



1. Yli-Jussila
3. Prijuutti
4. Männistönpuisto
5. Leikkurinkuja – Uunimiehenpuisto

## KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT ASEMAKAAVA

JA

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus  
nro 3552

TUUSULA

**Rakentamisen**  
taidetta.

## TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3552  
PÄIVÄTTY 08.04.2020

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 sekä katu- ja puistoalueet.

**3. Prijuutti**

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 7051 sekä katu- ja puistoalueet.

**5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto**

2. kunnanosan (Jokela)  
virkistysaluetta.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 6031 tontit 1-3, kortteli 6032 sekä katu- ja puistoalueet.

Kohteet 6 ja 7 (Tuusulanväylä ja Korvenrannantie) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt kaavasta luonnosvaiheen jälkeen sekä kohde 2 ehdotusvaiheen jälkeen ja niitä jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

---

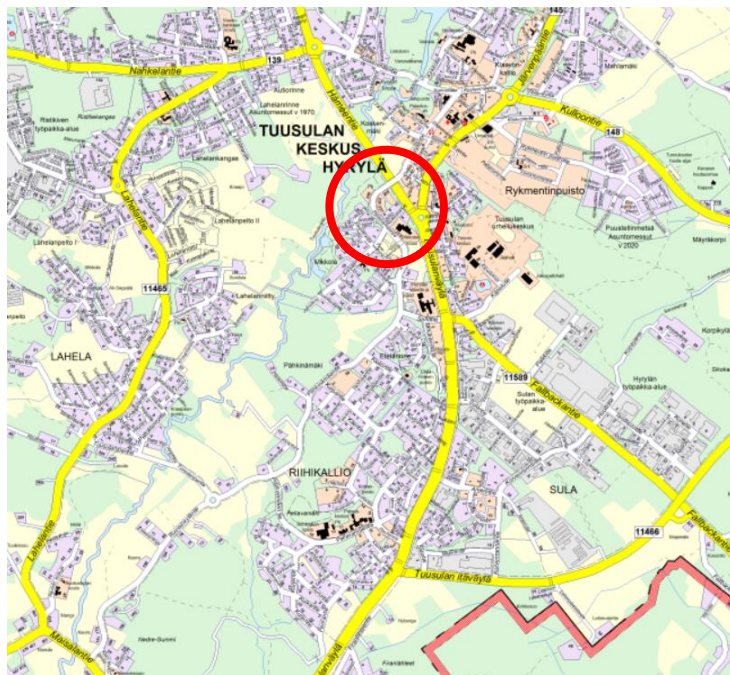
Kaavan nimi:  
Kehitettävät kiinteistöt asemakaava ja asemakaavan muutos

Laatija:  
Tengbom Arkkitehdit Oy

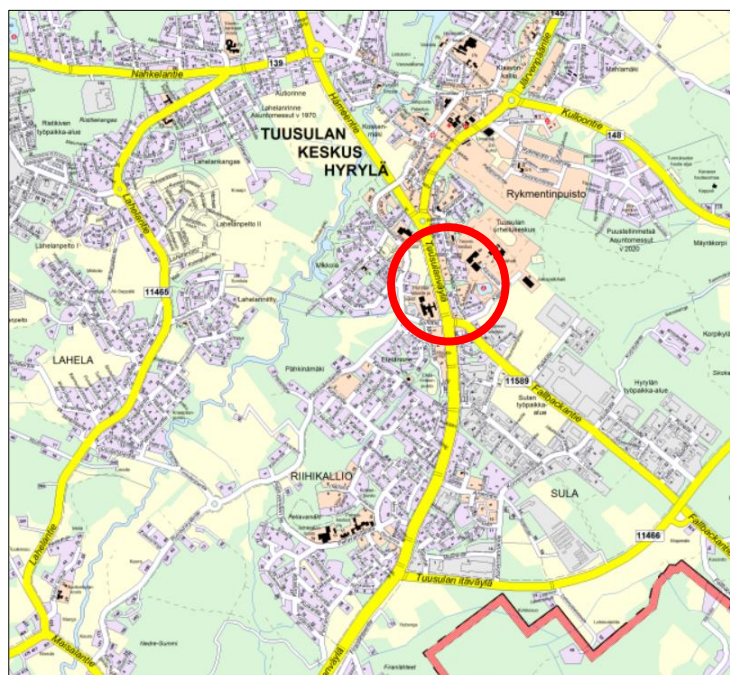
Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.2.2019  
Kuntakehityslautakunta: 8.5.2019  
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRL 62 §): 23.5-24.6.2019  
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.12.2019-  
31.01.2020  
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueiden sijainti:

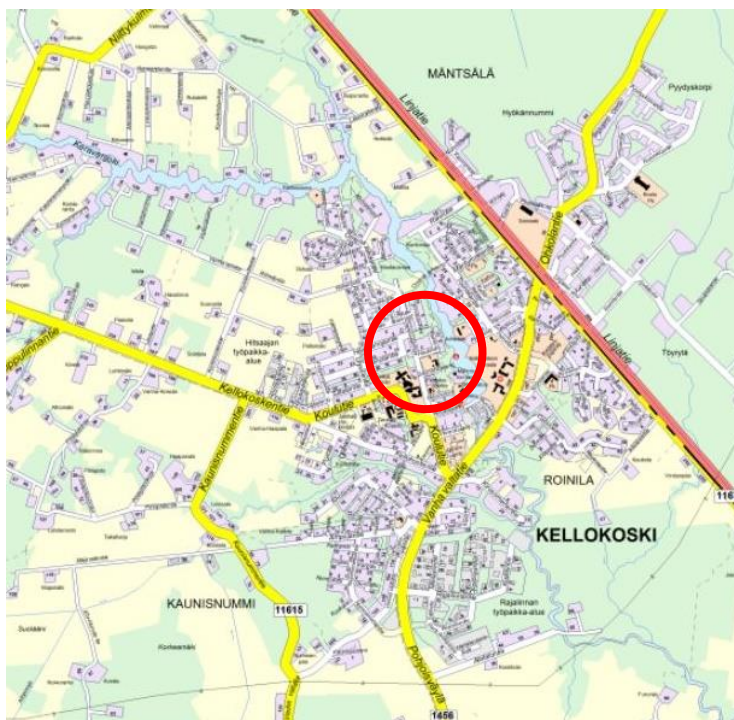
### 1. Yli-Jussila, Hyrylä



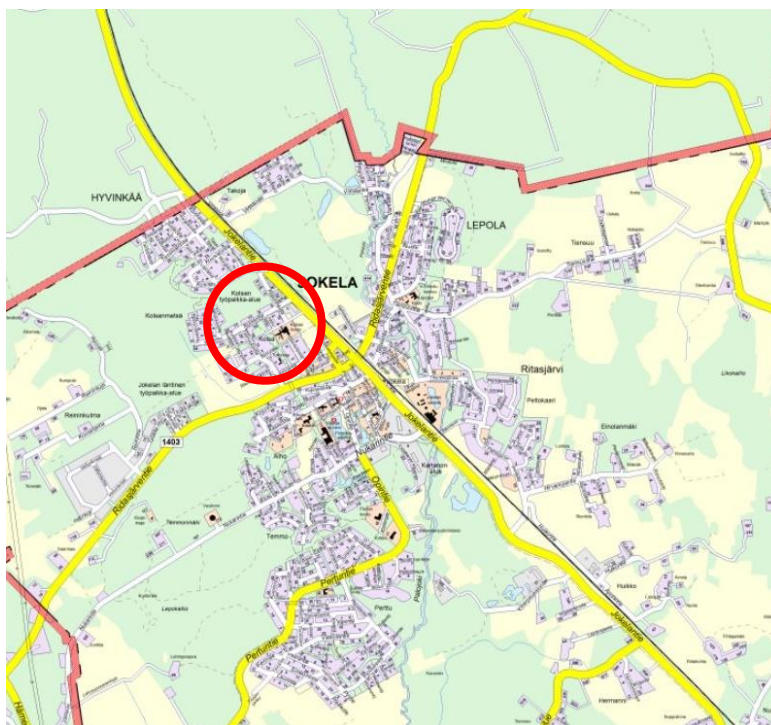
## 3. Prijuutti, Hyrylä



## 4. Männistönpuisto, Kellokoski



## 5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto, Jokela



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

**Asemakaavoitus:** Henna Lindström, vs. kaavoituspäällikkö,  
Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija, Maarit Suomenkorpi, kaa-  
van laatija

