

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS



**TUUSULAN KUNTA, RUOTSINKYLÄ ja LAHELÄ**  
muodostettavat korttelit 2234-2236 sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta

# STENBACKA

**asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3385**

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

**laatijat**

**Luonnosvaihe:**

Ympäristösuunnittelu OK / arkkitehti Anneli Lyytikkä  
puh. (09) 460 533, 050-3527868  
[anneli.lyytikka@ymparistosuunnittelu.com](mailto:anneli.lyytikka@ymparistosuunnittelu.com)

**Ehdotus- ja hyväksymisvaihe:**

Antti Heikkilä puh. (09) 8718 3517 / [antti.heikkila@tuusula.fi](mailto:antti.heikkila@tuusula.fi)

<b>ltk hyv. pvm</b>	luonnos	ehdotus	asemakaava
<b>kh hyv. pvm</b>	<b>13.6.2006</b>	<b>8.11.2006, 23.9.2009</b>	<b>25.8.2010</b>
<b>valtuusto hyv. pvm</b>	<b>19.6.2006</b>	<b>11.1.2010</b>	<b>13.9.2010</b>
			<b>11.10.2010</b>

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos, erillinen sitova tonttijako  
Stenbacka  
Muodostettavat korttelit 2234-2236

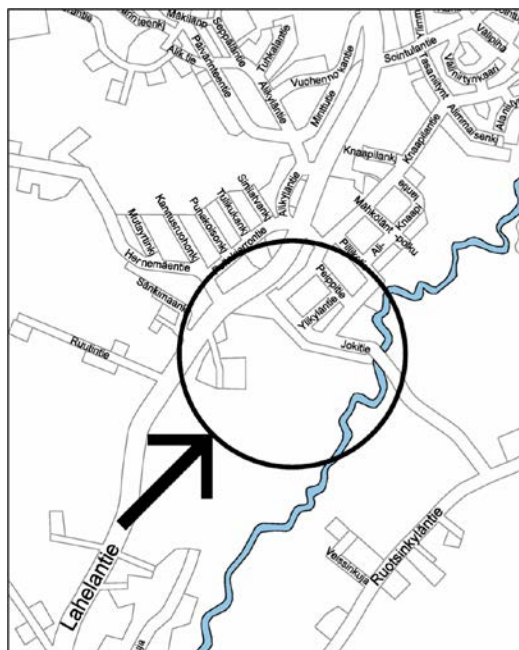
### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Lahelantien ja Jokitien kulmauksessa Lahelan eteläosassa. Alue käsittää Jokitien eteläpuoleisen korttelin 2234 (entinen numerointi 31072) tontit 1-7, sen eteläpuolella olevan, Tuusulanjoen laaksoon laskevan peltoaukean (6:38) sekä Stenbackan tilakeskuksen (6:41). Lisäksi kaava-alueeseen on otettu mukaan jokilaakson pohjaa peltoaukeasta itään aina Jokitielle saakka, sekä osa voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoaluetta, jolla sijaitsee loma- ja asuinrakennuksia. Myös osa Lahelantietä kuuluu suunnittelualueeseen.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Stenbacka, asemakaava ja asemakaavan muutos, erillinen sitova tonttijako

Asemakaavalla jatketaan erillispientalojen aluetta Lahelan yhdyskuntarakenteeseen liittyen ja luodaan parempi tieyhteys Lahelasta Riihikallioon nykyisin asuinalueen läpi Jokitietä pitkin kulkevalle liikenteelle. Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 12 ha.



Suunnittelualueen sijainti

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	2
1.1 Tunnistetiedot	
1.2 Kaava-alueen sijainti	
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	
1.4 Sisällysluettelo	
<b>2 TIIVISTELMÄ</b>	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	
2.2 Asemakaava	
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b>	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	
3.2 Suunnittelutilanne	
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	
4.4 Asemakaavan tavoitteet	
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	
4.6 Suunnitteluvaiheet	
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	24
5.1 Kaavan rakenne	
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	
5.3 Aluevaraukset	
5.4 Kaavan vaikutukset	
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	
5.6 Nimistö	
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	
6.3 Toteutuksen seuranta	
6.4 Tonttijako	
<b>7 SUUNNITTELIJAT</b>	31
<b>8 LIITTEET</b>	32

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on tullut vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä v. 2005.

Kaavaluonnos on hyväksytty kaavalautakunnassa 13.6.2006 ja kunnanhallituksessa 19.6.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä 21.7 - 4.9.2006.

Ensimmäinen kaavaehdotus on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 8.11.2006. Uusi kaavaehdotus on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 23.9.2009 sekä kunnanhallituksessa 11.1.2010. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.1. - 22.2.2010. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 2.2.2010 Tuusulan kunnantalolla.

### 2.2 Asemakaava

Stenbackan asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu pääosin kunnan omistamalle maalle tilalle 6:38 (Stenbackan tila-alue). Vanhan Stenbackan tilan (Rn:o 6:41) osalta on sovittu alueen kaavoittamisesta valtuuston 18.12.2000 hyväksymän maakaupan yhteydessä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat jo rakennetun korttelin 2234 tontit 1-7. Kaava-alueen pinta-ala on n. 12 ha.

Kaavan perusratkaisu nojautuu uuteen kokoojakatuun (Tuusulanjoentie), joka luo paremman yhteyden Lahelasta Riihikallioon korvaamalla nykyisin asuinalueen läpi kulkevan Jokitien. Uudesta tiestä erkanee pohjoiseen tonttikatu, jonka varrelle asuintontit sijoittuvat ilman suoria liittymiä kokoojakatuun. Lisäksi alueen eteläosassa on Stenbackan tilan alueella neljä erillispientalotonttia, joiden liittymät ovat suoraan Tuusulanjoentielle. Lahelantien ja Tuusulanjoentien varrella oleville tonteille on annettu yksityiskohtaisia meluntorjuntamääräyksiä, mm. ohjeita julkisivujen ääneneristävyydestä sekä ohjeita meluidan sijainnista, korkeudesta ja eristävyydestä.

Jo rakennettujen korttelin 2234 tontteja 1-7 on laajennettu eteläreunoiltaan, etteivät uudet naapurirakennukset tule aivan lähelle nykyisiä rakennuksia. Korttelin 2234 tontin 7 halki on kaavassa osoitettu uusi katulinjaus, mutta tonttiin on kaavassa liitetty korvaavaa maa-aluetta sen eteläpuolelta.

Kaava-alue on pinta-alaltaan n. 12 ha. Erillispientalojen korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta 9826 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on alueen pohjoisosan omakotitonteilla e=0,20. Kerrosluku on maksimissaan II. Rakennuspaikkoja on olemassa olevat rakennukset mukaan lukien noin 35 - 40 asunnolle mikä tarkoittaa noin 120 - 150 asukasta. Aluetehokkuus on e= 0.08. Pysäköintinormeina on käytetty Tuusulan kunnan kaavoituslautakunnan 12.10.1999 hyväksymiä normeja. Autopaikkoja on sijoitettava tonteille vähintään 2 ap / asunto.

Kaava-alueen itäosassa on Tuusulanjoen ranta-alue, joka säilytetään avoimena virkistysalueena. Tuusulanjoentien ja sillan rakentaminen on sopeutettava arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen. Tuusulanjoen rantaan on merkitty ohjeellinen kosteikkoalueen rajaus.



Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteutus käynnistyy katujen ja kunnallistekniikan rakentamisella asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnan maille sijoittuvat omakotitontit tulevat myyntiin kaavan vahvistumisen jälkeen ja rakentaminen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lahelantien ja Jokitien kulmauksessa Lahelan eteläosassa. Alueella sijaitsee Stenbackan tilakeskus (tila 6:41). Alueen eteläpuolella tiloilla 2:306 ja 2:307 on kummassakin omakotitalo ja talousrakennuksia. Korttelissa 2234 (ent. numerointi 31072) sijaitsee omakoti- ja rivitaloja. Vahvistetun rakennuskaavan mukaisella puistoalueella, joka on tulva-alueita, sijaitsee loma- ja asuinrakennuksia. Kaava-alueen luoteisosassa kasvaa metsää ja heti kaava-alueen eteläpuolella nousee metsäinen kallio. Muilta osin kaava-alue on rakentamatonta ja suurimmaksi osaksi viljeltyä jokilaaksoa.



Viistoilmakuva alueesta

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne, maisemakuva, luonnonolot

Kaava-alueen luoteisosassa kasvaa metsää ja heti kaava-alueen eteläpuolella nousee metsäinen kallio. Korkeuserot alueella ovat melko suuret. Jokilaakso on n.+ 36.00 tasolla ja luoteiskulmauksessa sijaitsevan Stenbackan tilan korkein kohta on korkeustasolla + 59.00. Alueen itäosassa virtaa maisemallisesti arvokas Tuusulanjoki. Sen mutkitteleva uoma sekä suisto-alueella puita ja pensaita kauniissa ryhmissä kasvavat rannat tuovat oman tärkeän lisänsä maisemaan. Joenuomaa on ruopattu ja puustoa karsittu hienovaraisesti.

