



# Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Mattila II

Kaava nro 3648

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3648  
PÄIVÄTTY 05.06.2024

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan

6. kunnanosan (Mattila) ja 4. kunnanosan (Rantatie) osaa korttelista 2130 sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat uudet korttelit 5008 - 5029 sekä suojaviher-, 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:

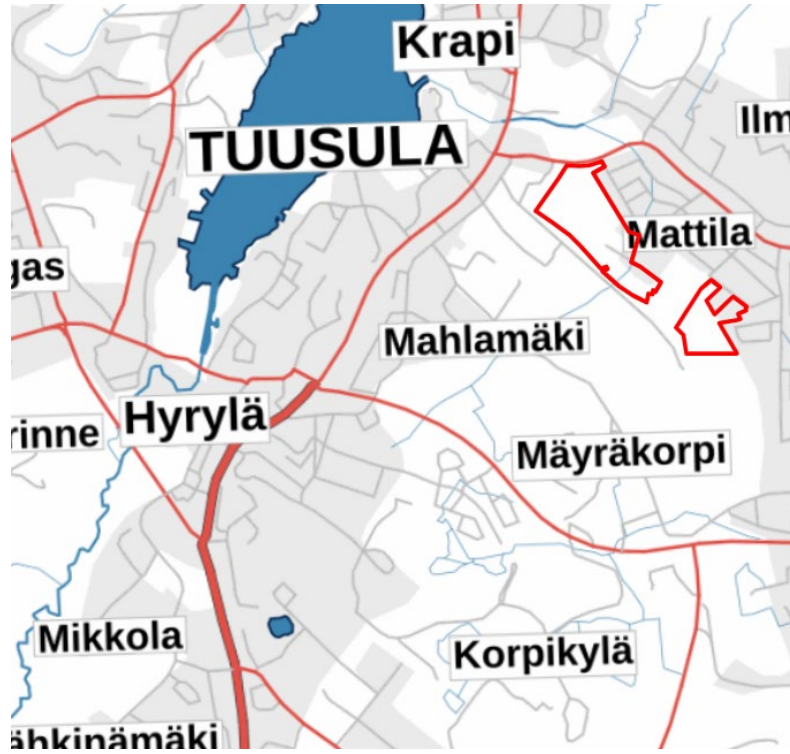
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen raja-  
aus sijoittuu Hyrylän keskustan koillispuolelle, Mattilan asuinalueen tuntumaan. Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan Mattilan (6) ja Rantatien (4) kunnan-  
osissa ja Kirkonkylän maarekisterikylään (405). Alue käsittää Matti-  
lan asuinalueen lounaisreunan, ns. Saksan alueen peltoalueita,  
sekä yksittäisiä rakennettuja kortteleita ja asuinalueita rajaavia  
metsäalueita.



Kaava-alueen sijainti

## 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 .....	9
Tavoitteet .....	9
Mitoitus.....	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	10
Liikenne.....	16
Palvelut .....	19
Esteettömyys.....	19
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.....	37
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	38
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	43

---

## LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (05.06.2024)
3. Suunnitelma-aineisto
  - Asemakaavakartta
  - Kaavamääräykset- ja merkinnät
  - Maanomistuskartta
  - Asemapiirustus
  - Asemakaavaluonnokset
  - Luonnosvaiheen havainnekuvat
  - Rakentamistapaohje
4. Selvitykset
  - Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Afry Finland Oy 2024 (Ehdotus, KKL 05.06.2024)
    - Asiakirjaluettelo
    - Yleissuunnitelman raportti
    - Kustannusarvio
    - Yleiskartat
    - Suunnitelmakartat
    - Katujen poikkileikkaukset
    - Katujen pituusleikkaukset
    - Melulaskelma
    - Liikenne-ennuste
    - Liikenteen toimivuustarkastelut
    - Risteysvaihtoehtojen vertailu taulukko
    - 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

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

---

- 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.

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on osoitettu noin 44 900 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala jakautuu niin, että noin 20 000 k-m<sup>2</sup> sijoittuu AO-korttelialueelle, 13 700 k-m<sup>2</sup> AR-alueelle ja 11 100 k-m<sup>2</sup> AP-alueelle. Kaavaehdotuksen kerrosalamäärä mahdollistaa alueelle noin 860 uutta asukasta. Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 88 uutta pientalotonttia sekä 17 yhtiömuotoisille asuinrakennuksille varattua tonttia.

Maanmyyntitulot ovat kunnalle noin 17 milj. euroa. Maankäyttösovimusten sopimuskorvaustulot kunnalle ovat noin 0,35 milj. euroa. Sopimuskorvaustulojen määrä tarkentuu maankäyttösovimusneuvotteluissa. 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. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty kahdentoista yksityisomisteisen kiinteistön alueen sisällyttämistä asemakaavaan. Kunta valmistelee asemakaavan ja asemakaavan muutoksen perusteella kyseeseen tulevat maankäyttösovimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Mattila II-ase-kaava ei sisällä mahdollisen Saksanväylän tai Suopurontien jatkeen alueita. Saksanväylän asemakaavan (kaava nro. 3670) yhteydessä valmisteltavan Saksanväylän eli Tuusulan itäväylän jatkeen potentiaaliset vaikutukset Mattila II-ase-kaava-alueelle on selvitetty Koillis-Hyrylän liikenteen ja kunnallistekniikan 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 -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnosvaihtoehdot nähtäville. Nähtävilläoloaikana 19.1. - 17.2.2023 järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 26.1.2023.

