

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS



### TUUSULAN KUNTA, HYRYLÄ

Asemakaavan muutos koskee korttelia 8071.  
Asemakaavan muutoksessa muodostuu kortteli 8071.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako

# Tuuliviirinkuja

asemakaavan muutos nro 3483

Yhteyshenkilö: Asko Honkanen puh. 040 314 2012 / [asko.honkanen@tuusula.fi](mailto:asko.honkanen@tuusula.fi)

ltk hyv. *pvm*

ehdotus  
9.6.2010

asemakaava  
22.1.2013

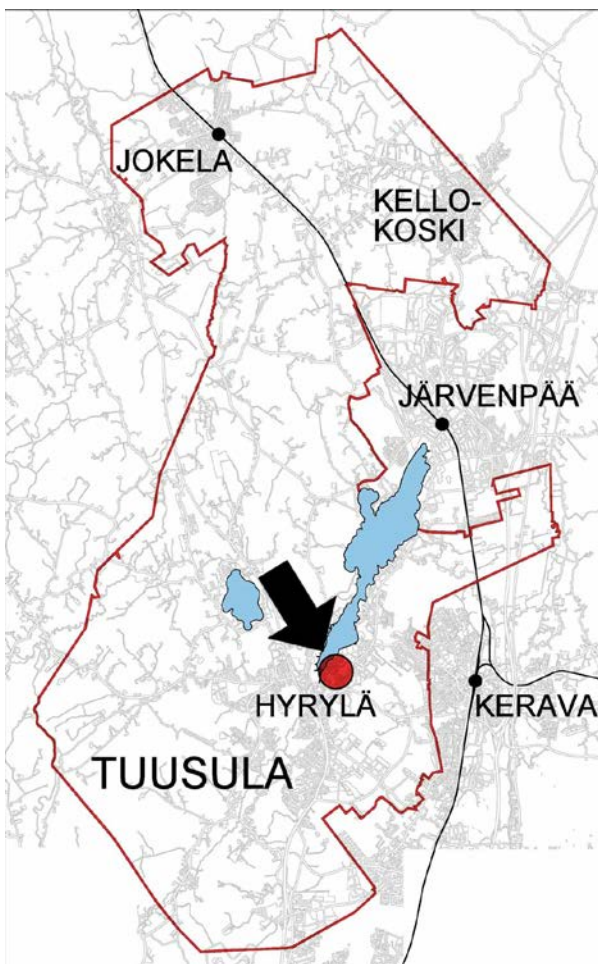
# TUULIVIIRINKUJA, asemakaavan muutos OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.



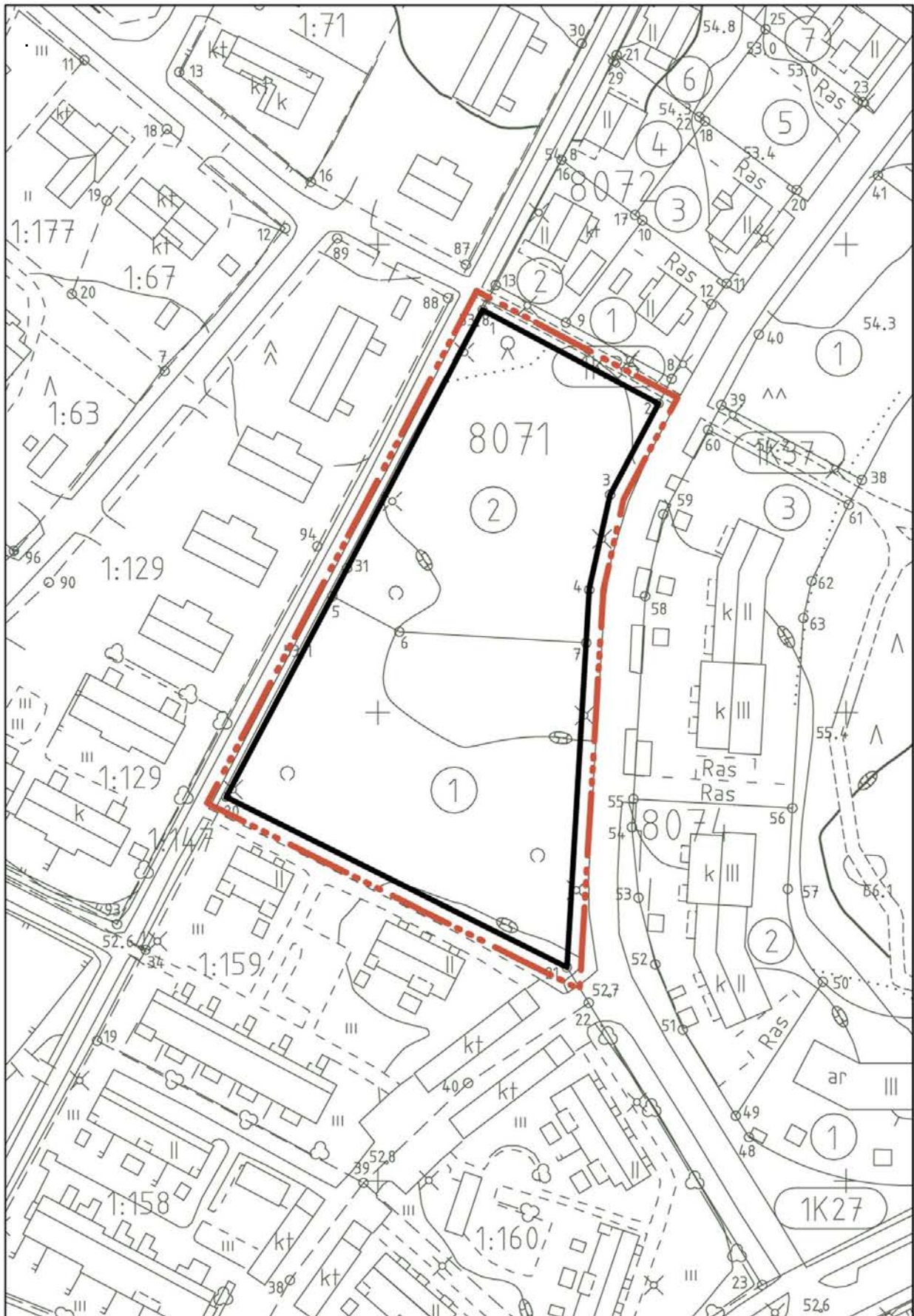
## 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Hyrylän pohjoisosassa Klaavonkallion alueella. Alue on Tuuliviirinkujan, Tuuliviirinpolut, Sollentunanpolun ja etelässä rivi-paritaloyhtiön väliin jäävä mäntyvaltainen rakentamaton kangasmetsäalue Klaavonkallion alueen länsireunalla.





KAAVA-ALUEEN RAJAUS 1: 1500



## 2. TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että kaavamuutosalueelle muodostuu 10–15 erillispientalotonttia nykyisten suurempien yhtiömuotoisesti rakennettaviksi tarkoitettujen AP-tonttien sijaan. Tavoitteena on jatkossakin saavuttaa rakentamisella Klaavonkallion alueen korkealaatuinen kaupunkikuvallinen ilme.

## 3. OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Tuuliviirinkujan kaavatyössä keskeisiä osallisia ovat mm.:

- Alueen asukkaat
- Alueen maanomistajat
- Alueella toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt, kuten

*Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry, Tuusula-Seura ry, Tuusulan Ympäristöyhdistys ry, Nummenharjun asukasyhdistys ry, Kotiseutuyhdistys ry*

- Tuusulan kunta:

*Maankäyttö- ja karttapalvelut, pelastuslaitos, tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta*

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten

*Fortum OYJ, Fingrid OYJ, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, puhelinyhtiöt, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos*

## 4. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

### Kuulutukset

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä sekä Tuusulan kunnan internet-sivuilla. Kaavoitusprosessin aikana lisätietoja saa ottamalla yhteyttä kaavan suunnittelijaan (ks. kohta 11).

