

1. Yli-Jussila
2. Aattola
3. Prijuuti
4. Männistönpuisto
5. Leikkurinkuja – Uunimiehenpuisto
6. Tuusulanväylä
7. Korvenrannantie

# KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT

## ASEMAKAAVA JA

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus  
nro 3552

TUUSULA

**Rakentamisen**  
taidetta.

## TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3552  
PÄIVÄTTY 30.4.2019

Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan:

**1. Yli-Jussila**

1. kunnanosan (Hyrylä)  
korttelia 8011 tontteja 5 ja 6 sekä katu- ja puistoaluetta.  
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8011 tontit 5,6 ja 9.

**2. Aattola**

1. kunnanosan (Hyrylä)  
korttelin 35012 Y-tonttia  
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8128 tontit 1 ja 2.

**3. Prijuuti**

1. kunnanosan (Hyrylä)  
korttelin 33050 tonttia 3, korttelin 33054 kahta AO-tonttia sekä  
katu-, liikenne- ja puistoalueita.  
Asemakaavalla muodostuu korttelin 8127 tontti 1, korttelin 8128  
tontti 1 sekä katu-, liikenne- ja puistoalueet.

**4. Männistönpuisto**

3. kunnanosan (Kellokoski)  
korttelin 70155 YL-tonttia, autopaikkojen korttelialuetta sekä katu-  
ja puistoalueita.  
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 7052 tontti 1, kortteli 7053  
sekä katu- ja puistoalueet.

**5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto**

2. kunnanosan (Jokela)  
virkistysaluetta.  
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 6031 tontit 1-3, kortteli 6033  
sekä virkistysalue.

**6. Tuusulanväylä**

7. kunnanosan (Sula)  
korttelia 5509  
Asemakaavalla muodostuu kortteli 5509 sekä katualuetta.

**7. Korvenrannantie**

7. kunnanosan (Sula)  
korttelia 33228  
Asemakaavalla muodostuu kortteli 5526.

---

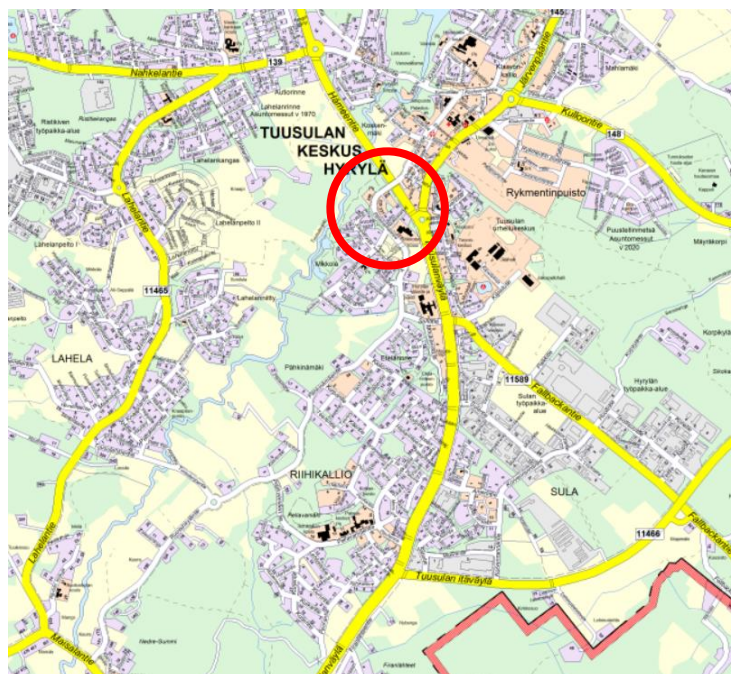
Kaavan nimi:  
Kehitettävät kiinteistöt asemakaava ja asemakaavan muutos

Laatija:  
Tengbom Arkkitehdit Oy

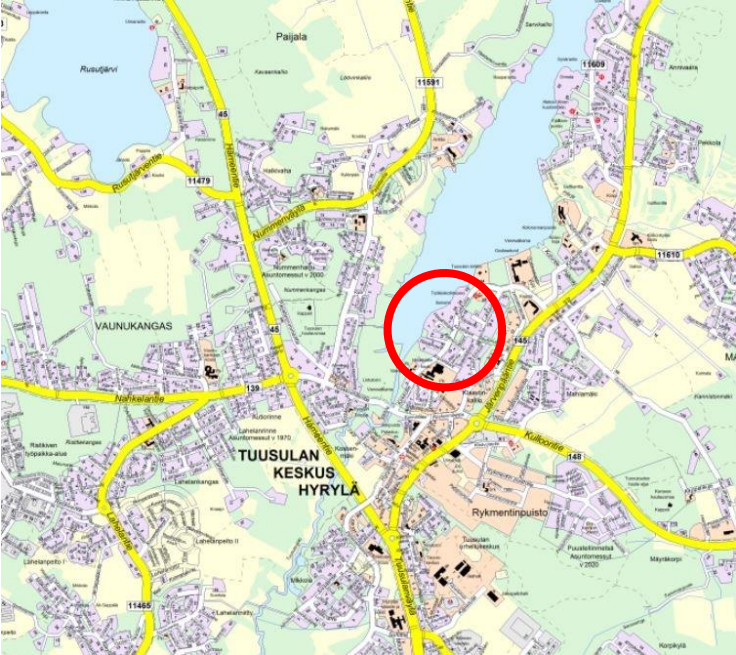
Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.2.2019  
Kuntakehityslautakunta: 8.5.2019  
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueiden sijainti:

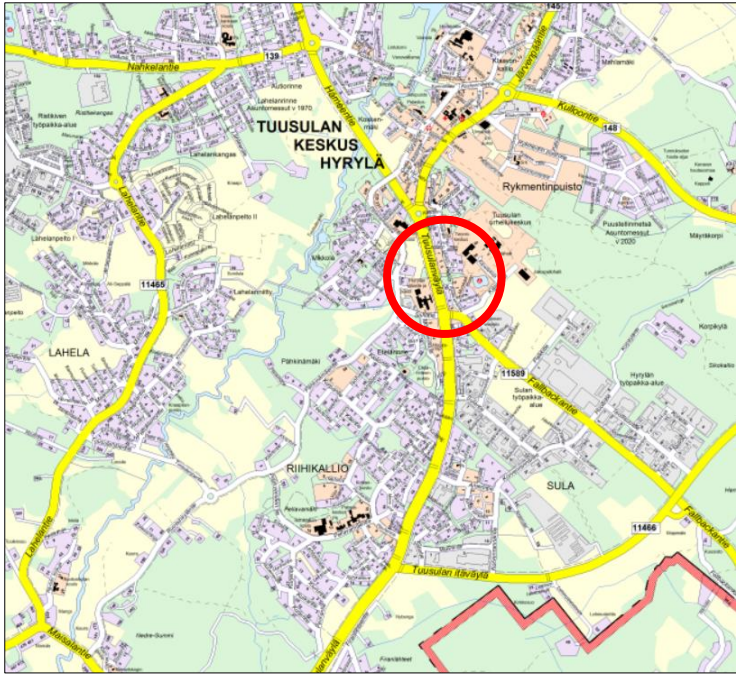
### 1. Yli-Jussila, Hyrylä



2. Aattola, Hyrylä



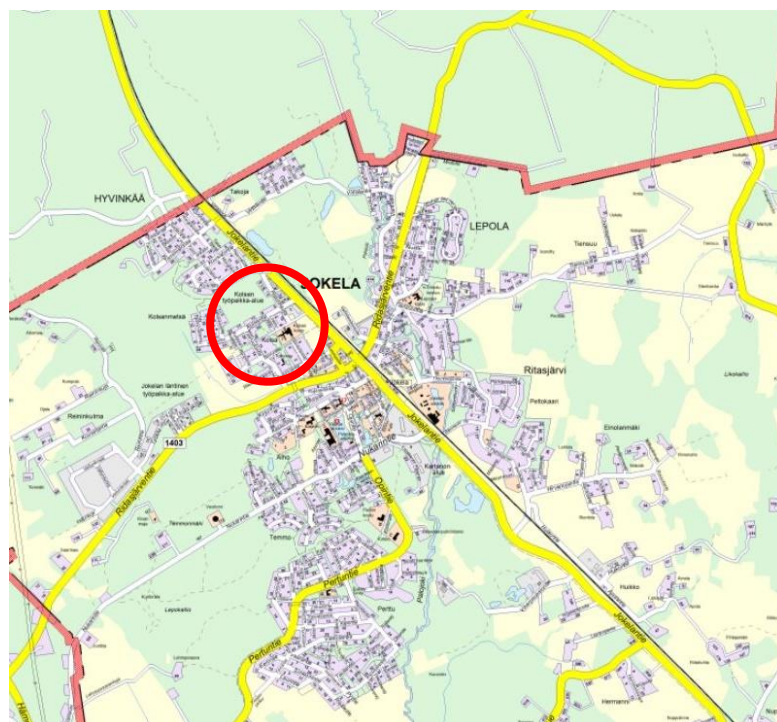
3. Prijuutti, Hyrylä



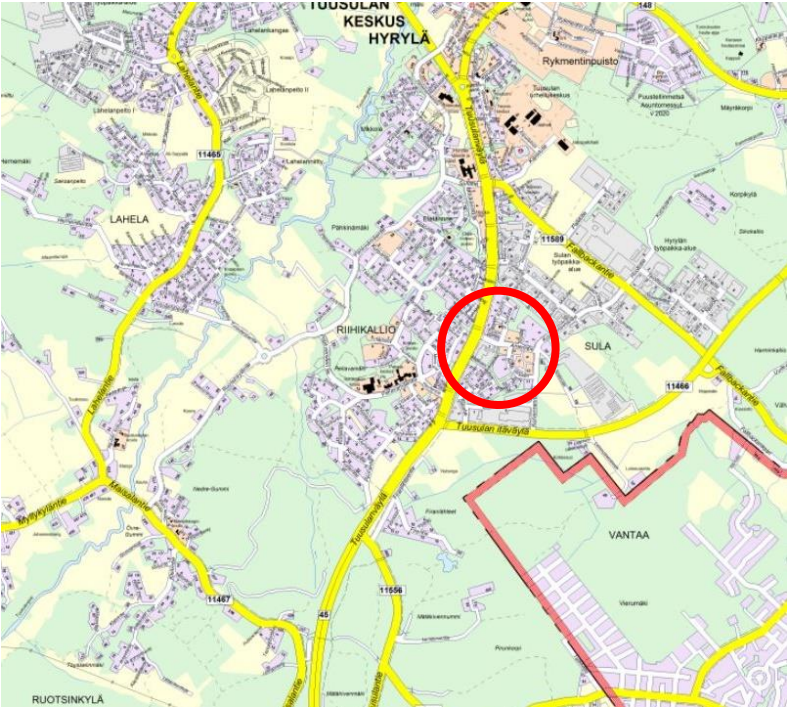
#### 4. Männistönpuisto, Kellokoski



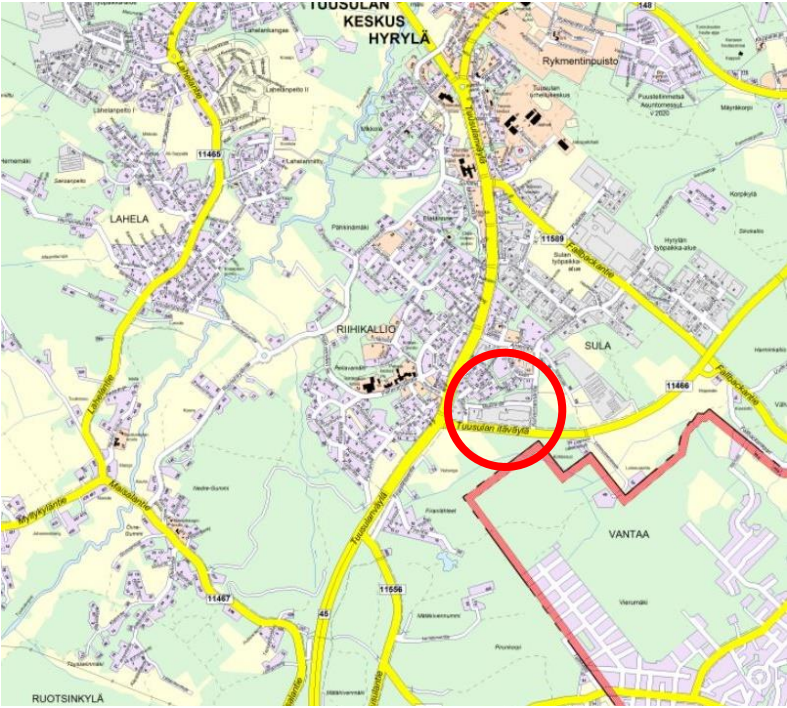
#### 5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto, Jokela



6. Tuusulanväylä, Sula, Hyrylä



7. Korvenrannantie, Sula, Hyrylä



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

**Asemakaavoitus:** Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö, Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija, Maarit Suomenkorpi, kaavan laatija

**Kaavapiirtäminen:** Justiina Mäenpää/Maarit Suomenkorpi

**Havainnekuvat:** Lasse Olaste

**Kunnallistekniikka:** Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Tiia Numminen, insinööri

**Yleiskaavoitus:** Henna Lindström

**Maankäyttö:** Tuija Palkki

Vuorovaikutus: x x (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvonta: x x

Tilakeskus: Ritva Lappalainen

Kasvatus- ja sivistystoimi: x x

Sosiaali- ja terveystoimiala: x x

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Jukka Sahlakari, vesilaitoksen johtaja

x x

Muut viranomaistahot

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): x x

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): x x

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: x x

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos: x x

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo: Petteri Kummala

Liikennevirasto: x x

Museovirasto: x x

Uudenmaanliitto: x x

x x

Hakijataho

6. Tuusulanväylän hakija

Hankesuunnittelu

6. Tuusulanväylä, Arkkitehtitoimisto Erkki Salmi Oy

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	13
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	18
Tavoitteet .....	18
Kokonaismitoitus .....	18
1. Yli-Jussila .....	19
Mitoitus .....	19
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	19
Liikenne .....	21
Palvelut .....	23
Esteettömyys .....	23
Luonnonympäristö .....	23
Ekologinen kestävyys .....	23
Suojelukohteet .....	24
Yhdyskuntatekninen huolto .....	26
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	27
Ympäristöhäiriöt .....	27
2. Aattola .....	27
Mitoitus .....	27
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	28
Liikenne .....	29
Palvelut .....	29
Esteettömyys .....	29
Luonnonympäristö .....	29
Ekologinen kestävyys .....	31
Suojelukohteet .....	32
Yhdyskuntatekninen huolto .....	34
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	34
Ympäristöhäiriöt .....	35
3. Prijuuti .....	35
Mitoitus .....	35
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	35
Liikenne .....	37

---



Palvelut .....	38
Esteettömyys.....	38
Luonnonympäristö.....	39
Ekologinen kestävyys.....	39
Suojelukohteet .....	40
Yhdyskuntatekninen huolto .....	42
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	43
Ympäristöhäiriöt .....	43
4. Männistönpuisto.....	44
Mitoitus.....	44
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	45
Liikenne.....	47
Palvelut .....	47
Esteettömyys.....	47
Luonnonympäristö.....	48
Ekologinen kestävyys.....	48
Suojelukohteet .....	48
Yhdyskuntatekninen huolto .....	51
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	51
5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto .....	52
Mitoitus.....	52
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	52
Liikenne.....	54
Palvelut .....	55
Esteettömyys.....	55
Luonnonympäristö.....	55
Ekologinen kestävyys.....	55
Suojelukohteet .....	56
Yhdyskuntatekninen huolto .....	58
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	58
6. Tuusulanväylä.....	58
Mitoitus.....	58
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	59

---

Liikenne.....	61
Palvelut .....	61
Esteettömyys.....	62
Luonnonympäristö.....	62
Ekologinen kestävyys.....	62
Suojelukohteet .....	63
Yhdyskuntatekninen huolto .....	65
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	65
Ympäristöhäiriöt .....	67
7. Korvenrannantie.....	67
Mitoitus.....	67
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	67
Liikenne.....	68
Palvelut .....	69
Esteettömyys.....	69
Luonnonympäristö.....	69
Ekologinen kestävyys.....	70
Yhdyskuntatekninen huolto .....	70
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	70
Ympäristöhäiriöt .....	71
VAIKUTUKSET .....	71
1. Yli-Jussila.....	72
2. Aattola.....	73
3. Prijuuti.....	75
4. Männistönpuisto.....	77
5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto .....	79
6. Tuusulanväylä.....	80
7. Korvenrannantie.....	82
TOTEUTUS.....	84
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	84
1. Yli-Jussila, Hyrylä.....	85
2. Aattola, Hyrylä.....	88
3. Prijuutti, Hyrylä.....	90
4. MÄNNISTÖNPUISTO, Kellokoski .....	93

---

5. LEIKKURINKUJA - UUNIMIEHENPUISTO, Jokela .....	96
6. Tuusulanväylä, Sula, Hyrylä.....	99
7. Korvenrannantie, Sula, Hyrylä .....	103
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	106

---

## LIITTEET

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

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll 2018
  - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
  - Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitysselvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta. Pöyry, 6.7.2018
  - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
  - Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys Aattolan alueella Tuusulassa vuonna 2018, Faunatica
  - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
  - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
  - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
  - Hyrylän Prijuutin alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2016
  - Luonnon tila Keski-Uudellamaalla, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 2014
  - Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
  - METSO-inventointi, Innofor Finland Oy, 2011
  - Amerin tehdasalue. Tutkimusraportti 26.2.2009. Ramboll Finland Oy.
  - Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen osayleiskaavan itäisen osan luonto- ja maisemaselvitys (AIR-IX Ympäristö Oy 2006)
-

## TIIVISTELMÄ

### 1. Yli-Jussila

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan lounaispuolella sijaitsevaa puistoaluetta, jolla sijaitsee Yli-Jussilan rakennus. Rakennukselle erotetaan pieni tontti ja sallitaan uuden autotallin/varaston rakentaminen. Ajoyhteys tontille on osoitettu rasiitteena kahden kerrostalotontin läpi. Ratkaisuun on päädytty, koska AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä ja kerrostalotonttien yhteyttä on käytetty aiemmin väliaikaisena ajoyhteytenä. Kokonaan uuden ajokelpoisen yhteyden toteuttaminen Pähkinäpolkua pitkin ja puiston läpi on liikennemäärään nähden kohtuuton kustannus. Rasitetta hyödyntämällä vältetään myös puistoalueen maanmuokkaus ja liikenne puiston läpi. (MRL 37.2 §)

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 5240 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 25 k-m<sup>2</sup> uuden autotallin myötä. Asuntojen määrä ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, mikäli ajoyhteys AO-tontille voidaan toteuttaa rasiitteena kerrostalotonttien kautta. Ajorasitteesta kerrostalotonttien kautta kantaa taloudellisen vastuun yhteyden rakentamisesta ja ylläpidosta rasiitteen hyödyntäjä. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Yli-Jussilan rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjiöllään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen, Pähkinäpolun alueen sekä AK-tontin 5. Tontti 6 on yksityisomistuksessa. Kaavamuuotos on tehty kunnan aloitteesta.

### 2. Aattola

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen 80 k-m<sup>2</sup> suurinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla. Tontti on muutettu viereisten tonttien mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi ja sille on osoitettu kaksi ohjeellista tonttia. Aattolan rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-29) ja sen eteläpuolelle on osoitettu uusi rakennuspaikka. Pumppaamolle ja sähkökeskuskelle on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET). Tontin eteläosassa on rasiitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille sekä pumppaamon ja sähkökeskuksen huoltoajolle. Tuusulan kunnan metsien luonto- eli METSO-inventoinnissa alueelle on merkitty Kirkonkylän lehtonotko. Luontoselvityksessä alueella todettiin

---

kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 180 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 320 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu yksi.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

Koska eteläisen noron vesi johdetaan alueelle hulevesiputkea pitkin kauempaa Kirkkokadun toiselta puolelta, ei rakentamisella ole kuivattavaa vaikutusta noroon. Rakennustavaltaan ja ilmeeltään ympäristöön sovitettava uusi rakennus täydentää, elävöittää ja parantaa Kirkkotien varren taajama- ja maisemakuvaa. Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

### **3. Prijuuti**

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjillään pitkään. Tontti on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialueeksi (PTY/pv), jolle voi sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä palveluita. Tontilla on ajoyhteys (ajo) pohjoisessa sijaitsevalle kerrostalotontille. Eteläosaan on osoitettu uusi kerrostalotontti (AK). Muorinpuisto ja Vaarinpuisto on säilytetty puistoalueena. Vaarinpuiston itäosaan on osoitettu leikkipaikka (le). Tuusulanväylän asemakaavoittamaton osuus on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Alue sijaitsee pohjavesialueella ja osin pohjaveden muodostumisalueella. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee erityistä huomiota kiinnittää ulko-oleskelualuiden ja parvekkeiden melusuojaukseen.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2130 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 880 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 80 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja AK-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että

---

Prijuutin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjiöllään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yleisötapahtumien järjestäminen Prijuutilla saattaa lisätä pysäköintiä läheisten katujen varsilla.

