



KEHÄ IV ASEMAKAAVA nro 3579

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kehä IV:n asemakaavoitus käynnistyy. Alue sijoittuu Etelä-Tuusulaan Focus-alueelle, Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle, Tuusulanväylän(kt 45) ja Myllykyläntien(mt 11363) väliin. Asemakaavan tarkoituksena on suunnitella alueen kautta uusi tieyhteys - Kehä IV, ja muodostaa kehätien varteen vetovoimainen logistiikka- ja työpaikka-alue. Kehä IV tunnetaan myös nimellä mt 152 ja se on yksi suunnitteilla olevista Keski-Uudenmaan logistiikan poikittaisyhteyksistä.



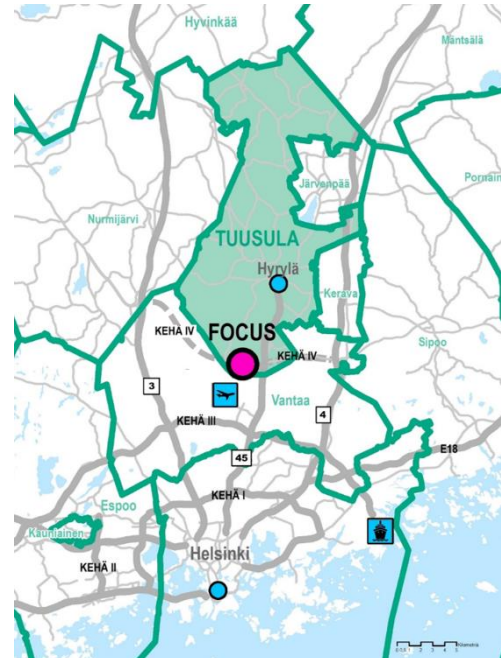
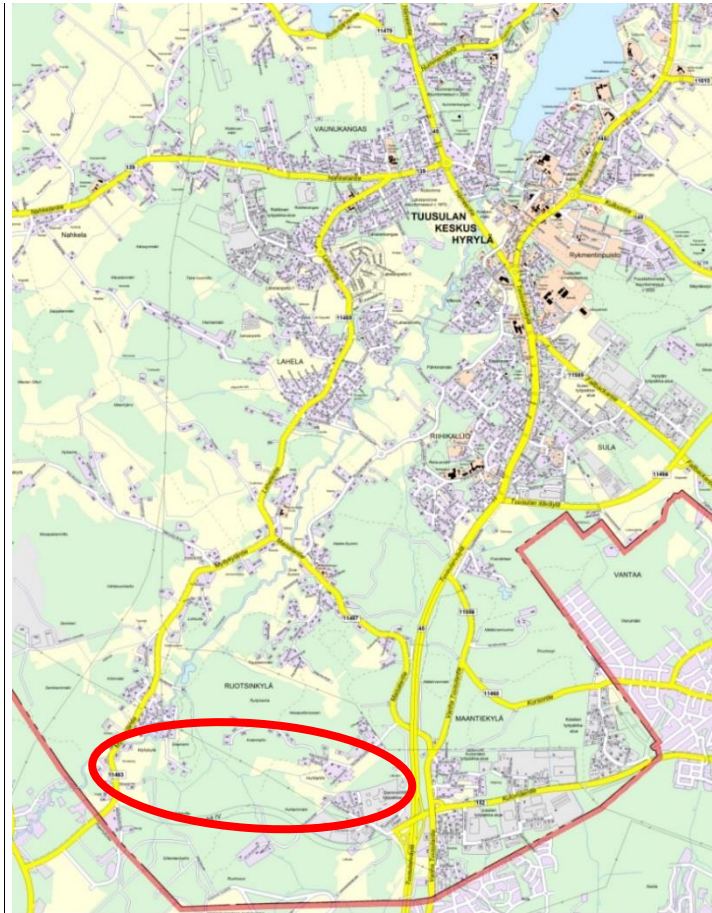
Focus-kokonaisuus

Suurten logistiikkakeskusten sijoittumista lähelle pääkaupunkiseudun markkinoita vaikeuttaa erityisesti suurten tonttien puute. Alueen kaavoittamisella pyritään tuottamaan tontteja näille isoille logistiikkatoimijoille ja luomaan alueelle uusia työpaikkoja. Alueen kehittäminen tukee myös lentoaseman toimintaedellytyksiä, luoden mahdollisuuksia uusien huolto- ja logistiikkayhteyksien järjestämiselle pohjoisen kautta. Focus-alueen ja Kehä IV:n rakentaminen on yksi Tuusulan kuntastrategian pää tavoitteista.