**Kaavapiirtäminen:** Justiina Mäenpää/Jussi Uusihonko

**Havainnekuvat:** Lasse Olaste

**Kunnallistekniikka:** Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Janna Nieminen, suunnitteluinsi-  
nööri

**Yleiskaavoitus:** Henna Lindström

**Maankäyttö:** Tuija Palkki

Tilakeskus: Ritva Lappalainen

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Jukka Sahlakari, vesilaitoksen joh-  
taja

Muut viranomaistahot

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): Tuomas Autere  
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Anu Tyni (vesistönsuojelu,  
pienvedet)

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

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	9
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
Tavoitteet .....	12
Kokonaismitoitus .....	12
1. Yli-Jussila .....	13
Mitoitus .....	13
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	13
Liikenne .....	15
Palvelut .....	17
Esteettömyys .....	17
Luonnonympäristö .....	17
Ekologinen kestävyys .....	17
Suojelukohteet .....	18
Yhdyskuntatekninen huolto .....	20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	20
Ympäristöhäiriöt .....	21
3. Prijuutti .....	21
Mitoitus .....	21
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	21
Liikenne .....	23
Palvelut .....	24
Esteettömyys .....	25
Luonnonympäristö .....	25
Ekologinen kestävyys .....	25
Suojelukohteet .....	26
Yhdyskuntatekninen huolto .....	28
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	28
Ympäristöhäiriöt .....	29
4. Männistönpuisto .....	30
Mitoitus .....	30
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	31
Liikenne .....	32

---

Palvelut .....	33
Esteettömyys.....	33
Luonnonympäristö.....	33
Ekologinen kestävyys.....	34
Suojelukohteet .....	34
Yhdyskuntatekninen huolto .....	37
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	37
5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto .....	38
Mitoitus.....	38
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	38
Liikenne.....	40
Palvelut .....	40
Esteettömyys.....	40
Luonnonympäristö.....	41
Ekologinen kestävyys.....	41
Suojelukohteet .....	41
Yhdyskuntatekninen huolto .....	43
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	44
VAIKUTUKSET .....	44
1. Yli-Jussila.....	45
3. Prijuutti .....	47
4. Männistönpuisto.....	49
5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto .....	50
TOTEUTUS.....	52
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	53
1. Yli-Jussila, Hyrylä.....	53
3. Prijuutti, Hyrylä.....	56
4. Männistönpuisto, Kellokoski.....	59
5. Leikkurinkuja- Uunimiehenpuisto, Jokela .....	62
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	65

---

## LIITTEET

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

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- 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
  - 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
  - Tuusulan luontoselvitykset 2019, Enviro Oy.
-



## TIIVISTELMÄ

### 1. Yli-Jussila

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan lounaispuolella sijaitsevaa puistoaluetta, jolla sijaitsee Yli-Jussilan rakennus. Rakennukselle erotetaan pieni tontti ja sallitaan talousrakennuksien (t), kuten uuden autotallin/varaston sekä pihasaunan rakentaminen. Ajoyhteys tontille on osoitettu rasitteena korttelin 8011 kerrostalotonttien 5 ja 6 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 maanmuokaus ja liikenne puiston läpi. (MRL 37.2 §)

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 5 300 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 5240 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 60 k-m<sup>2</sup> uuden autotallin myötä. Asuntojen määrä ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, mikäli ajoyhteys AO-tontille voidaan toteuttaa rasitteena kerrostalotonttien kautta. Taloudellisen vastuun kerrostalotonttien kautta osoitetusta ajorasitteesta (rakentamisesta ja ylläpidosta) kantaa rasitteen hyödyntäjä. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä.

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

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen, Pähkinäpolun alueen sekä korttelin 8011 AK-tontin 5. Tontti 6 on yksityisomistuksessa. Kaavamuuotos on tehty kunnan aloitteesta.

### 3. Prijuutti

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjillään pitkään, mutta parhaillaan sitä kunnostetaan yhteisölliseen käyttöön. Rakennus on alun perin koko keskisen Uudenmaan ensimmäinen kauppa, joka perustettiin Hyrylään hyvälle paikalle valtamaantien laitaan. Vuosina 1908–1967 rakennus oli venäläisen hyväntekeväisyysyhdistyksen kesäsiirtolana.

Korttelin 8127 tontti 3 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 kortteliin 8128 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 2 200 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 1250 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 20 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 miljö (kh). Läheinen päiväkotiki on purettu ja korttelin 7052 YL-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 550 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 1600 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 heikkänä 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 korttelissa 61033 sijaitsee suojeltu Kolsan vanhan maatilan päärakennus. Kolsan vanhalle piharakennukselle on osoitettu kortteliin 6032 oma AO-tontti, numero 1. Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Alueelle on johdettu uusi katu. Uunimiehenpuisto on säilytetty virkistyskäytössä.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 810 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa Kolsan vanhalle piharakennukselle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 810 k-m<sup>2</sup>, josta uusien asuinpientalojen osuus on 570 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu yhteensä neljä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uuden kadun toteutuksen myötä sekä 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.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

---

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojeleminen.

Kaava käsittää neljä erillistä aluetta, joista kaksi sijaitsee Hyrylässä, yksi Kellokoskella ja yksi Jokelassa. Kohteet 6 ja 7 (Tuusulanväylä ja Korvenrannantie) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt kaavasta luonnosvaiheen jälkeen sekä kohde 2 (Aattola) ehdotusvaiheen jälkeen ja niitä jatketaan myöhemmin omana prosessina.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos, jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä.

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

### Kokonaismitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 79 650 m<sup>2</sup>.

Yleisen tien aluetta on yhteensä noin 24 800 m<sup>2</sup>.

Katualueita kevyen liikenteen väylät mukaan lukien noin 2 700 m<sup>2</sup>.

Virkistysalueita noin 28 000 m<sup>2</sup>.

Tonttialueita noin 24 200 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 10 860 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle muodostuu yhteensä noin 140 asuntoa, joista noin 50 on uusia.

---

## 1. YLI-JUSSILA

### Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on noin 5 240 k-m<sup>2</sup> ja kaavamuutoksen 5 300 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 60 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen määrä ei muutu.

AK-korttelialueita noin 8 300 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 990 k-m<sup>2</sup>

AO-korttelialueita noin 1 140 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 310 k-m<sup>2</sup>

puistoaluetta noin 3 150 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 ulkovaalaus 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 4 990 k-m<sup>2</sup>, josta tonttitehokudeksi 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 talousrakennuksille (t), jolle saa rakentaa autotalin/varaston sekä pihasaunan, yhteensä enintään 60 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennukselle on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokuudeksi muodostuu 0,27. Ajoyhteys tontille on merkitty toteutettavaksi AK-tonttien läpi.