Tuusulanjoen laakso ja sitä ympäröivä viljelymaisema kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuurimaisemiin. Stenbackan alue ei kuitenkaan kuulu arvokkaimpaan osaan em. kulttuurimaisemakokonaisuutta. Myöskään Tuusulanjoesta tehdyn ympäristöselvityksen (Uudenmaan Ympäristökeskus, julkaisu N:o 61) mukaan kaava-alueella sijaitsevaa osa Tuusulanjoesta ympäröivästä ei ole maisemakvaltaan erityisen edustava, vaan lukeutuu tavanomaisiin.



Tuusulanjoen mutkittelevaa jokiuomaa

Luontotyyppiltään maasto vaihtelee rämeestä piha- ja peltoalueisiin. Alueen keskiosa on avointa peltoaluetta jonka läpi Tuusulanjoki virtaa. Joen rannat ovat kosteita sekä keväisin ja syksyisin tulvaveden peittämiä. Kaava-alueen itäinen osa liittyy nykyiseen kasvavaan pientaloalueeseen, jolla sijaitsee osittain vanhoja pihapiirejä pensas- ja kuusialtoineen ja pihastutuksineen.



Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---



Peltoalue Jokitieltä katsottuna

Tuusulanjoen ympäristön kasvillisuus koostuu pääasiassa erilaisista ihmisen toiminnan ylläpitämistä, maatalouteen liittyvistä biotoopeista sekä niiden ja tulvavaikutteisten rantametsien sukkessiovaiheista. Lajisto on kyseisille kasvupaikoille tavanomaisesti ojen ja peltojen, pientareiden, kosteiden tulvavaikutteisten niittyjen ja metsien sekä joutomaiden lajistoa. Pensaat ovat pääasiassa pajuja. Puista yleisimpiä ovat koivu, haapa, tuomi ja lepät. (Tuusulanjoen ympäristöselvitys)

Maaperäkartan mukaan (maalajit 1 metrin syvyydessä) alueen maaperä on enimmäkseen silttiä ja savea. Maastoltaan korkeammassa kohdissa on moreenia; osittain kallio on pinnassa. Rakennettavuuslausunto alueesta on tekeillä.

#### Luonnon monimuotoisuus

Harvinaisin joella elävä eläin on saukko. Saukko luokitellaan Suomessa uhanalaisuuden mukaan taantuneisiin lajeihin. Saukko vaatii menestyäkseen ympäristöltä mm. rantapenkassa tai sen läheisyydessä olevia suojaisia pesäpaikkoja sekä rannoilla kasvillisuuden suojaa eläinten siirtyessä alueelta toiselle ja päivälepopaikalta veteen. Saukon kannalta tärkeiden alueiden rauhoittamiseksi ihmisten liikkumista rannassa tulee ohjata niin, että vaivatta pääsee rantaan vain tietyissä paikoissa eikä liikkujia houkutella kulkemaan pitkiä matkoja pitkin rantaa. (Tuusulanjoen ympäristöselvitys)

Tuusulanjoen alueesta tehdyn ympäristöselvityksen mukaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita ei joen ympäristössä kaava-alueella ole.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

### Vesistöt ja vesitalous

Tuusulan joen ympäristö on tulva-alueita ja alin suositeltava rakentamiskorkeus on alueella +37,50 m. (Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 10.4.2006). Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä ylintä korkeustasoa, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita. Alin lattiakorkeus määräytyy lattiarakenteen ja rakennuksen perustamistavan perusteella. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

### Maa- ja metsätalous

Suurin osa alueesta on viljelyalana. Suunnittelualuetta reunustavat metsät ovat suurimmaksi osaksi mäntyistä kallio- metsää, joen rannoilla kasvaa koivua, leppää ja pajuja.

## **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

### Väestö

Kaava-alueella on nykyisin asukkaita noin 25 - 30 henkeä.

### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualuetta ympäröi väljästi rakennettu Tuusulan keskustan palveluihin tukeutuva asutus.

### Palvelut

Tuusulan keskustan palvelut ovat noin neljän kilometrin etäisyydellä. Lahelan alueelle valmistuu v. 2009 aikana uusi päivittäistavarakauppa. Päiväkotiin ja Riihikallion ala-asteelle on matkaa n. 2 km sekä yläasteelle ja lukioon n. 4 km.

### Virkistys

Suunnittelualueen kaakkoisosa rajoittuu Tuusulanjokilaaksoon virkistysmahdollisuuk- sineen. Suunniteltu seudullinen ulkoilureitti kulkee Tuusulanjoen suistoalueen ja pientaloalueen rajalla.

### Liikenne

Kaava-alue rajautuu länsiosastaan Lahelantiehen, josta on nykyisin liittymä Stenbackan tilakeskuksen tontille, korttelin 2234 tontille 2 sekä tiloille 2:306 ja 2:307. Nykyinen yhteys Lahelasta Riihikallioon kulkee hankalasti asutuksen läpi mutkitte- levaa Jokitietä pitkin.



Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Jokitien varrella (korttelissa 2234/ent. numerointi 31072) sijaitsee uudehkoja pien- ja rivitaloja; julkisivumateriaaleina on käytetty sekä tiiltä, että puuta. Rakennukset on toteutettu pääosin 1980- ja 1990-luvuilla. Maalaussävyt ovat enimmäkseen pastellisävyjä. Vahvistetun rakennuskaavan mukaisella puistoalueella, joka on tulva-alueita, sijaitsee pieniä loma- ja asuinrakennuksia. Ne on toteutettu luvatta vuosina 1952-68. Mäen laella, alueen eteläosassa sijaitsee vanha Stenbackan tilakeskus (tila 6:41), johon kuuluu päärakennuksen lisäksi useita talousrakennuksia. Tilakeskuksen vanhin rakennus on vuodelta 1920. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai muinaismuistoja.



Jokitien rakennuksia



Tulva-alueen loma-asunto

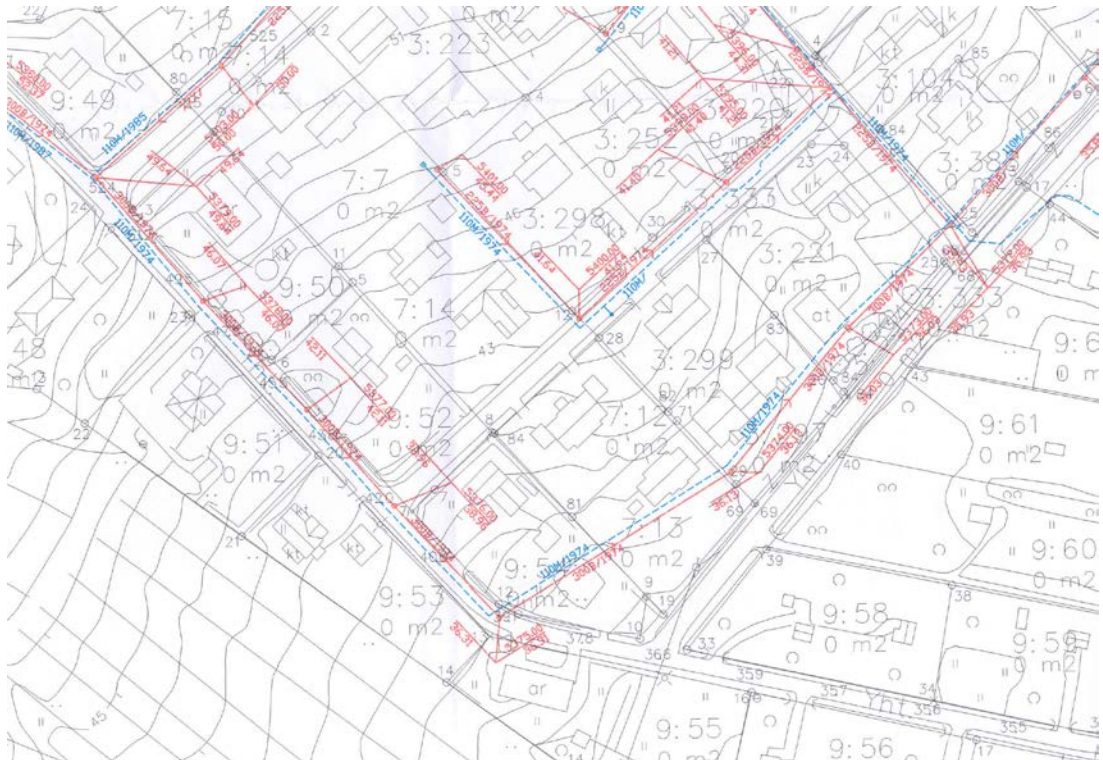


Stenbackan tilakeskuksen rakennuksia

### Tekninen huolto

Stenbackan alue voidaan liittää viemäriin ja vesijohtoon nykyisen Jokitien-Peltokierrotien liittymässä. Sadevesiviemäriä alueella ei ole.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010



Kunnallistekniikka /nykytilanne

### Ympäristöhäiriöt

Meluhäiriötä alueella aiheuttaa eniten Lahelantien liikenne. Liikennemäärä on Lahelantiellä Stenbackan kohdalla Tiehallinnon rekisteritiedon (2005) mukaan nykyisin n. 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus on n. 6 %. Arkiliikennemäärä on muutamia satoja ajoneuvoja korkeampi.