Huom. Vielä ei ole nähtävillä asetettavaksi suunnitelmia, vaan nyt tiedotetaan kaa-voituksen käynnistymisestä, suunnitteluprosessin etenemisestä sekä prosessiin liittyvästä vuorovaikutuksesta!



Suunnittelualueen sijainti ja alustava raja





Suunnittelun tavoitteet ja alue

Maankäyttöratkaisun tavoitteena on kunnan elinkeinorakenteen monipuolistaminen ja työpaikkaomavaraisuuden nostaminen sekä seudun liikennetarpeen huomioon ottaminen, eli toisin sanoen Kehä IV:n rakentaminen. Kehä IV on tärkeä osa valtatie 3 ja 4 yhdistävää Keski-Uudenmaan logistiikan poikittaisyhteyttä. Kaavoitettavan uuden työpaikka-alueen voidaan katsoa olevan osa lentoaseman ympärille rakentuva lentokenttäkaupunkia. Alueen kehittäminen edesauttaa lentoaseman ympärille keskittyvän elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja luo uusia mahdollisuuksia lentokentän huoltovarmuuden kehittämiseksi.

Asemakaavaa laaditaan alueelle laaditun Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti. Asemakaavoitettavan työpaikka-alueen suurimpien toimialojen oletetaan olevan kuljetus- ja logistiikka sekä teollisuus ja varastointi. Alustava suunnittelualue muodostuu Focus-osayleiskaavan mukaisesta Kehä IV:n liikennealueesta (noin 43 ha) ja loppuosa kehätien pohjoispuolelle sijoittuvasta logistiikka- ja työpaikka-alueesta. Suunnittelualueen koko on noin 140 ha. Suunnittelualueen rajausta tarkennetaan kaavaprosessin edetessä ja suunnittelualue voi tarvittaessa jakautua pienempiin osakokonaisuuksiin.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan aina kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävillä olojen yhteydessä. Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet) https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937. Materiaaliin voi tutustua kunnan keskitetyssä asiakaspalvelussa TuusInfossa, joka palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Asemakaavaprosessin aikana järjestetään tarvittaessa asukastilaisuuksia. Asukastilaisuuksiin kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat, kaavasta päättäjät ja muut alueen suunnittelusta kiinnostuneet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnitteliin sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 28.2.2019**.



Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen **Tuusulan kunta, kaavoitus PL 60, 04301 TUUSULA** tai sähköpostilla kaavoitus@tuusula.fi

Kaavaluonnos

Kun mielipiteet on saatu, etenee suunnittelu kaavaluonnosvaiheeseen. Vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia voidaan laatia useampiakin. Kaavaluonnosten lukumäärä ja sisältö tarkentuvat prosessin edetessä. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten. Osallisilla on luonnoksen julkisena nähtävillä oloaikana mahdollisuus esittää mielipiteensä. Mielipiteiden esittämistä kirjallisesti toivotaan. Kaavaluonnos ja laaditut selvitysaineistot esitellään keskustelutilaisuudessa.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Kuntakehityslautakunnan esityksen pohjalta kunnanhallitus käsittelee luonnoksesta saadun palautteen ja hyväksyy kaavaehdotuksen asettamisen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläolokautena muistutuksen, joka tulee tehdä kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavasta.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kunnanvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläolokautena kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätöksestä voi edelleen valittaa 30 vrk kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusajan päätyttyä kaavojen voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella sekä kunnan internetsivuilla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- naapurikunnat
 - Vantaan kaupunki, Nurmijärven kunta
- seurat ja yhdistykset
 - Tuusula-Seura ry
 - Tuusulan Yrittäjät ry
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan Yrittäjänaiset
 - Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry



- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Hyrylän Omakotiyhdistys ry
- Maantiekylän Omakotiyhdistys
- Tuusulan Itäinen Omakotiyhdistys
- asiantuntijaviranomaiset ja muut asiantuntijatahot
 - Uudenmaan ELY -keskus
 - Uudenmaan liitto
 - Etelä-Suomen Aluehallintovirasto
 - Museovirasto
 - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Liikennevirasto
 - Finavia
 - HSL
 - HSY
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitos kuntayhtymä
 - Pääkaupunkiseudun vesi Oy
 - Tuusulan vesihuoltoliikelaitos
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Tekninen lautakunta
 - Kasvatus- ja sivistyslautakunta
 - Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
 - Rakennusvalvonta
- verkonjakajat
 - Caruna Oy, Fingrid Oyj, Telia Oyj, Auris-kaasunjakelu, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, Fortum Power and Heat Oy ja muut mahdollisesti alueella toimivat verkonrakentajat.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelualueen ja sen lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön ja virkistykseen sekä kaavatalouteen, joiden perusteella laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

Vaikutusten arviointia suorittavat kaavaa laativa konsultti, kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.



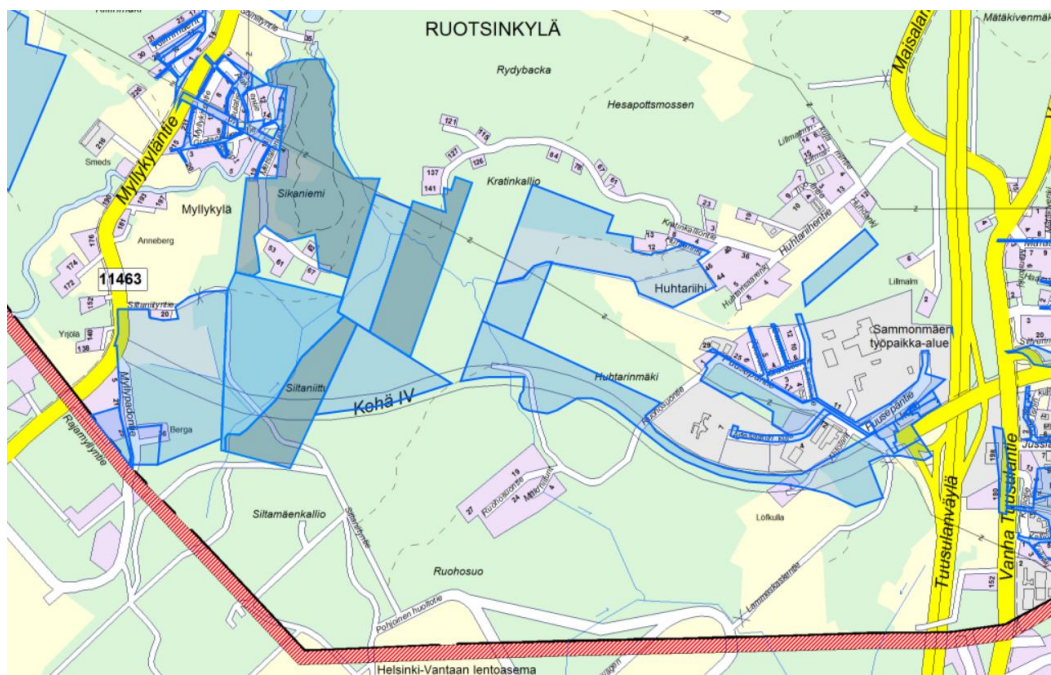
Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualue on käytännössä rakentamaton. Kaava-alueen keskiosissa on kallioisia mäkiä sekä metsää. Alueen korkeuserot ovat melko suuret. Kaava-alueelta halkovan voimalinjan pohjoispuoli on pääosin peltoa ja myös alueen länsiosassa maisema on maaseutumaista peltomaisemaa.

Kehä IV:n liikennealueella on muutama työpaikkarakennus aivan alueen itäosassa Sammonmäen työpaikka-alueella. Työpaikka-alueella on tällä hetkellä mm. betonituoteteollisuutta ja asfalttitehdas sekä muuta työpaikkatoimintaa. Työpaikka-alueen naapurissa on noin 20 omakotitalon muodostama Sammonmäen asuinalue. Kaava-alueen läheisyydessä on haja-asutusluonteista asutusta eri puolilla suunnittelualuetta.

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentomelualueella. Lentoestepinnat aiheuttavat myös korkeusrajoituksia alueen maankäytönsuunnittelulle.