Kaavaluonnoksista esitettiin viranomaisilta kymmenen lausuntoa ja muilta osallisilta kaksikymmentäyksi mielipidettä. Mielipiteet erityisesti alueen liikenteeseen, teiden turvallisuuteen, alueen maaperän rakennettavuuteen, huoleen viher- ja virkistysalueiden säilymisestä ja Tuusulan identiteettiin pientalovaltaisena kuntana. Viranomaisten kannanotot kaavaluonnosvaiheessa kohdistuivat vaikutusten arviointiin, selvitysten tarpeeseen, liikenteeseen, maisemaan ja ympäristöarvoihin.

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.

Kaavaluonnoksessa VE1 uutta kerrosalaa oli noin 41 800 kerrosalaneliometriä. Asukasmäärän lisäys oli noin 820 henkeä. Kaavaluonnoksessa VE2 uutta kerrosalaa oli noin 46 100 kerrosalaneliometriä. Asukasmäärän lisäys oli noin 910 henkeä.

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

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisun) tavoitteena on pientaloalueen laajentaminen. Alue sijaitsee liikenteellisesti sekä sijaintinsa puolesta otollisella alueella, lähellä Hyyrylän 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 joukko liikenteen 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 tulevaisuudesta painottaen kestäviä liikkumisen tapoja, yhteiskuntarakenteen eheyttämistä ja olevien viheralueiden säilyttämistä. Kaavaa laaditaan kuntalaisia osallistaen lähidemokratian hengessä kunnan, asukkaiden ja yhteisöjen yhteistyötä samalla vahvistaen.

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

#### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 29,5 ha.

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 44872 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala jakautuu niin, että 20 035 k-m<sup>2</sup> sijoittuu AO-korttelialueelle, 13 688 k-m<sup>2</sup> AR-alueelle ja 11 149 k-m<sup>2</sup> AP-alueelle.

Asemakaavaehdotus sisältää 2,6746 ha AP-aluetta, 31204 AR-aluetta, 8,2729 ha AO-aluetta, 1,4135 ha VP-aluetta, 10,1033 ha VL-aluetta, 0,7305 ha EV-aluetta ja yhteensä 3,2257 ha katualuetta.

Kaavaehdotuksen 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 kudelman 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-lukulaisten 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 maastopyöräilyn takia. Mattilan omakotitaloalueen ydinosat on luokiteltu rakennetuksi kulttuurialueeksi, koska ne säilyttävät alueelle ominaista 40–60-lukujen arkkitehtuuria.

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

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

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 88 uutta pientalotonttia sekä 17 yhtiömuotoisille asuinrakennuksille varattua tonttia. Kerrosalasta noin 45% sijoittuu pientalotonteille (AO).

Kaava-alueella ei mahdollisteta esimerkiksi talousrakennusten rakentamista asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohje, jossa otetaan tarkemmin kantaa rakennusten ulkonäköön sekä piha-alueiden toteuttamiseen sekä 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 yksityisyttä luova korttelirakenne suhteellisen tiiviille pientaloalueelle esimerkiksi edellyttämällä, että monin paikoin asuinrakennus rakennetaan 2 metrin päähän tonttirajasta ja naapurialueelle 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.

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 700m<sup>2</sup> ja kaksi asuntoa, mikäli tontin ala on yli 700m<sup>2</sup>. 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, väljempiin asemakaava-alueisiin rajautuvilla osilla sekä Piiliojaan rajautuvissa kortteleissa.

#### Asuinpientalojen korttelialue (AP)

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

Asuntoja saa sijoittaa tontille yhden tontin rakennusoikeuden alkaavaa 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

---

5028 ja 5029. 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 m<sup>2</sup> 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: 150 autopaikkaa / 150 ke-m<sup>2</sup>.

Tuusulan pysäköintinormin mukaan Mattilan alueella yhtiömuotoisilla tonteilla pysäköintimääräys on 1,5 autopaikkaa / asunto tai 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliömetriä kohden. Alueella on arvioitu, että pysäköintipaikkojen tarpeen minimi määräytyy asuntokohtaisen 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)

Luonnontilaisena hoidettava lähivirkistysalue. Tätä merkintää on käytetty olemassa olevien virkistymetsien 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-, ja-lopulehdoksi.

VL-18-alueelle sijoittuu luo-6-merkintä eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinällä turvataan linnustollisesti arvokkaan alueen, lahopaviosammaleelle soveltuvan alueen, liito-oravalle soveltuvan alueen, arvokkaan luontotyypikohteen 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 kasvilisuspeitteisissä 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 valmistettavaa 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.

