



Asemakaavan selostus

Rykmentipuiston yritysalue
KAAVA NRO 3544

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3544 PÄIVÄTTY 11.12.2019

Asemakaavan muutos koskee:
Tuusulan kunnan korttelin 33027 tontteja 3:210 ja 3:288 sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 5740.

Asemakaavalla muodostuu uudet korttelit 5741-5747 sekä katualuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

Kaavan nimi:
Rykmentinpuiston yritysalue – Rykmentin portti

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.4.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 26.4.–28.5.2018.
Kuntakehityslautakunta: 27.3.2019
Luonnos nähtävillä: 11.4.-14.5.2019
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.1. - 10.2.2020
Hyväksyminen: **kunnanvaltuusto**
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Hyrylässä Tuusulan Itäväylän varrella.



Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylantie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö,
Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Anneli Piipponen, Antti Alapassi,
suunnitteluavustaja

Kunnallistekniikka: Helena Sundström, projektipäällikkö, infra,

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jukka-Matti Laakso, Tiia
Numminen, liikenneinsinööri

Yleiskaavoitus: Henna Lindstöm, yleiskaavasuunnittelija

Maankäyttö: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Rakennusvalvonta: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Jukka Sahlakari, johtaja

Muut viranomaistahot

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): Anna Puolamäki

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Risto Mansikkamäki

SISÄLLYSLUETTELO

<u>TIIVISTELMÄ</u>	5
<u>ASEMAKAAVAN KUVAUS</u>	6
<u>Tavoitteet</u>	6
<u>Mitoitus</u>	6
<u>Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet</u>	7
<u>Liikenne</u>	11
<u>Palvelut</u>	16
<u>Esteettömyys</u>	16
<u>Luonnonympäristö</u>	17
<u>Ekologinen kestävyys</u>	19
<u>Yhdyskuntatekninen huolto</u>	22
<u>Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen</u>	23
<u>Ympäristöhäiriöt</u>	24
<u>Vaikutukset</u>	25
<u>TOTEUTUS</u>	28
<u>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</u>	29
<u>SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET</u>	38

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - liite 3a Asemakaavakartta
 - liite 3b Kaavamääräykset_1
 - liite 3c Kaavamääräykset_2
 - liite 3d Kaavamääräykset_3
 - liite 3e Havainnekuva ilmake
 - liite 3f Maanomistuskartta
 - liite 3g Vesihuoltoverkosto suunnitelma
 - liite 3h Asemakaavaluonnos/alueen yleissuunnitelma
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Luonnosvaiheen mielipiteet, lausunnot ja vastineet
6. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Rykmentinpuiston osayleiskaavan valmisteluaineisto
- Yleiskaava 2040 selvitykset
 - liikennetarkastelut
 - luontoselvitykset
- Gasum maakaasulinjan yleissuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
- Tuusulan Itäväylän aluevaraussuunnitelma 2010,
- Kulloontien aluevaraussuunnitelma
- Rykmentinpuiston työpaikka-alueen liikenteellinen tarkastelu, Sitowise 2019
- Tuusulan Itäväylän toimivuustarkastelu, Sitowise 2019
- Rykmentinpuiston hulevesimallinnus, WSP 2009
- Hulevesiselvitys, Sitowise 2019
- Kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll 2018
- Hyrylän liikekeskusta kehittämissuunnitelman arviointi, Ramboll 2016
- Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys, FCG Planeko Oy 2009
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, A-insinöörit 2019
- Tuusulan Rykmentinpuiston osayleiskaavan ilmastovaikutusten arviointi, Gaia Consulting Oy 2011
- HSL info 8/2019, Tuusulan ja Keravan uusi bussilinjasto
- Tuusulan pyöräliikenteen edistämissuunnitelma, Sitowise 2018

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu Hyrylän keskustaajaman läheisyyteen Rykmentinpuiston alueen itäosaan Tuusulan itäväylän varrelle. Alue on rakentamaton entinen varuskunnan harjoitusalue. Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Asemakaavan muutoksella saadaan rakennettua katuyhteys olemassa olevan Hyrylän teollisuusalueen korttelin 33029 kautta alueelle. Tuusulan itäväylän aluevaraus suunnitelmassa on alueen liittyminen tieverkkoon ratkaistu eritasoliittymällä. Ennen Itäväylän parantamista nelikaistaiseksi tutkitaan tilapäisen liittymävaihtoehtototeuttamista. Asemakaava mahdollistaa kaikki välivaiheen liittymäratkaisut, joiden mahdollinen toteuttaminen tutkitaan laajemmin Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman tarkastelun yhteydessä.

Sikokallion lakialue säilytetään rakentamisesta vapaana virkistys- ja ulkoilualueena huomioiden alueella olevat luontoarvot. Rykmentinpuiston viheraluetta / Keravan ja Hyrylän välistä kävelyn ja pyöräilyn laatukäytävää varten on kaavoitettu lähivirkistysaluetta. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 85 ha ja korttelialuetta luonnoksessa on noin 33 ha. Rakennusoikeutta asemakaavalla muodostuu noin 148 000 k-m².

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää 5% kuitenkin enintään 500 k-m² pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Myymälätiloja ei saa rakentaa elintarvikemyyntiä varten.

Asemakaavan tavoitteena on yritysalueen kaavoittaminen tukemaan Hyrylän kasvua ja huolehtia yritystonttien saatavuudesta. Kaavaratkaisu tukee myös uuden asuntoalueen rakentamista. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti Tuusulan yritystonttitarjontaan.

Liikennematkaisut tukevat ilmastomuutoksen hillintää. Asumisen ja yritysalueen sijoittaminen lähelle toisiaan tukee tavoitetta, että asuminen ja työpaikat ovat kävelyetäisyyden päässä toisistaan.

Alueen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia maakaasulinjan siirrosta, Tuusulan Itäväylän eritasoliittymien ja sillan rakentamisesta sekä katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Kustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Tuusulan kunta omistaa alueen pääosin, alueella on muutama yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylän tie 16, Tuusula

Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

Kuntakehityslautakunta päätti 27.3.2019 asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville osallisten mielipiteiden ja lausuntojen keräämistä varten. Luonnos on ollut nähtävillä 11.4.-14.5.2019 aikana.

Kunnanhallitus on käsitellyt asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotusta kokouksessaan 16.12.2019 § 511 ja päättänyt asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nähtäville. Ehdotus asemakaavaksi on ollut nähtävillä 9.1. - 10.2.2020.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Alueelle tavoitellaan merkittävää teollisuusrakentamista ja työpaikkavaltaisia toimintoja. Alueelle voidaan myös sijoittaa toimintaa tukevia varastorakennuksia ja logistiikan toimintoja.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen rakentuminen tukee Hyrylän ja Rykmentinpuiston alueen kasvua. Vahvistamme yritystoiminnan edellytyksiä ja työpaikkojen syntymistä aktiivisella elinkeinopolitiikalla, kaavoituksella ja edistämällä liikennehankkeita.

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa uuden yritysalueen rakentuminen. Tavoitteena on monipuolistaa alueen yritystonttitarjontaa sekä lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Tavoitteena on suunnitella omaleimainen ja laadukas työpaikka-alue, joka muodostaa hyvän toiminnallisen kokonaisuuden.

Asemakaavan muutoksella liitetään uusi yritysalue katuverkkoon Teollisuuskujan kautta ja tehdään liikenneyhteyden tarvitsemia järjestelyjä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 85,37 ha. Rakennusoikeutta muodostuu tehokkuusluvulla $e=0,4$, paitsi kortteleissa 5742 ja 5744 tehokkuus on $e=0,5$. Rakentamiseen varattujen korttelialueiden pinta-ala on noin 32,88 ha ja rakennusoikeutta

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

asemakaavassa on 148 337 k-m². Uutta rakennusoikeutta muodostuu 134 711 k-m². Viheraluetta asemakaavassa on 32,77 ha, suojaviheraluetta 0,89 ha ja liikennealueita 18,18 ha. Asemakaavalla muodostuu työpaikkoja arviolta noin 1 350 kpl, arvio on suuntaa antava riippuen toimialasta ja toimipaikan koosta sekä tuotantomäärästä. Alueen liikennetuotos rakentamisen toteutuessa täysimääräisesti on noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 1 600 ajoneuvoa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on rakentamaton metsäinen rakentamiseen varattu alue Tuusulan Itäväylän varressa.

Alueen historia

Alue on toiminut puolustusvoimien harjoittelualueena. Liikkuminen alueella on ollut rajoitettua eikä alueelta ole ollut saatavilla mm. pohjakarttoja.

Hyrylän varuskunnan kehitykseen ja rakentamiseen ovat keskeisestivaikuttaneet Euroopan poliittiset tapahtumat 1800-luvun puolessavälissä sekä alueen sijainti pääkaupungista pohjoiseen johtavien maanteiden varressa. Venäjän sekä Ranskan ja Englannin suhteet kiristyivät 1830-luvulla lähinnä Balkanin kysymysten johdosta. Nikolai I lujitti valtakunnan puolustusta Suomessa järjestämällä Viaporin puolustuksen uudelleen ja rakentamalla vahvan linnoitusjärjestelmän pääkaupungin suojaksi. Pääkaupungin puolustus haluttiin varmistaa myös pohjoisen suunnasta. Tuusulassa Hämeentien varteen, sen eteläpuolelle, perustettiin venäläinen sotilasleiri. Krimin sodan syttyminen vuonna 1853 käynnisti varsinaisesti Hyrylän varuskunnan rakentamistyöt. Hyrylään rakennettiin sairaala, johon sodassa loukkaantuneet siirrettiin toipumaan ja saamaan jatkohoitoa Unioninkadun sotilassairaalaista Helsingistä. Hyrylän varuskunta on maamme vanhin maaseutuvaruskunta.

Hyrylän kylän katsotaan kehittyneen ja kasvaneen pääosin varuskunnan rakentamisen ansiosta. Varuskunnan rakentaminen toi seudulle työtä ja työvoimaa muulta Suomesta, pääasiassa Porvoosta, Mäntsälästä ja Pohjanmaalta. Seudulle muutti myös

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylantie 16, Tuusula

Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

venäläisiä kauppiaita ja virkamiehiä ja monet varuskunnan palveluksessa olevat venäläiset hankkivat seudulta kesäasuntoja. Hyrylästä kehittyi monikielinen ja –kulttuurinen keskus. Koska Hyrylän varuskunta sijaitsi teiden risteyksessä varuskunnan ja sitä ympäröivän alueen suhteet olivat suurimmaksi osaksi avoimet ja hyvät. Autonomian ajalla varuskunta oli taloudellisesti varsin suljettu yhteisö, mutta Suomen itsenäistyttyä liiketoiminta vilkastui. Varuskunnan sairaalassa kävivät alueen siviilit ja vaikeina aikoina varuskunta ruokki seudun vähävaraisia. Toiseen maailmansotaan mennessä Hyrylän kylästä oli kasvanut Etelä-Tuusulan keskus.

Vuoden 1918 syksyllä varuskunnassa aloitti toimintansa Kenttätykistörykmentti I. Vuonna 1934 Kenttätykistörykmentti I siirtyi Hämeenlinnaan ja Hyrylään sijoitettiin Suomen Valkoisen Kaartin osia. Talvisodan alla 1939 varuskunnasta poistuivat vakinaiset joukot ja sinne perustettiin Tuusulan Tykistön nimellä tunnettuja joukkoja. Välirauhan aikana varuskuntaan palasivat Raskas Patteristo ja Tykistökoulun aliupseerikoulu. Jatkosodan aikana varuskunnassa toimi Suojeluskuntapiirin esikunta, joka muutti sodan jälkeen Keravalle. Sodan jälkeen varuskunnassa toimi Jalkaväkirykmentti 5:n II Pataljoona ja Kenttätykistörykmentti 2:n II Patteristo. Vuodesta 1957 lähtien Hyrylässä on toiminut Helsingin Ilmatorjuntarykmentti. Varuskunnan kehittäminen jatkui 2000-luvulle asti, mutta vuonna 2006 varuskunta lakkautettiin.

Varuskunnan lakkauttamisen jälkeen alue tuli osittain Tuusulan kunnan omistukseen. Alueen kehittämistä varten laadittiin Rykmentinpuiston osayleiskaava, jossa alueita varattiin asumiseen ja työpaikka-alueeksi. Työpaikka-alueen vierelle oli osoitettu asuiseen aluetta, joka on lentomelun aiheuttaman häiriön vuoksi poistettu osayleiskaavasta Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun mukaisesti. Asumiseen varattujen alueiden rakentaminen on jo alkanut alueen pohjoisosista läheltä Hyrylän keskustaa ja Asuntomessujen 2020 alueelta.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-16) ja (T-5)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia sekä varastokatoksia.

(T-16) Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue
Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 500 k-m² pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.
Myyvälätiloja ei saa rakentaa elintarvikemyyntiä varten.
Tontin rakennusalueelle saadaan asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kevytrakenteisia katoksia ja muita suojarakennelmia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa todetaan (T-5) tontin nykytilanne:

(T-5) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa 40 % toteuttaa toimistotiloina tai toiminnan vaatimina liiketiloina. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohti. Rakennuspaikan rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis - yms. alueina on istutettava.

Asemakaavalla muodostuvat korttelialueet voidaan tarvittaessa jakaa pienemmiksi tonteiksi tarpeen mukaan. Rakentamista varten on varattu suhteellisen suuret korttelialueet, joiden tehokkuuslukuna on $e=0,4 - 0,5$. Rakennuskorttelien pinta-alat vaihtelevat 7,7 ha – 1 ha välillä mahdollistaen erikokoisten teollisuus- ja varastorakennuksien toteuttamisen.

Kahden isoimman korttelialueen rakentamisoikeutta on nostettu $e=0,4 \rightarrow e=0,5$ luonnosvaiheessa esitetystä korttelialueen tehokkaamman toteuttamisen mahdollistamiseksi. Toiminnan tarvitsemat piha ja lastausalueet ovat helposti toteutettavalla tasolla tehokkaammasta rakentamisesta huolimatta.
Kaupunkikuvallinen ilme kohenee ja mahdollistetaan hyvän toiminnallisen kokonaisuuden muodostuminen.

Yleiset määräykset:

Korttelialueille ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön tärinää, ilman pilaantumista tai melua, joka asumiseen varatun

korttelialueen rajalla ylittää päivällä 55 dB(A) ja yöllä (22-07) 45 dB(A).

Korttelialueelle saa sijoittaa sähkönjakeluun liittyvän muuntamon.

Korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen pysäköinti, on istutettava.

Korttelialueilla ulkovarastointialueet tulee aidata vähintään 150 cm korkealla näkösuoja-aidalla.

Tonttien tulee liittyä hulevesijärjestelmään.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa korttelialueilla. Korttelialueilla tulee varata 2 % pinta-alasta hulevesien viivytämistä varten.

Korttelissa 5742, 5744 ja 5746 vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden ja säiliöiden tilavuus on 1 m³ jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Hulevedet saadaan johtaa hulevesien viivytämiseen ja käsittelyyn varatulle alueelle. Piha-alueen materiaalien ja maaston muotoilun tulee edistää alueen sisällä tapahtuvaa hulevesien viivytämistä. kattovesien ja muilta puhtailta pinnoilta tulevia vesiä voidaan imeyttää maaperään pohjaolosuhteiden niin salliessa.

Viivytysspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Lastaus, purkupaikat ja liikennöintialueet tulee varustaa öljynerotuskaivolla.

Julkisivuun ja kattopintaan saa asentaa aurinkopaneeleita tai muita energiankeräimiä.

Korttelialueet ja tontit liittyvät katuverkkoon ja suuremmat korttelialueet on sijoitettu Tuusulan Itäväylän varrelle.

Alueelle tehdään ohjeellinen aluekortti rakentamisen laatua ja kaupunkitilaa ohjaamaan. Tuusulan Itäväylän suuntaan tavoitellaan laadultaan korkeampitasoista rakentamista.

Julkisivujen tulee olla väritykseltään rauhallisia ja harmaaseen taitettuja. Pienialaisena tehosteena tulisi käyttää kirkkaita tehostevärejä. Toimisto- ja asiakaspalvelutilat tulisi erottaa värityksellä teollisuus- ja varastotiloista. Kadun varressa sallitaan yksi ulkotilaohjeen mukainen mainos- ja informaatiotorni tonttia kohti. Rakennuksiin on mahdollista kiinnittää mainostekstejä ja logoja. Rakennuksissa mainoslaitteet ovat sallittuja katujulkisivun

”tunnistenuhassa” sekä katua vastaan kohtisuoraan olevissa julkisivun osissa.

Kaupunkikuvallinen yhtenäisyys turvataan katutilaa, istutuksia, kadulle näkyviä rakennusten osia ja erillisiä rakennelmia kuten opasteita ja mainoksia koskevilla ohjeilla ja määräyksillä. Tontin muilla osilla rakentaminen voi perustua vapaasti tuotannollisen toiminnan asettamille vaatimuksille.

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue on varattu virkistys- ja ulkoilualueeksi Hyrylän asukkaille. Lähivirkistysalue toimii ekologisena yhteytenä laajemmille yhtenäisille metsäisille alueille. Se erottaa myös yritysalueen asumisen alueista toimien pehmentävänä maisemaelementtinä ja puskurivyöhykkeenä. Rykmentinportinpuisto ja Sikokallionpuisto ovat alueen virkistysalueen nimiä. Keskustasta alueen poikki kulkee suunniteltu jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävä Baana.

Urheilu ja virkistyspalveluiden alue (VU)

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue toimii osana läheisen urheilupuiston toimintaa käsittäen rakennettuja urheilu- ja ulkoilureittejä.

Liikenne

Lähtökohdat

Alueen halkaisee Tuusulan itäväylä, joka on alueellinen merkittävä tieyhteys. Pohjoisen suunnalla Kulloontie Tuusulan itäväylä (mt 11466) on nykyisellään Tuusulan keskustan (Hyrylän) kannalta tärkeä Tuusulanväylän ja Keravan suunnan välinen pääyhteys, johon tukeutuu myös Sulan työpaikka-alueen liikenne. Tien jatkamisesta Järvenpäntielle (mt 145) on valmistunut vuonna 2008 yleissuunnitelma. Nykyisin olemassa olevalle itäväylän osuudelle on laadittu aluevaraussuunnitelma, jonka tavoitteena on saada muodostettua sujuva Tuusulan keskustan ohittava yhteys - Hyrylän itäinen ohikulkutie.

Tuusulan kunnassa on laadittu kaavaluonnos Rykmentinpuiston alueen rakentamisesta pääosin asuinkäyttöön. Lisäksi on laadittu kaavaluonnos Sulan nykyiselle teollisuusalueelle. Näiden alueiden aiheuttama uusi liikenne sekä Hyrylän

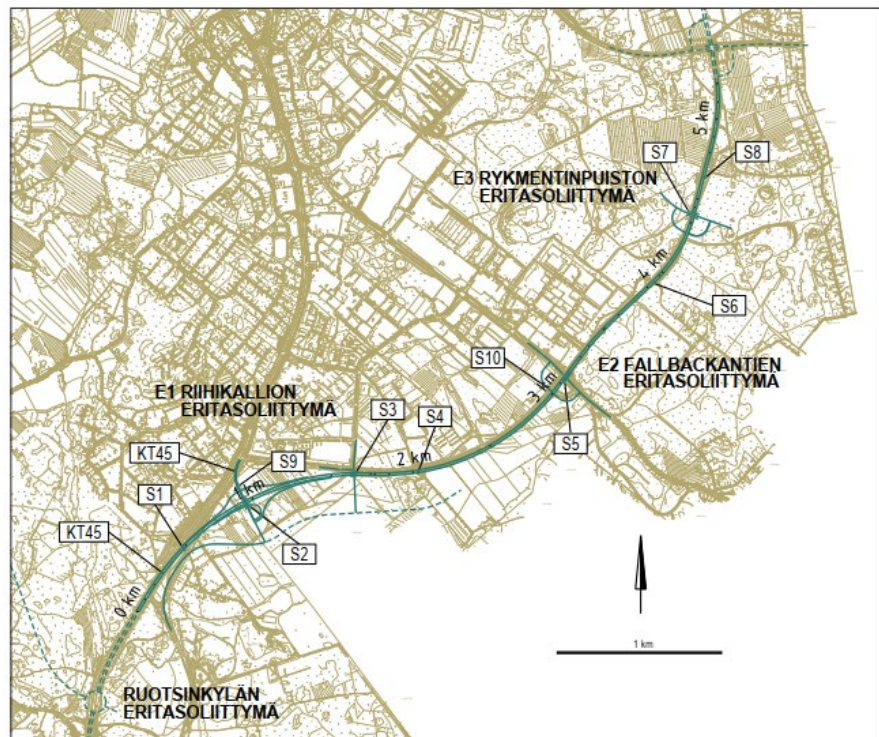
Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylän tie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

läpikulkuliikenteestä uudelle Hyrylän itäiselle ohikulkutielle siirtyvä osuus on ennusteiden mukaan merkittävä.

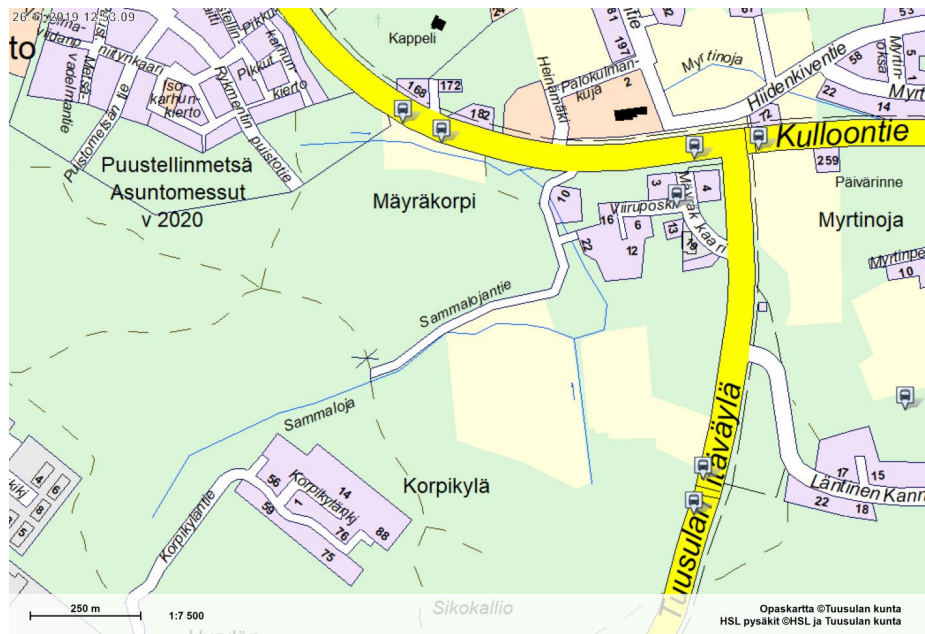
Varsinaisessa aluevaraussuunnitelmassa on tarkasteltu maantietä 11466 reuna-alueineen Tuusulanväylän nykyisestä tasoliittymästä Kulloontielle. Lisäksi on periaatetasolla tarkasteltu Hyrylän läntisen ohikulkutien rakentumista sekä maantien 11556 (Vanha Tuusulantie) rinnakkaisyhteyden toteuttamista. Aluevaraussuunnitelmassa on otettu huomioon sekä Tiehallinnon kehittämissuunnitelmat, että Tuusulan kunnan tarpeet katuverkon osalta.

Selvitysalueena on maantie 11466 Hyrylän kohdalla. Aluevaraussuunnitelman selvitysalue rajautuu lännessä Tuusulanväylän (kt 45) liittymään ja pohjoisessa Kulloontien (mt 148) liittymään (kuva 1). Lisäksi käsitellään periaatetasolla Vanhan Tuusulantien (mt 11556) sekä Hyrylän läntisen ohikulkutien linjauksia. Tärkeimmät liittymät suunnittelualueella ovat Tuusulanväylän, Fallbackantien ja Kulloontien liittymät. Korvenrannantien liittymä on Sulan alueen maankäytön kannalta tärkeä. Rykmentinpuiston suunnittelun yhteydessä on myös syntynyt tarve uudelle liittymälle Fallbackantien ja Kulloontien välisellä jaksolla.

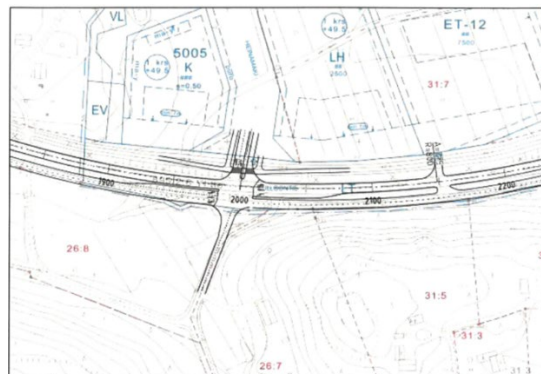


Tuusulan Itäväylän aluevaraussuunnitelman periaateratkaisut

Yleisesti Tuusulan itäväylän parantamisella pyritään kehittämään sujuva liikenneyhteys suunnitteilla oleville Rykmentinpuiston, Koillis-Hyrylän ja Sulan alueille siten, että väylä pystyy välittämään uuden asutuksen ja työpaikkarakentamisen aiheuttaman liikenteen. Lisäksi varaudutaan Hyrylän itäisen ohikulkutien toteuttamiseen, jonka tavoitteena on houkutella läpikulkuliikennettä pois Hyrylän keskustasta Järvenpääntien etelä- ja Tuusulanväylän pohjoispäästä. Tähän liittyen arvioidaan ja määritellään toimenpiteiden kehittämisspolku, niiden vaikutukset ja ympäristöhaittojen torjunnan periaatteet sekä tiejakson kehittämisen ympäristölliset periaatteet (maisema, kaupunkikuva ja maankäyttö).



