylään (405). Alue käsittää Mattilan
asuinalueen lounaisreunan, ns. Saksan alueen
peltoalueita, sekä yksittäisiä rakennettuja
kortteleita ja asuinalueita rajaavia talous-
metsäalueita.



Kaava-alueen sijainti (Tuusulan kunta, selkokartta)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Vili Lustman, asemakaava-arkkitehti
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Yleiskaavoitus:

Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija

Maankäyttö:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri, aiemmissa valmisteluvaiheissa
Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri

Kunnallistekniikka:

Pasi Marjamaa, projektipäällikkö
aiemmissa valmisteluvaiheissa Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos:

Tatu Hiltunen, vesihuoltoinsinööri
aiemmissa valmisteluvaiheissa Hanna Riihinen, vesihuoltoinsinööri

Muut viranomaistahot**Keski-Uudenmaan ympäristökeskus:**

Annina Vuorsalo, aiemmissa valmisteluvaiheissa

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
Tavoitteet	10
Mitoitus.....	11
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	11
Liikenne.....	17
Palvelut	20
Esteettömyys.....	20
Luonnonympäristö.....	20
Ekologinen kestävyys.....	24
Suojelukohteet	24
Yhdyskuntatekninen huolto	26
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	26
Ympäristöhäiriöt	28
Hulevedet	29
Nimistö	30
Rasitteet.....	31
Vaikutukset.....	31
TOTEUTUS.....	40
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	40
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	45

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (05.06.2024)
3. Suunnitelma-aineisto
 - Asemakaavakartta
 - Kaavamääräykset- ja merkinnät
 - Maanomistuskartta
 - Asemapiirustus
 - Asemakaavaluonnokset
 - Luonnosvaiheen havainnekuvat
 - Rakentamistapaohje
 - Tuusulan viherkertoimen käyttöohje (11/2024)
4. Selvitykset
 - Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Afry Finland Oy 2024
 - Asiakirjaluettelo
 - Yleissuunnitelman raportti
 - Kustannusarvio
 - Yleiskartat
 - Suunnitelmakartat
 - Katujen poikkileikkaukset
 - Katujen pituusleikkaukset
 - Melulaskelma
 - Liikenne-ennuste
 - Liikenteen toimivuustarkastelut
 - Risteysvaihtoehtojen vertailutaulukko
 - Vesihuollon suunnitelmakartat
 - Vesihuollon mitoitusraportti
 - Pohjatutkimuskartat
 - Geotekninen suunnitelmaselostus
 - Hulevesiselvitys
 - Hulevesisuunnitelmakartta
 - Koillis-Hyrylän liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma-alueen arkeologinen yleisinventointi, Arkeologiset kenttäpalvelut 2023
5. Vuorovaikutus
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet sekä vuorovaikutusraportti
 - Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja vastineet sekä vuorovaikutusraportti
 - Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet sekä vuorovaikutusraportti
6. Sopimukset
 - kaavoituksen käynnistämissopimukset
 - maankäytösopimukset

- Luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä Saksan alueella (Faunatica, 2021)
 - Luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä Saksan alueella (Faunatica, 2020)
 - Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys (2011)
 - Tuusulan Piiliojan valuma-alueen kuormitusselvitys ja kunnostussuunnitelma (Sitowise, 2020)
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys, Pöyry Finland 2018
 - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, (Pöyry 2018)
 - Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen, Tuusulan kunta, viherpalvelut 2021.
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta Hyrylän taajama ympäristöineen osa 2/8 (2014)
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta Tuusulan rantatie osa 3/8 (2014)
 - Kirkonkylän koulun liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP Finland Oy, 2019)
 - Kirkonkylän koulun asemakaavan muutoksen meluselvitys (WSP Finland Oy, 2019)
 - Mt 145 rakentaminen välillä Mäyräkorpi-Kirkonkylä (Hyrylän itäinen ohikulkutie), yleissuunnitelma (Tiehallinto, 2008)
 - Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä ("Raitiovaunuselvitys"). Maankäytön kehitys ja runkoyhteyden toteutusvaihtoehdot yleiskaavan tavoitevuoden 2040 jälkeen (Sitowise 2020)
-

TIIVISTELMÄ

Tämän asemakaavan laatiminen on kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitussuunnitelman yksi kärkihankkeista. Asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos (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.

Kaavaratkaisussa rakennusoikeutta on osoitettu noin 44 870k-m². Kerrosala jakautuu niin, että noin 21 020 k-m² sijoittuu AO-kortteli-alueelle, 17 160 k-m² AR-alueelle ja 6 690 k-m² AP-alueelle. Kaavaehdotuksen kerrosalamäärä mahdollistaa alueelle noin 860 uutta asukasta. Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 86 uutta pientalotonttia sekä 17 yhtiömuotoisille asuinrakennuksille varattua tonttia.

Maanmyyntitulot ovat kunnalle noin 17,16 milj. euroa. Maankäytösopimusten sopimuskorvaustulot kunnalle ovat noin 1,10 milj. euroa. Yhteensä kaavan laskennalliset tulot ovat noin 18,26 milj. euroa. Kaavaratkaisun kunnallistekniikan toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia noin 6,7 miljoonaa euroa, ilman polkuja ja hulevesirakenteita (0% ALV).

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen raja-alue sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita, joista osa on asemakaavoittamattomia. Kaavaratkaisussa on sisällytetty kaksitoista yksityisomisteista kiinteistöä asemakaavaan. Kunta on valmistellut tarvittavat asemakaavan ja asemakaavan muutoksen perusteella kyseeseen tulevat käynnistämissopimukset sekä maankäytösopimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa. Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt maankäytösopimukset kokouksissaan 25.11.2024 (§ 417, § 418, § 419) sekä 2.12.2024 (§ 439).

Mattila II-ase-
makaava ei sisällä mahdollisen Saksanväylän tai Suopurontien jatkeen alueita. Saksanväylän asemakaavan (kaava nro. 3670) yhteydessä valmisteltavan Saksanväylän eli Tuusulan

itäväylän jatkeen potentiaaliset vaikutukset Mattila II-asema-kaava-alueelle on selvitetty Koillis-Hyrylän liikenteen ja kunnallistekniiikan yleissuunnitelman yhteydessä.

Kaava tuli vireille 23.3.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 24.2. - 28.3.2022.

Kuntakehityslautakunta asetti kokouksessaan Mattila II -asema-kaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnosvaihtoehdot nähtäville. Nähtävilläoloaikana 19.1. - 17.2.2023 järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 26.1.2023.

Kaavaluonnosvaiheessa Mattila II-asemakaavasta esitettiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan niin, että kaavaluonnoksessa VE1 Mattila II-kaava-alueelle sijoitettavaan metsään ei esitetty lisärakentamista, kun taas kaavaluonnoksessa VE2 Multatien varrelle esitettiin kahta uutta asuinkorttelia.

Kaavaehdotus valmisteltiin molempien luonnosvaihtoehtojen pohjalta niin, että Multatien varren kortteleiden kokoa on pienennetty lähimetsäalueen säilyttämiseksi.

Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 10.6.2024 § 239 Mattila II -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen ja asetti sen nähtäville. Nähtävilläoloaikana 15.08. – 16.09.2024 järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 29.8.2024.

Kaavaehdotuksesta esitettiin viranomaisilta seitsemän lausuntoa ja muilta osallisilta kahdeksantoista kirjallista muistutusta. Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat sähkönjakeluun, viheralueisiin, maisemallisiin vaikutuksiin, melu- ja maisemavalleihin, tulvariskiiin, kaavatilanteen kuvaukseen, ilmastovaikutusten arviointiin, luontoarvojen turvaamiseen sekä hulevesimääräykseen.

Muistutukset kaavaehdotuksesta kohdistuivat erityisesti kaavoitusprosessiin, alueen liikenteeseen ja etenkin Suotien liittymän katkaisemiseen, Jukolansuoran läpiajoliikenteeseen, teiden ja Tuusulanjärven kampuksen turvallisuuteen, alueen maaperän rakennettavuuteen, huoleen viher- ja virkistysalueiden säilymisestä, läpiajoliikenteeseen ja rakentamisaikaiseen liikenteen, rakentamisen määrään, tyyppiin ja tehokkuuteen ja Tuusulan identiteettiin pientalovaltaisena kuntana.

Kaava-aineistoa täydennettiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Kaavaratkaisua muutettiin osallisten jättämien muistutusten perusteella niin, että kaavaehdotuksessa esitetty nykyisen Suotien ja Tuusulantien liittymän sulkeminen henkilöautoliiken-

teeltä peruttiin ja liittymäalue rajattiin asemakaavarajauksen ulkopuolelle. Lisäksi on tehty vähäisiä muutoksia tonttijakoon, kortteli-alueisiin sekä rakennusalueiden rajoihin sekä istutettavaksi määrättäviin alueisiin. Kaavamääräyksiä on täydennetty saatujen lausuntojen perusteella mm. hulevesimääräyksen ja lähivirkistysalueiden määräysten osalta. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty.

Mattila II -asemakaavan liitteenä hyväksytään rakentamistapaohje. Rakentamistapaohjeen tarkoitus on ohjata alueen rakentamista siten, että asuinalueelle muodostuu viihtyisiä ja sopusuhtainen oma identiteetti. Rakentamistapaohje täydentää Mattila II -asemakaavan asemakaavamääräyksiä.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (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 on selvitetty suunnittelun aikana.

Kaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaava luo monipuoliseen pientalorakentamiseen soveltuvia tontteja kuntatalouden kannalta kestävästi luoden tulevaisuudessa asuntoja kuntalaisten erilaisiin elämänvaiheisiin. Kaava rakentaa kestävästä 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 joukkoliiken-

teen käyttöä sijoittuen olevan palveluverkon ja nykyisten kaupallisten keskusten läheisyyteen. Kaavaratkaisu säilyttää alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja huomioi alueen ekologiset yhteydet.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 29,2 ha.

Asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 44871 k-m². Kerrosala jakautuu niin, että 21 020 k-m² sijoittuu AO-korttelialueelle, 17 164 k-m² AR-alueelle ja 6 687 k-m² AP-alueelle.

Asemakaava sisältää 1,94 ha AP-aluetta, 3,83 ha AR-aluetta, 8,31 ha AO-aluetta, 1,50 ha VP-aluetta, 9,92 ha VL-aluetta, 0,60 ha EV-aluetta ja yhteensä 3,11 ha liikennealuetta.

Asemakaavan kerrosalamäärä mahdollistaa alueelle noin 860 uutta asukasta.

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 sekä joitakin Suorannantien länsipuolisia asuinkiinteistöjä.

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 paljon, 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 kuudella 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 maastopyöräilyä takia. Mattilan omakotitaloalueen ydinosa 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.

Mattila II-asemakaavalla muodostetaan erillispientaloalueiden, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinpien-
talojen. Lisäksi muodostetaan suojaviheraluetta, puistoa ja lähivirkistysaluetta sekä katualuetta ja katuaukiota.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 88 uutta pientalontonttia sekä 17 yhtiömuotoisille asuinrakennuksille varattua tonttia. Kerrosalasta noin 45% sijoittuu pientalontonteille (AO). Kaava-alueella ei mahdollisteta esimerkiksi talousrakennusten rakentamista asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje, jossa otetaan tarkemmin kantaa rakennusten ulkonäköön sekä piha-alueiden toteuttamiseen, annetaan suosituksia pihakasvillisuudesta ja viheralueiden ja puistojen hoidosta sekä hulevesirakenteista.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

AO-alueilla pyritään kylämäiseen ja intiimiin tunnelmaan. Asuinrakennukset on määrätty sijoitettavan yhtenäisesti yhtenäistä harja-suuntaa käyttäen ja perus ratkaisuna on autokatoksen sijoittaminen kadun varteen rytmittyneen ja suljetun katutilan luomiseksi.

Asemakaavamääräyksillä on pyritty luomaan toimiva ja yksityisyyttä luova korttelirakenne suhteellisen tiiviille pientaloalueelle esimerkiksi edellyttämällä, että monin paikoin asuinrakennus rakennetaan 2 metrin päähän tonttirajasta ja naapuria lähelle tulevalle seinälle ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Näin luodaan koordinoitusti tilavia ja yksityisiä piha-alueita, joilla on edellytyksiä toimia myös paikallisina ekologisina yhteyksinä. Olemassa olevaa kasvillisuutta kaavan alueille, jotka ovat vanhoja reheviä pihapiirejä on kasvillisuuden säilymistä tai korvaamista edistetty määräämällä tonttien väleihin leveitä istutettavia vyöhykkeitä, jotka on tarkoitus istuttaa kerroksellisesti ja monilajisesti.

