



Asemakaavan / muutoksen selostus

Rykmentinportti I

Kaava nro 3630

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.



TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS LUONNOS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3630
PÄIVÄTTY 6.3.2023

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
x. (alueenosan nimi)
kortteleita xxxxx–xxxxx,
korttelin xxxxx tontteja x ja y sekä xx katu-, liikenne- ja virkistys-
alueita
(muodostuvat uudet korttelit xxxxx ja xxxxxx)

Kaavan nimi:
Rykmentinportti I

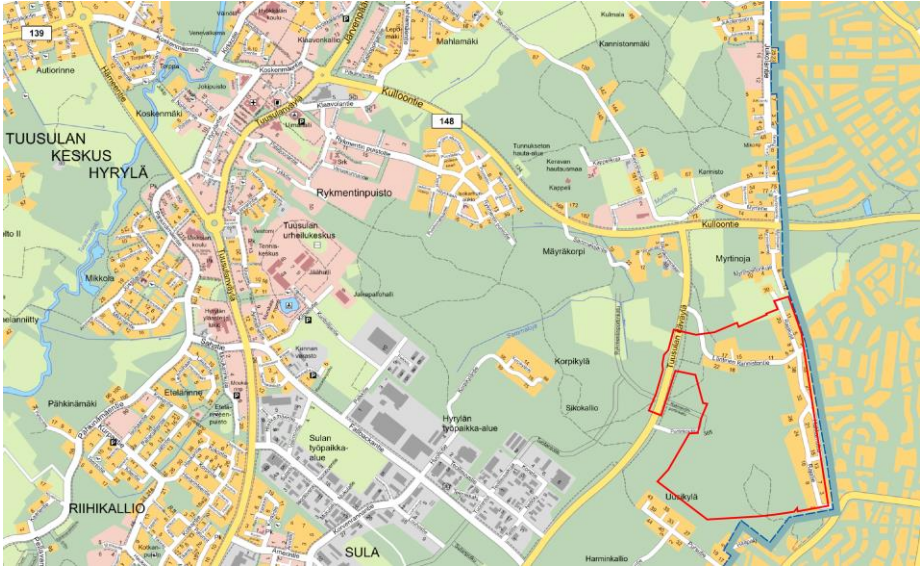
Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.6.2022
Kuntakehityslautakunta: x.x.2023
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto/kuntakehityslautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Rykmentinpuiston itä-
osassa, Tuusulan Itäväylän itäpuolella.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulan itäväylän länsipuolei-
siin alueisiin. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Lätisen Kan-
nistentien varren asuinkiinteistöjen pohjoispuoleiseen peltoaluee-
seen. Idässä suunnittelualue rajautuu Keravan rajaan ja sisältää
Rajatien ja Hukkamutkan asuinkiinteistöjen alueen. Etelässä
suunnittelualue rajautuu Pursutien varren asuinkiinteistöihin.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola

Asemakaavoitus: Vili Lustman, arkkitehti, kaavasuunnittelija

Kaavoitusavustaja: Päivi Parviainen, suunnitteluavustaja

Kunnallistekniikka: Helena Sundström, projektipäällikkö

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Muut viranomaistahot

Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Vuorovaikutus: x x (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvonta: x x

Tilakeskus: x x

Kasvatus- ja sivistystoimi: x x

Sosiaali- ja terveystoimiala: x x

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: x x

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): x x

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): x x

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: x x

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos: x x

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo: x x

Liikennevirasto: x x

Museovirasto: x x

Uudenmaanliitto: x x

x x

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	8
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus.....	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne.....	12
Palvelut	13
Esteettömyys.....	13
Luonnonympäristö.....	13
Ekologinen kestävyys.....	18
Suojelukohteet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Yhdyskuntatekninen huolto	18
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	19
Ympäristöhäiriöt	19
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Nimistö	20
Vaikutukset.....	20
TOTEUTUS.....	22
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	22
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	31

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Havainnekuva
 - Maanomistuskartta
 - Vesihuoltoverkosto
 - Asemakaavaluonnos/alueen yleissuunnitelma
 - Sähköverkko
 - Tele- ja tietoliikenneverkosto
 - Alustava liikennesuunnitelma
 - Muut erityissuunnitelmat: kuvaliite suojelukohteista, liikennesuunnitelma, ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat
4. Viitesuunnitelma
5. Rakentamistapaohjeet
6. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Tuusulan Sikokallion alueen luontoselvitys, 2017, Enviro
 - Rykmentinportin luontoselvitykset Tuusulassa vuonna 2022, Faunatica
-

TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Rykmentinpuiston itäosassa, Tuusulan Itäväylän itäpuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa Rykmentinpuiston työpaikka-alueen laajentamisen.