#### **4. Männistönpuisto**

Männistönpuistossa (VP) sijaitsee tiilinen 1½ -kerroksinen vanha rakennus, joka on osin kunnan varastokäytössä, osin asuinkäytössä. Rakennus on toiminut Ruukin yleisenä saunana. Rakennukselle erotetaan puistosta pieni AL-tontti. Puiston itäpuolella virtaa Keravanjoki, jonka vastarannalla on Kellokosken sairaalan ja Marieforsin ruukin valtakunnallisesti arvokas miljöö (kh). Läheinen päiväkotito on purettu ja YL-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2550 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa saunalle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Uusia asuntoja muodostuu noin 27 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saunarakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle aktiivisempi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yksikerroksisen päiväkodin tilalle voidaan rakentaa nelikerroksinen kerrostalo, joka muuttaa puiston maisemakuvaa. Rakennus liittyy kuitenkin ympärillä olevaan kerrostaloalueeseen, eikä heikennä Marieforsin ruukin ja Kellokosken sairaalan kulttuurihistoriallista arvoa.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueet, Haukilahdenpolun alueen sekä AK-tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

#### **5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto**

Uunimiehen puistossa, Kolsan koulun länsipuolella sijaitsee Kolsan vanhan maatilan vanha punatiilinen piharakennus, mahdollisesti autotalli. Puiston eteläpuolella sijaitsee suojeltu Kolsan vanhan maatilan päärakennus. Kolsan vanhalle piharakennukselle on osoitettu oma AO-tontti. Isännöitsijän talon tontin läpi kulkee olemassa puistokäytävä, joka on osoitettu kaavaan ja tonttia on tältä osin pienennetty. Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu

---

kolme uutta erillispientalojen tonttia. Alueelle on osoitettu ajoyhteys puistokäytävää pitkin (jk/t). Uunimiehen puisto on säilytetty lähivirkistysalueena.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 1360 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa Kolsan isännöitsijän talolle tai autotalille ei ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 880 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu neljä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle puistokäytävien hoitokustannuksia. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että autotallin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Puistokäytävillä tontille ajo lisääntyy jonkin verran uusien asuintonttien myötä.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen. Isännöitsijän talon tontti on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

## **6. Tuusulanväylä**

Tuusulanväylän itäpuolella, Sulan työpaikka-alueella sijaitsee vanha Amerin suojeltu tehdasrakennus. Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (/pv). Alueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM/pv). Alueen itäosaan on osoitettu kaksi uutta kerrostalotonttia (AK/pv). Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy. Alueelle on merkitty johtorasitteet sekä ajoyhteys kerrostalotonteille (ajo).

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 19 940 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 1940 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 120 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uusille asuinkerrostalototeille johdettavan vesi- ja viemäriinjan myötä. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Amerin tehdasrakennukselle pyritään osoittamaan uusi käyttötarkoitus,



jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta. Uudisrakentamisen sovittamiseen ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty osin kunnan ja osin maanomistajan aloitteesta.

## **7. Korvenrannantie**

Alue sijaitsee Sulan alueella, Tuusulan itäväylän pohjoispuolella. Korttelissa sijaitsee paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppa (Kodin Terra), päivittäistavarakauppa (Lidl) noin 2000 k-m<sup>2</sup> sekä polttoaineen jakelun kylmäasema. Alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavaratkaisussa on muutettu kauppaa koskevia määräyksiä siten, että tontille 2 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppa saa siten olla yhteensä enintään 2500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 25 940 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisussa rakennusoikeus ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, eikä tuloja.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se mahdollistaa päivittäistavarakaupan lisääntymisen 500 k-m<sup>2</sup> alueella.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

---

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan muutamia keskeisiä kiinteistöjä, joita kunta ei omista. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu.

Kaava käsittää seitsemän erillistä aluetta, joista kolme sijaitsee Hyrylässä, kaksi Sulassa, yksi Kellokoskella ja yksi Jokelassa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos, jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä. Samalla ratkaistaan Sulan alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden luonne ja mitoitus siten, ettei Hyrylän keskustan kaupallisiin palveluihin kohdistu kielteisiä vaikutuksia.

Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta tutkimalla täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä hyödyntämään olemassa olevia resursseja ottamalla tyhjillään olevat rakennukset uudelleen käyttöön.

### Kokonaismitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 168 240 m<sup>2</sup>.

Yleisen tien aluetta on yhteensä noin 24 760 m<sup>2</sup>.

Katualueita kevyen liikenteen väylät mukaan lukien noin 2490 m<sup>2</sup>.

Virkistysalueita noin 28 570 m<sup>2</sup>.

Tonttialueita noin 112 320 m<sup>2</sup>.

Yhdyskuntateknisen huollon alueita noin 100 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuta muodostuu yhteensä noin 56 800 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle muodostuu yhteensä noin 260 uutta asuntoa.

---

## 1. YLI-JUSSILA

### Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on noin 5240 k-m<sup>2</sup> ja kaavamutoksen 5265 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 25 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen määrä ei muutu.

AK-korttelialueita noin 8300 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4990 k-m<sup>2</sup>

AO-korttelialueita noin 1140 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>

puistoaluetta noin 3150 m<sup>2</sup>

kevyen liikenteen väyliä noin 245 m<sup>2</sup>

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Yli-Jussilan rakennus sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaan Pähkinärinteen puistoalueella (VP), jonka ympärillä on 4-5-kerroksisia kerrostaloja sekä pientaloja. Yli-Jussila on vaalea I-kerroksinen puutalo vuodelta 1930. Ympäröivän korttelin rakennusten ikä ja rakennustyyli vaihtelee. Pientalot ovat 1800-luvun lopulta tai 1900-luvun alkupuolelta, pääosin vaaleasävyisiä puutaloja. Pähkinämäentien varrella on uudempia rakennuksia 2000-luvulta. Kerrostalot ovat 1980-2000-luvuilta ja niiden ulkovooraus on punaista tai keltaista tiiltä tai puuta pastellisävyin. Puistometsä on lähinnä korttelin asukkaiden käytössä. Puusto on mäntyvaltaista ja seassa on nuorta lehtipuuta ja vesaikkoa.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalokorttelien osalta muutos koskee kaavassa osoitettuja johto- ja ajoyhteysrasitteita. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä, yhteensä 4990 k-m<sup>2</sup>, josta tonttitehokuudeksi muodostuu 0,6. Rakennusoikeus ei muutu.

Tonteille on merkitty olemassa olevat leikkipaikat (le) sekä auton säilytyspaikoille (a) ja pysäköintipaikoille (p) varatut alueet.

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

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

---

Tontilla 5 voidaan 10 % kerrosalasta toteuttaa julkisten lähipalvelujen tiloiksi, esim. sosiaalitoimen tarpeisiin.

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Yli-Jussila on osoitettu asuinkäyttöön ja sille on osoitettu oma tontti. Rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-29) ja tontille on osoitettu myös rakennusala uudelle autotalille/varastolle (a). Asuinrakennukselle on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokuudeksi muodostuu 0,24. Ajoyhteys tontille on merkitty toteutettavaksi AK-tonttien läpi.

Tontti tulee rajata ympäristöön soveltuvasti pensasaidalla tai -aidanteella. Lauta- tai verkkoaitaa tai muuria ei sallita. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että suojeltavan rakennuksen arvokas luonne säilyy.

#### Puisto (VP)

Muu osa puistoa säilytetään ennallaan virkistyskäytössä.

#### Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie (pp)

Pähkinäpolku johtaa Pähkinämäentieltä Pähkinärinteen puistoon. Voimassa olevan kaavan mukaista yhteyttä ei ole vielä toteutettu.





Kuvat: Yli-Jussila sijaitsee puistossa, pienellä kumpareella kerrostaloalueiden keskellä. Yllä näkymä tontin 5 suunnasta ja alla etelästä puiston suunnasta.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu Pähkinämäentietä puistoon Pähkinäpolku-niminen kevyen liikenteen väylä, joka ei ole toteutunut.

Alueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet Hyrylään. Pähkinämäentietä kulkee linja-autoja Nurmijärven ja Hyvinkään sekä Keravan ja pääkaupunkiseudun suuntiin. Lähin pysäkkipari on kaava-alueen länsipuolella.

Yli-Jussilan rakennukselle ei tällä hetkellä ole ajoyhteyttä. Tontille on ollut väliaikainen rasite 1990-luvulla pohjoispuolella sijaitsevien tonttien 5 ja 6 läpi, mutta se on rauennut.

### Kaavaratkaisu

Kaavassa on osoitettu ajoyhteys (ajo) AK-tonttien 5 ja 6 läpi AO-tontille 9. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 § 2. momentissa määrätään, että ajoyhteys voidaan osoittaa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena yhden katuun rajautuvan tontin kautta. Maankäyttö- ja rakennusasetukseen on tehty muutos (27.6.2018/518), jonka mukaan asemakaavassa voidaan tonttia

palveleva ajoyhteys määrätä perutellusti myös muulla tarkoituk-  
sen mukaisella tavalla.

Perusteluna ajoyhteyden osoittamiselle kahden tontin kautta on, että yhdelle olemassa olevalle rakennukselle muodostettavan AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä ja kerrostalotonttien läpi on olemassa kulkukelpoinen yhteys, jota on jo käytetty aiemmin väliaikaisena ajoyhteytenä. Kokonaan uuden ajokelpoisen yhteyden toteuttaminen Pähkinäpolku-nimistä, vielä toteuttamatonta, kevyen liikenteen väylää pitkin sekä edelleen asukkaille tärkeän puiston läpi on sitä kulkevaan liikennemäärään nähden kohtuuton kustannus. Rasitetta hyödyntämällä vältetään puistoalueen maanmuokkaus, eikä puiston läpi näin myöskään muodostu liikennettä.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AO-korttelialue:

2 ap / asunto

AK-korttelialue:

1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap / asunto



Kuva: Näkymä tonttien 5 ja 6 rajalta Yli-Jussilan kohdalta luoteeseen. Kerrostalojen välissä on olemassa oleva reitti Yli-Jussilalle asti. Kohdalla ovat myös johtorasitteet.

## Palvelut

Pähkinämäentien länsipuolella sijaitsee päiväkotia ja kaava-alueen kaakkoispuolella Mikkolan koulu. Alueella käy kirjastoauto. Noin 800 m päässä sijaitsevat Hyrylän yläaste ja lukio sekä Tuusulan urheilukeskus. Hyrylän keskustan palvelut sijaitsevat noin 1 km päässä.

## Esteettömyys

Puisto sijaitsee pienellä mäellä. Puistoon ei ole toteutettu kulkuväyliä vaan liikkuminen tapahtuu muodostuneita polkuja myöten. Muu osa asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Alueen eteläosa on puistometsää, jonka puusto on mäntyvaltaista ja seassa on lehtipuita. Alueella kasvaa runsaasti nuoria taimia. Rakennus on ollut asuinkäytössä ja pihalla kasvaa tavanomaista puutarhakasvillisuutta. Alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Alueelle tehdään luontoselvitys kesällä 2019.

### Kaavaratkaisu

Puisto säilyy ennallaan asukkaiden käytössä. Pihapiiri on mahdollista erottaa puistoalueesta puistoon soveltuvalla pensasaidalla tai -adanteella.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Puistometsä sijaitsee tiiviisti rakennetun korttelialueen keskellä, jolloin sitä käyttävät lähinnä ympäröivän korttelin asukkaat.

### Kaavaratkaisu

Rakennuksen ottaminen uudelleen asuinkäyttöön ei lisää puiston kulutusta vallinneesta tilanteesta. Vanhan rakennuksen uudelleen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.

---

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänköksiä.

Yli-Jussilan rakennus sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella, puistoalueella kerrostalojen välissä. Rakennus on Tuusulan kunnan omistuksessa ja tällä hetkellä tyhjillään. Yli-Jussila on ollut Yli-Jussilan pihapiirin päärakennus. Pihapiiriin on alun perin kuulunut monia rakennuksia, mutta päärakennuksen lisäksi muita rakennuksia ei ole säilynyt. Yli-Jussilan on rakennuttanut Artturi Jussila vuonna 1930. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu. Viereisellä tontilla sijaitsee Kotikallion maalaistalo 1800-luvun alkupuolelta.

Yli-Jussila edustaa aikakaudelleen tyypillistä uusklassismia. Rakennus on hirsirunkoinen ja julkisivuissa on lautaverhoilu. Rakennuksessa on uusklassismille tyypillinen loiva kattokulma. Pääkerroksessa on 6-ruutuiset ikkunat itäjulkisivulla sekä 12-ruutuiset ikkunat länsijulkisivulla. Ikkunoiden yläpuolella on kaarevat haukkaikkunat pitkällä sivuilla. Rakennuksen ulkoseinät ovat vaalean harmaat ja ikkunanpuitteet valkoiset. Rakennuksessa on koristeellinen lasikuisti itäjulkisivun puolella, ja pienempi kuisti pohjoisjulkisivulla. Lasikuistin ovissa toistuu kuistin seinien koristeaihe.

Rakennus on säilyttänyt erittäin hyvin uusklassistiset piirteensä, mutta kaipaava kunnostusta. Osa ikkunanpuitteista on vaihdettu epäjohdonmukaisesti vain muutamissa ikkunaruuuissa. Rakennuksen julkisivut ovat likaantuneet ja maali on hilseillyt voimakkaasti eteläjulkisivulla. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa (2014) Yli-Jussila on määritelty I luokan kohteeksi.

---





Kuvat: Yli-Jussila edustaa uusklassismia.

### Kaavaratkaisu

Kohdetta ei ole ennestään suojeltu. Kaavamuutokseen kohde varustetaan sr-merkinnällä.

sr-29 - Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden sekä pihapiiriin toteutettavien uudisrakennusten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

### Yhdyskuntatekninen huolto

#### Lähtökohdat

Yli-Jussilan rakennukseen tulee vesi- ja viemärijohto rasitteena pohjoisessa sijaitsevien kerrostalotonttien kautta. Alueella kulkee myös Carunan 0,4 kV:n sekä 20 kV sähkökaapeleita.

Yli- Jussilan rakennus sijaitsee pienellä mäen kumpareella. josta sade- ja sulamisvedet laskevat eri suuntiin. Maaperä on kalliota, pohjoisessa kerrostalotontilla osin karkeaa hietaa. Ympäröivien alueiden maaperä koostuu myös savesta sekä hiesusta. Kerrostalotontilla on hulevesikaivo, josta osa alueen hulevesistä johdetaan verkostoa myöten eteenpäin.

#### Kaavaratkaisu

Kaavaan on merkitty johtorasitteet ja niiden johtoalueet.

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

---

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

#### Lähtökohdat

Maaperä on kalliomaata, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia). Alueen rakennettavuus on erinomainen.

Alue kuuluu Palojoen keskiosan valuma-alueeseen.

Alue sijaitsee kokonaan Lahelan (0185807) vedenhankintaa varten tärkeällä, luokan 1 pohjavesialueella.

#### Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

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

pv-5 - Tärkeä pohjavesialue.

Alueelle rakennettavat yleiselle liikennealueelle tarkoitetut tiet ja paikoitusalueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Sadevedet on em. alueelta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Alueelle on lisäksi annettu pohjavesien suojelua koskevia yleisiä määräyksiä.

#### Ympäristöhäiriöt

Alue sijaitsee noin 80 metrin päässä Hämeentiestä. Olemassa olevat kerrostalot suojaavat Yli-Jussilan pihapiiriä liikenteen melulta.

## 2. AATTOLA

### Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on noin 500 k-m<sup>2</sup> ja kaavamuutoksen 180 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee noin 320 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen määrä kasvaa yhdellä.

AO-korttelialueita noin 4790 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 180 k-m<sup>2</sup>, uusia asuntoja muodostuu yksi.

ET-korttelialueita noin 100 m<sup>2</sup>

---

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla, Kirkkotien varrella. Tontille on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>. Vehreän Kirkkotien ympäristössä kasvaa lehtipuita ja kuusia. Kadun varren rakennuskanta koostuu pientaloista ja on iältään kerrostunutta. Vanhojen 1900-luvun alun puutalojen lomassa on uusia 2000-luvun vaaleasävyisiä, tiiliverhoiltuja ja rappauspintaisia harja- tai pulpettikattoisia taloja. Vanhat rakennukset ovat kelta- tai punasävyisiä. Tontin kaakkoisosa on ajoyhteyksien ja olemassa olevan kunnallistekniikan takia avointa hiekkapintaa ja kaipaa jäsentämistä, jotta alue olisi maisemakavaltaan yhtenäinen Kirkkotien ympäristön kanssa.

### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Tontti on muutettu viereisten tonttien mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi ja sille on osoitettu kaksi ohjeellista tonttia. Aattolan rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-29) ja sen eteläpuolelle on osoitettu uusi rakennuspaikka. Kirkkotien miljöön viehättävyys muodostuu aivan kadun varteen ulottuvan vehreän kasvillisuuden lomasta pilkottavista rakennuksista. Rakennustavaltaan ja ilmeeltään ympäristöön sovitettava uusi rakennus täydentää, elävöittää ja parantaa Kirkkotien varren taajama- ja maisemakuvaa, joka nykyisellään on avoin ja kadulta johtaa tontille leveä ajoyhteys. Rakennusoikeutta uudelle tontille on osoitettu 100 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosluku II. Aattolan rakennusoikeus on kooltaan 80 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus pienenee voimassa olevan asemakaavan 500 k-m<sup>2</sup>:stä yhteensä 180k-m<sup>2</sup>:iin. Tonttitehokuudeksi muodostuu keskimäärin 0,04.

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että suojeltavan rakennuksen arvokas luonne säilyy.

### Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)

Pumppaamolle ja sähkökeskukselle on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueet.

---

## Liikenne

### Lähtökohdat

Tontilta on kaksi suoraa liittymä Kirkkotielle. Tontin eteläosassa on rasiitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille sekä pumppaamolle ja sähkökeskukselle suuntautuvaa huoltoa varten.

Alueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet Hyrylään. Kirkkotien varrella on kevyen liikenteen väylä. Kirkkotiellä ei ole julkista liikennettä.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos ei edellytä uusia liikennejärjestelyjä. Kaavalla muodostettavien tonttien käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä. Tonteilta on suora tonttiliittymä Kirkkotielle. Alueen eteläosaan on merkitty ajoyhteys (ajo) sekä etelässä sijaitsevalle tontille että ET-alueelle.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AO-korttelialue:  
2 ap / asunto

## Palvelut

### Lähtökohdat

Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin 250 m päässä ja Hyökkälän koulu sekä yksityinen Steinerpäiväkoti noin 450 m päässä. Hyrylän keskustan palvelut ovat noin 1 km päässä.

## Esteettömyys

Rannassa on paikoin jyrkkiä maastonkohtia. Asemakaava-alue on muilta osin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Tuusulan kunnan metsien luonto- eli METSO-inventoinnissa alueelle on merkitty Kirkonkylän lehtonotko. Kohde kattaa kiinteistön alueen ajoyhteyksiä ja pihapiiriä lukuunottamatta.

---

Kirkonkylän lehtonotko on syvässä raviinissa virtaavaa, Tuusulanjärveen laskevaa noroa reunustava, puustoltaan erittäin monipuolinen, runsaslahopuustoinen, tuoreesta ja kosteasta lehdosta koostuva kohde (METSO I) asuintonttien välissä. Lehdon eteläosassa kasvaa muutama suuri vaahtera. Noron varressa on kotkansiipiesiintymä.

Kohteella tulisi selvityksen suosituksen mukaan pidättäytyä kaikesta metsänkäsittelystä.

Kiinteistön alueella on laadittu erillinen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys, jossa todetaan, että selvitysalue on sille osittain ulottuvia piha-alueita lukuun ottamatta arvokasta luontotyyppikohdetta. Selvityksessä paikannettiin kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita. Molemmat norot mutkittelevat eikä kaivamisesta tai suoristamisesta näy merkkejä. Varsinkin noroista pidempi virtaa selvästi erottuvassa syvässä uomassa, ja sillä on melko suuri pudotuskorkeus kohti järveä.