Tonteille on varattu tilaa ja tonteilla edellytetään mahdollisuutta auton kääntämiseen lukuun ottamatta Jukolanpätjän varren korttelin 5024 tontteja sekä korttelin 5023 tontteja 6 - 11, joilla sallitaan auton kääntäminen kadulla.

Väljemmillä tonteilla mahdollistetaan yhteen tasoon rakentaminen. Tiiviimmillä korttelialueilla ja kohdissa, joissa katukuva vaatii jyrkempää rakentamista, on kerroskorkeus pakotettu kahteen. Näin taataan monipuoliset rakentamisen mahdollisuudet erilaisille ihmisryhmille.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Rakennuksessa saa olla enintään yksi asunto, mikäli tontin ala on alle 650m² ja kaksi asuntoa, mikäli tontin ala on yli 650 m². Rakentamisen tehokkuus on suhteutettu olemassa olevaan ympäristöön niin, että vanhojen piha-alueiden ympäristössä tonttitehokkuudet ovat väljimpiä (noin $e=0,17$) ja rakentamattomille alueille, pääasiassa peltoalueelle rakentuviin korttelihin on osoitettu korkeampia tonttitehokkuuksia aina noin 0,35 asti.

Sallittua kerroskorkeutta ja tehokkuutta on myös madallettu vanhoihin, väljempään asemakaava-alueisiin rajautuvilla osilla sekä Piiliojaan rajautuvissa kortteleissa hulevesirasituksen lievittämiseksi sekä olemassa olevan rakennetun ympäristön kyläkuvaan mukautumiseksi.

Asuinpienalojen korttelialue (AP)

Asuinpienalojen korttelialueella tavoitellaan omakotitalomaista tai paritalomaista yhtiömuotoista asumista. Laskennalliset tonttitehokkuudet vaihtelevat noin 0,40:stä 0,25:een.

Asuntoja saa sijoittaa tontille yhden tontin rakennusoikeuden alkaen 80 kerrosalaneliometriä kohden. Yhdessä asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa.

Korttelialueen rakennukset on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden piha-alueet on suunniteltava yhtenäisinä kokonaisuuksina tonttijaosta riippumatta.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

AR-korttelialueilla rakentaminen on pääsääntöisesti ohjattu muodostamaan kaupunkimaista katutilaa kadun varteen. Tonttitehokkuudet ovat korttelialueilla kaava-alueen korkeimmat ja vaihtelevat 0,50:stä 0,30:een. Kerroskorkeus on pääsääntöisesti määrätty kahteen kaupunkimaisen ja maamerkkimäisen olemuksen luomiseksi ja korkean tehokkuuden korttelialueilla riittävän piha-alueen väljyyden takaamiseksi.

Korttelialueen piha-alueet on suunniteltava yhtenäisinä kokonaisuuksina tonttijaosta riippumatta. Oleskeluparvekkeita tai -pihoja ei saa sijoittaa Einarinkadun tai Jukolansuoran puoleisille julkisivuille.

Yleiset määräykset

Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa enintään 20% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Palveluasuntojen sijoittaminen sallitaan Multatien kortteleihin 5025 ja 5026. Palveluasunnot eivät saa avautua pelkästään Suopurontien suuntaan korttelissa 5026. Alueen toteutumista luonnonmukaisen pientaloasumisen alueena edistämiseksi asemakaavassa määrätään, että jokaisella asunnolla on oltava oma maantasopiha tai -parveke.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin on istutettava monilajisesti puilla ja penssailla. Puita vaaditaan istutettavan tontille 1 puu 100 m² rakentamatonta tontin alaa kohden. Lisäksi korttelialueilla on säästettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma lumitiloista sekä pihasuunnitelma. Suunnitelma hulevesien hallinnasta on esitettävä rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa pilotoidaan viherkerrointa. Uudisrakentamishankkeissa, joissa on vähintään kahdeksan asuntoa, tulee noudattaa vihertehokkuutta, jonka arvo on vähintään 0,90.

Kaava-alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset on sopeutettava ympäristöön. Kaavaan merkityn muuntamorakennuksen saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asemakaavan pysäköintimääräys noudattaa Tuusulan kaavan laatimisen aikana ollutta ajantasaista Tuusulan valtuuston hyväksymää Tuusulan pysäköintipolitiikkaa.

Autopaikkoja on määrätty seuraavasti:

- AO-tontit: 2 autopaikkaa / asunto
- AR- ja AP-tontit: 1,5 autopaikkaa / asunto
- Palvelu- ja erityisasuminen ja niihin liittyvät palvelutilat: 1 autopaikkaa / 150 ke-m².

Tuusulan pysäköintinormin mukaan Mattilan alueella yhtiömuotoisilla tonteilla pysäköintimääräys on 1,5 autopaikkaa / asunto tai 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohden. Alueella on arvioitu, että pysäköintipaikkojen tarpeen minimi määräytyy asunokohtaisen määräyksen mukaan, joten kaavamääräyksessä on määrätty pysäköintivaatimukseksi vain 1,5 pysäköintipaikkaa asuntoa kohden kaavan selkiyttämiseksi ja rakennusluvituksen helpottamiseksi.

Autopaikkamitoituksessa huomioidaan ainoastaan asuntojen ja varastojen kerrosala, ei yhteistilojen. AP- ja AR-kortteleissa autopaikat saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta korttelialueen sisällä.

Polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa vähintään kaksi polkupyöräpysäköintipaikkaa asuntoa kohden, mutta AO-tonteille vähintään neljä polkupyöräpysäköintipaikkaa asuntoa kohden.

Lähivirkistysalue (VL-18)

Luonnon monimuotoisuutta tukien hoidettava lähivirkistysalue. Tätä merkintää on käytetty olemassa olevien virkistysmetsien alueilla sekä eteläisellä peltoalueella. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on tavoitteena luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ja kehittäminen. Hoidon tavoitteena on varmistaa puuston, muun metsäkasvillisuuden ja maaperän elinvoimaisuus, uusiutumiskyky sekä tuottaa virkistysarvoja alueen asukkaille.

Korttelialueella mahdollistetaan myös esimerkiksi ekologinen kompensointi ja metsäisen alueen määrän lisääminen. Asemakaava-alueen pohjoinen nykyään viljelykäytössä oleva alue on savipohjaista peltoa, joka soveltuisi ennallistettavaksi tuoreeksi-, jalo- ja lopuulehdoksi.

VL-18-alueelle sijoittuu luo-6-merkintä eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä turvataan linustollisesti arvokkaan alueen, lahokaviosammaleelle soveltuvan

alueen, liito-oravalle soveltuvan alueen, arvokkaan luontotyyppi-kohteen ja kookkaan ja arvokkaan puuston säilymistä.

Lähivirkistysalue (VL-19)

Avoimena maisematilana hoidettava lähivirkistysalue. Kaava-alueen pohjoisosan peltoalueelle sijoitettava lähivirkistysalue on määrätty kaavaehdotuksessa avoimena maisematilana hoidettavaksi lähivirkistysalueeksi. Tavoitteena on säilyttää Etelä-Tuusulalle ominaista avointa kulttuurimaisemaa ja turvata historiallisen Saksan tilan ympäristön miljöötä.

Peltoja on tavoite kehittää avoimina niittyinä tai maisemapeltoina. Alueelle on suositeltavaa jättää ja istuttaa yksittäisiä puita/ pensaita tai puu/pensasryhmiä saarekkeina kuitenkin niin, että maisematila säilyy pääosin avoimena.

Alueella voidaan viivyttää ja imeyttää hule- ja sulamisvesiä kasvilisuuspeitteisissä painanteissa ja uomissa. Alueelle voidaan sijoittaa virkistysreittejä. Maisemapeltojen ja niittyjen halki voidaan tehdä polkuja. Alueen lounaisreunaan voidaan sijoittaa maisemavalleja tai -kumpareita ja alueen reunaa voidaan kehittää uutena monikerroksellisena vehreänä reunana.

Puisto (VP)

Alueen sisäiset viheralueet on pääsääntöisesti määrätty asemakaavassa puistoalueiksi. Tavoitteena on hoidetumpi ja pienimittakaavaisempi ympäristö olemassa olevan asutuksen lomassa. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva Halavapuisto toimii merkittävänä alueen sisäisenä virkistysalueena ja paikallisten ulkoilureitien solmukohtana. Puistolle luonteen antavat alueelle määritetyt luonnonmukaiset hulevesien viivytysrakenteet.

Suojaviheralue (EV)

Kaava-alueen keskiosassa kortteleihin 5015, 5017 ja 5018 rajautuva viheralue on määrätty asemakaavassa suojaviheralueeksi kaava-alueen lounaispuolelle tästä kaavassa erillisissä asemakaavoissa valmisteltavaa Saksanväylän katualuetta vasten.

Alueelle voidaan sijoittaa maamassoja kumpareiksi tai meluvalleiksi, niin, että ne katkaisevat näköyhteyden ja ohjaavat melua uuden asuinalueen ja tulevan Saksanväylän välillä. Alueen läpi kulkee Tuusulanjärveen laskeva Piilioja, joten alue ja kasvillisuus toimivat myös suojavyöhykkeenä sille.

VL-, VP-, ja EV-alueita koskevat yleiset määräykset

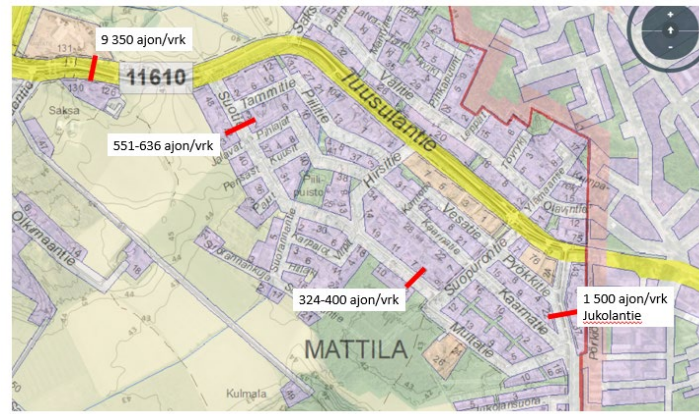
Alueille sallitaan puistomuuntamon, jätevedenpumppaamon tai muun yhdyskuntateknistä huoltoa palvelen rakennuksen sijoittaminen. Alueille voidaan rakentaa kevyen liikenteen reittejä ja alueille varataan mahdollisuus sijoittaa maisemavalleja tai meluvalleja. Melu- tai maisemavallin sijoittaminen luo-6-alueelle on kuitenkin kielletty.

VL- ja VP-alueille on sijoitettu ohjeellisia sijainteja hulevesirakenteille. Alueille viivytetään ja imeytetään hulevesiä luonnonmukaisissa hulevesirakenteissa tai kausikosteissa kasvillisuuspeitteissä painanteissa. Hulevesirakenteiden tarkka sijainti ja koko tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Tarkempia suosituksia korttelialueiden hoitoon sekä hoitoluokitusohjeet on annettu rakentamistapaohjeessa

Liikenne

Lähtökohdat



Kaavaehdotusalueen 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.

Joukkoliikenne

Asemakaava-alue sijaitsee olevien linja-autoyhteyksien tuntumassa. Tuusulantien liikkeneivät bussilinjat 975 (Keravan Asema - Mattila) ja 641 (Tikkurilan asema Kerava). Jukolantietä pitkin liikennöi linja-auto 975 (Keravan Asema - Mattila).

Alueelta on matkaa Keravan rautatieasemalle ja pääkaupunkiseudun lähijunaliikenteen pariin noin reilu 1 800m. Alue yhdistyy Tuusulantietä myöden myös Keravan kaupungin pyöräilyn runkoverkostoon.