Uutta kerrosalaa kaavaluonnoksessa on yritysalueen osalta noin 112 500 kerrosalaneliömetriä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Rykmentinpuiston yritysalueen laajentaminen tukeutuu Rykmentinportin alueen asemakaavan yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Rakennusoikeuden hinta yritystonteilla on alueella ollut noin $160 \text{ € /k-m}^2 * 112\ 000 \text{ k-m}^2 =$ asemakaavasta saatava tuotto noin 18 milj.

Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen raja-
saus sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita, jotka ovat asemakaavoittamattomia. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on Rykmentinpuiston työpaikka-alueen laajentaminen. 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.

Kaavan valmisteluvaiheessa tuli ilmi tarve suunnitella alueen liikenne- virkistys- ja viheryhteydet laajempina kokonaisuutena ja laajentaa OAS-alueen rajausta. Rykmentinportti I -kaavaluonnos sisältää tulevan yritysalueen lisäksi ympäröivät asemakaavoittamattomat omakotitalovaltaiset alueet, joille esitetään täydentävää rakentamista. Rykmentinportti I -asemakaavan ehdotusvaiheeseen viedään pääasiassa kaavaluonnoksen yritysalueen käsittävä osa, sekä muut tarkoituksenmukaiset alueet. Asuinalueen kaavoitus jatkuu kaavoitussuunnitelman Rykmentinreuna 3661 -kaavana.

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 Rykmentinportinkadun kautta ja tehdään liikenneyhteyden tarvitsemia järjestelyjä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 89 ha.

Kaavaratkaisun myötä uutta rakennusoikeutta tulee työpaikka-alueelle noin 112 500 k-m². Työpaikka-alueen rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla $e=0,50$.

TY, eli ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen laajuus on kaavaluonnoksessa 225 000 m². Kortteli voidaan jakaa useammaksi tontiksi.

Asemakaavalla muodostuu työpaikkoja jopa noin 1 130 kpl, mikäli laskemme muodostuvien työpaikkojen määrän Rykmentinportin yritysalueen vaikutusten arvioinnin mukaisesti suhteessa 1tp/100kem, arvio on suuntaa antava riippuen toimialasta ja toimipaikan koosta sekä tuotantomäärästä.

Luonnoksessa esitetyn asuinrakentamiselle kaavoitetun alueen mitoitustiedot tarkentuvat kaavatöiden edetessä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tuusulan itäväylän varrelle on kaavoitettu Rykmentinportin yritysalueen ensimmäinen osa. Yritysalueen nimeämisestä järjestettiin Tuusulan yrittäjille nimikilpailu, jossa alueen nimeksi valikoitui Rykmentinportti.

Alue on maastonmuodoiltaan kumpuilevaa ja vaihtelevaa. Alueelle on läjitetty puhtaita maa-aineksia. Ja tällä hetkellä alueella on energiapuun keräystä ja haketusta.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee ratkaistavaksi alueen sisäänajo. Osayleiskaavassa osoitettiin Rykmentinpuiston eri sisäänajovylien määrä ja sijainnit. Osayleiskaavassa yhteys esitettiin eritasoliittymänä Tuusulan itäväylältä. Alueen ensimmäisessä asemakaavassa alueelle on varattu tarvittava tila eritasoliittymän toteuttamista varten. Asemakaavan yhteydessä tutkitaan alueen katuverkon yhdistämistä eritasoliittymään.

Suunnittelualue on suurelta osin kunnan omistuksessa ja asemakaavoittamaton. Suunnittelurajaukseen on sisällytetty länsipuoleisen Rykmentinportin yritysalueen asemakaava-alueen korttelialueita olevan kaasuputkivarauksen siirtotarpeen arvioimisen vuoksi.