Lahelantien ja nykyisen Jokitien liittymäalueen keskellä melutaso ylittää 60 dB ollen paikoin jopa lähellä 65 dB. Myös Jokitien ympäristö kuuluu nykyisin liikennemelu-alueeseen. Jokitien liikennemäärä tulee kuitenkin oleellisesti vähenemään uuden Tuusulanjoentien myötä.

Alueelta on kaavatyön yhteydessä teetetty meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2006), jonka mukaan liikenneväylien varteen sijoittuvia asuntoja ja niiden piha-alueita tulee suojata melulta. Asemakaavassa on annettu yksityiskohtaisia ohjeita melun torjumisesta. Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

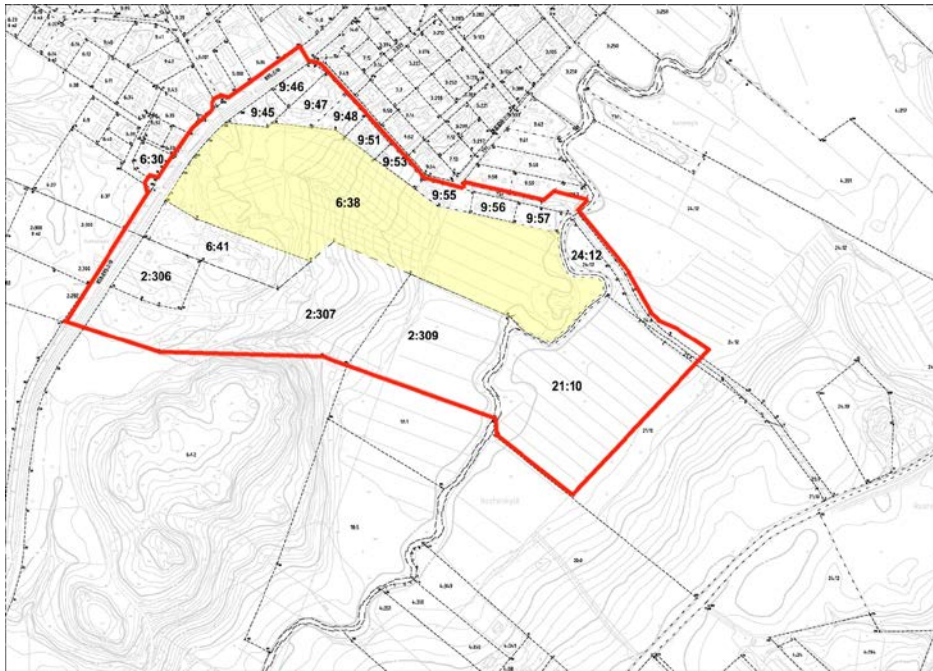
Tehdyssä tärinäselvityksessä ei mittausten aikana ollut mittajaan aistihavaintoihin perustuen huomattavaa. Maaperän tärähtely saattaa kuitenkin voimistua sen siirtyessä rakennuksiin. Mikäli liikenneolosuhteen eivät oleellisesti muutu, ei tärinän suhteen kuitenkaan ole rajoituksia rakennusten sijoittamiselle. Kaava-alue ei kuulu lentomelualueeseen.

Radonpitoisuutta alueella ei ole selvitetty, mutta sen esiintyminen alueen maaperässä on mahdollista.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

### 3.1.4 Maanomistus ja sopimustilanne

Stenbackan tila 6:38 on kunnan omistuksessa. Muu osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Vanhan Stenbackan tilan (6:41) osalta on sovittu alueen kaavoittamisesta valtuuston 18.12.2000 hyväksymän maakaupan yhteydessä.



Stenbackan maanomistus; kunnan maa-alue 6:38. (Kartassa kaavan luonnosvaiheen rajaus).

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavoitusta ohjaavat seuraavat tavoitteet:

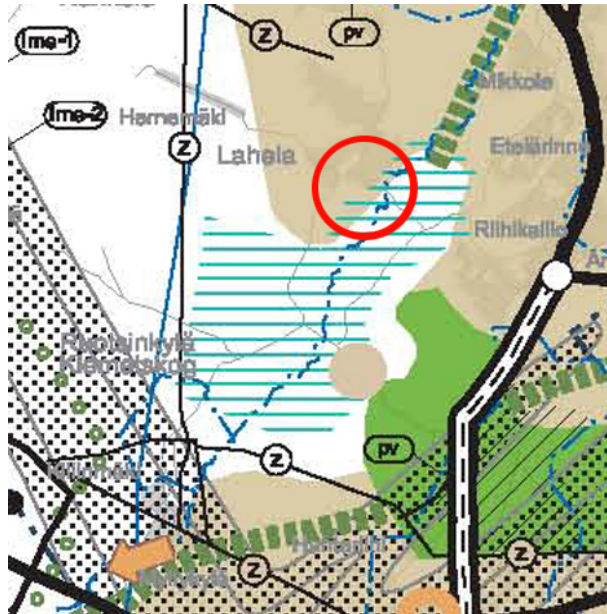
- Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen
- Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja -verkostojen kehittäminen
- Edellytysten luominen asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle
- Yhdyskuntarakenteen hajautumisen ehkäiseminen
- Pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet
- Rakennusten liittäminen kunnallistekniikan verkostoihin (vesijohto, viemäri)



Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

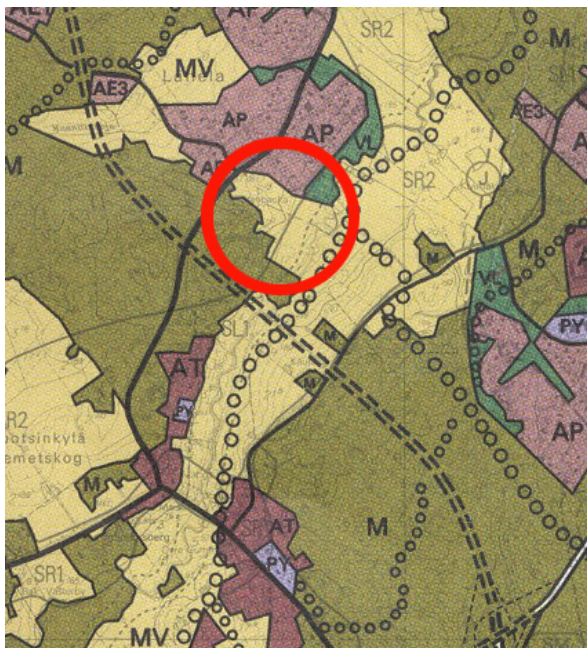
### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen (vaaleanruskea alue) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle (vaakaraidoitettu alue).



### Yleiskaava

Tuusulan kunnan yleiskaavassa 2010, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.5.1989, suunnittelualue on maanviljelysaluetta (kellertävä alue MV), seudullinen ulkoilureitti on merkitty joen kaakkoispuolelle (pallojono-merkintä).