Kaavaratkaisu

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

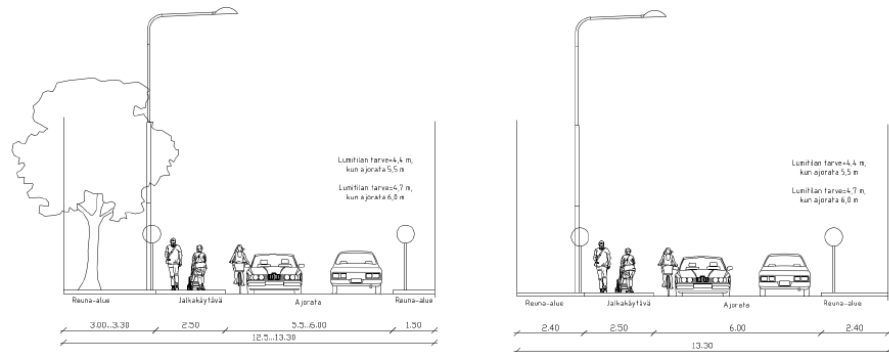
Pohjois-eteläsuuntainen Einarinkatu toimii sekä Mattila II -kaava-alueen pohjoisosan sisääntuloväylänä. Einarinkadulle on varattu asemakaavassa tila jalkakäytävälle.

Tuusulan itäväylän jatkeen eli Saksanväylän linjaus ei sisälly Mattila II:n asemakaavan rajaukseen. Itäväylän jatkeen selvitystyö etenee Mattila II-kaavatyön rinnalla osana laajempaa Koillis-Hyrylän liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa (Afy Finland Oy 2024) sekä Saksanväylän asemakaavana (kaava nro. 3670).

Mattila II-kaavan toteutuminen ei riipu Suopurontien jatkeen toteutumisesta, eikä Mattila II-kaava edellytä Suopurontien jatkamista. Mattila II-asemakaavaehdotuksessa liikennejärjestelyt on ratkaistu kaavallisesti niin, että alue toimii Suopurontien jatkeella tai ilman. Suopurontien jatkaminen on nähty tarpeellisena tulevaisuuden liikenne-ennusteiden ja sujuvuusmallinnusten perusteella sekä tulevaisuuden joukkoliikenteen kehittämistarpeiden takia, mutta liikenteen yleissuunnitelmassa selvitetään myös mahdollisuus jättää Suopurontien jatke toteuttamatta.

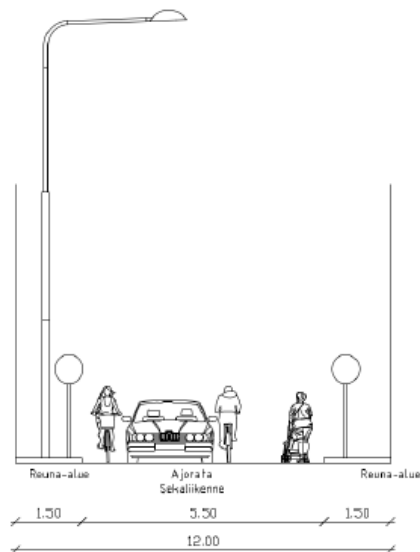
Asemakaavassa on jätetty katualuevaraus korttelien 5015 ja 5014 väliin varautuen siihen, että tulevaisuudessa voisi olla tarve kytkeä Einarinkatu Saksanväylän pääkatuun, mikäli esimerkiksi Suopurontien jatke ei alueen tulevassa suunnittelussa toteudukaan ja yhteys Saksanväylälle nähdään tuolloin tarpeellisena. Ratkaisun potentiaalisten liikenteellisten vaikutusten ei nähdä poikkeavan ratkaisusta, jossa Mattila II-asemakaava-alue kytkettäisiin Einarinorsi-kadun kautta tulevaisuudessa Tuusulan itäiselle ohituskadulle Saksanväylälle.

Osana Koillis-Hyrylän liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa Mattila II-alueelle laadittiin liikenteen yleissuunnitelma. (Afy Finland Oy, 2024).



Mattila II kaava-alueella kokoojakaduille (Einarinkatu, Jukolan-suora, kadun toiseen reunaan on osoitettu yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Katualueen leveys on puurivin kanssa 15,5 metriä ja ilman puuriviä 14,8 metriä (poikkileikkauksessa, jossa aurattavaa pintaa on 9,5 metriä, lumitilavaatimus on 5,2 metriä).

Asemakaavaratkaisussa katualue on mitoitettu niin, että alueen läpi kulkevilla paikallisilla kokoojakaduilla, Einarinkadull ja Jukolan-suoralla voidaan käyttää katuleikkausta, jossa kadun toiselle puolelle sijoittuu 2,5m leveä jalkakäytävä ja ajoradan leveys olisi noin 5,5 - 6,0m. Reuna-alueen leveys on noin 2,4m. Osiin kokoojakatuja on merkattu asemakaavaan istutettavaksi puurivi. Puurivi sijoitetaan katualueen reunaan, jota levennetään näiltä kohdilta 3,0 - 3,3 metriin. Tämä takaa riittävän lumitilan ja toimivuuden alueellisena "paikallisena" kokoojakatuna. Katukuvan kannalta kriittisiin pisteisiin on sijoitettu asemakaavamääräys puurivistä, mikä parantaa alueen viihtyisyyttä ja edistää Tuusulan identiteettiä luonnonläheisenä kylien taajamana.



Kapeammille tonttikaduille on esitetty sekaliikenneväyliä, joissa ajoradan leveys on 5,5m. Reuna-alueelle on varattu tilaa puolit-

tain vähintään 1,5 metriä, mikä on riittävä leveys lumitilalle. Koh-
tuullisen kapea katutila pitää nopeudet matalina, lisää yhdyskun-
tateknistä tehokkuutta ja edistää kylämäisen ja intiimin miljöö-
ntymistä alueelle.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee noin 2 000 metrin etäisyydellä Hyrylän kes-
kustan kaupallisista ja kunnallisista palveluista. Uusi Tuusulanjär-
ven koulukeskus rakentuu aivan kaava-alueen louteispuolelle.
Koulukeskus sisältää 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 metriä. Kaava-alueen tuntumassa
noin 500 metrin etäisyydellä sijaitsee päivittäistavarakauppa.

Kaavaratkaisu

Kaava luo uusia kaakkois-luoteissuuntaisia liikenneyhteyksiä ja
kevyen liikenteen yhteyksiä, jotka parantavat Mattilan alueen ni-
voutumista Tuusulanjärven koulukeskukselle ja Tuusulan Kirkon-
kylän suuntaan. Lisääntyvä asukasmäärä nykyisten taajama-alu-
eiden liepeillä parantaa edellytyksiä kaupallisten palveluiden li-
sääntymiselle kaava-alueen ympäristössä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

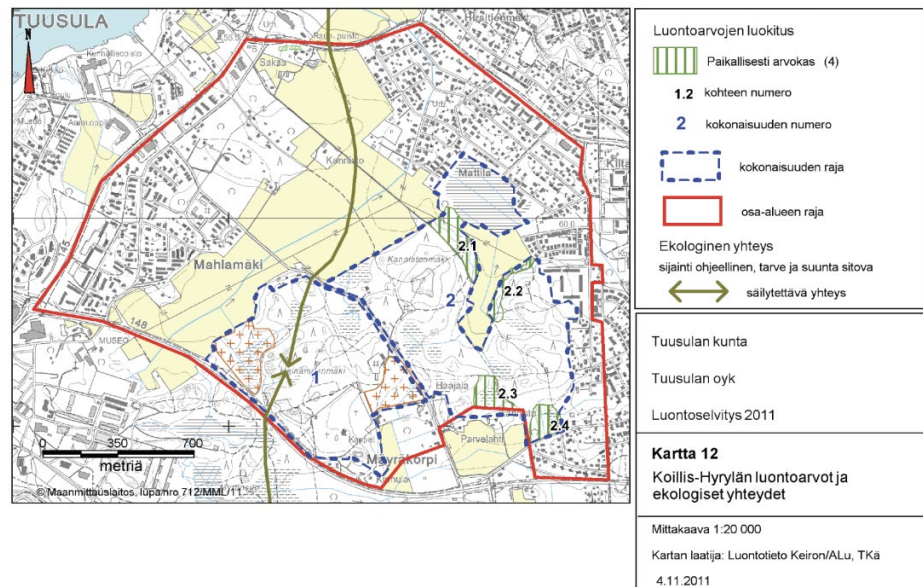
Kaava-alueelle on teetetty kaksi luontoselvitystä,
vuonna 2011, sekä vuonna 2020 sekä täydentävä luontoselvitys
vuonna 2021.

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 mu-
kaan luontoarvot alueella ovat kaiken kaikkiaan vähäiset ja suosit-
taa 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.

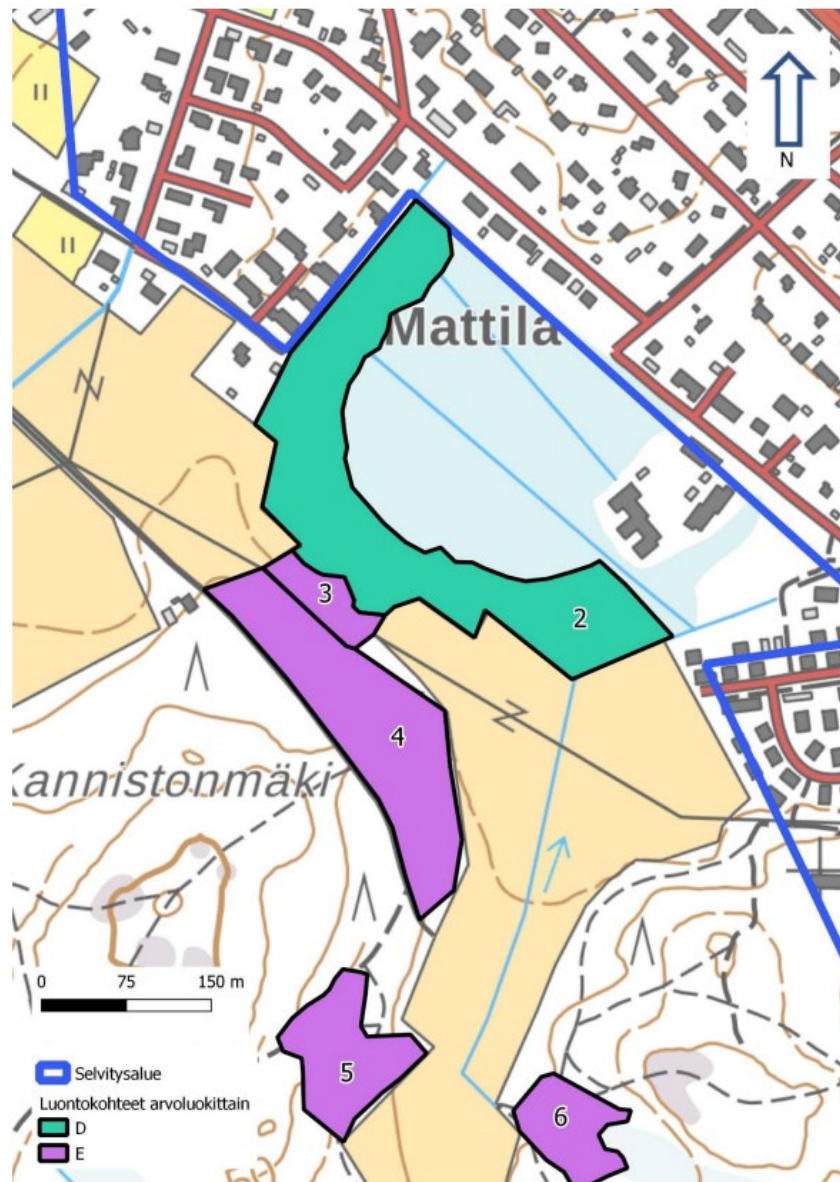


Koillis-Hyrylän luontoarvot ja ekologiset yhteydet, (Keiron 2011)

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 luontotyyppejä- 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)

kohti länttä, mutta uuden asuinalueen länsipuolella on säilytetty leveää, avoin maisemapeltovyöhyke, joka mahdollistaa eliölajien liikkumisen Koillis-Hyrylän alueen läpi.

Kaavaluonnosvaiheen aikana nähtävillä olleet luonnokset poikkesivat toisistaan sillä, että luonnosvaihtoehdossa VE1 Multatien varteen ei sijoittunut uusia asuinkortteleita, kuten luonnosvaihtoehdossa VE2. Kaavaehdotuksessa Multatien varteen on esitetty uusia asuinkortteleita, mutta niiden kokoa on supistettu noin kolmanneksella kaavaluonnosvaiheesta.