### Vaikuttaminen

Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksensa kirjallisesti suunnittelijalle. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kaavoituslautakunta tekee päätöksensä esitetystä asemakaavasta. Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

## 5. SUUNNITTELUVAIHEET

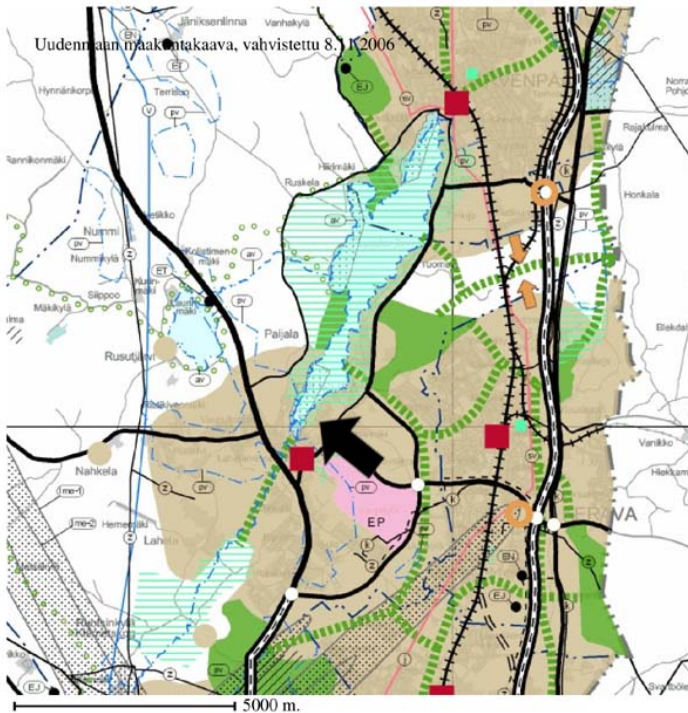
Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoite-aikataulu
Vireille tulo	Vireilletulokuulutus	18.11.2009
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tavoitteineen asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten	19.11 - 7.12.2009
Ehdotus	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> <li>kaavoituslautakunta</li> </ul>	9.6.2010
	Neuvoteltiin olevien tonttien takaisinostosta Asuntosäätiön kanssa. Tehtiin maakauppa.	
	Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> <li>Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla.</li> <li>Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse.</li> <li>Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa.</li> <li>Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta</li> </ul>	29.7. – 30.8.2010
	Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.	
Asemakaava	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavan muutos <ul style="list-style-type: none"> <li>kuntakehityslautakunta</li> </ul>	22.1.2013
	Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen kaavoituslautakunnan päätöksestä	
Voimaantulo	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla.	kevät 2014

Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunnan johtosäännön mukaisesti kuntakehityslautakunta päättää MRL 52 §:n mukaisista vaikutuksiltaan muista kuin merkittävistä asemakaavoista. Tuuliviirinkujan asemakaavamuutosta ei ole arvioitu vaikutuksiltaan merkittäväksi, joten kaavan hyväksyy kuntakehityslautakunta.



## 6. KAAVATILANNE

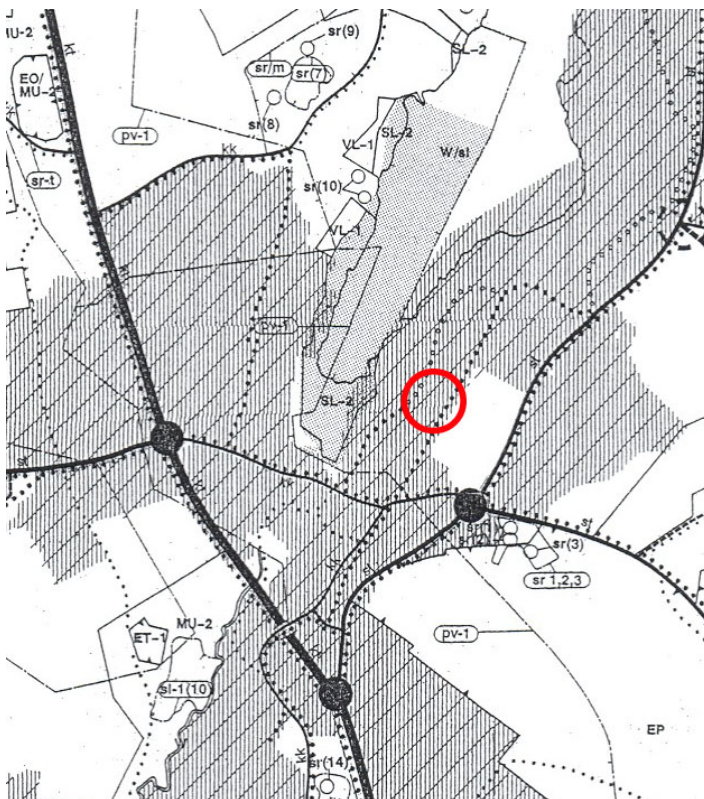
### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (ruskea), keskustatoimintojen alueen (punainen neliö) pohjoispuolelle. Tuusulanjärvi ympäristöineen on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vihreä vaakaraidoitus).

Vaihemaakuntakaavoissa ei ole osoitettu suunnittelualueita koskien muutoksia.

### Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava (HyLa)



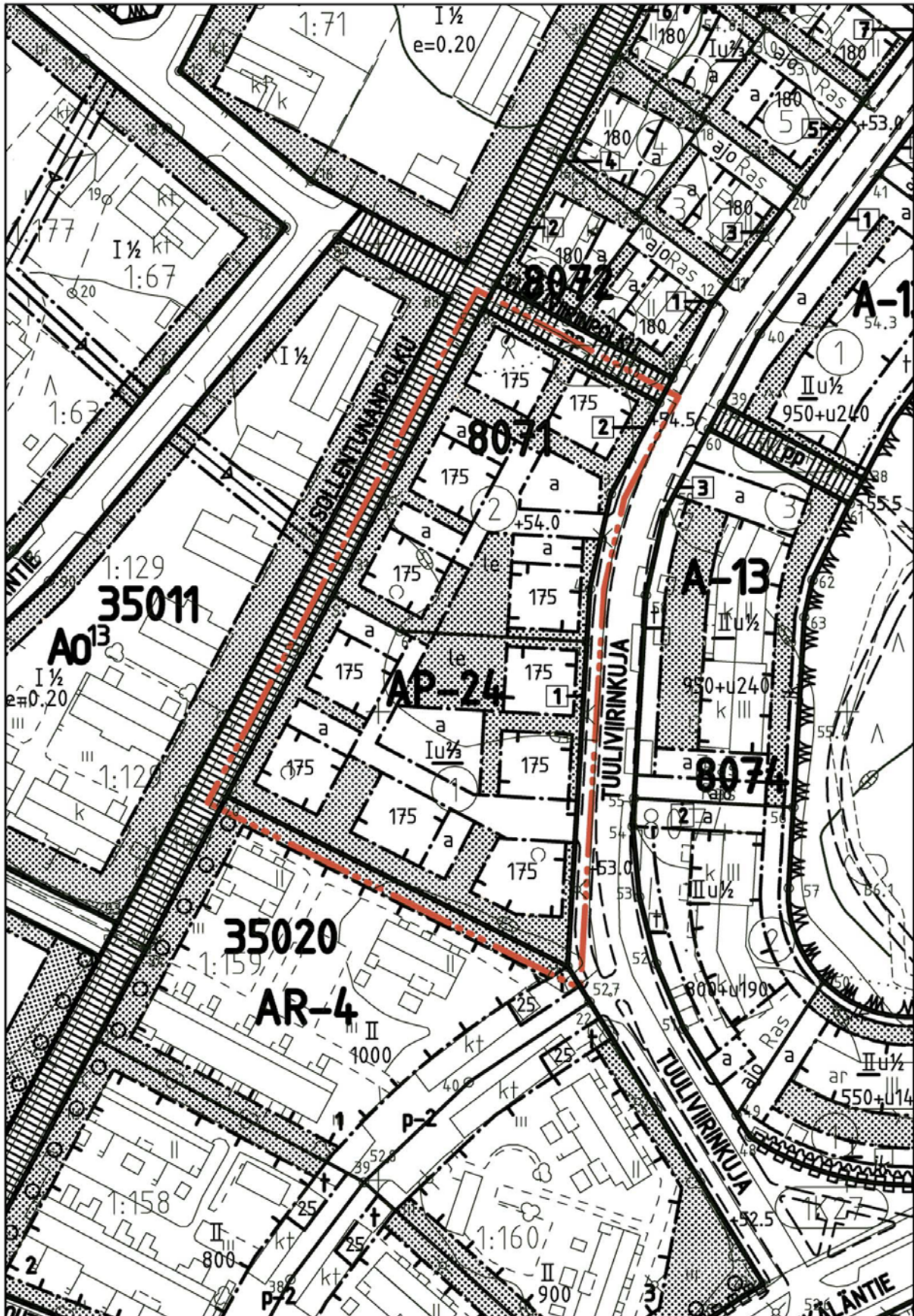
Suunnittelualueella on voimassa (lainvoimainen 14.5.2001) Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaava (HYLA). Alue kuuluu Hyrylän laajenemisalueisiin. Osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa yksityiskohtaiseen maankäyttöön. Kaavamuu-  
tosalueen itä- ja länsipuolitse on merkitty kulkevaksi kevyen liikenteen reitit, jotka on jo toteutettu alueen aikaisemman asemakaavoituksen yhteydessä.



### Asemakaava (1:1500)

Suunnittelualueella on voimassa Klaavonkallio II -asemakaava (hyv. 13.01.2005). Kaavan mukaan suunnittelualue on Asuinpientalojen korttelialuetta (AP-24). Kaavamuu-  
tos-  
alueella on kaksi tonttia, joilla yhteensä 11 rakennuspaikkaa á 175 k-m<sup>2</sup>.

Kerros-luku on 1u2/3.



## 8. KAAVATYÖTÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Työ on kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2014–2018.

## 9. MAANOMISTUS

Kaavamuuotosalue on Tuusulan kunnan omistuksessa.

## 10. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti. Tuuliviirinkuja -asemakaavan muutoksen vaikutukset arvioidaan mm. suhteessa rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

Tavoitteena on tunnistaa mahdolliset vaikutukset. Tunnistamisessa otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä ryhmien ja yhteisöjen merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan parhaiten soveltuvat ja kuvaavimmat menetelmät. Menetelmien valinta ratkaistaan tapauskohtaisesti.