Rykmentinportin asemakaava on merkitty kaavoituksen työohjelmaan vuodelle 2022 alkavaksi kaavoitushankkeeksi.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY)

Alustavat asemakaavamääräykset:

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

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 500 k-m² pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Myymälätiloja ei saa rakentaa elintarvikemyyntiä varten. Tontin rakennus- alalle saadaan asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kevytrakenteisia katoksia ja muita suojarakennelmia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta.

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.

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 näkösuojaidalla.

Tonttien tulee liittyä hulevesijärjestelmään. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueilla. Korttelialueilla tulee varata 2 % pinta-alasta hulevesien viivyttämistä varten. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivyttävä siten, että viivytyksen painanteiden, -altaiden ja säiliöiden tilavuus on 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Hulevedet saadaan johtaa hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varatulle alueelle. Piha-alueen materiaalien ja maaston muotoilun tulee edistää alueen sisällä tapahtuvaa hulevesien viivyttämistä. kattovesien ja muilta puhtailta pinnoilta tulevia vesiä voidaan imeyttää maaperään pohjaolosuhteiden niin salliessa.

Asemakaavalla muodostuva korttelialue voidaan tarvittaessa jakaa pienemmiksi tonteiksi tarpeen mukaan. Rakentamista varten on varattu suuri korttelialue, jonka tehokkuuslukuna on $e=0,5$.

Tulevia asemakaavamerkintöjä tarkennetaan ja täydennetään kaavaehdotukseen.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Täydentävän asuinrakentamisen tehokkuus tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Täydentävän asuinrakentamisen tehokkuus tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Mahdollinen varaus maanalaisen rautatietunnelin teknistä kuilurakennusta varten

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue on varattu virkistys- ja ulkoilualueeksi ympäristön asukkaille. Lähivirkistysalue toimii ekologisena yhteytenä laajemmille yhtenäisille metsäisille alueille. Se erottaa myös yritysalueen

asumisen alueista toimien pehmentävänä maisemaelementtinä ja puskurivyöhykkeenä.

Kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueiden läpi on esitetty kulkemaan kävelyn ja pyöräilyn ”baana”-yhteyksiä, jotka kytkevät alueen länteen Hyrylän ja Rykmentinpuiston olevaan ja suunniteltuun reitistöön sekä Keravan suuntaan, etenkin Savion asemalle.

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.

Oleva itäpuolinen Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaava mahdollistaa niin uuden eritasoliittymäyhteyden Tuusulan itäväylältä kaava-alueelle, sekä olevan Portinkoukun yhteyden käytämisen ja kehittämisen. Ratkaisut selviävät laadittavassa Itäväylän aluevaraussuunnitelmassa.

Kaava-alueen itä- ja pohjoisosien asuinkäytössä olevien alueiden kadut ovat asemakaavoittamattomia yksityisteitä. Tuusulan itäväylään katuverkosto yhdistyy Läntisen Kannistontien tasoliittymän kautta asemakaavaluonnosrajauksen pohjoispuolelta. Alueen katuverkosta Läntinen Kannistontie, Hukkamutka ja Rajatie yhdistyvät Keravan katuverkkoon. Alueen asukkaat ovat pyrkineet rajoittamaan Läntisen Kannistontien läpiajoliikennettä.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa jatketaan Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavassa määrättyä Rykmentinportinkadun linjausta pohjoiseen mukaillen Rykmentinpuiston 2035 osayleiskaavan mukaista pohjoista rinnakkaiskatuyhteyttä.

Asuinalueeksi kaavoitettavaksi esitettyjen olevien rakennettujen kiinteistöjen katujen katualuetta on levennetty kaavaluonnoksessa 12 metriin, jolloin katualueelle mahtuisi jalankulkuväylä.

Katualueen lopullinen leveys tarkentuu kaavaehdotukseen, kun tulevan täydentävän rakentamisen määrä tarkentuu kaavoituksen edetessä. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta säilyttää katualueet tai osa katualueista kapeana.

Kaavaluonnoksessa esitetään kahta vaihtoehtoista ”baana”-linjausta, jotka yhdistäisivät työpaikka- ja asuinalueet Rykmentinportin tulevaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyteen, Keravan asuinalueisiin sekä tarjoaisi suoran yhteyden Keravan Savion asemalle.