Noroja ympäröivässä lehdossa on monia luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita piirteitä: runsaslahopuustoisuus, lehtipuuvaltaisuus, eri-ikäisrakenteisuus, jalon lehtipuun vaahteran esiintyminen ja vaateliäs lehtolajisto (kotkasiipi *Matteuccia struthiopteris*, lehtosinijuuri *Mercurialis perennis*, mustakonnanmarja *Actaea spicata*, pähkinäpensas *Corylus avellana*, koiranheisi *Viburnum opulus* ja kuusama *Lonicera xylosteum*).

Lehto täyttää METSO-ohjelman luokan I valintaperusteet ja sen luontotyypit, tuore ja kostea runsasravinteinen lehto, ovat uhanalaisia. Lehto täyttää myös metsälain erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit (rehevä lehtolaikku ja pienveden välitön lähiympäristö). Luontotyyppikohde luokiteltiin Södermanin (2003) mukaisesti arvoluokkaan B, kansallisesti arvokas, sillä se sisältää vesilain kohteita.

Toinen noroista muodostuu muualta putkessa saapuvista hulevesien purkuvesistä. Toisen alkupään lähellä on kaivettu maata kaivon sekä putkiston sekä pumppaamon takia. Uomista on vuosien saatossa muodostunut luonnontilaisen kaltaisia.

Selvityksen suositusten mukaan vesilain mukaisten norojen ominaispiirteitä ei saa lain mukaan vaarantaa. Pienvesien suojaisuuden ja ominaispiirteiden säilyttämiseksi tulisi säästää myös pienveden välitön lähiympäristö. Metsähallituksen suosituksissa pienvesien suojavyöhykkeiden tulee olla 15–30 metriä. Suosituksen mukaan arvokas luontotyyppikohde tulisi säästää maankäytössä kokonaisuudessaan. Täydennysrakentamista kohteelle ei voida tehdä vaarantamatta pienvesien suojaisuutta ja ominaispiirteitä.

---

Selvitysalueella ei tavattu uhanalaisia, silmälläpidettäviä, rauhoitettuja tai luontodirektiivin liitteen IV(b) putkilokasvilajeja.

Kaava-alueen ulkopuolella, asemakaava-alueen edustalla Tuusulanjärvellä, on Natura 2000-verkoston sekä lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluva alue. Natura-alue koostuu kolmesta erillisestä vesi- ja ranta-kosteikkoalueesta, joista kaksi hehtaaria sijoittuu Tuusulan kunnan puolelle. Kohde on valtakunnallisesti arvokas lintuvesi, jossa pesii useita lintulajeja.

### Kaavaratkaisu

Rantavyöhykkeen puusto tulee voimassa olevan asemakaavan mukaisesti säilyttää luonnontilassa. Muutosehdotuksessa laajennetaan edellytys puuston säilyttämisestä pihapiirien ulkopuolelle jäävälle tontin osalle. Tuusulan järven rannalla käytössä olevan rantavyöhykettä koskevan määräyksen mukainen mahdollisuus rantasaunan toteuttamiseen on poistettu alueen luontoarvojen takia.

Rantavyöhyke.

Rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Vyöhykkeellä sallitaan istuttaminen, joka ei aiheuta luonnontilaan olennaisia muutoksia.

s-1 - Rakennuspaikan tai alueen osa, jolla oleva puusto sekä muu kasvillisuus on säilytettävä siten, että lehdon ja norojen ominaispiirteet säilyvät.

Alueella sallitaan vain maisemanhoidollisesti tarpeelliset toimenpiteet.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Tontilla sijaitsee yksi olemassa oleva rakennus. Valtaosa tontista on käsittelemätöntä ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rantavyöhyke on säilytetty luonnontilaisena.

Kirkkotien ympäristö hahmottuu yleisesti varsin vehreänä katuun asti ulottuvan kasvillisuuden ansiosta.

Tontin itäosan maaperää on muokattu kunnallisteknistä verkostoa sekä yksityistä kaivoa ja vesijohtoja toteutettaessa. Lisäksi tontin kaakkoiskulmassa on ajoyhteys ja pumppaamon huoltoon liittyvä

---

pieni hiekkakenttä. Tontin kaakkoiskulma hahmottuu vihreä kasvillisuuden puuttuessa avoimena ja hoitamattomana.

### Kaavaratkaisu

Tontin kaakkoisosaan on osoitettu uusi rakennuspaikka. Alueen rakentaminen ja istuttaminen jäsentää maisemakuvaa ja Kirkkotien katukuvaa, jolloin siitä muodostuu yhtenäinen.

Rakennusala on sijoitettu siten, ettei se ulotu norojen alueelle. Koska eteläisen noron vesi johdetaan alueelle hulevesiputkea pitkin kauempaa Kirkkokadun toiselta puolelta, ei rakentamisella ole kuivattavaa vaikutusta noroon.

Rantavyöhyke ja pihapiirin ulkopuolisen alueen kasvillisuus tulee säilyttää luontoarvojen takia.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Aattola sijaitsee Tuusulanjärven rannalla, Kirkkotien varrella, ai- van RKY-alueen (Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema) vieressä. Aattolan lähellä sijaitsevat myös Salmelan ja Iloniemen suurhuvilat, jotka on asemakaavassa varustettu sr-merkinnällä. Aattola oli alun perin Iloniemen suurhuvilan omistajan puutarhurilleen rakennuttama asuintalo. Aattola on Tuusulan kunnan omistuksessa ja tällä hetkellä vuokrattuna taiteilijakodiksi ja ateljeeksi. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu.

Aattola edustaa 1910-luvun alkuperäisessä asussa säilynyttä pienhuvila-asutusta. Harjakattoinen rakennus on hirsirunkoinen. Aattolassa on yksi kerros sekä ullakko. Sisäänkäynti ja eteinen talon sivussa erottuvat muusta rakennusmassasta matalampana. Julkisivuissa on keltaiseksi maalattu vaakalaudoitus. Ikkunanpuitteet, ovet sekä nurkkien verholaudat ovat valkoiset. Järven puolella on kuisti ja sen päällä parveke, jonne on käynti ullakolta. Kuistin kaiteessa on koristeellinen puuprofiili. Aattolan pieniruutuiset ikkunat vihjaavat jugend-tyylistä, mutta pieniruutuisissa ikkunoissa sekä parvekkeessa voi nähdä myös viitteitä karjalaistyyppisestä rakentamisesta.

Rakennus on säilyttänyt hyvin 1910-luvun alun ulkonäkönsä. Aattolasta vuonna 1993 tehdyn suojeluhakemuksen mukaan myös sisätilat ovat säilyttäneet alkuperäisen huonejakonsa sekä myös pinnoitteet, kaakeliuunit ja keittiön hella ovat säilyneet näkyvissä

---



tai tallessa myöhempien kerrosten alla. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa (2014) Aattola on määriteltä I luokan kohteeksi ja osaksi rakennettua kulttuurialuetta. Tuusulan uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) alue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.



Kuvat: Aattola

### Kaavaratkaisu

Kohdetta ei ole ennestään suojeltu. Muutosehdotukseen kohde varustetaan sr-merkinnällä.

sr-29 - Suojeltava rakennus.

---

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden sekä pihapiiriin toteutettavien uudisrakennusten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Alue sijaitsee Tuusulanjärven rannalla, jonne hulevedet luontaisesti laskevat. Maaperä on alueen itäosassa karkeaa hietaa, ranta-alueella savea ja jyrkännteillä kalliota.

Tontille on johdettu vesi- ja viemäri. Lisäksi tontin kaakkoisosassa sijaitsee kunnan pumppaamo sekä yksityinen kaivo, josta on johdettu vesi pohjoispuoleisen tontin päärakennukselle ja saunaan. Tontin kaakkoiskulmassa on ajorasite (ajo) eteläpuoleiselle tontille sekä vesihuoltolaitoksen pumppaamo ja siihen liittyvä sähkökeskus. Tontin itäosassa on vesijohto- ja viemäriverkostoa sekä tontin etelälaidassa muualta saapuvien hulevesien purkupuutki.

### Kaavaratkaisu

Kaavassa on osoitettu johtorasitteet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET).

Osa hulevesistä voi imeytyä tontilla, osa laskee Tuusulanjärveen. Alueelle on johdettu hulevesiä myös multa alueilta. Alueella ei ole laajoja pinnoitettuja tai hulevesien valuntaa erityisesti lisääviä tekiöitä. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maaperä on rannan puolella kalliomaata ja rakennuspaikan kohdalla karkeaa hietaa. Lisäksi tontilla on rannan puolella savimaata sekä kalliota. Rakennusaloilla rakennettavuus on hyvä.

Alue kuuluu Palojoen keskiosan valuma-alueeseen.

---

Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

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

## Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Tontin itälaidalla sijaitsevasta pumppaamosta on mahdollista aiheutua hajuhaittaa ylivuodon sattuessa.

## 3. PRIJUUTI

## Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on noin 1250 k-m<sup>2</sup> ja kaavam muutoksen 2130 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 880 k-m<sup>2</sup>.

AK-korttelialueita noin 2960 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 1850 k-m<sup>2</sup>, uusia asuntoja muodostuu noin 20 kpl

PTY-korttelialueita noin 3280 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 320 k-m<sup>2</sup>

yleisen tien aluetta noin 24 765 m<sup>2</sup>

kevyen liikenteen väyliä noin 1195 m<sup>2</sup>

puistoaluetta noin 7200 m<sup>2</sup>

## Alueiden käyttötarkoitukset ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjiään pitkään. Sitä on alettu kunnostaa Prijuuti ry:n toimesta, kunnan avustuksella, tavoitteena saada siihen asukkaita palvelevaa toimintaa, kuten työpajatilaa tai kesäkahvila. Voimassa olevan asemakaavan Y-varaus ei mahdollista käyttötarkoituksen muutosta. Tontin eteläpuolella sijaitsevat Muorinpuisto ja Vaarinpuisto. Kaavamuutosalue sisältää lisäksi kaksi toteutumattomaa pientalotonttia alueen eteläosassa, joiden maankäytön tehostamista tutkitaan. Alueen ympärillä on 1960-1970-luvuilla rakennettuja punatiilipintaisia kerrostaloja ja betonielementtikerrostaloja

sekä tiilverhoiltuja rivitaloja. Alueen eteläpuolella on pastellisävyyisiä pääosin 1950-luvun puutaloja.

Puiston puusto on lehtipuuvaltaista ja seassa on joitakin kuusia ja mäntyjä. Puistossa kulkee kevyen liikenteen reittejä mm. Tuusulanväylän ali. Alikulun kohdalta puuttuu meluaita. Tuusulanväylä Prijuutista pohjoiseen on asemakaavoittamaton.

Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (/pv).

#### Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialue (PTY/pv)

Prijuutin tontille voi sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä palveluita, kuten kahvilan. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa. Prijuutin kerrosala on 200 k-m<sup>2</sup> ja se on merkitty suojeltavaksi (sr-28). Tontille on lisäksi osoitettu rakennusoikeutta talousrakennuksille, kuten saunalle ja grillikatokselle 80 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus pienenee noin 375 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,09. Suurin sallittu kerrosluku on I. Tontille on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue (p) sekä ajoyhteys (ajo) pohjoisessa sijaitsevalle kerrostalotontille.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/pv)

Eteläosaan on osoitettu uusi kerrostalotontti. Rakennusoikeutta on 1850 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e=0,6$ . Tontin rakennusoikeus kasvaa noin 1260 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin 0,6. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Tontille on osoitettu autopaikkojen rakennusala (a). Rakennuksen ulkoseinien ääneneristävyys Tuusulanväylän suuntaan tulee olla vähintään 30 dBA.

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

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

#### Puisto (VP)

Muurinpuisto ja Vaarinpuisto on säilytetty puistoalueena. Vaarinpuiston itäosaan on osoitettu leikkipaikka (le).

---

Yleisen tien alue (LT)

Tuusulanväylän asemakaavoittamaton osuus on osoitettu yleisen tien alueeksi. Mikkolan koulun eteläpuolelle on merkitty olemassa oleva alikulku (a). Tie sijaitsee kokonaan pohjavesialueella (pv-5) ja kaakkoisosaltaan myös pohjaveden muodostumisalueella (pv-7).

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie (pp)

Puistoalueen läpi johtaa Yhdyspolku.



Kuva: Näkymä Muoripuistosta kohti Tuusulanväylän alikulku.

## Liikenne

Lähtökohdat

Ajo Prijuutille tapahtuu Muorinkujan kautta. Tontin pohjoisosaan on toteutunut ajoyhteys pohjoispuolella, korttelin 8127 tontilla 2 sijaitsevalle kerrostalolle. Kiinteistölle ei kuitenkaan ole merkitty rasieta. Korttelin 8127 tonteille ajoyhteys on Ajomiehentieltä.

Alueen länsipuolella sijaitsevan Tuusulanväylän liikennemäärä on nykyisin noin 26 209 ajon./vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 3,3 % eli 865 ajoneuvoa. Yöaikaisen liikenteen osuus on 10 %. Vuonna 2040 liikennemäärän ennustetaan kasvavan 35 500 ajoneuvoon/vrk, josta raskaan liikenteen osuus 6,2 % eli 2201 ajoneuvoa.

Nopeusrajoitus Tuusulanväylällä on kaava-alueen kohdalla 50 km/h.

Alueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet Hyrylään. Tuusulanväylää kulkee linja-autoja mm. Nurmijärven, Mäntsälän ja Hyvinkään sekä Keravan ja pääkaupunkiseudun suuntiin. Lähin pysäkipari on kaava-alueen kohdalla.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos ei edellytä uusia liikennejärjestelyjä. Pricuutin (PTY/pv) tontin pohjoisosaan on merkitty ajoyhteys (ajo) pohjoispuolella sijaitsevalle kerrostalotontille. Toiminnan tarvitsemat autopaikat sijoitetaan tontille.

Kerrostalojen korttelialueella (AK) tontin eteläosaan on osoitettu rakennusala auton säilytyspaikoille (a).

Puistoon on merkitty olemassa olevat kevyen liikenteen väylät.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AK-korttelialue:

1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap / asunto

PTY-korttelialue:

1 ap / 20 k-m<sup>2</sup>

## Palvelut

### Lähtökohdat

Päiväkoti sijaitsee noin 350 m päässä ja Mikkolan koululle on matkaa noin 500 m. Tuusulanväylän länsipuolella sijaitsevat Hyrylän yläaste ja lukio. Tuusulan urheilukeskus on asemakaava-alueen itäpuolella. Hyrylän keskustan palvelut sijaitsevat noin 1,3 km päässä.

### Kaavaratkaisu

Pricuutin alueelle (PTY/pv) on mahdollista sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä palveluita, kuten kahvilan. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Alueen keskiosa on puistometsää, jonka puusto on sekametsää. Alueella kasvaa mäntyjä, kuusia sekä lehtipuita. Alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Prijuutin tontilla on puutarhakasvillisuutta sekä pääosin lehtipuita ja joitakin kuusia. Alueelle on laadittu luontoselvitys (Enviro 2016), jossa ei todettu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia tai muita huomionarvoisia eliölajeja siritäjää lukuun ottamatta.

### Kaavaratkaisu

Puisto säilyy ennallaan asukkaiden käytössä.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Puisto sijaitsee rakennettujen korttelialueiden keskellä. Alueella sijainnut leikkipaikka on purettu. Puiston alueella ei tällä hetkellä ole toiminnallista käyttöä, vaan se toimii läpikulkupaikkana. Puistosta on yhteys idässä sijaitsevaan laajaan urheilupuistoon.

Rakentumattomien tonttien alue on niin ikään metsäistä aluetta.

### Kaavaratkaisu

Puistoalueelle osoitetaan uusi leikkipaikka, joka lisää maaperän ja kasvillisuuden kulumista paikallisesti. Uuden leikkipaikan toteuttaminen puistoon olisi kuitenkin asukkaille tärkeää. Vanhan rakennuksen säilyttäminen ja uuden käyttötarkoituksen osoittaminen sekä asuinalueiden tiivistäminen on kestävä kehitys muuta.



Kuva: Prijuutin pihalla kasvaa pääosin lehtipuita.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänneksiä.

Prijuutti sijaitsee maantien varrella Tuusulan Urheilukeskuksen länsipuolella Muorinpuiston vieressä, Hyrylän eteläpuolella. Prijuutin vieressä Tuusulanväylän toisella puolella sijaitsee Viksbergin tilan pihapiiri ja muinaisjäännealue. Prijuuttiin liittyi alun perin useita piharakennuksia, jotka on kuitenkin jo purettu. Kiinteistö on Tuusulan kunnan omistuksessa, ja sitä kunnostetaan parhaillaan yhteisölliseksi työtilaksi ja korjausrakentamiskeskukseksi. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu.

Prijuutti oli valmistuessaan keskisen Uudenmaan ensimmäinen kauppa. Sen rakennutti kauppataloksi Alexander Karttunen vuosien 1854 ja 1963 välissä. Karttunen mahdollisesti sekä piti kauppa että asui talossa. Rakennusta laajennettiin 1880-1890-luvuilla. 1908 kiinteistö myytiin ja talossa toimi vuoteen 1967 asti venäläisen lastenkodin kesäsiirtola ja viimeisinä vuosina vanhus-ten kesäkotina. Tuusulan kunta osti Prijuutin ja siihen liittyvät piharakennukset vuonna 1973. Kiinteistö vuokrattiin, ja vuosina 1977-2003 se toimi keramiikkapajana. Vuodesta 2003 eteenpäin kiinteistö on ollut tyhjiään.



Prijuutti on harjakattoinen ja yksikerroksinen hirsirakennus. Pohjoispäädyn kuusi huonetta ovat ensimmäisestä rakennusvaiheesta, eteläpäädyn huoneet myöhemmästä. Tienpuolen seitsemänkulmainen kuisti on rakennettu laajennuksen kanssa samaan aikaan tai hieman myöhemmin. Pihan puolella on kaksi katettua sisäänkäyntiä. Rakennuksen julkisivuissa on leveä, keltaiseksi maalattu vaakaponttiverhoilu. Ikkunankarmeissa on kruunumaiset koristeaiheet. Julkisivujen leveät verholaudat edustavat empiretyyliä, mutta ikkunanpäällykset taas liittyvät venäläisen kansanrakentamisen koristeluperinteeseen. Ikkunankarmit sekä kerroslista, sokkelin vesilauta ja nurkkien verholaudat ovat valkoiset. Vanhemmassa pohjoispäädyssä ikkunat ovat kuusiruutuiset ja eteläpäädyssä neliruutuiset.



Kuvat: Prijuutin säilyneitä yksityiskohtia. Rakennuksen kunnostus on meneillään.

Rakennuksen sisätilat ja ulkiväritys ovat muuttuneet, mutta se on säilyttänyt ominaispiirteensä: loivan harjakaton, leveän lautaverhoilun sekä ikkunoiden päällä olevat koristeelliset kruunuosat. Prijuutista on laadittu kattava rakennushistoriallinen selvitys ja kuntoarvio vuonna 2015. Tuusulan kulttuurimaisema ja -rakennuskanta -inventoinnissa (2014) Prijuutti on määritelty I luokan kohteeksi. Inventoinnin mukaan Prijuutti on rakennus- ja paikallishistoriallisesti poikkeuksellisen arvokas kohde, ja sillä on suurta arvoa Hyrylän taajaman maisemassa ja historiassa.

### Kaavaratkaisu

Kohdetta ei ole ennestään suojeltu. Muutosehdotukseen kohde varustetaan sr-merkinnällä.

sr-28 - Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta poikkeuksellisen arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden sekä pihapiiriin toteutettavien uudisrakennusten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Alueella on vesi- ja viemärijohtoverkosto, mutta ei hulevesiverkostoa. Prijuutille tulee vesi- ja viemärijohto.

Alueen maaperä on kaakossa karkea hietaa ja idässä sekä pohjoisessa Tuusulanväylän alueella hiekkaa. Maaperä on vettä hyvin läpäisevää.

### Kaavaratkaisu

Osa hulevesistä imeytyy tonteilla tai puistossa maaperään. Alueella ei kuitenkaan ole laajoja pinnoitettuja tai hulevesien valuntaa erityisesti lisääviä tekijöitä Tuusulanväylää lukuun ottamatta. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.

---

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maaperä on karkeaa hietaa ja hiekkaa. Alueen rakennettavuus on hyvä.

Alue kuuluu Palojoen keskiosan valuma-alueeseen.

Alue sijaitsee kokonaan Hyrylän (0185801 A) vedenhankintaa varten tärkeällä, luokan 1 pohjavesialueella. Pääosa alueesta, Tuusulanväylän länsiosaa lukuun ottamatta sijaitsee varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella.

### Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

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

pv-5 - Tärkeä pohjavesialue.

Alueelle rakennettavat yleiselle liikennealueelle tarkoitetut tiet ja paikoitusalueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Sadevedet on em. alueelta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

pv-7 - Pohjaveden muodostumisalue. Pohjaveden muodostumisalue.

Merkintä koskee alueita 3 ja 6. Alueella tulee huolehtia siitä, ettei pohjaveden laatu huonone.

Alueelle on lisäksi annettu pohjavesien suojelua koskevia yleisiä määräyksiä.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Alue sijaitsee Tuusulanväylän varrella. Päiväaikainen melu nykytilanteessa on aivan tonttien länsireunalla 55-60 dB, Muorinpuistossa sekä eteläisillä tonteilla 50-55 dB ja Prijuutin pihalla pääosin sekä Vaarinpuistossa 45-50 dB. Ennustetilanteessa vuonna 2040 melu lisääntyy myös Prijuutin piha-alueella ja Vaarinpuiston länsiosassa välille 50-55 dB. Yöaikainen melu on alueen länsiosassa enintään 50 dB nykytilanteessa ja 55 dB ennustetilanteessa. Itään

---

suunnatut piha-alueet ja puistot alitavat siten valtioneuvoston ulko-oleskelualueille ja virkistysalueille asettaman päiväohjearvon 55 dB koskien vanhoja alueita.

Liikenteen aiheuttamat typenoksidipäästöt ovat enimmillään noin  $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$  lähellä Tuusulanväylää raja-arvon ollessa  $150 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Liikenteen aiheuttamat kuukauden 2. korkeimmat vuorokausipitoisuudet ovat  $30\text{-}0 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ohjearvon ollessa  $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .



Vasemmalla päiväaikainen keskiäänitaso nykytilanteessa ja oikealla ennustetilanteessa 2040.

### Kaavaratkaisu

Uudisrakentamisen yhteydessä tulee erityistä huomiota kiinnittää ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden melusuojaukseen. AK/pv -kerrostalotontin rakennusmassa on sijoitettu siten, että se suojaa pihan oleskelualueita Tuusulanväylän liikennemelulta.

Kaavassa on osoitettu rakennusten ääneneristystä koskevat vaatimukset, jotka voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein.

## 4. MÄNNISTÖNPUISTO

### Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on noin  $1600 \text{ k-m}^2$  ja kaavamutoksen  $2550 \text{ k-m}^2$ . Saunarakennukselle ei voimassa olevassa kaavassa ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin  $950 \text{ k-m}^2$ . Uusia asuntoja muodostuu noin 27 kpl.

AK-korttelialueita noin 3400 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2400 k-m<sup>2</sup>,  
asuntoja noin 27 kpl

AL-korttelialueita 700 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>,  
asuntoja 1 kpl

kevyen liikenteen väyliä noin 315 m<sup>2</sup>

puistoaluetta noin 4730 m<sup>2</sup>

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Männistönpuistossa (VP) sijaitsee tiilinen 1½ -kerroksinen vanha rakennus, joka on osin kunnan varastokäytössä, osin asuinkäytössä. Rakennus on toiminut Ruukin yleisenä saunana. Rakennukselle tulee vesijohto ja viemäri. Vieressä sijaitsee matonpesupaikka (h) sekä Haukilahdenpuiston leikkipuisto (le). Puiston itäpuolella virtaa Keravanjoki, jonka vastarannalla on Kellokosken sairaalan ja Marieforsin ruukin valtakunnallisesti arvokas miljöö (kh). Puiston etelälaidalla on pientaloja sekä vapaapalokunnan talo, seurakuntarakennus ja kirkko. Läheinen päiväkotito on purettu ja YL-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten. Tontin ympärillä on 1990- ja 1970 -luvun III ja VII -kerroksisia, vaaleasävyisiä elementtikerrostaloja.

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Entiselle päiväkodin tontille on osoitettu kerrostaloille rakennusoikeutta 2400 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,7. Suurin sallittu kerros-luku on IV. Tontin länsiosaan osoitettu leikki- ja oleskelualue (le) sekä auton säilytyspaikan rakennusala (a).

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

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Vanhalle saunarakennukselle on osoitettu oma tontti, jossa voi sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotiloja. Rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-30) ja sen kerrosala on 150 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerros-luku on I u ½. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 0,2.

---

Tontti sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Kellokosken sairaalan ja Marieforsin ruukin kulttuuriympäristön alueella (kh).

### Puisto (VP)

Merkinnällä on osoitettu osa Männistönpuistosta ja Haukilahdenpuistosta vanhan saunan ympäristössä. Puistoon on osoitettu olemassa oleva leikkipuisto (le) sekä matonpesupaikka (h). Puistoon on merkitty rantavyöhyke, jolla puusto tulee säilyttää. Vyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet.

Voimassa olevassa asemakaavassa päiväkodin käyttöön osoitettu autopaikkojenkorttelialue (LPA) on muutettu puistoalueeksi. Pysäköintialue (p) palvelee puiston käyttäjiä.

### Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h)

Haukilahdenpuiston viertä kulkee Haukilahdenpolku.



Kuva: Puretun päiväkodin tontti muutetaan kerrostalotontiksi (AK). Ympäristössä on kerrostaloja.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Ruukin vanhalle saunarakennukselle sekä entiselle päiväkodin tontille ajo tapahtuu Saunarannankujaa. Haukilahden puiston läpi kulkee asfaltoitu kevyen liikenteen väylä, Haukilahdenpolku, joka jatkuu hiekkapintaisena puistokäytävänä Männistönpuiston läpi. Männistönpuistossa, Saunarannankujan eteläpuolella on voimassa olevassa asemakaavassa päiväkodille varattu autopaikkojen korttelialue (LPA).

Alueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet. Lähimmät linja-autovuorot kulkevat Koulutietä ja Vanhaa Valtatietä mm. Järvenpään, Helsingin ja Jokelan suuntiin. Lähin pysäkkipari on noin 400 metrin päässä.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos ei edellytä uusia liikennejärjestelyjä. Entisen saunarakennuksen (AL) etupihalle on osoitettu alue toiminnan tarvitsemille autopaikoille (p). LPA-alue on muutettu puiston käyttäjiä palvelevaksi pysäköintialueeksi (p). Korttelialueilla toimintojen tarvitsemat autopaikat sijoitetaan tontille.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AK-korttelialue:

1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap / asunto

AL-korttelialue:

2 ap / asunto

1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> liiketilat

## Palvelut

### Lähtökohdat

Alueella sijaitsee matonpesupaikka sekä leikkipuisto. Päiväkoti sekä Kellokosken ala- ja yläkoulu sekä Tuusulan lukio sijaitsevat 200 m päässä. Terveysasema, kirjasto ja urheilukeskus sijaitsevat noin 500 m päässä.

### Kaavaratkaisu

Matonpesupaikka sekä leikkipuisto säilyvät alueella.

## Esteettömyys

---

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Alue on pihapiirejä sekä hoidettua puistoa, ranta-alue on säilytetty luonnonmukaisena. Puiston rantavyöhykkeellä kasvaa sekametsää. Alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.

### Kaavaratkaisu

Kaavassa rantavyöhyke on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti säilytettäväksi. Rantavyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Hoidetussa puistossa sijaitseva saunarakennus on asuinkäytössä sekä varastona. Entisen päiväkodin ja teletilan tontit ovat rakennettuja ja muokattuja.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavassa saunarakennukselle on osoitettu pieni tontti, joka kattaa nykyisellään käytössä olevan piha-alueen. Asemakaava ei lisää kasvillisuuden kulutusta ja rantavyöhyke säilyy ennallaan. Entinen saunarakennus osoitetaan asuin- ja liikekäyttöön, millä pyritään hyödyntämään olemassa olevaa rakennuskantaa.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä.

### Valtakunnallisesti arvokkaat alueet

Kellokosken Ruukin yleinen sauna sijaitsee puistossa, Marieforsin ruukin ja Kellokosken sairaalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

---



Marieforsin ruukki on yksi maamme yhtenäisistä rautateollisuusalueista. Marieforsissa rakennusten toiminnallinen ryhmitys sekä laajuus on säilynyt pääpiirteissään samana kuin jo 1800-luvun alussa. Marieforsin vanhan ruukinkartanon päärakennuksessa ja kartanoalueella on Kellokosken sairaala, maan toinen piirimielisairaala, joka liittyy paitsi historiallisesti myös maisemallisesti ruukkiin. Marieforsin teollisuusrakennukset - pääasiassa 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkupuolelta - ovat syvässä ja kapeassa joki-laaksossa. Kosken poikki johtava pato on korkea ja sen yläpuolella on suurehko patoallas. Padoon yhteyteen on 1932-33 rakennettu voimalaitos.

Kosken itärannalla on pääosa ruukin tehdasrakennuksista, joiden rungon muodostavat kaksi joensuuntaista 1898-99 rakennettua punatiilistä pitkää rakennusta. Kosken länsirannalla, hieman kauempana rantapenkereen päällä, vanhempien tehdasrakennusten kaakkoispuolella, on komea funktionalistinen, betonirakenteinen, kolmikerroksinen meijeriastiatehdas ns. Lasipalatsi vuodelta 1938. "Lasipalatsin" ja muiden teollisuusrakennusten välillä on ruukkimaiseman kannalta tärkeä matalahko, pääasiassa tiilinen rakennusrivi, jossa on mm. varastoja ja tinaamo. Ruukin vanhoissa rakennuksissa toimii pienteollisuusyrityksiä.

Teollisuusrakennusten kaakkoispuolella rantapenkereen päällä sijaitsevat Marieforsin uudempi ruukinkartano ja konttorirakennus. Marieforsin muun rakennuskannan keskipisteenä on hirsinen, taitekattonen ruukinkirkko. Kirkon länsipuolella väljän kentän ympärillä ovat ruukin työväenasunnot. Kaikki säilyneet rakennukset ovat useammalle ruokakunnalle tarkoitettuja kasarmeja. Kellokosken nykyisen sairaalan alueella ei enää ole ruukin rakennuksia.

## Rakennukset

Saunarakennuksen eteläpuolella ovat ruukin varsinaiset tehdasrakennukset sekä vastarannalla Kellokosken sairaala. Useat alueen rakennuksista ovat suojeltuja. Osa viereisestä puistosta on merkitty asemakaavassa /s-merkinnällä. Saunarakennus on Tuusulan kunnan omistuksessa. Tällä hetkellä rakennuksen yläkerta on vuokrattuna asunnoksi ja alakerrassa on kunnan varastotiloja. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu.

Saunarakennus rakennettiin Ruukin työntekijöiden yleiseksi saunaksi vuonna 1926. Se on arkkitehti Karl Lindahlin suunnittelema. Harjakattoinen rakennus on tiilirakenteinen. Julkisivut ovat puhtaaksi muuratut, ja rakennuksessa on pienet neliruutuiset ikkunat, joiden puitteet ovat valkoiset. Talon pohjoisjulkisivulla on savupiippu. Saumatassa peltikatossa on jyrkkä kattokulma.

---

Saunarakennus on säilyttänyt yleisen ulkomuotonsa. Rakennuksen aukotusta on muokattu: Ikkunoita on lisätty ja ummistettu, osaa suurennettu ja rakennukseen on tehty uusi oviaukko. Saunarakennus on kärsinyt ilkeivallasta ja graffiteista. Lisäksi julkisivut ja savupiippu kaipaavat kunnostamista, ja sokkeli on paikoittain hyvin matala. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa (2014) saunarakennus on määritelty I luokan kohteeksi ja osaksi rakennettua kulttuurialuetta. Se on osa ruukin historiaa ja esimerkki mukavuuksista, joita tehdas tarjosi työntekijöilleen.



Kuvat: Entinen ruukin sauna on asuin- ja varastokäytössä.

### Kaavaratkaisu

---

kh - Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Valtakunnallisesti merkittävä Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala.

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

Kohdetta ei ole ennestään suojeltu. Muutosehdotukseen kohde varustetaan sr-merkinnällä.

sr-30 - Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Alue on liitetty Haukilahdentiellä ja Haukilahdenpolulla kulkevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Matonpesupaikan sekä leikkikentän välistä on johdettu hulevesiverkoston purkuputki Keravanjoen rantaan.

Alueen maaperä on savea.

### Kaavaratkaisu

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

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

---

Lähtökohdat

Maaperä on savimaata laajalla alueella asemakaava-alueen ympärillä. Alueen rakennettavuus on heikko.

Alue kuuluu Keravanjoen yläosan valuma-alueeseen.

Kaavaratkaisu

Perustamistapa tulee tutkia rakentamisen yhteydessä.

## 5. LEIKKURINKUJA –UUNIMIEHENPUISTO

## Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavassa alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen rakennusoikeus on 810 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 810 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu neljä kpl.

AO-korttelialueita noin 3740 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 810 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 4 kpl

lähivirkistysaluetta noin 13 495 m<sup>2</sup>

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Uunimiehen puistossa, Kolsan koulun länsipuolella sijaitsee Kolsan vanhan maatilan vanha punatiilinen piharakennus, mahdollisesti autotalli. Rakennukselle ei ole johdettu vesiä tai viemärijohdot. Ympäristössä on pientaloja, jotka on rakennettu 1950-1980-luvuilla. Rakennuksissa on tiili tai puuverhoilu. Puiston eteläpuolella, kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee suojeltu Kolsan vanhan maatilan päärakennus. Puiston pohjoisosassa on matonpesupaikka.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kolsan vanhalle piharakennukselle on osoitettu oma tontti ja käyttötarkoitus muutettu asumiseksi. Rakennus on kooltaan noin 240 k-m<sup>2</sup> ja merkitty suojeltavaksi (sr-30). Tonttitehokuudeksi muodostuu noin 0,25. Suurin sallittu kerrosluku on I u ½. Tontille on osoitettu ajoysteys Leikkurinkujalta.

Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Rakennusoikeutta jokaiselle tontille on osoitettu 190 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,2. Suurin sallittu kerrosluku on I u ½. Tonteille on merkitty istutettava alueen osa lounais- tai luoteisosaan olemassa olevien tonttien vastaiselle rajalle. Alueelle on osoitettu uusi katuyhteys, Uunimiehenpuistonpolku, Tiiliruukintieltä.

Tontti tulee rajata ympäristöön soveltuvasti pensasaidalla tai -aidanteella. Lauta- tai verkkoaitaa tai muuria ei sallita.

#### Lähivirkistysalue (VL)

Uunimiehen puisto on säilytetty lähivirkistysalueena. Alueen pohjoisosassa on matonpesupaikka (h). Alueelle on merkitty olemassa olevat puistokäytävät, jolla on tontille ajo sallittu (jk/t).



Kuva: Valaistu puistokäytävä Kolsan isännöitsijäntalon kohdalla.



Kuva: Näkymä puistosta kohti matonpesupaikkaa. Puiston länsiosassa olevan aukion laitaan on osoitettu uusia pientalotontteja.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Kolsan entisen piharakennukselle ja isännöitsijän rakennukselle on ajoyhteys puiston läpi Leikkurinkujalta sekä Tiiliruukintieltä. Virkistysalueen läpi johtaa puistokäytävä Leikkurinkujalta Tiiliruukintielle sekä virkistysalueen läpi kaakkoon ja matonpesupaikalle.

Alueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet Jokelan keskustaan. Rautatieasemalle on matkaa noin 1,1 km. Ridasjärventietä kulkee linja-autoja mm. Hyvinkään ja pääkaupunkiseudun suuntiin. Lähin pysäkkipari on noin 550 m päässä.

### Kaavaratkaisu

Uusille tonteille on osoitettu uusi ajoyhteys, Uunimiehenpuistonpolku, Tiiliruukintien suunnasta. Puiston läpi kulkevat puistokäytävät on merkitty kaavaan. Puistokäytävällä on sallittu ajo nykyisille sekä uusille tonteille. Pysäköinti tapahtuu tontilla.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AO-korttelialue:  
2 ap / asunto

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kolsan koulu ja päiväkoti sijaitsevat asemakaava-alueen itäpuolella. Jokelan keskustan palvelut ovat noin 1 km päässä.

## Esteettömyys

Puiston kaakkoisosassa on rinnemaastoa. Puistoon on toteutettu helppokulkuisia puistokäytäviä. Asemakaava-alue on muilta osin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Alueella keski- ja itäosa on hoidettua puistoa. Keskiosassa on avoin, mutta risukoituva niitty, jota reunustavat lännessä kuuset ja lehtipuut. Alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Alueelle tehdään luontoselvitys kesällä 2019.

### Kaavaratkaisu

Vanhalle talousrakennukselle on rajattu pieni tontti puistosta. Lisäksi puiston länsiosaan on osoitettu täydennysrakentamista sekä näiden tarvitsema ajoyhteys. Puisto säilyy muilta osin ennallaan asukkaiden käytössä.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Kolsan vanhan autotallin rakennuksen pihapiiriä ei ole hoidettu ja sillä kasvaa vesaikkoa ja rakennuksessa on graffiteja.

Puiston keskiosa on varsin avoin ja sillä kasvaa vesaikkoa. Länsilaidalla tonttien laidalla kasvaa lehti- ja kuusipuita.

### Kaavaratkaisu

Rakennuksen käyttöönotto jäsentää vanhan autotallin muodostamaa maisemakuvaa ja pihapiiristä tulee hoidettu. Vanhan rakennuksen uudelleen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.

---

Puiston länsilaidalle kortteliin 6031 osoitetuille uusille tonteille on jätetty istutettava alueen osa, jolla on mahdollista säilyttää paikalla kasvavaa puustoa.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Kolsan vanhan maatilan autotalli sijaitsee Jokelassa, Kolsan koulun vieressä. Alueella on aiemmin sijainnut Kolsan Maatila- ja Tiili-tehdas Oy:n asuinalue. Autotallin lähellä on asemakaavassa sr-merkinnällä varustettu isännöitsijän asuinrakennus. Isännöitsijän rakennuksen lisäksi kaksi paritalotyypistä tehtaanasuntoa alueella on säilynyt. Kolsan maatilan tuotantoa tukevia rakennuksia on säilynyt vain kaksi: autotalli sekä varastona toiminut tiilirakennus. Autotalli on Tuusulan kunnan omistuksessa ja tällä hetkellä tyhjillään. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu.

Autotalli on mahdollisesti jo 1930-luvulta. Harjakattoinen rakennus on tiilirakenteinen. Rakennuksessa on yksi kerros ja ullakko. Maanpinta nousee rakennuksen vieressä ja rakennuksen lounaisjulkisivulla on ramppi, jota pitkin on kulku ullakolle. Julkisivut ovat puhtaaksimuuratut. Autotallissa on isot ovet ja neliömäiset ikkunat. Ullakon ikkunat ovat pyöreät. Kolsan autotalli on varsin tyyppilinen punatiilinen huoltorakennus 1900-luvun ensimmäiseltä puoliskolta.

Rakennus on säilynyt ulkoasultaan suhteellisen hyvässä kunnossa, mutta kärsinyt ilkvallasta ja graffiteista. Ovet ja ikkunat on levytetty kiinni. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa (2014) autotalli on määritelty II luokan kohteeksi ja osaksi rakennettua kulttuurialuetta.





Kuvat: Vanha autotalli ei ole tällä hetkellä käytössä.

### Kaavaratkaisu

Vanhaa autotallia ei ole ennestään suojeltu. Muutosehdotukseen kohde varustetaan sr-merkinnällä.

sr-30 - Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesi-

kattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

##### Lähtökohdat

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Kolsan vanhaa autotallirakennusta ei ole liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Leikkurinkujalla on hulevesiverkosto.

Alueen maaperä on kalliota.

##### Kaavaratkaisu

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

Vesi ja viemärijohdot kulkevat puistoalueella. Uudet asuinrakennukset liitetään verkostoon.

#### Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

##### Lähtökohdat

Maaperä on kalliota. Alueen rakennettavuus on erinomainen.

Alue kuuluu Palojoen keskiosan valuma-alueeseen.

##### Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

## 6. TUUSULANVÄYLÄ

#### Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on noin 18 000 k-m<sup>2</sup> ja kaavamuutoksen 19 940 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 1940 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 120 kpl.

---

AK-korttelialueita noin 8930 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 10 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja noin 120 kpl

KM-korttelialueita noin 23 180 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 9940 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa yhteensä 500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan myymälätilaa.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tuusulanväylän itäpuolella, Sulan työpaikka-alueella sijaitsee vanha Amerin suojeltu tehdasrakennus. Rakennus on pääosin yksikerroksinen, osin nelikerroksinen ja vaaleaksi rapattu. Muut rakennukset ovat yksikerroksisia. Tontti on asemakaavoitettu liike-, toimisto- ja toimitilarakennuksille.