Kaava-alue on osin yksityisomistuksessa. Tuusulan kunta käy neuvotteluja puuttuvien maa-alueiden hankinnasta. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.



Kunnan maanomistus. Vaaleansinisellä merkatut alueet ovat kunnan omistuksessa (tilanne 01/2019). Tummansinisellä on osoitettu kunnan tekemät esisopimus- ja tilusvaihtosopimusalueet.

Maa-ainesten ottaminen



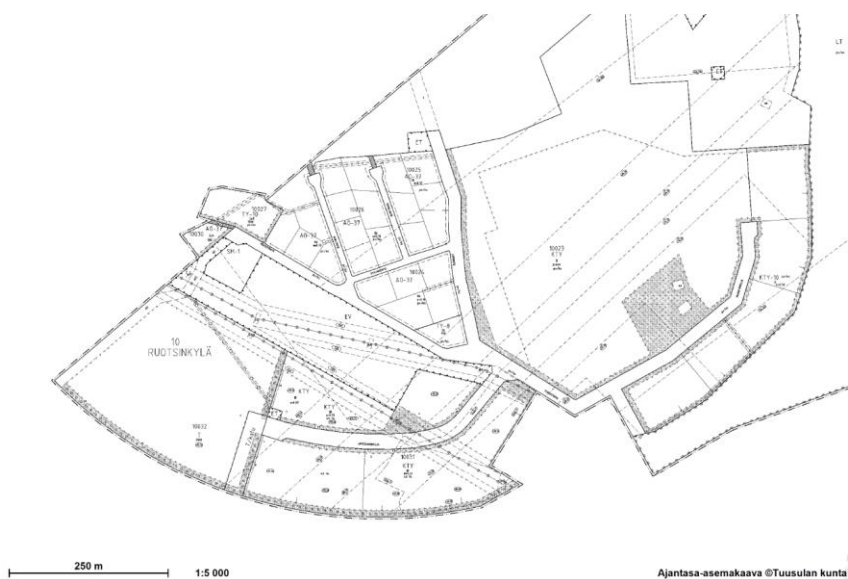
Kaava-alueen keski- ja itäosissa on merkittäviä kiviainesvarantoja. Maa-ainesten ottamiseksi alueelle on tehty YVA-menettely vuonna 2009 samanaikaisesti alueelle laaditun Focus osayleiskaavan kanssa. YIT Infra Oy:n ympäristö- ja maa-aineslupa ja aloituslupa on hyväksytty Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnassa 12.6.2018. Luvan hyväksymisestä on jätetty valitus hallinto-oikeuteen. MH-Kivi Oy:n ja Morenia Oy:n ympäristö- ja maa-aineslupahakemukset ja aloituslupahakemukset hyväksyttiin Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnan kokouksessa 13.11.2018. Myös näistä luvista on valitettu hallinto-oikeuteen. Edellä mainitut maa-ainesten ottosuunnitelmat perustuvat Focus osayleiskaavan mukaisiin louhinnan korkeustasoihin.

Kaavatilanne

Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa muutoin kuin aivan pieneltä osin. Kaavamuuotosalue on osa Sammonmäki II asemakaavan (L.V 2006. Kaava nro. 3391) KTY-korttelia, joka jää tulevassa suunnittelussa Kehä IV:n tiealueen alle.

Focus-alueen itäosassa on myös vireillä Focus-liikekeskuksen asemakaava, jonka tarkoituksena on Sammonmäen nykyisen työpaikka-alueen muuttaminen kaupan ja palveluiden alueeksi osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti. Focus-liikekeskuksen asemakaavan suunnittelualue on kehätien aluevarauksen osalta osittain päällekkäinen Kehä IV asemakaavan kanssa.