### Vaikutusten arviointi

Arviointituloksista raportoidaan kuten MRA 17§:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan. Arviointitulokset pyritään esittämään tiivistetysti ja havainnollisesti mm. käyttämällä kartoja ja kaavioita.

### Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolojen aikana.

## 11. YHTEYSTIEDOT

esittelijä:	Asko Honkanen, kaavoituspäällikkö, Tuusulan kunta
puhelin:	040 314 2012
postiosoite:	Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
sähköposti:	asko.honkanen@tuusula.fi



**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>2</b>
	1.1 <b>Kaavaprosessin vaiheet</b>	
	1.2 <b>Osallistuminen ja yhteistyö</b>	
	1.3 <b>Asemakaava</b>	
	1.4 <b>Asemakaavan toteuttaminen</b>	
<b>2.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>3</b>
	2.1 <b>Selvitys suunnittelualueen oloista</b>	
	2.1.1 Alueen yleiskuvaus	
	2.1.2 Luonnonympäristö	
	2.1.3 Rakennettu ympäristö	
	2.1.4 Maanomistus	
	2.2 <b>Suunnittelutilanne</b>	
	2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	
<b>3.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>4</b>
	3.1 <b>Asemakaavan suunnittelun tarve</b>	
	3.2 <b>Suunnittelun käynnistäminen</b>	
	3.3 <b>Osallistuminen ja yhteistyö</b>	
	3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	3.3.2 Suunnittelun vireille tulo	
	3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
	3.3.4 Viranomaisyhteistyö	
	3.4 <b>Asemakaavan tavoitteet</b>	
	3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	
	3.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	
	3.5 <b>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b>	
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>7</b>
	4.1 <b>Kaavan rakenne</b>	
	4.1.1 Mitoitus	
	4.2 <b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b>	
	4.3 <b>Aluevaraukset</b>	
	4.3.1 Korttelialueet	
	4.4 <b>Kaavan vaikutukset</b>	
	4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon	
	4.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
	4.4.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan	
	4.5 <b>Ympäristön häiriötekijät</b>	
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>9</b>
	5.1 <b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b>	
	5.2 <b>Toteuttaminen ja ajoitus</b>	
	5.3 <b>Toteutuksen seuranta</b>	
<b>6.</b>	<b>SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT</b> .....	<b>10</b>

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tuuliviirinkuja -asemakaavan muutosprosessi on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Asuntosäätiön suorittaman ennakkomarkkinoinnin perusteella voimassa olevan kaavan mukaisesti toteutettavien asuntojen kokonaishinta nousi liian korkeaksi niiden suuresta koosta johtuen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että kaavamuuosaluueelle muodostuu 11 erillispientalotonttia nykyisten suurempien yhtiömuotoisesti rakennettaviksi tarkoitettujen AP-tonttien sijaan. Kaavamuutoksen myötä erillistalotontit on näin mahdollista myydä erillisinä pientalorakentajille. Kaavamuutoksen tavoitteena on jatkossakin saavuttaa rakentamisella Klaavonkallion alueen korkealaatuinen kaupunkikuvallinen ilme.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja 18.11.2009 on julkaistu kaavan vireilletulokuulutus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 19.11 - 7.12.2009 välisenä aikana Tuusulan kunnantalolla sekä Tuusulan kunnan internet-sivulla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme mielipidettä/lausuntoa, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksenmukaisesti nähtävillä 29.7. – 30.8.2010. Ehdotusvaiheen jälkeen neuvoteltiin maanhankinnasta kunnalle. Kaupan ehtojen mukaan omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöihin siirtyy kunnalle, kun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

### 1.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan muutosta on työstetty yhteistyössä maanomistajan kanssa. Kaavaehdotuksesta pyydetään asiaan kuuluvien tahojen lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 19.11 - 7.12.2009 välisenä aikana Tuusulan kunnantalolla sekä Tuusulan kunnan internet-sivulla.

Asemakaavan muutos on ollut julkisesti nähtävillä 29.7. – 30.8.2010. Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunnan johtosäännön mukaisesti kuntakehityslautakunta päättää MRL 52 §:n mukaisista vaikutuksiltaan muista kuin merkittävistä asemakaavoista. Tuuliviirinkujan asemakaavamuutosta ei ole arvioitu vaikutuksiltaan merkittäväksi, joten kaavan myös hyväksyy kuntakehityslautakunta.

### 1.3 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on 6 669 m<sup>2</sup>. Korttelialue muodostuu 11 AO-tontista, joille kullekin voi rakentaa yhden erillispientalon. Korttelialueen kerrosluku on II. Koko rakennusoikeuden toteuttaminen asemakaavan mukaisesti edellyttää käytännössä tilojen sijoittamista kahteen tasoon. Tonteille on kullekin annettu 175 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus, joka johtaa yhteensä 1925 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen. Tämän lisäksi sallitaan autosuojien ja talousrakennusten rakentaminen enintään 20 % varsinaisesta rakennusoikeudesta. Ajo Tuuliviirinkujan puoleisille tonteille tapahtuu takimmaisten tonttien kaavaan merkittyjen ajo-alueiden kautta.

Autopaikkoja korttelialueelle on varattava vähintään 2 ap / asunto. Autopaikoista ainakin toinen on suunniteltu sijoitettavaksi autosuojaan. Toisen autopaikan voi sijoittaa avopaikalle. Rakennusoikeutta on kaava-alueella 175 k-m<sup>2</sup>/ tontti, yhteensä 1925 k-m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuudeksi ja samalla keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,29. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 341 m<sup>2</sup> ja 932 m<sup>2</sup> välillä. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuuosaluueella ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.



## 1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutunee muutaman vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta. Pientalotontit tulevat myyntiin yksityisille rakentajille kaavan vahvistumisen jälkeen.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Hyrylän pohjoisosassa Klaavonkallion alueella. Alue on Tuuliviirinkujan, Tuuliviirinpolun, Sollentunanpolun ja etelässä rivi-paritaloyhtiön väliin jäävä mäntyvaltainen rakentamaton kangasmetsäalue Klaavonkallion alueen länsireunalla.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Alue on säilynyt rakentamattomana, minkä vuoksi alueella on täysikasvuista puustoa, pääasiassa mäntyjä, sekä kangasmetsälle tyypillistä aluskasvillisuutta.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

##### Rakennuskanta

Klaavonkallion rakennuskanta on uudehkoa, vuosina 1998 ja 2005 voimaan tulleiden Klaavonkallio I ja II – asemakaavojen vahvistumisen jälkeen rakennettua. Alue on toteutunut yhtenäisenä ja kaupunkikuvallisesti monella tapaa laadukkaana.

##### Tekninen huolto

Tuuliviirinkujan katualueella sijaitsevat vesijohto-, jätevesi- ja hulevesilinjat joihin kaavamuutosalueen kiinteistöt voidaan liittää.

##### Kadut ja liikenne

Klaavonkallio on kävelyetäisyydellä hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä ja keskustan muista palveluista. Klaavonkallion alueen eteläosa liittyy Järvenpääntiehen Hyökkäläntien ja Koskenmäentien liittymien kautta.

Tuuliviirinkuja on luonteeltaan asuntokatu. Tuuliviirinkujan katualue on eteläosassa 14 metrin levyinen. Ajouradan leveys on 6 metriä. Ajouradan länsipuolella on kävely- ja pyörätie, ja itäpuolella jalkakäytävä. Keski- ja pohjoisosassa katualueen leveys on 12 m ja kävely- ja pyörätie tulee ajorataan kiinni. Kaventuminen tapahtuu kaavamuutosalueen eteläreunan kohdalla.

##### Palvelut

Tuusulan keskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Alueen vieressä sijaitsevat ala- ja yläasteen koulut sekä useampia päiväkotia.

#### 2.1.4 Maanomistus

Tuusulan kunta on ostanut kohdekiinteistöt itselleen As Oy Tuusulan Tuulileijalta. Kaupan ehtojen mukaan omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöihin siirtyy kunnalle, kun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, keskustatoimintojen alueen pohjoispuolelle. Tuusulanjärvi ympäristöineen on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Vaihemaakuntakaavoissa suunnittelualuetta koskien ei ole tehty muutoksia tai lisätty erityisiä merkintöjä tai määräyksiä.

#### Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava (HyLa)

Suunnittelualueella on voimassa (lainvoimainen 14.5.2001) Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaava (HYLA). Alue kuuluu Hyrylän laajenemisalueisiin. Osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa yksityiskohtaiseen maankäyttöön. Kaavamuuotosalueen itä- ja länsipuolitse on merkitty kulkeväksi kevyen liikenteen reitit, jotka on jo toteutettu alueen aikaisemman asemakaavoituksen yhteydessä.

#### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Klaavonkallio II -asemakaava (hyv. 13.1.2005). Kaavan mukaan suunnittelualue on Asuinpientalojen korttelialuetta (AP-24). Kaavamuuotosalueella on kaksi tonttia, joilla yhteensä 11 rakennuspaikkaa á 175 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on 1 u2/3.

#### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.11.2013. Siinä ei ole aluetta suoranaisesti koskevia erillismääräyksiä.

#### Meluselvitykset

Klaavonkallion alueelta on tehty kaksi meluselvitystä, Tuusulan kunnan teettämä (LT-Konsultit 2003) ja Asuntosäätiön teettämä (Sito 2007). Selvityksissä on tutkittu Järvenpääntien meluhaittoja Klaavonkallion alueella. Kummassakaan selvityksessä ei ole 45 dBA:n ylittäviä keskiäänitasoja ilmennyt Tuuliviirinkujan kaavamuuotosalueella, ei nyky- eikä ennustetilanteissa.

#### Tonttijako ja -rekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tontteina.

#### Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

#### Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

#### Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Klaavonkallio II -asemakaava (hyv. 13.01.2005) mukaan suunnittelualue on asuinpientalojen korttelialuetta. Alueen maanomistaja Asuntosäätiö on teettänyt alueelle suunni-



telmat erillispientaloista ja toteuttanut asuntojen ennakkomarkkinoinnin vuonna 2008. Ennakkomarkkinoinnin perusteella yhtiömuotoisesti toteutettaville erillispientaloille ei ollut riittävää kysyntää toteutuksen käynnistämiseksi.

Asuntosäätiöltä on tullut alkuvuodesta 2009 hakemus rakentamisvelvoitteiden lykkäämiseksi mm. korttelissa 8071. Tuusulan kunnan ja Asuntosäätiön allekirjoittamassa Klaavonkallion yhteistyösopimuksen päivitysasiakirjassa todetaan, että alue rakennetaan valmiiksi yhtäjaksoisesti, tuotanto-ohjelmaa noudattaen siinä tahdissa, kuin asuntojen kysyntä ja markkinointi tekee toteutuksen mahdolliseksi. Kunnanhallitus on 16.3.2009 myöntänyt Asuntosäätiölle rakentamisvelvoitteeseen lykkäystä siten, että rakentaminen tulee aloittaa vuoden 2010 loppuun mennessä ja saattaa se 31.3.2013 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa lupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Myöhemmissä neuvotteluissa Asuntosäätiön kanssa on sovittu korttelin 8071 osalta asemakaavan muuttamisesta siten, että korttelin toteuttaminen helpottuisi muuttamatta kuitenkaan alueen yleisilmettä. Kaavamutoksen tavoitteeksi on sovittu Asuntosäätiön kanssa muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että kaavamutosalueelle muodostuu 10-15 erillispientalotonttia nykyisten suurempien yhtiömuotoisesti rakennettaviksi tarkoitettujen AP-tonttien sijaan. Tarkemmassa suunnittelussa omakotitonttien määrä on tarkentunut 11:ksi.

Asemakaavaprosessin aikana kunta on hankkinut maat omistukseensa.

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja 18.11.2009 on julkaistu kaavan vireilletulokuulutus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 19.11 - 7.12.2009 välisenä aikana Tuusulan kunnantalolla sekä Tuusulan kunnan internet-sivulla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme mielipidettä/lausuntoa.

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen alussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 19.11 - 7.12.2009. OAS täydentyy kaavatyön edetessä.

#### 3.3.2 Suunnittelun vireille tulo

Asemakaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu 18.11.2009 julkaistulla vireilletulokuulutuksella.

#### 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessi on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta. Prosessin aikana on käyty neuvotteluja maanomistajan kanssa. Hankkeen aikana kunta on hankkinut maat omistukseensa. Hankkeen etenemisestä tiedotetaan naapurustolle kirjeitse ja muille osallisille lehti-ilmoituksin ja Tuusulan kunnan Internet-sivuilla.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 29.7. – 30.8.2010. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot kunnan eri hallintokunnilta sekä viranomaisilta, joiden toimialaa kaavamuuos koskee. Lausunnot pyydettiin myös alueella toimivilta asukasyhdistyksiltä. Nähtävilläoloaikana on saatu kahdeksan lausuntoa. Valtaosalla lausunnon antajista ei ollut huomautettavaa hankkeeseen. Pelastuslaitos lausui alueen kulkuväylien mitoitusesta pelastusajoneuvojen kannalta.

Tuusulan kunnan kaavoituslautakunnan johtosäännön mukaisesti kaavoituslautakunta päättää MRL 52 §:n mukaisista vaikutuksiltaan muista kuin merkittävistä asemakaavoista. Tuuliviirinkujan asemakaavamuutosta ei ole arvioitu vaikutuksiltaan merkittäväksi, joten kaavan hyväksyy kuntakehitys lautakunta.

### 3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot eri asiaan liittyviltä viranomaisilta.

## 3.4 Asemakaavan tavoitteet

### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yhtiömuotoisille pientaloille kaavamuuosalueella ei ole ollut Asuntosäätiön suorittaman ennakkomarkkinoinnin perusteella riittävää kysyntää. Nykyinen kaava on kuitenkin kaupunkikuvallisesti ansiokas ja kunnan tavoitteena on tarjota omakotimaista asumista myös aivan Hyrylän ydinkeskustan tuntumassa. Em. syistä johtuen kunnan ja Asuntosäätiön tavoitteena on asemakaavan muuttaminen korttelin 8071 osalta siten, että korttelin toteuttaminen helpottuisi muuttamatta kuitenkaan alueen yleisilmettä. Kaavamuuoksen tavoitteeksi on sovittu Asuntosäätiön kanssa muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että kaavamuuosalueelle muodostuu 10–15 erillispientalotonttia nykyisten suurempien yhtiömuotoisesti rakennettaviksi tarkoitettujen AP-tonttien sijaan.

### 3.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa. Ainoassa OAS:sta saadussa mielipiteessä lähialueen asukas esitti tavoitteenaan, ettei Sollentunanpolulle tule ajoneuvoliikennettä. Kaavaehdotuksessa ei ole, osallisen esittämän tavoitteen mukaisesti, muutettu Sollentunanpolun statusta.

Kunnan ja maanomistajan välisten neuvottelujen jälkeen tarkemmassa jatko-suunnittelussa omakotitonttien määrä on tarkentunut 11:ksi.



### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutosalueelle laadittiin alkuvaiheessa Asuntosäätiön suunnittelijakonsultin toimesta kaksi erilaista ratkaisumallia. Ratkaisujen lähtökohtana oli, että kortteliin 8071 vedettäisiin uusi katulinjaus josta olisi katuliittymät AO-tonteille. Vaihtoehdot poikkesivat toisistaan lähinnä katulinjauksen suhteen.

#### Vaihtoehto 1



#### Vaihtoehto 2



Suunnitteluprosessin edetessä kävi ilmi, että alustavien luonnosten katualueiden leveys ei ollut riittävä ja katualueen linjaus vaatisi suuremmat tilavaraukset. Katualueen osuus koko kaavamuutosalueen pinta-alasta olisi muodostunut suhteettoman suureksi ja samalla tonttien pinta-alat olisivat jääneet vastaavasti pienemmiksi. Tästä ja kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista johtuvista syistä tultiin johtopäätökseen, ettei kaavamuutosalueelle ole tarkoituksenmukaista sijoittaa katua vaan tonttiliittymät tulisi osoittaa suoraan Tuuliviirinkujalta.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Korttelialue muodostuu 11 AO-tontista, joille kullekin voi rakentaa yhden erillispientalon. Korttelialueen kerrosluku on maksimissaan II. Koko rakennusoikeuden toteuttaminen asemakaavan mukaisesti edellyttää käytännössä tilojen sijoittamista kahteen tasoon. Tonteille on kullekin annettu 175 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus, joka johtaa yhteensä 1925 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen. Tämän lisäksi sallitaan autosuojien ja talousrakennusten rakentaminen enintään 20 % varsinaisesta rakennusoikeudesta. Ajo Tuuliviirinkujan puoleisille tonteille tapahtuu takimmaisten tonttien kaavaan merkittyjen ajoalueiden kautta.

Autopaikkoja korttelialueelle on varattava vähintään 2 ap / asunto. Autopaikoista ainakin toinen on suunniteltu sijoitettavaksi autosuojaan. Toisen autopaikan voi sijoittaa avopaikalle.

#### 4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6 669 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on kaava-alueella 175 k-m<sup>2</sup>/ tontti, yhteensä 1925 k-m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuudeksi ja samalla keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,29. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 341 m<sup>2</sup> ja 932 m<sup>2</sup> välillä. Kokonaisrakennusoikeus korttelissa ei muutu. Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talousrakennuksia, varastoja ja autosuojia, kuitenkin enintään 20 % kerrosalasta.

Asemakaavan muutosehdotuksen pinta-alatiedot on esitetty myös asemakaavan seurantalomakkeessa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

#### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusten sijaintia on ohjattu nuolimerkinnöillä ja harjasuunnat on määrätty katulinjoja noudatteleviksi. Rakennukset ovat kaksikerroksisia harjakattoisia erillistaloja, jotka sijoittuvat korttelialueen reunoille. Keskellä korttelia sijaitsevat tontinosat jäävä pihaluokiksi. Alueelle tullaan laatimaan tarkemmat rakentamishojeet, joissa annetaan lisäohjeita ja -määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista.