Palvelut

Lähtökohdat

Tuusulan palvelut löytyvät kaavamuuotosalueen läheisyydestä noin 3 km päästä Hyrylän keskustasta. Kasvava ja kehittyvä Rykmentipuiston alue lisääntyvine palveluineen on noin 2,5 km päässä kaava-alueesta. Rykmentipuiston tuleva ylä- ja alakoulun sisältävä koulukampus tulee sijoittumaan noin 2,5 km päähän kaava-alueesta.

Kaava-alue sijaitsee Keravan rajalla. Keravan Savion palvelut sekä Savion rautatieasema sijaitsevat noin 700m päässä kaavamuuotosalueesta.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa esitetään alueen saavuttavuutta parantavia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, jotka tulevaisuudessa yhdistäisivät alueen sujuvasti myös Rykmentipuiston kävelyn ja pyöräilyn verkostoon.

Esteettömyys

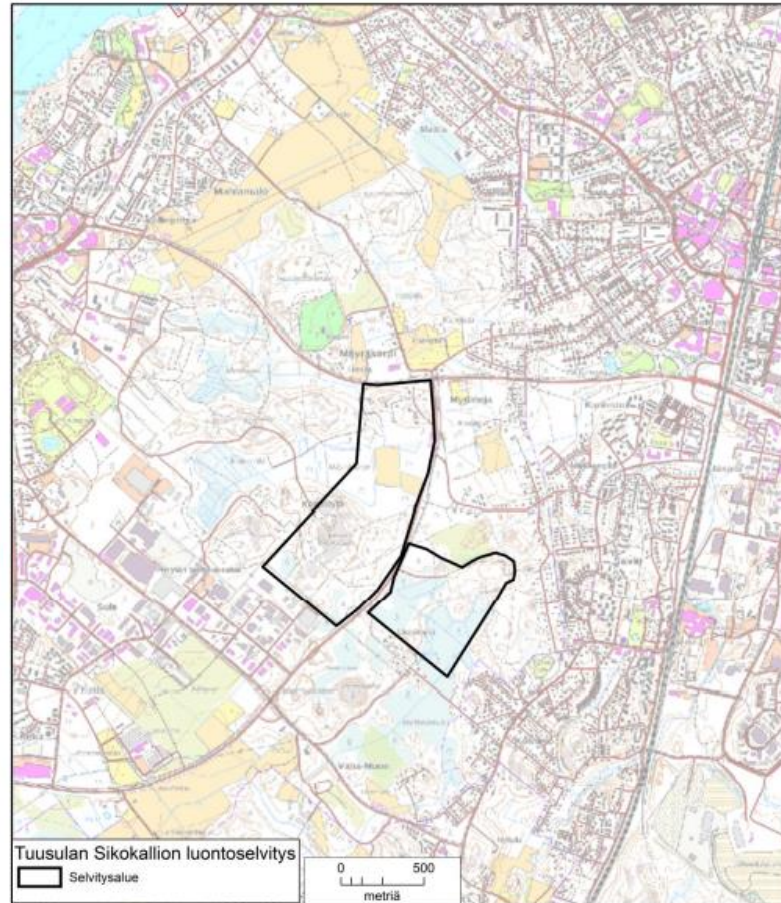
Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