Alueella on laajoja asfaltoituja pysäköinti- ja piha-alueita. Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Hulevedet on johdettu kunnan viemäriin.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee 1980-1990-luvun rivi- ja kerrostaloalueita. Rakennukset ovat kaksi-kolmikerroksisia ja vaaleasävyisiä. Itäpuolella on uusia kerrostaloja ja lisäksi sinne on asemakaavoitettu pientaloalue. Alueen eteläpuolella on pientaloalue, jonka vanhimmat rakennukset ovat 1940-1950 -luvulta ja uusimmat viime vuosilta.

Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (/pv).

### Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM/pv).

Amerin alue on osoitettu liiketoiminnalle. Suojeltuun (sr-16) rakennukseen saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälän, jonka pinta-ala on enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää liikuntatiloiksi. Lisäksi alueelle saa sijoittaa muita palvelu-, toimisto- ja toimitiloja, kuten kuntosali ja agilityrata. Tonttitehokuudeksi muodostuu noin 0,45.

Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy.

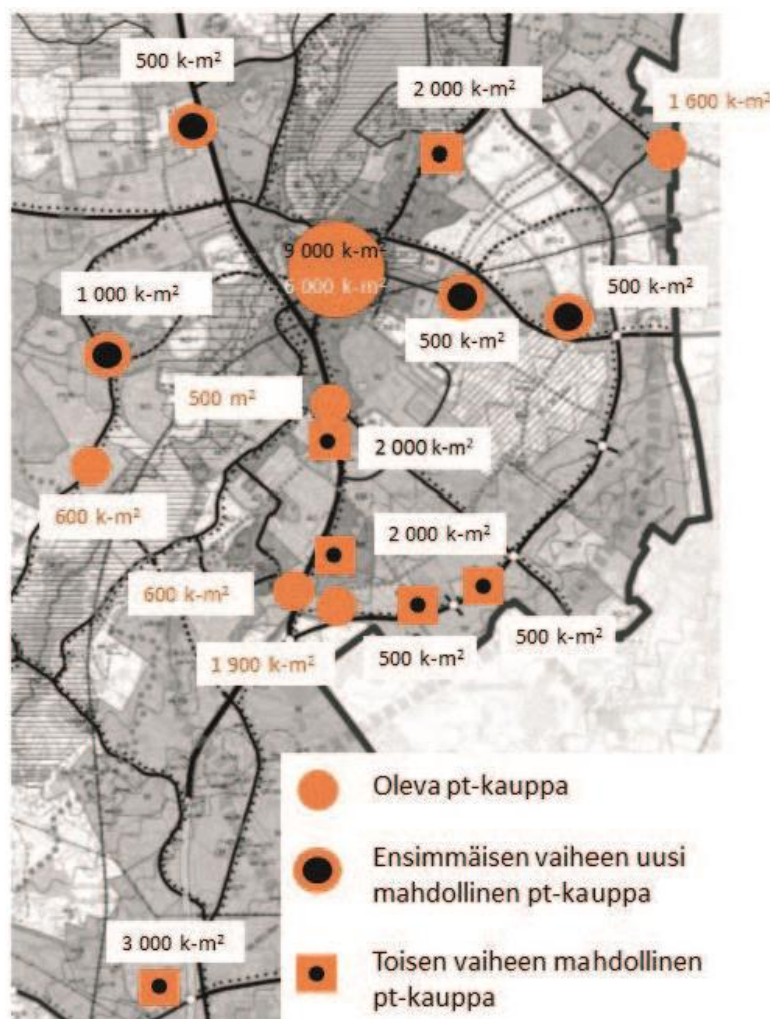
Pysäköintialueet tulee rajata ja jakaa istutuksilla ja reunakiveyksillä enintään 900 m<sup>2</sup> suuruisiin osiin ja niille tulee istuttaa vähintään yksi puu 20 autopaikkaa kohti.

---

Alueelle tulee osoittaa myös korttelin 5509 AK-tonttien autopaikat.

Alueelle on merkitty johtorasitteet sekä ajoyhteys kerrostalotontteille (ajo).

Yleiskaava 2040 ja kaupallisen selvityksen mukaisesti kiinteistölle voi myöhemmässä vaiheessa asemakaavalla sijoittaa suuremman kaupan.



Kuva: Yleiskaavan 2040 mukainen päivittäistavarakaupan tavoiteverkko.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/pv)

Alueen itäosaan on osoitettu kaksi uutta kerrostalotonttia. Toisen rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup> ja toisen 6000 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokudeksi muodostuu noin 1,1. Suurin sallittu kerrosluku on V.

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

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Tontille saadaan kaavassa merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta. Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille. Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojellun Amerin rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Alue sijaitsee Tuusulanväylän varrella. Nopeusrajoitus on asema-kaava-alueen kohdalla 70 km/h. Ajoyhteys kortteliin on Amerintien kautta.

Nykyisen Amerin päärakennuksen alakerrassa on pysäköintihalli, jossa on noin 130 autopaikkaa, minkä lisäksi pihalla on laajoja pysäköintialueita.

Korttelin itä- ja eteläpuolella on puistossa kulkevat kevyen liikenteen väylät ja alueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet Hyrylään. Tuusulanväylää kulkee linja-autoja Helsingin ja Hyrylän suuntiin. Lähin pysäkkipari on Tuusulanväylän vastakkaisella puolella sekä noin 150 metrin päässä Tuusulanväylää pohjoiseen.

### Kaavaratkaisu

Kerrostalotonteille on osoitettu ajoyhteys KM-tontin itäosaan. Toiminnan tarvitsemat autopaikat sijoitetaan tontille. KM-alueelle tulee osoittaa myös korttelin 5509 AK-tonttien autopaikat.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

KM-korttelialue:

1 ap / 30 k-m<sup>2</sup>, päivittäistavaraliikkeet

1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>, muut liiketilat

AK-korttelialue:

1 ap / 90 k-m<sup>2</sup>

## Palvelut

### Lähtökohdat

Noin 200 m etäisyydellä sijaitsee kaksi yksityistä päiväkotia ja kunnallinen päiväkotiki ja Riihikallion koulu noin 800 m päässä. Alueen läheisyydessä käy kirjastoauto. Lähin päivittäistavara-kauppa (Lidl) sekä apteekki sijaitsevat n 500 m päässä. Hyrylän keskustaan on matkaa noin 3 km.

### Kaavaratkaisu

KM-alueelle voi sijoittua vähittäistavara-kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja sekä liikuntatiloja, toimistoja ja toimitiloja.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### Luonnonympäristö

#### Lähtökohdat

Alue on rakennettua ja istutettua piha- aluetta eikä sillä ole luonto- arvoja.

### Ekologinen kestävyys

Amerin suojellun rakennuksen käyttötarkoitusta laajennetaan, jolloin rakennus säilyy käytössä ja hoidettuna. Alueella on olemassa oleva hulevesiverkosto.

---

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Amerin tehdasrakennus sijaitsee Tuusulanväylän varrella, Hyrylän keskustan eteläpuolella. Tehdasalueeseen kuuluvat myös tehdasrakennuksen pohjoispuolella lyhyen matkan päässä sijaitsevat asuinrakennukset. Tontti on yksityisomistuksessa.

Tehdasalueen rakennukset on suunnitellut arkkitehti Esko K. Mäkelä. Tehdasrakennus valmistui vuonna 1955 ja sen pohjoispäässä sijaitseva konttoriosasto vuonna 1965. Tehdasrakennus on massoitteeltaan voimakkaan horisontaalinen. Varsinainen tehdasosa on konttoriosastoa matalampi ja sen tunnusmerkkinä on sahanteräkatto. Ylävaloa tehdastiloihin tuoneen katon pystylape on lasia ja vino lape pellitetty. Tehdasrakennuksen vieressä on maamerkinä toimiva savupiippu.

Tehdasta laajennettiin voimalaitoksella, kirjapainolla, metalli- ja puutyöpajalla sekä ulkovarastoilla vuonna 1957. Tehdasalue säilyi yhtenäisenä 2010-luvulle asti, jolloin ulkovarastot, lämpökeskus ja vedenpuhdistamo purettiin asuinalueen tieltä. Tehdasalue on myöhemmin laajentunut idän suuntaan, mutta 1950-luvun rakennukset muodostavat alueen julkisivun Tuusulanväylän suuntaan.





Kuvat: Amerin vanha tehdasrakennus.

Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa (2014) tehdasrakennus on määritelty I luokan kohteeksi ja tehdasalue asuinrakennuksineen rakennetuksi kulttuurialueeksi. Inventoinnin mukaan tehdasalue on merkittävä osa Tuusulan 1950-luvun teollisuushistoriaa. Alueen rakennukset ovat arkkitehtonisesti korkeatasoisia, ja ne edustavat Tuusulan myöhempää teollisuuden rakennuskantaa. Asemakaavassa tehdasrakennus on varustettu sr-16-merkinnällä.

### Kaavaratkaisu

Tehdasrakennus on asemakaavassa varustettu sr-16-merkinnällä.

### sr-16 -Suojeltava rakennus

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja taajamakuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakennus- tai muutostöitä, jotka turmelevat sen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Määräys koskee myös rakennuksen toimisto-osan ala-aulaa ja porrashuonetta. Rakennus lasketaan kuuluvaksi tontin kokonaiskerrosalaan. Ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista maakuntamuseolle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Alue on liitetty Amerintiellä kulkevaan vesi- ja viemäri- sekä hulevesiverkostoon.

Korttelialueen pohjoisosassa kulkee maakaasujohto sekä Carunan 20 kV sähkökaapeli.

Maaperäselvityksen mukaan perusmaa on hiekkaa ja silttiä. Alueella on nykyisellään runsaasti asfaltoituja alueita sekä suuri rakennus.

### Kaavaratkaisu

Maakaasujohto sekä sähkökaapeli on merkitty kaavakarttaan.

Alueella hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maaperäselvityksen mukaan perusmaa on hiekkaa ja silttiä. Alueen rakennettavuus on hyvä.

Alue kuuluu Rekolanajan valuma-alueeseen.

Alue sijaitsee kokonaan Hyrylän (0185801 B) vedenhankintaa varten tärkeällä, luokan 1 pohjavesialueella. Pääosa alueesta, Tuusulanväylän länsiosaa lukuun ottamatta sijaitsee varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella.

Alueen koillispuolella on sijainnut vedenottamo, joka on poistunut käytöstä.

### Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

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

---

pv-5 - Tärkeä pohjavesialue.

Alueelle rakennettavat yleiselle liikennealueelle tarkoitetut tiet ja paikoitusalueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Sadevedet on em. alueelta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

pv-7 - Pohjaveden muodostumisalue.

Alueella tulee huolehtia siitä, ettei pohjaveden laatu huonone.

Alueelle on lisäksi annettu pohjavesien suojelua koskevia yleisiä määräyksiä.

pv-/s-1 – Vedenottamon alue.

Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979).

Alue kuuluu kokonaisuudessaan vedenottamon suoja-alueeseen, jolla tulee noudattaa vastaavia päätöksiä.

Päätösten mukaan alueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- a) Alueella ei saa ulottaa soran- tai hiekanottoa yhtä metriä lähemmäksi alueen korkeinta pohjaveden pintaa.
  - b) Alueelle ei saa perustaa yleisiä jätteiden kaatopaikkoja.
  - c) Alueelle ei saa rakentaa bensiiniasemia.
  - d) Alueelle ei saa rakentaa jäteveden puhdistamoita.
  - e) Alueella ei saa varastoida sellaisia aineita, kuten poltto- ja voiteluaineita, fenoleja, radioaktiivisia aineita ja puunkyllästysaineita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden laadun huonontumista. Mainittu määräys ei kuitenkaan koske kiinteistöjen omaan käyttöön tarkoitettuja pienehköjä varastoja.
  - f) Alueelle rakennettavat asuinkiinteistöt on asianmukaisesti viemäröitävä. Rakennettavat viemärit ja niiden saostuskaivot on tehtävä vesitiiviiksi.
  - g) Alueelle rakennettavien asuinkiinteistöjen polttoöljysäiliöiden alle on rakennettava tilavuudeltaan öljysäiliötä vastaavat vesitiiviit altaat. Altaiden rakennuskustannukset tulee suoja-alueen hakijan suorittaa, ellei toisin sovita.
  - h) Alueen halki mahdollisesti rakennettavan yleisen tien viemäröinti sekä penkereiden ja luiskien pintarakenteet on tehtävä sellaisiksi, etteivät sadeveteen liuenneet tiesuolat tai öljyjen ja polttonesteiden kuljetusautoille mahdollisesti sattuvan onnettomuuden johdosta tielle valuvat nesteet pääse suoja-alueella pohjavettä johtaviin maakerroksiin.
-

i) Alueella ei saa muutoinkaan ilman riittäviä varotoimenpiteitä harjoittaa sellaista toimintaa, josta ilmeisesti saattaisi aiheutua pohjaveden pilaantumista.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Alueelle on laadittu tehdas- ja autokauppatoiminnan päättymisen jälkeen maaperäselvitys maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta koskien.

Päärakennuksen pohjoispuolelta, vanhan muuntamon alueelta on poistettu maanpäälliset ja maanalaiset lämmitysöljysäiliöt. Päärakennuksen itäpuolelta on poistettu maanpäälliset ja maanalaiset öljysäiliöt. Öljysäiliöiden, muuntamon, pesuhallin ja liuotinvaraston maaperä todettiin puhtaaksi tutkituilta osin.

Kaava-alueen ulkopuolella kaakossa, virkistysalueella, on poistettu maanpäälliset ja maanalaiset dieselöljysäiliöt. Maaperä todettiin puhtaaksi muilta osin, paitsi niukasti alemman ohjearvon ylittävän PCB-yhdisteiden osalta. Tehtyjen lisätutkimusnäytteiden arvot jäivät alle kynnyksarvon. Havaittu aiempi tulos jää laboratorion mittausepävarmuuden piiriin.

Alueella ei todettu terveysriskejä eikä ekologisia riskejä tai maaperän puhdistustarvetta.

## 7. KORVENRANNANTIE

### Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on noin 25 940 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisussa rakennusoikeus ei muutu.

KM-korttelialuetta noin 51 900 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus noin 25 940 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa yhteensä 2500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan myymälätilaa.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Sulan alueella, Tuusulan itäväylän pohjoispuolella. Korttelissa sijaitsee paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppa

(Kodin Terra), päivittäistavarakauppa (Lidl) sekä polttoaineen jakelun kylmäasema. Korttelin itäpuoli ja Tuusulan itäväylän eteläpuoli on asemakaavoittamaton metsää. Länsipuolella on huoltoasema ja pohjoispuolella on toteutumaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä lähivirkistysaluetta ja pientaloalueita.

Alueella on laajoja asfaltoituja pysäköinti- ja piha-alueita. Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Hulevedet on johdettu hulevesiverkostoon.

#### Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Korttelin 5526 tontille 1 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 2000 k-m<sup>2</sup>. Tontille 2 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköintialueet tulee rajata ja jakaa istutuksilla ja reunakiveyksillä enintään 900 m<sup>2</sup> suuruisiin osiin ja niille tulee istuttaa vähintään yksi puu 20 autopaikkaa kohti.

Kylmiä varastorakennuksia ja -katoksia, joiden runkosyvyys on enintään 10 m saa toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 10 % kerrosalasta. Ulkovarastoalueet ja niihin verrattavat ulkomyyntialueet tulee aidata rakennusten tyyliin sopivalla umpiaidalla.

Tonteilla sijaitsevat vesijohto- ja viemäriinjat on suojattava tontin omistajan toimesta siten, ettei johdoille aiheudu haitallisia painumia tai siirtymiä rakentamisen seurauksena.

Alle 18 metrin etäisyydellä voimalinjasta tulee kasvillisuuden korkeus rajoittaa kahteen metriin koko kasvukauden aikana. Alueelle ei myöskään saa sijoittaa yli kahden metrin korkuisia rakennelmia tai rakenteista ilman johdon omistajan lupaa.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Alue sijaitsee Tuusulan itäväylän varrella, lähellä Tuusulanväylää. Nopeusrajoitus on asemakaava-alueen kohdalla 60 km/h. Ajoyhteys kortteliin on Siilintien sekä Korvenrannantien kautta.

Alueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet Hyrylään. Tuusulanväylää kulkee linja-autoja mm. Nurmijärven, Mäntsälän ja Hyvinkään sekä Keravan ja pääkaupunkiseudun suuntiin. Lähin pysäkipari on noin 500 m päässä.

---

Pysäköintipaikat on toteutettu tonteille.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos ei edellytä uusia liikennejärjestelyjä.

Pysäköintialueet tulee rajata ja jakaa istutuksilla ja reunakiveyksillä enintään 900 m<sup>2</sup> suuruisiin osiin ja niille tulee istuttaa vähintään yksi puu 20 autopaikkaa kohti.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

KM-korttelialue:

1 ap / 30 k-m<sup>2</sup>, päivittäistavaraliikkeet

1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>, muut liiketilat

## Palvelut

### Lähtökohdat

Alueella sijaitsee päivittäistavarakauppa (Lidl) sekä tilaa vievä erikoistavaran kauppa (Kodin Terra). Päiväkoti sekä Riihikallion koulu noin 850 m päässä. Hyrylän keskustaan on matkaa noin 3,5 km.

### Kaavaratkaisu

Alueella säilyy kaupallisille palveluille varattuna alueena. Päivittäistavarakaupan enimmäisrakennusoikeus on yhteensä 2500 k-m<sup>2</sup>.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Alue on rakennettua ja istutettua piha-aluetta eikä sillä ole luontoarvoja.

---

## Ekologinen kestävyys

Alue on rakennettua ja pinnoitettua piha- ja pysäköintialuetta. Alue on liitetty hulevesiverkoston.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Alue on liitetty Tuusulan itäväylällä kulkevaan vesi- ja viemäriverkoston sekä Majavanteilla kulkevaan hulevesiverkoston. Verkoston putkia sijaitsee korttelin itä-, etelä- ja länsirajan tuntumassa sekä nykyisten tonttien rajalla.

Majavantien ja Korvenrannantien varrella tontin reunalla kulkee Carunan 20 kV sähkökaapeli. Tuusulanväylän varrella on Carunan Mätäkiivi-Sula 110 kV voimalinja, jonka johtoalue ulottuu korttelin eteläreunaan.

Alueella on nykyisellään runsaasti asfaltoituja alueita sekä suuria rakennuksia.

Alueen maaperä on pääosin saraturvetta, alueen länsiosassa savea.

### Kaavaratkaisu

Alueella hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aluetta koskevat hulevesien ohjauksesta annetut yleiset määräykset.

Johtorasitteet on merkitty kaavakartalle. Alueelle toteutetut puistomuuntamot on merkitty kaavakartalle. (vm).

Alle 18 metrin etäisyydellä voimalinjasta tulee kasvillisuuden korkeus rajoittaa kahteen metriin koko kasvukauden aikana. Alueelle ei myöskään saa sijoittaa yli kahden metrin korkuisia rakennelmia tai rakenteista ilman johdon omistajan lupaa.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maaperä on suurimmaksi osaksi saraturvetta. Lisäksi on hieman savimaata. Alueen rakennettavuus on heikko.

Alue kuuluu Rekolanojan valuma-alueeseen.

---

### Kaavaratkaisu

Perustamistapa tulee tutkia rakentamisen yhteydessä.

### Ympäristöhäiriöt

#### Lähtökohdat

Alue sijaitsee Tuusulan itäväylän varrella. Alueella ei sijaitse melulle herkkää toimintaa.

#### Kaavaratkaisu

Kaavassa on osoitettu rakennusten ääneneristystä koskevat vaatimukset, jotka voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein.

## VAIKUTUKSET

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll 2018
  - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
  - Hyrylän pohjavesialueen antoisuusselvitysselvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta. Pöyry, 6.7.2018
  - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
  - Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys Aattolan alueella Tuusulassa vuonna 2018, Faunatica
  - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
  - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
  - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
  - Hyrylän Priejuutin alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2016
  - Luonnon tila Keski-Uudellamaalla, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 2014
  - Rakennetekninen kuntotutkimus, Yli-Jussila, Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy, 2012.
  - Tuusulan yleiskaavan 2040 maisemaselvitys, FCG, 2011
  - METSO-inventointi, Innofor Finland Oy, 2011
  - Amerin tehdasalue. Tutkimusraportti 26.2.2009. Ramboll Finland Oy.
  - Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen osayleiskaavan itäisen osan luonto- ja maisemaselvitys (AIR-IX Ympäristö Oy 2006)
-

## 1. YLI-JUSSILA

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, mikäli ajoyhteys AO-tontille voidaan toteuttaa rasiitteena kerrostalotonttien kautta.