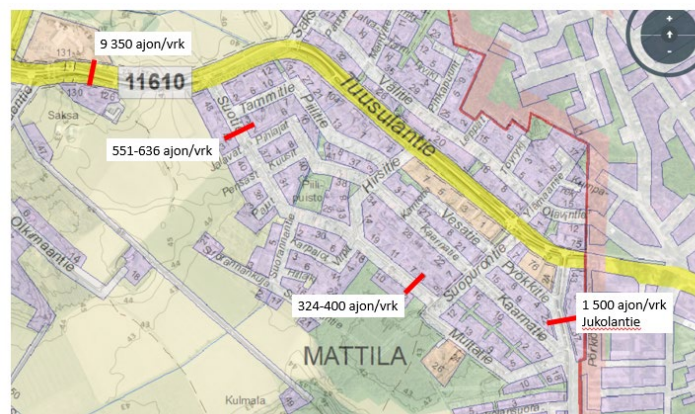
### VL-, VP-, ja EV-alueita koskevat yleiset määräykset

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.

VL- ja VP-alueille on sijoitettu ohjeellisia sijainteja hulevesirakenteille. Alueille viivytetään ja imeytetään hulevesiä luonnonmukaisissa hulevesirakenteissa tai kausikosteissa kasvillisuuspeitteissä painanteissa.

## Liikenne

### Lähtökohdat





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

### Joukkoliikenne

Asemakaava-alue sijaitsee olevien linja-autoyhteyksien tuntumassa. Tuusulantiellä liikennöivät 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 että Mattilan uutena sisääntuloväylänä, kun Suotien liittymä Tuusulantieltä poistuu ja se linjataan Einarinkatuun. Sekä Einarinkadulle että Suotielle esitetään jalkakäytävä kadun toiseen reunaan. Muilla Suopurontienjatkeen pohjoispuolisilla Mattila II:n kaduilla erillistä jalkakäytävää ei ole.

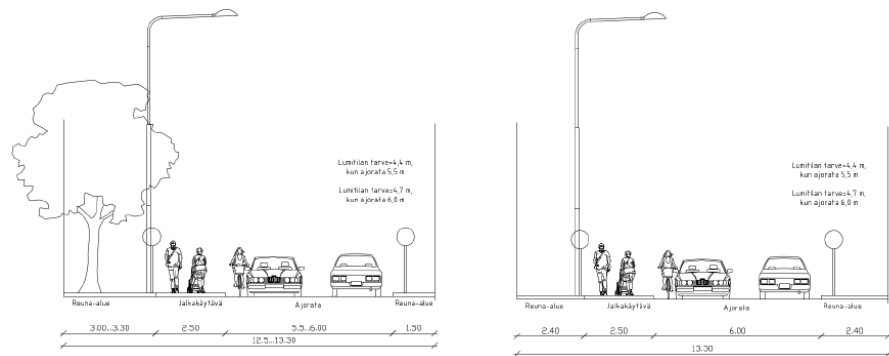
Tuusulan itäväylän jatkeen eli Saksanväylän linjaus ei sisälly Mattila II:n asemakaavan rajaukseen. Itäväylän jatkeen selvitystyö etenee Mattila II-kaavatyön rinnalla osana laajempaa Koillis-Hyrylän liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa (Afy Finland Oy 2024) sekä Saksanväylän asemakaavana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

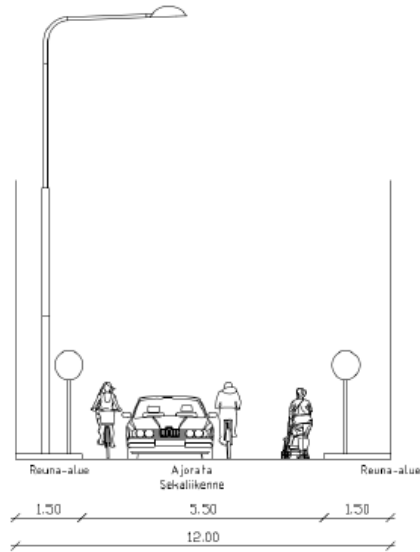
Asemakaavassa on jätetty katualuevaraus korttelien 5015 ja 5014 väliin varautuen siihen, että tulevaisuudessa voisi olla tarve kytkeä Einarinkatu Saksanväylän pääkatuun, mikäli esimerkiksi Suopurontien jatke ei alueen tulevassa suunnittelussa toteudukaan ja yhteys Saksanväylälle nähdään tuolloin tarpeellisena.

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



Mattila II kaava-alueella kokoojakaduille (Einarinkatu, Suotie, 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, Einarinkadulla, Suotien jatkeella ja Jukolansuoralla 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 lumitiilan 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 puolitain vähintään 1,5 metriä, mikä on riittävä leveys lumitilalle. Kohutuullisen kapea katutila pitää nopeudet matalina, lisää yhdyskuntateknistä tehokkuutta ja edistää kylmäisen ja intiimin miljööön syntymistä alueelle.

#### Palvelut

##### Lähtökohdat

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

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

##### Kaavaratkaisu

Kaava luo uusia kaakkois-luoteissuuntaisia liikenneyhteyksiä ja kevyen liikenteen yhteyksiä, jotka parantavat Mattilan alueen nivoutumista Tuusulanjärven kampukseen ja Tuusulan Kirkonkylän suuntaan. Lisääntyvä asukasmäärä nykyisten taajama-alueiden liepeillä parantaa edellytyksiä kaupallisten palveluiden lisääntymiselle 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.