Kulloontie on Hyrylän ja Keravan välinen vilkasliikenteinen tieyhteys. Kulloontieltä on tarkoitus liittyä paloasemankohdalta valo-ohjatusta Heinämäki risteyksestä alueelle.



Kulloontien aluevaraussuunnitelman periaateratkaisu

Kaavaratkaisu

Asemakaava käsittää Tuusulan Itäväylän varren viereiset alueet. Asemakaavalla varataan tarvittava alue eritasoliittymän rakentamista varten ja aluevaraussuunnitelman mukainen tiealue nelikaistaistamista varten. Kaavaratkaisuna on Teollisuuskujan jatkaminen rinnakkaistienä kaavoitettavalle alueelle, jolloin alue on otettavissa käyttöön rakentamista varten ennen eritasoliittymän rakentamista. Kadun nimi muuttuu luonnoksessa olleesta Teollisuuskujasta Tuotantotieksi. Rinnakkaistie on tarkoitus kytkeä tulevaisuudessa toisesta päästä Kulloontielle ns. paloasemanristeykseen. Alueen asemakaavoitus käynnistetään tiesuunnitelman valmistuttua. Tuusulan Itäväylän liikenne on enimmäkseen läpikulkuliikennettä, jonka kuormittuminen johtuu yleisestä liikenteen kasvusta. Uudella työpaikka-alueella ei ole suurta vaikutusta Tuusulan Itäväylän ja liittymien toimivuuteen.

Alueen liikennetuotos rakentamisen toteutuessa täysimääräisesti on noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 1 600 ajoneuvoa.

Alueelle on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Alueen sisäiset kadut on suunniteltu HTC kuljetukset huomioiden. Rykmentinpuisto III asemakaava-alueen katujen, tonttien tasauksen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa varmistetaan katujen ja tonttien tasauksien yhteensopivuus ympäristöön ja keskenään, kunnallisteknisten järjestelmien ratkaisujen toimivuus sekä tilavaraukset, hulevesien purkumahdollisuudet ja asemakaavoitusta palveleva katualueiden rajojen määrittäminen.

Yleissuunnitelmassa varmistetaan myös alueen maaperän pohjarakentaminen ja alustavat perustamistavat.

Työhön sisältyi asemakaava-alueen katuja n. 2,2 km, välikaistalla ajoradasta erotettuja kevyen liikenteen väyliä n. 2,1 km sekä yritystonttien alustavaa tasaussuunnittelua n. 32 hehtaaria. Katualueille sisältyi kunnallistekninen suunnittelu sekä kaukolämmön tilavaraussuunnittelu, yritystonttien alueet sisältyivät hulevesien pintakuivatussuunnitteluun. Kaava-alueella Katu 1 on pääkatu ja Teollisuuskuja kokoojakatu. Näiden risteyskohtaan on suunniteltu 4 – haarainen kiertoliittymä D=25, josta 1 haara voi toimia yritystonttiliittymänä. Näiden katujen lisäksi suunnitelma sisältää liittymäalueen kadulle 5, välikaistallisia jk+pp -väyliä ja tonttiliittymiä.

Väyliä alustavat tasaukset on suunniteltu nykyistä maanpintaa seurailevaksi, jotta tonttien leikkaukset ja täytöt pysyvät

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula

Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

maltillisina. Tasauksessa on huomioitu myös alustavat yritystonttien sijainnit ja laajat aluetasaukset, liittymien paikat ja kuivatusjärjestelyt. Pituuskaltevuus pää- ja kokoojakadulla on pyritty pitämään $\leq 2\%$, jotta HCT-rekkojen liikkeellelähdöt ja pysähtymiset olisivat koko kaavoitusalueella luontevia. Minimi pituuskaltevuutena on käytetty 0,5 %.

Kaava-alueen pintakuivatus hoidetaan sivuojin ja rummuin. Rakenteellista kosteutta katu- ja aluerakenteista kuivatetaan hulevesiviemäröintiin. Kiertoliittymän alue kuivatetaan reunatuen viereisin ritiläkaivoin hulevesiviemäröintiin. Alimmissa paikoissa hulevesiä viivytetään ja johdetaan laskuojiin erillisen suunnitelman mukaisesti (SitoWise: Hulevesiselvitys Rykmentinpuiston yritysalue (Kaavaluonnos 3544)).

Suunnitelmissa on esitetty alustavia korkoja rummuille, huleveden taitteiden tärkeimmille kaivoille ja kuivatuksen alimmille pisteille.

Pää- ja kokoojakadun alueelle on esitetty alustavat suunnitelmat uudelle hule- ja jätevesiviemäröinnille sekä vesijohdolle. Kaukolämmön sijainti on esitetty tilavaraustarkkuudella poikkileikkauksissa. Hulevesistä on esitetty laskelmina arviot tonttikohtaisista virtaamista ja jätevedestä koko alueen yhteenlaskettu jätevesivirtaama.

Suunnitelmakuvissa esitetään jätevedestä sekä viettoviemäröinti että paineviemäröinti, paikoin molemmat vierekkäin. Yritystonttiliittymien tonttioviemärit liittyvät viettojätevesiviemäriin, joiden alimpiin paikkoihin on osoitettu pumppaamot. Jätevesiviemärille esitetty purkupiste Konetien nykyiseen viemäriin aiheuttaa tarpeen 2...3 pumppaamolle sekä pitkälle paineviemärille (yht. n 2. km). Tämän yleissuunnitelman yritystonttien tarve on 2 pumppaamaa, kolmas tarvitaan, mikäli tulevaisuudessa kaavoitetaan myös Rykmentinpuiston länsipuoli lähellä Kulloontietä. Teollisuuskujalle on osoitettu tilavarauksena kaksi paineviemäriä, joista toinen on varauksena mahdolliselle 3 pumppaamolle liittyen Rykmentinpuiston länsipuolen kaavoitukseen. Yritystonttien jätevesiviemäröinti kokoojaviemäriin hoidetaan tarvittaessa kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. Yleissuunnitelmassa ei ole suunniteltu korttelien kuivatusta. Tasauspiirustuksessa on esitetty korttelien alustavat viettosuunnat. 2% korttelien pinta-alasta tulee varata viivytykseen.

Palvelut

Lähtökohdat

Tuusulan palvelut löytyvät kaavamuutosalueen läheisyydestä noin 1,5 km päästä Hyrylän keskustasta.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa mahdollistetaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvän liiketilan rakentaminen.

Kauppa

Lähtökohdat

Kaupallisia selvityksiä on tehty Hyrylän kaupallisen rakenteen selvittämiseksi. Päivittäistavara kauppa ja muut merkittävät kaupat on tarkoitus keskittää Hyrylän keskustaan ja Sulan alueesta on tarkoitus muodostaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan aluetta. Rykmentinpuiston työpaikka-alueesta ei tavoitella kaupan aluetta vaan sinne on tarkoitus toteuttaa työpaikkavaltaisia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Kaavaratkaisu

Asemakaava on tehty teollisuus- ja varastorakentamista varten. Alueesta ei tavoitella kaupan aluetta, asemakaavalla mahdollistetaan tehtaanmyymälöiden ja vastaavien vähäisten myymälätilojen rakentaminen. Myymälätiloja ei saa rakentaa elintarvikemyyntiä varten.

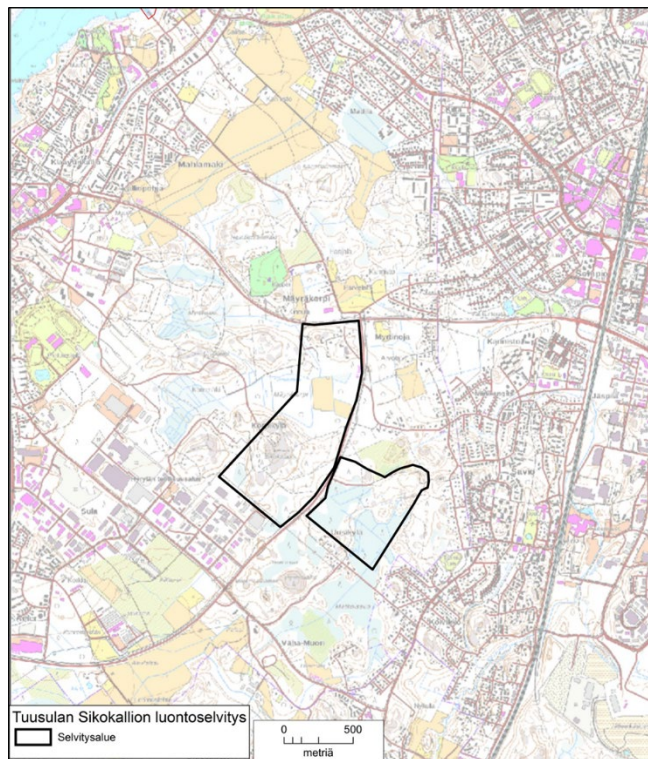
Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Alueen rakentuessa alueelta muodostuu hyvä esteetön jalankulku ja pyöräily yhteys Hyrylän keskustan ja Keravan suuntaan. Sikokallion ympäristössä on korkeustasoista johtuen jyrkempiä nousuja ja laskuja.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alueen luontoarvoja on kartoitettu. Pääosa havaituista luontokohteista sijoittuu asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Sikokallion selvitysalue sijaitsee Tuusulan kunnan eteläosassa, Hyrylän teollisuusalueen koillispuolella ja Tuusulan Itäväylän varrella. Alue rajoittuu pohjoisessa Kulloontiehen ja idässä Tuusulan Itäväylään. Laajennusalue sijoittuu Tuusulan Itäväylän itäpuolelle Uusikylän asuinalueen pohjoispuolelle.



Luontoselvitysalueen sijainti

Selvitys-alue on pääosin metsää. Mäyräkorven itäpuolella on entistä peltoa ja alueen pohjoispäässä pientaloasutusta. Vuosina 2006–2007 tehdyt Hyrylän varuskunta-alueen luontoselvitykset (Faunatica Oy 2006, 2007) kattoivat suurimman osan Tuusulan Itäväylän länsipuolisesta selvitysalueesta. Lisäksi vuoden 2007 liito-orvaselvitys (Faunatica 2007) ja linnust selvitys (Honkala & Niiranen 2007) kattoivat osan selvitysalueesta. Ympäristö-tutkimus Oy Metsätähden (1992) kallioalueselvitys kattoi koko kunnan alueen. Lisäksi selvitystä varten olivat käytettävissä Suomen ympäristökeskuksen (2017) uhanalaistiedot sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (2017) liito-oravatiedot Tuusulan kunnan alueelta.

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylantie 16, Tuusula

Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

Tuusulan Sikokallion alueen luontoselvitys 2017 mukaan selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppisiä tai luonnonmuistomerkkejä. Maastoselvityksissä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n tai 3 luvun 2 §:n pienvesien, METSO-ohjelman (Syrjänen ym. 2016) tai maakunnalliset LAKUKriteerit (Salminen & Aalto 2012).

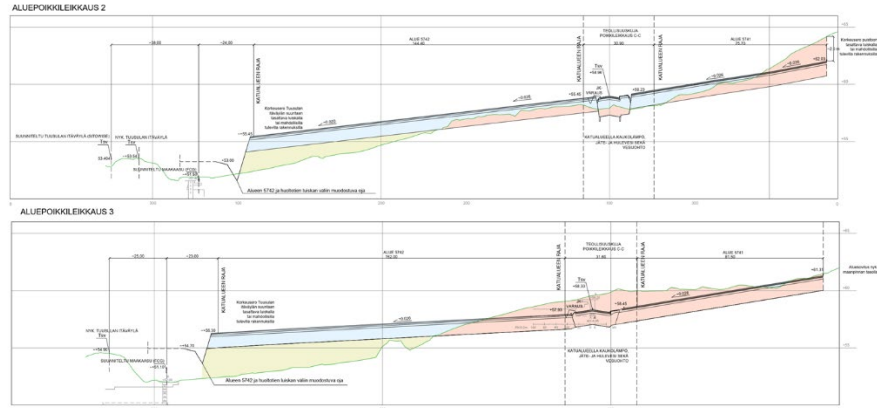
Kallioselvityksessä 2019 GTK Sikokallion alueelta ei löydetty erityisiä arvoja. Selvityksen mukaan Sikokallio on melko loivapiirteinen, suurelta osin ohuen moreenikerroksen peittämä kalliomäki. Mäki on ollut armeijan aluetta, ja siellä on erilaisia osittain purettuja rakennelmia ja niiden pohjia sekä kaivantoja. Laen tuntumassa on jonkin verran avokalliota ja harvaa kalliometsää. Paljasta kalliota on kuitenkin nähtävissä vain hyvin vähän. Kallioperän pääkivilaji on graniitti, jossa on sulkeumina ja välikerroksina jonkin verran kiillegneissia. Kivilajit muodostavat yhdessä raitaista seoskiveä eli migmatiittia, jossa on runsaasti punertavaa granaattimineraalia. Siirtolohkareita on muutamia, ja louhikkoa, joka tosin voi olla ihmisen louhimaa. Geomorfologisia arvoja alueella ei juuri ole.

Geologis-geomorfologisin perustein kallioalueelle / maaperämuodostumalle annettu arvo kuvaa sen merkitystä geologisena tutkimus- ja opetuskohteena sekä merkittävyyttä luonnontieteen tai erikoisuuden kannalta. Geologisista ja geomorfologisista piirteistä arvioidaan kohteen edustavuus, esiintymisen yleisyys ja monipuolisuus. Näiden perusteella määritellään kohteen arvoluokka luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaiden kallioalueiden inventoinnissa (Husa ja Teeriaho 2004) käytetystä menetelmästä yksinkertaistetulla nelijakoisella luokittelulla: valtakunnallisesti arvokas, maakunnallisesti arvokas, paikallisesti arvokas sekä kohde, jolla ei ole erityistä geologista tai geomorfologista arvoa.

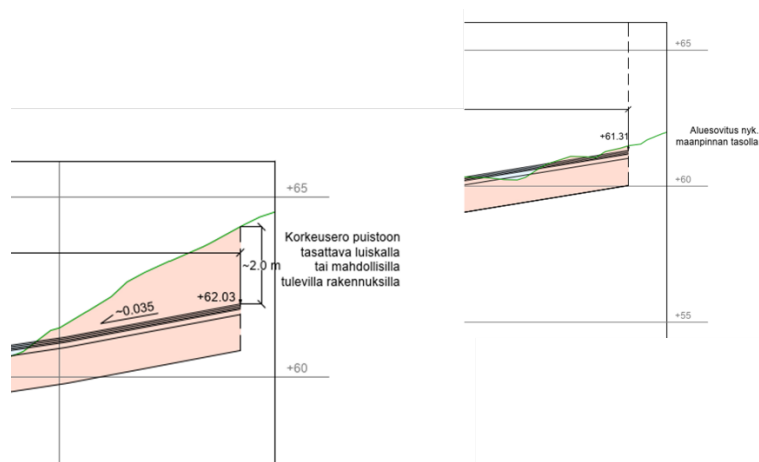
Kaavaratkaisu

Asemakaavan rajauksella pyritään jättämään alueen luontoarvoja sisältävät kohteet rakentamisen ulkopuolelle eli Sikokallion lakialue ja räme. Sikokallion alue varataan virkistys- ja urheilualueeksi, joka tukee läheisen urheilupuiston toimintaa eikä vaaranna kallioalueen luontoarvoja. Alueelle säilyvät laajat viheralueet osana viherverkostoa ja riittävät viheryhteydet ympäröiville alueille. Alueen tasauksia on sovitettu maastoon

tarpeettomien leikkauksien ja täyttöjen minimoimiseksi. Havainne kuvassa osoitetaan aluepoikkileikkaus Sikokallion kohdalta.



Havainnekuva maastoon sovittamisesta Sikokallio



Suurennos aluepoikkileikkaus Sikokallio

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Yleiskaavatyön yhteydessä koko kaava-alueelle on tehty energia-, ekologisuuus ja hiilitase tarkasteluja.

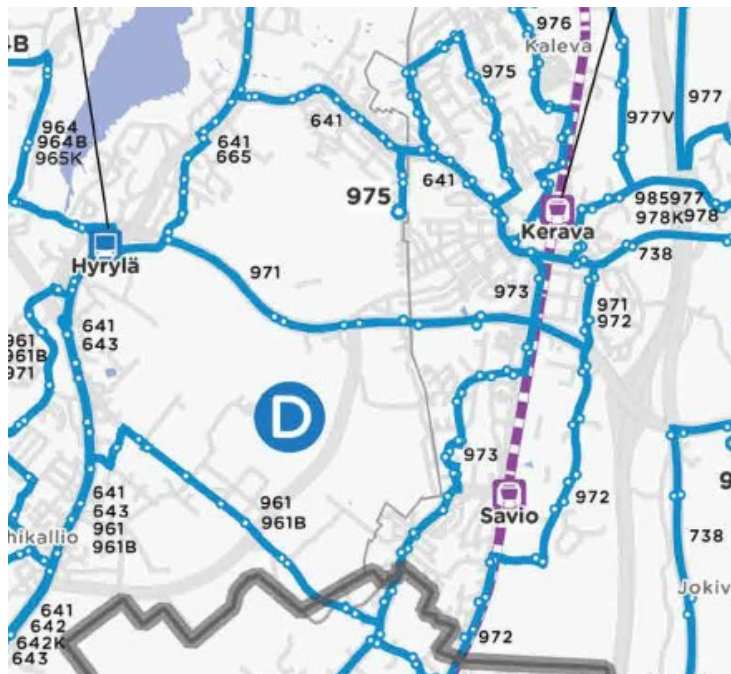
Rakentamiseen varatut korttelialueet sijoittuvat tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Kaupat, koulut sekä muut lähipalvelut löytyvät Hyrylän keskustasta noin 2 km päästä. Joukkoliikenteen käyttämiselle on hyvät edellytykset, juna-asemalle on matkaa noin 3 km sekä linja-autoliikenteen pysäkit löytyvät teollisuusalueen lähialueelta. Linja-autoliikenteen kehittäminen vaatii verkostollista tarkastelua ja ajoreittien suunnittelua Rykmentinpuiston alueen rakentuessa. Rykmentin puiston keskustan kautta tulee suunnitella uusi ajoreitti alueen rakentuessa kokonaan. Tuusula on liittynyt HSL:ään ja

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylantie 16, Tuusula

Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

joukkoliikenne on entistä selkeämmin osa HSL:n muuta liikennettä. Liikenne kulkee entistä laajemmin ja tiheämmin vuorovälein.



Tuusula - Kerava HSL bussilinjat

Pyöräilyn- ja jalankulun kehittäminen

Tuusulan kuntaan on laadittu pyöräliikenteen edistämissuunnitelma vuonna 2018. Tuusulan väestö ja palvelut sijoittuvat kolmen merkittävän keskuksen ympäristöön; Hyrylän, Jokelan ja Kellokosken ympärille. Keskuksissa väestö ja työpaikat sijoittuvat tiivisti alle 5 kilometrin säteelle, mikä luo hyvät edellytykset pyöräliikenteelle. Tuusulalaisille tärkeitä asiointikohteita ovat Hyrylän lisäksi myös naapurikunnat Järvenpää, Kerava, Hyvinkää ja Vantaan Jumbo. Lisäksi työ- ja asiointiyhteydet Helsinkiin ovat tärkeitä. Hyrylän taajamarakenne on hyvin tiivis ja palvelut ja asutus ovat tehokkaasti sekoittuneet, mikä mahdollistaa lyhyet asiointi- ja työmatkat Hyrylässä työskenteleville. Tuusulan kuntastrategian tavoitteena on pyöräilyn ja jalankulun reittien parantaminen siten, että ne tarjoavat yhä useammalle tuusulalaiselle päästöttömän kulkutapavaihtoehdon. Tuusulan joukkoliikennestrategiassa on määritelty vuoden 2040 visioksi, että Viisas liikkuminen on ensisijainen liikkumisvalinta 80 prosentilla kuntalaisista. Rykmentinpuiston puiston keskelle on suunniteltu jalankulun ja pyöräilyn laadukasta reittiä.

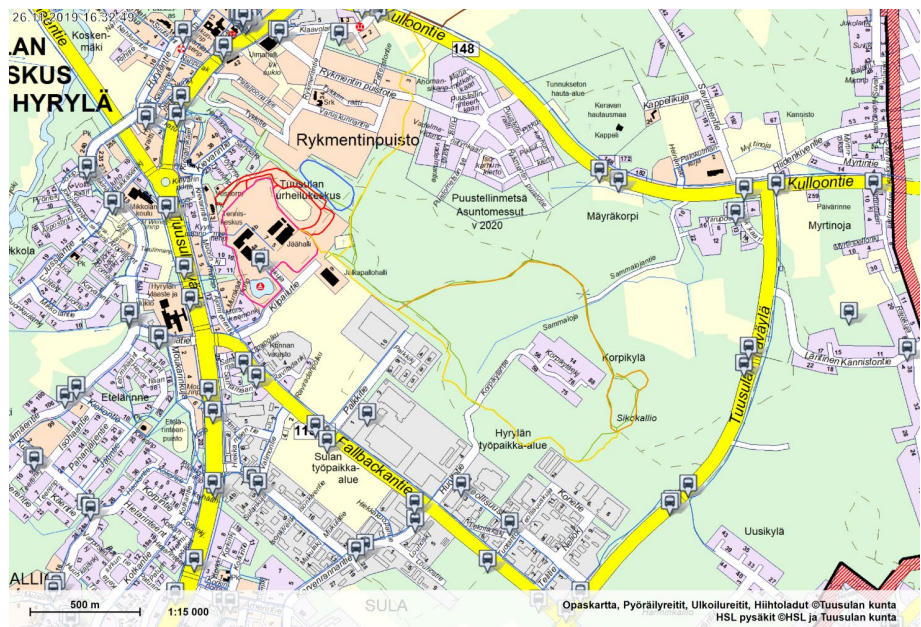
Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylantie 16, Tuusula

Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi



Jalankululle varataan reitit asiointi- ja virkistysliikkumista varten sekä sujuva yhteys joukkoliikenteen käyttämiseksi.



Kaavaratkaisu

Asemakaavassa varataan tarvittava tila joukkoliikenteen pysäkkejä varten. Rykmentipuiston edelleen rakentuessa bussiliikenteen siirtäminen alueen pääkadulle palvelisi paremmin tulevia asukkaita ja työmatkalaisia. Alueelle varataan tarvittava tila Hyrylän ja Keravan väliselle jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävälle. Alueen katujen yhteyteen rakennetaan erillinen jalankulku ja pyörätie, jonka kautta pysäkit ovat sujuvasti ja turvallisesti tavoitettavissa. Korttelialueet avautuvat suotuisen ilmansuuntaan mahdollistaen esimerkiksi aurinkoenergian tehokkaan hyödyntämisen. Rakennusten julkisivuun ja kattopintaan saa asentaa aurinkopaneeleita tai muita energiankeräimiä.

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylantie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alueen kunnallistekniikan rakentamisesta on Rykmentinpuiston osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä tehty yleissuunnitelma kunnallistekniikan toteuttamiseksi. Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä ja asemakaavan suunnittelun yhteydessä tehtyä yleissuunnitelmaa tarkennetaan.

Hulevedet

Osayleiskaavatyön yhteydessä laadittiin koko Rykmentinpuiston aluetta koskeva hulevesien hallintasuunnitelma. Kaava-alueen hulevesienhallintajärjestelmien suunnittelun lähtökohtana on ollutkin alusta asti se, että kaava-alueelta purkautuvat vesimäärät pysyisivät suunnittelua edeltävällä tasolla tai jopa vähenisivät nykyisestä. Tämä on erittäin haasteellista sillä, taajamarakentaminen vaikuttaa voimakkaasti valuma-alueiden hydrologiaan. Rakentamisen seurauksena mm. haihdunta vähenee, pintavalunnan määrät kasvavat, pohjaveden pinta alenee sekä valumavesien ja edelleen vastaanottavien vesistöjen laatu heikkenee. Näiden haittojen ehkäisemiseksi, tullaan kaava-alueella, mahdollisuuksien mukaan, soveltamaan luonnon omaa hydrologiaa jäljitteleviä, luonnonmukaisia ja kokonaisvaltaisia hulevesienhallintaratkaisuja.