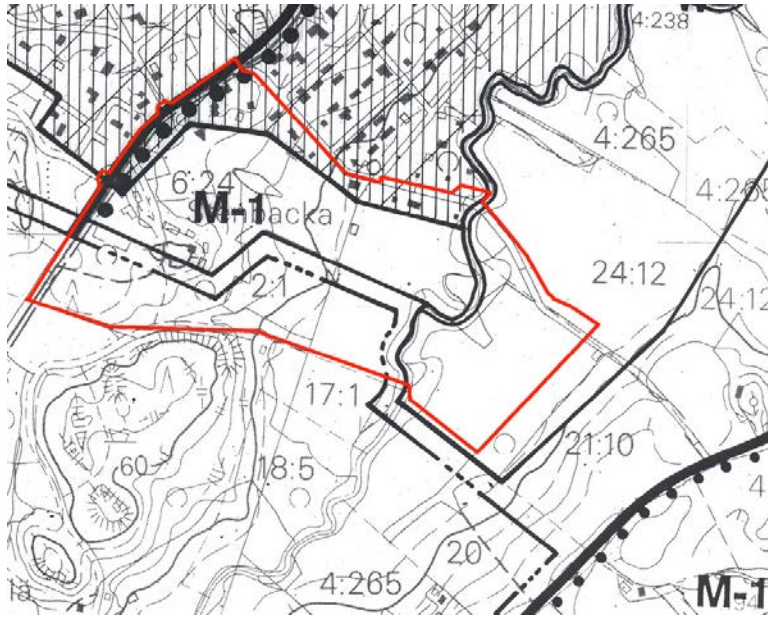




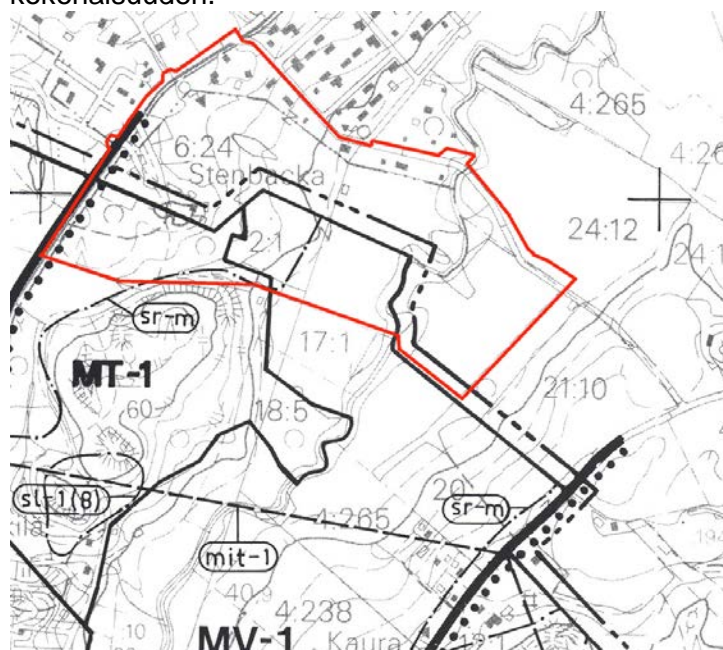
Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

### Osayleiskaavat

**Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavassa (HYLA)**, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisena 09.04.2001, suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1), Tuusulan joen kaakkoispuolinen alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



**Ruotsinkylän - Myllynkylän osa-yleiskaavassa**, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 04.03.1998, suunnittelualueeseen rajoittuva eteläosa on maa- ja metsätalousaluetta (MT-1) sekä viljelymaisemaa (MV-1). sr-m pistekatkoviiva osoittaa alueen osaa, joka muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden.



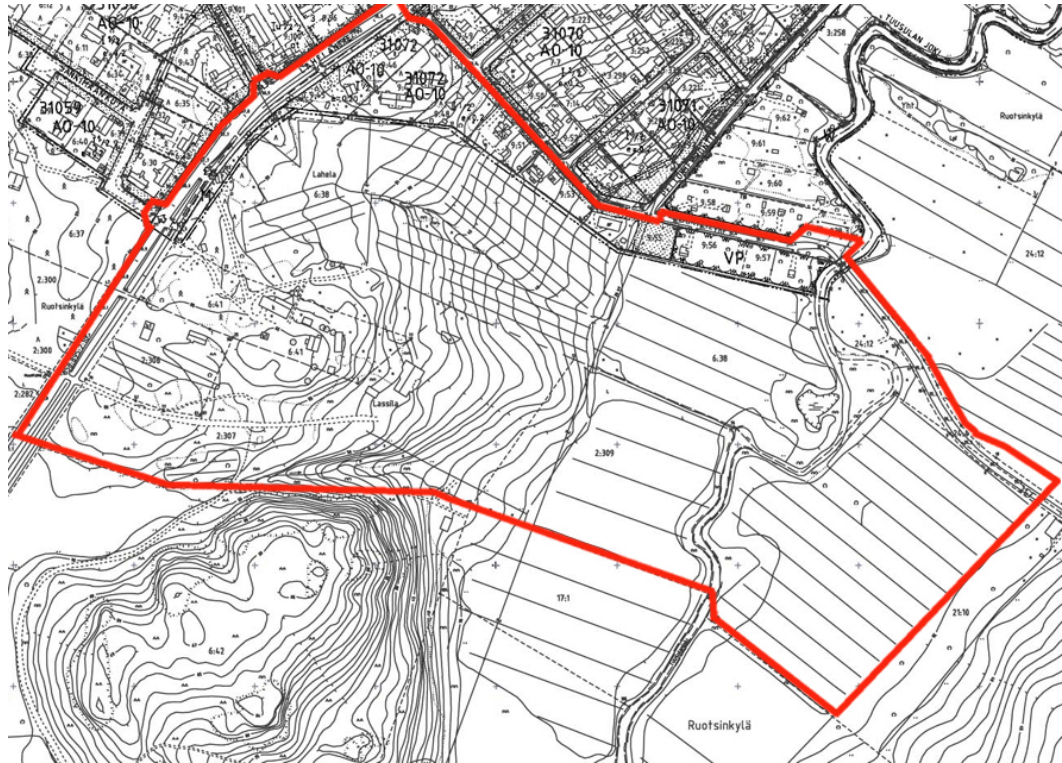
Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

### Asemakaavat

Alueen yksityiskohtaiset kaavat ovat vanhan lainsäädännön mukaisia rakennuskaavoja. Ne vastaavat nykyisen lainsäädännön mukaisia asemakaavoja Suunnittelualueen pohjoisosa (5 tonttia korttelista 31072) kuuluu vahvistettuun rakennuskaava-alueeseen (*Lahelan rakennuskaavan muutos ja laajennus LH 8.6.1981*), johon kuuluu myös Tuusulanjoen luoteispuolelle sijoittuva VP-alue.

Kaavassa AO-10 kortteli on erillispientalojen ja enintään kahden perheen talojen korttelialuetta ja VP puistoa.

Lahelan tiealue kuuluu vahvistettuun rakennuskaava-alueeseen (*Lahelan paikallistie, Rakennuskaavan muutos LH 31.1.1986*). Kaavoituslautakunnan hyväksymään ohjeelliseen rakennuskaavaan (*Jokitie, Rakennuskaavan muutos KL 29.4.1999*) kuuluu kolme korttelin 31072 tonttia, Lahelantien vieressä.



### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.4.2007 ja se on tullut voimaan 28.5.2007. Rakennusjärjestyksessä ei ole aluetta suoranaisesti koskevia erillismääräyksiä.

### Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

### Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999/1284) vaatimukset. Pohjakarttaa on ajantasaistettu täydennysmittauksin kesällä 2004 ja kesällä 2009.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Alueen ottaminen asemakaavoituksen piiriin johtuu Tuusulan kunnan väestönlisäyksestä ja siitä aiheutuvasta omakotitonttien vilkkaasta kysynnästä. Tonttikysynnän lisäksi on tarve luoda parempi tieyhteys nykyisen asuinalueen läpi Jokitietä pitkin kulkevalle liikenteelle Lahelasta Riihikallioon.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Stenbackan alueen kaavoittaminen on sisältynyt Tuusulan kunnan kaavoituksen työohjelmaan vuosia 2006 - 2010. Asemakaavatyön aloittamisesta ilmoitettiin Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa keväällä 2005.

Kaavan laatimisen konsulttityö tilattiin viranhaltijapäätöksellä 17.3.2006 (viranhaltijapäätös 19/2006). Kaavaa on laadittu kunnan omana virkamiestyönä ehdotus- ja hyväksymisvaiheessa v. 2009 alkaen.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja naapurit, lähialueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset, Elisa, Fortum Sähkönjakelu Oy, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä, Maakuntamuseo, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Tuusulan seudun vesilaitos ja Uudenmaan liitto.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaavasunnittelun vireilletulosta tiedotettiin MRL 63 §:n edellyttämällä tavalla kunnan kaavoituskatsauksessa sekä kuulutuksella keväällä 2005.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen, vuorovaikutuksen ja arvioinnin periaatteet esittävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä. Kaavan edistymisestä on tiedotettu kuulutuksilla. Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä sen hyväksymisen jälkeen 21.7 - 4.9.2006. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.1 - 22.2.2010. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 2.2.2010 Tuusulan kunnantalolla.

### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

MRL 66 §:n mukaiset aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö on pidetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 31.3.2006 alueellisen ympäristökeskuksen kanssa (liite 6). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta on pyydetty lausunnot eri viranomaistahoilta.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää kuntaa hallitusti kasvavana, pientalovaltaisena ja turvallisena kuntana, jonka kuntamaisema perustuu toimivien keskustojen ja viireän maaseudun vuorovaikutukseen. Alueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenneverkossa ja erillispientalotonttien suuri kysyntä puoltavat alueen kaavoitusta. Alueen täydennysrakentaminen tukee Hyrylän keskustapalveluita ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Tavoitteisiin kuuluu myös pyrkimys hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Sen varmistamiseksi alueelle laaditaan erilliset rakentamisohjeet.

Asemakaavan tavoitteina on kaavoittaa uusia omakotitontteja pääosin kunnan omistamalle maalle sekä luoda parempi tieyhteys nykyisen asuinalueen läpi Jokitietä pitkin kulkevalle liikenteelle (yhteys Lahelasta Riihikallioon). Tulva-alueita ei voi kaavassa osoittaa pysyvästi asumiskäyttöön. Siksi se on mukana kaavassa vain teknisistä syistä.