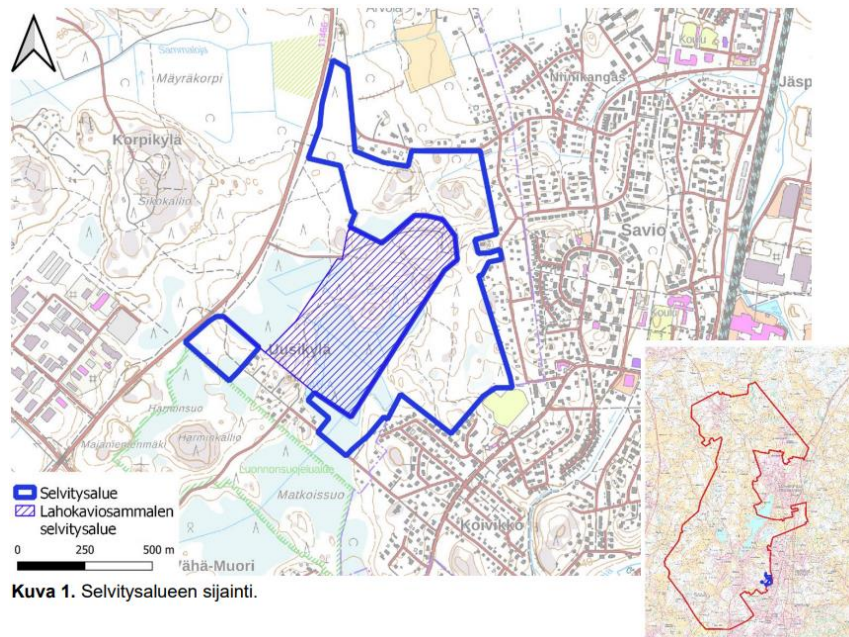
Lähtökohdat

Kaavaluonnosalueen luontoarvoja on kartoitettu.

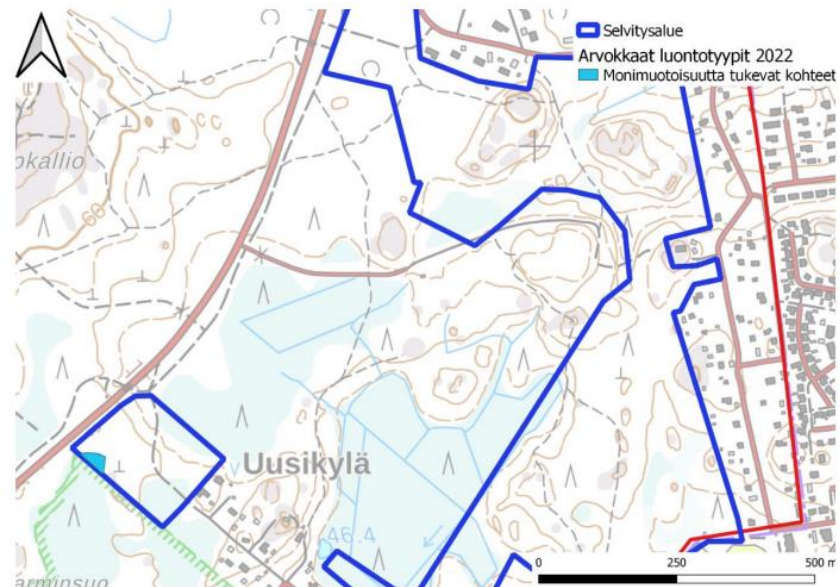
Alueen lounaisosan luontoarvot selvitettiin vuonna 2017 Tuusulan Sikokallion alueen luontoselvityksen yhteydessä. Selvitykseen sisältyivät viitasammakon, pesimälinnuston, lepakoiden ja perhosten selvittäminen sekä kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventointi.



Tuusulan Sikokallion alueen luontoselvityksen mukaan selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä 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 (Salmi & Aalto 2012)



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti.



Vuoden 2017 luontoselvitystä täydennettiin vuonna 2022 Rykmentinportin luontoselvitykset Tuusulassa vuonna 2022 -luontoselvityksellä.

Alueella tehtiin luontotyyppiselvitys, kasvillisuusselvitys, lahokaviosammalaselvitys, pesimälinnustoselvitys, lepakkoselvitys, liito-oravaselvitys sekä kirjoverkkoperhosselvitys. Lisäksi selvitysalueen arvokkaiden luontokohteiden ekologiset yhteydet ja kytkeytyneisyys tunnistettiin maastokäyntien, ilmakuva- ja karttatarkastelun sekä muiden työssä käytettävien lähtötietojen avulla.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä, joko harvennettuja, hakattuja tai nuoria talousmetsäkuvioita. Puustoltaan luonnontilaisimpia ovat muutamat pienialaiset kalliolaet, jotka on jätetty ainakin osittain

käsittelemättä. Selvitysalueelle rajattiin yksi monimuotoisuutta tukeva, arvoluokan 4 kohde. Luontoselvitys suosittaa luontotyypin säästämistä maankäytössä, mikäli se on kohtuullisin keinoin mahdollista.