Maakaasu

Maakaasu linjan siirto

Alueella on Gasum Oy:n maakaasun runkoverkkoon kuuluva maakaasuputki, jonka siirto on tarpeellinen alueen rakentamisen vuoksi. Maakaasun siirtämisestä on neuvoteltu ja linjan siirtämiseksi on uuden putkilinjauksen paikkaa suunniteltu yhteistyössä Gasumin kanssa. Maakaasun putken siirto aiheuttaa noin 1-1,4 miljoonan kertaluonteisen kuluerän.

Viemärointi

Viemäroinnin suunnittelu on käynnistetty. Kaava-alueella ei tarvita erityisiä aluevarauksia vesi- ja viemärijärjestelmiä varten. Pää- ja kokoojakadun alueelle on esitetty alustavat suunnitelmat uudelle hule- ja jätevesiviemäroinnille sekä vesijohdolle. Kaukolämmön sijainti on esitetty tilavaraustarkkuudella poikkileikkauksissa.

Kaavaratkaisu

Alueelle rakennetaan hulevesialtaita tasaamaan ja viivyttämään sade- ja sulamisvesien valumista vesistöön. Alueelle on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmassa osoitetaan yksityiskohtaisempia hulevesien hallintaan kuuluvien toimenpiteiden toteuttamiskäytännöt. Hulevesien hallintaa varten tarvittava aluevaraus on osoitettu asemakaavassa ohjeellisena hule-1 määräyksenä.

Maakaasulinjan sijainti merkitään asemakaavaan maanalaisena johtona. Käyttöoikeuden rajoitus siirretään uudelle maakaasulinjalle.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Rakentamista varten alueen maaperä tutkitaan ja tehdään perustamistapa lausunto. Alustavan tiedon mukaan maaperä on rakennettavuudeltaan normaalia maaperää. Pienialaisilla kohdilla saattaa olla turvetta, savea ja kantavuudeltaan heikompia kohtia.

Alue on ollut puolustusvoimien käytössä, joten alueelta voi löytyä sotilashistoriaan liittyviä kohteita. Alue ei kuitenkaan ole ollut aktiivisessa käytössä, joten alustavan tiedon mukaan alue on säilynyt puhtaana. Pääsääntöisesti alue on ollut normaalissa maa- ja metsätalouskäytössä.

Suunnittelualue on topografialtaan mäkiä seutua. Mäkiä päällä kalliota nousee pintaan. Rinteitä peittää hiekkamoreenikerrostumat. Alavilla maaston kohdilla on ohuita savikerrostumia. Savikerrostumien alla on silttisiä ja hiekkaisia kerrostumia ja näiden alapuolella moreenikerrostumia. Maaperäkuvauksen laadinnassa käytettiin hyväksi GTK:n maaperäkartoja sekä painokairauksien ja näytteenoton tuloksia. Maaperää on selostettu katu ja paaluväli kohtaisesti.

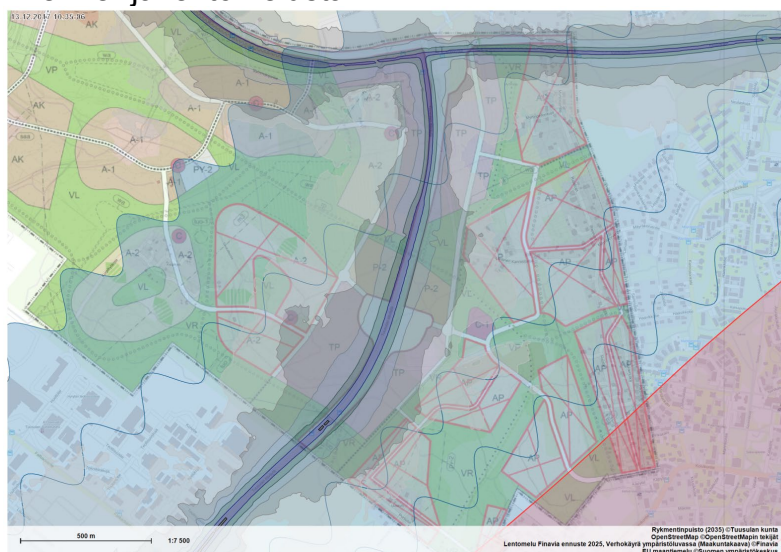
Kaavaratkaisu

Asemakaavalla ei ole tarpeen ohjata maaperän rakentamista. Rakentamista varten kohteissa on rakennuslupa vaiheessa tarpeen tehdä tarkempia maaperäselvityksiä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Lentokentän lasku- ja nousu sektorista johtuen alueella on lentoliikenteen aiheuttamaa melualueita. Tuusulan Itäväylä aiheuttaa myös melua alueella. Kuvassa on yhdistelmä kartta liikenne- ja lentomelusta.



Kaavaratkaisu

Teolliselle toiminnalle ei aiheudu haittaa melusta. Alueelle ei osoiteta melulle herkkiä toimintoja.

Nimistö

Elinkeinoneuvottelukunta järjesti yritysalueen nimestä yrittäjille kohdennetun nimikilpailun yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa. Elinkeinoneuvottelukunta on päättänyt esittämään alueen nimeksi Rykmentin porttia. Pääyhteytenä alueella toimii Rykmentinportinkatu. Tuotantotie jatkuu nykyiseltä Hyrylän Teollisuusalueelta ja liittyy Rykmentinportinkatuun. Tuusulan itäväylän itäpuolella on lyhyt katuosuus, jonka nimeksi tulee Portinkoukku. Puiston niminä on Sikokallionpuisto ja Rykmentinportinpuisto.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu nykytilanteeseen ja asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia. Suurimmat kustannukset muodostuvat alueen kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien rakentamisesta. Alueen suunnittelu on käynnissä ja kustannukset tarkentuvat suunnitelmien valmistuessa.

Asemakaava nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta. Rakennusoikeuden hinta yritystonteilla on alueella ollut noin 80-100 € /k-m² * 135 000 k-m² = asemakaavasta saatava tuotto noin 13 milj. Alueen liittymiskustannukset ja hulevesirakenteet palvelevat laajempaa aluetta sekä tulevaa rakentamista.

Kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat alustavan suunnitelman mukaan noin 8.5 miljoonaa euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu laajasti Rykmentinpuiston osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Rakennettua ympäristöä on Hyrylän teollisuusalueella, muutoin alue on rakentamaton.

Kaavaratkaisulla edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

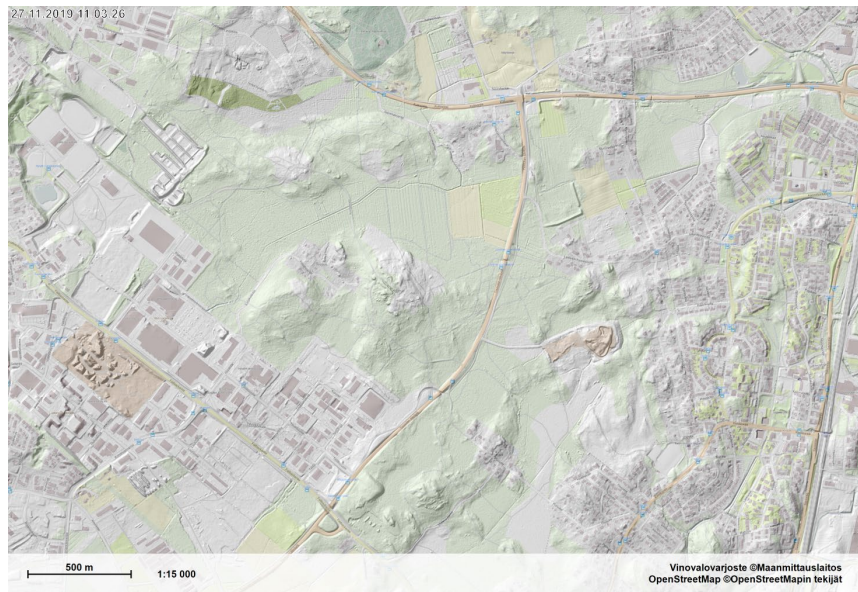
Suurin vaikutus luontoon ja maisemaan syntyy alueen muuttuessa rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta luontoon alueen ollessa tiiviin rakennetun ympäristön keskellä. Alueelle on tehty

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylantie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

luontoselvitys, jonka perusteella asemakaavoitettavalla alueella ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja. Asemakaavoitettavalta alueelta on ekologinen yhteys laajemmille metsäalueille.

Maisemakuva muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja rakennukset erottuvat lähimaisemassa. Alueen mittakaavasta ja maaston muodoista johtuen suuret ja korkeat rakennukset on mahdollista toteuttaa itäväylän varrelle. Alue ei erotu kaukomaisemassa vaan jää kalliokumpareiden ja metsäisen alueen suojaan.



Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennemäärä alueella kasvaa rakentumisen myötä. Liikennemäärän lisäys on arvioitu liittymätarkastelun yhteydessä. Alueen liikennetuotos rakentamisen toteutuessa täysimääräisesti on noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 1 600 ajoneuvoa. Liikenteelliset vaikutukset jäävät arvion mukaan vähäisiksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan on arvioitu havainnekuvien kautta. Ulkotilaohjekortilla ohjataan rakentamisen soveltuminen kaupunkikuvaan ja pyritään ohjaamaan teollisuusrakennusten ulkoasua. Suurin vaikutus muodostuu alueen muuttuessa metsäisestä alueesta rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida

Rykmentinpuiston taideohjelma ja mahdollistaa taiteen sijoittaminen osaksi ympäristöä ja kaupunkikuvaa. Alueella ei ole rakennettua kulttuuriperintöä. Alue on rakentamaton armeijan harjoittelukäytössä ollut metsäinen alue. Alueella ei ole havaittavissa kulttuuriperintöarvoja.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Työpaikkojen sijoittaminen lähelle asumista vähentää liikennetarvetta, tavoitettavuus kävellessä ja pyöräillen on mahdollista, mikä mahdollistaa ilmastonmuutoksen hillitsemisen. Työpaikat ovat tavoitettavissa myös julkista liikennettä käyttäen. Osaltaan alue tukeutuu raideliikenteeseen Savion aseman ollessa vain noin 1,5 km päässä suunnittelualueesta ja Keravan aseman 2,5 km päässä. Alueelle tavoitetaan uusia innovatiivisia energiaratkaisuja, millä nähdään olevan vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillitsemiseen. Kaavaratkaisu toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Hulevesiratkaisut tukevat ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Työpaikalle matkustamista voitaisiin myös vähentää lisäämällä alueen työpaikkaomavaraisuutta. Rykmentinpuiston osayleiskaavatyön yhdeksi tavoitteeksi onkin nostettu alueen kehittäminen houkuttelevaksi työpaikka-alueeksi ja keskustaa kehittämällä pyritään luomaan pohja korkealle työpaikkaomavaraisuudelle. Uusia työpaikkoja arvellaan koko Rykmentinpuiston alueelle syntyvän 2 700–5 400. Tällä asemakaavalla arvioidaan työpaikkoja syntyvän noin 1 350. Työpaikkaomavaraisuutta kannattaa kehittää edelleen mm. parantamalla liikenneyhteyksiä alueelle ja kehittämällä alueelle houkutteleva imago. Toinen vaihtoehto työpaikkaliikenteen vähentämiseen on etätyömahdollisuuksien tukeminen esimerkiksi rakentamalla viihtyisiä etätyökeskuksia. Näin ainakin osan työmatkoista voisi korvata etätyöllä.

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

Sikokallion lakialueen säästäminen ulkoilu- ja virkistyskäyttöön mahdollistaa ja parantaa tuusulalaisten virkistysmahdollisuuksia, joka vaikuttaa positiivisesti ihmisten terveyteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä. Alueelle varataan mahdollisuus rakentaa pienimuotoisia

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

virkestystoimintaa palvelevia rakennuksia tai rakennelmia esim. laavu tai polttopuukatos. Rykmentinpuiston alueen tuleva asuminen ja työpaikkojen sijoittaminen tukevat sosiaalisia oloja. Kulttuurin ja taiteen sijoittaminen osaksi ympäristöä vaikuttaa positiivisesti ihmisten oloihin.

Alueen muuttumisesta rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi sekä yritystoiminnasta on muutos lähialueen asukkaille. Rakentamisvaiheessa aiheutuu rakennustyömaasta melua ja tärinää lähiympäristöön, mutta vaikutukset ovat hallittavissa työvaiheiden ja aikataulusuunnittelun kautta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavan toteuttaminen työllistää rakentamisvaiheessa. Työpaikkojen määrän lisääntyminen elvyttää palveluita ja mahdollistaa vahvemman elinkeinorakenteen syntymisen. Valmistuvan yritysalueen työpaikka määrän arvioidaan olevan noin 1 350 työpaikkaa.

Yritysvaikutukset

Yritysvaikutusten arvioinnissa tunnistettiin asemakaavan vaikuttavan yritysten toimintaedellytyksiin seudulla. Vaikutukset seudun työllisyyteen ovat positiivisia kuten vaikutukset elinkeinorakenteeseen. Asemakaavan laatiminen toteuttaa kunnan strategiaa ja vahvistaa kuvaa kunnan yritysmuonaisuudesta. Asemakaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen alueelle ja investointipäätösten tekemisen. Kokonaisuutena asemakaavan laatimisen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Asemakaava mahdollistaa erikokoisten tonttien muodostamisen ja monenlaisten yritysten sijoittumisen alueelle. Työpajat kuten esim. metalli ja puutöitä, palveluita (korjaus ja katsastus) ja teollista valmistusta (elektroniikkaa, lääketeknologiaa) ovat alueelle sopivia toimintoja.

TOTEUTUS

Asemakaavan mukainen rakentaminen toteutunee vaiheittain muutaman vuoden kuluessa. Toteuttamista ohjaa asemakaavan kanssa yhtä aikaa laadittu ulkotilaohjekortti.

Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula

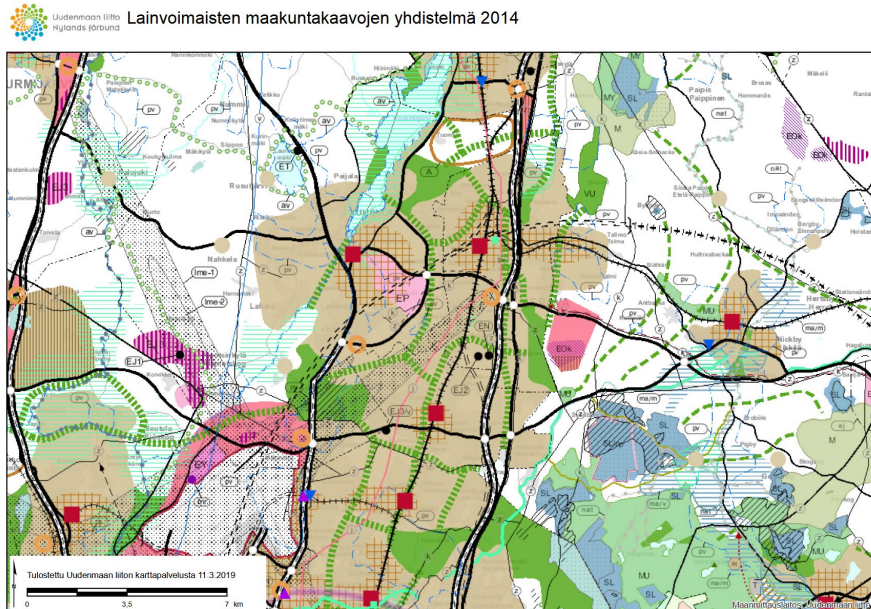
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

- Turvataan valtakunnallisen energihuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa, suunnittelualaue sijoittuu (EP) puolustusvoimien alueelle. Ympäristöministeriön Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöksen (30.10.2014) mukaisesti Tuusulan Rykmentinpuiston alueelle jää voimaan Uudenmaan maakuntakaavan EP –kaavamerkinnän määräys: Alue varataan puolustusvoimien käyttöön. Mikäli taajamatoimintojen alueisiin kiinteästi liittyvät alueet Helsingin Santahaminassa, Tammisaaren Dragsvikissä ja Tuusulan Hyrylässä vapautuvat puolustusvoimien käytöstä ne varataan vapautuvilta osin taajamatoimintojen alueeksi.


Maakuntakaavassa on osoitettu maakaasun runkoputken linjaus. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset. Maakuntakaavassa on osoitettu myös 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus.

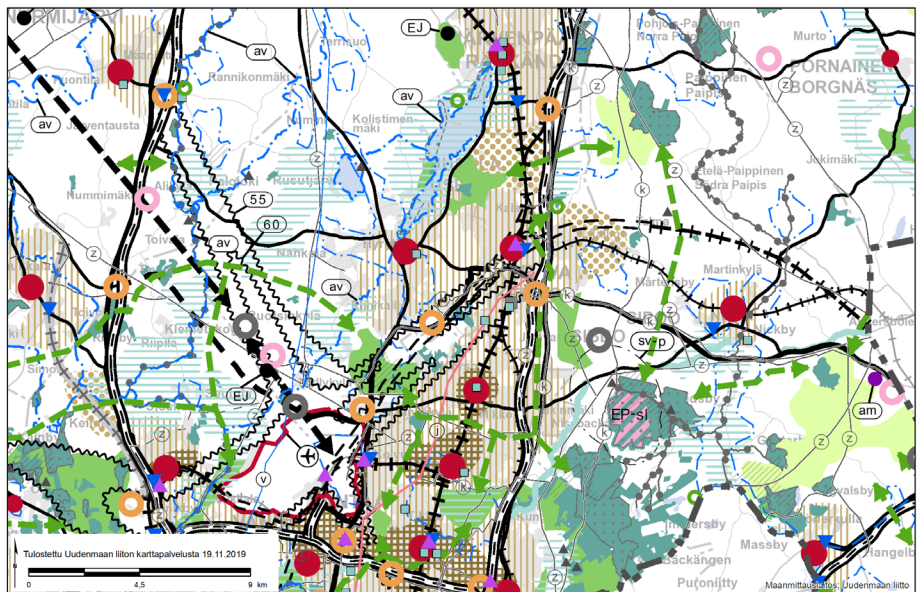
Uusimaa-kaava 2050 – ehdotuksessa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Suunnittelumääräys

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

 Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-ehdotus



Alueella on myös maakunnallisesti merkittävä tie Tuusulan itäväylä

Merkinnän kuvaus

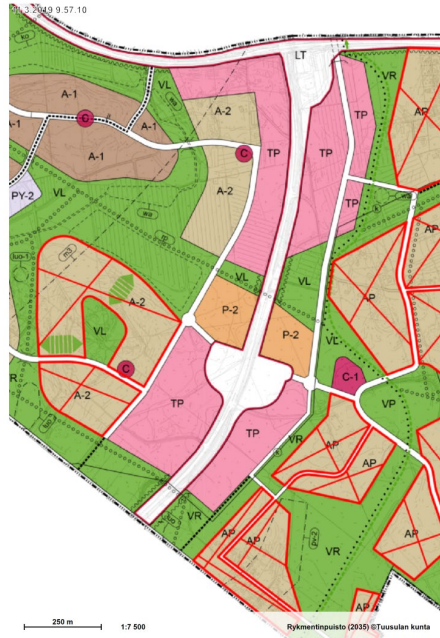
Viivamerkinnällä osoitetaan maantiet ja kadut, jotka yhdistävät maakunnallisesti merkittäviä keskuksia ja toimintoja. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus

Suunnittelumääräys

Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Uusia liittymiä rakennettaessa tulee varmistaa, että liittymä on mahdollista toteuttaa tien sujuvuutta tai turvallisuutta vaarantamatta. Sujuvuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon liittymän keskeinen sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa.

Yleiskaava

Rykmentinpuiston osayleiskaava 2035

**P-2** Palvelujen alue.

Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää erikoiskaupan suuryksikköä tai päivittäistavara- ja kaupunkisuuryksikköä. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusoikeus määrätään asemakaavassa. Ohjeellinen suurin kerros-luku 3.

TP Työpaikka-alue.

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja työpaikka-alueita varten. Alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman merkitykseltään paikallisen tilaa vaativan vähittäiskaupan yksikön, joka laatusuhteeltaan ei sovellu keskustoimintojen alueelle. Yksikkökoon tulee olla korkeintaan 5 000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara- ja kaupunkisuuryksikköä. Työpaikkarakentamisen tulee olla pääasiassa liike- ja toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Ohjeellinen aluetehokkuus korkeintaan 0,4. Ohjeellinen suurin kerros-luku 3.

A-2 Tiivis asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa pienkerrostaloille, rivitaloille ja kytketyille pientaloille. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alue tulee toteuttaa viihtyisänä kylämäisenä alueena, jossa ympäristökvaliteetti on korkealla tasolla, rinteisiin sovitettu rakentaminen muodostaa monipuolista ja näkymiä avaavaa kaupunkitilaa. Ohjeellinen aluetehokkuus vähintään 0,3. Aluerakenteellisesti keskeisillä paikoilla tehokkuus voi olla 0,5. Suurin kerros-luku 2 - 3.

VP Keskuspuisto.

Alue varataan keskuspuistoksi. Alueella sallitaan keskuspuiston toimintaa palveleva pienimuotoinen rakentaminen. Alueelle saa osoittaa virkistystä palvelevia toimintoja. Alue tulee toteuttaa laadukkaana ja viihtyisänä kaupunkialueen puistona. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskuspuiston merkitykseen taajamarakenteessa, kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin, virkistysellisiin ja ekologisiin arvoihin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128§:ssä on säädetty.

VL Lähivirkistysalue.

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128§:ssä on säädetty.

Rykmentinpuiston osayleiskaava

Alueella on voimassa kunnan valtuuston 7.5.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rykmentinpuiston osayleiskaava.

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa alueelle on osoitettu (TP) työpaikka-alueita ja (P-2) palvelujen alue Tuusulan itäväylän varrelle. Lisäksi alueella on (VR) retkeily- ja ulkoilualueita ja (VL) lähivirkistysaluetta.

Työpaikka-alueita varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto ja työpaikka-alueita varten. Alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman merkitykseltään paikallisen tilaa vaativan vähittäiskaupan yksikön, joka laatunsa puolesta ei sovellu keskustatoimintojen alueelle. Yksikkökoon tulee olla korkeintaan 5000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

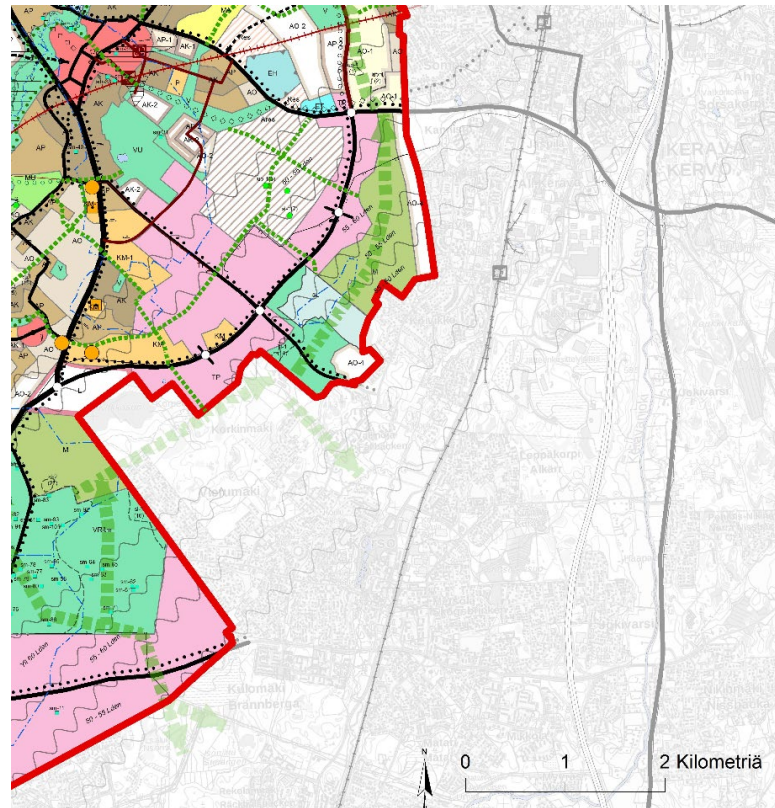
Työpaikkarakentamisen tulee olla pääasiassa liike- ja toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Ohjeellinen aluetehokkuus korkeintaan 0,4. Ohjeellinen suurin kerrosluku on 3.







Palvelujen alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää erikoiskaupan suuryksikköä. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusoikeus määrätään asemakaavassa. Ohjeellinen suurin kerrosluku on 3.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan uudessa yleiskaavassa (yleiskaava 2040) alue on TP - aluetta. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan tavoitteet.

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Luonnoksessa alue oli osoitettu TP-aluevarausmerkinnällä. Ehdotusvaiheessa yleiskaavaa on tarkennettu ja ehdotuksessa alueen maankäyttö on uutta työpaikka-alueita. Ehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2019.