Ajorasitteesta kerrostalotonttien kautta kantaa taloudellisen vastuun yhteyden rakentamisesta ja ylläpidosta rasiitteen hyödyntäjä.

Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen toteuttamisella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Yli-Jussilalle rajattu tontti sisältää rakennuksen käytössä olleen pihapiirin. Rakennukselle osoitetun tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu uusi autotallin/varaston rakennusala. Autotalli sijaitsee puistoon nähden sivussa, olemassa olevan päärakennuksen yhteydessä. Pääosa puistosta säilyy yhtenäisenä. Erillispientalotontin asuinkäyttöönoton vaikutusta maisemaan pyritään vähentämään määräyksellä, jonka mukaan tontin saa aidata ainoastaan pensasaidalla tai -aidanteella. Puistoympäristössä selkeästi erottuvana lauta-aitaa tai muuria ei sallita. Ajoyhteyden mahdollistaminen rasiitteena kerrostalotonttien läpi säilyttää puistoalueen eteläreunan nykyisellään sen sijaan, että AO-tontin ajoyhteys toteutettaisiin puiston läpi.

Alueella ei ole todettuja luontoarvoja. Pihapiiri on ollut käytössä ja sillä on tavanomaisia istutuksia.

Alueella tulee huomioida pohjaveden suojelusta annetut määräykset, jotta pohjaveden laatu ei heikkene. Kaavassa osoitettu toiminta ei aiheuta merkittävää riskiä pohjavedelle.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne erillispientalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Pohjoisesta, kerrostalotontin läpi osoitettu ajoyhteys on ollut aiemmin käytössä. Rasiitteena osoitettavan ajoyhteyden vaikutus on vähäinen.

---



Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta tekniseen huoltoon. Rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Pähkinäpolku on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa, joten asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta muutosta tältä osin.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuva säilyy lähes ennallaan. Tontti voidaan rajata puistoalueesta pensasaidalla tai -aidanteella ja pihapiiriin voidaan toteuttaa ympäristöön soveltuva autotalli. Yli-Jussilan rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä. Vanhan rakennuksen uudelleen käyttööotto on kestävä kehityksen mukaista.

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

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

#### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

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

## 2. AATTOLA

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

---

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla pyritään hyödyntämään olemassa oleva vanha rakennusta sekä osoittamaan sille sellainen käyttötarkoitus, jolla voidaan samalla turvata sen kulttuurihistorialliset arvot, mikä on kestävä kehitys mukaista. Samalla tiivistetään vähäisesti yhdyskuntarakennetta osoittamalla nykyiselle laajalle tontille toinen asuinrakennus kadun varteen.

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Rakennusala on sijoitettu siten, ettei se ulotu norojen alueelle. Koska eteläisen noron vesi johdetaan alueelle hulevesiputkea pitkin kauempaa Kirkkokadun toiselta puolelta, ei rakentamisella ole kuivattavaa vaikutusta noroon.

Rantavyöhyke ja pihapiirin ulkopuolisen alueen kasvillisuus tulee säilyttää luontoarvojen takia.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne kaavassa osoitetulle kahdelle erillispientalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Muutos nykyiseen on vähäinen. Asemakaavassa hyödynnetään tontilla olemassa olevia liittymiä.

Alueella olemassa oleva pumppaamo sekä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto on huomioitu, eikä siihen kohdistu muutoksia. Myös yksityinen kaivo sekä vesijohdot voidaan säilyttää ennallaan.

Pumppaamon edellyttämä huoltoajo on sallittu tontilla. Huoltoajo uudisrakennuksen pihalla aiheuttaa ajoittain häiriötä. Tontin läpi on ajoyhteys myös etelässä sijaitsevalle tontille.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Tontin kaakkoisosan rakentaminen ja istuttaminen jäsentää maisemakuvaa ja Kirkkotien katukuvaa, jolloin siitä muodostuu yhtenäinen. Rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

---

lisää tulvariskejä. Vanhan rakennuksen uudelleen käyttöönto on kestäväen kehityksen mukaista.

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

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

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

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

### 3. PRIJUUTI

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunta on tukenut tekeillä olevaa Prijuutin kunnostusta. Puistoalueet ovat kunnan hoidossa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuvoja AK-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla pyritään hyödyntämään olemassa olevaa vanhaa rakennusta sekä osoittamaan sille sellainen käyttötarkoitus, jolla voidaan samalla turvata sen kulttuurihistorialliset arvot, mikä on kestäväen kehityksen mukaista. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta muutamalla toteutumattomat pientalotontit asuinkerrostalotontiksi.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue on pihapiiriä ja puistometsää. Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole vaikutusta luontoon ja maisemaan.

---

Alueella tulee huomioida pohjaveden suojelusta annetut määräykset, jotta pohjaveden laatu ei heikkene.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavassa Prijuutin tontille muodostuva liikennemäärä riippuu siitä, millaista toimintaa alueelle toteutuu. Toimistojen, taitelijoiden työpajojen tai vastaavan pienyritystoiminnan aiheuttama liikenne on vähäistä, arviolta muutamia ajoneuvoja vuorokaudessa. Kahvilan toteutuminen aiheuttaa mahdollisesti hieman enemmän liikennettä. Osa käyttäjistä tulee kävellen tai pyöräillen. Mikäli alueella järjestetään tapahtumia, voi liikennemäärä olla kymmeniä ajoneuvoja. Tällöin on todennäköistä, että pihalle osoitettu pysäköintipaikat eivät riitä ja autot pysäköidään osin Muorinkujan varteen.

Kerrostalokortteliin suuntautuu tavanomaista asumiseen liittyvää liikennettä. Liikenne Ajomiehentiellä lisääntyy jonkin verran.

Alueella on kunnallistekninen verkosto. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Prijuutin pihalle on osoitettu mahdollisuus toteuttaa talousrakennuksia. Prijuutin pihalla on kuitenkin aikoinaan ollut useita talousrakennuksia, joten tältä osin maisemaan kohdistuvat muutokset ovat luonteeltaan vanhalle pihapiirille luonteenomaisia, mikäli uudisrakentaminen toteutetaan suojeluarvot huomioiden. Prijuuti suojellaan asemakaavalla, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Kerrostalojen toteutus pientalojen sijaan alueen eteläosaan näkyy kaupunkikuvassa. Yhdyspolun itäpuolella on kuitenkin olemassa olevia nelikerroksisia kerrostaloja, joihin uudisrakentaminen luontevasti liittyy.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä. Vanhan rakennuksen uudelleen käyttöön on kestävä kehityksen mukaista.

---

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

Kaavaratkaisulla pyritään mahdollistamaan Prijuutiin asukkaiden yhteisiä palveluita tai työpajoja, mikä lisää sosiaalista kanssakäymistä ja Prijuutin kulttuurihistorian tuntemusta.

Kerrostalotontin toteutuksessa tulee huomioida Tuusulan väylän aiheuttama meluhaitta. Piha- ja oleskelualueet tulee sijoittaa sisäpihalle rakennuksen suoraan ja parvekkeet lasittaa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Prijuutiin sijoittuvilla palveluilla on työllistävä vaikutus ja alueelle on mahdollista syntyä uusia työpaikkoja.

#### 4. MÄNNISTÖNPUISTO

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla pyritään hyödyntämään olemassa olevaa vanhaa rakennusta sekä osoittamaan sille sellainen käyttötarkoitus, jolla voidaan samalla turvata sen kulttuurihistorialliset arvot, mikä on kestävä kehityksen mukaista. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta muuttamalla entinen päiväkodin tontti asuinkerrostalotontiksi.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue on pihapiirejä sekä hoidettua puistoa. Rantavyöhykkeen puusto tulee säilyttää. Kaavaratkaisun toteutuksella ei ole vaikutusta luontoon ja maisemaan.

---

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Vanha saunarakennus on tällä hetkellä asuin- ja varastokäytössä. Mikäli rakennukseen sijoittuu varastotoiminnan sijaan liiketiloja, kasvaa liikenne nykyisestä. Pysäköintipaikat on osoitettu tontille. Entisen päiväkodin pysäköintialue on osoitettu puiston pysäköinti-alueeksi yleiseen käyttöön.

Kerrostalon toteuttaminen lisää liikennettä tontille. Alueelle suuntautuu tavanomaista asumiseen liittyvää liikennettä.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Yksikerroksisen päiväkodin tilalle voidaan rakentaa nelikerroksinen kerrostalo, joka muuttaa puiston maisemakuvaa. Rakennus liittyy kuitenkin ympärillä olevaan kerrostaloalueeseen, jossa on kolmikerroksisia ja seitsemänkerroksinen kerrostalo. Rakennus ei heikennä valtakunnallisesti merkittävän Marieforsin ruukin ja Kellosken sairaalan kulttuurihistoriallista arvoa.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä. Vanhan rakennuksen uudelleen käyttööotto on kestävä kehityksen mukaista.

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

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

Päiväkoti on siirtynyt uusiin tiloihin. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita ja siten puiston käyttäjiä. AL-tontin liiketilat mahdollistavat palvelujen lisääntymisen.

Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Lähialueelta tulee osoittaa mm. uusia päivähoitopaikkoja sekä koulupaikkoja.

### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Uusien liikeltilojen toteutuminen voi tuottaa muutaman työpaikan alueelle.

## 5. LEIKKURINKUJA –UUNIMIEHENPUISTO

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle puistokäytävien hoitokustannuksia. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla pyritään hyödyntämään olemassa olevaa vanhaa rakennusta sekä osoittamaan sille sellainen käyttötarkoitus, jolla voidaan samalla turvata sen kulttuurihistorialliset arvot, mikä on kestävä kehityksen mukaista. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta osoittamalla puistoon täydennysrakentamista kolmella erillistalojen tontilla.

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueella on pihapiirejä sekä puistometsää. Kaavaratkaisun toteutuksella ei ole vaikutusta luontoon tai maisemaan. Puiston pinta-ala supistuu hieman.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Puistokäytävillä tontille ajo lisääntyy jonkin verran uusien asuintonttien myötä. Käytävät ovat kuitenkin kapeita, eikä ajonopeus niillä ole suuri. Pientalotonteille suuntautuva liikenne on vähäistä ja tavanomaista asumiseen liittyvää liikennettä.

---

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Puiston länsiosan maisemakuva muuttuu uusien pientalojen myötä. Isännöitsijän rakennus on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla ja kaavamuutoksella suojellaan myös Kolsan vanha autotallirakennus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä. Vanhan rakennuksen uudelleen käyttöön on kestävä kehitys mukaista.

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. Alueen asukasmäärä lisääntyy hieman. Puistoalue säilyy aiemmassa käytössä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

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

## 6. TUUSULANVÄYLÄ

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uusille asuinkerrostaloteille johdettavan vesi- ja viemäriinjan myötä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.



### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla pyritään hyödyntämään olemassa olevaa vanhaa rakennusta sekä osoittamaan sille sellainen käyttötarkoitus, jolla voidaan samalla turvata sen kulttuurihistorialliset arvot, mikä on kestävän kehityksen mukaista. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta osoittamalla korttelin itäosaan asuinkerrostaloja.

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue sisältää käytössä olleen pihapiirin. Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole vaikutuksia luontoon tai maisemaan.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Amerin rakennus säilyy liikekäytössä. Alueelle toteutettavien kerrostalojen osalta alueelle suuntautuu tavanomaista asumiseen liittyvää liikennettä. Voimassa oleva asemakaavassa osoitettu vielä toteutumaton rakennusoikeus mahdollistaisi liikenteen lisääntymisen myös voimassa olevan kaavan toteuttamisella. Tähän verrattuna liikennemäärä voi jopa pienentyä liiketilojen rakennusoikeuden vähetessä kaavamuutoksella. Erityisesti raskas liikenne vähentynee. Amerin tontilla olevia pysäköintipaikkoja voidaan hyödyntää myös kerrostaloasukkaiden pysäköintiin.

Uusille asuinkerrostalototeille tulee johtaa vesi- ja viemäri.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Ympäristöön sopimattomalla rakentamistavalla, materiaaleilla ja värityksellä Amerin suojeltu rakennus voi jäädä taajamakuvasa alisteiseen asemaan. Uudet kerrostalot tulee toteuttaa siten, että Amerin suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvasa säilyy. Kun rakennukset sovitetaan olevaan ympäristöön, ei kaavaratkaisun toteutuksella ole vaikutusta kulttuuriarvojen säilymiseen.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä. Alueella on olemassa kookas rakennus, minkä lisäksi piha-alue on laajalti asfaltoitu. Alueella on olemassa oleva hulevesiverkosto.

---

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

Alueella laaditun maaperän pilaantuneisuusselvityksen (Ramboll, 2009) mukaan maaperässä ei ole terveydelle haitallisia aineita.

Kerrostaloalueet sijaitsevat etäällä Tuusulanväylästä. Toteutuksessa riittäneen tavanomainen melulta suojautuminen.

Kerrostalojen toteuttaminen lisää asukasmäärää alueella. Asukasmäärän lisäys lisää kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Lähialueelta tulee osoittaa mm. uusia päivähoitopaikkoja sekä koulupaikkoja.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Alueella säilyy kaupan alan työpaikkoja. Päivittäistavarakaupan myymälätilat on rajattu enintään 2500 k-m<sup>2</sup>:iin.

## 7. KORVENRANNANTIE

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, eikä tuloja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta alueen nykytilanteeseen.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutoksen toteuttamisella ei ole vaikutusta luontoon ja maisemaan.

---

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutoksen toteuttamisella ei ole vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksen toteuttamisella ei ole vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön. Kaupunkikuva säilyy ennallaan.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä. Alueella on olemassa kookkaita rakennuksia, minkä lisäksi piha-alue on laajalti asfaltoitu. Alueella on olemassa oleva hulevesiverkosto.

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

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

### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Alue säilyy kaupan alueena, mutta päivittäistavarakaupan määrää rajoitetaan.

---

## TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava toteutuu vaiheittain useamman vuoden aikana. Vanhojen rakennusten käyttöönotto voi tapahtua nopeallakin aikataululla. Uudisrakennukset toteutunevat tontin ostajien toimesta muutamana vuoden sisällä. Kaupan alan yritysten osalta toteutumiseen vaikuttavat myös taloussuhdanteiden vaihtelut.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako. Alueille laaditaan erillinen tonttijako ennen rakentamista. Asemakaava alueella on pääosin kunnallistekniikkaa valmiina ja osa kadunrakenteista on rakennettu valmiiksi. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

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

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

---

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

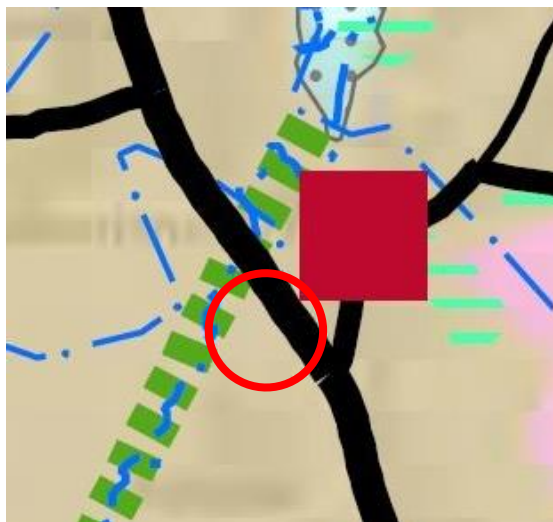
## 1. YLI-JUSSILA, HYRYLÄ

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007) sekä 4 vaihemaankuntakaavaa.

Vaihemaakuntakaava 1 (lainvoima 2012) täydentää kokonaismaakuntakaavaa sellaisten teemojen osalta, joista aiheutuu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavassa ei ole alueita koskevia muutoksia.

Vaihemaakuntakaavassa 3 (lainvoima 2014) esitetään paikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä, joten sillä ei ole vaikutusta kaavoihin.



Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Kaavassa alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi.

---

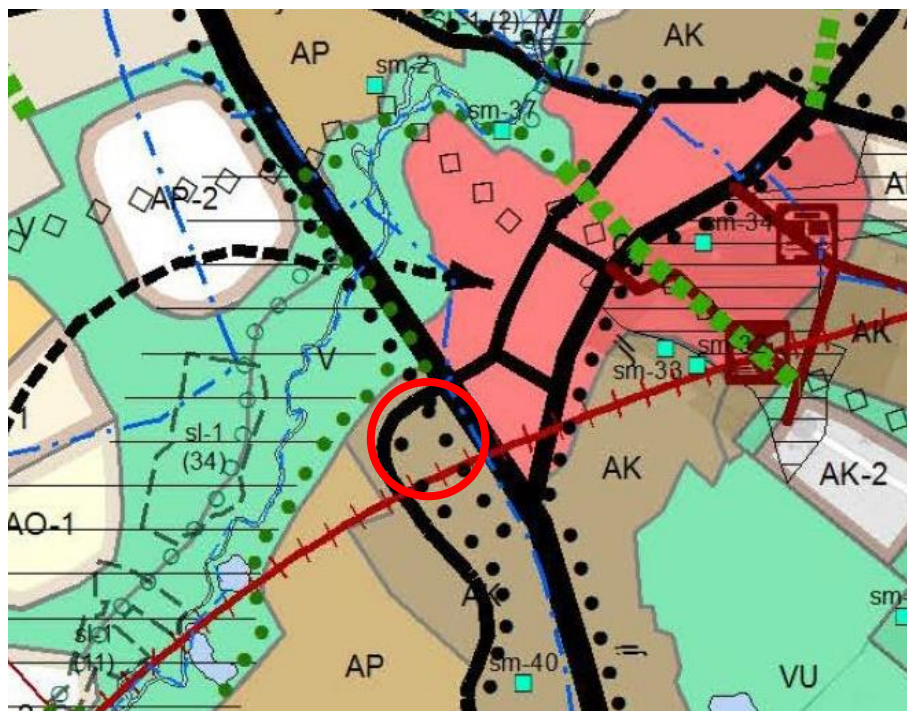
Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi teemaa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viher-rakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa ei ole aluetta koskevia muutoksia.

### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Hyrylän laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen), mutta sillä ei ole vaikutusta tälle alueelle.

Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavan. Tuusulan uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK).

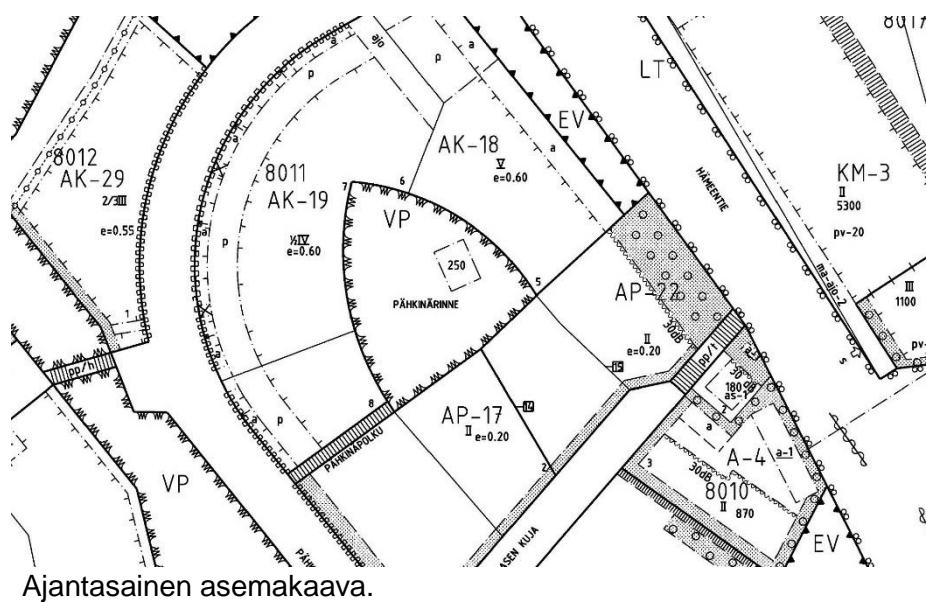
Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavan. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 12.12.2018.) tavoitteet.



Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (12.12.2018).

### Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 3229 alue on merkitty puistoksi (VP) ja puistoon on merkitty rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup>



Ajantasainen asemakaava.

#### Pohjakartta

Asemakaavassa on Tuusulan kunnan pohjakartta vuodelta xxxx.

#### Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen sekä AK-tontin 5.  
Ks. liitekartta maanomistuksesta.