#### 4.3 Aluevaraukset

##### 4.3.1 Korttelialueet

AO *Erillispientalojen korttelialue, lisää määräyksiä § 1-3.*

1 § Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talousrakennuksia, varastoja ja autosuojia, kuitenkin enintään 20 % kerrosalasta.

2 § Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa.

3 § Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

#### 4.4 Kaavan vaikutukset

##### 4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon

Kaavan mukainen uudisrakentaminen on luonteeltaan täydennysrakentamista ja tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Uusia ka-tuja ei tarvitse rakentaa ja nykyisen kunnallistekniikan ja katuverkon kapasiteetti on riittävä.

#### 4.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Talojen sijoittelulla pyritään jatkamaan Tuuliviirinkujan pohjoispään erillispientalojen rytmiä. Asemakaava ja rakentamisohjeet laaditaan siten, että voimassa olevan kaavan tavoitteet yhtenäisestä ja korkeatasoisesta kaupunkikuvasta säilyvät. Rakennusten sijoittelu perustuu suurelta osin voimassa olevaan asemakaavaan, joten vaikutuksen verrattuna ajantasakaavaan ovat pitkälti vastaavia.

#### 4.4.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutuskortteli rajoittuu kaikilta sivuiltaan katualueisiin ja asemakaavoitettuihin asuinkortteleihin. Aivan kaavamuutuskorttelin välittömässä läheisyydessä ei ole luonnontilaista ympäristöä. Asemakaavamuutoksen myötä myös alueella tällä hetkellä oleva puusto tullaan suurelta osin kaatamaan ja luonnontilainen ympäristö muuttuu piha-alueiksi. Viherverkoston riittävyys ja toiminnallisuus on tutkittu Klaavonkallio II – asemakaavan yhteydessä.

#### 4.5 Ympäristön häiriötekijät

Klaavonkallio II – asemakaavatyön yhteydessä v. 2003 (LT-Konsultit) sekä myöhemmin v. 2007 (SITO) on selvitetty Järvenpääntien meluvaikutuksia Klaavonkallion alueella. Selvitysten perusteella suunnittelualueella melutasot eivät missään tilanteessa nouse yli 40 dB(A):n joten korttelissa ei ole tarvetta meluntorjuntatoimenpiteille. Ympäristössä ei ole muitakaan häiriötekijöitä jotka asemakaavassa tulisi erityisesti huomioida.

### 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnepiirros, joka ohjaa alueen rakentamista. Alueelle on laadittu lisäksi rakentamisohjeet, joita tulee noudattaa rakennuslupia myönnettäessä. Rakentamisohjeet ovat selostuksen liitteinä.

#### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen toteutunee lähivuosien kuluessa. Kunta on alueen hankkiessaan sitoutunut kaupan ehtoon, jonka mukaan tonttien myynti tulee tapahtumaan tarjouskilpailulla pohjahinta asettaen. Valtuuston päätöksen (2.9.2013 § 105) mukaan kunnanhallitus tulee päättämään tonttikohtaisen pohjahinnan suuruuden kun asemakaava

#### 5.3 Toteutuksen seuranta

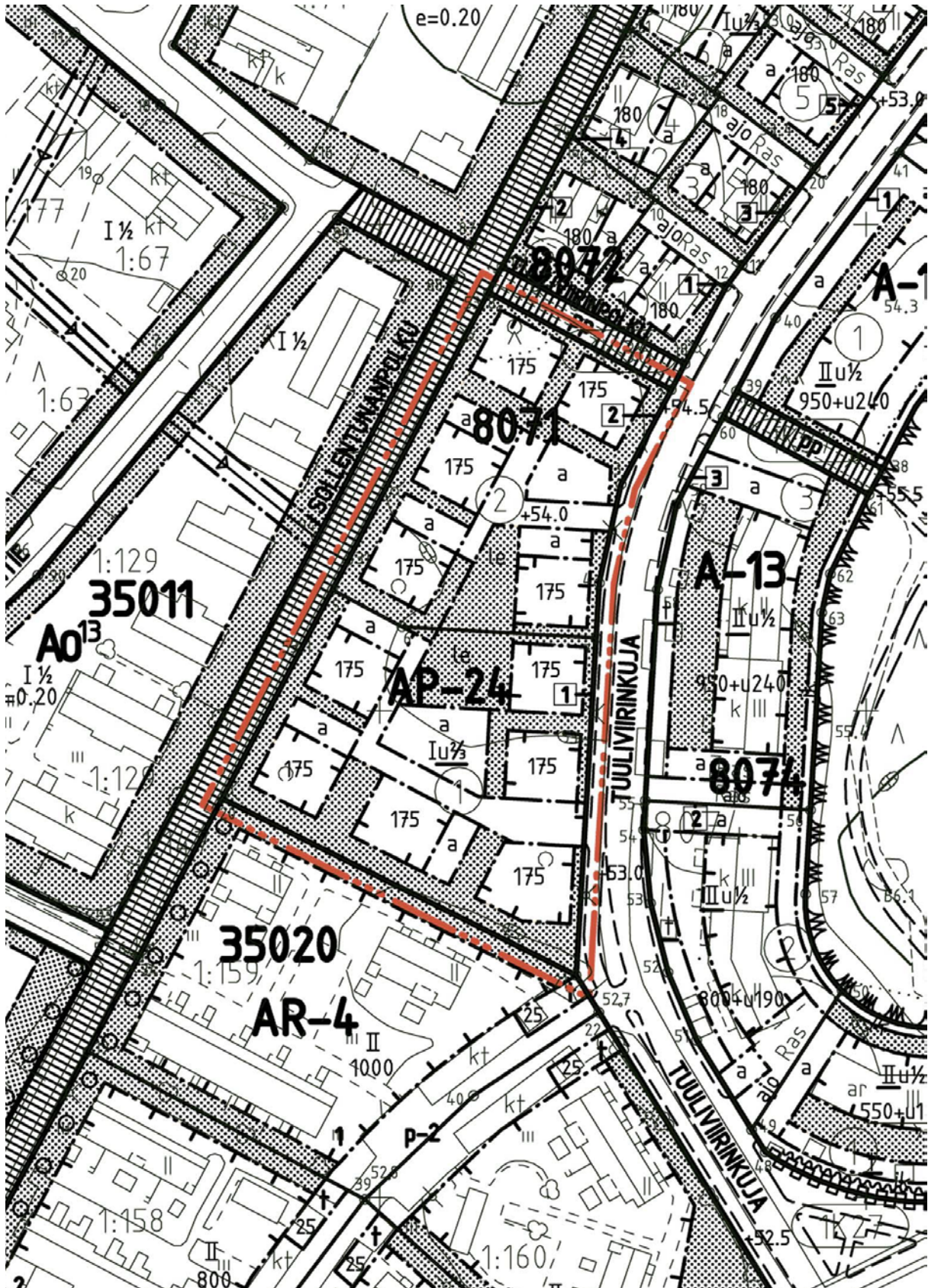
Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

## **6 SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT**

- 1. Ajantasa-asetakaava**
- 2. Kunnallistekniikan johtokartta**
- 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot**
- 4. Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot sekä vastineet**
- 5. Klaavonkallion alueen havainnekuva**
- 6. Asemakaavakartta ja -määräykset**
- 7. Havainnepiirros**
- 8. Rakentamisohjeet**
- 9. Seurantalomake**
- 10. Tonttijakomuutoskartta**