Tontin saa rajata ympäristöön soveltuvasti pensasaidalla, pensasaidanteella tai rakennuksen tyyliin sopivalla, enintään 130 cm korkealla lauta-aidalla. 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 Pähkinämäentieltä 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 muu-

tos (27.6.2018/518), jonka mukaan asemakaavassa voidaan tonttia palveleva ajoyhteys määrätä perutellusti myös muulla tarkoituksen 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 asukkailla 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 päiväkotiki 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 on tehty luontoselvitys kesällä 2019. Selvityksen mukaan kasvillisuus tavanomaista, lounaiskulman järeät männyt näyttäviä ja säilyttämisen arvoisia. Ei todettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

### Kaavaratkaisu

Puisto säilyy ennallaan asukkaiden käytössä. Pihapiiri on mahdollista erottaa puistoalueesta puistoon soveltuvalla pensasaidalla, pensasaidanteella tai rakennuksen tyyliin sopivalla, enintään 130 cm korkealla lauta-aidalla.

## 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 käyttöön 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 tyhjiillään. 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. Viereisellä tontilla sijaitsee Kotikallion maa-ala 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 kaipaa 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. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu.





Kuvat: Yli-Jussila edustaa uusklassismia.

### Kaavaratkaisu

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.

## 3. PRIJUUTTI

### Mitoitus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on noin 1 250 k-m<sup>2</sup> ja kaavamuutoksen 2 200 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m<sup>2</sup>.

AK-korttelialueita noin 2 960 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 1 850 k-m<sup>2</sup>, uusia asuntoja muodostuu noin 20 kpl.

PTY-korttelialueita noin 3 280 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 350 k-m<sup>2</sup>

yleisen tien aluetta noin 24 800 m<sup>2</sup>

kevyen liikenteen väyliä noin 1 195 m<sup>2</sup>

puistoaluetta noin 7 200 m<sup>2</sup>

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjiään pitkään. Sitä on alettu kunnostaa Prijuutti 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 toteutumaton pientalotonttia alueen eteläosassa, joiden maankäytön tehosta-

mista tutkitaan. Alueen ympärillä on 1960–1970-luvuilla rakennettuja punatiilipintaisia kerrostaloja ja betonielementtikerrostaloja sekä tiiliverhoiltuja rivitaloja. Alueen eteläpuolella on pastellisävyyisiä pääosin 1950-luvun puutaloja.

Puiston puusto on lehtipuuvältaista 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, kaikille avointa yhteisöllistä toimintaa sekä palveluita, kuten kahvilan. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Prijuutin kerrosala on 200 k-m<sup>2</sup> ja se on merkitty suojeltavaksi (sr-28). Tontille on lisäksi osoitettu rakennusoikeutta talousrakennuksille, kuten työpaikalle, saunalle ja grillikatokselle 150 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus pienenee noin 305 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,11. 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 1 850 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e=0,6$ . Tontin rakennusoikeus kasvaa noin 1 260 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin 0,6. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Tontille on osoitettu autopaikkojen rakennusala (a). Rakennuksen ulkoseinien ääneneristävyyys 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).

---

### Maantien alue (LT)

Tuusulanväylän asemakaavoittamaton osuus on osoitettu maantien alueeksi. Mikkolan koulun eteläpuolelle on merkitty olemassa oleva alikulku (ak). 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 alikulkua.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Ajo Prijuutille tapahtuu Muorinkujan kautta. Tontin pohjoisosaan on toteutunut ajoyhteys pohjoispuolella, korttelin 8127 tontilla 2 sijaitsevalle kerrostalolle. Kiinteistölle ei kuitenkaan ole merkitty raittia. 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 ajoneuvon/vrk, josta raskaan liikenteen osuus 6,2 % eli 2 201 ajoneuvoa.

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

Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet 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. Prijuutin (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

Prijuutin alueelle (PTY/pv) on mahdollista sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai vers-  
tastoimintaa, kaikille avointa yhteisöllistä toimintaa sekä palveluita, kuten kahvila. 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 sirtäjää lukuun ottamatta.

### Kaavaratkaisu

Puisto säilyy ennallaan asukkaiden käytössä.



Kuva: Prijuutin pihalla kasvaa pääosin lehtipuita.

## 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, uuden käyttötarkoituksen osoittaminen sekä asuinalueiden tiivistäminen ovat kestävän kehityksen mukaisia toimenpiteitä.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Prijuutti sijaitsee maantien varrella Tuusulan Urheilukeskuksen länsipuolella Muorinpuiston vieressä, Hyrylän eteläpuolella. Prijuutin vieressä Tuusulanväylän toisella puolella sijaitsee Viksbergin tilan pihapiiri ja muinaisjäännosalue. Prijuuttiin liittyi alun perin useita piharakennuksia, jotka on kuitenkin jo purettu. Kiinteistö on Tuusulan kunnan omistuksessa, ja sitä kunnostetaan parhaillaan yhteisölliseksi tilaksi.

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 tyhjiällä.

Prijuutti on harjakattoinen ja yksikerroksinen hirsirakennus. Pohjoispäädyn kuusi huonetta ovat ensimmäisestä rakennusvaiheesta, eteläpäädyn huoneet myöhemmästä. Tienpuolen seitsenkulmainen 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. Ikkunankarmat 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 kruunuosot. 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. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu.

### Kaavaratkaisu

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. Prituutille 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 aluetta 3. 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 µg/m<sup>3</sup> lähellä Tuusulanväylää raja-arvon ollessa 150 µg/m<sup>3</sup>. Liikenteen aiheuttamat kuukauden 2. korkeimmat vuorokausipitoisuudet ovat 30-0 µg/m<sup>3</sup> ohjearvon ollessa 70 µg/m<sup>3</sup>.

---



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 1 600 k-m<sup>2</sup> ja kaavamutoksen 2 550 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennukselle ei voimassa olevassa kaavassa ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 27 kpl.

AK-korttelialueita noin 3 400 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 400 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 4 730 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 rakennusoi-keutta 2 400 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokuudeksi muodostuu 0,7. Suurin sallittu kerros-luku on IV. Tontin länsiosaan osoitettu leikki- ja oleske-lualue (le) sekä auton säilytyspaikan rakennusala (a).

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

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

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

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

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

### Puisto (VP)

Merkinnällä on osoitettu osa Männistönpuistosta ja Haukilahden-puistosta vanhan saunan ympäristössä. Puistoon on osoitettu ole-massa oleva leikkipuisto (le) sekä matonpesupaikka (h). Puistoon on merkitty rantavyöhyke, jolla puusto tulee säilyttää. Vyöhyk-keellä 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 pysäkipari 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. Alueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2019. Selvityksen mukaan luontoarvot keskittyvät rannan metsäiselle alueelle, jossa on pieniä lehtokuvioita ja varttunutta puustoa. Alueella havaittiin pieni kasvusto vaarantunutta keltamataraa. Alueella havaittiin muutama pohjanlepakko, rannalla pari vesisiippaa sekä ohilentävä pikkulepakko. Alueen keskiosassa epävarmaksi jäänyt havainto korvayököstä. Havaintojen perusteella arvokkaaksi luontokohteeksi rajattu rantametsä on osa siirtymäreittiä ja voidaan arvioida luokan II lepakkoalueeksi.