#### Muut lähtökohdat

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

## 2. AATTOLA, HYRYLÄ

### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jonka lisäksi se on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Kaavassa alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi.

Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi teemaa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viher rakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa kumottiin merkintä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) ja lisättiin merkintä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

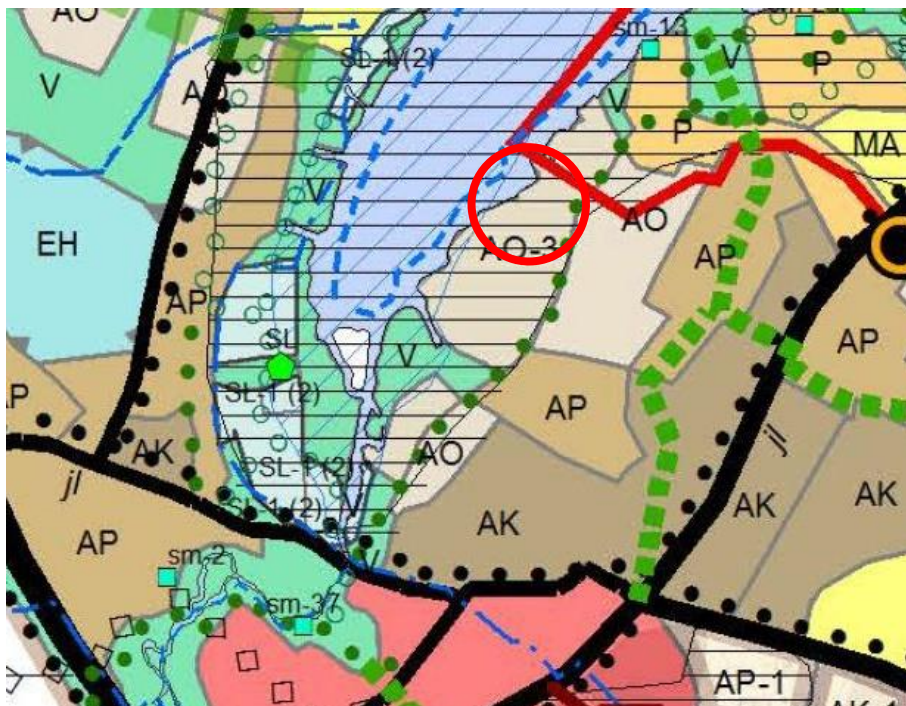
### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Hyrylän laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen), mutta sillä ei ole vaikutusta tälle alueelle.

Tuusulan uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) alue on merkitty säilyväksi omakotivaltaiseksi asuinalueeksi (AO-3) sekä maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.



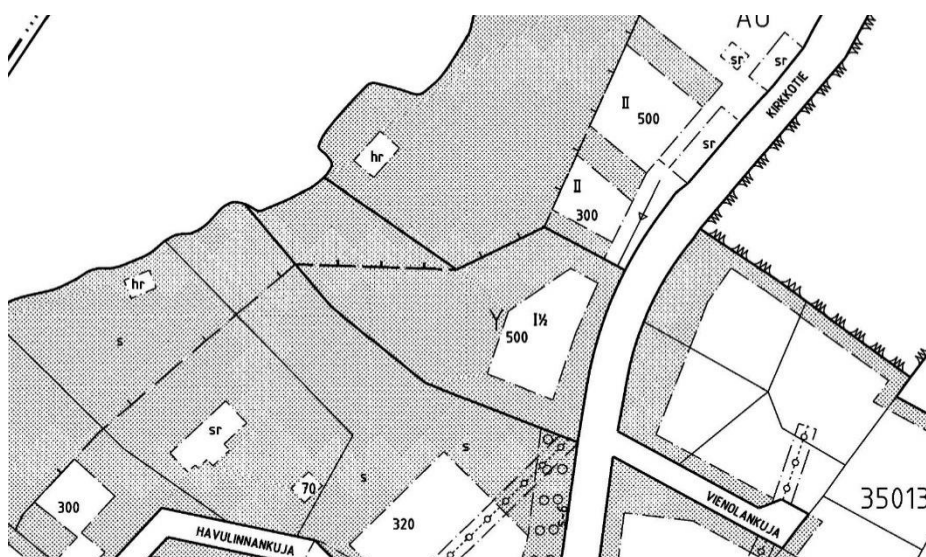
Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavan. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 12.12.2018.) tavoitteet.



Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (12.12.2018).

### Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 066 alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle saa rakentaa 500 m<sup>2</sup> kokoisen ja 1½ kerroksisen rakennuksen. Rannan puoli on merkitty rantavyöhykkeeksi, jolla rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Rakennusala lukuun ottamatta koko tontti on merkitty istutettavaksi rakennuspaikan osaksi.



Ajantasainen asemakaava.

#### Pohjakartta

Asemakaavassa on Tuusulan kunnan pohjakartta vuodelta xxxx.

#### Maaomistus

Tuusulan kunta omistaa kiinteistön alueen.  
Ks. liitekartta maanomistuksesta.

#### Muut lähtökohdat

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

### 3. PRIJUUTTI, HYRYLÄ

#### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jonka lisäksi se on merkitty pohjavesialueeksi.

Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Kaavassa alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi.

---

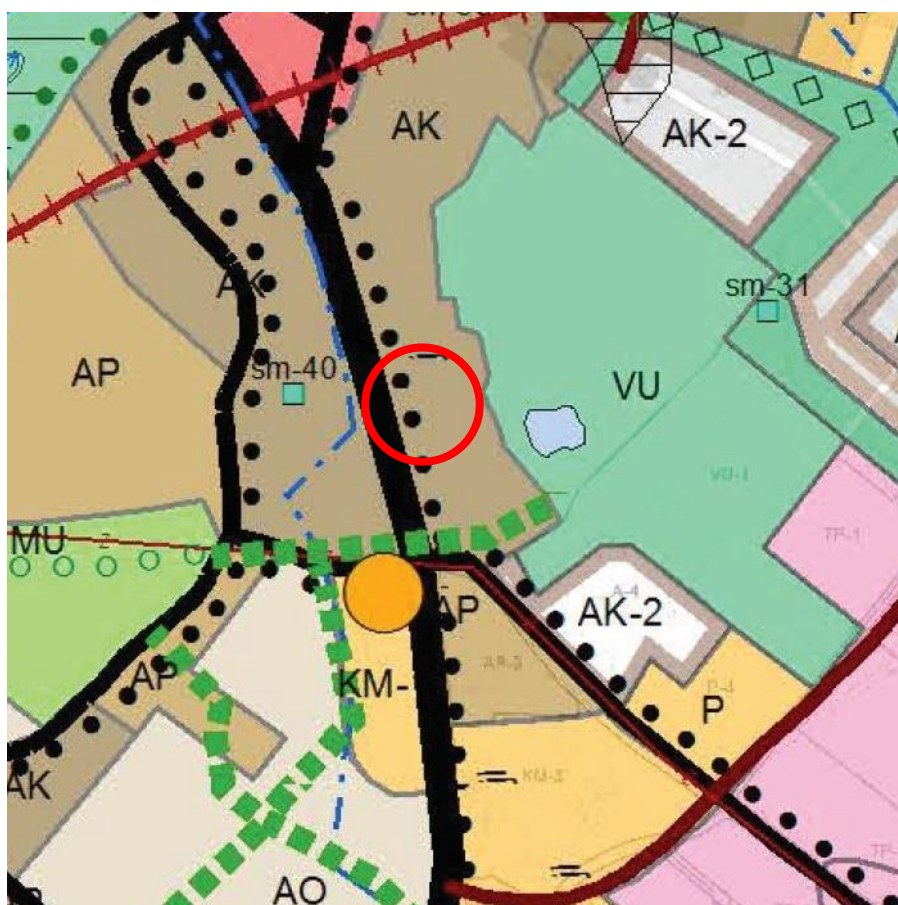
Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi teemaa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viher rakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa ei ole aluetta koskevia muutoksia.

#### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Hyrylän laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen), mutta sillä ei ole vaikutusta tälle alueelle.

Tuusulan uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK) ja alueen läpi kulkee pyöräilyn runkoverkko. Lisäksi alue on pohjavesialuetta.

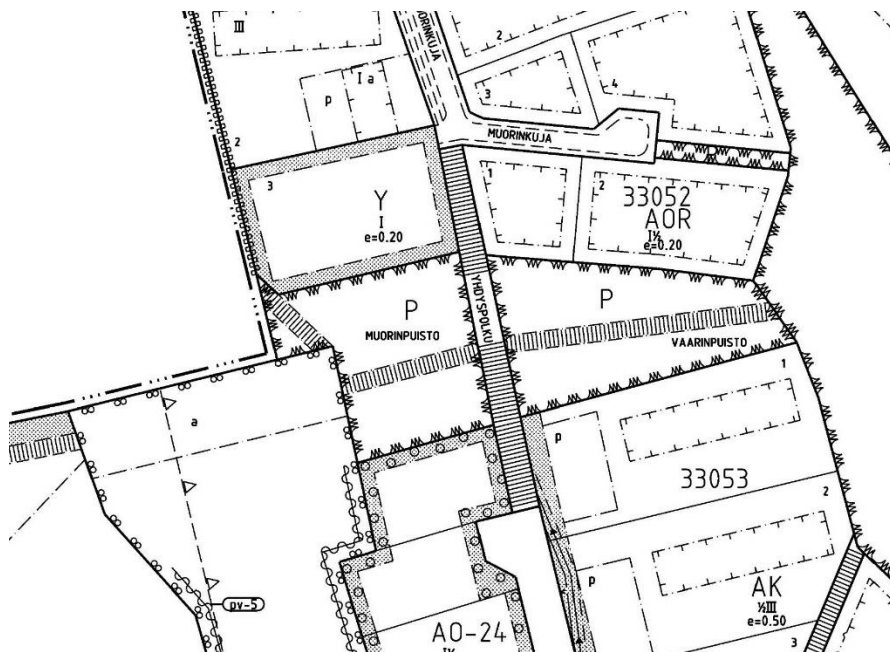
Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavan. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 12.12.2018.) tavoitteet.



Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (12.12.2018).

#### Asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa nro 045 ja nro 3181 alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), puistoksi (P) sekä erillispientalojen kortteli-alueeksi jolla on tontinrajat osoitettu puin ja pensain istutettavaksi. Alueella kulkee yleiselle jalankululle varattuja alueita, joista Yhdyspolulla on huoltoajo sallittu.



Ajantasainen asemakaava.

#### Pohjakartta

Asemakaavassa on Tuusulan kunnan pohjakartta vuodelta xxxx.

#### Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa Prijuutin tontin, puistoalueet sekä toteuttamattomat pientalotontit sekä kevyen liikenteen väylät. Tuusulan väylä on valtion omistuksessa. Ks. liitekartta maanomistuksesta.

#### Muut lähtökohdat

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

#### 4. MÄNNISTÖNPUISTO, KELLOKOSKI

##### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

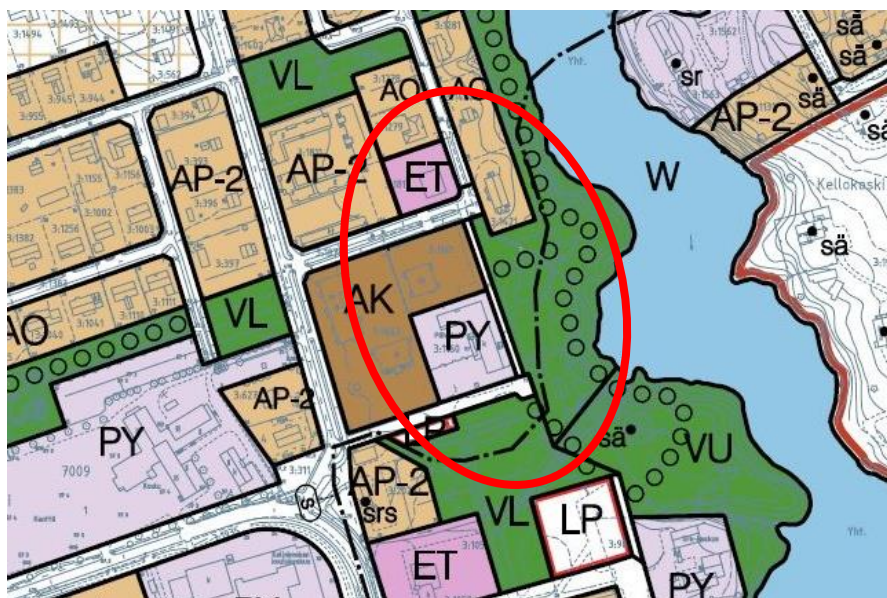
Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Kaavassa alue soitettiin kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi teemaa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viher rakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa kumottiin merkintä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) ja lisättiin merkintä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

##### Yleiskaava

Alueella on voimassa Kellokosken osayleiskaavaa (KV 6.9.2010.) Kaavassa alue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Rannan puolella on lähivirkistysalue, jossa kulkee lisäksi

ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi puistossa on alue jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenteet ja ympäristö säilytetään (s).



Kellokosken osayleiskaavaa (KV 6.9.2010.)

Tuusulan uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), virkistyslaueeksi. Lisäksi alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Pohjoisessa on osoitettu viheryhteystarve rantaa kohti.

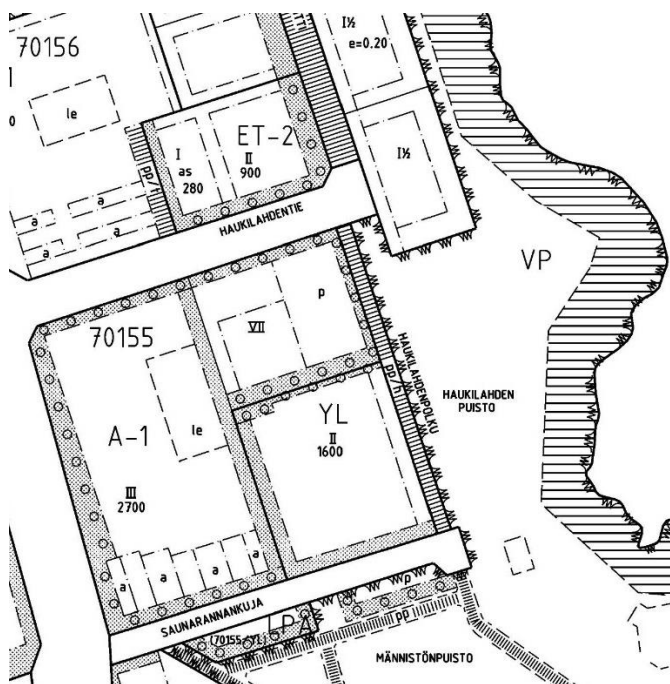
Yleiskaava 2040 ei tule korvaamaan Kellokosken osayleiskaavan. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 12.12.2018.) tavoitteet.



Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (12.12.2018).

## Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 3169 alue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten alueeksi (YL) jolle saa rakentaa 1600 m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen, puistoksi (VP) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-2), jolle saa sijoittaa asuntoja. Lisäksi alueella kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tiealue, jolla huoltoajo on sallittu. YL ja ET-2 tonteilla on tontinrajoille osoitettu istutettavia tontin osia.



Ajantasainen asemakaava.

## Pohjakartta

Asemakaavassa on Tuusulan kunnan pohjakartta vuodelta xxxx.

## Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa YL-tontin, sille kuuluneen LPA-alueen, puiston sekä kevyen liikenteen väylän. Ks. liitekartta maanomistuksesta.

## Muut lähtökohdat

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

## 5. LEIKKURINKUJA - UUNIMIEHENPUISTO, JOKELA

## Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

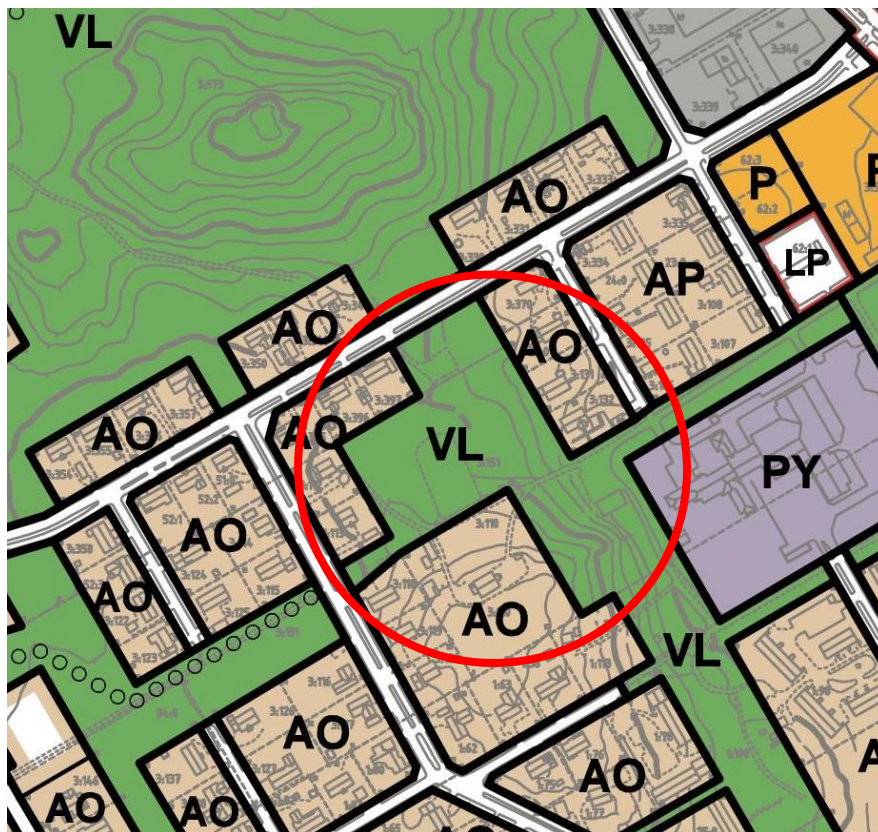
Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Kaavassa alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi.

Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi teemaa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viher rakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa ei ole aluetta koskevia muutoksia.

## Yleiskaava

Alueella on voimassa Jokelan osayleiskaavaa (KV 13.3.2006). Kaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

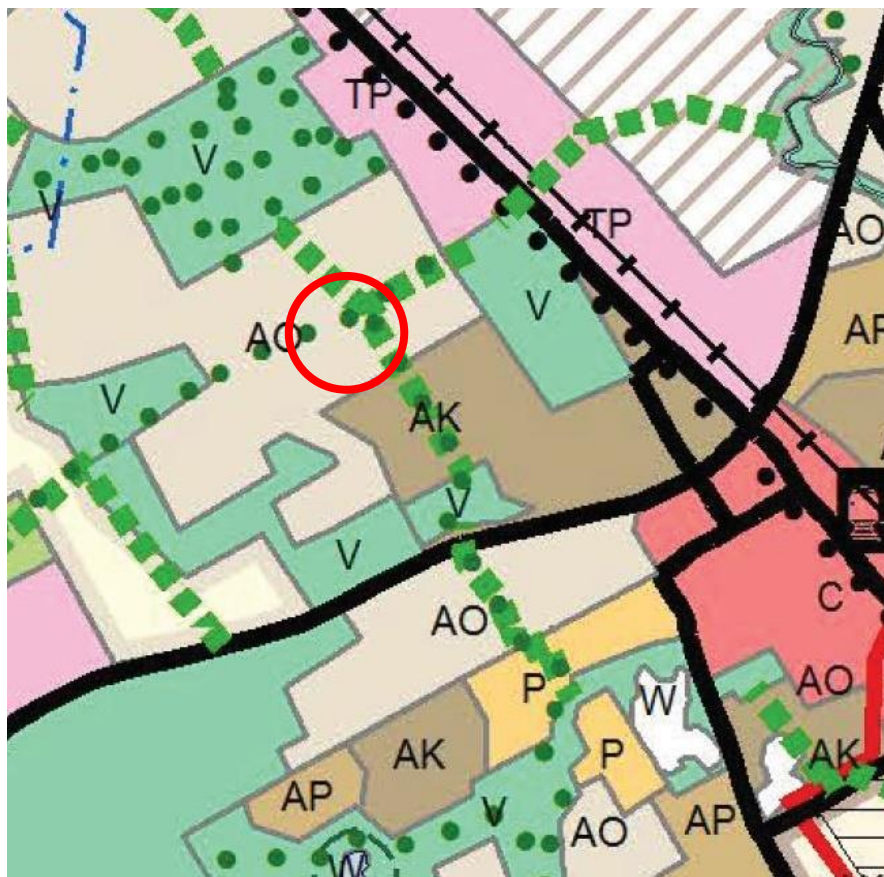




Jokelan osayleiskaavaa (11.6.2008).