Liikenteen osalta lähtökohtana ovat teknisen toimen kanssa suunniteltu alustavat tielinjaukset, jossa uusi tie erkanisi Jokitiestä nykyisen sillan kaakkoispuolella. Se ylittäisi joen uutta siltaa pitkin nykyisen sillan eteläpuolella ja nousisi rakennettavan peltoaukean läpi Lahelantielle. Uudelle tielle ei tulisi lainkaan tonttiliittymiä, vaan uudet tontit liittyisivät tiehen tonttikatujen kautta. Nopeusrajoitukseksi tulisi 40 km / h. Joen yli kulkeva osuus nykyisestä Jokitiestä jäisi kevyen liikenteen käyttöön. Tavoitteena on myös poistaa nykyiset tonttiliittymät suoraan Lahelantielta. Ehdotusvaiheen jatkosuunnittelussa Tuusulanjoentien alkupäähän on osoitettu kaksi tonttiliittymää. Näiden tonttiliittymien vaikutus liikenteen sujavuuteen on vähäinen.



Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Missään ylemmänasteissa kaavoissa ei suunnittelualuetta ole merkitty omakotialueeksi. Kasvaneen omakotitonttien kysynnän vuoksi on tarve jatkaa Lahelan pientaloaluetta etelään samalla kun kaavoitetaan uutta kokoojakatua Tuusulanjoen ylitään.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue soveltuu niin sijaintinsa, luonnonolojensa, perustamisolojensa kuin ympäröivien alueiden maankäytönkin osalta hyvin pientalomaiseen asuntorakentamiseen. Myös tie- ja kunnallistekninen verkko ovat alueen läheisyydessä valmiina. Näin ollen voidaan todeta, että alueen ottaminen taajamamaiseen asuinkäyttöön on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

### Tavoitteiden poikkeaminen oikeusvaikutteisista yleiskaavoista

Suunnittelualue on merkitty, kuten edellä kohdasta 3.2 / Yleiskaava käy ilmi, kolmessa oikeusvaikutteisessa yleis- ja osayleiskaavassa maa- ja metsätalous-alueeksi. Näistä kaavoista yleiskaava on vuodelta 1989, ts. lähes kahden vuosikymmenen takaa. Sitä voidaan perustellusti pitää tällä hetkellä jo varsin vanhentuneena, kunnan nykyinen kehitys huomioon ottaen. Yleiskaavan kokonaisuudistus lienee tarpeen, mutta ei olisi ollut riittävän nopea vastaus kunnan nykyiseen, kasvaneeseen omakotitonttien kysyntään.

Osayleiskaavat ovat edellistä uudempia. Niistä vanhempi, Ruotsinkylän – Myllynkylän osayleiskaava on vahvistettu vuonna 1998 ja uusin, ns. HYLÄ -kaava on laadittu viitisen vuotta sitten ja hyväksytty oikeusvaikutteisena vuonna 2001. Molemmat kaavat ovat keskenään yhteensopivia. Niissä suunnittelualue on kummassakin eräänlaista reuna-aluetta, johon ilmeisesti tuossa vaiheessa, 1990 –luvun lopulla, ei ole kiinnitetty huomiota asumisen näkökulmasta. Ehkä siksi ei alueen sopivuutta taajamarakenteen eheyttäjänä ole huomattu. Silloinen omakotitonttien kysyntäkin on voitu tyydyttää toisaalla, valmiin kaavavarannon puitteissa. Myöskään osayleiskaavojen muuttamista ennen nyt puheena olevan asemakaavan tekoa ei ole aikataulusyistä pidetty tarkoituksenmukaisena, varsinkin kun asemakaavassa on voitu ottaa em. osayleiskaavojen taajamarakenteelliset ja ympäristölliset pyrkimykset varsin kohtuullisesti huomioon.

Yhteenvedon voidaan todeta, että vaikka nyt laadittu asemakaava on ylemmänasteisista kaavoista poikkeava, niin luonteeltaan se kuitenkin niitä tarkentava, asemakaavalle luonteenomaisella tavalla, eikä vaaranna mainittujen yleiskaavojen perusominaisuuksia.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

Stenbackan tilakeskuksen kiinteistölle (Rn:o 6:41) kaavoitetaan käytyjen neuvottelujen tuloksena tilakeskuksen lisäksi kolme rakennuspaikkaa. Korttelin 2234 tontteihin 1-7 liitetään maanomistajien toivomuksesta lisämaata riittävän etäisyyden saavuttamiseksi tuleviin rakennuksiin. Tilojen 2:306 ja 2:307 vesihuoltoa varten on varattu putkirasitealue tontille 2236:4 vaikka itse tilat jäävätkin kaava-alueen ulkopuolelle. Useissa yhteydenotoissa ja mielipiteissä on korostettu liikenneturvallisuuden parantamista. Kaavan yhteydessä laaditussa alustavassa katusuunnitelmassa on varauduttu ajoväylistä erotettujen kevyen liikenteen väylien sekä Tuusulanjoentien alittavan alikulun rakentamiseen. Näille on myös asemakaavassa tilavaraukset katualueilla. Tilan 2:306 omistajan tavoitteena on ollut, että tilan nykyinen ajoliittymä Lahelantielle säilytetään. Ehdotusvaiheen nähtävillöön jälkeen asemakaavaa on muutettu maanomistajan tavoitteen mukaisesti siten, että liittymä voi jäädä entiselle paikalleen. Muutamat lähialueen asukkaat ovat esittäneet, että kunta rakentaisi kustannuksellaan meluntorjunnan. Vastineissa on todettu, että asemakaava suunnitellaan siten, että maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset vaatimukset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle täyttyvät, mutta asemakaavassa ei kuitenkaan päätetä meluntorjunnan kustannusten jakautumisesta.

##### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueelle pyritään luomaan laadukasta ja väljäkköä pientaloasumista, olemassa olevaa asutusta täydentäen. Suunnitelman on kyettävä joustamaan ja mukautumaan erillispientalorakentajien odotuksiin, tarpeisiin ja elintapoihin sekä toteutusajan teknisiin ja taloudellisiin ehtoihin. Laadullisten tavoitteiden saavuttamiseksi alueelle laaditaan ennen kunnan omistamien tonttien luovutusta rakentamisohjeet, joita tontin ostajat sitoutuvat noudattamaan.



*Jokitien silta ja Tuusulanjoen rantaa*

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasta tehtiin alkuvaiheessa neljä periaatteellista luonnosvaihtoehtoa (illustraatiota) alueen sisäiseksi ratkaisuksi. Kaikissa niissä on osoitettu tieyhteys Lahelantieltä vanhalle Jokitielle, jolloin liikenneyhteys Hyrylästä Riihikallioon paranee. Tielinjauksessa on pyritty säilyttämään maisemallisesti kaunein osa Tuusulanjoen ranta-alueita. Tuusulanjoen suistoalue on säilytetty rakentamattomana viheralueena ja kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevan kallion kaava-alueelle ulottuva pohjoisrinne rakentamattomana metsäalueena.

#### Luonnos A



Aluetta halkovalta tieltä erkaneet kaksi näkymiltään vaihtelevaa, kaarevaa tonttikatua, joiden varteen asuntotontit on ryhmitelty. Stenbackan tilasta lohkotuilla tonteilla on oma yhteinen tieliittymä aluetta halkovalta tieltä. Alueen pohjoisosaan on osoitettu 23 tonttia kooltaan n. 950-1500 m<sup>2</sup> ja eteläosaan 23 tonttia kooltaan pääosin 850-3.000 m<sup>2</sup>. Vain nykyisten pihapiirien tontit on jätetty suuremmiksi n. 5.800 m<sup>2</sup>.

#### Luonnos B





Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

Aluetta halkovan tien pohjoispuolella on kehämäinen tonttikatu, jonka varteen asuntotontit on ryhmitelty. Kaksi tonttia on sijoitettu Peltokierrontien jatkeen varteen. Ajatuksena on ollut Tuusulanjokilaaksosta nähtynä yhtenäinen rakennettu rinne. Aluetta halkovan tien eteläpuolella olevilla tonteilla on oma yhteinen tieliittymä. Alueen pohjoisosaan on osoitettu 19 uutta tonttia kooltaan n. 980 - 2550 m<sup>2</sup> ja eteläosaan 13 tonttia kooltaan pääosin n. 1550 - 3400 m<sup>2</sup>; nykyisten pihapiirien tontit ovat n. 5800 ja 24000 m<sup>2</sup>.

### Luonnos C



Aluetta halkovalta tieltä pohjoiseen erkanee kaksi rinteeseen suuntaista käänköpaikallista tonttikatua, joiden varteen asuntotontit on ryhmitelty. Eteläpuoleinen osa-alue on luonnos B:n mukainen. Alueen pohjoisosaan on osoitettu 14 uutta tonttia kooltaan n. 1400 - 3350 m<sup>2</sup> ja eteläosaan 13 tonttia kooltaan pääosin n. 1550-3400 m<sup>2</sup>; nykyisten pihapiirien tontit ovat n. 5.800 ja 24.000 m<sup>2</sup>.