Kaavaratkaisussa VL-18-alueelle sijoittuu luo-6-merkintä eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä turvataan linnustollisesti arvokkaan alueen, laho-kaviosammaleelle soveltuvan alueen, liito-oravalle soveltuvan alueen, arvokkaan luontotyyppikohteen ja kookkaan ja arvokkaan puuston säilymistä.

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.

Pääosa asemakaava-alueen hulevesistä pystytään viivyttämään luonnonmukaisesti huleveden viivytyrakenteilla. Asemakaavan määräyksissä määrätään hulevesien viivyttämisestä ja käsitte-lystä.

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 arvioidaan olevan arkeologista potentiaalia sijaintinsa ja maaperänsä perusteella.

Tuusulan kunta tilasi vuonna 2023 arkeologisen yleisinventoinnin Museoviraston Arkeologisista kenttäpalveluilta jossa inventoitiin Mattila II -kaava-alueen arkeologisesti potentiaaliset alueet. Inventoinnissa ei löytynyt kohteita, joilla olisi siinä määrin arkeologista tai kulttuurihistoriallista arvoa, että niitä täytyisi kaavahankkeessa erityisesti huomioida. Arkeologinen yleisinvestointi on liitetty kaavaehdotuksen liitemateriaaliksi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa rakentamisen sijoittuminen on esitetty alueen peltoalueille. Kerrosluku ja tonttitehokkuus on mukautettu 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 uuden rakentamisen väliin on esitetty viherkaista ja tilavaraus hulevesirakenteelle hulevesien riittävään viivytämiseen.

Uuden pientaloalueen ja kulttuuriympäristöön rajautuvan peltomaiseman rajaa sekä itse rakennusten on tutkittu kaavaprosessin aikana. Kaavaratkaisussa avointa peltomaisemaa vasten esitetään tonttirakennetta, jossa istutettavat pihat avautuvat peltomaisemaa kohden. Näin maisema luontaisesti pehmittyy puuston ja pihojen kasvillisuuden kasvaessa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyisen verkoston piirissä tai verkostoon liitettävissä.

Kaavaratkaisu

Mattila II -asemakaava-alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, joka on sisällytetty liitemateriaaleihin.

Uusia jätevedenpumppaamoja alueelle tarvitaan kaksi. Kaava-alueen pohjoisosaan on asemakaavassa varattu sijainti jätevedenpumppaamolle Koripajuntien ja Pensastien väliselle puistoalueelle. Kaava-alueen eteläosaan tarvitaan toinen jätevedenpumppaamo, jolle on varattu sijainti asemakaavassa Jukolansuoran eteläpäässä. Mikäli alue laajenee tulevaisuudessa kohti etelää, tulee varautua kapasiteetin kasvattamiseen. Einarinkadun varren muutamille kiinteistöille on vesihuollon yleissuunnitelmassa esitetty kiinteistökohtaisia jätevedenpumppaamoita.

Jukolansuoran länsipuolelle kaavoitettu pieni asuinalueen laajenus liittyy nykyisiin verkostoihin Jukolansuoralle, jonka kapasiteetti riittää yleissuunnitelman mukaan hyvin aiotulle rakentamiselle. Kaavan pohjoisosassa on mahdollisuus liittyä useasta kohdasta nykyiseen vesijohtoverkostoon. Vesihuollon yleissuunnitelmassa on esitetty huoltovarmuutta edistävän rengasyhteyden muodostamista Suopurontien jatkeen kautta, mutta suunnitelma on toteutettavissa myös vaiheistaen ilman Suopurontien jatkeen toteutumista.

Vesihuoltoverkoston olevat johtolinjaukset on asemakaavassa merkitty 8 metrin levyisellä johtovarausalueella.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä koostuu suurimmaksi osaksi vaihtelevan paksuisista koheesiomaakerroksista. Suunnittelualueella savikerroksen

pinnassa on pääsääntöisesti kauttaaltaan luja noin 2 - 3m paksuinen kuivakuorikerros. Asemakaava-alueen pohjoisosassa savikerros on pääosin ohut ja luja ja savi on osin ylikonsolidoitunutta. Suunnittelualueen keski- ja eteläosissa savi on pehmeämpää, ja savikerroksen paksuus on suurimmillaan yli 15m. Savi on pääosin laihaa savea tai silttistä savea. Myös lihavaa savea on alueella paikoin. Ohuen saven alueilla esiintyy paikoin myös kantavampia silttialueita.

Alueella on paikoin 15 - 20m paksu savikerros, mikä aiheuttaa haasteita pohjarakentamiselle, koska kovaan pohjaan saakka ulottuvilla perustamistavoilla on tavanomaista korkeammat kustannukset paksuilla savialueilla. Tällöin tarvitaan pitkiä stabilisointipilareita ja -paaluja, ja painumat jatkuvat pitkään, jopa kymmeniä vuosia.

Alueella on pääosin paineellinen pohjavesi, mikä on riskitekijä pilaristabiloinnin onnistumiselle ja voi vaatia määrämittaisten pilareiden käyttöä. Se myös rajoittaa kevennysrakenteiden hyödyntämismahdollisuuksia.

Toisaalta alueella on paksu ja luja kuivakuorikerros, mikä jakaa kuormia, nopeuttaa painumaa ja pienentää kokonaispainumaa. Kaava-alueen hyvä kuivakuorikerros helpottaa perustamista ja kaivantojen tekemistä, eikä penkereiden stabiliteetti ole suunnittelualueella ongelma.

GTK:n happamien sulfaattimaiden esiintymisalueiden kartan perusteella alue ei ole happamien sulfaattimaiden riskialuetta.

Asemakaava-alueella on yksi Maaperän tilan tietojärjestelmä MATTI:n merkintä osoitteessa Suorannankuja 21 kiinteistöllä 858-405-2-205. Kiinteistöllä on sijainnut piharakennuksessa metallialan yritys, jonka toiminta oli jättänyt pihapiirin alueelle jäänteitä. Alue on kunnostettu asumiselle soveltuvaksi maa-aineksen vaihdolla vuonna 2017.

Perustamistavat

Alueella voidaan käyttää monin paikoin esikuormitusta, mikä mahdollistaa katurakenteiden perustamisen maanvaraisesti esikuormituksen jälkeen. Putkilinjoille tarvitaan paikoin esikuormituksen lisäksi kevennyksiä.

Paksumman ja pehmeämmän savun alueilla katu- ja putkilinjat on perustettava pääosin pilaristabiloinnin varaan. Viettoputkilinjoille esitetään käytettäväksi perustamistavaksi paalulaattaa paksun savikerroksen alueilla. Näillä alueilla voidaan vaihtoehtoisesti käyttää pilaristabilointia, mikäli putkilinjan pilarit esikuormitetaan pilaristabiloinnin jälkeen.

Ennen rakentamisen aloittamista on pohjasuhteet ja perustamistavat varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Ympäristöhäiriöt

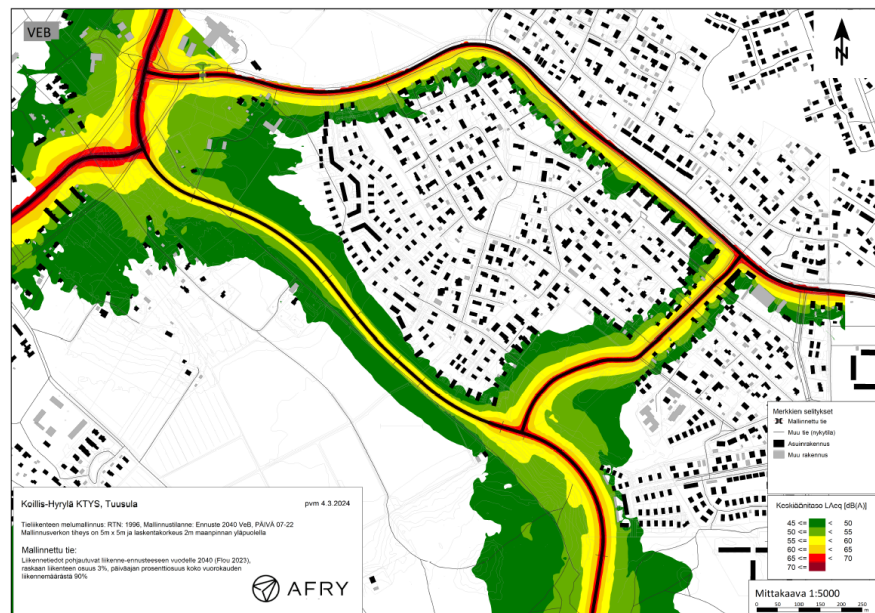
Lähtökohdat

Asemakaava rajautuu pohjoisessa Keravalta Järvenpääntien liittymään johtava Tuusulantie. Ennustetilanteessa vuonna 2040 päiväaikainen melu on kaava-alueella alle 60 dB, yöaikana enintään noin 50 dB. Ohjearvojen mukaisesti alueen liikenneväyliin rajautuvilla osilla alittuu asuinrakennusten rakennuspaikoilla ja oleskelupiha-alueilla 55dB:n vanhojen alueiden päiväarvo sekä 50 dB:n yöarvo.

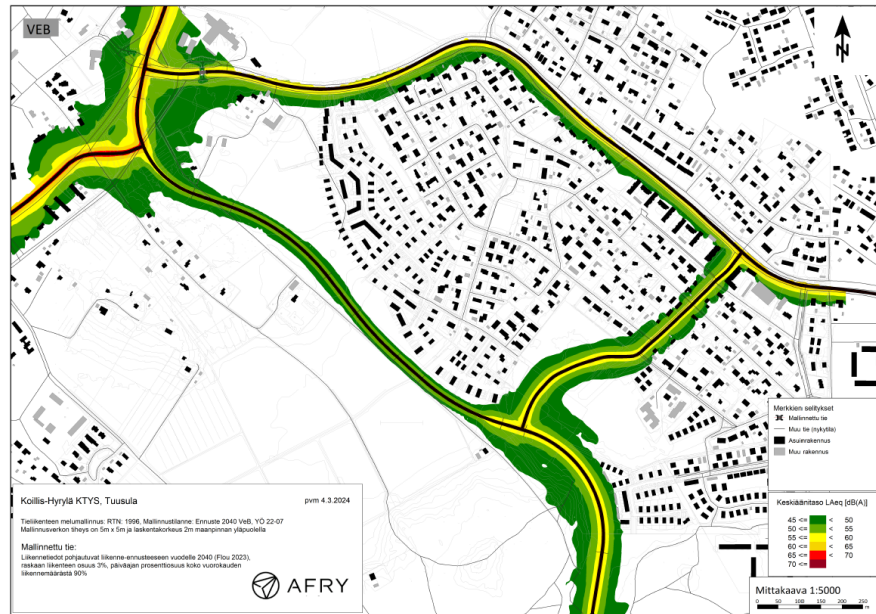
Alue ei sijoitu lentomelualueelle.

Kaavaratkaisu

Tuusulan itäväylän jatke ja mahdollinen Suopurontien jatke, joita valmistellaan osana Saksanväylän asemakaavaa (nro 3670) eivät tule sisälly Mattila II -kaavaan, mutta kaavaprosessin rinnalla valmistellussa Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on selvitetty Tuusulantien sekä alueelle suunniteltavien katuyhteyksien Saksanväylän ja Suopurontien jatkeen meluvaikutukset laaditussa meluselvityksessä.