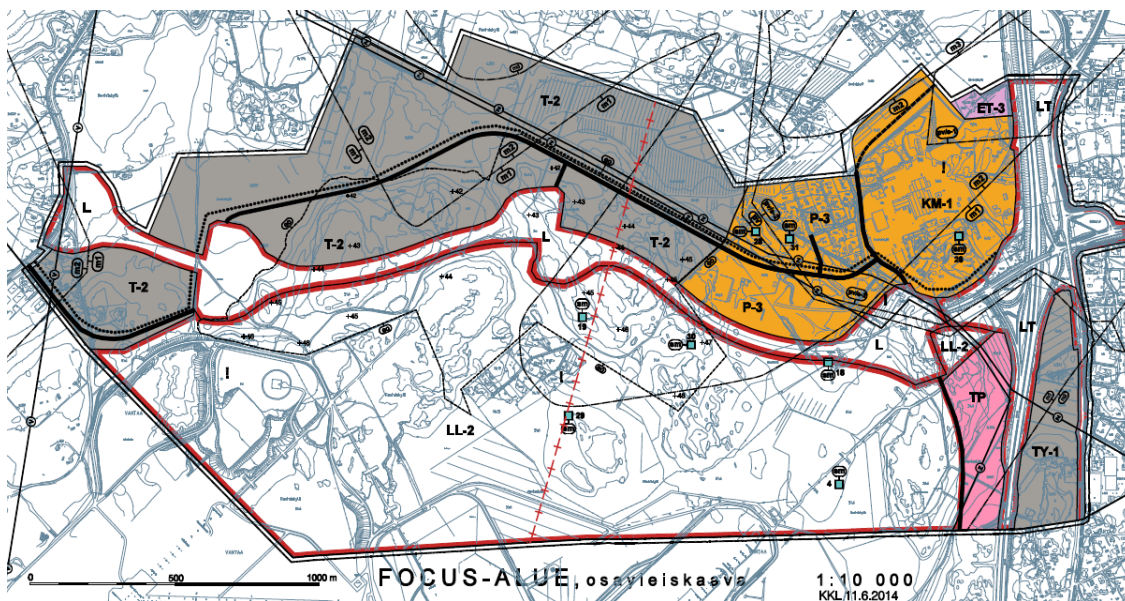
Ote ajantasa-asekaavasta



Ote Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksesta (2015)

Yleiskaavat

Aluetta koskeva Focus-alueen osayleiskaava sai lainvoiman 5.4.2017. Alueen läpi on osoitettu liikennealueena (L) Kehä IV:n aluevaraus. Suunnittelualueen pääasiallinen käyttötarkoituksmerkintä on T-2, eli teollisuus- ja varastoalue. Alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. T-2 alueen kautta on osoitettu, aluetta palveleva, kehätien suuntainen rinnakkaiskatu ja kevyen liikenteen reitti. Alueen läpi kulkee voimalinjoja. Alueen toteuttaminen edellyttää merkittävää maa-ainesten ottotoimintaa. Osayleiskaavassa on esitetty maanpinnan likimääräiset korkeusasemat louhintaa varten. Kehätien eteläpuoli on varattu lähes kokonaisuudessaan lentokenttätöimintoja varten (LL-2). Lisäksi Focus-alueen itäosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön (KM-1) sekä alueita palveluita ja hallintoa varten (P-3).



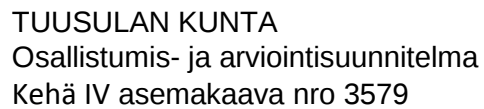
Ote Focus-alueen osayleiskaavasta.

Kunnassa on vireillä koko kuntaa koskevan strategisen yleiskaavan laadinta, Tuusulan yleiskaava 2040. Yleiskaavalla pyritään osoittamaan Tuusulan pääasialliset kasvusuunnat. Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Kaavaluonnos noudattelee osayleiskaavassa tehtyjä ratkaisuja. Yleiskaava on etenemässä ehdotusvaiheeseen. Koko kunnan yleiskaava ei kumoa Focus-alueen osayleiskaavaa.

Uudenmaan maakuntakaava

Aluetta koskevat vuonna 2007 lainvoiman saanut Uudenmaan kokonaismaakuntakaava sekä Uudenmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaavat ja voimaan tulleet 4. vaihemaakuntakaava.