---

### Kaavaratkaisu

Kaavassa rantavyöhyke on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti säilytettäväksi. Rantavyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet. Rantavyöhyke turvaa lepakoiden siirtymäreitin säilymisen alueella.

Asumiseen liittyviä oleskelu- ja piha-alueita on sallittua suojata pensasaidalla, pensasaidanteella tai rakennuksen tyyliin sopivalla, enintään 130 cm korkealla lauta-aidalla. Verkkoaitaa tai muuria ei sallita.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Hoidetussa puistossa sijaitseva saunarakennus on asuinkäytössä sekä varastona. Entisen päiväkodin tontti on rakennettu ja muokattu.

### 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 kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänköksiä.

### 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 rautateollisuus-alueista. 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 piirimielisai-

---

raala, joka liittyy paitsi historiallisesti myös maisemallisesti ruukiin. 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. Padon 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.

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. Saumatossa 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 ilkeistä ja graffiteista. Lisäksi julkisivut ja savupiippu kaipaavat kunnostamista, ja sokkeli on paikoittain hyvin matala. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -in-

ventoinnissa (2014) saunarakennus on määritelty I luokan kohdeksi ja osaksi rakennettua kulttuurialuetta. Se on osa ruukin historiaa ja esimerkki mukavuuksista, joita tehdas tarjosi työntekijöilleen. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu.



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 kulttuurihis-

toriallinen ja/tai taajamakuullinen luonne säilyy. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

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 ja osa laskee luontaisesti kohti Keravanjokea. 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 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 4 390 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 810 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 4 kpl

puistoaluetta noin 12 900 m<sup>2</sup>

katualueita 900 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 ajoyhteys Leikkurinkujalta.

Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Rakennusoikeutta jokaiselle tontille on osoitettu 190 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokuudeksi 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.

Tontin saa rajata ympäristöön soveltuvasti pensasaidalla tai -aidanteella. Lauta- tai verkkoaitaa tai muuria ei sallita.



Kuva: Valaistu puistokäytävä Kolsan isännöitsijäntalon kohdalla.



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

### Puisto (VP)

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

## 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

Puiston länsiosaan uusille tonteille on osoitettu uusi katu, Uunimiehenpuistonpolku, Tiiliruukintien suunnasta. Myös isännöitsijän rakennukselle ajo tapahtuu uutta katua pitkin. Puiston itäosassa on sallittu ajo entisen piharakennuksen tontille. Pysäköinti tapahtuu tontilla.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

AO-korttelialue:  
2 ap / asunto

## Palvelut

### Lähtökohdat

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

## Esteettömyys

Puiston kaakkoisosa 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 on tehty luontoselvitys kesällä 2019. Selvityksen mukaan alueella ei ole merkittäviä luontokohteita tai lajiesiintymiä. Ei todettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

### 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 vesaikkaa ja rakennuksessa on graffiteja.

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

### Kaavaratkaisu

Rakennuksen käyttöönotto jäsentää vanhan autotallin muodostamaa maisemakuvaa ja pihapiiristä tulee hoidettu. Vanhan rakennuksen uudelleen käyttöönotto on kestävän 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 muinaisjäänköksiä.

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 korttelissa 61033. Isännöitsijän rakennuksen lisäksi kaksi paritalotyypistä tehtaanasuntoa on säilynyt alueella. Kolsan maatilan tuotantoa tukevia rakennuksia on säilynyt vain kaksi: autotalli sekä varastona toiminut tiilirakennus. Autotalli on Tuusulan kunnan omistuksessa ja tällä hetkellä tyhjillään.



Kuvat: Vanha autotalli ei ole tällä hetkellä käytössä.

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. Kohdetta ei ole ennestään suojeltu.

### Kaavaratkaisu

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

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Kolsan vanhaa autotallirakennusta ei ole liitetty vesi- ja viemäriverkoston. 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.

Alueella on sijainnut Kolsan vanhan maatilan piharakennus, mahdollisesti autotalli tai huoltorakennus. Alueella ei tiettävästi ole käytetty maaperän pilaantumista aiheuttavia aineita.

#### Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin menetelmin.

## VAIKUTUKSET

#### Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöry 2018
  - Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta. Pöry, 6.7.2018
  - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys, Tuusulan kunta, 2018
  - Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöry 2018
  - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
  - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
  - Hyrylän Pripjuutin 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
  - Tuusulan luontoselvitykset 2019, Enviro Oy.
-

## 1. YLI-JUSSILA

### Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

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

Taloudellisen vastuun kerrostalotonttien kautta osoitetusta ajorasitteen (rakentamisesta ja ylläpidosta) kantaa 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 talousrakennusten (t), kuten autotallin/varaston ja pihasaunan rakennusala. Talousrakennukset sijaitsevat puistoon nähden sivussa, olemassa olevan päärakennuksen yhteydessä. Ympäristöön ja rakennuksen tyyliin sovitetuilla talousrakennuksilla pihapiiristä voidaan muodostaa suojaisampi. Pääosa puistosta säilyy yhtenäisenä. Erillispientalotontin asuinkäyttöönoton vaikutusta maisemaan pyritään vähentämään määräyksellä, jonka mukaan tontin saa aidata ainoastaan pensasaidalla tai -aidanteella tai rakennuksen tyyliin sopivalla, enintään 130 cm korkealla lauta-aidalla. Puistoympäristössä selkeästi erottuvana ja tyyliin sopimattomaa verkkoaitaa 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. Järeät männyt säilyvät puiston lounaiskulmassa, kun ajoyhteyttä ei toteuteta puiston läpi.

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 asumiin 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, kulttuuriympäristöön 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 käyttöönto on kestävän kehityksen mukaista.

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

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

### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

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

---

### 3. PRIJUUTTI

#### Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

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

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja 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 kestävä kehitys mukaista. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta muutamalla toteutumattomalla pientalotontilla 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, taiteilijoiden 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, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön

Prijuutin pihalle on osoitettu mahdollisuus toteuttaa talousrakennuksia. Prijuutin pihalla on kuitenkin aikoinaan ollut useita talousrakennuksia, joten tältä osin maisemaan kohdistuvat muutokset ovat vanhalle pihapiirille luonteenomaisia, mikäli uudisrakentaminen toteutetaan suojeluarvot huomioiden. Prijuutti 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 käyttööotto on kestävä kehityksen mukaista.

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

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

Kerrostalotontin toteutuksessa tulee huomioida Tuusulan väylän aiheuttama meluhaitta. Oleskelualueet tulee sijoittaa sisäpihalle rakennuksen suojaan ja parvekkeet lasittaa.

### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

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

---



## 4. MÄNNISTÖNPUISTO

### Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset 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 kestävän kehityksen mukaista. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta muuttamalla entinen päiväkodin tontti asuinkerrostalontiksi.

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue on pihapiirejä sekä hoidettua puistoa. Rantavyöhykkeen puusto tulee säilyttää, mikä turvaa lepakoiden siirtymäreitin säilymisen. Entisen ruukin saunan tontilla asumiseen liittyviä oleskelu- ja piha-alueita on sallittua suojata pensasaidalla, pensasaidanteella tai rakennuksen tyyliin sopivalla, enintään 130 cm korkealla lauta-aidalla. 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, kulttuuriympäristöön 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 käyttöön on kestävä kehityksen mukaista.

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

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

Päiväkoti on 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 liiketilojen toteutuminen voi tuottaa muutaman työpaikan alueelle.