Päiväaikainen melu vuonna 2040 (Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Afry Finland Oy, VEB)



Yöaikainen melu vuonna 2040 (Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Afry Finland Oy, VEB)

Meluselvityksen mukaan Tuusulantien meluvaikutus yltää pohjoisimman AO-korttelin 5008 alueelle. Kaavaratkaisussa asuinrakennuksen sijoittaminen on ohjattu lähemmäs Suotietä tontin eteläosaan ja ohjeellinen autokatoksen ja talousrakennuksen sijainti on sijoitettu tontin pohjoisosaan Tuusulantietä vasten. Näin asuinrakennus on mahdollista sijoittaa tontilla kohtaan, jossa päivä- ja yöaikaisen melun ohjearvot alittuvat ja tonteille muodostuu melulta suojattu oleskelupiha-alue. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

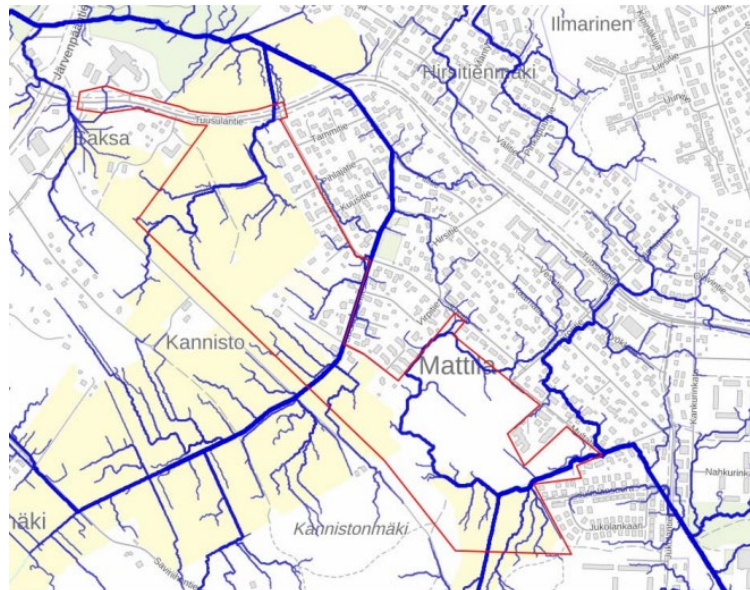
Asemakaavassa on varattu mahdollisuus rakentaa meluvalli tai maisemavalli kaava-alueita idässä ja koillisessa rajaaville suoja-alueille ja lähivirkistysalueille. Vallirakenteiden sijoittelua on vielä tarkemmin rakentamistapaohjeessa.

Hulevedet

Lähtökohdat

Kaava-alue kuuluu Vantaanjoen vesistöalueeseen ja jakautuu karkeasti kahteen eri (läntiseen ja itäiseen) valuma-alueeseen. Läntinen puoli kuuluu Piiliojan valuma-alueeseen ja itäinen puoli Rekolanjoen valuma-alueeseen.

Mattilan nykyisen rakennetun taajama-alueen kiinteistöjen kuivatus perustuu pääasiassa teiden varsien avo-ojiin, jotka edelleen laskevat Piiliojaan.



Nykyiset päävirtausreitit (Afrý Finland Oy, 2024)

Kaava-alue on kokonaisuudessaan savi- ja silttimaata, joka ei sovellu hulevesien imeyttämiseen sellaisenaan.

Kaavaratkaisu

Kaava-aluetta varten on laadittu hulevesisuunnitelma sekä -selvitys (Afrý Finland Oy 2024), jossa esitetään huleveden rakenteellisia viivytysratkaisuja.

Mattila II kaava-alueen ja nykyisen itäpuolella olevan pientaloalueen väliin tulevalle puistoalueelle on esitetty hulevesien viivytysalue. Viivytysalueen tilavuudeksi on määritetty 260 m³ ja alustavaksi tilavaraukseksi 900 m².

Piiljoen Valuma-alueelle asemakaava-alueen keskiosaan esitetään kahta biosuodatusaluetta. Biosuodatukseen johdetaan hulevedet katualueelta pintavaluntana.

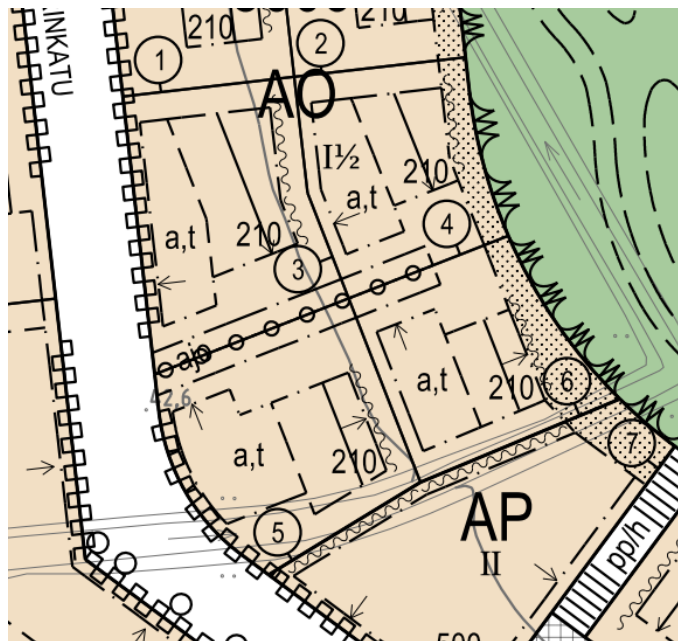
Uuden kaava-alueen koillispuolelle esitetään 1800 m³ viivytystilavuutta. Alustava tilavaraus hallintarakenteelle on noin 3600 m², kun vesisyvyys on 0,5 m. Hallintarakenne korvaa nykyistä alavaa aluetta hulevesiä tasaavana elementtinä, kun Multatien viereen ja Jukolansuoran päähän tulevat uudet asuinalueet poistavat ison osan alueen varastokapasiteetista. Hallinta-alue voi olla tyypiltään esimerkiksi tulvatasanne, jossa normaalitilanteessa vesi pysyy uomassa ja tulvatilanteessa leviää tulvatasanteille. Esitetty 1800 m³ voidaan jyvittää myös laajemmin valuma-alueelle, jolloin paine tilantarpeesta tiiviillä alueella pienenee.

Tuusulan kunnan nimistötoimikunta päätti kokouksissaan 16.11.2023 sekä 5.9.2024 alueen nimistöstä. Kaavassa esitetty nimistö perustuu nimistötoimikunnan ehdotukseen.

Alueelle muodostuu katuja Einarinkatu, Pajunkissantie, Koripajuntie, Kiiltopajuntie, Einarinorsi, Halavantie sekä Jukolanpätkä, puistoraitteja Halavaraitti, Saksanraitti, sekä Suometsänraitti ja puisto Halavapuisto. Nimistössä inspiroidutaan sekä alueen olemassa olevasta luontonimistöstä sekä teemanimistä. Kaava-alueen pääkokoojakatu Einarinkatu on nimetty Saksan tilan entisen isännän, Tuusulan ensimmäisen kunnanjohtajan maanviljelysneuvos Einar Winqvistin (1917 - 1968) mukaan.

Kaava-alueella säilyy olemassa olevaa nimistöä Suorannankuja, Jukolansuora sekä Matinpuiisto.

Rasitteet



kuva kaavan alueesta, johon tarvitaan rasitejärjestelyä

Einarinkadun AO-korttelin 5009 ajojärjestelyt ja liittyminen vesihuoltoon tulee toteuttaa rasitejärjestelyin. Tonteille 4 ja 6 ajo tapahtuu tonttien 3 ja 5 kautta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Selostuksen alussa on yhteenveto laadituista selvityksistä sekä muusta kaavaa koskevasta materiaalista.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaisiin elinympäristöön ja elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntatekniikan toteuttamisen kustannusarvion mukaan katujen, vesihuollon ja yleisten alueiden rakentaminen maksaa 8,36 milj. €, ilman vesihuoltoa yhdyskuntatekniikan kustannukset ovat noin 6,72 milj. €. Kustannukset on ilmoitettu arvonlisäverottomina. Summa ei pidä sisällään polkuyhteyksiä eikä hulevesirakenteita.

Tuusulan kunnan Asumisen vyöhykehinnittelun 2025 (KV 11.11.2024 § 108) mukaan kunnan omistamalle alueelle sijoittuvien tonttien myyntituloksi arvioidaan 17,16 milj. euroa. Alueidenkäyttölain mukaiset maankäyttösopimukset on solmittu yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen omistajien kanssa. Maankäyttösopimuksissa sovitun kunnan yksityisiltä maanomistajilta saaman maankäyttökorvauksen arvo on noin 1,10 milj. euroa. Yhteensä kaavan laskennalliset tulot ovat noin 18,26 milj. euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun mukaisen asuinalueen rakentaminen laajentaa Mattilan nykyistä asuinaluetta ja samalla Keravan kaupunkikeskuksen yhtenäistä kaupunkimaista aluetta. Mattilan alueen ja muun Hyrylän seudun yhdyskuntarakenteen välinen ”railo” kuroutuu umpeen ja kaakkois-luoteissuuntaiset yhteydet paranevat uuden kokoojakadun ja kevyen liikenteen reittien ansiosta. Kaavaratkaisu tiivistää ja tehostaa yhdyskuntarakennetta ja osaltaan parantaa kestävästä liikkumisesta ja kestävästä kasvun edellytyksiä alueella.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita rakennuskulttuurikohteita tai arvokkaita rakennettuja alueita, mutta rakentamisen sijoittelussa ja tyypissä 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.

Asemakaavassa rakentamisen sijoittuminen on esitetty alueen pääasiassa 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.

Kaavaehdotuksessa 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.

Mattila II -asemakaavan myötä nykyisiä peltoalueita muuttuu asuinalueeksi. Tämän seurauksena alueen valunta lisääntyy ja vesi virtaa nopeammin vastaanottaviin hulevesijärjestelmiin. Lisäksi nykyisiltä alavilta peltoalueilta katoaa runsaasti tulvatilavuutta rakennusmassojen myötä. Etenkin Piiliojan tulvaongelmien kannalta valunnan lisääntyminen on huono asia. Mattila II -kaava-alueelle esitetään toteutettavaksi hulevesien hallinta-alueita, joilla kyetään leikkaamaan huippuvirtaamia ja parantamaan huleveden laatua.

Rakentamisen tarkempaa sijoittelua ja ulkonäköä sekä pihalueiden ja viheralueiden maisemointia suhteessa alueella vallitsevaan maatalousmaisemaan on ohjattu rakentamistapaohjeessa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaehdotuksessa suurin osa pohjoisen asemakaava-alueen uudesta rakentamisesta on järjestetty uuden kokoojakadun varteen. Näin läpiajoliikenne vanhalla alueella ja Suotillä minimoidaan. Kaava varaa riittävästi tilaa uuden liittymän toteuttamiseksi Einarinkadulta Tuusulantielle.

Etelämpänä kaavaluonnosalueella uusi rakentaminen on sijoitettu Jukolansuoran jatkeen varrelle, jonka liikenne kaavan toteuttamisen myötä lisääntyy. Jukolansuora on kuitenkin mitoitukseltaan reilu ja riittävä kokoojakaduksi ja sen molemmilla puolilla kulkee kevyen liikenteen kaistat. Kaavaratkaisu lisää läpiajoliikennettä vanhoilla tonttikaduilla, mutta suurin osa liikenteestä ohjautuu joko uudelle kokoojakadulle Einarinkadulle tai pitkin kokoojakaduksi mitoitettua Jukolansuoraa.

Tuusulan itäväylän jatke ja mahdollinen Suopurontien jatke eivät sisälly Mattila II-asemakaavaan, mutta kaavaprosessin rinnalla on valmisteltu Koillis-Hyrylän katualueiden yleissuunnitelma. Suunniteltujen liikenneyhteyksien vaikutukset Mattila II-asemakaavaan on arvioitu Koillis-Hyrylän suunnitelman yhteydessä, joka on kaava-aineiston liitteenä ja jota on selostettu kappaleessa "Ympäristöhäiriöt".

Alueen pysäköintitilan riittävyys taataan pysäköinnin asemakaavamääräyksissä noudattamalla kaavamääräyksissä Tuusulan ajantasaisen pysäköintipolitiikan mukaista pysäköintinormia sekä määrämällä polkupyöräpaikkojen määrä. Näin ei ole odotettavissa, että kadunvarsipysäköintipainetta purkautuisi nykyisille tonttikaduille asemakaava-alueen ulkopuolella.

Alueen liittäminen kaukolämpöverkkoon on mahdollista.

Asemakaavassa on varattu sijoituspaikat vaadituille lisämuuntamoille sekä pumppaamoille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu vaikuttaa toteutuessaan huomattavasti alueen nykyiseen avoimeen peltomaisemaan. Avoin pelto ja pellon ja vanhan väljemmän omakotitaloalueen välinen raja muuttuu luonteeltaan rakennetummaksi.

Kaavaratkaisussa on pyritty sijoittamaan uudet asuinkorttelit vanhaa yhdyskuntarakennetta tukevalla ja täydentävällä tavalla. Vanhaa yhdyskuntarakennetta täydentävällä rakentamisen sijoittelulla on voitu säästää olemassa olevaa Tuusulan kunnalle ominaista avointa peltoaluetta myös osana kaavaaluetta avoimena lähivirkistysalueena. Tavoitteena on ollut myös jättää arvokkaaksi tunnistetun Saksan tilan alueen ympärille väljyyttä ja avoimen maisemallisen tilan jatkuvuutta aina Rantatien kulttuurialuemaiseman tienoilta lähtien.