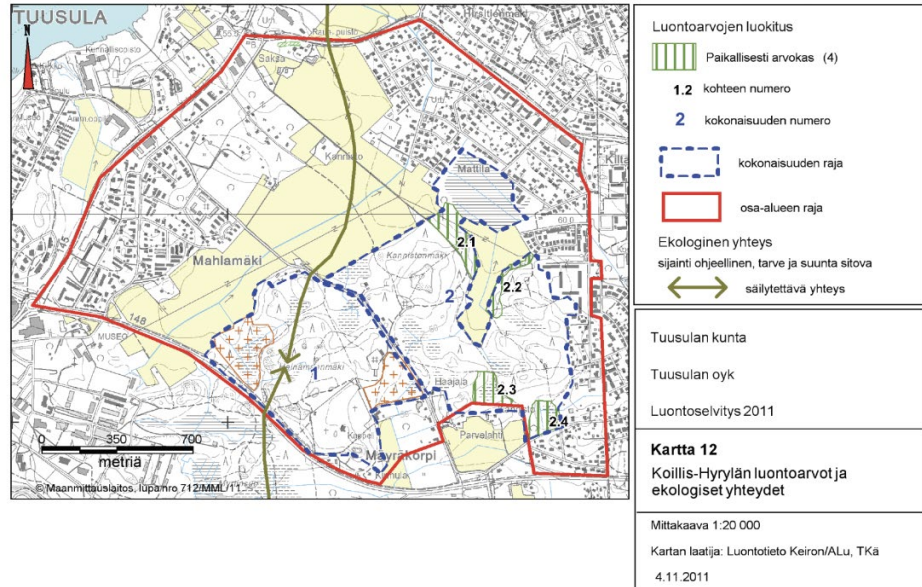
Vuoden 2011 luontoselvitys (Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys, Keiron 2011) ei löytänyt alueelta luonnonsuojelulain tai metsälain nojalla tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia luontotyypppejä. Myöskään liito-oravahavaintoja ei ole raportoitu. Selvityksen mukaan luontoarvot alueella ovat kaiken kaikkiaan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

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

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

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

---

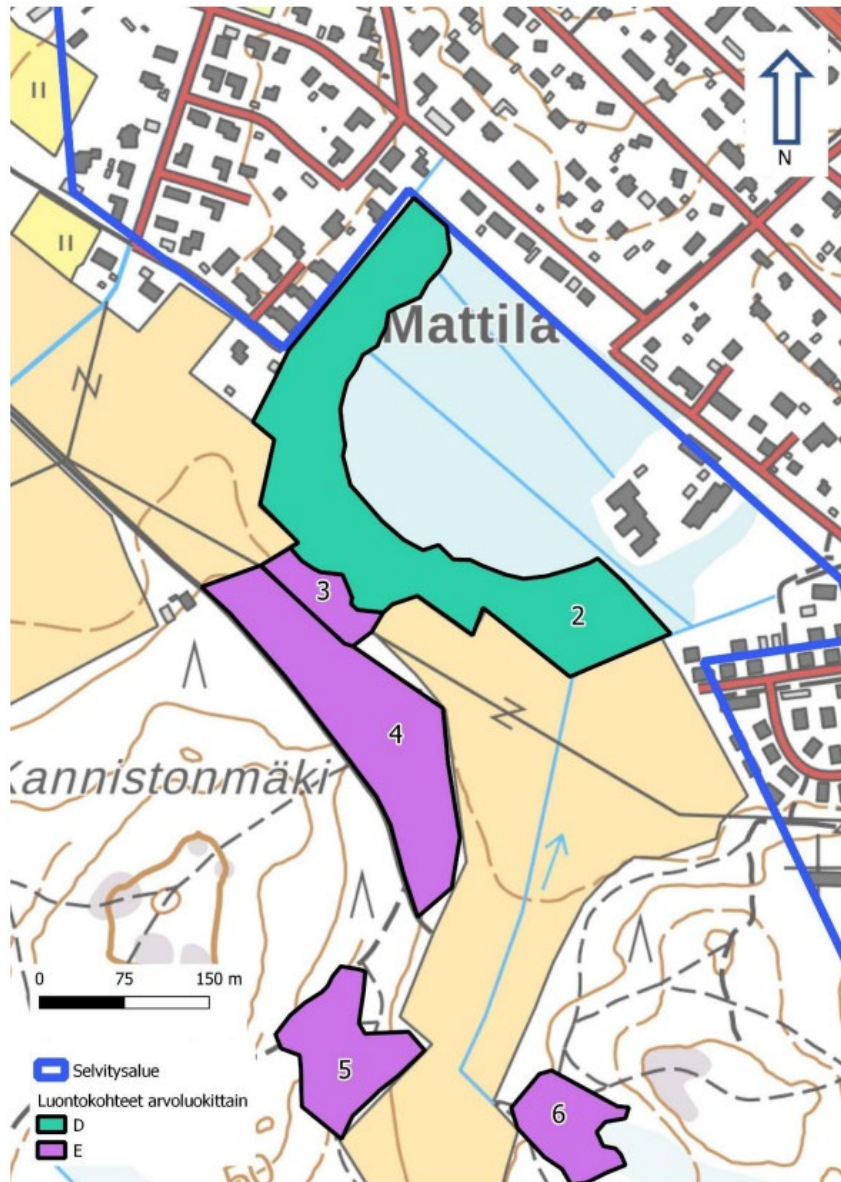


Koillis-Hyrylän luontoarvot ja ekologiset yhteydet, (Keiron 2011)

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 luontokohtetta. 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 luontotyypikohteet. (Faunatica 2020)





den asuinalueen länsipuolella on säilytetty leveä, 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 käsitteystä.