## 5. LEIKKURINKUJA –UUNIMIEHENPUISTO

#### Yhdyskuntataloudelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uuden kadun toteutuksen myötä sekä puistokäytävien hoitokustannuksia. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia. Karkea kokonaiskustannus ilman arvonlisäveroa on noin 146 000 €, josta uuden tonttikadun osuus on noin 64 000 €, hulevesijärjestelmä 12 000 €, vesihuolto 42 000€, valaistus 10 000 € sekä suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset noin 18 000 €.

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 kestävän 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. Puiston länsiosassa olevia kookkaita puita on pyritty säilyttämään osoittamalla tonteille istutettavaa alueen osaa sekä määräyksin edellytetty, että kookasta puustoa säilytetään.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Puiston länsiosaan osoitetaan uusi katu kolmea uutta tonttia varten. Myös isännöitsijän rakennukselle ajo tapahtuu uutta katua pitkin. Pientalotonteille suuntautuva liikenne on vähäistä ja tavanomaista asumiseen liittyvää liikennettä.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön 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 käyttööotto on kestävän kehityksen mukaista.

---

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

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, 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.

## TOTEUTUS

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava toteutuu vaiheittain useamman vuoden aikana. Vanhojen rakennusten käyttöönotto voi tapahtua nopeallakin aikataululla. Uudisrakennukset toteutunevat tontin ostajien toimesta muutaman vuoden sisällä. Alueelle 5 on osoitettu uusi katuyhteys, Uunimiehenpuistopolku. Tekniikka suunnittelee kadun ja ohjelmoi sen toteutuksen, tähän voi kulua useampi vuosi. Mahdollisten liikeyritysten osalta toteutumiseen vaikuttavat myös taloussuhdanteiden vaihtelut.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako kaikilla alueilla lukuun ottamatta Yli-Jussilaa, jossa tonttijako on sitova. 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

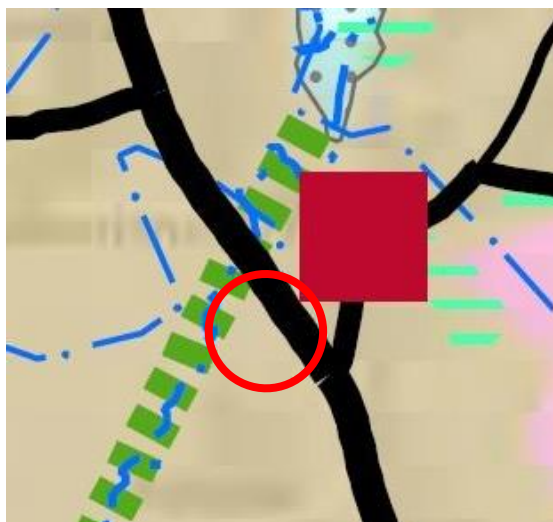
#### Maakuntakaava

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

---

Vaihemaakuntakaava 1 (lainvoima 2012) täydentää kokonaisu-  
maakuntakaavaa sellaisten teemojen osalta, joista aiheutuu mer-  
kittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavassa ei ole alueita koskevia muu-  
toksia.

Vaihemaakuntakaavassa 3 (lainvoima 2014) esitetään paikka uu-  
delle 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 lii-  
kennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kylä-  
verkko. Kaavassa alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi.

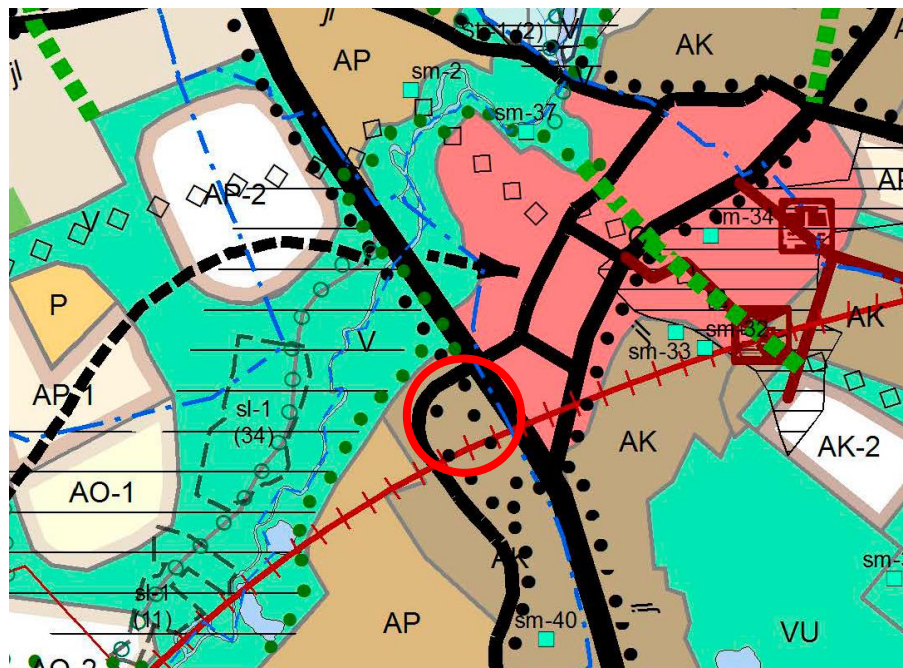
Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväk-  
syi kaavan 24.5.2017 ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että  
kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi tee-  
maa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viher-  
rakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa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

#### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Hyrylän  
laajentumissuunnat – osayleiskaava (KV 16.10.2000, osin oikeus-  
vaikutteinen), 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).

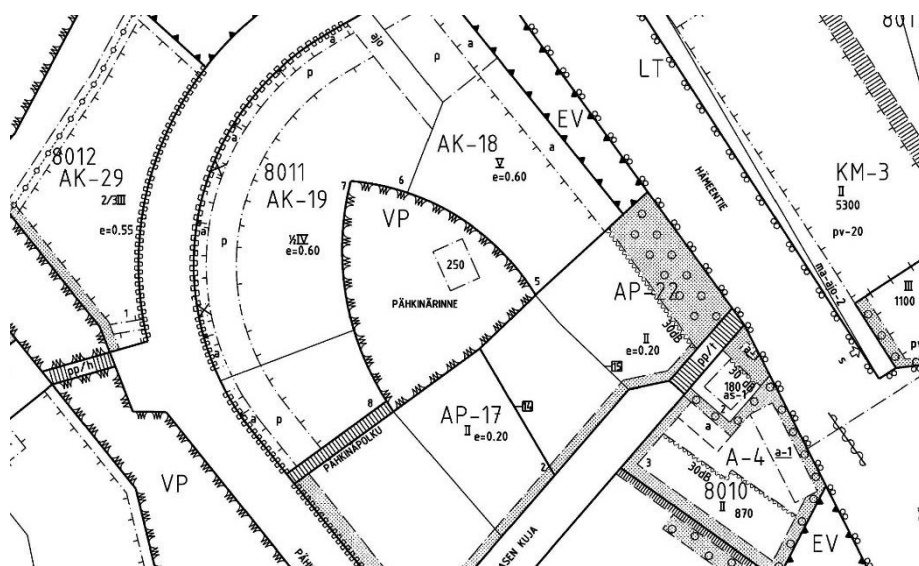
Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavan. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 13.2.2019.) tavoitteet.



Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (13.2.2019.)