Uusi tonttitehokkuudeltaan vanhaa korkeampi rakentaminen sijoittuu vanhaa rakentamista vastaan vaihteuvasti niin, että vanhaa rakennetta vastaan sijoittuvilla korttelialueilla korttelitehokkuus on pääsääntöisesti matalampi ja sallittu kerroskorkeus on enimmillään puolitoista kerrosta. Myös kaava-alueen olemassa olevia pihapiiriympäristöjä ja puustoa on pyritty kaavallisesti säilyttämään väljemmillä tonttitehokkuuksilla ja laajemmilla istutettavien alueiden vyöhykkeillä.

Asumisen tapa alueella vastaa tulevaisuudessa totuttua, noin 45% asemakaavan tuottamasta uudesta kerrosalasta sijoittuu

rivi- ja yhtiömuotoisiin pientaloasuntoihin ja loput perinteiseen omakotitalo- ja paritaloasumiseen. 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. Kaavamääräyksessä määrätään jokaiselle asunnolle oma maantasopiha tai -parveke ja kunnan luovuttamilla alueilla asuntojen keskikokoa ja hallintatyyppiä sääntelee Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymä Tuusulan asuntopoliittinen ohjelma.

Rakentamisen tarkempaa sijoittelua ja ulkonäköä sekä piha-alueiden ja viheralueiden maisemointia suhteessa alueella vallitsevaan maatalousmaisemaan on ohjattu rakentamistapa-ohjeessa

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaava tulee vastaamaan uuden yleiskaavan, maakuntakaavan ja Tuusulan kuntastrategian tavoitteisiin. Asemakaavassa on huomioitu alueelle Tuusulan yleiskaavan 2040 osoittamat viheryhteydet ja ekologiset yhteydet.

Uuden asuinalue on luonteeltaan olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävä ja kaavaratkaisu pyrkii kuntataloudelliseen ja yhdyskuntarakenteelliseen kestävyYTEEN. 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 riittävällä tonttitehokkuudella sekä nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen nivoutuvilla kevyen liikenteen yhteyksillä.

Kaava-alue sijaitsee lähellä monia nykyisiä ja tulevia kunnallisia ja kaupallisia palveluita, kuten uutta Tuusulanjärven koulu-keskusta. 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. Kaava lisää Tuusulan asumismahdollisuuksia alueelle, jossa yksityisauton omistaminen ei välttämätöntä.

Ilmastonmuutokseen varautuminen on otettu huomioon varautuen hulevesien käsittelytarpeisiin alueen sisällä ennen hulevesien johtamista ympäröiviin vesistöihin kaavamääräyksissä ja alueellisin hulevesirakentein. Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma ja esitetty ohjeelliset tilat hulevesien viivyttämISRakenteille.

Tämän lisäksi edellytetään, että tonteille istutetaan puuta yksi puu 100 rakentamatonta pihaneliometriä kohden ja AP- ja AR-korttelialueilla määrätään noudatettavan viherkerrointa. Asemakaavamääräykset takaavat metsäisten lähivirkistysalueiden luonnonmukaisen hoidon ja mahdollistavat esimerkiksi ekologisen kompensoinnin suorittamista kaava-alueella.

Niillä kaavan alueilla, joissa sijaitsee olemassa olevaa puustoa ja pihapiirimäistä ympäristöä, kaavassa on määritetty laajempia istutettavaksi alueeksi määrättäviä vyöhykkeitä ja tontin osia olemassa olevan puustoisuuden ja paikallisten viheryhteyksien säästämiseksi ja korvaamiseksi. Pääosa uudesta asuinrakentamisesta sijoittuu luontoarvoiltaan varsin köyhälle nykyiselle peltoalueelle, joilla peitteisyys ja kasvillisuuden määrä lisääntyvät viheralueiden ja tonttipihojen rakentamisen myötä.

Katujen ja kunnallisteknisten linjojen perustaminen on merkittävä päästölähde. Alueelle teetetyn maaperätutkimuksen mukaan suurella osaa asemakaava-alueetta voidaan käyttää paalutuksen sijaan esikuormitusta painopenkalla, mikä vähentää merkittävästi alueen rakentamisen tuottavia kasvihuonepäästöjä.

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu käyttäen ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA -työkalua.)

Ilmastokestävyyden kannalta vanhuuksia kaavaratkaisussa KILVA-työkalun mukaan:

- Olemassa olevan rakennuskannan ja infran säilyttäminen. Elinkaarivertailu purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä.
 - o Kaavaratkaisu on laadittu olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuvaksi ja vanhaa säilyttäväksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten asuinrakennusten säilyttämisen ja on laadittu niin, että täydentäminen on mahdollista vanhoja rakennuksia purkamatta.
 - Virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavat toiminnot ja tilat
 - o Kyseessä on vanhaa pientaloaluetta laajentava uusi naapurusto. Virkistymistä ja viihtymistä alueella edistää kaavan tuottama runsas, monipuolisten virkistysalueiden määrä. Kaavaratkaisu lisää merkittävästi ulkoilureittien määrää alueella sekä mahdollistaa hiihtoladun. Suurin osa olevasta virkistysmetsästä säilytetään ja luontoarvojen säilyminen taataan kaavamerkinnällä.
-

- Ympäristöhäiriöiden (esim. melu, värinä, haju, pöly, välke ym.) huomioon ottaminen suunnittelussa
 - o Alueelle on laadittu melumallinnus suhteessa tulevaisuuden liikenneverkon tavoitetilaan ja tieliikennemelman välttäminen on huomioitu kaavaratkaisussa.
- Alueen ominaispiirteiden (omaleimaisuus, kerrostunut historia, rakennetut ympäristöt, luonnonympäristöt) hyödyntäminen ja säilyttäminen
 - o Kaavaratkaisun perusta on uuden asutusalueen muuttaminen osaksi vanhan Mattilan alueen ympäristörakennetta vaihteittain tiivistyien ja mahdollisimman paljon olevia virkistysmetsiä sekä avoimia maisemaitiloja säilyttäen.
- Yhteiskunnallisten perustoimintojen turvaaminen (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)
 - o Kaavan yhteydessä on valmisteltu kattava liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa kunnallisteknisten linjausten kestävyys ja toimivuus on tutkittu suhteessa alueellisiin verkostoihin. Liikenteellinen kestävyys on tutkittu ja kaavan sopeutuminen tulevaisuudessa muuttuviin liikenteen järjestelyihin ja kasvavaan liikenteen määrään.
- Ratkaisut lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hillitsemiseksi (esim. hulevedet)
 - o Kaavan yhteydessä on teetetty hulevesiselvitys- ja suunnitelmat hulevesien moniportaiseksi käsittelyksi ja alueen vesistöjen ja tulvariskialueiden turvaamiseksi. Lumitilavaraukset on huomioitu kaavamääräyksissä sekä katualueiden mitoituksessa. Kaava-alueella vaaditaan noudatettavan viherkerrointa.

Ilmastokestävyyden kannalta heikkouksia kaavaratkaisussa KILVA-työkalun mukaan:

- Kiertotalouden edellytyksien tai kiertotalousratkaisujen tarkastelu
 - o Kyseessä tavanomainen pientaloalue, joten kiertotalousratkaisujen kaavallista tarkastelua ei ole tehty.
 - Muuntojoustavuuden ottaminen huomioon alueella tai rakennuksissa
 - o Muuntojoustavuutta ei ole otettu erityisellä tavalla huomioon kaavan viitesuunnitelman valmistelussa. Kaava mahdollistaa muuntojoustavat ratkaisut tavanomaisen pientaloalueen kaavamääräysten ja rakentamistavan puitteissa.
-

- Rakentamisessa käytettävien materiaalien hiilen varastointi (esim puu)
 - o Kaavassa ei ole määrätty puurakentamiseen. Suurimman osan alueesta voidaan kuitenkin odottaa toteutuvan puurakenteisena.
- Alueen monipuolisesti kävellen saavutettavissa olevat toiminnot
 - o Kaava-alue sisältää pääsääntöisesti vain asumista sekä viher- ja liikennealueita. Alue kuitenkin kytkeytyy lähelle joitain kunnallisia ja kaupallisia olemassa olevia palveluita sekä olemassa oleviin liikenteen yhteyksiin.
- Alueen kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevat ratkaisut
 - o Kyseessä tavanomainen pientaloalue, joten kestävien käyttövoimien kaavallista tarkastelua ei ole tehty.
- Uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet
 - o Pientaloalueella sallitaan aurinkokeräinten asennus ja käyttö. Muuta uusiutuvan energian tuotantoa ei ole pystytty tarkastelemaan.
- Energian varastoinnin aluevaraukset
 - o Kyseessä tavanomainen pientaloalue, joten energian varastoinnin aluevarauksia ei ole esitetty.
- Hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset?
 - o Kyseessä tavanomainen pientaloalue, joten hukkalämmön talteenoton aluevarauksia ei ole esitetty.
- Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja kätettävyys?
 - o Tavanomaisen liikenteen ja katusuunnittelun lisäksi ei ole kyetty tutkimaan esimerkiksi keskitetyn jätehuollon mahdollisuuksia.

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisten asumismuotojen rakentamisen alueelle. Monipuolistuva rakennuskanta mahdollistaa kaikenlaisten asumistarpeiden täyttymisen alueella eri elämäkaaren vaiheissa. Olevien joukkoliikenneyhteyksien sekä Keravan

ja Tuusulan keskuksien läheisyyteen rakentuva alue mahdollistaa myös autottoman elämäntavan.

Kaava tuo alueelle uusia asumisen mahdollisuuksia eri kokoisille omakotitalotonteille sekä yhtiömuotoiseen erillispientalomaiseen ja rivitaloasumiseen. Osassa korttelialueista sallitaan yhteen tasoon rakentaminen, mikä edistää senioreille ja liikuntaesteisille sopivan asumisen toteutumista. Kaava mahdollistaa myös hoiva-asumisen sijoittamisen alueelle.

Alueen väestömäärä lisääntyy ja väestörakenne monipuolistuu. Alueen täydentyminen tuo lisää koulu- ja päiväkotikäisiä alueelle uuden Tuusulanjärven koulukeskuksen läheisyyteen.

Uusi asuinalue tukeutuu enimmäkseen uuteen kokoojakatuverkkoon, joka tarjoaa yhdessä uusien kevyen liikenteen yhteyksien kanssa turvallisemman koulureitin alueen koululaisille. Asemakaavan eteläisempi osa yhtyy olevaan Jukolansuoran katualueeseen, joka sisältää riittävät kevyen liikenteen väylät jalankulkuliikenteen turvallisuuden takaamiseksi. Liikenne joillakin ympäröivillä nykyisillä tonttikaduilla lisääntyy, mutta suurin osa uudesta liikenteestä ohjautuu uudelle jalankulkuväylällä varustetulle kokoojakadulle. Suotien linjauksen siirtäminen siirtää läpiajoliikennettä uudelle kokoojakatuyhteydelle Einarinkadulle sekä uusii aikaisemmin monien asukkaiden turvattomana kokeman ajoneuvo-liittymän Suotielle.

Alueen olevat virkistysalueet osittain vähenevät etenkin taajametsien osalta, mutta kaavassa on kyetty säilyttämään nykyisiä virkistysmetsiä. Kaava mahdollistaa uusien virkistysyhteyksien rakentamisen nk. Saksan peltojen alueelle ja muuttaa peltoalueita viljelykäytöstä avoimiksi lähivirkistysalueiksi, joille mahdollistetaan uusien virkistysyhteyksien rakentaminen sekä nykyistä monipuolisemman luontokokemuksen luominen. Kaava-alueella ei sijaitse lain suojaamia kohteita, mutta arvokkaiksi tunnistettuja luontoalueita on säilytetty mahdollisuuksien rajoissa.

Asemakaava mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen luonnon ja virkistysalueiden äärellä ja useammille Etelä-Tuusulaan asettautuville kuntalaisille lyhyen matkan luontoon. Lisääntyvä väkiluku voi aiheuttaa lisää virkistysaluemetsien maan pinnan kulumista.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu ei sisällä toimitila- työpaikka- tai teollisuuskortteleita tai kivijalkaliiketilaa. Kaava mahdollistaa Tuusulan asukasmäärän kasvun lisäämällä monipuolista tontti- ja asuntotarjontaa lisäten Tuusulan vetovoiman lisäksi Tuusulan pitovoimaa. Kaava edistää työvoiman tarjontaa Tuusulan kunnan alueella. Kaava

mahdollistaa noin 860 asukkaan asukasmäärän lisäyksen hyvien liikenneyhteyksien ja etenkin lapsiperheitä houkuttelevien kunnallisten palvelujen lähellä.