Selvitysalueelta ei tavattu uhanalaisia tai muutoin erityisesti huomioitavia kasviesiintymiä. Kasvillisuudella ei siten ole vaikutuksia alueen maankäyttösuunnitelmiin. Haitallisten vieraslajien leviämistä selvitysalueella tulee mahdollisuuksien mukaan torjua. Komealupiini on säädetty kansallisesti haitalliseksi vieraslajiksi. Sen esiintymät tulisi hävittää.

Selvitysalueelle ei rajattu laho-kaviosammaleen elinympäristökuvioita elinympäristöjen laadullisesta heikkoudesta ja esiintymien vähäisyydestä johtuen. Esiintymät eivät ole lajin säilymiselle tärkeitä tai lajin suotuisan suojelutason kannalta merkittäviä esiintymispaikkoja.

Selvitysalueella ei tehty havaintoja liito-oravasta, joten lajilla ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön.

Rykmentinportin selvitysalueen pesimälinnusto koostuu pääosin Etelä-Suomessa yleisistä ja runsaslukuisista lajeista. Alueen kaakkoisimmassa nurkkauksessa tenniskentän pohjoispuolella olevan rehevän metsikön säästäminen maankäytön muutoksilta olisi kuitenkin toivottavaa, sillä pesimäkaudella 2022 sen kelpuuttivat elinpiirikseen niin kultarinta, kaksi mustapääkerttua kuin siritjäkin, erityisesti huomioitavia lehtolintuja kaikki.

Lepakoiden tiheys selvitysalueella oli alhainen, ja alue on kokonaisuutena heikkoa lepakkoaluetta. Alueelta ei ollut havaintojen perusteella rajattavissa erityisiä lepakoiden käyttämiä kohteita, jotka pitäisi maankäytössä huomioida.

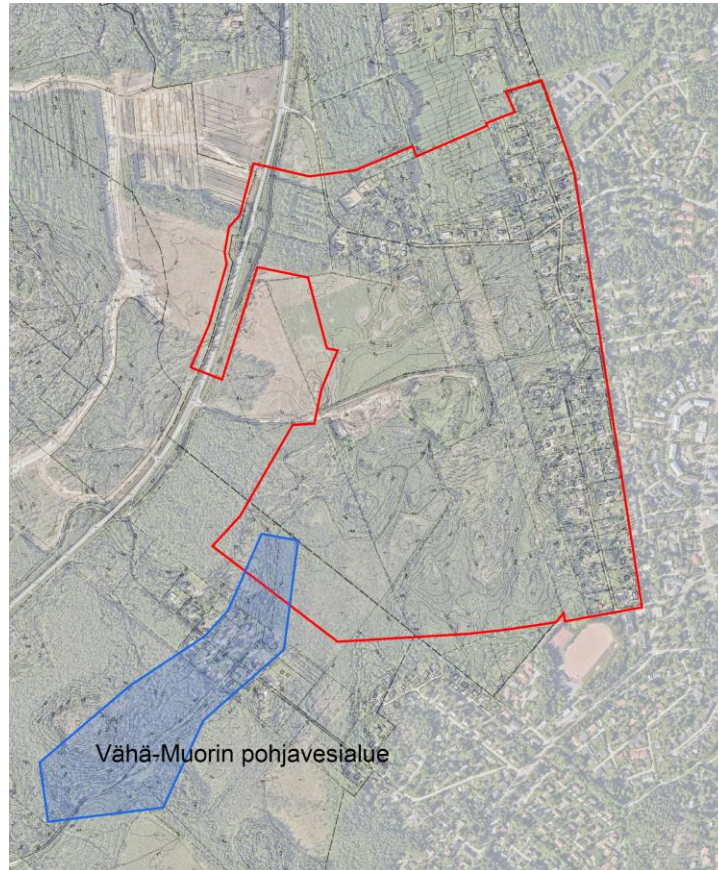
Kirjoverkkoperhosta alueella ei havaittu, joten lajilla ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön. Selvitysalueen arvokas, luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde on isovarpurämettä, joka jatkuu selvitysalueen ulkopuolelle suojeltuna suokokonaisuutena. Muutoin alueen metsäkuviot ovat käsiteltyjä ja alueella on myös suhteellisen laajoja avohakkuita. Metsälajeille liikkumiseen saattaa riittää puustoinen yhteys metsäisten ydinalueiden välillä. Mikäli alueen puustoisia yhteyksiä säilytetään, voi alue edelleen toimia ekologisenä yhteytenä