### 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 2006.

## 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.

## 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.

---



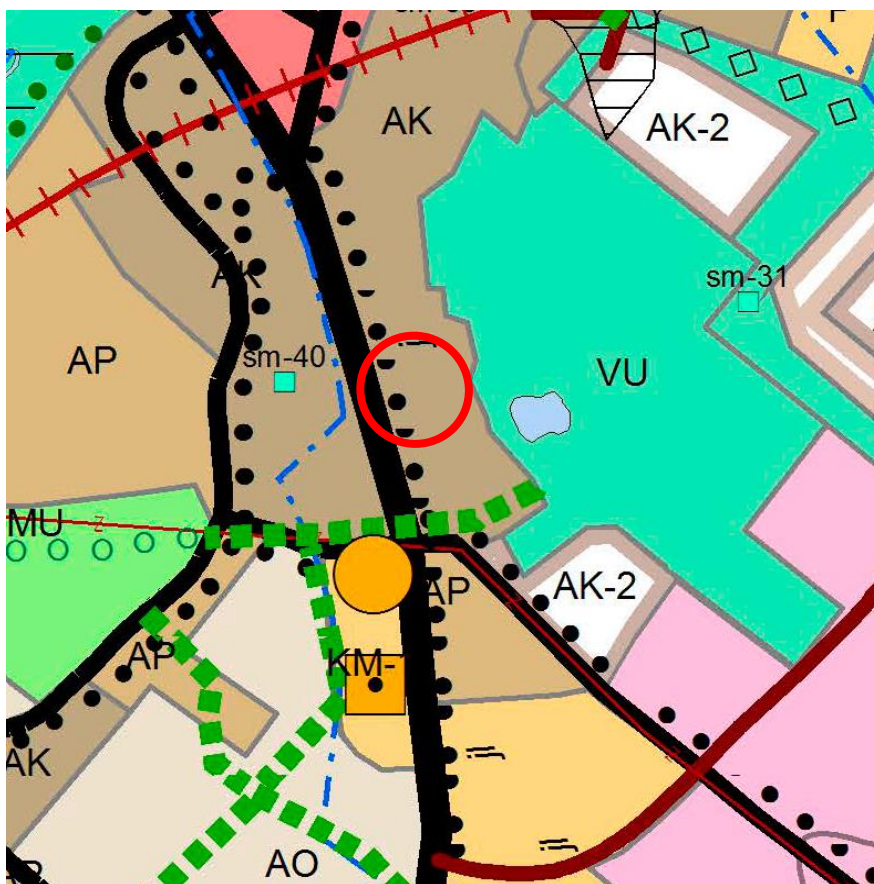
Vaihemaakuntakaava 4 (Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.) on viisi teemaa: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viher rakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavassa ei ole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

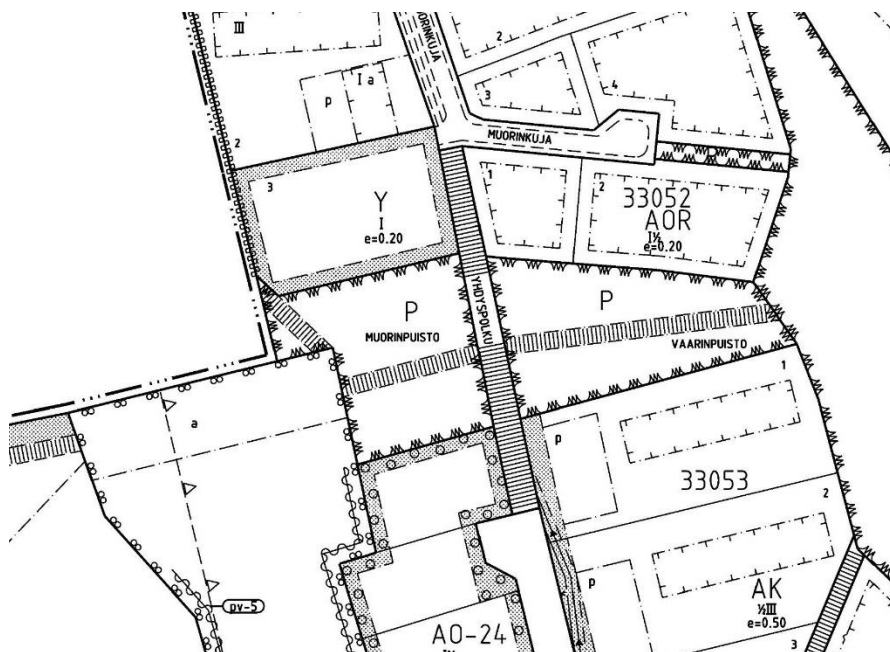
Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavan. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 13.2.2019) tavoitteet.



Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (13.2.2019.)

## Asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa nro 045 ja nro 3181 alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), puistoksi (P) sekä erillispientalojen korttelialueeksi, 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 2006.

## Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa Prijuutin tontin, puistoalueet sekä toteutumattomat 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.

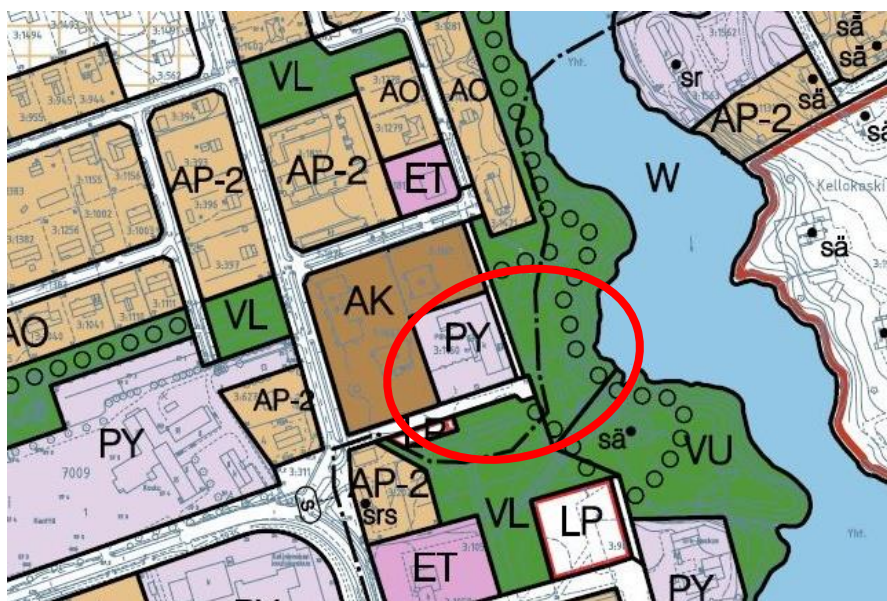
Vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 2016) tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Kaavassa alue soitettiin kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, valtakunnallisesti merkittävä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

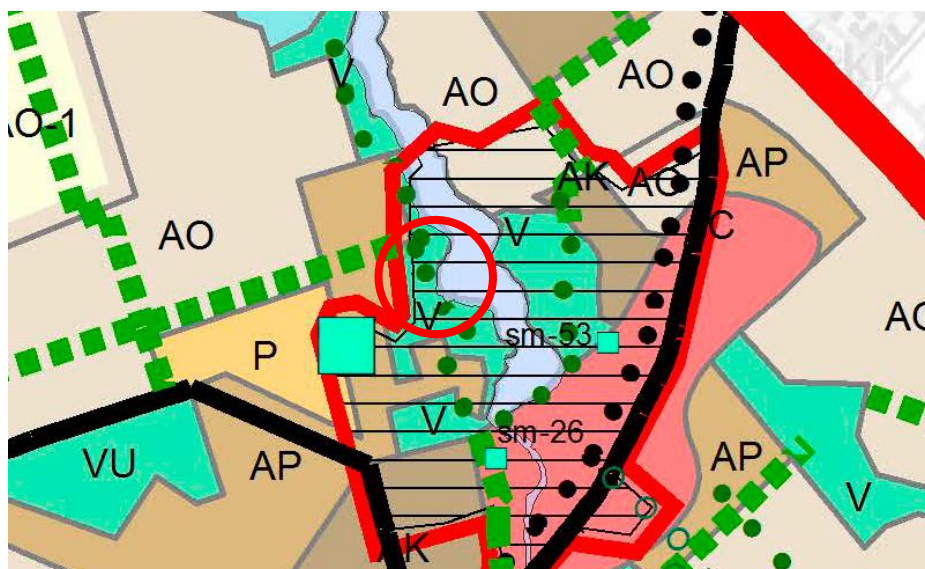
ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi puistossa on alue, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenteet ja ympäristö säilytetään (s).