### Luonnos D





Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

Aluetta halkoivalta tieltä erkaneet kaksi tonttikatua, joiden varteen asuntotontit on ryhmitelty. Pohjoisosassa on jatkettu viereisten pientaloalueiden rakennetta. Alueen eteläosan kokoojakatu on osoitettu kulkemaan nykyisen Stenbackan tilan kautta. Alueen pohjoisosaan on osoitettu 25 tonttia kooltaan n. 970-1400 m<sup>2</sup> ja eteläosaan 14 tonttia kooltaan pääosin n. 830-3300 m<sup>2</sup>; vain nykyisten pihapiirien tontit ovat suurempia.

Vaihtoehto A valittiin jatkotyön pohjaksi.

#### 4.6 Suunnitteluvaiheet

##### Asemakaavaluonnos:

Asemakaavaluonnos hyväksyttiin kaavoituslautakunnassa 13.6.2006  
Asemakaavaluonnos hyväksyttiin kunnanhallituksessa 19.6.2006

##### Asemakaavaehdotus:

Ensimmäinen asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaavoituslautakunnassa 8.11.2006.



*Kaavoituslautakunnassa 8.11.2006 hyväksytyn asemakaavaehdotuksen havainnekuva*

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

#### 4.6.1 Toinen asemakaavaehdotus ja kaavaratkaisun perusteet

Ensimmäinen asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaavoituslautakunnassa 8.11.2006. Jatkoneuvotteluissa maanomistajien kanssa ei kuitenkaan päästy yksimielisyyteen kaava-alueen eteläosien maankäytöstä. Tästä johtuen työstettiin uusi kaavaehdotus, jossa kaava-aluetta on supistettu Tuusulanjoentien eteläpuoliselta osuudelta n. 11 ha, josta on edellisen asemakaavaehdotuksen mukaista maa- ja metsätalousaluetta sekä virkistysaluetta n. 8 ha ja AO-korttelialuetta n. 3 ha. Uuden kaavaehdotuksen mukainen kaava-alue käsitti kunnan omistaman peltoalueen sekä Vanha Stenbackan tilan (Rn:o 6:41), joka on mukana kaavatyössä, koska sen asemakaavoituksesta on sovittu valtuuston 18.12.2000 hyväksymän maakaupan yhteydessä. Stenbackan asemakaavan alkuperäisenä tavoitteena on ollut luoda parempi tieyhteys nykyisen asuinalueen läpi Jokitietä pitkin kulkevalle liikenteelle sekä kaavoittaa uusia omakotitontteja pääosin kunnan omistamalle maalle. Näin ollen supistettukin kaavarajaus mahdollistaa hyvin kaavan alkuperäisten tavoitteiden saavuttamisen.

Kaavaehdotuksessa olivat mukana myös yksityisten omistamat omakotitontit alueen pohjoisosassa. Tontit ovat mukana kaavatyössä, koska niiden eteläraja siirretään riittävän etäisyyden saavuttamiseksi tuleviin rakennuksiin. Peltokierontien itäpuoliset yksityisten omistamat tilat ovat mukana kaavateknisistä syistä, ne säilyvät kaavassa edelleen virkistysalueina.

Kaavoitustyötä on jatkettu v. 2009 alkaen kaavatoimiston omien resurssien puitteissa eikä kaavaprosessin alkuvaiheessa kaavaa suunnitellut konsultti ole enää mukana jatkosuunnittelussa.



Kunnanhallituksen 11.1.2010 hyväksymän kaavaehdotuksen havainnekuva

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

Uusi asemakaavaehdotus muuttui jäljelle jääneiltä osiltaan edelliseen kaavaehdotukseen (8.11.2006) verrattuna jonkin verran. Kunnan omistamalle maalle tulevilla tonteilla muutettiin rakennusten sijoittelua hieman pihojen valoisuutta huomioiden. Lyhyet katuosuudet (Sinitaivaankuja ja Kuunvalonkuja) muutettiin ajo-merkinnällä varustetuiksi tontinosiksi. Yhtenäisen yleisilmeen saavuttamiseksi määrättiin Sinitaivaankaaren pohjoispuolisilla tonteilla autosuoja-/talousrakennukset rakennettaviksi tonttien kadunpuoleisiin rakennusalan rajoihin kiinni, rakennusten harjat kohtisuoraan katua vasten. Kadun eteläpuoleisilla tonteilla taas asuinrakennus tulee kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Muutoin rakennusten sijoittaminen on esitetty ohjeellisena. Melumääräyksiä tarkennettiin meluselvityksen ohjeiden mukaisesti, mm. rakennettavien melusteiden vähimmäiskorkeus ja -ääneneristävyys on määrätty tonttikohtaisesti. Korttelin 2234 maksimikerrosluku nostettiin II:een, koska muutamat jo rakennetut rakennukset ylittävät nykyisen kaavan kerrosluvun 1 ½. Stenbackan tilan alueelle tulevien tonttien tonttiliittymät osoitettiin suoraan Tuusulanjoentieltä siten, että tontit 1, 2 ja 3 liittyvät kootusti samasta kohtaa ajoalueen kautta tilakeskuksen nykyisen sisäänajotien kohdalta ja tontti 4 hieman idempänä, kuitenkin ennen rakennettavan Tuusulanjoentien jyrkempää osuutta. Tällöin kaavan varhaisemmissa versioissa ollut katuyltymä etelästä ei tarvita. Kaavan ulkopuolelle jäävien rakennusten vesihuoltoa varten on kaavaan merkitty putkivaraus tontin 2236:4 itärajalle. Rakennusoikeutta oli tonteilla 2236:1-4 yhteensä 1100 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.6.2 Ehdotuksesta asemakaavaksi

Asemakaavan meluntorjuntatoimenpiteitä on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tarkistettu. Uusien asuinalueiden tiukemman yöaikaisen ohjearvorajan (VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot) takia melusuojaus toteutetaan yöajan melutasojen mukaisesti. Vanhoilla tonteilla melusuojaus mitoitetaan päiväajan mukaisesti. Kaikille melualueisiin rajoittuville uusille tonteille asemakaavakarttaan on merkitty meluaidan tarkka paikka ja korkeus yhtenäisesti. Vanhoille tonteille ei ole merkitty meluaidan rakentamisvaatimusta, koska myös ennustetilanteessa v. 2030 ilman melusuojausta piha-alueilta löytyy vanhojen alueiden melutason ohjearvot (<55 dBA) alittava oleskelupihaksi sopiva alue. Näille tonteille on annettu uudisrakentamista varten asuinrakennusten seinärakenteelle 30 dBA eristävyysvaatimus sekä meluntorjunnan tehostamiseksi lisärakennusoikeutta katualuetta vasten rakennettavaksi. Stenbackan tilan alueella koko maatilan vanha pihapiiri on katsottu vanhaksi alueeksi, jolloin meluaitavaatimusta ei ole muualla kuin Lahelantien varteen sijoittuvalla tontilla, jonka ei voida tulkita kuuluvan olemassa olevaan pihapiiriin.

Kaavakarttaan on lisätty lähivirkistysalueelle Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän lausunnon perusteella merkintä: *hule "Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas- ja ojarakenteita."* Asemakaavaan on liitetty Tuusulanjoen rannan VL-alueelle lisämääräys /ma: *maisemallisesti arvokas alue. Tuusulanjoentien katualueelle on vastaavalla kohdalla annettu määräys ma-1: Maisemallisesti arvokas alue, jolla rakentaminen on sovitettava ympäristöön.* Määräys koskee kadun ja sillan rakentamista.



Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

Kaavakartasta on poistettu ehdotusvaiheen jälkeen tarkentuneiden katusuunnitelmien perusteella liittymäkieltomerkintä tilan 2:306 nykyisen liittymän kohdalta, joten ajoliittymä voi jäädä nykyiselle paikalleen.

Puistomuuntamon ohjeellinen rakennuspaikka (*vm*) on siirretty Fortumin lausunnon perusteella n. 10 metriä pohjoisemmaksi tilan 9:45 puolelle. Ajo tontille 2234:2 on muutettu rasitealueeksi tontille 2234:14.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavan perusratkaisu nojautuu kokoojakatuun (Tuusulanjoentie), josta erkanee rinteeseen suuntaisesti tonttikatu pohjoiseen. Asuintontit sijoittuvat sen varrelle ilman suoria liittymiä kokoojakatuun. Tuusulanjoen suisto-alue säilytetään rakentamattomana virkistyskäytössä.

Korttelin 2234 rakennettuihin tontteihin on esitetty liitettäväksi jonkin verran lisämaata, jotta tulevien ja nykyisten rakennusten väliin jää reilusti etäisyyttä. Tonttien omistajat lunastavat esitetyt lisäalueet kunnalta. Korttelin 2234 tontin 7 halki vedetään uusi katulinjaus, samalla tonttiin on kaavassa liitetty korvaavaa maa-aluetta sen eteläpuolelta.

Stenbackan tila-alueelle kaavoitetaan neljä rakennuspaikkaa siten, että vanha pihapiiri n. 4000 m<sup>2</sup>, muodostaa yhden rakennuspaikan, jolla on rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Loppuosalle muodostetaan kolme rakennuspaikkaa, joissa on rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m<sup>2</sup> (250/250/300). Tonttiliittymät ovat Tuusulanjoentielle.