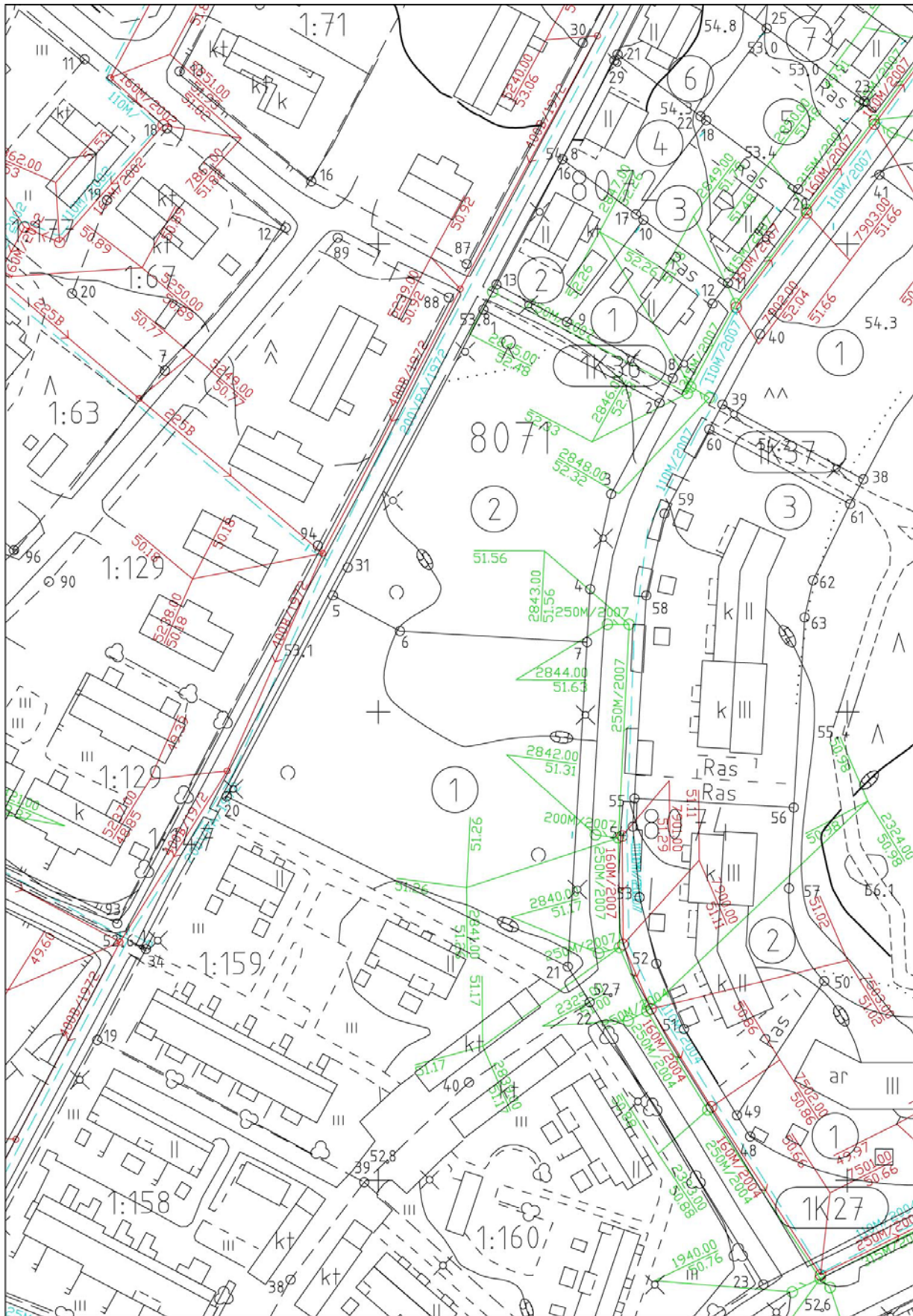
Liite 1  
AJANTASA-ASEMAKAAVA 1:1500





Liite 2

KUNNALLISTEKNIIKAN JOHTOKARTTA 1:1500



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot****1. Fortum Sähkösiirto Oy**

"Oheisena liitteenä toimitamme verkkokartan alueelta. Alueen sähkötoimitus voidaan hoitaa olemassa olevilta puistomuuntamoilta. Meillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta."

**2. Sakari Wallinmaa**

Hyökkälä Lavenia RN:o 1:71

"Muutettaessa Sollentunanpolkuun rajautuvaa aluetta esitän, että selkeästi dokumentoiden Sollentunanpolun säilyminen kevyenliikenteen väylänä ja kaiken raskasajoneuvoliikenteen (autot jne.) kulku alueelle muuta kautta. Sollentunanpolku on vilkas koululaisten kulkureitti ja sen länsipuolisella asuinalueella on jatkuvasti lapsia liikkeellä teillä. Autoliikenne on jatkossakin kanavoitava siten, että millekään osalle Klaavonkallion aluetta ei ajeta Kopomäentien tai Kutinloukontien kautta."

***Kaavoituksen vastine***

Sollentunanpolku säilyy edelleen kevyenliikenteenväylänä eikä sen statukseen tule muutoksia. Ajoliittymät tonteille tulevat Tuuliviirinkujalta.

**3. Tuusula-Seura ry**

"Tuusula-Seuralla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa Hyrylässä Klaavonkallion alueella sijaitsevan Tuuliviirinkujan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Alustavan suunnitelman perusteella uusi pientaloalue sopii luontevasti olemassaolevaan ympäristöön. Seura ottaa asiaan mielellään kantaa uudelleen suunnittelun täsmällisemmässä vaiheessa."

## Liite 4

**Tuuliviirinkuja, asemakaavan muutosehdotus, lausunnot kaavaehdotuksesta (8 kpl)****Fingrid Oyj**

Kiitämme lausuntopyynnöstänne ja lausumme seuraavaa:

Tuusulan kunnan alueelle sijoittuu useita voimajohtoja (kuva 1), mutta asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja. Fingrid Oyj:llä ei ole siten lausuttavaa eikä tietoa tämän kaavan etenemisestä tarvitse lähettää jatkossa.

***Kaavoituksen vastine:***

Merkitään tiedoksi.

**Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos kiittää mahdollisuudesta päästä vaikuttamaan Tuusulan kuntakehitykseen ja esittää lausuntonaan Hyrylän Tuuliviirinkujan kaavamuutoksesta (asemakaavan muutos nro 3483) seuraavaa:

1. Tuuliviirinkujan tonttiliittymät on opastettava tehokkaasti Tuuliviirinkujalta. Tonttiliittymien on oltava riittävän leveitä ambulanssikalustolle ja pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla on päästävä vähintään 50 metrin etäisyydelle rakennuksista.
2. Asunrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuuri voidaan jättää rakentamatta.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosehdotukseen.

***Kaavoituksen vastine:***

Tonttiliittymät ja ajoyhteydet on mitoitettu siten, että pelastusajoneuvot pystyvät liikkumaan alueella.

Palo-osastoinnit ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

**Tekninen toimi**

Teknisellä toimella ei ole huomautettavaa Tuuliviirinkujan asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon ne seikat, mitä tekninen toimi on neuvotteluissa esittänyt.

***Kaavoituksen vastine:***

Merkitään tiedoksi.

**Fortum Sähkönsiirto Oy**

Meillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.



Toivomme tiedoksisaantia kun kaava on saanut lainvoiman.

***Kaavoituksen vastine:***

Merkitään tiedoksi.

**Tuusula-Seura ry**

Tuusula-Seuralla ei ole huomautettavaa Tuuliviirinkujan asemakaavan muutosehdotuksesta. Kyseinen, vain vajaan 7000 neliömetrin suuruinen alue sijaitsee rakennettujen alueiden sisällä. On luontevaa, että se kaavoitetaan ympäröivien alueiden tapaan, kuten suunnitelmassa on tehtykin. Alueen kunnallistekniikka on jo olemassa, eikä suunniteltu 11 omakotitontin rakentaminen aiheuta myöskään oleellisia liikenteellisiä ongelmia.

Tässä yhteydessä Tuusula-Seura haluaa kiinnittää huomiota erääseen lähellä sijaitsevaan tonttiin. Tuuliviirinkujan loppupään ja Kajomäentien pään lähellä on erittäin epäsiistissä kunnossa oleva tontti, johon on kerätty runsaasti heikossa järjestyksessä olevaa rakennus- ym. jättemateriaalia rikkonaisen aidan taakse.

***Kaavoituksen vastine:***

Merkitään tiedoksi.

**Maankäyttö- ja karttapalvelut**

Kaava-alueen yksityisen maanomistajan kanssa tehdään osapuolia sitova lisäkauppahinnan maksamista koskeva esisopimus, joka koskee asemakaavan muutoksesta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jakoa. Sopimus tulee hyväksyä kunnanhallituksessa ennen kaavamutoksen hyväksymiskäsittelyä.

***Kaavoituksen vastine:***

Tuusulan kunta on ostanut kaava-alueen maat As Oy Tuusulan Tuulileijalta. Kauppari on allekirjoitettu 5.11.2013. Valtuuston päätös § 105, 2.9.2013.

**Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä**

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavan johdosta.

***Kaavoituksen vastine:***

Merkitään tiedoksi.

**Rakennusvalvonta**

Asemakaavamääräyksen AO mukaan 1 §:n mukaan korttelialueelle saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talousrakennuksia, varastoja ja autosuojia, kuitenkin enintään 20 %. Kaavamääräyksessä on syytä tarkentaa/selventää, voidaanko lisäkerrosala käyttää vain erillisessä rakennuksessa vai voidaanko esimerkiksi varastotila rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen. Edellä mainittu lisäkerrosalan rakentaminen tulee olla myös havainnepiirustuksessa asemakaavamääräyksen mukaisella tavalla. Jätetilat tulee todennäköisesti rakentaa kadun varteen

myös ns. kirvesvarsitonttia varten. Kaavassa olisi hyvä sallia jätekatoksen rakentaminen naapuritontille.