Kellokosken osayleiskaavaa (KV 6.9.2010.)

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

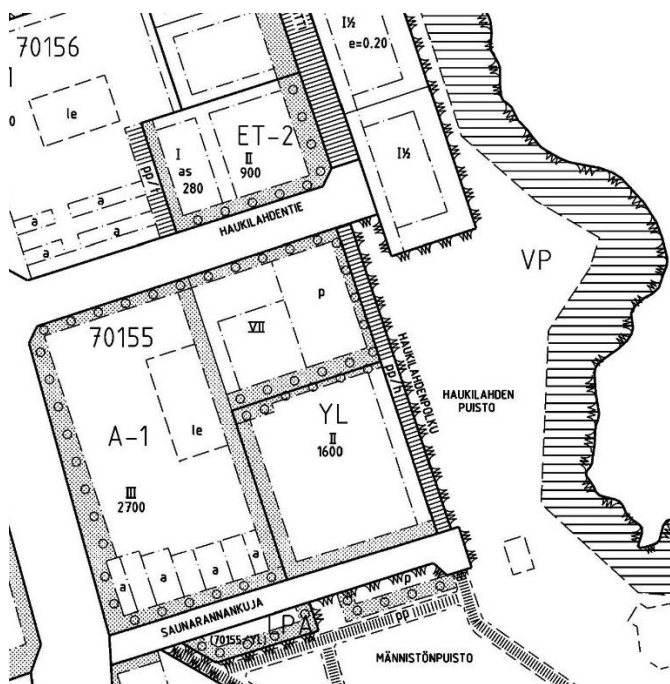
Yleiskaava 2040 ei tule korvaamaan Kellokosken osayleiskaavan. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 13.2.2019.) tavoitteet.



Tuusulan yleiskaava 2040, alustava kaavaehdotus (13.2.2019.)

## 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 2009.

## 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).

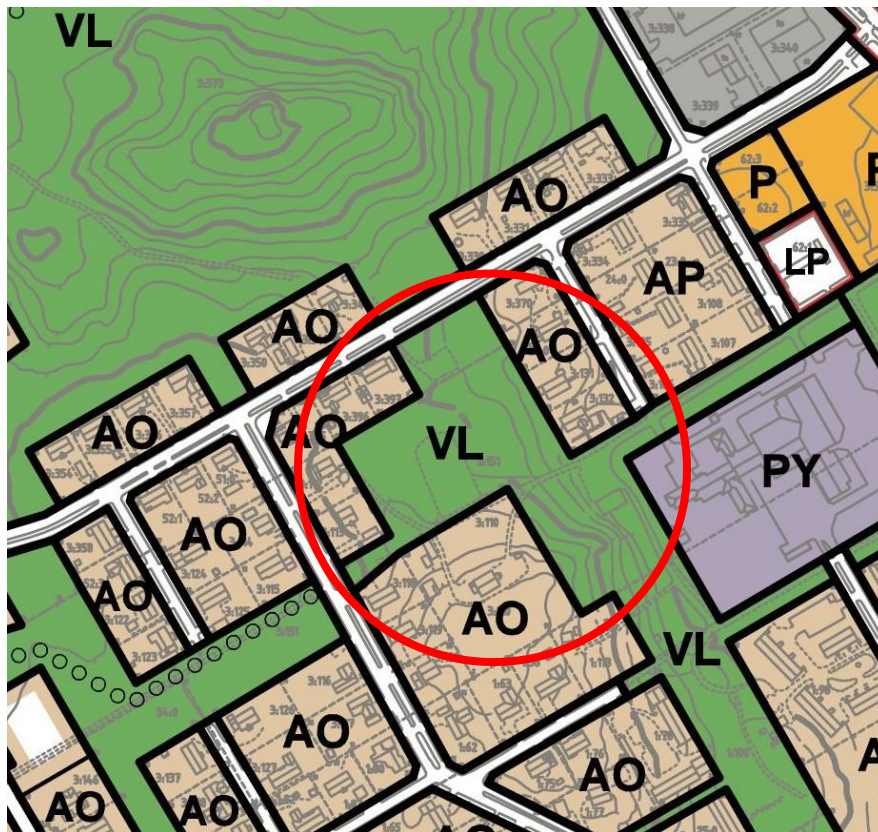
Uudenmaan maakuntakaavassa (lainvoima 2007) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

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

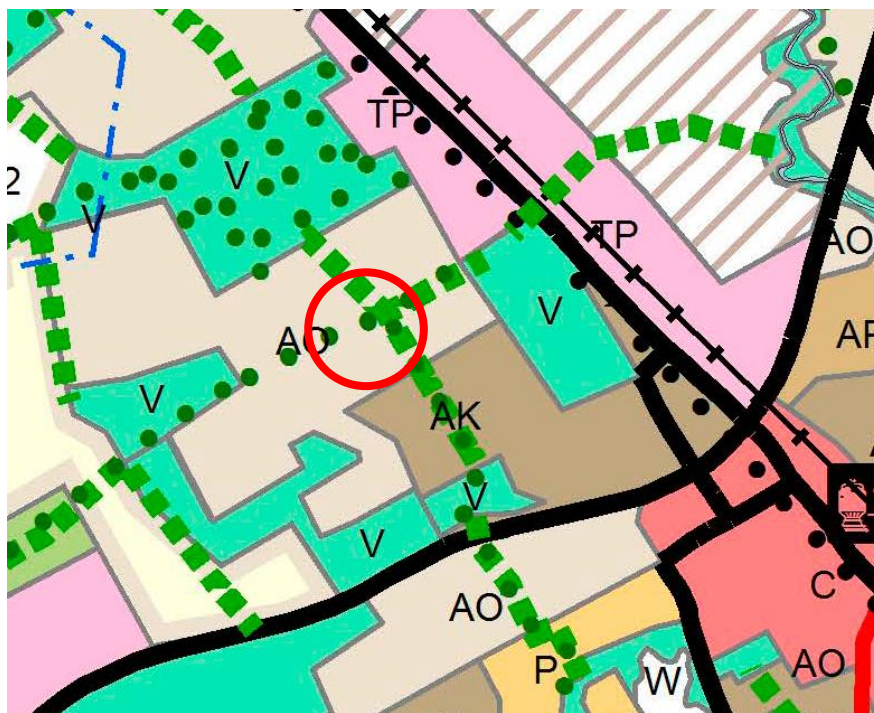
Alueella on voimassa Jokelan osayleiskaavaa (KV 13.3.2006).  
Kaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Jokelan osayleiskaavaa (11.6.2008).