Luonnon monimuotoisuutta tukeva räme on suorassa yhteydessä jo suojeltuun suoalueeseen. Muilta osin selvitysalueen metsäkuviot ovat käsiteltyjä ja alueella on myös suhteellisen laajoja avohakkuita. Ekologisen yhteyden ei itsessään tarvitse olla luontoarvoiltaan erityisen arvokas. Metsälajeille liikkumiseen saattaa riittää

puustoinen yhteys metsäisten ydinalueiden välillä. Mikäli selvitysalueen puustoisia yhteyksiä säilytetään, voi alue edelleen toimia ekologisena yhteytenä.

Pohjavesi

Kaavaluonnosalueen raja-alue ulottuu Vähä-Muurin pohjavesialueelle. Pohjavesialue on luokan 2 pohjavesialue, eli vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.



Kaavaratkaisu

Kaavaluonnos säilyttää Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaiset viheryhteys- ja viheraluevaraukset.

Suunnittelualan eteläosan metsäaluetta säästetään yhtenäisenä kokonaisuutena virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien turvaamiseksi. Ekologialtaan mahdollisesti herkempi eteläosan soinen alue jätetään rakentamatta. **Hulevesien hallinnan keinot tarkentuvat kaavoituksen edetessä.**

Asutuksen ja yritysalueen välillä säilytetään minimissään 50 metrin levyinen suojavyöhykemetsä. Viheryhteyksien toimivuutta edistetään säilyttämällä ja luomalla sekundäärisiä viheryhteyksiä täydennettävän omakotitaloaluerakenteen läpi.

Vähä-Muorin pohjavesialueen ei sijoiteta rakentamista.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Täydennetään kaavaehdotukseen

Kaavaratkaisu

Täydennetään kaavaehdotukseen

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Lentoradan linjaussuunnitelma

Kaava-alueen poikki kulkee lentoradan ajotunnelin alustava linjaus. Työn alla on Lentoradan ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) laatiminen YVA-lain ja -asetuksen mukaisesti. YVAN rinnalla laaditaan YVAa tukeva ratatekninen suunnittelu ja selvitykset, joista voidaan jatkaa ratalain mukaiseen yleissuunnitteluvaiheeseen.

Kaava-alueelle Uudenkylän alueelle suunnitellaan Lentoradan pystykuilun sijoittamista. Kuilurakennus vie tilaa noin 8m x 33m ja sen täytyy sijaita 200 metrin etäisyydellä lentoradan ajotunnelin linjauksesta.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa on esitetty kuilurakennusta varten mahdollista ET-alueita työpaikkakorttelin luoteisnurkassa.

Maakaasu

Alueella on Gasum Oy:n maakaasun runkoverkkoon kuuluva maakaasuputki. Maakaasuputki siirrettiin aiemman Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavatyön yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Täydennetään kaavaehdotukseen

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueella suoritetaan maaperätutkimukset.

Kiinteistöllä 858-405-55-2 on toiminut läjitysalue, maankaato-paikka ja maa-ainesten kierrätyskeskus. Kiinteistölle on vuonna 1998 myönnetyn luvan perusteella läjitetty maa-ainesten lisäksi jätteitä kuten rakennustyömaiden ylijäämämaita, kiinteätä haitatonta rakennusjätettä (mm. betoni- ja laastijätettä, tiilijätettä, asfalttijätettä). Luvan mukaan kaatopaikalle sijoitettavan rakennusjätteen osuus sai olla 5 % ja kantojen osuus 2 % alueelle sijoitettavien massojen tilavuudesta. Luvassa on määrätty, että heikosti kantavat ja pehmeät maalajit kuten savet, liejut, hiesut ja savipitoinen moreeni tulee sijoittaa läjitysalueen keskiosaan kantavista maa-aineksista tehtyihin altaisiin. Lisäksi on määrätty, että täytön reunat tulee rakentaa vakaiksi karkeilla ja kantavilla aineksilla.