***Kaavoituksen vastine:***

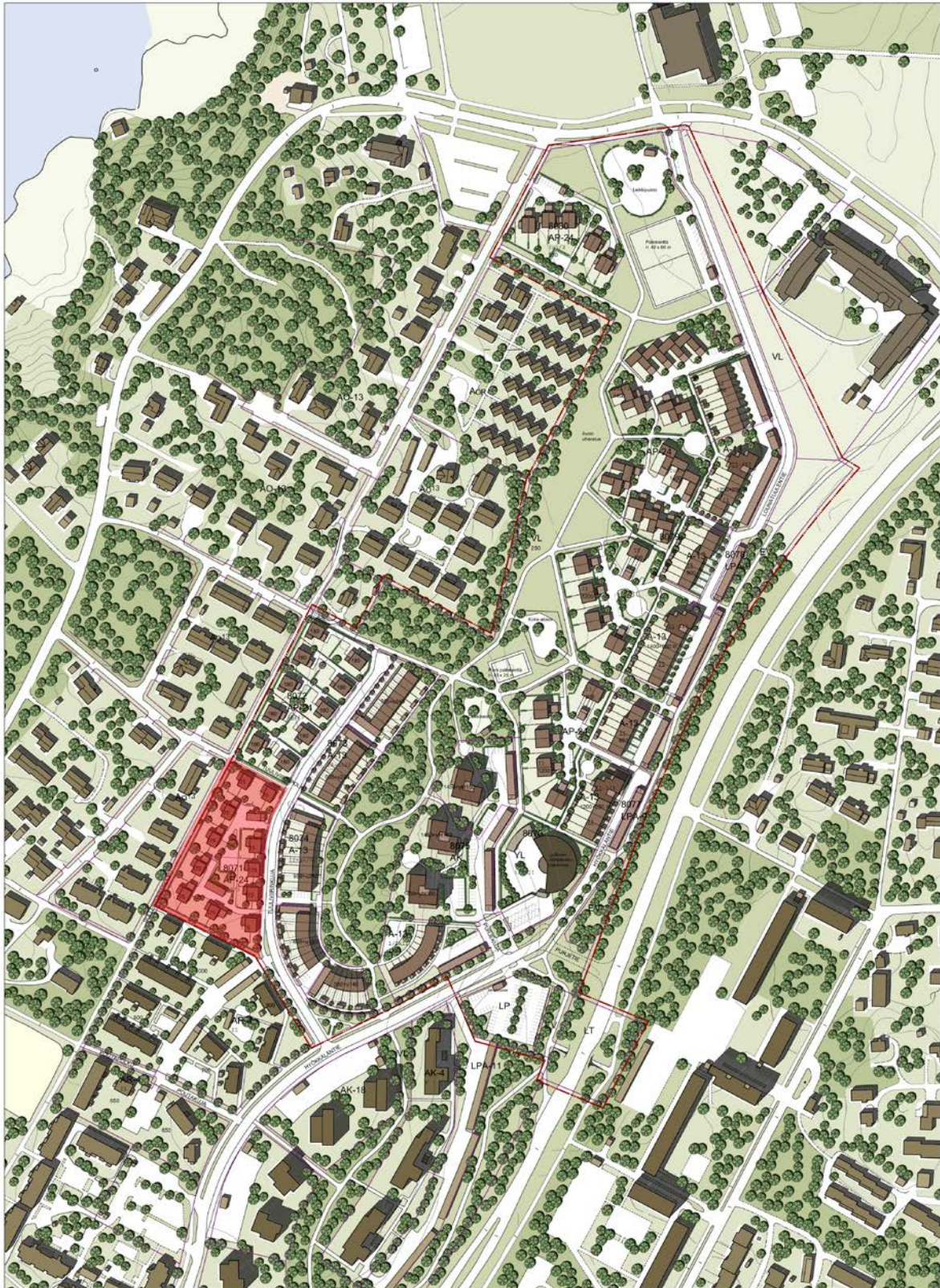
Kaavassa ei ole tarpeen määritellä, mihin talousrakennukset sijoitetaan. Kaavassa on osoitettu ohjeellisella rakennusosalalla talousrakennusten paikat. Havainnekuva vastaa kaavakarttaa. Jätekatokset tulee sijoitettavaksi omille tonteille.



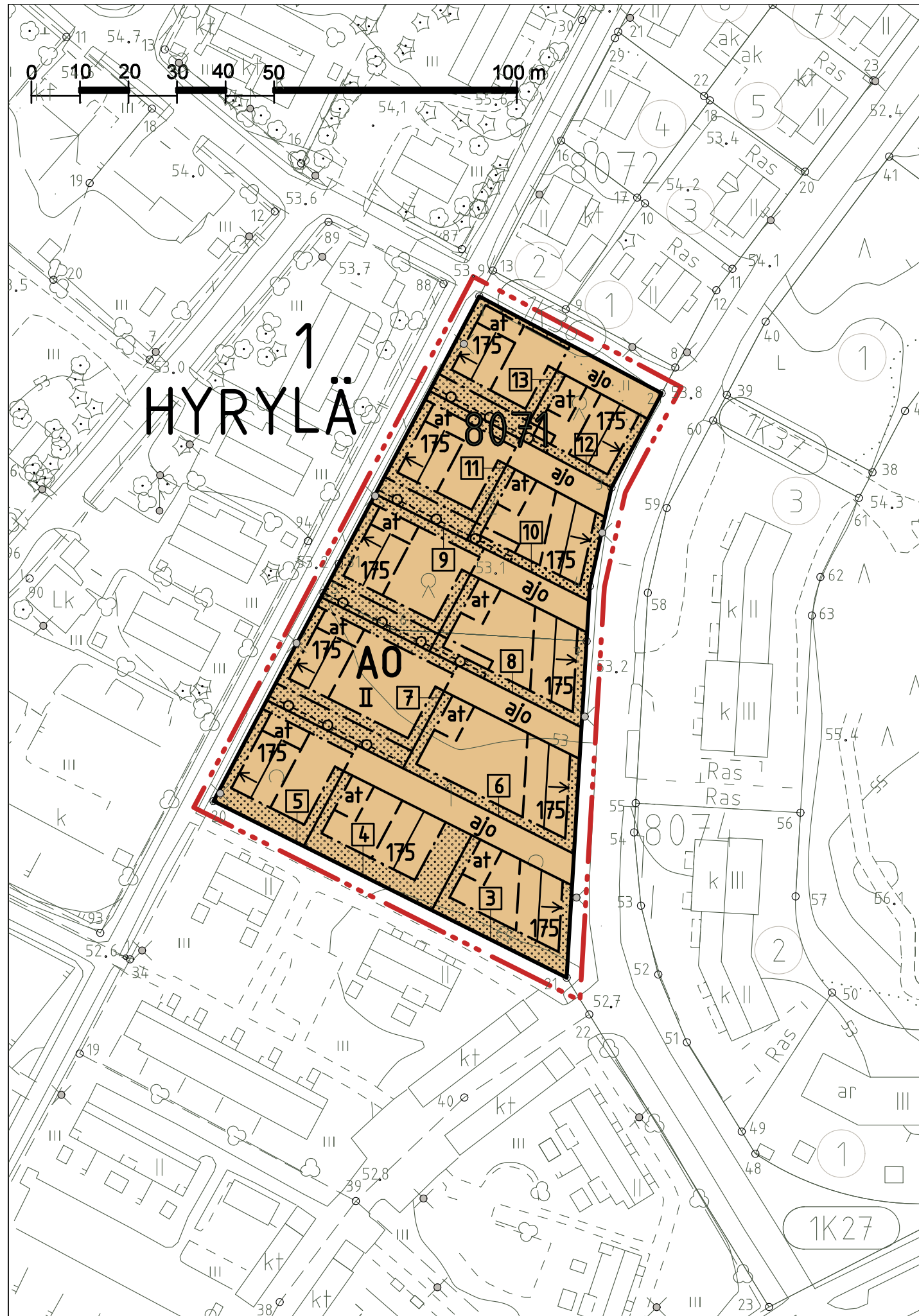
## Liite 5

## KLAAVONKALLION ALUEEN AJATASAKAAVAN MUKAINEN HAVAINNEKUVA

Tuuliviirinkujan kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella.







# TUUSULA

Liite 6

1 : 1000

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset:

**AO**

Erillispientalojen korttelialue. Lisää määräyksiä 1-3 §.

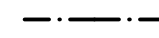
- 1 § Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talousrakennuksia, varastoja ja autosuojia, kuitenkin enintään 20 % kerrosalasta.
- 2 § Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa.
- 3 § Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.



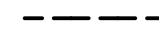
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



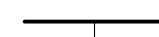
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

6

1

Kunnanosan numero.

HYRY

Kunnanosan nimi.

8071

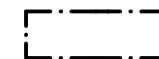
Korttelin numero.

175

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



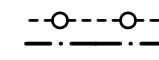
Rakennusala.



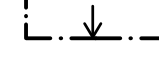
Istutettava alueen osa.



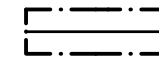
Ajoyhteys.



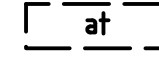
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Rakennusalan raja, johon asuinrakennus on joltain osin rakennettava kiinni.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva



Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen ohjeellinen rakennusala





**RAKENTAMISOHJEET**

Rakentamisohjeet koskevat korttelin 8071 tontteja 3-13.

Korttelin 8071 tontit 3-13 ovat erillispientalotontteja. Alue koostuu erillisistä puumakotitaloista, jotka sijoittuvat kahteen riviin, joista toinen rivi seuraa Tuuliviirinkujan linjaa ja toinen Sollentunanpolun linjaa. Yleisilmeen tavoitteena on nykyaikainen rintamamiestaloalue, joiden rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan selkeitä, pohjaratkaisultaan neliömäisiä ja joissa on punainen harjakatto, jonka alla on ullakkokerros.

**Pääasiallisen julkisivumateriaalin** tulee suurkorttelissa olla lautaverhoilu. Lautaverhoilun suunnan tulee olla koko julkisivupinnalla sama. Näkyviä hirsijulkisivuja ei sallita.