Tuusulanjoentien pohjoispuolisilla erillispientalojen korttelialueilla pyritään väljähköön ilmeeseen tonttitehokkuudella  $e=0,20$ . Rakennuspaikkojen sijoittelussa on pyritty ottamaan huomioon maastonmuodot sekä yhtenäinen, kaartuva katutila. Myös pihojen yksityisyys ja aurinkoisuus ovat olleet suunnittelua määrääviä tekijöitä.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on pinta-alaltaan n. 12 ha. Erillispientalojen korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta 9826 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on alueen pohjoisosan omakotitonteilla  $e=0,20$ . Kerrosluku on maksimissaan II. Rakennuspaikkoja on olemassa olevat rakennukset mukaan lukien noin 35-40 asunnolle mikä tarkoittaa noin 120-150 asukasta. Aluetehokkuus on  $e=0,08$ . Pysäköintinormeina on käytetty Tuusulan kunnan kaavoituslautakunnan 12.10.1999 hyväksymiä normeja. Autopaikkoja on siten vähintään 2 ap / asunto, jolloin suunnittelualueelle tulee yhteensä noin 70-80 autopaikkaa, tonteilla sijaitsevana. Virkistysaluetta kaava-alueella on noin 1,9879 ha, katualuetta 4,5330 ha ja vesialuetta (Tuusulanjoki) 0,0879 ha. Tarkemmat tiedot käyvät ilmi asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

### 5.1.2 Palvelut

Stenbackan kaava-alueelle ei osoiteta palvelutoimintaan tarkoitettuja tontteja.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen kaavoituksessa on ollut tavoitteena luoda viihtyisä ja yleisilmeeltään väljäkhö asuinalue, jolla säilytetään mahdollisuuksien mukaan tunnelmaa luovaa kasvillisuutta. Asemakaavan havainnepiirros sekä ennen tonttien luovutusta laadittavat rakentamishojeet osoittavat sen ympäristöllisen tavoitteen, johon toteutuksessa tulee pyrkiä. Rakentamishojeet selventävät asemakaavan sisältöä toteutuksen suhteen. Ne liitetään rakennuspaikan luovutusasiakirjoihin sekä niiden noudattaminen kirjataan myös yksityisten maanomistajien kanssa tehtävään sopimukseen.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Jo rakennetuilla korttelin 2234 tonteilla 1-7 säilyy entinen tonttitehokkuus ( $e=0,20$ ). Suurin sallittu kerrosluku nousee  $1\frac{1}{2}$ :sta kahteen, koska osassa jo rakennetuista rakennuksista nykyisen kaavan sallima kerrosluku ylittyy hieman.

Tuusulanjoentien pohjoispuoleisilla uusilla tonteilla on sama tehokkuus. Kerrosluku on  $\frac{1}{2}$  k II, joka sallii rinnetonteilla kahden maanpäällisen kerroksen lisäksi pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen sijoittamisen kellariin alarinteen puolelle. Taajamakuvallisista syistä autosuojat on näillä tonteilla määrätty rakennettaviksi kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Tuusulanjoentien eteläpuoleiset tontit tulevat olemaan väljemmin rakennettuja; niissä rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 250-300 k-m<sup>2</sup>. Katualueita vasten tonteille on määrätty istutettava tontinosa.

Erillispientalojen korttelialueilla tontteja on yhteensä 33 ja rakennusoikeutta 9 826 k-m<sup>2</sup>. Tonttien koot vaihtelevat n. 860 m<sup>2</sup>:stä olemassa olevien pihapiirien n. 4000 m<sup>2</sup>:iin.

Korttelialueella saa rakentaa yhden asunnon tonttia kohden; yli 2000 m<sup>2</sup>:n tonteille saa kuitenkin rakentaa kaksi asuntoa. Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa erillisiä autosuojia, pihavarastoja sekä lasikatteista tilaa enintään 20 % kerrosalasta. Lahelantien katualueeseen rajoittuvilla tonteilla voidaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni 80 k-m<sup>2</sup> asuintilaa tai talousrakennuksia piha-alueen meluntorjunnan tehostamiseksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

### 5.3.2 Muut alueet

#### Virkistysalueet (VL)

Kaava-alueeseen kuuluvat virkistysalueiksi merkityt alueet Tuusulanjoentien varrella ja alueen eteläosassa. Tuusulanjoen varren tulva-alue, jolla on olemassa olevia loma-asuntoja, on myös merkitty virkistysalueeksi ilman rakennusoikeutta. Em. alue on myös määritelty säilytettäväksi maisemallisesti avoimena. Kaavakarttaan on merkitty lähivirkistysalueelle merkintä: *hule ”Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas- ja ojarakenteita.”*

#### Katualueet

Tuusulanjoen länsipuolelle on viime vuosina kaavoitettu runsaasti uutta asutusta. Tuusulanjoen länsi- ja itäpuolen tieverkot Tuusulassa yhdistää vain kaksi tietä ennen Ruotsinkylän siltaa noin 4 km matkalla. Vanha pääyhteys kulkee Koskenmäen kiertoliittymän ja Nahkelantien alun kautta ja toinen, aikoinaan vain vanhan kyläyhteisön tarpeisiin tehty Jokitie Stenbackan kaavan pohjoisreunalla. Reitti Koskenmäen kautta on ruuhkainen, koska usean tieosan ja kiertoliittymän kapasiteetti ylittyy ruuhka-aikoina ja Lahelasta on alettu yhä enenevässä määrin käyttää Jokitietä yhteytenä sekä Tuusulan keskustaan, että Riihikallioon. Jokitien liikennemäärä on nykyään suuruusluokka 1500 ajoneuvoa/vrk, joka on aivan liian paljon siihen nähden, että tie kulkee hyvin ahtaasti Lahelan vanhan kaava-alueen talojen välistä tehden usean 90-asteen käännöksen ja tien geometria myös pystysuunnassa on vaativa aiheuttaen riskejä liukkailla. Läpikulkutielle ei joen länsipuolella mahdu kevyen liikenteen järjestelyjä. Tietä ei myöskään Tuusulanjoen pehmeikköalueella ole perustettu, joten tien runko painuu aina ympäröivän pellon tasalle vaikeuttaen kunnossapitoa ja vähäininkin kevättulva nousee tielle.

Näiden haittojen takia on Stenbackan kaavaan osoitettu uusi, Jokitien korvaava kunnollinen katuyhteys, Tuusulanjoentie, palvelemaan joen itä- ja länsipuolen yhteytenä. Uuden kadun rakentamisen myötä Jokitie muutetaan Tuusulanjoen jokinotkon alueella kevyen liikenteen väyläksi. Uudet tontit liittyvät Tuusulanjoentiehen pääasiassa tonttikatujen kautta. Peltokierrontietä jatkettaisiin uudelle tielle saakka. Nopeusrajoitukseksi Tuusulanjoentiellä on alustavasti kaavailtu 40 km / h. Peltokierrontien ja uuden Tuusulanjoentien välinen osuus Jokitiestä vanhoine siltoineen jäisi kevyen liikenteen käyttöön.

Tuusulanjoentien eteläpuolella oleville Stenbackan tilan alueille kaavoitettaville AO-tonteille on osoitettu tonttiliittymät kootusti kahdesta kohtaa, jotta näiltä tonteilta tulevan ajoneuvoliikenteen haittavaikutukset Tuusulanjoentien liikenteeseen jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Sekä Tuusulanjoentielle, Peltokierrontien jatkeelle että Sinitaivaankaarelle toteutetaan kevyen liikenteen väylät kadun toiselle puolelle. Lahelantien ja Tuusulanjoentien risteykseen on kaavassa varattu katualueelle tilaa kevyen liikenteen alikululle. Tämän vuoksi katualuetta on jouduttu levittämään tilojen 6:41 ja 2:306 puolelle. Tilan 2:306 ajoliittymä voi silti jäädä nykyiselle paikalleen.



Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

Bussipysäkit tulevat sijaitsemaan Lahelantiellä lähellä Tuusulanjoentien liittymää. Myös Tuusulanjoentien katualueen leveys mahdollistaa pysäkkien sijoittamisen, mikäli tarvetta tulevaisuudessa ilmenee.

#### Vesialueet (W)

Tuusulanjoki on merkitty vesialueeksi (W).

### **5.4 Kaavan vaikutukset**

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan ja asemakaavassa suunnitellun tilanteen välillä.

#### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

##### Yhdyskuntarakenne

Kaava eheyttää Tuusulan keskustaan tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta ja täydentää hajanaisesti rakennettua keskustan vaikutusaluetta. Väestömäärä kaava-alueella kasvaa n. 100 hengellä. Samalla lasten lukumäärä alueella lisääntynee erityisesti päiväkotij- ja kouluikäisten kohdalla.