TOTEUTUS

Asemakaavan on tarkoitus toteutua vaiheittain muutaman vuoden kuluessa lainvoimasta. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, joka on sisällytetty hyväksytyn kaavan liitemateriaaliksi. Kunnan luovuttaessa tontteja, on käytäntönä ollut, että rakentamistapaohjeeseen sitoutetaan tontinluovutusehdoissa.

Alueen toteuttamisen aikataulutetaan vuosittain päätettävän yhdyskuntatekniikan rakentamisen aikataulutuksen yhteydessä. Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on arvioitu, että tämän asemakaavan alueen yhdyskuntatekniikka ja virkistysalueen hulevesirakenteet rakennustyöt aloitetaan vaiheittain aikaisintaan vuonna 2025.

Asuintonttien toteuttaminen voisi näin ollen alkaa arviolta vuonna 2026, mutta lopullisen aikataulun muodostuminen riippuu esimerkiksi siitä, käytetäänkö asemakaavan katualueiden toteuttamisessa painopenkkoja.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaon muutos muodostettaviin kortteleihin 5008-5029.

Rakentamistapaohje

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje, jossa ohjataan rakennusten ulkonäköä, sijoittelua, piha-alueita sekä yleisiä viher- ja suojaviheralueita sekä katualueita. Rakentamistapaohje on sisällytetty kaavan liitemateriaaliksi.

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on ohjata alueen rakentumista siten, että asuinalueelle muodostuu viihtyisiä ja sopusuhtainen oma identiteetti. Rakentamistapaohje täydentää Mattila II -asemakaavan asemakaavamääräyksiä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

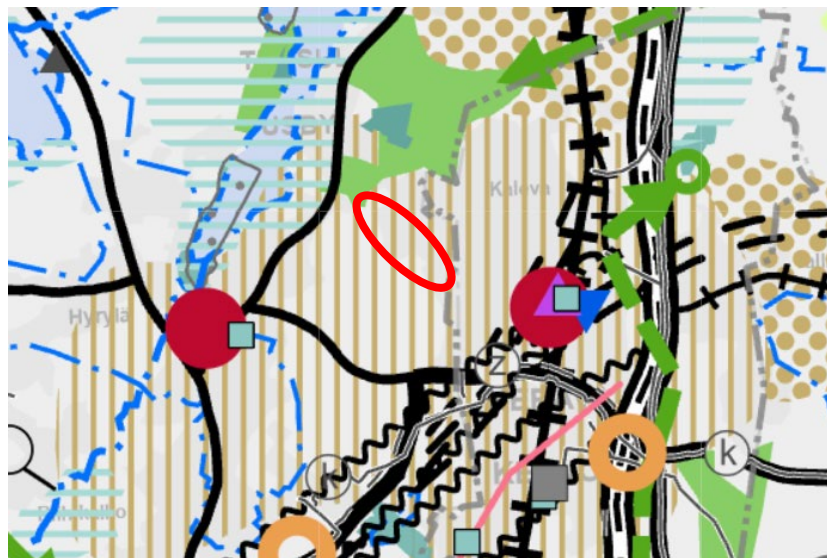
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- 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 riittävästä sekä vihervalueverkoston jatkuvuudesta.

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

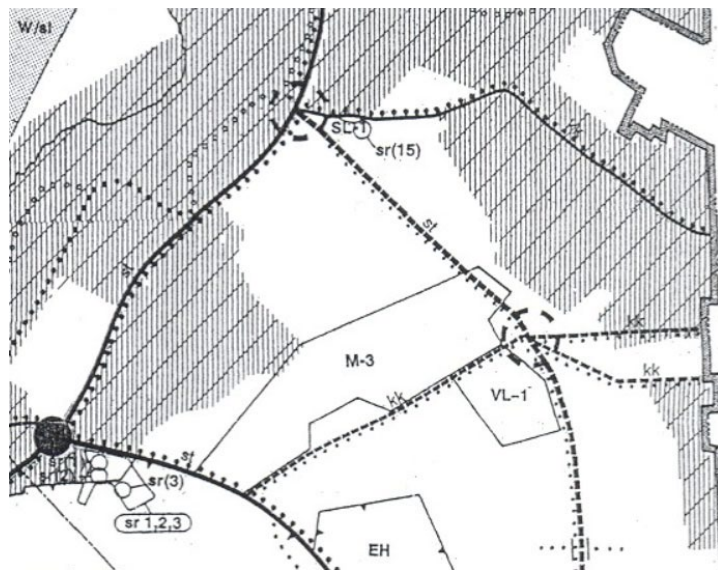
Maakuntakaava



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (Uudenmaan liitto, 2022)

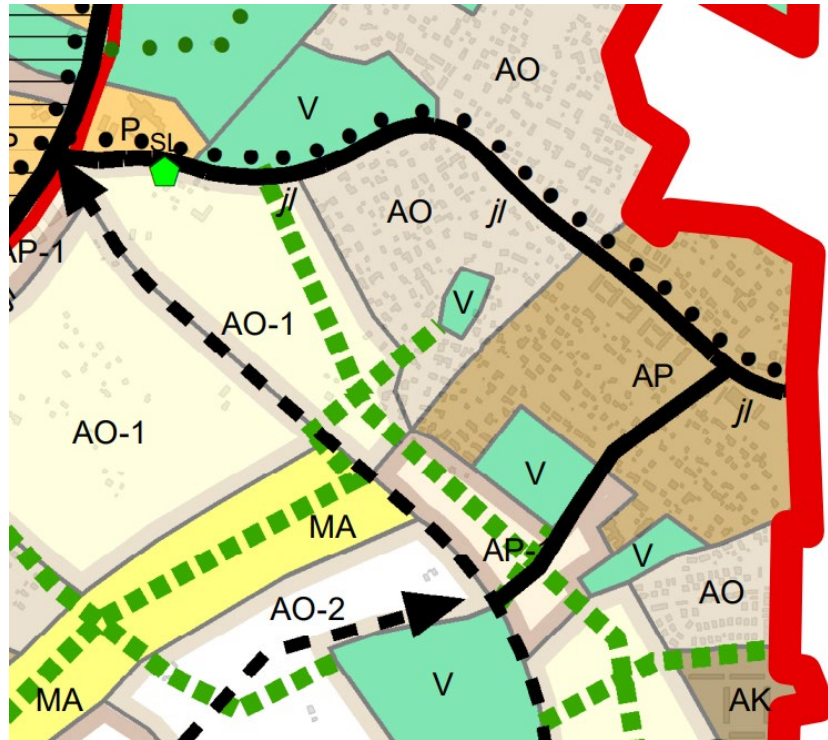
Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaavaa, sekä Uusimaa 2050 -kaavan Helsingin seudun vaihekaava, tulivat osittain lainvoimaiseksi 24.9.2021. Maakuntakaavojen osalta suunnittelualaue on merkitty lähes kauttaaltaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Helsingin seudun vaihekaava määrää, että taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä on rakennettava olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen, sekä joukkoliikenteeseen ja kävelyyn- ja pyöräilyyn tukeutuen. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja monipuolisena toiminnoiltaan sekoittuneena ympäristönä. Tuusulantie ja Tuusulan itäväylän jatke eivät ole maakuntakaavoissa maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä liikenneväyliä tai yhteystarpeita.

Yleiskaava



Ote Tuusulan laajenemissuunnitelmat -osayleiskaavakartasta

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen 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.



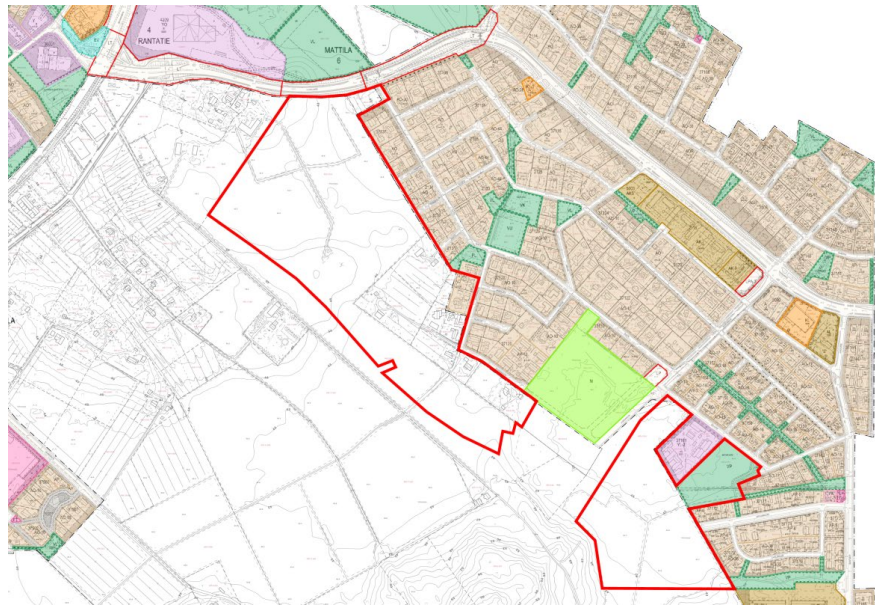
Ote yleiskaava 2040:stä

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

Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaan asemakaava-alue 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 kaavaratkaisu noudattaa uuden yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaavat



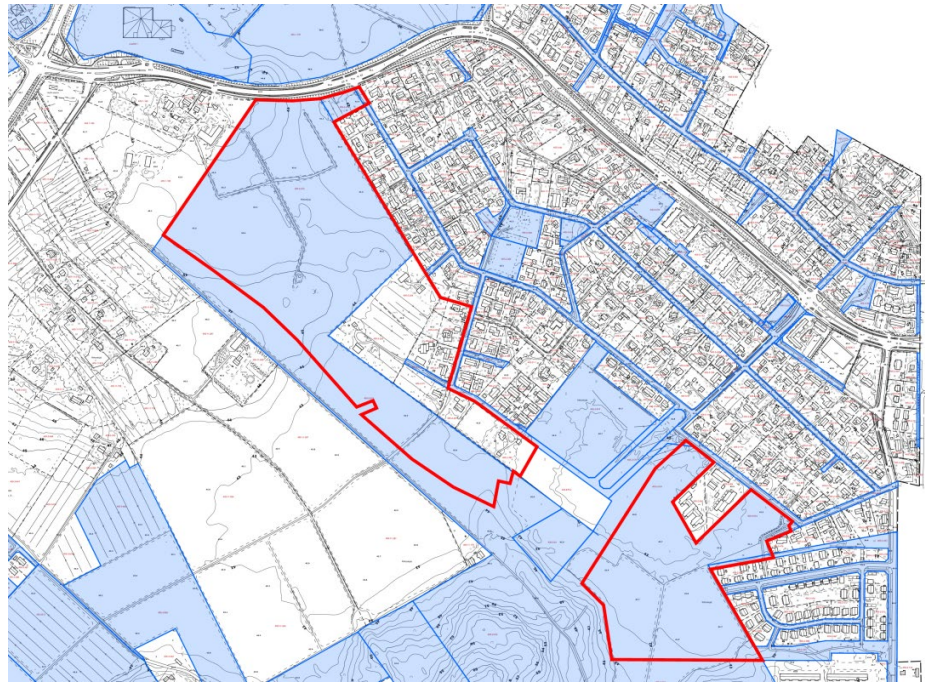
Ote ajantasa-asetakaavasta asemakaavarajauksella (29.05.2024)

Kaava-alueen 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, Matinpuisto, on merkitty puistoksi (VP). Tuusulantien tiealue on käyttötarkoitukseltaan maantien alue (LT). Suorannantien länsipuolen korttelit ovat omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO).

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan ja se täyttää asemakaavan pohjakarttana käytettävään kartan vaatimukset.

Maanomistus



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

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen rajaus sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita, joista osa on asemakaavoittamattomia.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty kahdentoista yksityisomisteisen kiinteistön alueen sisällyttämistä asemakaavaan. Neljän yksityisomisteisen kiinteistön omistajan kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset.