**Pääasialliset julkisivuvärit** ovat vaaleita. Jos rakennukseen tulee nurkkalautat, tulee niiden olla julkisivun pääväriä. Täydentävät julkisivuosat (ikkunoiden puitteet, räystäslaudat, kaiteet yms.) voivat olla puuta tai metallia. Puuosien värisävyinä tulee käyttää pääasiassa puulle luonnollisia harmaita, ruskeita tai punaruskeita sävyjä tai valkeata ja metalliosien sävynä harmaata.



**Kattojen** tulee olla symmetrisiä harjakattoja, joiden harjojen tulee olla kadun suuntaisia. Kattolappeiden kaltevuuden tulee olla välillä 1:1,5–1:2, mieluummin lähempänä 1:1,5-kaltevuutta. Kaltevuuden tulee olla molemmilla lappeilla sama. Vähäiset lappeet, esimerkiksi sisäänkäyntikatokset, voivat poiketa määrätystä harjasuunnasta. Katon räystäiden tulee olla riittävän pitkät. Kattomateriaalina tulee suurkorttelissa käyttää peltiä, tiiltä tai betonikattotiiltä.



Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talousrakennuksia, varastoja ja autosuojia, kuitenkin enintään 20 % kerrosalasta.

**Piharakennusten** tulee sopeutua arkkitehtonisesti päärakennuksen arkkitehtuuriin. Niiden julkisivujen tulee olla pääasiassa puuta. Piharakennusten väreinä voidaan käyttää joko asuinrakennusten värejä tai puulle luonnollisia sävyjä. Piharakennusten kattojen tulee olla punaisia pulpettikattoja, joiden materiaalina tulee käyttää huopaa tai peltiä.



Tonttien rajaamisessa tulee käyttää ensisijaisesti pensasaitoja. **Pensasaitojen** korkeuden ja lajiston tulee vaihdella. Yhtenäistä pensasaitaa ei Tuuliviirinkujan varteen tule istuttaa, eikä rakentaa muutakaan aitaa, vaan rakennusten julkisivut saavat rajata omalta osaltaan katutilaa.

**Autopaikkoja** on varattava 2 ap / asunto. Ajoreittien pintamateriaalina suositellaan käytettävän kivituhkaa.

## Liite 9

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	12.03.2010
Kaavan nimi	Tuuliviirinkuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3483
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6669	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6669

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6669</b>	<b>100,0</b>	<b>1925</b>	<b>0,29</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä	0,6669	100,0	1925	0,29	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

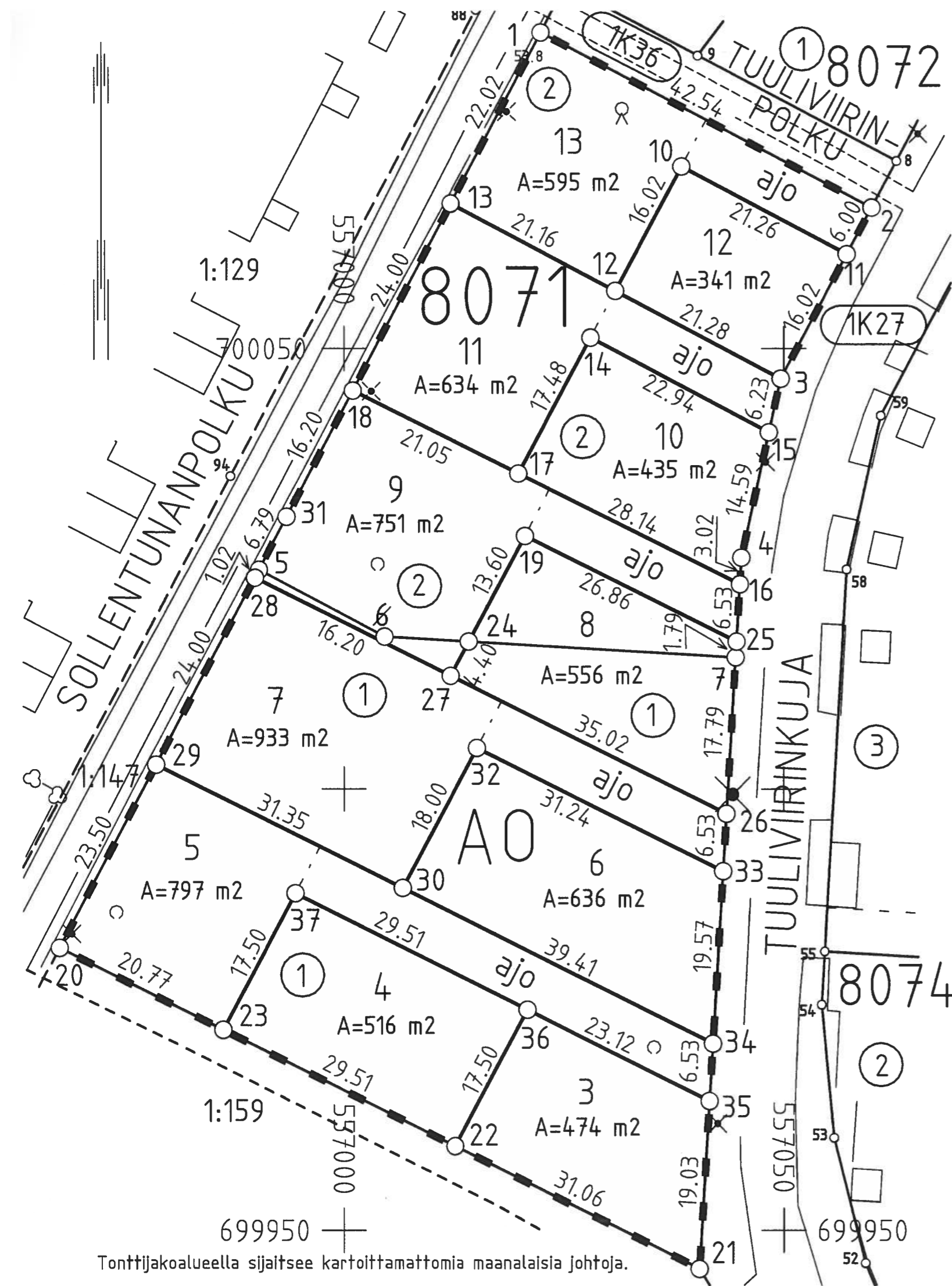
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

**Alamerkinnot**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6669</b>	<b>100,0</b>	<b>1925</b>	<b>0,29</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,6669	100,0	1925	0,29	0,0000	0
AP					-0,6669	-1925
AO	0,6669	100,0	1925	0,29	0,6669	1925
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





ASEMAKAAVAN NRO 3483 LIITEKARTTA	
TONTTIJAON MUUTOS	TUUSULAN KUNTA
Edellinen tonttijako: TJ 1061 26.5.2005	
Kunnanosa:	1
Kortteli:	8071
Tontti:	3-13
Lask. SV	Piirrt. PK
Tark. AR	Mittakaava: 1:500
Karttalehti:	00/56-57, 99/56-57
TJ-kartta:	1067

**TONTTIEN MUODOSTUMINEN**

Tontin Nro	Pinta-ala Yht.m2	Osat m2	Kylä/Kunnanosa	Kiinteistö/Kortteli	RN:o/Tontti
3	474	474	1 Hyrylä	8071	1
4	516	516	1 Hyrylä	8071	1
5	797	797	1 Hyrylä	8071	1
6	636	636	1 Hyrylä	8071	1
7	933	933	1 Hyrylä	8071	1
8	556	346	1 Hyrylä	8071	1
		210	1 Hyrylä	8071	2
9	751	35	1 Hyrylä	8071	1
		716	1 Hyrylä	8071	2
10	435	435	1 Hyrylä	8071	2
11	634	634	1 Hyrylä	8071	2
12	341	341	1 Hyrylä	8071	2
13	595	595	1 Hyrylä	8071	2

**KOORDINAATTILUETTELO (VVJ)**

Nro	X	Y	Nro	X	Y
1	700085.980	557022.408	21	699945.610	557040.410
2	700066.025	557059.975	22	699959.502	557012.629
3	700046.579	557049.646	23	699972.701	556986.236
4	700026.248	557045.187	24	700016.732	557014.208
5	700024.899	556990.312	25	700016.721	557044.622
7	700014.937	557044.517	26	699997.180	557043.465
10	700070.700	557038.384	27	700012.845	557012.139
11	700060.726	557057.161	28	700023.998	556989.837
12	700056.560	557030.856	29	700002.773	556978.633
13	700066.486	557012.170	30	699988.750	557006.675
14	700051.255	557028.055	31	700030.900	556993.480
15	700040.494	557048.312	32	700004.639	557015.134
16	700023.236	557045.008	33	699990.664	557043.079
17	700035.822	557019.839	34	699971.125	557041.921
18	700045.238	557001.010	35	699964.609	557041.535
19	700028.735	557020.598	36	699974.951	557020.854
20	699981.989	556967.662	37	699988.150	556994.460

Tonttijakoalueella sijaitsee kartoittamattomia maanalaisia johtoja.