## 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.

Kaava-alueelle tullaan laatimaan erillinen rakentamistapaohje.

## 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 putkiliinjan pilarit esikuormitetaan pilaristabiloinnin jälkeen.

Ennen rakentamisen aloittamista on pohjasuhteet ja perustamistavat varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla.

## Ympäristöhäiriöt

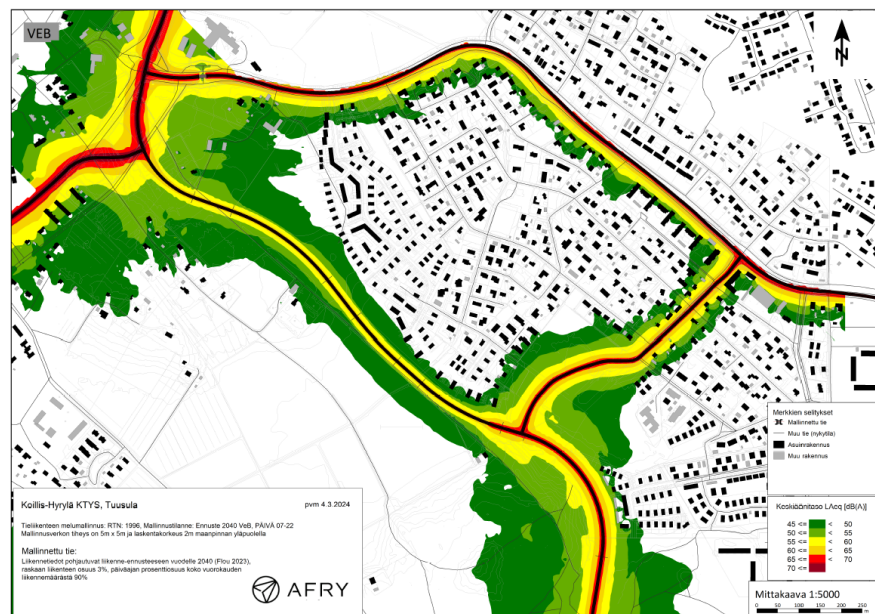
### Lähtökohdat

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.

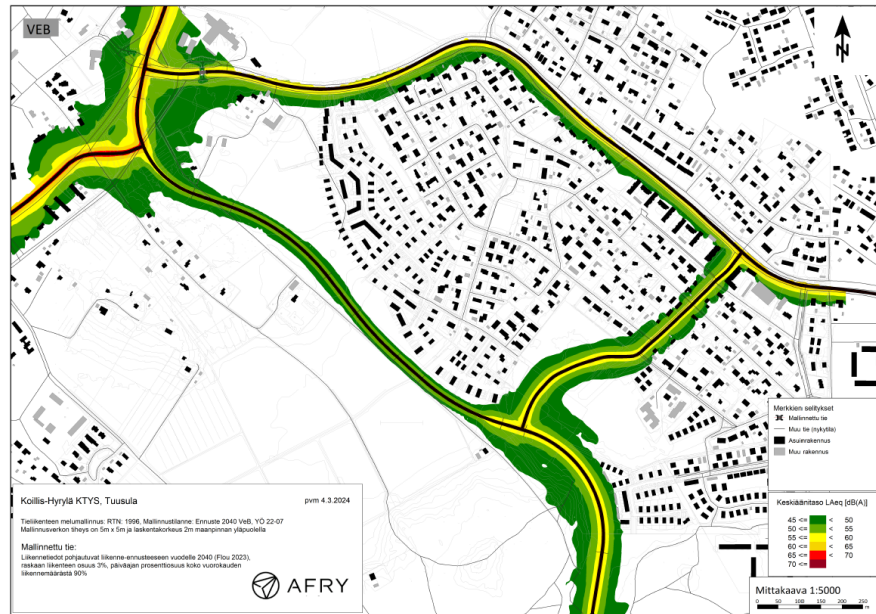
Alue ei sijoitu lentomelualueelle.