	<p>Asumisen reservialue</p> <p>Merkinällä on osoitettu Rykmentipuiston ja Palojoenpuiston asumisen laajenemisaue. Alueiden asemakaavoittaminen aloitetaan kun merkittävä osa taajaman II-vaiheen asemakaavoista on laadittu. Ennen asemakaavaa olevien rakennusten korvaaminen tai laajentaminen on sallittua. Alueella ei sallita uusia rakennuspaikkoja.</p>
	<p>Työpaikka-alue</p> <p>Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille, logistikkalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille. Häiriöherkkien alueiden tai toimintojen läheisyydessä ympäristöhäiriöitä tulee tarkemmissa kaavoissa rajoittaa.</p>
<p>55-60 Lden</p> 	<p>Lentomelualue</p> <p>Merkinällä on osoitettu Finavian ympäristöluvan (2007) ennustetilanne vuodelle 2025, Lden 55–60 dB (vuoden keskiarvo).</p> <p>Asemakaava-alueella ei saa suunnitella merkittävää määrää uutta asutusta, eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua.</p> <p>Haja-asutusalueen osayleiskaavoissa asumiselle osoitetuilla alueilla ei sallita uusia rakennuspaikkoja eikä asuntojen lukumäärää saa lisätä. Korvaava rakentaminen sallitaan, ei kuitenkaan käyttötarkoituksen muutoksella.</p> <p>Haja-asutusalueen maa- ja metsätalousalueella ei sallita uusia tai korvaavia asuntoja. Vähäiset (korkeintaan 20 %) asuntojen laajennukset sallitaan.</p>
<p>50-55 Lden</p> 	<p>Lentomelualue</p> <p>Merkinällä on osoitettu Finavian ympäristöluvan (2007) ennustetilanne vuodelle 2025, Lden 50–55 dB (vuoden keskiarvo).</p>
	<p>Uusi eritasoliittymä</p>
	<p>Viheryhteystarve</p> <p>Merkinällä osoitetaan virkistysalueverkoston kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai kapeimmillaan jalankulun ja pyöräilyn väylää. Yhteyden tarkempi toteutustapa ratkaistaan asemakaavoituksella.</p>

Asemakaavat

Asemakaavaa muutetaan teollisuuskujan jatkamiseksi uudelle yritysalueelle. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen poikki kaavoitetaan katualue.



T-5

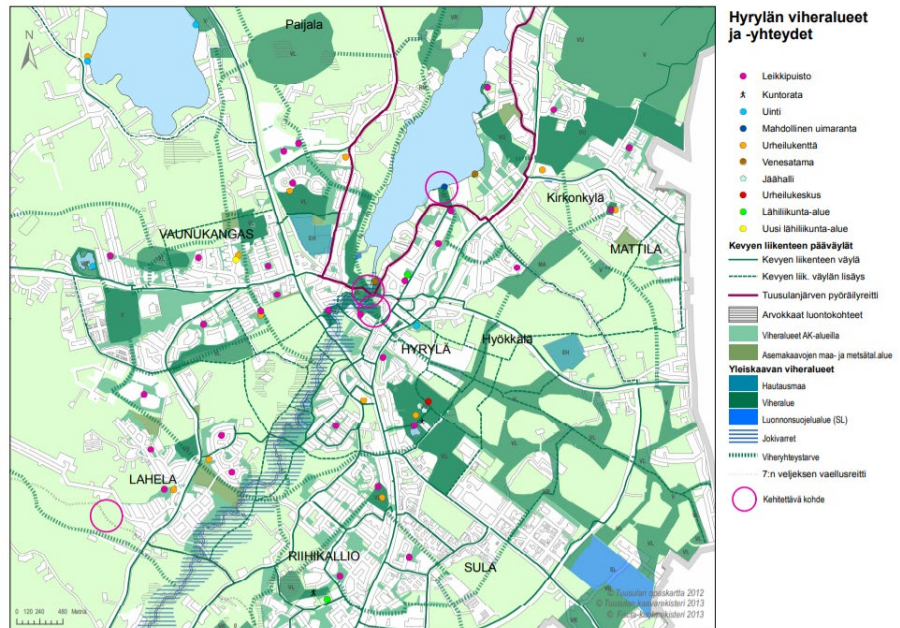
TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE KORTTELIALUEELLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAA 40 % TOTEUTTAA TOIMISTOTILOINA TAI TOIMINNAN VAATIMINA LIIKETILOINA. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA ASUNTOJA AINOASTAAN RAKENNUSTEN HOIDON VAATIMAA HENKILÖKUNTAA VARTEN, KUITENKIN ENINTÄÄN YHDEN ASUNNON RAKENNUSPAIKKAA KOHTI RAKENNUSPAIKAN RAKENTAMATTOMAT OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ KULKUTIENÄ, PYSÄKOIMIS YMS. ALUEINA ON ISTUTETTAVA.

KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA AUTOPAIKKOJA SEURAAVASTI:

-	TEOLLISUUS- JA VARASTOTILAT	1	AP/ 2 TYÖNTEKIJÄÄ
-	TOIMISTOTILAT JA LIIKETILAT	1	AP/ 80 M ² -KA
-	ASUNNOT	1	AP/ ASUNTO

Viheraluestrategia

Tuusulan viheraluestrategiaa valmistellaan koko kunnan yleiskaavan rinnalla ja se muodostaa yleiskaavaan erillisen liitteen. Viheraluestrategian tavoitteena on viheralueiden pitkän aikavälin kehittäminen: kunnassa halutaan turvata kaikkialla riittävä, monipuolinen ja laadullisesti hyvä viheralueverkosto. Viheralueverkosto sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on huomioitu asemakaavassa.



Rakennuskiellot

Suunnittelualaue ei ole rakennuskiellossa. Korttelit ovat kunnan omistuksessa, joten aluetta ei ole tarvetta asettaa erikseen rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten.

Rykmentinpuiston osayleiskaavan yleismääräyksenä on, että kaikki alueet tulee asemakaavoittaa ennen rakentamista.

Asemakaavan hyväksymiseen asti rakentamiseen osoitetuilla alueilla (AK, A, AP, C, P, TP, PY) maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128§:ssä on säädetty.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan ja pohjakartta on hyväksytty käytettäväksi asemakaavan pohjana. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset. Koordinaattijärjestelmänä käytetään ETRS-GK25 / N2000.

Maanomistus

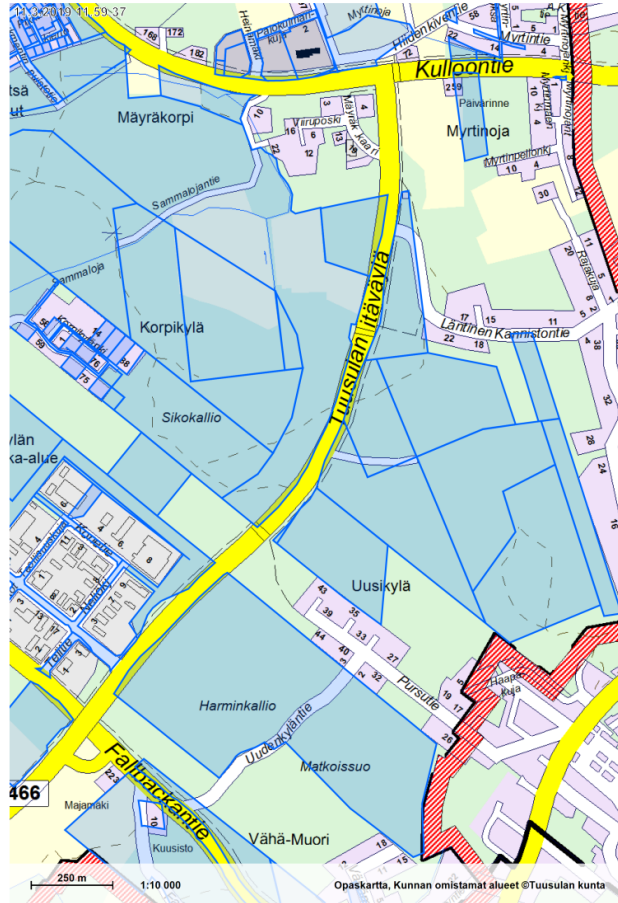
Tuusulan kunta omistaa pääosin asemakaavoitettavan alueen. Alueella on muutama yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö.

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula

Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

Maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttö sopimus.



Nimistö

Alueen nimenä on Rykmentin portti. Pääkatuna toimii Rykmentinportinkatu, josta haarautuu Teollisuuskuja Hyrylän työpaikka-alueelle. Puiston niminä on Sikokallion puisto ja Rykmentin portin puisto.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2017. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.4.2018

Viranomaisyhteistyö

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylantie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:
Uudenmaan ELY-keskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.4.–28.5.2018.

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaa lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.4.–28.5.2018 seuraavissa paikoissa:

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

Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnosta kokouksessaan ja päättänyt asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen antamista varten. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.4.–14.5.2019.

Luonnoksesta saatiin lausuntoja 8 kpl. Lausuntoja antoivat: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Elisa Oyj, Hyrylän omakotiyhdistys, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Fortum Power and Heat, Caruna Oy, Museovirasto, Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa asemakaavasta

Mielipiteitä luonnoksesta saatiin 4 kpl. Mielipiteet käsittelivät pääasiassa Sikokalliota virkistysalueena, rakentamisen suhdetta virkistysalueeseen, katulinjausta, yritysalueen laajuutta ja maakaasulinjan siirtoa.

Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä liitteenä

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Kunnanhallitus on käsitellyt asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotusta kokouksessaan 16.12.2019 § 511 ja päättänyt asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nähtäville. Ehdotus asemakaavaksi on ollut nähtävillä 9.1. - 10.2.2020.

Lausuntoja asemakaavasta saatiin 7 kpl ja 3 kpl muistutuksia. Lausunnot ja muistutukset vastineineen on liitetty asemakaava-aineistoon.

Uudenmaan ELY-keskus on lausunut asemakaava ehdotuksesta kaupan määräyksen tarkentamisesta, hulevesien käsittelystä ja Tuusulan Itäväylän itäpuolen ajallisesta kytkemisestä tieverkkoon. Asemakaavaan lisätään T-16 määräykseen:

Pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja saa rakentaa kerrosalasta enintään 5% kuitenkin enintään 500 k-m².

Hulevesimääräystä tarkennetaan: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilta hulevedet on johdettava viivytäviin ja puhdistaviin rakenteisiin ennen johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Lisätään määräys: Kortteleiden 5745, 5746 ja 5747 toteuttaminen edellyttää, että Tuusulan itäväylälle toteutetaan seudulliselle tavaraliikenteen väylälle soveltuva liittymäratkaisu.

Muistutusten perusteella asemakaavaan on lisätty rakentamisen laatua koskeva määräys. Rakennukset on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Tuusulan itäväylän puoleiseen julkisivuun.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 11.12.2019
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	03.12.2019
Kaavan nimi	RYKMENTINPUISTON YRITYSALUE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3544
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	85,3738	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	80,0395
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,3343

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	85,3737	100,0	148337	0,17	80,4956	134711
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	32,8830	38,5	148337	0,45	30,1580	134711
V yhteensä	32,7742	38,4			30,6211	
R yhteensä						
L yhteensä	18,8184	22,0			18,8184	
E yhteensä	0,8981	1,1			0,8981	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

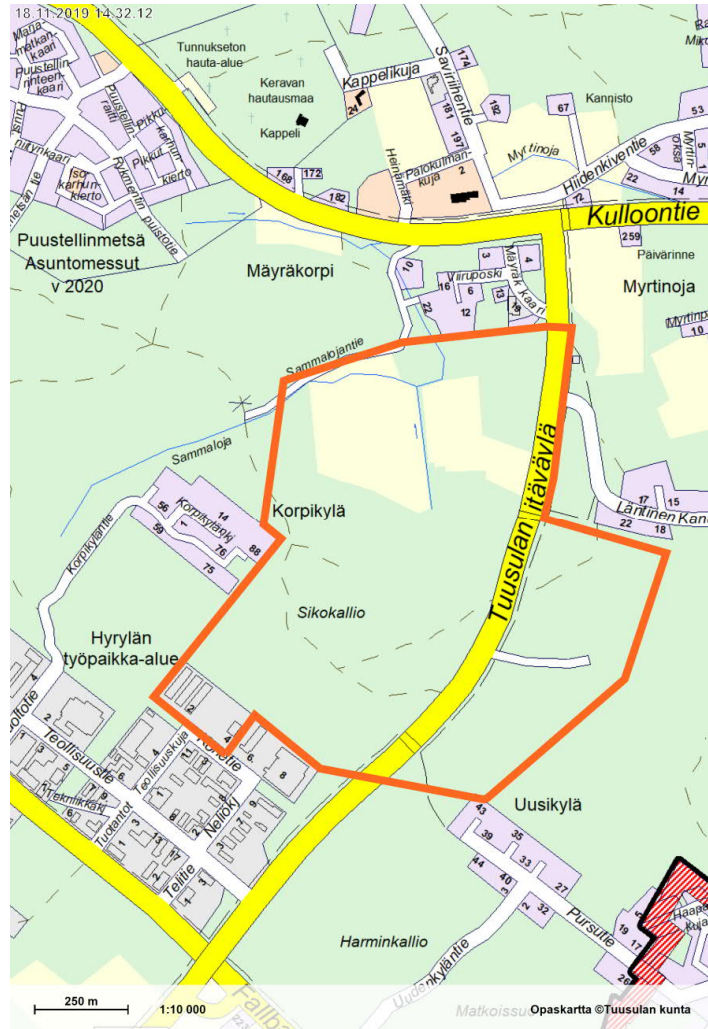
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	85,3737	100,0	148337	0,17	80,4956	134711
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	32,8830	38,5	148337	0,45	30,1580	134711
T	32,8830	100,0	148337	0,45	30,1580	134711
V yhteensä	32,7742	38,4			30,6211	
VP					-2,1531	
VL	23,5774	71,9			23,5774	
VU	9,1968	28,1			9,1968	
R yhteensä						
L yhteensä	18,8184	22,0			18,8184	
Kadut	8,0590	42,8			8,0590	
LT	10,7594	57,2			10,7594	
E yhteensä	0,8981	1,1			0,8981	
EV	0,8981	100,0			0,8981	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tuusulan kunta

YRITYSALUE RYKMENTINPUISTO III



Asemakaava ja Asemakaavan muutos nro 3544, Hyrylä



Päiv. 18.11.2019

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

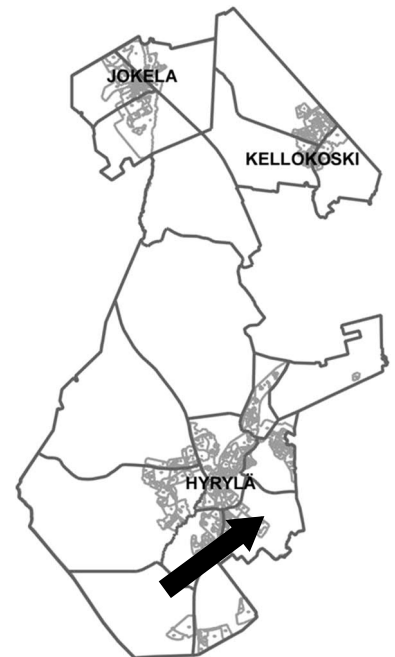
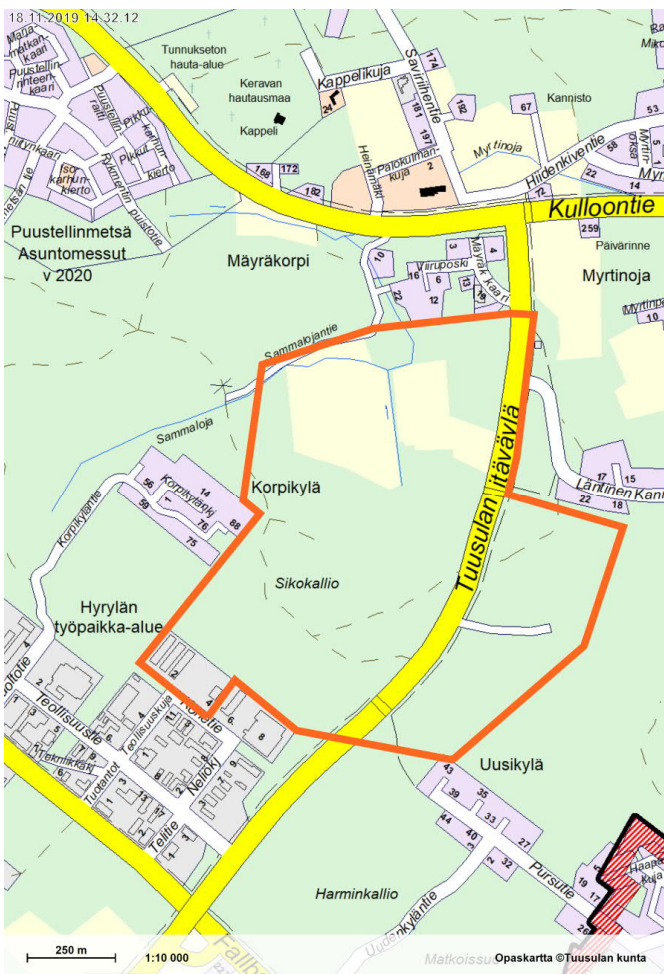
Asemakaavan muutoksen laatiminen Tuusulan kunta, Hyrylä, Rykmentinpuiston työpaikka alue.

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. 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

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulan Itäväylän varren länsipuolelle. Etäisyys Hyrylän keskusta on noin 2.5 km. Alueen pinta-ala on noin 60 ha.

Alue on osa Rykmentinpuiston uutta työpaikka aluetta.



Työpaikka-alue sijaitsee Hyrylän taajamassa. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Tuusulan Itäväylän varteen ja on saavutettavissa helposti myös Rykmentinpuistoon rakennettavia kevyenliikenteenväyliä pitkin.

2 TAVOITTEET

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa uuden yritysalueen rakentuminen. Tavoitteena on monipuolistaa alueen yritystonttitarjontaa sekä lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Tavoitteena on suunnitella omaleimainen ja laadukas työpaikka-alue, joka muodostaa hyvän toiminnallisen kokonaisuuden. Asemakaavalla on tarkoitus myös mahdollistaa kaupallisen toiminnan sijoittuminen Tuusulan Itäväylän varteen.

Asemakaavan muutoksella liitetään uusi yritysalue katuverkkoon ja tehdään liikenneyhteyden tarvitsemia järjestelyjä.

3 LÄHTÖKOHDAT

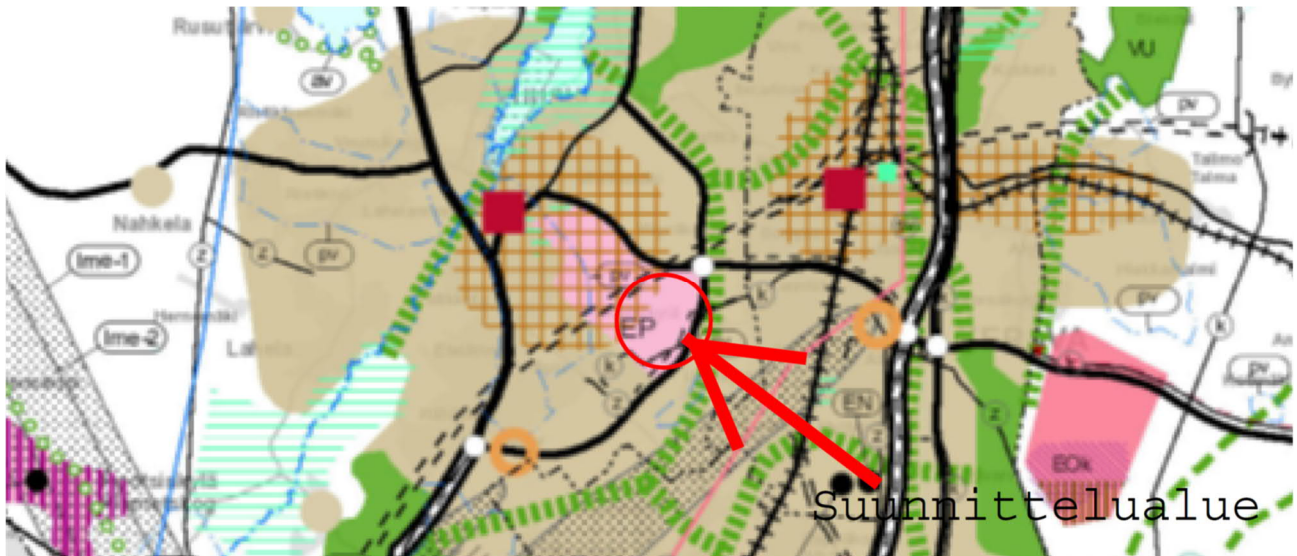
Alueen yleiskuvaus

Alue on suurelta osin rakentamatonta aiemmin puolustusvoimien käytössä ollutta aluetta. Ilmatorjuntarykmentti lopetti toimintansa alueella vuonna 2006. Suunnittelualue sijoittuu tiiviin yhdyskuntarakenteen reunalle ja sen käyttöön ottaminen on yhdyskuntataloudellisesti suotuisaa. Alueen itäpuolella on vilkasliikenteinen Tuusulan Itäväylä. Länsipuolella on Rykmentinpuiston asuntoalueita ja tuleva 2020 asuntomessualue. Eteläpuolella aluetta on teollisuusaluetta ja pohjoispuolella Kulloontien varrella on muutamia omakotitaloja ja yksi teollisuuden tuotantorakennus.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, suunnittelualue sijoittuu (EP) puolustusvoimien alueelle. Ympäristöministeriön Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöksen (30.10.2014) mukaisesti Tuusulan Rykmentinpuiston alueelle jää voimaan Uudenmaan maakuntakaavan EP –kaavamerkinnän määräys: Alue varataan puolustusvoimien käyttöön. Mikäli taajamatoimintojen alueisiin kiinteästi liittyvät alueet Helsingin Santahaminassa, Tammisaaren Dragsvikissä ja Tuusulan Hyrylässä vapautuvat puolustusvoimien käytöstä ne varataan vapautuvilta osin taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavassa on osoitettu maakaasun runkoputken linjaus. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset. Maakuntakaavassa on osoitettu myös 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus.



Kuva: ote maakuntakaavasta

Tuusulan yleiskaava 2040

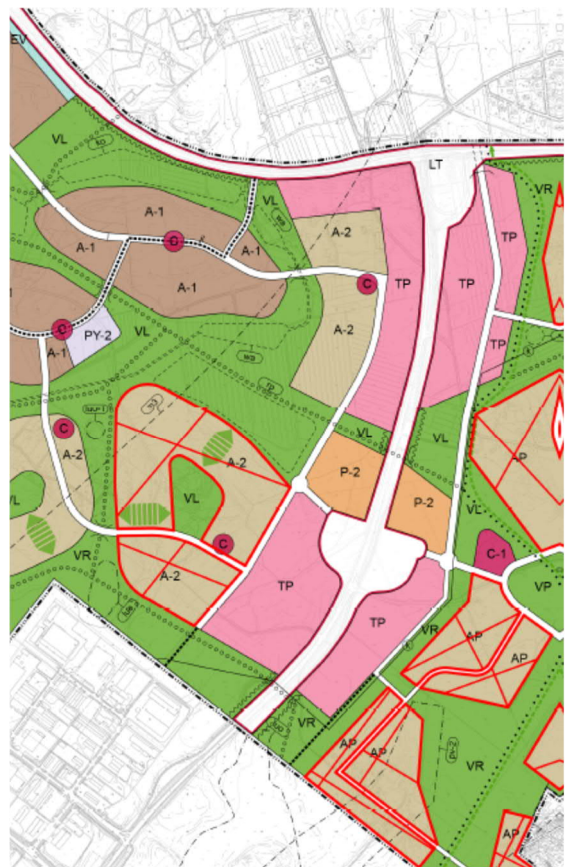
Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Luonnoksessa alue oli osoitettu TP-aluevarausmerkinnällä. Ehdotusvaiheessa yleiskaavaa tarkennetaan ja alustavissa ehdotusluonnoksissa alueen maankäyttö on uutta työpaikka-alueita.

Rykmentinpuiston osayleiskaava

Alueella on voimassa kunnan valtuuston 7.5.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rykmentinpuiston osayleiskaava.

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa alueelle on osoitettu (TP) työpaikka-alueita ja (P-2) palvelujen alue Tuusulan itäväylän varrelle. Lisäksi alueella on (VR) retkeily- ja ulkoilualueita ja (VL) lähivirkistysaluetta.

Työpaikka-alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto ja työpaikka-alueita varten. Alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman merkitykseltään paikallisen tilaa vaativan vähittäiskaupan yksikön, joka laatunsa puolesta ei sovellu keskustatoimintojen alueelle. Yksikkökoon tulee olla korkeintaan 5000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.



kuva: ote Rykmentinpuiston osayleiskaavasta

Työpaikkarakentamisen tulee olla pääasiassa liike- ja toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Ohjeellinen aluetehokkuus korkeintaan 0,4. Ohjeellinen suurin kerrosluku on 3.

Palvelujen alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää erikoiskaupan suuryksikköä. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusoikeus määrätään asemakaavassa. Ohjeellinen suurin kerrosluku on 3.

Maanomistus

Suunnittelualue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä maankäytösopimukset. Kaava-alue tarkentuu työn kuluessa.

4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti.

- *vaikutukset rakennettuun ympäristöön*
- *maisemaan*
- *luonnonympäristöön*
- *virkestysmahdollisuuksiin*
- *talouteen*
- *liikenteeseen*
- *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.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

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 nähtävilläolon aikana.