Tuusulan uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) alue on merkitty omakotivaltaiseksi asuinalueeksi (AO), jonka läpi kulkee viheryhteystarve sekä oleva ulkoilureitti.

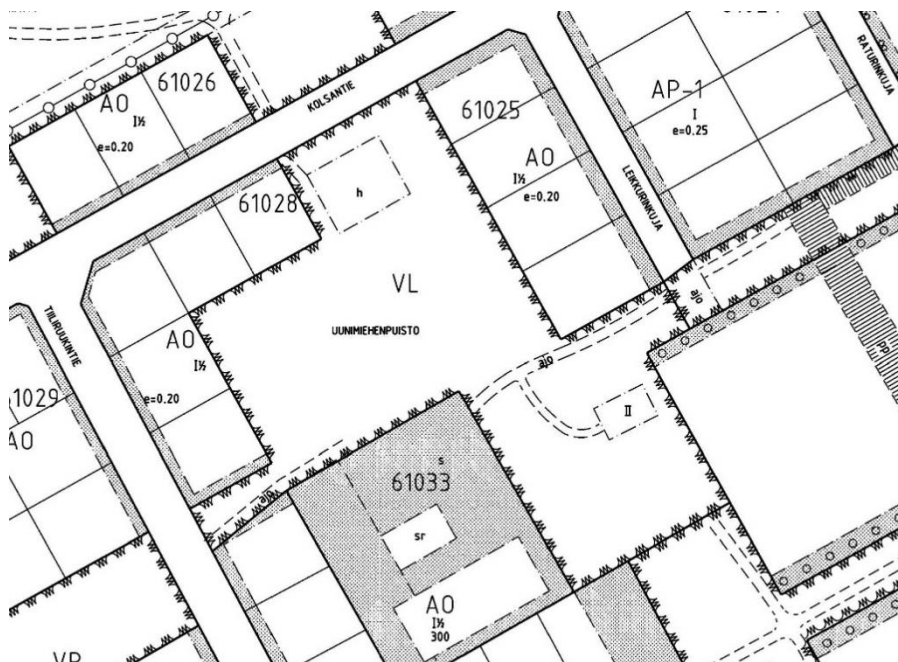
Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Jokelan osayleiskaavan. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 12.12.2018.) tavoitteet.



Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (12.12.2018).

### Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 3270 alue on merkitty puistoksi (VP) jolle on sijoitettu rakennusala ja ajo sille sekä asumiseen liittyvien huoltopalveluiden alue.



Ajantasainen asemakaava.

### Pohjakartta

Asemakaavassa on Tuusulan kunnan pohjakartta vuodelta xxxx.

### Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa virkistysalueen.  
Ks. liitekartta maanomistuksesta.

### Muut lähtökohdat

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

## 6. TUUSULANVÄYLÄ, SULA, HYRYLÄ

### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jonka lisäksi se on merkitty pohjavesialueeksi.

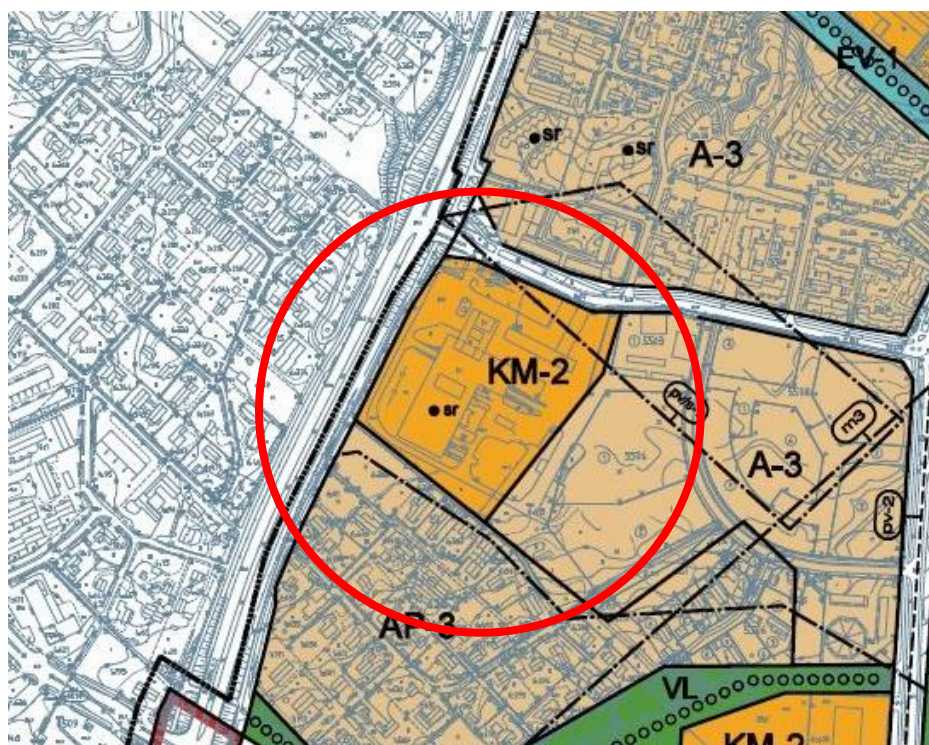
Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Kaavassa ei ole aluetta koskevia muutoksia.

Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että

kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi teemaa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viher-rakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa ei ole aluetta koskevia muutoksia.

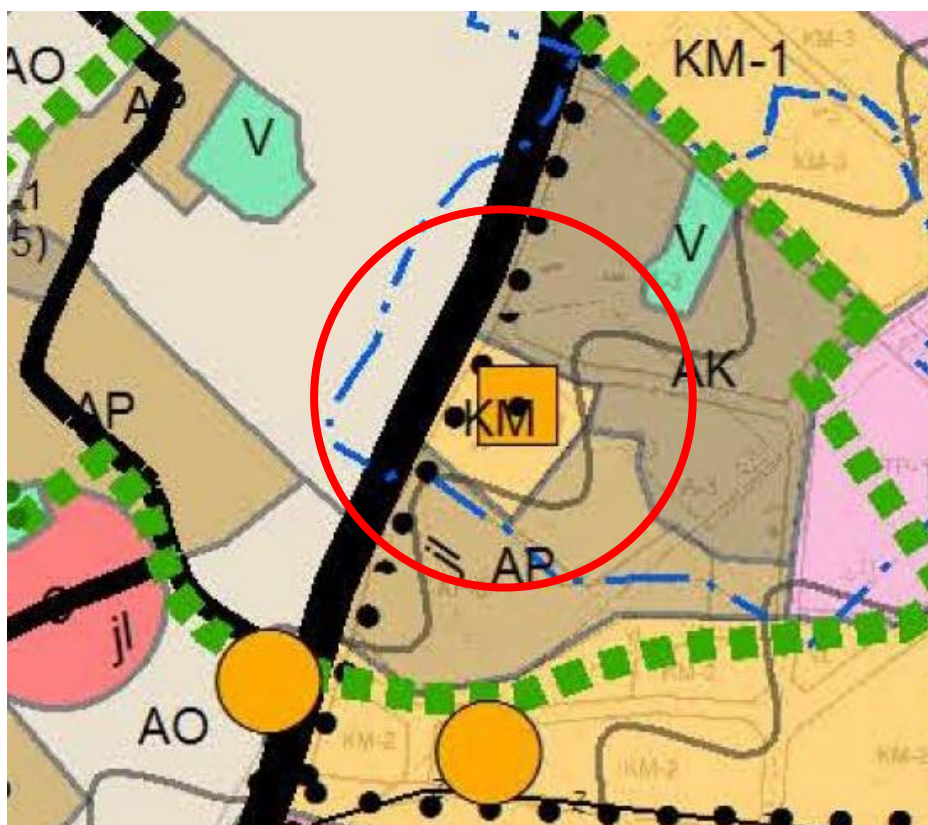
## Yleiskaava

Alueella on voimassa Sulan osayleiskaavan (KV 7.12.2015). Alueelle on laadittu lisäksi Hyrylän laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen), mutta sillä ei ole vaikutusta tälle alueelle. Sulan osayleiskaavassa alue on merkitty kaupallisten palveluiden alueeksi (KM-2). Lisäksi nykyinen rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr) ja alueen pohjoisreunassa on vedenottamon alue (pv/s-1).



Sulan osayleiskaavan (KV 7.12.2015).

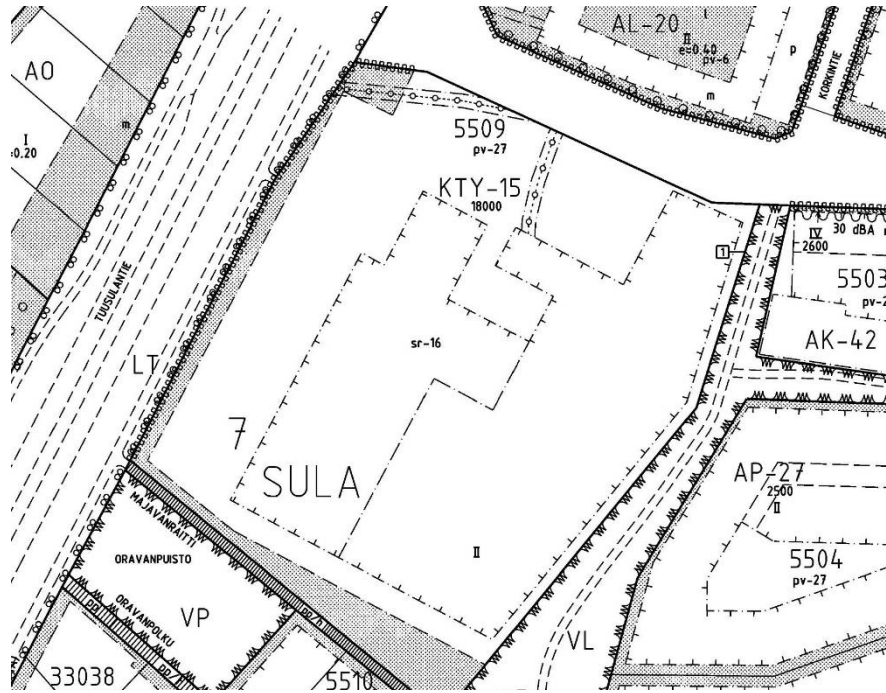
Yleiskaava 2040 ei tule korvaamaan Sulan osayleiskaavaa. Yleiskaavassa 2040 alue on merkitty seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM), joka on tarkoitettu tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Alueelle on merkitty kohdemerkintä: uusi keskusta-alueiden ulkopuolinen yli 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen ohjeellinen päivittäiskaupan sijainti tavoiteverkoston toisessa vaiheessa. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 12.12.2018.) tavoitteet.



Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (12.12.2018).

#### Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 3446 alue on merkitty liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-15), jolla uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojeltavan rakennuksen keskeinen asema taajamakuussa säilyy. Ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista maakuntamuseolle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tuusulantien puoleisella tontinrajalla on liityntäkielto. Länsi- ja etelärajalla on merkittynä istutettava alueen osa. Tontti on pohjavesialuetta. Pohjoisosassa on kaksi maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa.



Ajantasainen asemakaava.

#### Pohjakartta

Asemakaavassa on Tuusulan kunnan pohjakartta vuodelta xxxx.

#### Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa.  
Ks. liitekartta maanomistuksesta.

#### Muut lähtökohdat

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

## 7. KORVENRANNANTIE, SULA, HYRYLÄ

## Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaava (lainvoima 2007).

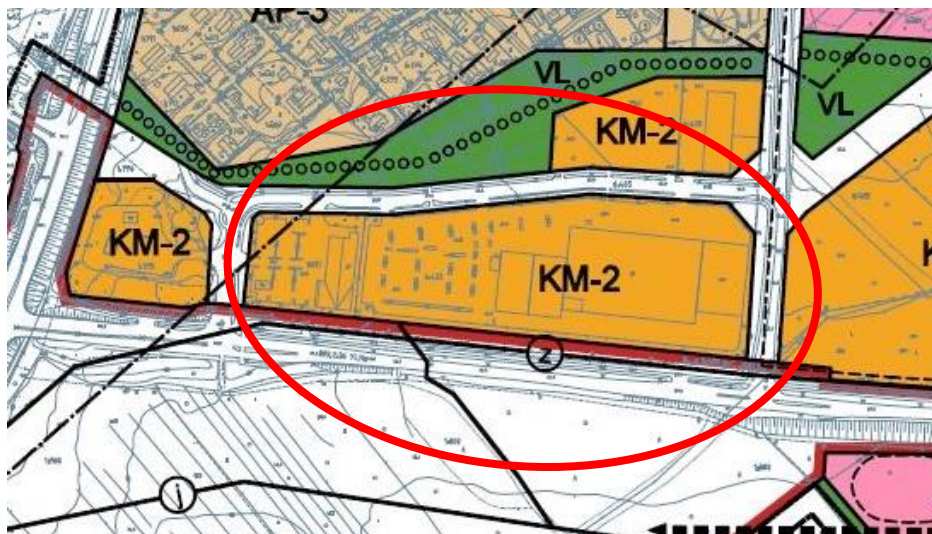
Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jonka lisäksi se on merkitty pohjavesialueeksi.

Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Kaavassa alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi teemaa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viher rakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

## Yleiskaava

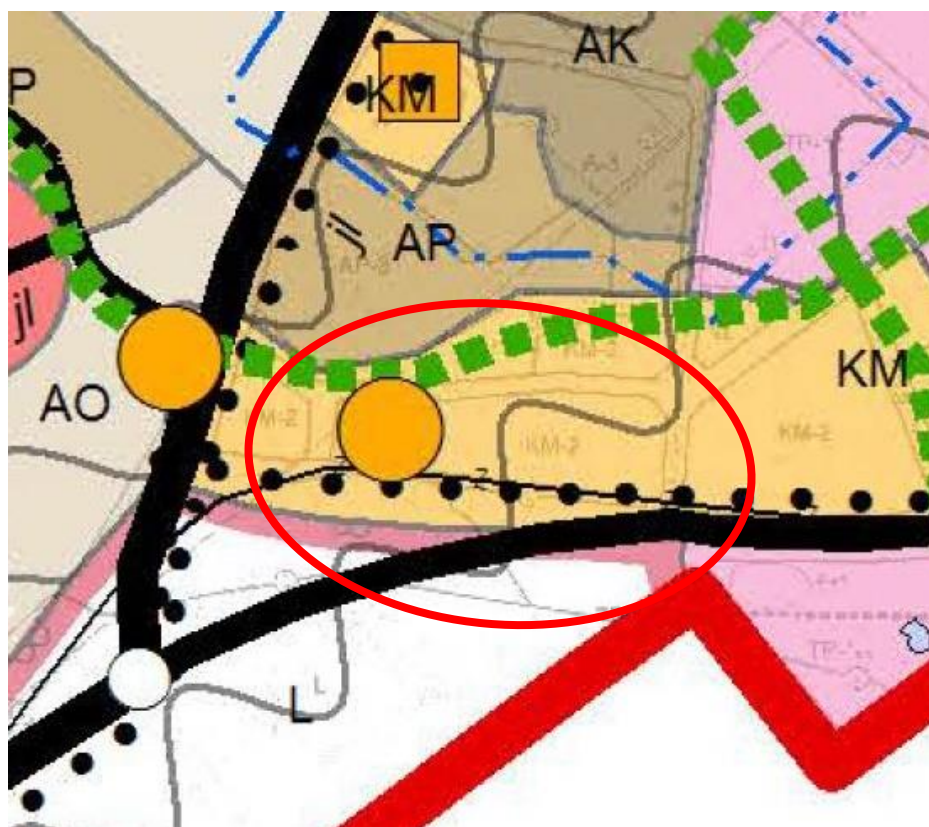
Alueella on voimassa Sulan osayleiskaavan (KV 7.12.2015). Sulan osayleiskaavassa alue on merkitty kaupallisten palveluiden alueeksi (KM-2). Lisäksi alue kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 3.



Sulan osayleiskaavan (KV 7.12.2015).

Yleiskaava 2040 ei tule korvaamaan Sulan osayleiskaavaa. Yleiskaavassa 2040 alue on merkitty seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM), joka on tarkoitettu tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Alueelle on merkitty kohdemerkintä keskusta-alueiden ulkopuoliselle päivittäistavarakaupalle. Alue on lentomeluvyöhykettä, länsiosassa 50-55 Lden ja itäosassa 55-60 Lden. Alueen eteläpuolelle on merkitty voimalinja (z) ja pyöräilyn runkoverkko. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 12.12.2018.) tavoitteet.

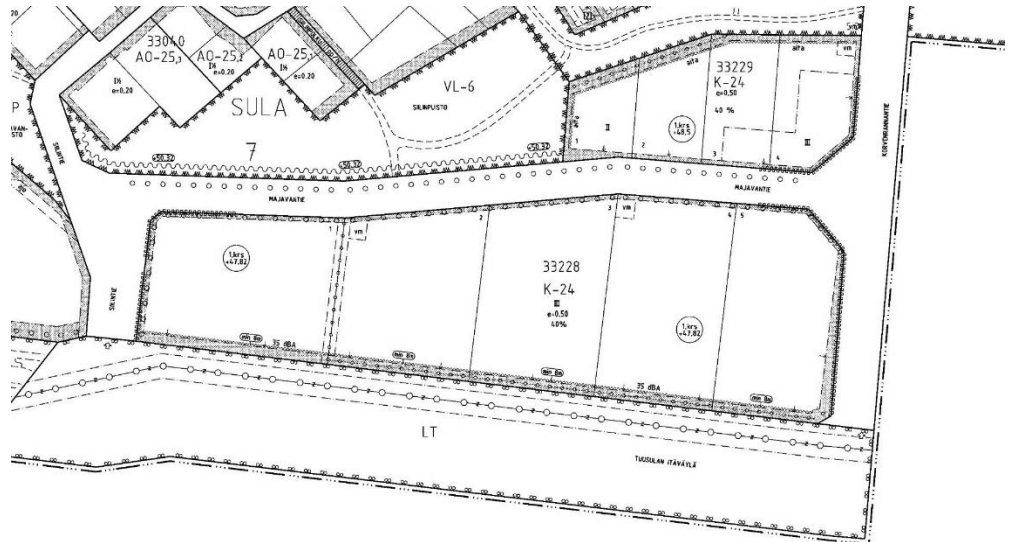




Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (12.12.2018)

#### Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 3410 alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristövaikutuksiltaan niihin verrattavien työtilojen korttelialueeksi (KTY-24). Alueella saa käyttää 40% alueesta tai rakennusosalasta rakentamiseen. Tontin rajoilla on liityntäkieltoja, istutettavia alueita sekä maanalaisille johdoille varattuja alueita. Eteläsivulla on julkisivun vähimmäiskorkeudeksi osoitettu 8 m ja melunsuojaukseksi 35 dba. Majavatien puolella on kaksi ohjeellista puistomuuntamon paikkaa.



Ajantasainen asemakaava.

#### Pohjakartta

Asemakaavassa on Tuusulan kunnan pohjakartta vuodelta xxxx.

#### Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa.  
Ks. liitekartta maanomistuksesta.

#### Muut lähtökohdat

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

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

#### Vireilletulo

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kohteiden 1-3 ja 5 osalta kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta. Kohde 4 on otettu osaksi kaavahanke kunnanhallituksen päätöksellä 29.10.2018 §370.

Kohteet 6 ja 7 on asetettu rakennuskieltoon (valtuusto 8.5.2017 §67, jatkettu valtuuston päätöksellä 19.3.2018 §26) asemakaavan laatimisen ajaksi, jotta niiden suhde Hyrylän laajempaan kauppal-

liseen rakenteeseen voitaisiin selvittää ja alueille laatia tarpeelliset kaavamuutokset. Valtuusto on päättänyt kokouksessaan 19.3.2018 § 25, että Hyrylän keskusta-alueen ulkopuoliset lähi-kaupat voivat edetä toisessa vaiheessa Hyrylän keskustan liikekeskuksen jälkeen.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa: Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään kaavatyön seuraavassa vaiheessa.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.–29.3.2019.

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.2.–29.3.2019 seuraavissa paikoissa:

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

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut viranomaiskannanottoja. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin Aattolan tontin rakennusoikeuden määrään sekä rannan käyttöön sekä olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

---

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

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 8.5.2019  
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos

Tuusulassa 8.5.2019

Pia Sjöroos

1. Yli-Jussila, Hyrylä

2. Aattola, Hyrylä

3. Prijuutti, Hyrylä

4. Vanha Ruukin yleinen sauna, Kellokoski

5. Kolsan vanhan maatilán autotalli, Jokela

6. Tuusulanväylä, Sula, Hyrylä

7. Korvenrannantie, Sula, Hyrylä

---