Kunta valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella kyseen tulevat maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt maankäyttösopimukset kiinteistöjen kolmen yksityisomisteisen kiinteistön omistajien kanssa kokouksessaan 25.11.2024 (§ 417, § 418, § 419) sekä yhden yksityisomisteisen kiinteistön omistajan kanssa kokouksessaan 2.12.2024 (§ 439). Maankäyttösopimukset on sisällytetty kaavan liitemateriaaliksi.

Muut lähtökohdat

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

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2022. Suunnittelualueelle on laadittu neljä kappaletta kaavoituksen käynnistämissopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa, jotka on hyväksytty kuntakehityslautakunnan kokouksessa 23.01.2022 (§ 102 - §105).

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä viranomaistahojen kanssa lausuntonmenettelyä kautta.

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

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

OAS-vaiheen alustava viitemateriaali

OAS-vaiheessa 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.

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 maisemaniityksi. Samoin Saksan tilaa ympäröivää peltoaluetta on säästetty. Avoimen maiseman ja rakennetun alueen rajaavat townhouse-rivistöt, jotka suojaavat myös tulevan Itäväylän melulta. Rakennusten massoittelussa ja korttelirakenteessa on pyritty perinteikkääseen, mutta moderniin ilmeeseen, joka täydentää olevan Mattilan alueen kerroksellista olemusta. Rakentaminen ja katutilat ovat ihmisen mittakaavassa.



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

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.

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 metsä-alueita. 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, ekologisiin yhteyksiin, luonto- ja virkistysarvoihin ja sähkönjake- luun.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 53 kpl

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

Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnoksia kokouksessaan 14.12.2022 ja hyväksyi asemakaavaluonnokset ja päätti asettaa ne nähtäville.

Kaavaluonnoksen materiaali oli nähtävillä 19.1. - 17.2.2023 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
-

- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla ja lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaan Viikko-lehdessä.

Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot

Kaavaluonnosvaiheessa nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa asukkaiden mielipiteitä huomioitiin esimerkiksi niin, että uudelle Mattila II-alueelle ohjautuva liikenne erotettiin vanhasta tonttikatuverkostosta ja suunniteltu rakentaminen vietiin kauemmas olemassa olevasta rakennuskannasta. Rakentamisen tehokkuutta ja kerroskorkeutta luonnosteltiin niin, että rakentaminen on väljempää vanhan asuinalueen kupeessa ja tehokkaampaa siitä kauempana, jotta nykyiset asukkaat ja alueen nykyinen tunnelma huomioidaisiin parhaiten.

Kaavaluonnosvaiheessa esitettiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, jotka erosivat toisistaan Multatien eteläpuolen korttelialueiden osalta. Toisessa luonnoksessa A esitettiin jättää alue rakentamatta ja toisessa luonnoksessa B esitettiin kahden uuden pientalokorttelin toteuttamista.



Asemakaavaluonnos VE1

Vaihtoehdossa VE1 asemakaavan laajuus vastasi 41 800 kerrosalaneliömetrin ja 820 asukkaan lisäystä. Maanmyyntitulot kunnalle olivat noin 14 miljoonaa euroa.



Asemakaavaluonnos VE2

Vaihtoehdossa VE2 asemakaavan laajuus vastasi 46 100 kerrosalaneliömetrin ja 910 uuden asukkaan lisäystä. Maanmyyntitulot kunnalle olivat noin 16 miljoonaa euroa.

Asukastilaisuus:

Mattila II -kaavan luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 26.1.2023 klo 17.30–19.00 paikassa Rykmentinpuiston ruokasali (rakennus 48, Rykmentintie). Asukastilaisuudessa keskustelut ja kommentit kohdistuivat esimerkiksi liikenneverkon turvallisuuteen ja ruuhkautumiseen, viheralueiden ja toiveisiin säilyttää metsä- ja virkistysalueet, hulevesiin, pohjaveteen ja maaperän rakennettavuuteen. Suopurontien jatkaminen ja Suotien uudelleenlinjaaminen puhututtivat, samoin Jukolansuoran jatkaminen kokoojaka-tuna. Uuden asuinalueen rakentamisen vaikutukset nykyisiin rakennuksiin ja rakennusaikainen liikenne nousivat usein esille asukastilaisuudessa.

Kaavaluonnoksen laatimisen jälkeen on pidetty tiivistä yhteistyötä alueen asukkaiden ja Mattilan asukasyhdistyksen kanssa. Mattilan asukasyhdistyksen edustajia on tavattu kaavaehdotuksen valmistelun aikana.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat kaikkien ihmisryhmien huomioimiseen, Tuusulanjärven koulukeskuksen ympäristöön ja koulumatkoihin, maisema-arvoihin, liikenneverkon turvallisuuteen, mahdol-

lisiin muinaismuistoihin alueella, hulevesiin, ekologisiin yhteyksiin, luonto- ja virkistysarvoihin, selvitystarpeisiin ja sähkönjakeluun.

Viranomaisten kannanotot on huomioitu niin, että kaavaehdotuksen rinnalla on valmisteltu Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, kaavaluonnoksessa on esitetty sijainnit puistomuuntamoille, kaavamääräyksissä on korostettu vihreyttä ja kasvillisuuden lisäämistä ja arvokkaaksi tunnistettu metsäalue on merkitty luo-merkinnällä.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 21 kpl

Mielipiteet kaavaluonnosvaiheessa kohdistuivat erityisesti kaavoitusprosessiin, alueen liikenteeseen, teiden ja Tuusulanjärven kampuksen turvallisuuteen, alueen maaperän rakennettavuuteen, huoleen viher- ja virkistysalueiden säilymisestä, läpiajoliikenteeseen ja rakentamisaikaiseen liikenteen ja Tuusulan identiteettiin pientalovaltaisena kuntana.

Asukasvuorovaikutusta ja asukkaiden osallistamista jatketaan kaavaehdotusvaiheessa.

Asemakaava-aineistoon tehdyt muutokset kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen

1. Kaavaselostusta ja sen liitteitä on täydennetty
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetty rajauksen, kaavatilanteen ja kaavan tavoitteiden osalta
3. Luonnosvaiheessa kerätty palaute ja laaditut vastineet liitetty selostukseen.
4. Vaikutusten arviointia on täydennetty
5. Muutettu kaavan rajausta luonnosvaiheen alustavasta rajauksesta
6. Laadittu asemakaavakartta ja -määräykset kaavaluonnosten periaatteiden pohjalta
7. Kaavaratkaisussa tarkisteltu kerrosaloja, tonttitehokkuuksia, katujen tilavarauksia verrattuna kaavaluonnokseen

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (AKL 65 §)

Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi Mattila II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen kokouksessaan 10.6.2024 (§ 239).

Mattila II -asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 15.08. – 16.09.2024, jolloin osalliset pystyivät jättää kirjallisen muistutuksen.

Kaavaehdotuksen materiaali oli julkisesti nähtävillä 15.08. – 16.09.2024 seuraavissa paikoissa:

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

Kaavaehdotusaibneiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla ja lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaa-lehdessä.

Asukastilaisuus:

Mattila II -asemakaavaehdotuksesta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 29.8.2024 klo 17:30 - 19.30. paikassa Rykmentipuiston ruokasali (Rykmentintie rak. 48). Asukastilaisuuteen saapui osallistujia noin 45 henkeä.

Yhteenveto viranomaisten antamista lausunnoista

Kirjallisia lausuntoja saapui 7 kpl

Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat sähkönjakeluun, viheralueisiin, maisemallisiin vaikutuksiin, melu- ja maisemavalleihin, tulvariskiiin, kaavatilanteen kuvaukseen, ilmastovaikutusten arviointiin, luontoarvojen turvaamiseen sekä hulevesimääräykseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Telia Company Oy
- Caruna Oy
- Helsingin kaupunginmuseo
- HSL
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Uudenmaan ELY-keskus

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa tai ei anna lausuntoa: HSL

Yhteenveto muistutuksista

Kirjallisia muistutuksia saapui 18 kpl

Muistutukset kaavaehdotuksesta kohdistuivat erityisesti kaavoitusprosessiin, alueen liikenteeseen ja etenkin Suotien liittymän katkaisemiseen, Jukolansuoran läpiajoliikenteeseen, teiden ja Tuusulanjärven koulukeskuksen turvallisuuteen, alueen maaperän rakennettavuuteen, huoleen viher- ja virkistysalueiden säilymisestä, läpiajoliikenteeseen ja rakentamisaikaiseen liikenteen, rakentamisen määrään, tyyppiin ja tehokkuuteen ja Tuusulan identiteettiä pientalovaltaisena kuntana.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

ELY-keskuksen sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta:

Asemakaavaehdotuksen sallimien maisemavallien tarvetta ja vaikutuksia on täydennetty selostukseen sekä niiden sijaintia ja olemusta on ohjattu kaavan hyväksymisen yhteydessä hyväksyttävissä rakentamistapaohjeessa.

Kaavaehdotukseen on tehty korjauksia Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella. Kaavaehdotuksessa olleelle VL-alueelle on osoitettu indeksinumero ja maisema- tai meluvallin sijoittaminen luo-alueelle on kielletty. Luo-alueelle on annettu tarkentava määräys.

Kaavaehdotuksen hulevesimääräystä on täydennetty virkkeillä ” Rakentamisen aikaiset hulevedet eivät saa lisätä vastaanottavien uomien hulevesikuormitusta, ja työmaa-alueiden vesiensuojelurakenteiden tulee olla valmiita ennen rakentamisen alkamista”, ” Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m³ / 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.” sekä ”Järjestelmien tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille.”

Uudenmaan liiton lausunnon pohjalta:

Ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen Uudenmaan liiton lausunnon suosittamalla tavalla hyödyntäen ilmastovaikutusten arvioinnissa KILVA-työkalua.

Osallisten esittämien muistutusten pohjalta:

Kaavaehdotuksessa esitetty Suotien ja Tuusulantien liittymän katkaiseminen on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa päivitettiin niin, että sekä Suotien että Einarinkadun liittymät Tuusulantielle voidaan säilyttää. Kaavaehdotusta on muokattu näiltä osin.

Asemakaava-aineistoon tehdyt muutokset kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

- 1) Kaavaselostusta ja sen liitteitä on täydennetty
 - 2) Kaavaehdotusvaiheessa kerätty palaute ja laaditut vastineet liitetty selostukseen sekä vuorovaikutusraportti täydennetty kaavan liitteisiin.
 - 3) Vaikutusten arviointia on täydennetty ilmastovaikutusten osalta
 - 4) Täydennetty selostukseen tiedot tehdyistä maankäyttösopimuksista sekä päivitetyn asumisen vyöhykehinnoinnittelun mukaiset taloudelliset vaikutukset
 - 5) Liitetty alueelle laadittu rakentamistapaohje asemakaavan liitteeksi.
 - 6) Liitetty viherkertoimen ohje asemakaavan liitteeksi
 - 7) Täydennetty kaavamääräyksen hulevesimääräystä sekä luo-6-määräystä kaavaehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen perusteella
 - 8) Muutettu VL-18 lähivirkistysalueen korttelialueen määräystä
 - 9) Lisätty kellarit kieltävä kaavamääräys
 - 10) Lisätty kaavamääräys kattamattomien terassien ja talousrakennusten rakentamisesta.
 - 11) Muutettu korttelien numerointia.
 - 12) Tehty pieniä tarkistuksia istutettavien alueiden sekä rakennusalojen rajoihin korttelialueilla
 - 13) Rajattu kaavaehdotuksessa esitetty Suotien ja Tuusulantien risteysalueen katkaiseminen autoliikenteeltä kaavan ulkopuolelle ehdotusvaiheen asukaspalautteen perusteella, muutettu kaavaehdotuksessa esitetty Suotien jatke Halavantie-nimiseksi kävely-yhteyteen päättyväksi kaduksi.
 - 14) Nimetty kaavaehdotuksessa virheellisesti VL-korttelialueena esitetty korttelialue tarkoitetuksi VL-18-korttelialueeksi.
 - 15) Korttelissa 5016 muutettu tonttien 1 ja 2 suunta asukaspalautteen perusteella.
 - 16) Korttelissa 5014 yhdistetty kaavaehdotuksen omakotitalotontteja yhdeksi suureksi tontiksi sekä muutettu korttelin sisällä AR-korttelialueen rajaa.
 - 17) Muokattu kaavaselostusta em. muutosten osalta
-