5 OSALLISET

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Alueella toimivat yhdistykset
 - Tuusula-Seura ry, Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, Hyrylän Omakotiyhdistys ry, Itäinen omakotiyhdistys
 - Tuusulan Yrittäjät ry, Tuusulan Yrittäjänaiset ry, Jokelan Yrittäjät ry, Kellokosken Yrittäjät ry, Uudenmaan Yrittäjät

Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Tuusulan kunta

- Kunnan erihallintokunnat: Tekninen lautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, Elinkeinoneuvottelukunta, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto

Verkonrakentajat:

- Gasum, Caruna Oy, Nurmijärven sähkö, Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, TDC Oy, Fortum Power and heat Oy ja muut mahdollisesti alueella toimivat verkonrakentajat, Tuusulan seudun vesilaitos

6 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kuulutukset

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse.

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Etelä-Tuusulan asemakaavahankkeet sivuille https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937

Yleisötilaisuudet

Asemakaava prosessin aikana järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuksiin kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Vaikuttaminen

Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kaavoituslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavasta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kunnanhallituksessa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana 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.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.

päiv. 18.11.2019 Aluerajaus, aikataulu ja yhteystiedot



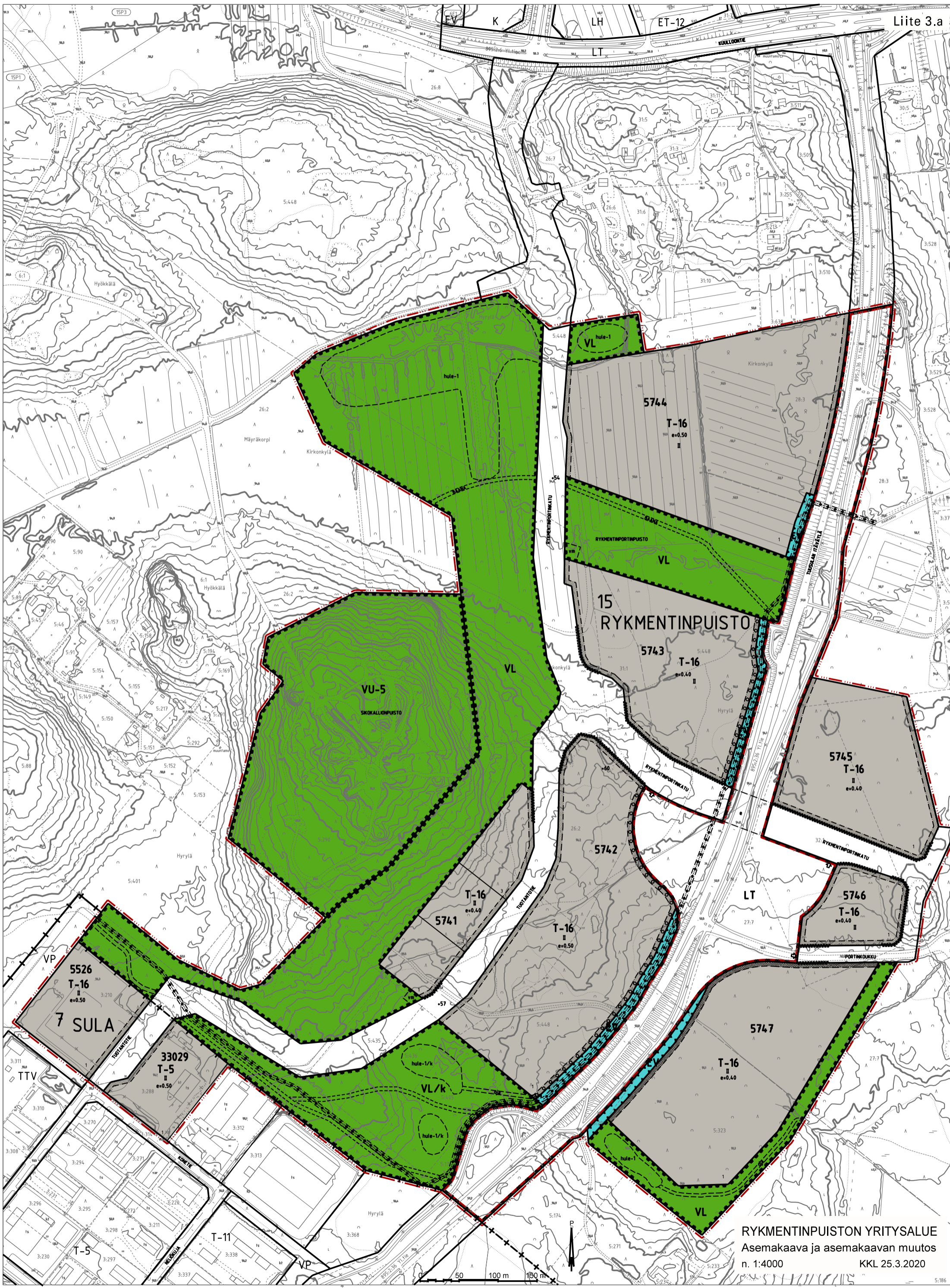
7 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta määrätään MRL:n 63§:ssä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa ja se on mahdollisine päivityksineen koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla sekä saatavissa kaavayksiköstä.

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 nähtävilläolon aikana.

Asemakaavan osalta:
 kaavasuunnittelija Lauri Kopposela
 040 314 3521
 Moukarinkuja 4, PL 60, 04301 Tuusula
lauri.kopposela@tuusula.fi

kaavoituspäällikkö Pia Sjöroos
 040 314 2014
 Moukarinkuja 4, PL 60, 04301 Tuusula
pia.sjoroos@tuusula.fi



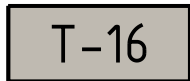
RYKMENTINPUUSTON YRITYSALUE
Asemakaava ja asemakaavan muutos
n. 1:4000 KKL 25.3.2020



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa 40 % toteuttaa toimistotiloina tai toiminnan vaatimina liiketiloina.

Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohti.

Rakennuspaikan rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- yms. alueina on istutettava.



Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue.
Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 500 k-m² käyttää pääkäyttö- tarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Myymälätiloja ei saa rakentaa elintarvikemyyntiä varten.

Tontin rakennusalalle saadaan asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kevytrakenteisia katoksia ja muita suojarakennelmia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % tontille osoitettua rakennusoikeudesta.



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoiminnan tarvitsemia katoksia ja vajoja.



Suojaviheralue.



Maantien alue.



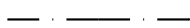
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



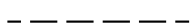
Kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

15

Kunnanosan numero.

RYK

Kunnanosan nimi.

5744

Korttelin numero.

TUOTANTOTIE

Kadun tai puiston nimi.

II

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

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+60.0

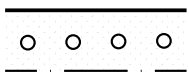
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



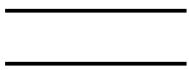
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



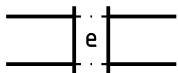
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



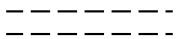
Katu.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



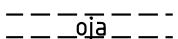
Eritasoristeys.



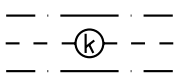
Ohjeellinen ulkoilureitti.



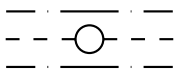
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu laatukäytävä.



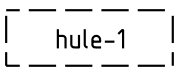
Ohjeellinen ojaa varten varattu alueen osa.



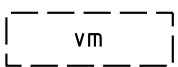
Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja hallintaan varattu alueen osa.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

/k

Alue on varattu kunnan tarpeisiin.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelialueille ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön tärinää, ilman pilaantumista tai melua, joka asumiseen varatun korttelialueen rajalla ylittää päivällä 55 dB(A) ja yöllä (22-07) 45 dB(A).

Kortteleiden 5745, 5746 ja 5747 toteuttaminen edellyttää, että Tuusulan itäväylälle toteutetaan seudulliselle tavaraliikenteen väylälle soveltuva liittymäratkaisu.

Korttelialueelle saa sijoittaa sähkönjakeluun liittyvän muuntamon.

Korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava.

Korttelialueilla ulkovarastointialueet tulee aidata vähintään 150 cm korkealla näkösuoja-aidalla.

Kortteleiden rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäistä, hyvälaatuista ja hillittyä arkkitehtuuria noudattaen.

Rakennukset on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Tuusulan itäväylän puoleiseen julkisivuun.

Julkisivuissa ja ulkotiloissa tulee huomioida taiteen sijoituspaikat.

Julkisivuille ja kattopinnoille saa kiinnittää aurinkopaneeleita tai muita energiankeräimiä.

Tonttien tulee liittyä hulevesijärjestelmään.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa korttelialueilla. Korttelialueilla tulee varata 2 % pinta-alasta hulevesien viivytämistä varten.

Kortteleissa 5742, 5744 ja 5746 vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tilavuus on 1 m³ jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä suunnitelma sekä kiinteistön toiminnan että rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta ja käsittelystä.

Hulevedet saadaan johtaa hulevesien viivytämiseen ja käsittelyyn varatulle alueelle. Piha-alueiden materiaalien ja maaston muotoilun tulee edistää alueen sisällä tapahtuvaa hulevesien viivytämistä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilta hulevedet on johdettava viivytäviin ja puhdistaviin rakenteisiin ennen johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

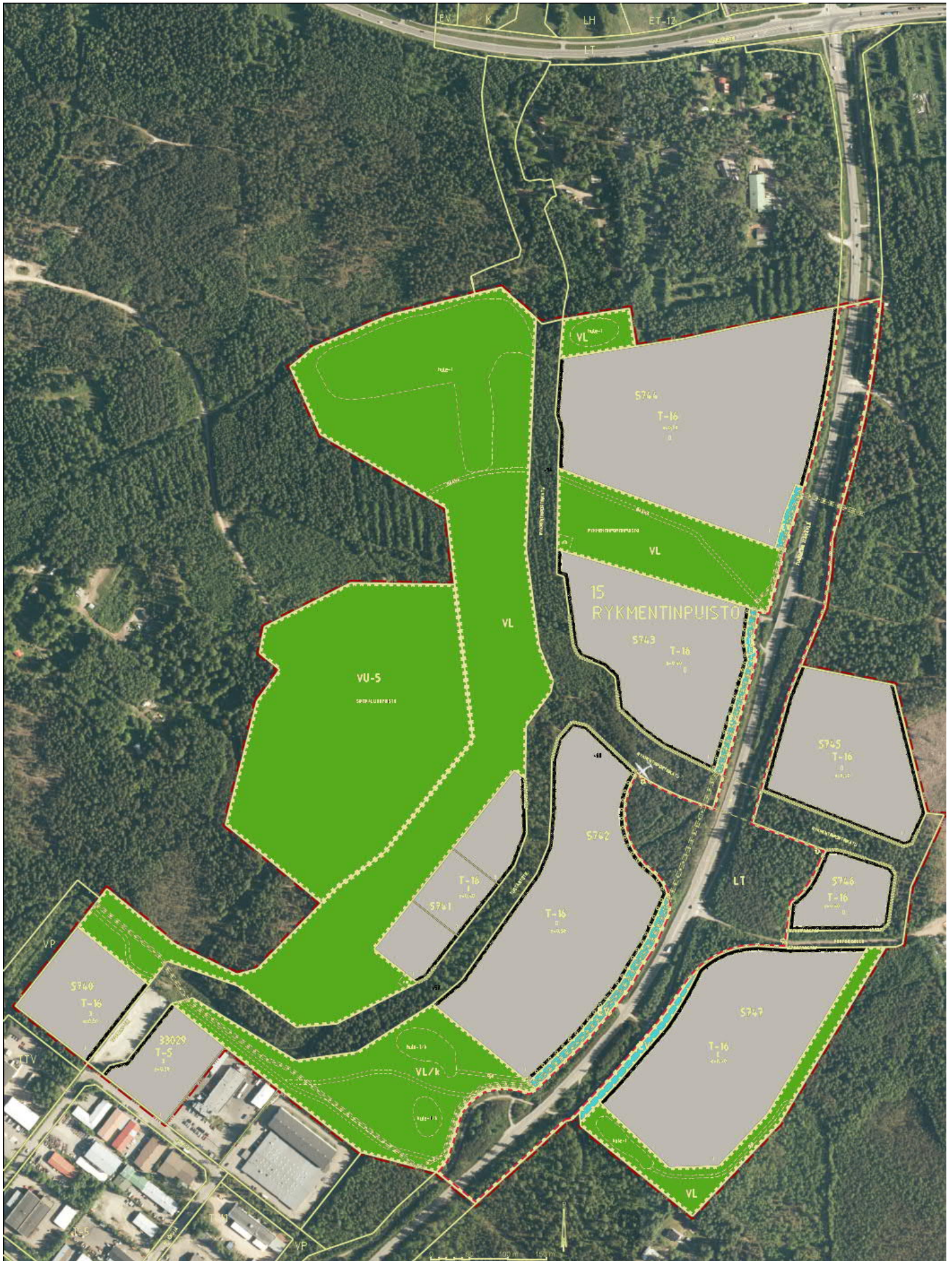
Kattovesiä ja muilta puhtailta pinnoilta tulevia vesiä voidaan imeyttää maaperään pohjaolosuhteiden niin salliessa.

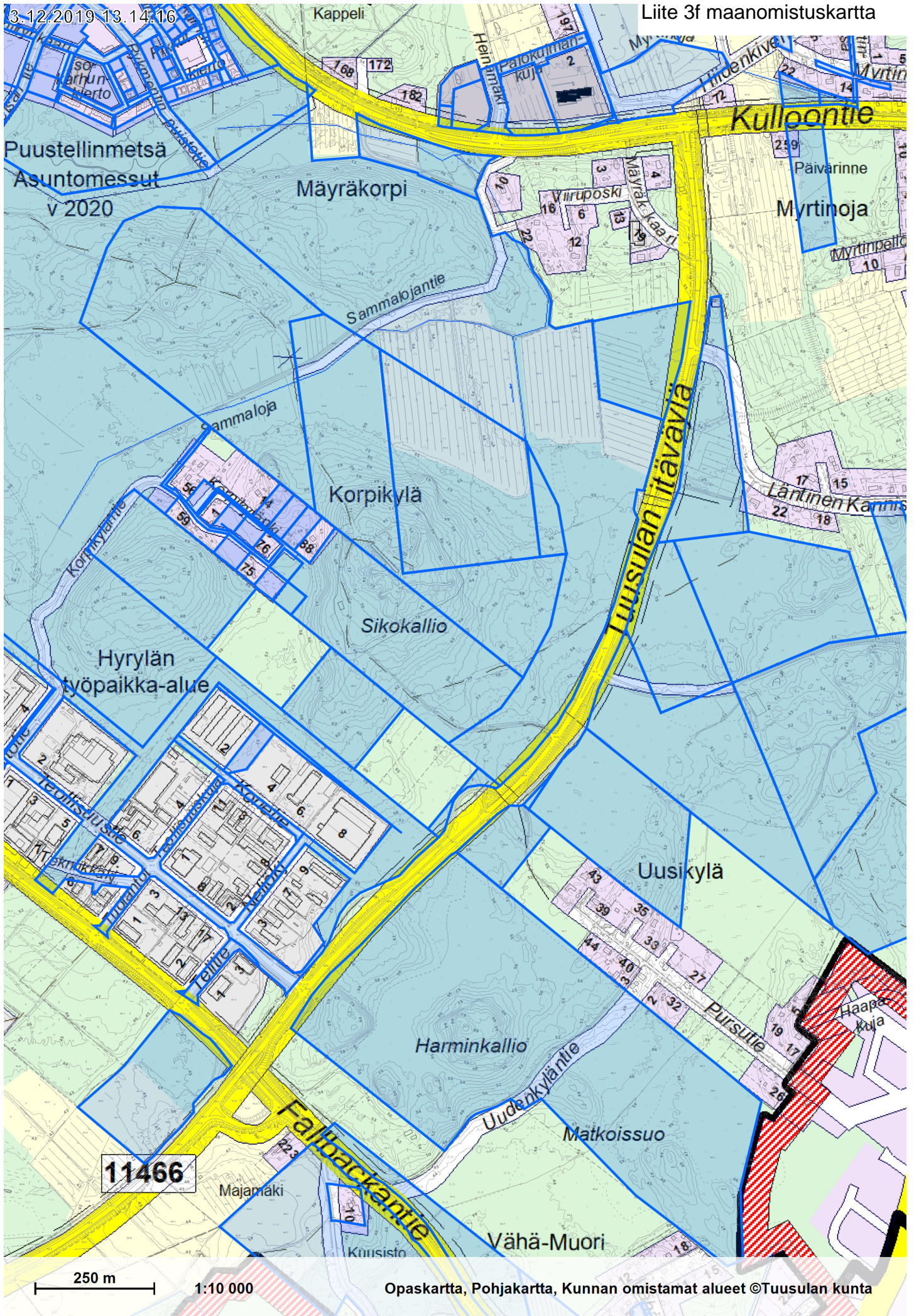
Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Lastaus, purkupaikat ja liikennöintialueet tulee varustaa öljynerotuskaivolla.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 autopaikka / 200 m² kerrosalaa
- 1 autopaikka / 2 samanaikaisesti paikallaolevaa työntekijää



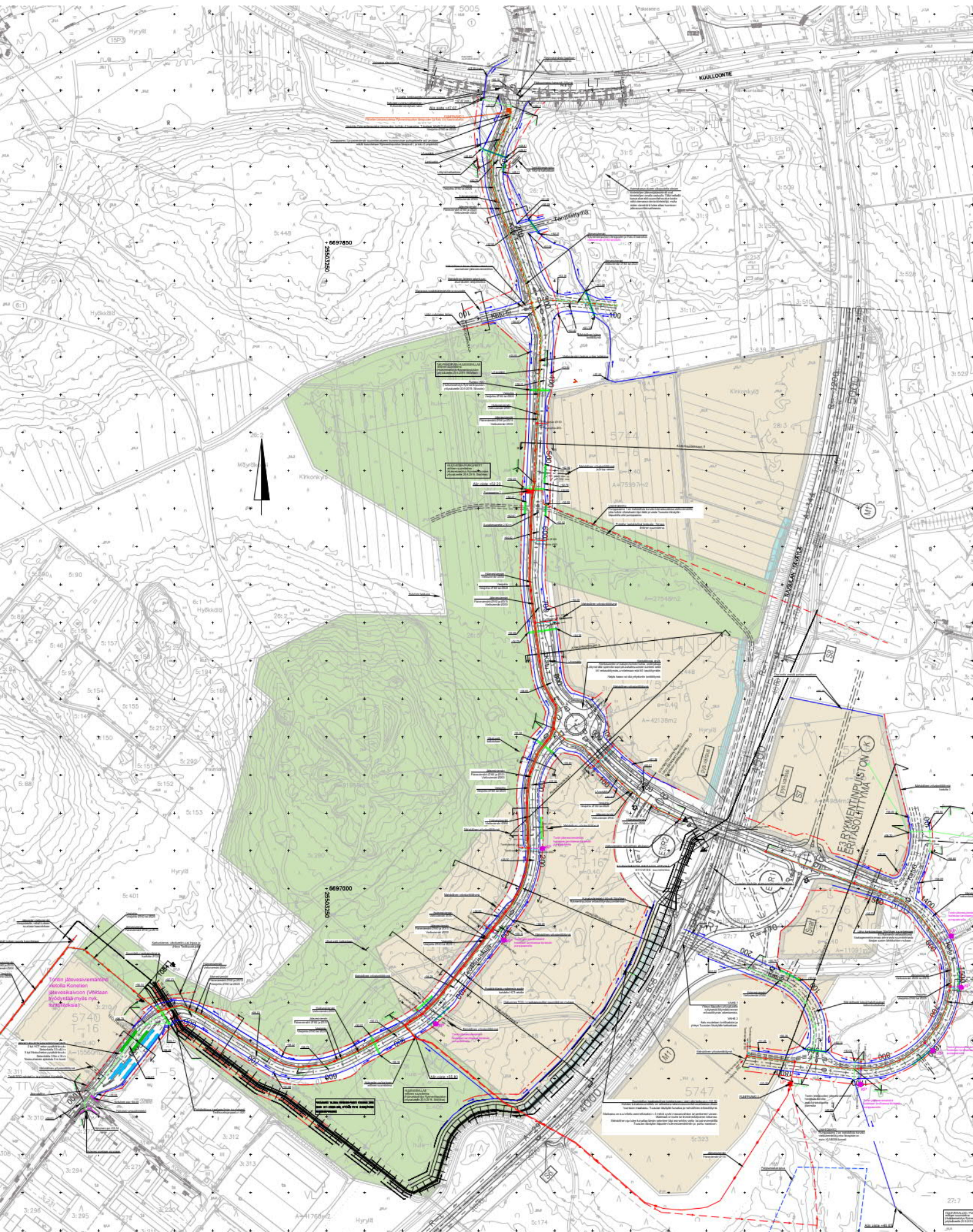


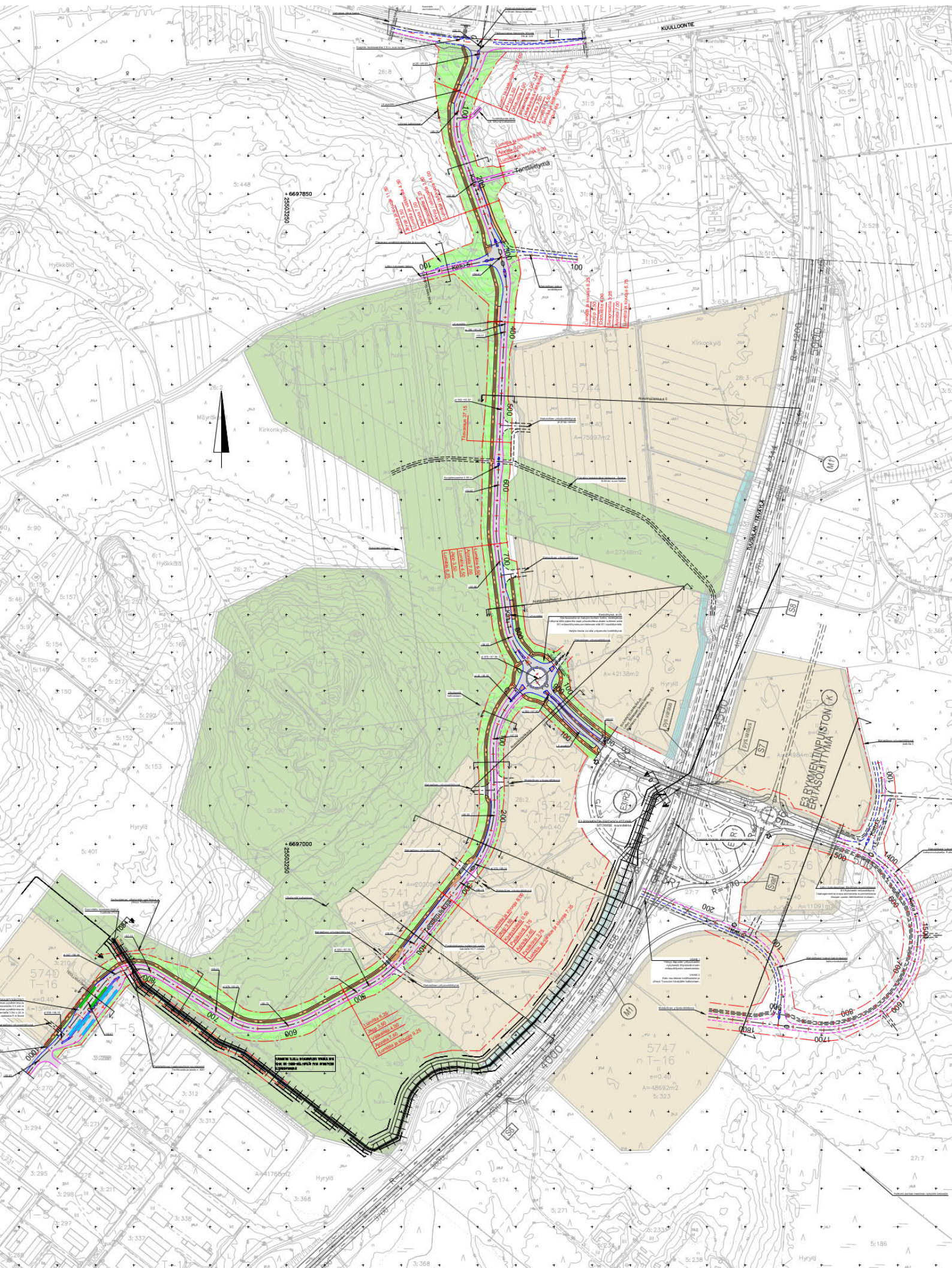
11466

250 m

1:10 000

Opaskartta, Pohjakartta, Kunnan omistamat alueet ©Tuusulan kunta





Liite 4. Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnoista ja mielipiteistä

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Lausuntona Rykmentinpuisto III yritysalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää, että alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kautta kulkevan viherverkoston säilyttämiseen riittävänä ja sen sijaintiin suhteessa yritysalueita sivuavaan asutukseen. Alue tulee merkittävästi kasvattamaan valuma-alueelta purkautuvia hulevesiä, joiden pidättäminen ja käsittelyvaihtoehdot on syytä selvittää asemakaavan suunnittelun yhteydessä tarkemmin.