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

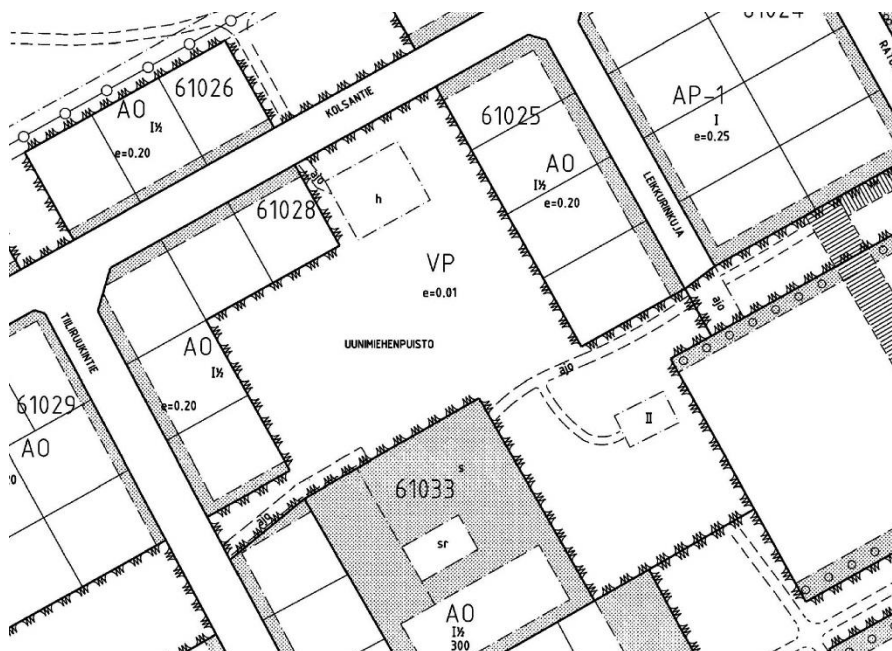
Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Jokelan osayleiskaavan. Nyt laaditussa asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan (ehdotus 12.12.2018.) tavoitteet.



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 1998.



## Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa virkistysalueen.  
Ks. liitekartta maanomistuksesta.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan 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 kaavahanketta kunnanhallituksen päätöksellä 29.10.2018 § 370.

### Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisilta on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta, joten viranomaisneuvottelulle (MRL 66 § / MRA 26.1 §) ei nähty tarvetta.

### 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 kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -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.

### **Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo**

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.5.–24.6.2019.

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

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.5.–24.6.2019 seuraavissa paikoissa:

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

Kohteet 6 ja 7 (Tuusulanväylä ja Korvenrannantie) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt kaavasta luonnosvaiheen jälkeen ja niitä jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

---

## **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Asemakaavaluonnoksesta saapui 12 viranomaislausuntoa. Kaavan tarkoitusta ja arvokkaiden rakennusten suojelun ratkaisemista ja rakennusten käyttötarkoitusten määrittelyä pidettiin hyvänä. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan sekä Prijuutti ry:n lausunnoissa otettiin esiin mm. Yli-Jussilan, Aattolan sekä Prijuutin piharakennusten rakennusoikeuden lisääminen sekä Yli-Jussilan pihapiirin aitaaminen myös lauta-aidalla ja ruukin vanhan saunan asuinpihapiirin suojaaminen aidalla. Prijuutin ja ruukin vanhan saunarakennuksiin toivottiin sallittavan kaikille avoin yhteisöllinen toiminta.

Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti, että pohjavesien suojelua koskeva määräys on riittävä. Uudenmaan ELY-keskus sekä Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus eivät nähneet mahdolliseksi Aattolan lisärakentamista norojen läheisyydessä.

Elisa Oyj:llä ei ollut huomauttamista kaavaluonnokseen. Uudenmaanliitto ja Kellokosken yrittäjät ry ilmoittivat eivät anna lausuntoa. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon.

Caruna lausui, että kaavan on tehty tarvittavat muuntamovaraukset ja haluaa lausua myös ehdotusvaiheessa. Fortum Power and Heat Oy ilmoitti Prijuutin ja Männistönpuiston liittämismahdollisuudesta kaukolämpöverkkoon.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta näkee tärkeäksi, että Prijuutin kehittämisessä alueen asukkaat ja Prijuutti ry sekä mahdolliset muut Prijuutin kehittämisestä kiinnostuneet tahot otetaan jatkossakin mukaan kehittämistyöhön ja että Männistönpuiston kiinteistön kehittämisen osalta tulisi selvittää alueen asukkaiden kanssa mahdollisuudet kehittää vanhasta rakennuksesta kellokoskelaisten yhteisötalo. Aattolan kiinteistön osalta olisi tärkeä, ettei näkymä Tuusulanjärvelle peity nykyistä enempää.

Lausuntojen perusteella Aattolan uusi rakennuspaikka poistettiin ja Aattolan tontille lisättiin mahdollisuus pihasaunan toteuttamiseen siten, että rakennuspaikan ja norojen välissä säilyy noin 15 metrin suojavyöhyke. Yli-Jussilan ja Prijuutin osalta piharakennusten rakennusoikeutta kasvatettiin ja määräyksiä aitaamisen osalta muokattiin. Prijuuttia sekä ruukin vanhaa saunarakennusta koskevaan määräykseen tehtiin lisäys kaikille avoimen yhteisöllisen toiminnan sallimisesta. Tuusulan väylän kaavamerkintä (LT) muutettiin uuden käytännön mukaisesti maantien alueeksi. Lausuntoihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteinä.

---

## **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta kohdistuivat Leikkurinkuja-Uunimiehen puiston itäosaan osoitettuihin uusiin pientalotontteihin ja niiden alueelle jäävän kookkaan puuston säilyttämiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

### Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.12.2019-31.1.2020.

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

Osallisille toimitettuun aineistoon oli erehdyksessä liitetty Aattolan osalta kaksi erilaista havainnekuvaa, joista toisessa oli esitetty vielä luonnosvaiheen jälkeen poistettu toinen erillisipientalin rakennuspaikka. Tästä tiedotettiin osallisia ja muistutusten jättämiselle annettiin lisäaikaa.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.12.2019-31.1.2020 seuraavissa paikoissa:

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

Kohde 2 (Aattola) irrotettiin kaavasta ehdotusvaiheen jälkeen ja sitä jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

## **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Asemakaavaehdotuksesta saapui 10 viranomaislausuntoa.

Elisa Oyj, Telia, Fortum ja Caruna tiedottivat toteutusta varten huomioimaan verkostojensa sijainnin.

Museovirastolla, Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla, Uudenmaan ELY-keskuksella ja Prijuutti ry:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

HSL kommentoi, että Prijuutin jatkosuunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen näkökulma sekä ilmoitti haluavansa olla mukana suunnittelualueesta irrotettujen kohteiden 6 ja 7 tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

## **Yhteenveto muistutuksista**

Kirjallisia muistutuksia saapui 1 kpl. Muistutukseen laadittu vastine on selostuksen liitteenä.

Uimarannalle ja matonpesupaikalle toivottiin pysäköintipaikkaa.

Aattolan osalta saapuneet muistutukset käsitellään myöhemmin, kun kaavaa jatketaan erillisenä prosessina.

Lausuntojen ja muistutusten perustella ei tehty muutoksia kaavaehdotukseen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 8.4.2020  
vs. kaavoituspäällikkö

Henna Lindström

1. Yli-Jussila, Hyrylä
  3. Prijuutti, Hyrylä
  4. Vanha Ruukin yleinen sauna, Kellokoski
  5. Kolsan vanhan maatilan autotalli, Jokela
-