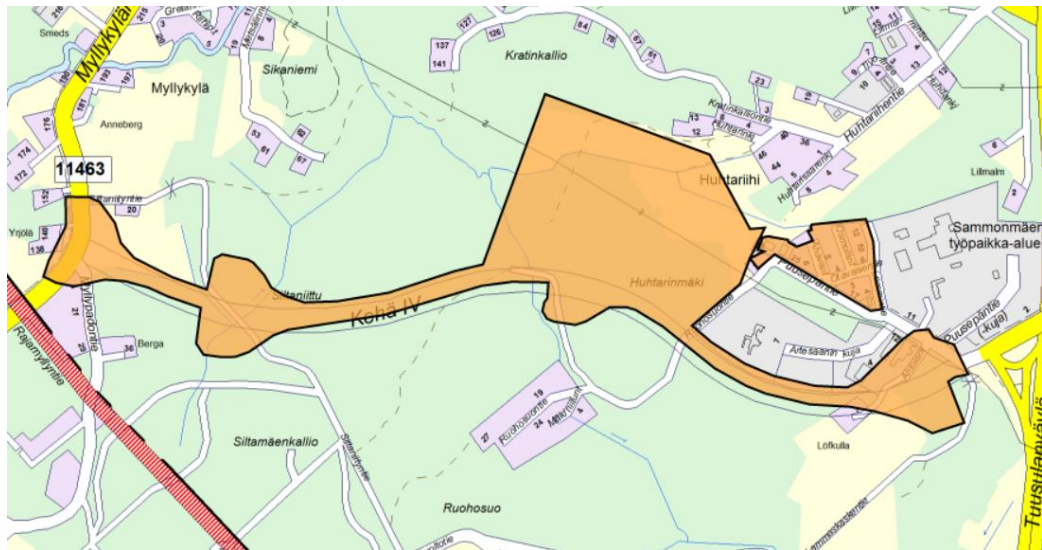
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Focus-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Pääosa Focus-alueesta varataan logistiikkakeskuksille ja logistiikkaintensiiviselle teollisuudelle sekä niitä tukeville toiminnoille. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa valtaosa työpaikka-alueesta on merkitty logistiikka-alueeksi LOG-merkinnällä. Focus-alueen itäosaan on osoitettu oranssilla avoymyrällä merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä. Kehä IV:n linjaus on osoitettu maakuntakaavassa seututienä.



Uusimaa-kaava 2050

Rakennuskiellot

Suunnittelualue on asetettu osittain MRL 53 §:n mukaiseen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi 9.10.2017 alkaen. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä olevaa Sammonmäen asuinalueen rakennuskieltoa on jatkettu kahdella vuodella 9.5.2017 alkaen.



Rakennuskieltoalueet

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Focus-alueen osayleiskaava liiteaineistoinen
- Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 ja 2014, 2014, Faunatica Oy
- Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus 2007, Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat ry. (Apus ry.)
- Liito-oravaselvitys, 2007, Faunatica Oy.
- Kehä IV osayleiskaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys, 2007, Suunnittelukeskus Oy.
- Luontoselvitys, 2016, Enviro Oy.
- Mätäkiven pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, 2018, Anna-Liisa Kivimäki ja Miina Fagerlund
- Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, 2018, Pöyry
- Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys, 2018, Pöyry
- Lepakkoselvitys, 2018, Sweco Ympäristö Oy
- Hulevesiselvitys, 2018, Sweco Ympäristö Oy
- Mt 152 aluevaraussuunnitelma välillä Hämeenlinnanväylä – Tuusulanväylä, 2018-, Sitowise (tekeillä)



Lisätiedot suunnittelijoilta

Tuusulan kunta

Petteri Puputti, kaavasuunnittelija
p. 040 314 3515, petteri.puputti@tuusula.fi,
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö
p. 040 314 2014, pia.sjoroos@tuusula.fi
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Patrik Skogster, projektipäällikkö Focus-alue
p. 040 314 3558, patrik.skogster@tuusula.fi
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Sweco Ympäristö Oy (suunnittelukonsultti)

Sanukka Lehtiö, kaavoitusarkkitehti, YKS-446, kaavasuunnittelu
p. 050 3161277, sanukka.lehtio@sweco.fi
Uudenmaankatu 19 A, FI-20700 Turku

Tarja Ojala, Johtava asiantuntija, ympäristöasiat
p. 040 673 9637, tarja.ojala@sweco.fi
Ilmalanportti 2, FI-00240 Helsinki



Kaavoituksen eteneminen (alustava aikataulu)

Asemakaavoituksen aikataulu tarkentuu prosessin kuluessa. On mahdollista, että kaava-alue jakautuu pienempiin osa-alueisiin suunnittelutyön edetessä ja laaditut asemakaavat hyväksytään vaiheittain.