### 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.

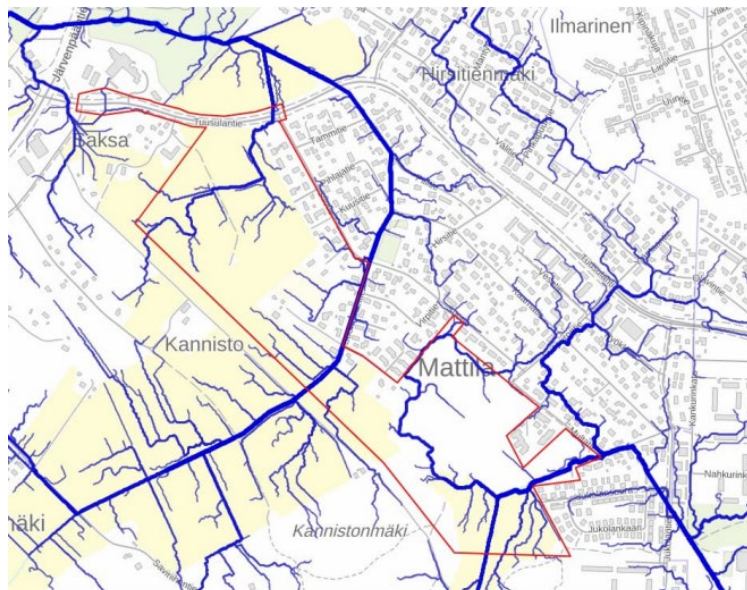
Asemakaavassa on varattu mahdollisuus rakentaa meluvalli tai maisemavalli kaava-alueita idässä ja koillisessa rajaaville suoja-alueille ja lähivirkistysalueille.

## 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 m<sup>3</sup> ja alustavaksi tilavaraukseksi 900 m<sup>2</sup>.

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

Uuden kaava-alueen koillispuolelle esitetään 1800 m<sup>3</sup> viivytystilavuutta. Alustava tilavarauus hallintarakenteelle on noin 3600 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup> voidaan jyvittää myös laajemmin valuma-alueelle, jolloin paine tilantarpeesta tiiviillä alueella pienenee.

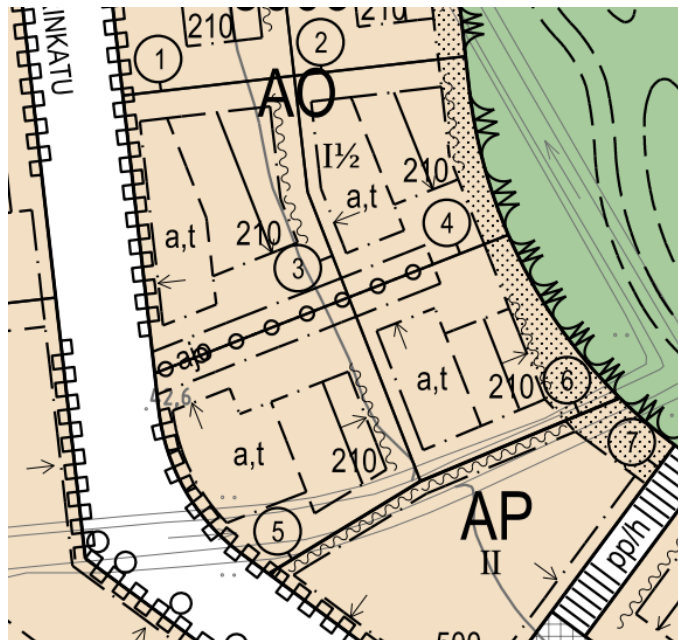


Tuusulan kunnan nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 16.11.2023 alueen nimistöstä. Kaavassa esitetty nimistö perustuu nimistötoimikunnan ehdotukseen.

Alueelle muodostuu katuja Einarinkatu, Pajunkissantie, Koripajuntie, Kiiltopajuntie sekä Jukolanpätkä ja puistoja 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 Suotie, Suoranankuja, Jukolansuora sekä Matinpusto.

### 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 katurien, 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.

Kunnan omistamalle alueelle sijoittuvien tonttien myyntituloksi arvioidaan 17,10 milj. euroa ja maankäyttösopimuskorvaukseksi arvioidaan noin 0,35 milj. euroa. MRL:n tarkoittama maankäyttöso-  
pimus pyritään solmimaan yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön omistajan kanssa.

#### 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 kestävästi liikkumisen ja kestävästi kasvun edellytyksiä alueella.

#### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

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

Kaavaluonnoksessa rakentamisen sijoittuminen on esitetty alueen 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. Rakentamisen tarkempaa sijoittelua ja ulkonäköä tutkitaan kaavaprosessin edetessä.

Kaavaluonnoksessa olevien ekologisten yhteyksien ja viheryhteyksien säilyminen taataan sijoittamalla uusi rakentaminen pääasiassa alueen peltoalueille.

Saksan tilakeskuksen ja uuden asuinalueen väliin jätettävä peltoalue säilyttää alueelle olennaisen maatalousmaiseman luonnetta ja mahdollistaa eliölajien liikkumisen alueella, sekä esimerkiksi hiihtoladun sijoittumisen alueelle.

Mattila II -kaavan 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.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaluonnoksessa suurin osa pohjoisen asemakaava-alueen uudesta rakentamisesta on järjestetty uuden kokoojakadun varteen. Näin läpiajoliikenne vanhalla alueella ja Suotillä minimoidaan. Kaavaehdotuksessa on esitetty Suotien ja Tuusulantien nykyisen liittymän katkaisemista henkilöautoliikenteellä ja Suotien liikenteen ohjaamista uudelle kokoojakadulle. Näin vältetään kahden lähekkäisen liittymän sijoittuminen Tuusulantielle ja vielä entisestään minimoitaisiin Suotien ylimääräistä läpiajoliikennettä, jonka moni asukas on tunnistanut ongelmaksi. 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 pumppamoille.