##### Liikenne

Alueen liikenneolot paranevat nykyisestä kun nykyisen Jokitien asuntokatuja pitkin kulkeva liikenne siirtyy Tuusulanjoentielle. Lahelantieltä nykyisin olevat suorat tonttiliittymät poistuvat, mikä lisää liikenneturvallisuutta.

Alueelta on teetetty meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 17.10.2006). Ennustevuodelle 2030 kohdennetut päiväliikennelaskennat osoittavat, että 55 dB(A) meluvyöhykkeen raja on yleisesti noin 40 - 50 metrin etäisyydellä Lahelantien ja 30 - 40 metrin etäisyydellä rakennettavan Tuusulanjoentien keskiviivasta ilman melusuojausta. Uusien asuinalueiden tiukemman yöaikaisen ohjearvorajan takia melusuojaus mitoitetaan yöajan melutasojen mukaisesti. Vanhoilla alueilla melusuojaus mitoitetaan päiväajan mukaisesti. Kaavassa on annettu tarkahko ohjeistus meluntorjunnan toteuttamisesta tonttikohtaisesti. Uusilla korttelialueilla melusteiden rakentamisen jälkeen melutasot jäävät piha-alueilla pääosin suositusarvojen alapuolelle. Jo olemassa oleville tonteille ei ole merkitty meluidan rakentamisvaatimusta, koska myös ennustetilanteessa v. 2030 ilman melusuojausta piha-alueilta löytyy vanhojen alueiden melutason ohjearvot (<55 dBA) alittava oleskelupihaksi sopiva alue. Näille tonteille on annettu uudisrakentamista varten asuinrakennusten seinärakenteelle 30 dBA eristävyysvaatimus sekä meluntorjunnan tehostamiseksi lisärakennusoikeutta katualuetta vasten rakennettavaksi.

Alueelta on teetetty myös tärinäselvitys (Ramboll Finland Oy, 18.10.2006). Sen mukaan, mikäli liikenneolosuhteet eivät oleellisesti muutu, ei tärinän suhteen ole rajoituksia rakennusten sijoittamiselle. Tehtyjen mittausten mukaan nykyisen Lahelantien liikenteen aiheuttama tärinä kyseisellä kaava-alueella ei ylitä värähtelyluokan C (suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa) arvoja.

Meluselvitys ja tärinäselvitys ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

### Palvelut

Uudet asukkaat kasvattavat Tuusulan keskustan palveluiden kysyntää sekä yritysten mahdollisuudet saada uutta työvoimaa paranevat. Alueen rakentaminen edistää palveluiden toteutumista ja säilymistä lähialueella. Lahelan ja ympäröivän alueen väestömäärän kasvusta johtuen alueelle on vastikään rakennettu päivittäistavarakauppa.

### Virkistysalueet ja –reitit

Tuusulanjoen virkistysaluesuunnitelman mukainen yhteys alueen halki voidaan aikanaan toteuttaa kulkemaan Tuusulanjoen ranta-alueen ja omakotialueen rajakohdassa. Asemakaava-alue rajautuu etelässä pääosin Tuusulanjoentiehen, joten virkistysyhteyden jatkumista etelään ei ole kaavassa osoitettu.

### Tekninen huolto

Kaavan myötä alue liitetään kunnalliseen vesijohtoon ja viemäriin. Teiden ja tonttien tulevat kuivatusvedet sekä pintavedet puretaan jokeen. Alueelle rakennetaan sähkö- ja tietoliikenneverkko.

## **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### Maisemarakenne, maisemakuva

Koska uusi asutus tulee entiselle peltoalueelle, on vaikutus maisemaan merkittävä. Rakennettavan Peltokierrontien reunaan istutettavalla puurivillä pyritään erottamaan rakennettu ympäristö avoimesta peltomaisemasta.

Suurin maisemaan vaikuttava tekijä on kuitenkin uuteen tieyhteyteen liittyvä Tuusulanjoen ylittävä silta. Asemakaavaan on liitetty Tuusulanjoen rannan VL-alueelle lisämääräys ” /ma: maisemallisesti arvokas alue. Tuusulanjoentien katualueelle on vastaavalla kohdalla annettu määräys ma-1: Maisemallisesti arvokas alue, jolla rakentaminen on sovitettava ympäristöön.” Määräys koskee kadun ja sillan rakentamista.

Läpikulkuliikenne johdetaan kokonaan Tuusulanjoentielle, joka edesauttaa alueen turvallisuutta. Tuusulanjoentien viereen rakennetaan kevyen liikenteen väylä joka erotetaan Tuusulanjoentiestä välikaistalla, tien luiskat ja penkereet maisemoidaan asutuksen kohdalla korkeammalla kasvillisuudella, risteysalueet jätetään kuitenkin avoimiksi turvallisuussyistä. Kevyen liikenteen väylästä pyritään tekemään oma elämyksellinen kokonaisuus, joka liitetään mahdollisesti myöhemmin rakennettavaan virkistysreittiin etelään päin.

Tuusulanjoentien tullessa avoimeen peltomaisemaan, penkereiden maisemointi tehdään matalalla niittymäisellä kasvillisuudella jotta näkymä molempiin suuntiin säilyisi avoimena. Tien penkereet pyritään liittämään ympäröivään maisemaan huomaamattomasti. Tuusulanjoen ylittävä silta tehdään mahdollisimman pitkäksi, jotta tulva-alue jäisi sillan alle ja jotta arvokas joen ranta-alue säilyisi entisen kaltaisena. Kaavassa on VL-alueelle annettu lisämääräys: *Alue on säilytettävä avoimena maisema-alueena.*

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

### Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentaminen laskee pohjaveden tasoa alueella jossain määrin. Tuusulanjokeen suoraan johtuva vesimäärä lisääntyy hieman. Tuusulanjoen rantaan on kaavassa osoitettu ohjeellinen kosteikkoalueen rajausta jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas- ja ojarakenteita.

### Maa- ja metsätalous

Osa peltoalueesta muuttuu asemakaavan toteuttamisen myötä pientalokortteleiksi ja osa (itäosassa sijaitseva Tuusulanjoen suistoalue) virkistysalueeksi..

### Luonnosuojelu

Jokivartta pitkin kulkeva viheryhteys säilytetään ja sen osuus ekologisena käytävänä otetaan huomioon. Silta toteutetaan siten, että sen alitse mahtuvat erikokoiset eläimet kulkemaan.

Virkistysalueen reitti sijoitetaan siten, että ihmisiä ei houkutella kulkemaan pitkin Tuusulanjoen rantaa, jolloin saukon kannalta tärkeä Tuusulanjoen ranta-alue pysyy vähähäiriöisenä.

## **5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Käytetyt kaavamerkinnot esitellään selostuksen liitteenä. Kaavassa ei ole käytetty normaalia poikkeavia kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

## **5.6 Nimistö**

Kaava-alueen nimi on Stenbacka. Nimi perustuu alueella sijaitsevaan Stenbackan tilaan, joka on ollut alueella vuodesta 1839.



Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan havainnepiirros sekä lopulliseen kaavaan liitettävät rakentamishojeet osoittavat sen ympäristöllisen tavoitteen, johon toteutuksessa tulee pyrkiä. Rakentamishojeet selventävät asemakaavan sisältöä toteutuksen suhteen ja ne liitetään rakennuspaikan luovutusasiakirjoihin. Ennen rakentamisen aloittamista rakentajille pidetään tiedotustilaisuus kaavan ja rakentamishojeiden sisällöstä.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kunta aloittaa asemakaavan vahvistumisen ja katusuunnitelmien nähtävillä olon jälkeen katualueiden ja kunnallistekniikan rakentamisen. Tonttien rakentaminen on mahdollista aloittaa tämän jälkeen.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

### **6.4 Tonttijako**

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

## 7 SUUNNITTELIJAT

### Luonnosvaihe:

Ympäristösuunnittelu OK:  
Anneli Lyytikä, arkkitehti SAFA  
Regina Sundgrén, arkkitehti SAFA  
Heikki Kukkonen, arkkitehti SAFA, dosentti  
Kajsa Sjöholm, maisema-arkkitehti MARK

### Ehdotus- ja hyväksymisvaihe:

Antti Heikkilä, kaavasuunnittelija / Tuusulan kunta

Tuusulassa 25.8.2010

Kaija Hapuoja  
Kaavapäällikkö

Luonnos 13.6.2006  
Ehdotus 8.11.2006, 23.9.2009  
Asemakaava 25.8.2010

---

## 8 LIITTEET

1. Muistutukset, lausunnot ja niihin laaditut vastineet (25.8.2010)
2. Havainnepiirros
3. Asemakaavakartta
4. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Viranomaisneuvottelun muistio
7. Asemakaavan seurantalomake
8. Meluselvitys, Stenbackan alue (Ramboll Finland Oy, 2006)
9. Stenbackan tärinäselvitys, Tuusula 18.10.06
10. Mielipiteet, lausunnot ja niihin laaditut vastineet (23.9.2010)
11. Stenbackan alue, tonttiluettelo 25.8.2010 (alustava)
12. Lahelantien ja Tuusulanjoentien liittymän alustava katusuunnitelma