Kaavoituksen vastine:

Alueen suunnittelussa huomioidaan viherverkosto ja asutuksen suhde yritysalueeseen. Rykmentinpuiston osayleiskaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu kattava selvitys hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Asemakaavatyön yhteydessä selvitystä tarkennetaan ja suunnitellaan tarvittavat rakenteet hulevesien hallintaan ja viivytykseen. Korttelialueiden tonteille annetaan myös määräyksiä hulevesien käsittelystä. Asemakaavan etenemisestä tiedotetaan ja tarvittaessa järjestetään suunnittelukokouksia Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Telia Company

Teliällä kiinnostusta ainakin Tuusulan itäväylän putkitukseen osallistumiseen. Mahdollisesti myös muuhun kun aikataulu ja kustannukset selviää.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee kiinnostuksen tiedoksi ja tiedottaa asemakaavan etenemisestä. Kunnallistekniikan suunnittelua tiedotetaan Telia Companyn kiinnostuksesta.

Elisa Oyj

Elisa Oyj ilmoittaa, että yhtiön kaapelireitti kulkee suunnittelualueen sisällä, Tuusulan itä-väylän reunassa. Yhtiö toivoo, että kaapelireitti otetaan suunnittelussa huomioon siten, että se jatkossakin voisi sijaita nykyisellä sijainnillaan. Yhtiöllä ei muutoin ole lausuttavaa suunnitelmaan.

Kaavoituksen vastine:

Kaapelireitti huomioidaan suunnittelussa ja kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan verkonrakentajia.

Caruna Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko
Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen myötä alueen sähkön käyttö tulee kasvamaan. Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi, Caruna oy:tä tiedotetaan asemakaavan etenemisestä.

Maanomistajien mielipide

- 1.Viheralueen tarpeellisuus, asuntorakentaminen on alueella kielletty, mihin tarvitaan teollisuusalueen keskellä tulevaa pusikkoa. Jos tarvitaan työläisten työpaikkaliikuntaan, niin kuka vastaa alueen siisteydestä? Maanomistajilla ei ole siihen velvollisuutta.
- 2.Tonteille on taattava tieoikeus, kun Itäinen ohikulkutie muuttuu nelikaistaiseksi. Siihen ei enää liittymää saa.
- 3.Jos alueen läpi suunnitellaan läpikulkutie, kuinka estetään alueen muuttuminen yleiseksi kaatopaikaksi.
- 4.kaasuputken linjaus tulee noudattaa suunnitellun alueen ja Sulan teollisuusalueen rajalinjojen mukaiseksi, ei nyt suunniteltuun paikkaan vinosti tonttien yli. Nyt tehokkain tonttien turmelemisvaikutus.

Kaavoituksen vastine:

Alueelta tarvitaan ekologinen yhteys laajemmille metsäisille alueille. Yleiskaavassa ja luontoselvityksessä tämä yhteystarve on esitetty. Alueelle rakennetaan katu, johon on mahdollista liittyä. Kiinteistöiltä on siis jatkossakin mahdollista kulkea ja liittyä yleiselle tielle. Alueella on tulevaisuudessa vilkasta yritystoimintaa, jolloin valvonta ja ympäristön seuraaminen on tehokkaampaa ja jatkuvaa. Valvonta vähentää roskaamista ja siihen voidaan puuttua nopeasti. Kaasuputken linjaus on suunniteltu kiinteistöjen rajalinjojen mukaisesti mahdollisimman vähän haittaa aiheuttaen kiinteistöille.

Yritysalue Rykmentinpuisto III, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos
nähtävillä 11.4.–14.5.2019

Mielipiteet

Mielipide 1

Luonnos / KKL 27.3.2019 mukaan kaavaillun tien Kulloontien puoleinen pää kulkee kotini pihan läpi, noin 15-20m päästä talon seinästä. Tällä linjauksella pihani tuhoutuu lähes kokonaan. Samoin kaivo, likakaivo ja kulkutie. Parempi ja halvempi linjaus olisi vanhan tiepohjan mukainen. Tällöin yksityismaata ei tarvitsisi käyttää.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavaluonnos ei ulotu Kulloontielle saakka eikä kiinteistö ole nyt laadittavan asemakaavan alueella. Asemakaavoitettavan alueen raja on noin 300 m päässä kiinteistöstä. Asemakaava luonnoksessa on osoitettu tavoitteellisella tasolla katuyhteyden jatkaminen Kulloontielle saakka. Asemakaavallinen ratkaisu vaatii kuitenkin tarkempaa suunnittelua liittymätyypin, tarkemman sijainnin ja tilavarauksen osalta Kulloontien liittymään, joka ratkaistaan myöhemmin tehtävän asemakaavan ja tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä. Kulloontielle laaditaan siis tiesuunnitelma risteystä varten, jonka yhteydessä tarkastellaan tarvittava liittymätyyppi ja sen tarvitsema asemakaavallinen tilavaraus ja sijainti. Tämän jälkeen alue kaavoitetaan.

Mielipide 2

Nyt nähtävillä oleva Yritysalue Rykmentinpuisto III asemakaava ja asemakaavanmuutos luonnos tuhoaisi osan Sikokalliota. Sikokallion alue on tulevaisuudessa merkittävä virkistysalue sekä Rykmentinpuiston jopa 15 000 asukkaalle ja muille hyryläläisille ja tuusulalaisille. Kunnan strategiassa vuosille 2018- 2021 esitetään mm. " Sitoudumme kehittämään Tuusulan urheilukeskusta Helsingin seudun parhaaksi omaehtoisen harrastamisen ja aktiivisen urheilun ympäristöksi ja tapahtumapaikaksi". Sikokallio kuuluu kokonaisuudessaan tällä hetkellä urheilukeskuksen toiminta-alueeseen ja ihmisten käyttämään ulkoilualueeseen.

Kaavaluonnoksessa on merkitty kaikki työpaikkakorttelit asemakaavamerkinällä T-16, joka tarkoittaa teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta. Sen lisäksi saa rakentaa kevytrakenteisiä katoksia ja muita suojarakennelmia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20% tontille osoitetusta

rakennusoikeudesta. Kaikkien kortteleiden tehokkuus on 0.4 ja alueen läpi menee Gasum Oy:n maakaasuputki, joka on siirrettävä.

Kaavaluonnoksessa on esitetty myös eritasoliittymä, jonka kustannukset tulisivat kunnan maksettavaksi, koska sen tarve aiheutuu kunnan maankäytön muutoksista.

Selvittelin tulevan yritysalueen vieressä jo olemassa olevan Hyrylän teollisuusalueen tonttitehokkuuksia ja ne olivat kauttaaltaan 0,5 ja Louhoskujan osalta jopa 0,61 ja 0,56. Kävin myös paikan päällä ja totesin, että kortteli 5741 sijoittuisi Sikokallion kaakkoisrinteeseen ja kaavaluonnoksen mukaiselta Teollisuuskujalta korttelin yläreunaan on korkeusnousua paikoittain 5 – 6 metriä Sikokallion laelle päin. Teollisuustontit pitää mielestäni olla pihoineen tasaisella maalla, joten nyt täytyisi suorittaa runsaasti maaston tasoitusta ja osittain todennäköisesti myös louhintaa. Myös korttelin 5742 maasto on kaltevaa Tuusulan itäväylälle päin ja sielläkin tulee ongelmia korkeuksien ja vesihuollon toteuttamisen kanssa.

Mielestäni Tuusulan itäväylän varteen voitaisiin tulevan asemakaavan mukaan rakentaa korkeatasoisia teollisuusrakennuksia eikä teollisuus- ja varastorakennuksia sekä kevytrakenteisiä katoksia jo siitakin syystä, että se sijaitsee näkyvällä paikalla ja tulee olemaan myös yksi portti tulevalle Rykmentinpuiston asuinalueelle. Teollisuuskortteleiden osalta tulisivat noudattaa alueella voimassa olevaa kunnanvaltuuston 7.5.2012 hyväksymää oikeusvaikuteista Rykmentinpuiston osayleiskaavaa 2035. Rykmentinpuiston yritysalueen kohdalle Tuusulan itäväylän varteen on em. osayleiskaavassa osoitettu (TP) työpaikka-alueita ,jotka merkinnän mukaan ovat työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto ja työpaikka-alueita sekä(P-2) palvelujen alueita, jotka merkinnän mukaan on varattu yksityisille ja julkisille palveluille.

Asemakaavalla tulee siis luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Kaavaluonnoksen mukaiset varastot ja kevytrakenteiset katokset eivät mielestäni tue kaupunkikuvallisia tavoitteita. Tehokkuutta tulisi koko alueella muuttaa 0,4:stä ainakin 0,5:een, jolloin saataisiin myös joustoa toteuttamiselle ja kaavataloudellisesti se olisi kunnalle edullisempi. Tällöin kaava-alueelle tulisi kunnalle myytävää lisäkerrosalaa yli 10 000 k-m², vaikka kortteli 5741 olisi VL-alueita. Tätä edellyttää kunnalle tulevat maakaasuputken siirtokustannukset ja myös alueen tuleva nimi yritysalue. Tiedän, että kunta haluaisi kaavoittaa pienteollisuustontteja omalle maalleen, mutta maaston ja lähiympäristön vuoksi ainakaan kortteli 5741 ei ole sopiva siihen vaan sen tulee olla VL-alueita. Tällöin maakaasuputki voitaisiin siirtää paljon lyhyemmältä matkalta. Kts. karttaliite. Kunnan strategian 2018 - 2021 pääotsikko on "Me teemme yhdessä uutta Tuusula".

Nykyinen maakaasuputki sijaitsee Teollisuuskujan jatkeen alkupäässä noin 200 metrin matkan suunnitellun Teollisuuskujan alla ja maakaasuputki on esitetty siirrettäväksi. Tulisi vielä selvittää voitaisiinko Teollisuuskujan jatke toteuttaa tältä osin nykyisen putken jommalle kummalle puolelle 5 m:n suojaetäisyydellä putkeen tai rakentaa Teollisuuskuja sen päälle.

Vertailuna voi mainita, että kun Tuusulan itäväylä rakennettiin vuosina 1993 – 1995 voitiin olemassa oleva 1980-luvulla rakennettu maakaasuputki jättää väylän alle.

Sopimus Gasum Oy:n maakaasuputken siirrosta on kunnan puolelta allekirjoitettu 12.4.2019. Kunnanhallitus on 15.4.2019 hyväksynyt sopimuksen, jonka mukaan kunnan tulee suorittaa Casum Oy:lle putken siirrosta 1 200 000 €. Valtuusto on 13.5.2019 antanut 1 200 000 lisämäärärahan maakaasuputken siirtoon. Sopimuksessa ei ole huomioitu, että Gasum Oy saa 1980-luvulla rakennetun putken tilalle uuden putken. Maakaasuputki siirretään sopimuksen mukaan tämän vuoden kesäkuun ja marraskuun välisenä aikana. Pormestari esitti arvionsa kuntalaisillansa 9.5.2019, että alueen teollisuustonttien rakentaminen tapahtuu vuosina 2021-2022. Miksi maakaasuputki pitää siirtää tänä vuonna kun tarve on vasta vuonna 2021 ja kaava on vasta luonnosvaiheessa ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma on vasta tekeillä?

Nyt näyttää siltä, että Casum Oy on yksipuolisesti määrännyt mihin maakaasuputki tulee siirtää vaikka kyse on kunnan maasta ja kunnan puolelta siirron paikkaa olisi pitänyt olla voimallisemmin suunnittelemissa kunnan yhdyskuntatekniikan palvelualue, koska kaava-alue on haastava myös korkeussuhteiltaan katujen ja vesihuollon rakentamisen osalta. Maakaasuputken siirto olisi pitänyt suunnitella kunnallistekniikan yleissuunnittelun yhteydessä.

Uudenmaan Ely-keskuksen kanssa tulee selvittää onko eritasoliittymävaraus todella tarpeellinen. Jos se ei ole saadaan lisää maata teollisuuden käyttöön.

Kiireeseen ei tässä asiassa voi vedota, sillä asemakaavahan on vasta luonnosvaiheessa ja siihen tullaan varmaan esittämään mielipiteitä/muistutuksia, jotka saattavat muuttaa luonnosta ja myöhemmin laadittavaa asemakaavan ehdotusta. Kunnan strategia vuosille 2018 – 2021 näyttäisi lupaavan demokraattista suhtautumista asioihin, mutta tämä näyttää toteutuvan huonosti ainakin tässä asiassa.

Toivon, että kaavan etenemisestä tiedotetaan myös minulle.

Kaavoituksen vastine

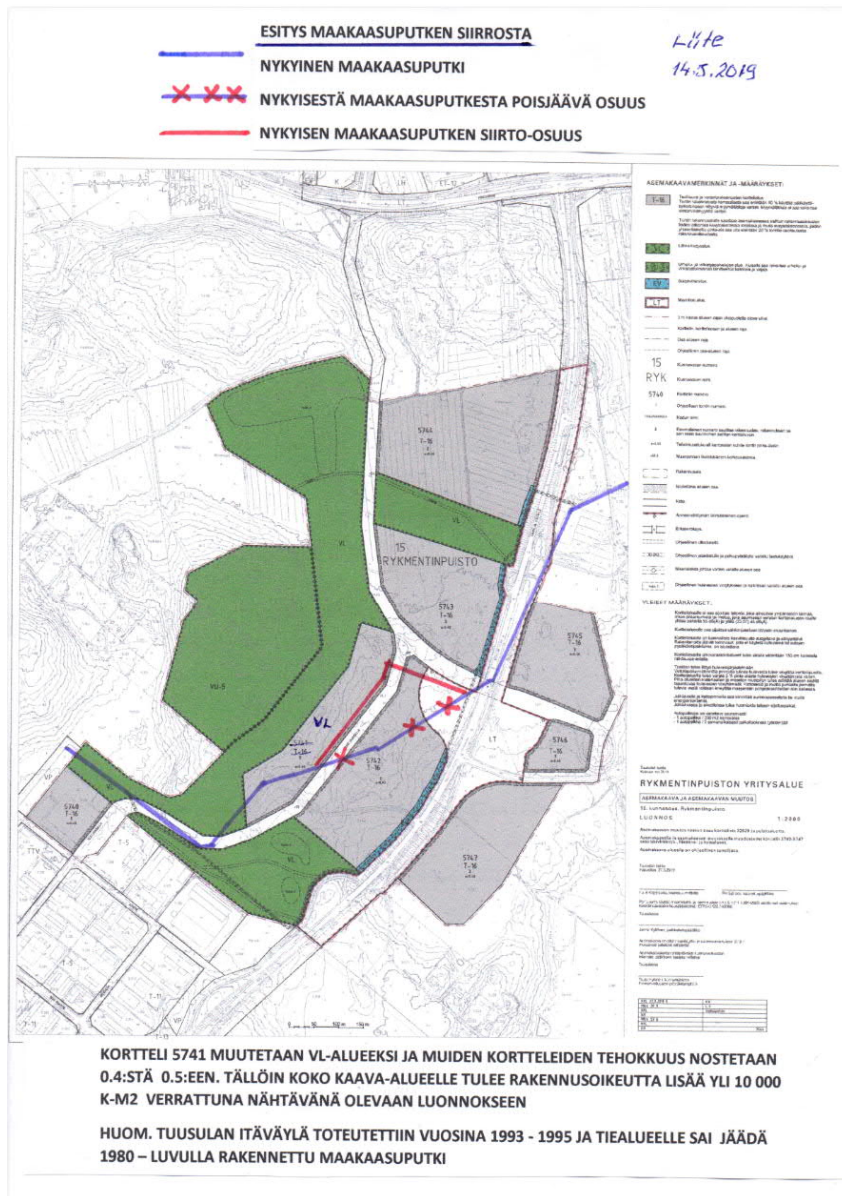
Asemakaava luonnoksessa on Sikokallio osoitettu lähivirkistysalueeksi ja urheilu- ja virkistysalueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Rykmentinpuiston osayleiskaavassa aluetta kaavailtiin asumisen alueeksi, joka KHO:n päätöksellä kumottiin. Yleiskaava ehdotuksessa Tuusula 2040 alue on osoitettu asumisen reservialueena. Asemakaavaluonnoksessa on Sikokallion alue siis jätetty lähes kokonaan rakentamisesta vapaaksi kuntalaisten käyttöön. Ehdotuksessa kortteliä 5741 on pienennetty, joten virkistysalueen määrä kasvaa.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Alueelle tavoitellaan merkittävää teollisuusrakentamista ja työpaikkavaltaisia toimintoja. Alueelle voidaan myös sijoittaa toimintaa tukevia varastorakennuksia ja logistiikan toimintoja. Osayleiskaavassa on alueen korkeimmaksi rakentamistehokkuudeksi osoitettu $e=0,40$ asemakaavaluonnos noudattaa osayleiskaavaa. Kahdessa korttelissa rakentamistehokkuus on nostettu $e=0,5$. Tuusulan yritysalueilla rakentamistehokkuudet vaihtelevat pääosin $e=0,3 - =0,5$ välillä. Rakentamistehokkuuteen vaikuttavat alueelliset olosuhteet sekä asemakaavoitettavat toiminnan luonne ja kunnan tavoitteet.

Maakaasun runkolinjan putkimuutoksen suunnittelussa on ollut mukana yhdyskuntatekniikka. Putkimuutoksen suunnittelu on käynnistetty kunnan aloitteesta. Putken sijainti on suunniteltu yhteistyössä kunnan ja toiminnanharjoittajan kanssa. Maakaasun turvallisuusvaatimuksista johtuen maakaasuputki on pidettävä uutta vastaavassa kunnossa ja kuntoa on valvottava suunnitelmallisesti, tästä johtuen arvonalenemaa ei synny kuten tavanomaisessa käyttöputkistossa.

Kaavassa on määräys laadukkaasta arkkitehtuurista. Kaupunkikuvallinen yhtenäisyys turvataan katutilaa, istutuksia, kadulle näkyviä rakennusten osia ja erillisiä rakennelmia kuten opasteita ja mainoksia koskevilla ohjeilla ja määräyksillä. Tontin muilla osilla rakentaminen voi perustua vapaasti tuotannollisen toiminnan asettamille vaatimuksille.

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa on osoitettu eritasoliittymälle aluevaraus, kaavaluonnos toteuttaa osayleiskaavassa esitettyä ratkaisua. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa selvitetään Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelmassa esitetyn liittymäratkaisun tarpeellisuus ja liittymätyypin vaiheistuksen mahdollisuutta. Tuusulan Itäväylän aluevaraussuunnitelman päivittäminen on tarkoitus aloittaa Väyläviraston ja ELY- keskuksen laatimien suunnitteluperusteiden valmistumisen jälkeen. Aluevaraussuunnitelmassa tutkitaan liittymän vaiheittaisen toteuttamisen mahdollisuutta ja eritasoliittymän toteuttamisen tarvetta.



Mielipide 3

Tässä liitteenä palaute Rykmentipuiston yritysalueen kaava luonnoksesta nro. 3544 ja liitteenä myös vanha palaute vuodelta 2011. Palautteen on antanut äitini xxxxx xxxxxxxxxxxx. Hänen osoite on xxxxxxxxxxx xxxxx Nahkela. Palaute koskee tonttia nro. xx:xxx.

Palaute koskien Rykmentipuiston yritysalueen kaava luonnosta nro.3544 tonttia nro. xx:xxxx jonka omistaa xxxxxx xxxxxxxx

Kiinteistöni kohdalle asemakaavassa on merkitty teollisuuskuja joka pilaa koko 1 hehtaarin tontin. Ihmettelen suuresti minkä vuoksi kun siinä on kunnan suuret maa-alueet vieressä. Tien voisi esim. kaavoittaa tontin rajalle kunnan maille. Mitä pahaa olen tehnyt että

minua näin kohdellaan ja tontin arvoa alennetaan. Toivoin edellisessä kaavaehdotuksessa vuonna 2011 (VR-alue lukekaa se) että tonttini olisi teollisuus tontti, koska sen toisella puolella on kunnan TP alue ja toisella puolella on jo teollisuusalue. Olen edelleenkin tätä mieltä. En myöskään hyväksy kaasuputkea ym. sellaisia tontilleni. Jos tämä ei toteudu niin tehdään vaihto kauppa onhan kunnalla tontti maita eri puolilla Tuusulaa esim. Paijalassa saman kokoinen ja arvoinen jossa on rakennus oikeutta, näin on tehty kunnassa muidenkin kanssa. Toivoisin asemakaavan tekijät tulevan minun asemaan.

Suunnittelu tehtävissä pyydän vastausta kysymyksiini kirjallisesti.

Liitteenä Rykmentinpuiston oyk ehdotuksesta
muistutus, XXXXX XXXxXXX

Kiinteistöt on merkitty Rykmentinpuiston osayleiskaava-ehdotuksessa VR-alueeksi.
Kysyttäessä miksi kiinteistöille ei voida sijoittaa rakennusoikeutta kunnan kaavoituksesta vastattiin, että maa-alue on ilma-, -melu- yms. saasteen takia
RYKMENTINPUISTON OSAYLEISKAAVA | kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja vastineet 42 / 60 rakennuskelvotonta. Saasteet eivät ole ainakaan peräisin Lassila & Tikanojalta, jonka Uudenmaan Ympäristökeskuksen myöntämän luvan mukaan toiminnassa on vaadittu saasteettomuutta. Jos toiminta tuottaa rakennusoikeuden eväämiseen johtavaa häiriötä, niin tila ei sovellu VR-alueeksi, koska saasteiden keskellä ei voisi ulkoilla ja virkistäytyä.
Alue sopisi paremmin TP-alueeksi, koska toiselle puolelle kunnan omistamalle maalle on merkitty TP-alue ja toisella puolella on jo teollisuusalue ja TP-liikenteen voisi ohjata Itäväylälle mistä on hyvät yhteydet joka suuntaan. Jos rakennusoikeutta ei myönnetä, niin onko kunnalla antaa samanlaista arvokasta maata jostain muualta rakennusoikeudella?
Toivotaan parempaa yhteistyötä ja maalaisjärkeä kaikkia veronmaksajia koskevaan kaavoitusasiaan.

Vastineet
Viheraluevyöhyke sijaitsee muistutuksen alaisella alueella johtamassa

Urheilukeskuksesta viheralueyhteys Tuusulan itäväylän itäpuolelle Hyrylän ohikulkutien aluevaraussuunnitelmassa esitetyn nykyisinkin olemassa olevan eritasoyhteyden kautta. Eritasoyhteys määrittää osayleiskaavallisessa esitystarkkuudessa korttelialueiden rajausta maantien molemmin puolin. Viheralueyhteys erottaa A-2 asuinalueita Sulan teollisuusalueesta. Kiinteistöjen osoittaminen VR-alueeksi on johdonmukaista alueen olot huomioiden, joskin korttelialueiden rajaukset täsmentyvät asemakaavoituksessa. Alueella korttelialueiden rajaukset ovat melko viitteellisiä ja riippuvat asemakaavoituksen tullessa ajankohtaiseksi ympäristön ja liittyvien alueiden tilanteesta ja tavoitteista, joten niiden muuttaminen edelleen viitteellisemmiksi on perusteltua. Retkeilyalueilla metsätalouden harjoittaminen on edelleen mahdollista. Rakennusoikeuden osalta ks. kohta 4.2 yhteinen vastine palautteeseen kaava-alueen keskeisestä rakenteesta. Tarkistukset Aluerajauksia muutetaan viitteellisemmiksi.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavalla toteutetaan Rykmentinpuiston osayleiskaavassa osoitettu viheryhteys ja ulkoilureitti sekä tarpeelliset hulevesialtaat. Viheryhteys erottaa Hyrylän työpaikka-alueen Rykmentinpuiston alueesta ja yhdistää laajemmat virkistys- ja ulkoilualueet viheralueverkostoksi. Teollisuuskujan linjaus on tehty maastonmuodot ja luontoarvot huomioon ottaen. Maakaasuputki rakennetaan kunnan omistamalle alueelle tontin rajan suuntaisesti.

Mielipide 4

Viime perjantaina Hesarissa pääkirjoitussivulla oli kolumni "Kulutusjuhlani tuhosi haahkat." Siinä kirjoittaja kertoo miten polun läheisyydessä 3-4 m päässä oli haahka hautomassa. Hän huudahti "Katsokaas. Tuollakin haudotaan". Haahka lähti lentoon, eikä palannut. Kirjoittaja tunsu katumusta ja häpeää, että hän samppanjan huuuissa, kulutusjuhlallaan kovalla äänellä estä haahkan pesimisen.

Tämä sama tulee mieleen nyt kun kaavassa esitelty teollisuusalue tunkeutuu aivan luonnonkauniin, biodiversiteetiltään alkuperäisen, hiilinielun kylkeen. Luonnonsuojelulain tavoitteissa luetellaan syitä luonnon suojeluun. Näitä ovat mm. alue on erityisen luonnonkaunis; tai alue on muutoin niin edustava, tyyppillinen tai arvokas, että sen suojelu voidaan katsoa luonnon monimuotoisuuden tai kauneuden säilyttämisen kannalta tarpeelliseksi.