#### 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.

### 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-kampusta. 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 puita 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.

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 elämäntaakaren 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 kampuksen 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 katualue-

seen, joka sisältää riittävät kevyen liikenteen väylät jalankulkuliikenteen turvallisuuden takaamiseksi. Liikenne joillakin ympäröivillä nykyisillä tonttikaduilla lisääntynee, 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 laaditaan toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, joka sisällytetään 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 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 laaditaan rakentamistapaohje.

## 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 viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

---

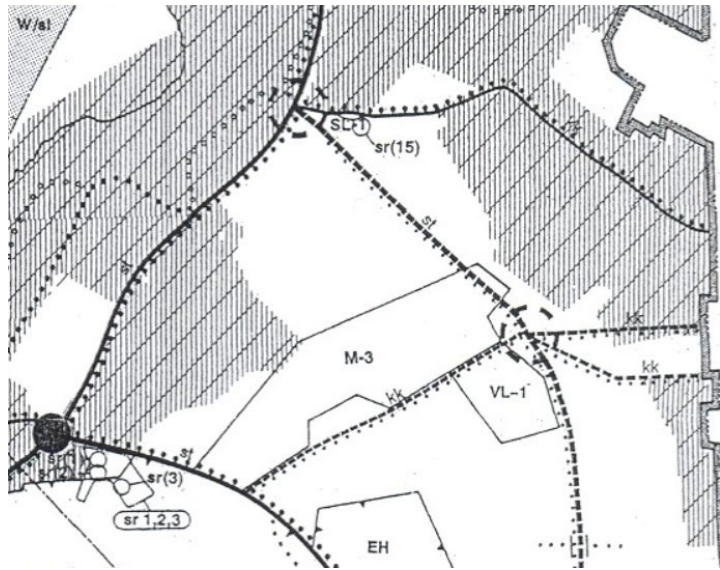
## Maakuntakaava



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (Uudenmaan liitto, 2022)

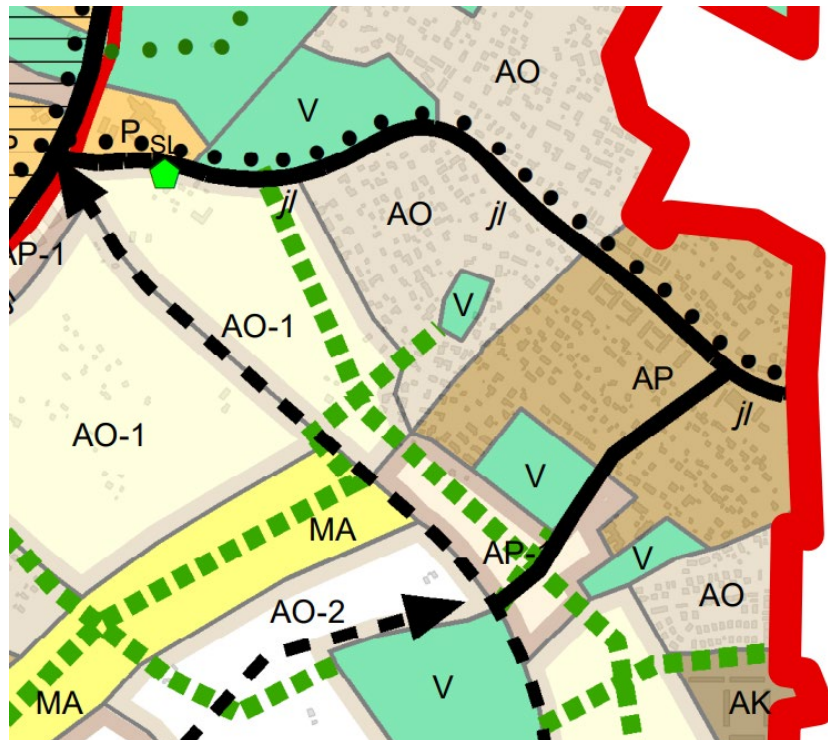
Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaava, sekä Uusimaa 2050 -kaavan Helsingin seudun vaihekaava, tulivat osittain lainvoimaiseksi 24.9.2021. Maakuntakaavojen osalta suunnittelualue on merkitty lähes kauttaaltaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Helsingin seudun vaihekaava määrää, että taajamatoimintojen 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 oikeusvaikut-teinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Suunnittelualueelle sijoittuu vain yksi käyttötarkoituksimerkintä. Osa suunnittelualueen peltoalueesta on M-3-alueita, eli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, joka on taajaman rajautumisen kannalta merkittävä maisema-alue ja tulee säästää rakentamattomana.