Metsälaissa taas luetellaan syitä, milloin metsää ei tulisi hakata. Siellä mainitaan yhtenä kohtana pääosiltaan vähintään kymmenen metriä

korkeat jyrkänteet ja niiden välittömät alusmetsät. Laki on pitkä ja vaikea tietää mitä jyrkänteet tarkoittaisi, mutta mielestäni Sikokallion kallio nousee korkeusasemasta 60 m aina huipulle liki 80 metriin, että sekin on verrattavissa tällaiseen jyrkänteeseen. Välitön alusmetsä on jäämässä teollisuusalueen jalkoihin. Ja osa paitsi hakataan, myös louhitaan.

Muistutukseni:

Kaavakartassa kortteli 5741 tulee säästää osana Sikokallion virkistysaluetta. Se on tallan muotoinen, vajaa 4 ha alue, jonka maanmyyntitulot korkeimmillaan olisivat 1,6 miljoonaa euroa. Samalla koska maakaasuputki pitäisi siirtää, kaasuputken siirrosta aiheutuisi 1,2 miljoonan kulut.

Kaasuputken siirtämisen laskelmissa tulisi ottaa huomioon myös maaston korkeussuhteet. Mikäli tallan muotoinen alue rajautuu pois, eikä siirtoa tarvita tämän korkeussuhteiltaan korkeamman maaston osalta, loppuosa kulkeekin joka tapauksessa maan alla eikä sitäkään tarvitse siirtää. Näin kaavalaskelmissa säästyy luonnon arvot, ja myös 1,2 miljoonaa siirtokuluja.

Pyydän, että kaavaehdotuksessa otettaisiin huomioon ilmastovaikutukset, vaikutukset ihmisten hyvinvointiin ja liikkumisen edistämiseen puhtaassa meluttomassa ympäristössä, joka on riittävän kaukana teollisuusrakentamiselta.

Olisi upeaa, että 15000 asukkaan Rykmentinpuistossa olisi Keskuspuisto niin kuin Helsingissä tai New Yorkissa. Sen arvo on vetovoimatekijänä miljoonissa. Sillä on myös arvo luonnonsuojelulain ja metsälain mukaisesti. Samoin voidaan laskea hiilinielun arvo.

Tällä hetkellä vaikkakin kunnanhallitus on yleiskaavan yhteydessä lausunut puoltavia lausuntoja Sikokallion säästämistä, ja teollisuusalueen asemakaavan luonnos on vasta nähtävillä, on myös esitys kaasulinjan siirtämisestä. Toivon, että siirtämisessä otettaisiin aikalisä. Tulisi esittää vaihtoehto, jossa kallio säästetään ja maakaasulinjan kulku otetaan kaavassa huomioon.

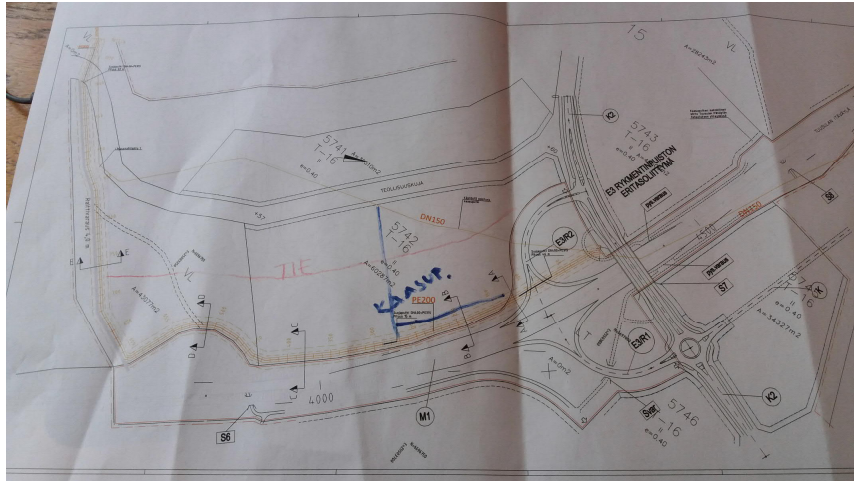
Ehdotukseni olisi

- 1) luopua korttelista 5741 teollisuustonttina,
- 2) tien sijoittaminen nykyisen ehdotetun Teollisuuskujan kohdalta korttelin 5742 puoliväliin Itäisen Ohikulkutien suuntaisena. Sen ei tarvitsi alkaa U:n muotoisen korttelin 5740 kohdalta, vaan se voisi tulla nykyiseltä teollisuusalueelta huomattavasti lähempää Itäistä ohikulkutietä. Ei liene tarkoitus, että näin lähelle Rykmentinpuiston virkistysaluetta ja asuinalueita mahdollistetaan suurten rekkojen logistiikkatarpeita, joiden vuoksi teiden tulisi olla kaarevia linjauksiltaan.
- 3) Kaasulinjan linjaus pitää tarkistaa. Kaasulinjat kulkevat muuallakin esim. Urheilukeskuksen alla ristiin rastiin maan uumenissa. Tieverkostoa voisi piirtää myös myötäilemään myös nykyistä kaasulinjaa.

3) Teollisuustonttien tehokkuuslukua tulee nostaa.

4) Lähiseutujen teollisuus- ja logistiikka-alueet ovat täynnänsä pikkuvarastoja, joissa ihmiset säilyttävät tavaroitaan. Tällainen ei luo työpaikkoja eikä ole toivottavaa sallia alueelle.

Olen hahmottanut mahdollisia linjoja liitekarttaan summittaisina vaihtoehtoina.



Kaavoituksen vastine

Kortteli 5471 on rakentamiseen sopiva eikä vaaranna Sikokallion alueen virkistys ja ulkoilukäyttöä. Korttelialuetta on pienennetty ja alueen tasauksia on suunniteltu mahdollisimman hyvin maastoon sopivaksi. Kaava-alueella on ulkoiluun soveltuvaa lähivirkistysaluetta ja urheiluun varattua aluetta. Alueelle on muodostumassa puistoverkosto (keskuspuisto) Hyrylän keskustasta jatkuen yritysalueen läpi Keravan rajalle asti. Työpaikkojen sijoittaminen lähelle asumista vähentää liikennetarvetta, tavoitettavuus kävellen ja pyöräillen on mahdollista, mikä mahdollistaa ilmastomuutoksen hillitsemisen. Kaavaratkaisu toteuttaa valtakunnallisia tavoitteita.

Alueen suunnittelussa on pyritty ottamaan huomioon myös suurten rekkojen tarvitsema tila. Maakaasulinja on maakaasun korkeapaineinen runkolinja, jonka sijainti merkitään maastoon.

Osayleiskaavassa on määritetty ohjeellinen rakentamistehokkuus tonteille. Asemakaavaluonnos noudattaa osayleiskaavan tonttitehokkuutta. Kahdella korttelilla on rakentamistehokkuus nostettu korkeammaksi tehokkuuteen $e=0,5$.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varistorakennusten rakentaminen. Alueelle tavoitellaan merkittävää teollisuusrakentamista ja työpaikkavaltaisia toimintoja. Alueelle voidaan myös sijoittaa toimintaa tukevia varistorakennuksia ja logistiikan toimintoja.

YRITYSALUE RYKMENTINPUISTO III, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

LAUSUNNOT

Elisa Oyj

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen

Alueella – Tuusulan itäväylän varressa - on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaa ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi

Hyrylän Omakotiyhdistys

Tässä tärkeä lausuntopyyntö. Tässä pitäisi huomioida suuri työpaikkatonttien tarve ja Sikokallion luonnon säilyttäminen virkistyskäytössä. Ehdotus on mielestäni hyvä.

Vastine

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta lausuntoa Rykmentinpuiston yritysalueen kaavaluonnoksesta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Kaava-alue sijoittuu Hyrylän keskustaajaman läheisyyteen Rykmentinpuiston alueen itäosaan Tuusulan itäväylän varrelle. Alue on rakentamaton entinen varuskunnan harjoitusalue. Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen ja katuysteys olemassa olevan Hyrylän teollisuusalueen kautta.

Sikokallion lakialue säilytetään rakentamisesta vapaana virkistys- ja ulkoilualueena huomioiden alueella olevat luontoarvot. Maakuntamuseo on lausunut hankkeesta jo osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä (25.5.2018) ja totesi lausunnossaan, että kulttuuriympäristön näkökulmasta kaavahankkeen vaikutukset ovat vähäiset.

Keski-Uusimaan maakuntamuseolla ei ole kaavahankkeeseen huomautettavaa.

Vastine

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi

Fortum Power and Heat

Lausunnon kohteena oleva alue sijaitsee Hyrylän Rykmentinpuiston itäisellä alueella Tuusulan Itäväylän varrella.

Fortumilla on kaukolämmön iso runkolinja suunnittelualueen lounaispuolella Fallbackantiellä sekä varuskunta-alueen itäpuolella suunnittelualueesta länteen.

Fortum on kiinnostunut tarjoamaan kaukolämpöä alueelle rakennettaviin kiinteistöihin, mikäli riittävä liittyjien määrä saavutetaan.

Fortum haluaa olla mukana alueen kehittämisessä jo suunnitteluvaiheessa tarvittavien kaukolämpöjohtojen sijoittamista ja rakentamista silmälläpitäen.

Vastine

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi. Jatkosuunnittelussa tehdään yhteistyötä Fortumin kanssa ja huomioidaan kaukolämmön tarvitsema tila suunnitelmissa.

Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausunto koskien Rykmentinpuisto III asemakaavaa ja asemakaavan muutosluonnosta (TUUDno 2018-636)

Vastine

Kaavoitus merkitsee Uudenmaan liiton lausunnon tiedoksi.

Uudenmaan Ely-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Rykmentinpuisto III asemakaavan muutosluonnoksesta (3544).

Kaupan määräykset

Asemakaavan laadintaa ohjaa osayleiskaava.

Osayleiskaavan sisältö:

Työpaikka-alue alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto ja työpaikka-alueita varten. Alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman merkitykseltään paikallisen tilaa vaativan vähittäiskaupan yksikön, joka laatunsa puolesta ei sovellu keskustatoimintojen alueelle. Yksikkökoon tulee olla korkeintaan 5000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Työpaikkarakentamisen tulee olla pääasiassa liike- ja toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Ohjeellinen aluetehokkuus korkeintaan 0,4. Ohjeellinen suurin kerrosluku on 3.

Palvelujen alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää erikoiskaupan suuryksikköä.

Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusoikeus määrätään asemakaavassa. Ohjeellinen suurin kerrosluku on 3.

Asemakaavaluonnos sallii liiketilaa 13 200 k-m². Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavamääräystä tulee kehittää siten, että yleiskaavan sisältö välittyy liiketilan määräkseen (paikallista, muuta kuin keskustahakuista kauppaa, yksikkökoko). Lisäksi kaupalliset vaikutukset tulee arvioida. Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa maakuntakaavan seudullisuuden rajoista, jotka ovat tilaa vaativan kaupan osalta 10 000 k-m², muun erikoiskaupan osalta 5 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta

2000 k- m². Myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan alue on vähittäiskaupan suuryksikkö.

Pintavedet

Mikäli T-kaavamerkinnän alueen kiinteistöillä tulevaan maankäyttöön liittyy runsaasti liikennettä etenkin raskaalla kalustolla, tulee muodostuneet hulevedet johtaa kiinteistökohtaisten öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta. Mahdolliset hulevesiä merkittävästi pilaavat toiminnot tulee lähtökohtaisesti sijoittaa sisätiloihin tai katettuihin tiloihin.

Liikenne

Asemakaava-alueen läpi kulkee Tuusulan itäväylä (yhdystie 11466). Väylästä on laadittu vuonna 2010 aluevaraussuunnitelma Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä–Kulloontie. Asemakaavan maantien alueen rajauksessa on otettu huomioon aluevaraussuunnitelmassa itäväylälle esitetyt liikenteelliset ratkaisut.

Tuusulan itäväylän on tarkoitus toimia tulevaisuudessa Hyrylän itäisenä ohikulkutienä. Väylällä on tunnistettu Keski-Uudenmaan logistiikan poikittaisyhteystarkasteluissa merkittävä rooli tulevana seudullisena raskaan liikenteen yhteytenä. Tämä rooli vaikuttaa niihin periaatteisiin, joilla väylää kehitetään. Tuusulan kunnan ja Uudenmaan ELY- keskuksen kesken on neuvoteltu aluevaraussuunnitelman päivityksen käynnistämisestä. Työ käynnistetään, kun Tuusulan kunnan Uudenmaan ELY-keskukselta hakema suunnittelusopimus on allekirjoitettu. Työssä päivitetään väylälle suunnitellut liikenteelliset ratkaisut kuten liittymäratkaisut ja tarkastellaan väylän vaiheittain toteuttamisen mahdollisuudet. Aluevaraussuunnitelman päivitys palvelee muun muassa nyt käynnissä olevan asemakaavan laadintaa, joten aluevaraussuunnitelman ja asemakaavan laadinta olisi suositeltavaa kytkeä ajallisesti yhteen. Asemakaavan liittymäratkaisu Tuusulan itäväylälle ratkeaa aluevaraussuunnitelman päivityksessä.

Asemakaavaa laadittaessa tulee kuvata, miten alueelle pääsee kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Kaava-aineistossa on siten tarpeen esittää, miten alue on saavutettavissa jo olemassa olevien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien välityksellä ja minkälaisia yhteyksien kehittämistoimia tulee tehdä, jotta alueen saavutettavuus kävellen ja pyöräillen paranee. Kaavakartalla on

esitetty ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu laatukäytävä, joka päättyy Tuusulan itäväylälle. Kaava-aineistossa on tarpeen kuvata, miten laatukäytävä jatkuu tästä.

Kaavaselostuksessa on todettu, että aluetta palvelevan linja-autoliikenteen kehittäminen vaatii verkostollista tarkastelua. Selostuksessa on syytä kuvata myös esitettyä enemmän linja-autoliikenteen nykytilaa, kuten nykyistä vuorotarjontaa ja linja-autopysäkkien saavutettavuutta, jotta selostuksesta selviää, minkälaisia kehittämistarpeita linja-autoliikenteessä on.

Kaavakartalla on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa Tuusulan itäväylän varteen. Varaus on tehty kaasuputkea varten, joka siirretään kyseiseen sijaintiin. Kaavakartassa esitetty johtolinjaus poikkeaa hieman kaasuputken yleispiirustuksessa esitetystä linjauksesta kaavakartan eteläosassa. Kaavakartassa ja yleispiirustuksessa esitetyn linjauksen yhteneväisyys tulee varmistaa.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne-vastuualue toimittaa myös erillisen lausunnon kaasuputken sijaintimuutoksesta.

Vastine

Kaavoitus kiittää Uudenmaan ELY-keskusta tarkasta yksityiskohtaisesta lausunnosta ja toteaa vastineenaan. Alueesta ei tavoitella kaupan aluetta. Kunnassa on vireillä useita kaupan hankkeita, joten jo tehtyjen kaupallisten selvitysten perusteella alueen kaavamääräystä tarkennetaan kauppaa koskien. Alueella on tarkoitus sallia toimintaan liittyvät pienet ns. tehtaanmyymälä tyyppiset myymälät.

Pintavesien johtamisesta on tehty yleissuunnitelman yhteydessä hulevesitarkastelu. Asemakaavaan on annettu määräyksiä hulevesien laatuun ja viivytykseen liittyen.

Liikenne

Asemakaava laaditaan siten, ettei Tuusulalle tärkeän Tuusulan Itäväylän kehittämistä vaaranneta. Asemakaavalla varataan tarvittavat tilavaraukset tien kehittämisen mahdollistamiseksi ja erilaisten liittymäjärjestelyiden toteuttamiseksi. Tuusulan kunta ei näe estettä tämän asemakaavan etenemiselle.

Asemakaavan selostukseen lisätään kuvaus nykyisistä jalankulku ja pyöräily-yhteyksistä. Rykmentinpuiston koko alueeseen liittyy kunnianhimoisia tavoitteita jalankulku ja pyöräilyliikenteen kehittämisestä. Asemakaavan liitemateriaaliin liitetään pyöräilyn kehittämisohjelma sekä alueen kehittämissuunnitelma pyöräilyn ja jalankulun osalta. Tuusula on liittynyt HSL alueeseen ja alueen julkisen liikenteen tarjonta on jo parantunut huomattavasti. Kaava-aineistoon lisätään linja-autoliikenteen verkosto ja aikataulutiedot.

Maanalaisen kaasujohdon sijainti tarkennetaan suunnitelman ja rakentamisen mukaisesti ja esitetään asemakaavassa

Caruna Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti.

Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutoksen myötä alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan ja tämä vaatii useita uusia puistomuuntamoita.

Johto- ja muuntamovaraukset

Kaavassa on huomioitu puistomuuntamoiden rakentamisen salliminen korttelialueilla.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta.

Lausuntopyyntö ehdotusvaiheessa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi ja tiedottaa lausunnon antajaa ehdotusvaiheessa. Kaavoitus varaa mahdollisuuden muistutuksen tekemiseen ehdotusvaiheessa. Asemakaava ehdotuksessa on osoitettu myös kaksi muuntamovarausta sähköjakelua varten.

Museovirasto

Tuusulan kunta on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa kaavaluonnoksesta, joka koskee asemakaavamuutosta nro 3544, Yritysalue Rykmentinpuisto III työpaikka-alue.

Museovirasto on tutustunut hankkeeseen ja toteaa siitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Kaava-alueelta ei tunneta Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Tiedot perustuvat vuonna 2006 tehtyyn Tuusulan kunnan perusinventointiin (Museovirasto/ Kirsi Luoto) ja vuonna 2009 tehtyyn Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointiin (Museovirasto/ Katja Vuoristo). Museovirastolla ei ole kaavahankkeeseen kommentoitavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museoviraston ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.

Vastine

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi.

K-U Ympäristökeskus

Lausuntona Rykmentinpuisto III asemakaavasta Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää:

Kaavan valmistelussa tulisi vielä tarkastella maankäytön muutoksen vaikutuksia vesistöihin ja pienvesiin. Ennen seuraavaa kaavaehdotusta tulisi selvittää vastaanottava vesistö/vesistöt sekä määrittää osavaluma-alue/osavaluma-alueet, jolla kaava-alue sijaitsee. Vastaanottava vesistö ja pienvesi huomioon ottaen hulevesien hallintaa tulisi tarkastella sekä

määrän että laadun näkökulmasta. Myös alueen maaperä tulee ottaa selvityksessä huomioon sekä osoittaa kartalla hulevesien reitit vesistöön. Selvityksen perusteella on mahdollista laatia kaavamääräykset, jotka kaavaluonnoksen määräyksiä paremmin ottavat huomioon kaava-alueen sekä vastaanottavan pienveden ja vesistön ominaispiirteet.

Lisäksi on valmistelussa syytä huomioida, että alueella sijaitsevien savikoiden alla voi ilmeisesti olla paineellista pohjavettä, joka tulee ottaa rakentamista suunniteltaessa huomioon. Paineellista pohjavettä esiintyy tiettävästi ainakin Kalliolan maankaatopaikan risteyksen ympäristössä.

Vastine

Asemakaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys, jonka pohjalta voidaan ottaa huomioon vaikutukset määrän ja laadun mukaisesti. Hulevesiselvityksessä osoitetaan reitit ja maaperän erityispiirteet huomioidaan myös suunnittelussa.

Sitowise on tehnyt hulevesiselvityksen Rykmentipuiston yritysalueelle. Tarkastelu on valuma-aluemittakaavassa, jonka puitteissa arvioitiin hulevesien määrää ja johtamisen reittejä. Asemakaava-alueelta pohjoiseen purkautuvan päävirtausreitit olosuhteita tarkasteltiin Tuusulan ja Keravan rajalle asti.

Suunnittelualueelta kulkee kaksi päävirtausreittiä. Sammaloja (F=270 ha, purkupisteenä Tuusulan-Keravan raja) virtaa pohjoisen kautta itään ylittäen Keravan rajan. Tuusulan itäväylän alittava oja (F=130 ha, purkupisteenä Fallbackantien alitus) virtaa etelän suuntaan. Kummankin ojan valuma-alueella on pohjavesialueita. Tavanomaisten hulevesien aiheuttama kuormitus ja riski pohjavesialueelle on vähäinen. Jos alueelle sijoittuu voimakkaasti kuormitteisia hulevesiä muodostavia toimintoja, on alueen hulevesien laadulliseen hallintaan kiinnitettävä huomiota. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

Muistutukset ja lausunnot rykmentinpuiston työpaikka-alue, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3544

Metsähallitus 7.1.2020

Metsähallitus on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa ettei kaavoitettavalla alueella tai sen vaikutusalueella sijaitse Metsähallituksen hallinnassa olevia alueita.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi

Telia 8.1.2020

Teliällä ei kaavan alueella vanhaa verkkoa.

Teliällä on kiinnostusta osallistua kaava-alueella uuden putkituksen rakentamiseen.

Tarkempi tarve selviää myöhemmin.

Kaavan rajalla putkitusta ja tukiasemapaikka.



Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (Keski-Uudenmaan maakuntamuseo) 9.1.2020

Museo on lausunut hankkeesta jo osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen yhteydessä, todeten lausunnossaan, että kulttuuriympäristön näkökulmasta kaavahankkeen vaikutukset ovat vähäiset. Tämän johdosta Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavahankkeeseen huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi

Caruna 16.1.2020

Johto- ja muuntamovaraukset Kaavassa on huomioitu puistomuuntamoiden rakentamisen salliminen korttelialueilla.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi

Muistuttaja 1: 6.2.2020

Sikokallio rinteineen on osa Tuusulan urheilukeskuksen aluetta

Nyt nähtävillä oleva Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus muuttaisi tarpeettomasti Sikokallion kohdalla nykyistä merkittävää virkistysaluetta, koska esitetty kortteli 5721 sijoittuisi Sikokallion kaakkosrinteeseen. Esitin kaavaluonnoksesta mielipiteenäni, että kortteli 5721 pitää muuttaa kaavassa VL-alueeksi maaston ja lähiympäristön vuoksi. Sikokallio kuuluu tällä hetkellä urheilukeskuksen toiminta- alueeseen ja ihmisten käyttämään ulkoilualueeseen. Mielipiteiden ja tutkimusten mukaan ihmiset yhä enemmän arvostavat luonnon antamia liikkumismahdollisuuksia. Jatkossa myös Rykmentinpuiston jopa 15 000 asukasta ja muut hyryläläiset sekä tuusulalaiset voisivat nauttia Sikokallion ainutlaatuisista maisemista. Kunnanstrategiassa vuosille 2018- 2021 onkin viisaasti esitetty mm. "Sitoudumme kehittämään Tuusulan urheilukeskusta Helsingin seudun parhaaksi omaehtoisen harrastamisen ja aktiivisen urheilun ympäristöksi ja tapahtumapaikaksi". Tänä talvena onkin tullut myös ulkopaikkakuntalaisilta kehuja kunnan hoitamista urheilukeskuksen erinomaisista hiihtoladuista, joten jatketaan samaan malliin eikä pienennetä Sikokallion käyttömahdollisuuksia ja pilata maisemaa ja luontoa tarpeettomilla kallioleikkauksilla.

Korttelin 5721 poistaminen kaavaehdotuksesta

Kuten jo edellä olen esittänyt mielestäni kortteli 5721 pitää poistaa kaavasta myös sen vuoksi, että kaavanmukaiselta Tuotantotieltä on korttelissa nousua Sikokallion laelle päin korttelin yläreunaan 70 metrin matkalla paikoin 5 – 6 metriä. Kaavaselostuksen sivulla 19 on esitetty aluepoikkileikkaus Sikokallion kohdalla korttelista 5721. Nousuksi on laitettu 2,6 – 3,5 % Sikokalliolle päin. Tällöin Sikokallion puoleiseen reunaan tulisi noin 2m:n korkea kallioseinä ja vielä luiskat Sikokalliolle päin. Teollisuustontit pitää mielestäni olla pihoineen tasaisemmalla maalla. Kaavaselostuksessa on sivulla 15 mainittu, että kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa pituuskaltevuus pää- ja kokoojakaduilla on pyritty pitämään alle 2 %, jotta HCT-rekkojen liikkeellelähöt ja pysähtymiset olisivat koko kaavoitusalueella luontevia. Kun käytetään myös kortteleissa kaltevuuden maksimina 2 % em. rekkojen vuoksi, pitäisi korttelin yläreunaa alentaa 2 m:n sijaan noin 3,5 m. Maisemallisesti kallioleikkausten tekeminen Sikokallion rinteeseen näyttävät väkisin tehdyiltä, kun toisenlaisella ratkaisulla saataisiin luontoa kunnioittava lopputulos.

Kortteli 5721 voidaan jättää pois kaavasta kun nostetaan alueen korttelitehokkuudet 0,5:een, ellei sitten haluta näyttää, että tehty maakaasuputken turhan aikainen ja turhan pitkä siirto oli tarpeen. Liitteenä vielä luonnosvaiheessa 14.5.2019 esittämäni vaihtoehtoinen maakaasuputken linjaus, joka olisi ollut huomattavasti halvempi kuin nyt toteutettu. Edelleen ihmettelen, ettei maakaasuputken siirtoa toteutettu kunnan hallintosäännön mukaisesti vaikka pormestari kunnanhallituksen kyselytunnilla 29.4.2019 niin lupaili. Tästäkin huolimatta olen sitä mieltä, että kortteli 5721 pitää poistaa kaavasta ja merkitä VL-alueeksi sekä samalla nostaa kaikkien muiden kortteleiden korttelitehokkuus 0,5 :een.

Korttelitehokkuuden nostaminen 0,4 :stä 0,5 :een

Kaavaluonnoksessa oli merkitty kaikki uudet työpaikkakorttelit asemakaavamerkinällä T-16, joka tarkoittaa teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta. Sen lisäksi saa rakentaa kevytrakenteisiä katoksia ja muita suojarakennelmia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20% tontille osoitetusta rakennusoikeudesta. Kaikkien kortteleiden tehokkuus oli 0,4. Esitin mielipiteenäni luonnoksesta, että kaikissa kortteleissa tulisi tehokkuutta nostaa 0,4:stä ainakin 0,5:een. Perusteluna esitin, että tulevan yritysalueen vieressä jo olemassa olevan Hyrylän teollisuusalueen tonttitehokkuudet ovat kauttaaltaan 0,5 ja Louhoskujalla jopa 0,61 ja 0,56. Vertailun vuoksi katsoin vielä Järvenpään Vähänummen teollisuusalueen tonttitehokkuudet ja ne olivat 0,5 sekä isoilla että pienillä tonteilla. Järvenpään tulevan Svengin alueen tonttitehokkuudet olivat myös 0,5.

Mielestäni Tuusulan itäväylän varteen voitaisiin tulevan asemakaavan mukaan rakentaa korkeatasoisia teollisuusrakennuksia eikä teollisuus- ja varastorakennuksia sekä kevytrakenteisiä katoksia jo siitäkin syystä, että se sijaitsee näkyvällä paikalla ja tulee olemaan myös yksi portti tulevalle Rykmentinpuiston asuinalueelle. Teollisuuskortteleiden osalta tulisikin noudattaa alueella voimassa olevaa kunnanvaltuuston 7.5.2012 hyväksymää oikeusvaikutteista Rykmentinpuiston osayleiskaavaa 2035. Rykmentinpuiston yritysalueen kohdalle Tuusulan itäväylän varteen on em. osayleiskaavassa osoitettu (TP) työpaikka-alueita, jotka merkinnän mukaan ovat työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto ja työpaikka-alueita sekä (P-2) palvelujen alueita, jotka merkinnän mukaan on varattu yksityisille ja julkisille palveluille. Asemakaavalla tulee siis luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Kaavan mukaiset varastot ja kevytrakenteiset katokset eivät mielestäni tue kaupunkikuvallisia tavoitteita. Kunnan strategian 2018 - 2021 pääotsikko on "Me teemme yhdessä uutta Tuusula".

Kunta toteaa mielipiteeni vastineessa, että kahdessa korttelissa on kaavaehdotuksessa nostettu rakentamistehokkuus $e = 0,5$. Kaavaluonnoksessa oli alueella rakennusoikeutta yhteensä 132 000 k-m² ja nyt kaavaehdotuksessa on rakennusoikeutta 148 000 k-m², kun muutettiin em. kahden korttelin rakennusoikeus $e = 0,4$:stä $e = 0,5$:een. Sen ansiosta saadaan asemakaava kunnalle vähän taloudellisemmaksi ja kaavasta voidaan poistaa myös kortteli 5721 ja alueen rakennusoikeus on silti yli 132 000 k-m². Edelleen kunta toteaa luonnoksesta antamassaan vastineessa, että Rykmentinpuiston osayleiskaavassa on alueen korkeimmaksi rakentamistehokkuudeksi osoitettu $e = 0,40$ ja asemakaavaluonnos noudattaa osayleiskaavaa. Katsoin osayleiskaavan merkinnät vahvistetusta kaavasta ja siinä on " ohjeellinen aluetehokkuus on korkeintaan 0,4 ". Aluetehokkuus ei ole sama kuin korttelitehokkuus, joita nyt on esitetty kaavassa. Aluetehokkuuteen lasketaan mukaan korttelialueiden lisäksi katu-, puisto- ym rakennuksettomat maa-alueet. Joten osayleiskaavankin puolesta kaikkien kortteleiden tehokkuus voi huoletta olla 0,5 ja rakennusoikeutta saadaan reilusti yli 148 000 k-m².

Kaikkien kortteleiden 5742 – 5747 tehokkuus tulee olla 0,5, jotta kaava saadaan kunnalle vielä taloudellisemmaksi mm. siirretyn maakaasuputken vuoksi. Kunta maksoi sopimuksen mukaan siirrosta noin 1 200 000 € .

Asemakaavan määräykset

Kaavamääräyksiin tulee lisätä " Rakennukset on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Tuusulan itäväylän puoleiseen julkisivuun." Tämä siitä syystä että varmistetaan kaupunkikuvallisesti laadukas Rykmentinpuiston yritysalue.





Edelleen tulee harkita asemakaavamerkinnän T- 16 muuttamista ainakin osassa kortteleista kaavan merkinnän T- 5 suuntaan, kuten Rykmentinpuiston osayleiskaavassa on jo TP-merkinnällä osoitettu. Tällöin voidaan huomattavasti monipuolistaa kunnan yritystonttitarjontaa ja saada lisää tontin myyntituloja, joka lienee myös kunnan tarkoitus tässä asemakaavassa.

Eritasoliittymä / tasoliittymä

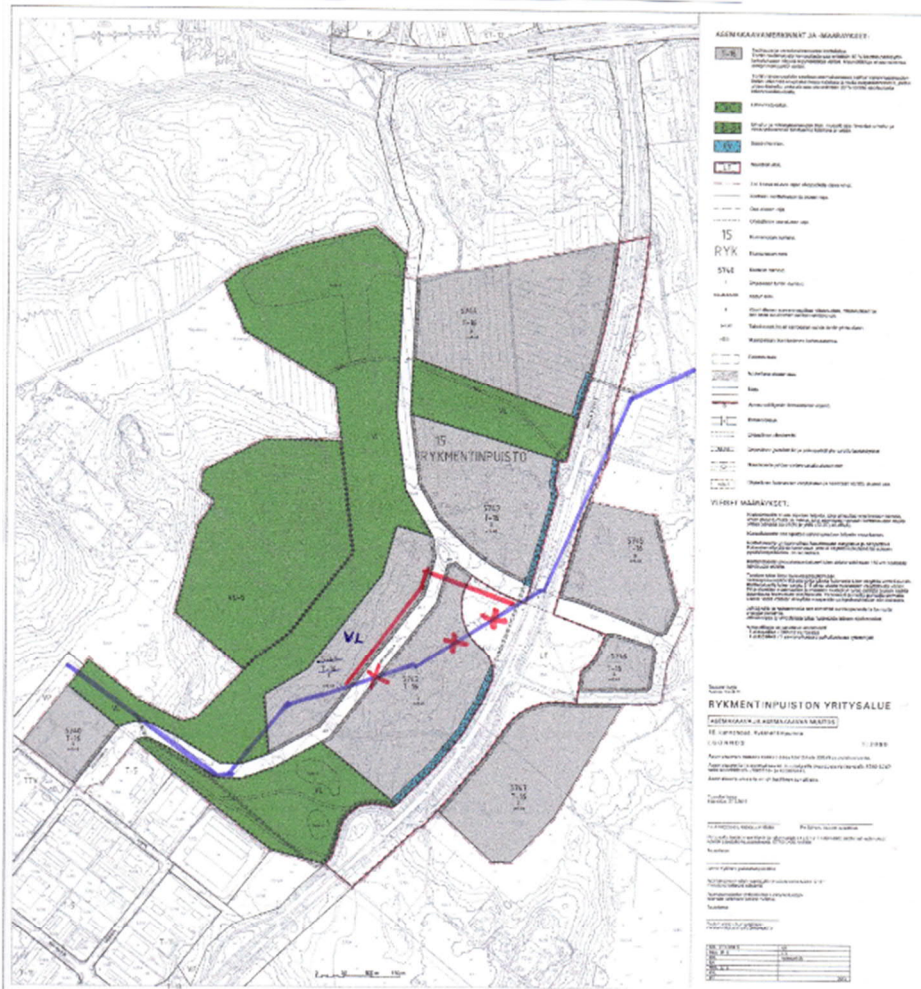
Uudenmaan Ely-keskuksen kanssa tulee selvittää onko eritasoliittymävaraus Rykmentinportinkadun kohdalla todella tarpeellinen. Eritasoliittymävaraus ei ole mielestäni enää tarpeellinen, koska se on tehty siinä tilanteessa, kun Sikokallion alue oli kunnan taholta merkitty Rykmentinpuiston osayleiskaavassa asuinalueeksi ja tilanne on nyt muuttunut. Kun verrataan liittymää muihin Tuusulan itäväylän jo olemassa oleviin liittymiin esim Kulloontie ja Tuusulanväylä, ovat ne vieläkin tasoliittymiä ja tulevan Rykmentinportinkadun ja Tuusulan itäväylän liittymän liikennemäärä tulee olemaan niihin verrattuna todella vähäinen. Kun eritasoliittymää ei tarvita voidaan Tuotantotien ja Rykmentinportinkadun liittymä siirtää lähemmäksi Tuusulan itäväylää, jolloin saadaan lisää maata teollisuuden käyttöön. Lisäksi vältetään Tuotantotien louhinnalta pohjoispäässä.

Asemakaavaa ei tule viedä eteenpäin ennen kuin Tuusulan itäväylän ja Rykmentinportinkadun liittymän asia selviää. Eritasoliittymä olisi todella kallis ratkaisu ja se tulisi varmasti kunnan maksettavaksi, koska se johtuu kunnan maankäytön muutoksista. On todella kohtuutonta vaatia Tuusulan itäväylän ja Rykmentinportinkadun liittymää eritasoliittymäksi.

Yhteistyötä jatkossakin toivoen kunnan päästrategian " Me teemme yhdessä uutta Tuusulaa " mukaisesti, ettei mennä vanhaan mulle/sulle toimintatapaan.

-  **ESITYS MAAKAASUPUTKEN SIIRROSTA**
-  **NYKYINEN MAAKAASUPUTKI**
-  **NYKYISESTÄ MAAKAASUPUTKESTA POISJÄÄVÄ OSUUS**
-  **NYKYISEN MAAKAASUPUTKEN SIIRTO-OSUUS**

Lytte
14.5.2019



KORTTELI 5741 MUUTETAAN VL-ALUEEKSI JA MUIDEN KORTTELEIDEN TEHOKKUUS NOSTETAAN 0.4:STÄ 0.5:EN. TÄLLÖIN KOKO KAAVA-ALUEELLE TULEE RAKENNUSOIKEUTTA LISÄÄ YLI 10 000 K-M2 VERRATTUNA NÄHTÄVÄNÄ OLEVAAN LUONNOKSEEN

HUOM. TUUSULAN ITÄVÄYLÄ TOTEUTETTIIN VUOSINA 1993 - 1995 JA TIEALUEELLE SAI JÄÄDÄ 1980 – LUVULLA RAKENNETTU MAAKAASUPUTKI

Kaavoituksen vastine:

Sikokallio on asemakaavassa varattu urheilu ja virkistyspalvelujen alueeksi.

Kortteli 5741 täydentää yritysalueita ja mahdollistaa monipuolisen toteuttamisen sekä erikokoisten tonttien tarjoamisen rakentajille ja yrityksille. Hyvällä suunnittelulla ja toteuttamisella vältetään tarpeettoman suurien luiskausten ja leikkausten tekemistä. Rakentaminen saadaan sovitettua rinteeseen ja siitä ei ole haittaa maisemalle eikä virkistyskäytölle. Kokonaisen korttelin poistaminen asemakaavasta heikentäisi kaavataloutta huomattavasti.

Rakentamistehokkuuden nostaminen vain tonttien ja kortteleiden arvon kohottamiseksi ei ole kaavoituksellinen tavoite, alueesta voi syntyä liian täyteen rakennettu ja ahdas taikka

rakennusoikeutta jää paljon käyttämättä. Tonttitehokkuuden nostaminen vaikeuttaa pihajärjestelyiden ja tarvittavien istutusten toteuttamista.

Tavoitteena on muodostaa paljon työpaikkoja sisältävä yritysalue, jossa pyritään laadukkaaseen toteutukseen. Kaavamääräyksiin lisätään tavoite laadukkaan arkkitehtuurin toteuttamiseksi. Rakennukset on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Tuusulan itäväylän puoleiseen julkisivuun.

Tuusulan itäväylä on muuttumassa 2+2 ajorataiseksi tieksi, jolloin liikennemääränkasvusta ja liikenneturvallisuuden vaatimuksesta varautuminen eritasoliittymän rakentamiseksi on tarpeen. Asemakaavassa on varattu tarvittava tila eritasoliittymän toteuttamiseksi. Väyläviraston ja ELY-keskuksen kanssa käydään neuvotteluja Tuusulan Itäväylän tilanteesta ja tilapäisistä liittymäratkaisuksista.

Muistuttaja 2: 9.2.2020

Vastaan äitini xx puolesta koskien Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro.3544 hän omistaa tontin nro.xxx.

Tilanne tontin suhteen pysyy ennallaan. Äitin ihmettelee miksi tie on suunniteltu keskelle tonttia eikä tontin rajalle näin ei pilattaisi tonttia.

Kaavoituksen vastine

Katu on suunniteltu maaston muotoja mukailevaksi, jotta välttyään suurilta täytöiltä ja maaston leikkauksilta. Kadun suunnittelussa on pyritty sujuvaan ja toimivaan liikenneratkeisuuteen, joka ottaa huomioon myös suurten kuljetusten (hct-rekat) tarvitseman tilan.

Muistuttaja 3: 9.2.2020

Kaavaesitys ei olennaisesti ole muuttunut, vaikka piirroksen esitystapa ja mittakaava on hiukan muuttunut. Sen sijaan maailma on muuttunut häkellyttävän paljon vuoden aikana, ja sen toivoisin kaavoittajien ja päättäjien ymmärtävän.

Greta Thunberg vakuuttaa yhä suuremmat joukot ihmisiä ja erikoisesti nuoria, joita vartenhan tulevana vuosikymmeninä Rykmentinpuistoakin rakennetaan. Talvea ei ole tullut, sisäilmaongelmat kasautuvat, äärisääilmiöt eskaloituvat ja yhä suuremmaksi tulee vaatimus ilmastotavoitteisiin pääsemisestä ja luonnon arvojen kunnioittamisesta. Yksi vaatimuksista on hiilinielujen säilyttäminen ja luonnon monimuotoisuuden ja kauneuden turvaaminen.

Samoin yhä tärkeämmäksi käy sekä yrityksillä että yksityisellä ihmisillä ekologisen vaihtoehdon etsiminen ja valitseminen. Miksi emme tarjoaisi sitä vaihtoehtoa ihmisille? "Olen ekologinen – asun Rykmentinpuistossa. Lähelläni on turmeltumaton luonto." Sen sijaan, että "ikkunastani sattuu näkemään varastojen ja teollisuuden reunustama maisema".

Selväksi on käynyt, että Puustellinmetsässä alkuperäinen luonto tuhottiin, ensin hakkaamalla pois puut, sitten louhimalla kallio, kuljettamalla tarpeettomasti maamassat, milloin pois ja milloin takaisin. Voisi varovaisesti sanoa, että alue on hieman keinotekoinen. Vielä olisi kuitenkin lähistöllä jäljellä palanen luontoa, mitä tässä ehdotuksessa halutaan varastoiksi ja teollisuustonteiksi.

Kun Tuusulan hyvinvointi ja tulot riippuvat osittain siitä, miten Puustellinmetsä ja koko Rykmentinpuisto on ihmisiä miellyttävä ja heitä houkutteleva, kannattaa, kun se vielä on mahdollista, säästää mitä on jäljellä, tässä tapauksessa Sikokallio, ihmisten virkistykseen ja hyvinvointiin.

Sikokallion leikkaavalle korttelille (5741) ei tule sijoittaa teollisuutta, vaan säästää se virkistykseen alkuperäisenä. Tie, joka on piirretty levähtäneen U:n muotoisena, tulee siirtää lähemmäksi Itäistä ohikulkutietä.

Sen voi aivan hyvin saattaa kaavoituksen menetelmin kulkemaan suorasti Sulan alueelta. Sitä ei tarvitse piirtää Sikokalliota kiertämään.

Edellisen kierroksen mielipiteissä oli erittäin hyvin perusteltu ehdotus (mielipide 2) tonttitehokkuuden nostamisesta, teollisuusalueen pienentämisestä ja tien siirtämisestä.

Myös tulisi puuttua jäljelle jäävien tonttien käyttötarkoitukseen ja arkkitehtoniseen ilmeeseen. Eikö voisi kaavan ohjeistuksella pyrkiä saamaan alueelle toimistoja ja lisäksi säädellä ulkoista näkymää?

Varastot eivät luo työpaikkoja. Vai onko tarkoitus luoda takapiha, johon minikokoisten asuntoalueen tonttien ylimääräiset tavarat viedään säilytettäväksi? Sitä olen vähän mielessäni ihmetellyt.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan rajaus on suunniteltu huomioiden korkeuserot. Asemakaavassa pyritään välttämään tarpeettoman suurien leikkausten ja täyttöjen tekeminen. Kyseisellä kohdalla ei ole ollut laajempaa virkistyskäyttöä vaan käyttö on kohdistunut Sikokallion rakennetuille reiteille, alueelle joka on osoitettu virkistyskäyttöön. Kokonaisen korttelin poistaminen asemakaavasta heikentäisi kaavataloutta huomattavasti. Tonttitehokkuuden nostaminen vaikeuttaa pihajärjestelyiden ja tarvittavien istutusten toteuttamista. Kaavamääräyksiin lisätään tavoite laadukkaasti arkkitehtuurin toteuttamiseksi. Rakennukset on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja laadukkaiksi, erityisesti on kiinnitettävä huomiota Tuusulan itäväylän puoleiseen julkisivuun.

Fortum 10.2.2020

Tarkasteltava alue sijaitsee Tuusulan Itäväylän varrella Kulloontien eteläpuolella.

Fortumilla on isoja kaukolämmön runkojohtoja Hyrylän keskustassa.

Fortum haluaa osallistua tarkasteltavan yritysalueen kehittämiseen jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Fortum on valmis tarjoamaan monipuolisia energiaratkaisuja alueelle tulevien kiinteistöjen tarpeisiin. Haluamme tehdä alueelle putkivarauksen kaukolämpöverkostoa varten.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kunnallistekniikan suunnittelussa tarvittava tilavaraus

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus 10.2.2020

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Rykmentinpuisto III asemakaavan muutosehdotuksesta (3544). Uudenmaan ELY-keskus on antanut edellisen kerran lausunnon kaavasta 29.5.2019 valmisteluvaiheessa.

Kaupan määräykset

Uudenmaan ELY-keskus kiinnitti erityistä huomiota yleiskaavan ohjausvaikutukseen ja asemakaavaluonnoksessa esitettyyn kokonaisliiketilaan.

Kaavaselostuksen mukaan Rykmentinpuiston työpaikka-alueesta ei tavoitella kaupan aluetta vaan sinne on tarkoitus toteuttaa työpaikkavaltaisia teollisuus- ja varastorakennuksia.

T-16 kaavamääräystä tulee muokata seuraavasti: "Pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja saa rakentaa kerrosalasta enintään x%. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa." Tämä siitä syystä, että kaavassa käytetty 500 k-m² ei ole sidottu mihinkään kokonaismäärään eikä tonttijako ole sitova. Kortteleita voi jakaa useiksi pienemmiksi tonteiksi ja kuitenkin aina olisi mahdollista toteuttaa 500 k-m² liiketilaa.

Pintavedet

Yleismääräyksiin on syytä lisätä, että rakennuslupaa haettaessa on esitettävä suunnitelma sekä kiinteistön toiminnan että rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta ja käsittelystä. Lisäksi yleismääräysten lause "Hulevedet saadaan johtaa hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varatulle alueelle" tulee muuttaa muotoon "Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilta hulevedet on johdettava viivyttäviin ja puhdistaviin rakenteisiin ennen johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään."

Liikenne

Asemakaava mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista koostuvan työpaikka-alueen rakentamisen. Rakentamisen toteutuessa täysimääräisesti tuottaa se merkittävästi liikennettä: arvion mukaan noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 1 600 ajoneuvoa. Alkuvaiheessa alueen toteuttamista palvelee ainoana autoliikenteen kulkuyhteytenä etelään suuntautuva katuyhteys.

Jatkossa alue on tarkoitus kytkeä ympäröivään liikenneverkkoon myös Kulloontielle (nykyinen seututie 148) johtavan uuden katuyhteyden kautta. Kulloontielle johtavan liittymän toteuttaminen edellyttää suunnittelusopimuksen solmimista Tuusulan kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen kesken.

Lisäksi asemakaava-alueen läpi kulkee Tuusulan itäväylä (yhdystie 11466), jolle halutaan toteuttaa kulkuyhteys työpaikka-alueelta. Tuusulan itäväylän on tarkoitus toimia tulevaisuudessa Hyrylän itäisenä ohikulkutienä ja palvelia seudullisena tavaraliikenteen yhteytenä. Väylä muutetaan luultavasti tässä yhteydessä yhdystiestä seututiekseksi. Väylän suunnitteluratkaisut, kuten lopputilanteen liittymäratkaisut sekä mahdolliset välivaiheen

liittymäratkaisut, selviävät käynnistymässä olevassa Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman päivitystyössä.

Tuusulan itäväylän itäpuolelle sijoittuvien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden toteuttaminen on mahdollista vasta, kun liittymä itäväylälle on toteutettu. Näiden korttelialueiden kaavamääräykseen tulisi lisätä suraavanlainen määräys: "alueen toteuttaminen edellyttää, että Tuusulan itäväylälle toteutetaan seudulliselle tavaraliikenteen väylälle soveltuva liittymäratkaisu."

Kaavoituksen vastine

Täydennetään kaupan määräyksiä. Pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja saa rakentaa kerrosalasta enintään 5% kuitenkin enintään 500 k-m². Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa. Hulevesi määräystä tarkennetaan ja esitetään vaatimus hulevesien hallintasuunnitelman esittämisestä. Lisätään määräys: Kortteleiden 5745, 5746 ja 5747 toteuttaminen edellyttää, että Tuusulan itäväylälle toteutetaan seudulliselle tavaraliikenteen väylälle soveltuva liittymäratkaisu.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 11.2.2020

Rykmentinpuiston yritysalue asemakaavaehdotus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto

Kaavakartalle tulisi rajata direktiivilajeihin kuuluvan kirjoverkkoperhosen lisääntymisalue sekä silmälläpidettävän ketoneilikan kasvupaikka. Näiden säilymisen turvaamiseksi tulisi lisäksi antaa oma kaavamääräys. VU-2 alueen kaavamääräys sallii virkistystoimintaa palvelevan rakentamisen, joten urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen kaavamääräys ei ole riittävä turvaamaan kohteita.

Kaavoituksen vastine

Luontoarvotutkimuksessa kirjoverkkoperhoshavaintoja on vähän vain yksi koiras lisääntymisalueeksi määritetyltä alueelta. Asemakaava määräyksen johdosta alueelle muodostuisi paahteisia polveilevia metsänreunoja, jotka olisivat lajille suotuisia, kuten ympäristöministeriön ohje 1/2017 toteaa. Koska havaintoja on vähän ja alue jää rakentamistoimenpiteiden ulkopuolelle ei asemakaavassa ole katsottu olevan tarvetta alueen yksityiskohtaiselle rajaamiselle. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, vaan alueelle saa toteuttaa vähäisiä rakennelmia kuten esimerkiksi polttopuuvarasto tai nuotiokatos.

Suojelu

Kirjoverkkoperhonen ei ole Suomessa uhanalainen. Lajille sopivaa uutta elinympäristöä muodostuu jatkuvasti erityisesti hakkuiden seurauksena, ja vanhoja esiintymiä katoaa umpeenkasvun vuoksi. Lajin lisääntymispaikkojen heikentämistä tapahtuu käytännössä vain maansiirtotöiden tai pellonraivauksen yhteydessä, jolloin lisääntymispaikka useimmiten tuhoutuu. Elinympäristöjen luonteesta johtuen hoitotoimet eivät ole yleensä tarpeen, mutta elinympäristöjen avoimuuden ylläpito (taimikon ja varjostavan puuston poisto, ym.) hyödyttää lajia. Hoidot kannattaa keskittää runsaimpien esiintymien alueille.

Haitallisten vaikutusten lieventäminen on usein mahdollista esimerkiksi laajentamalla lajille sopivaa aluetta hakkuilla, harvennuksilla tai niitoilla, mutta toimenpiteet tulee päättää tapauskohtaisesti. Olennaisinta on paahteisten, mielellään polveilevien metsänreunojen muodostuminen. Maitikoiden levi(t)äminen avatuille alueille voi olla ongelmallista (ovat puoliloisia), ja tämä vaatii lisätutkimuksia. Kompensointitoimet ovat mahdollisia vastaavilla toimenpiteillä esiintymien lähiseudulla.