Ote yleiskaava 2040:stä



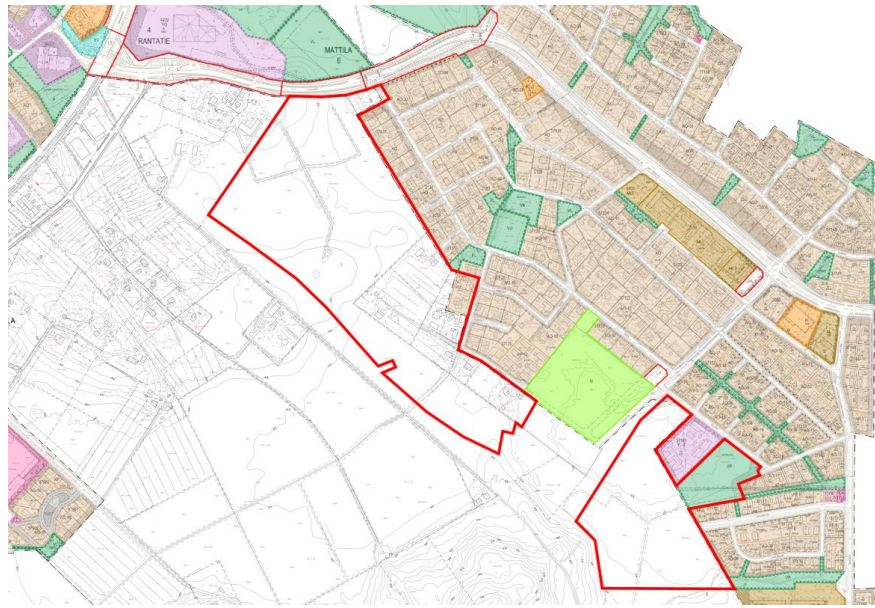
Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaan 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



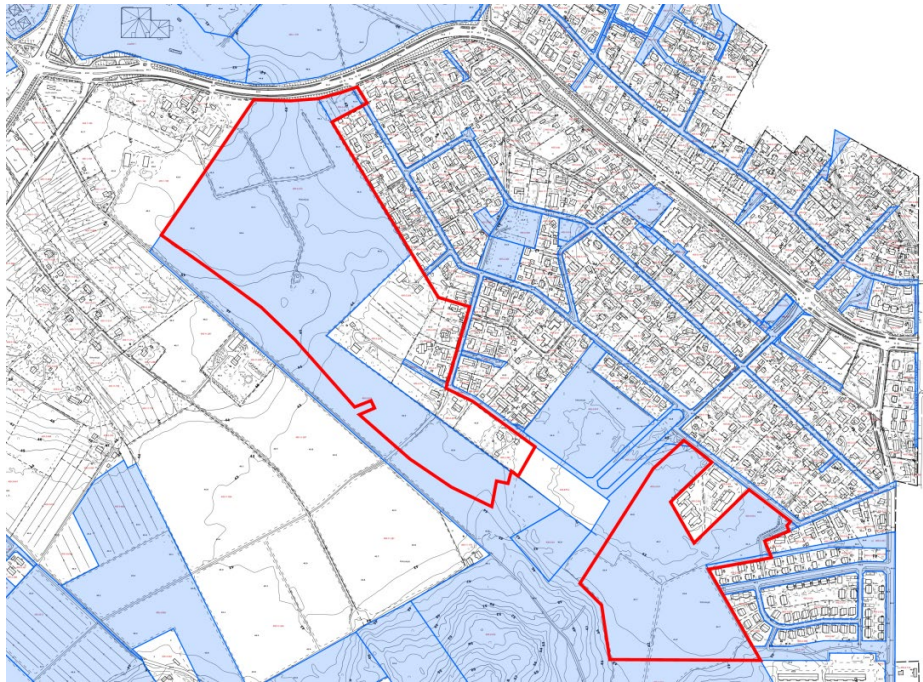
Ote ajantasa-asetakaavasta asemakaavarajauksella (29.05.2024)

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 raja-  
rajaus sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita, joista osa on  
asemakaavoittamattomia.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty kahdentoista yksityisomis-  
teisen kiinteistön alueen sisällyttämistä asemakaavaan. Neljän yk-  
sityisomisteisen kiinteistön omistajan kanssa on tehty kaavoituk-  
sen käynnistämissopimukset.

Kunta valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella kysee-  
seen tulevat maankäyttö- ja rakennuslupien maanomistajien kanssa käy-  
tävissä neuvotteluissa.

#### Muut lähtökohdat

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

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kunnan aloitteesta. Hank-  
keesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa  
vuonna 2022. Suunnittelualueelle on laadittu neljä kappaletta kaa-  
voituksen käynnistämissopimuksia yksityisten maanomistajien

kanssa, jotka on hyväksytty kuntakehityslautakunnan kokouksessa 23.01.2022 (§ 102 - §105).

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä viranomaistahojen kanssa lausuntomenettelyn 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 metsäalueita. Kaavakävelyn reitti kulki läpi paikallisten virkistysalueena käyttämän metsäalueen, josta palattiin Suotien ja Suopurontien risteykseen. Metsään tutustumisen jälkeen kaavakävely jatkui Suotietä pitkin aina Suotien ja Tuusulantien risteykseen.

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

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

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

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Kirjallisia mielipiteitä saapui 53 kpl

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

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

## **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 kokoojakauna. 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 kampuksen ympäristöön ja koulumatkoihin, maisema-arvoihin, liikenneverkon turvallisuuteen, mahdollisiin muinaismuistoihin alueella, hulevesiin, ekologisiin yhteyksiin,



luonto- ja virkistysarvoihin, selvitystarpeisiin ja sähkönjake-  
luun.

Viranomaisten kannanotot on huomioitu niin, että kaavaehdo-  
tuksen 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

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

---