Tuusulan ympäristöasiainkeskuksen valvontatietojen mukaan alueelle on tuotu vanhan luvan vastaisesti ylijäämämaan lisäksi betoni- ja asfalttijätettä ja mahdollisesti muutakin rakennusjätettä v. 1996.

Kaavaratkaisu

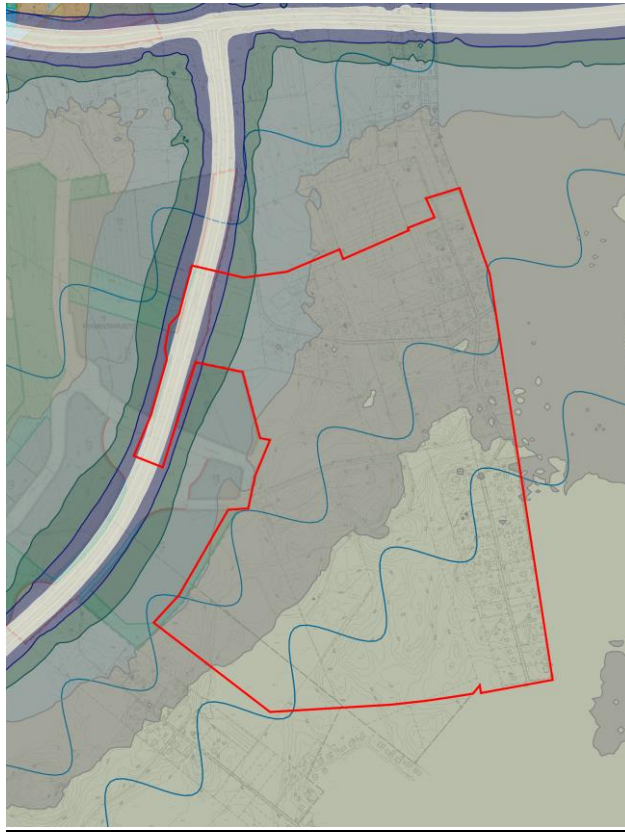
Täydennetään kaavaehdotukseen

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Lentokentän lasku- ja nousu sektorista johtuen alueella on lentoliikenteen aiheuttamaa melualueita. Tuusulan Itäväylä aiheuttaa

myös melua alueella. Kuvassa on yhdistelmäkartta liikenne- ja lentomelusta.



Kaavaratkaisu

Teolliselle toiminnalle ei aiheudu haittaa melusta

Täydentävän rakentamisen määrää asumiselle asemakaavoitettavalle alueelle tutkitaan kaavaprosessien edetessä. Kaavaluonnoksessa asuinalueen ja työpaikka-alueen väliin on jätetty minimissään 50 metrin levyinen suojavyöhyke.

Nimistö

Täydennetään kaavaehdotukseen

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaprosessin edetessä

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kunnalle täydennetään kaavaehdotukseen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Rakennusoikeuden hinta yritystonteilla on alueella ollut noin 160 € /k-m² * 112 000 k-m² = asemakaavasta saatava tuotto noin 18 milj.

Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaprosessin edetessä

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaprosessin edetessä

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön

Suurin vaikutus luontoon ja maisemaan syntyy alueen muuttuessa rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta luontoon alueen ollessa tiiviin rakennetun ympäristön keskellä, jonka perusteella asemakaavoitettavalla alueella ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja. Asemakaavoitettavalta alueelta on ekologinen yhteys laajemmille metsäalueille

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaprosessin edetessä

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

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.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaprosessin edetessä

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavan toteuttaminen työllistää rakentamisvaiheessa. Työpaikkojen määrän lisääntyminen elvyttää palveluita ja mahdollistaa vahvemman elinkeinorakenteen syntymisen. Valmistuvan yritysalueen työpaikka määrän arvioidaan olevan jopa 1130 työpaikkaa, mikäli toteutuvien työpaikkojen määrää arvioidaan käyttäen samaa kerrointa kuin aikaisemman Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavan vaikutusten arvioinnissa. **Arvio tulevasta työpaikkamäärästä tarkentuu kaavaehdotukseen.**

TOTEUTUS

Täydennetään kaavaehdotukseen

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

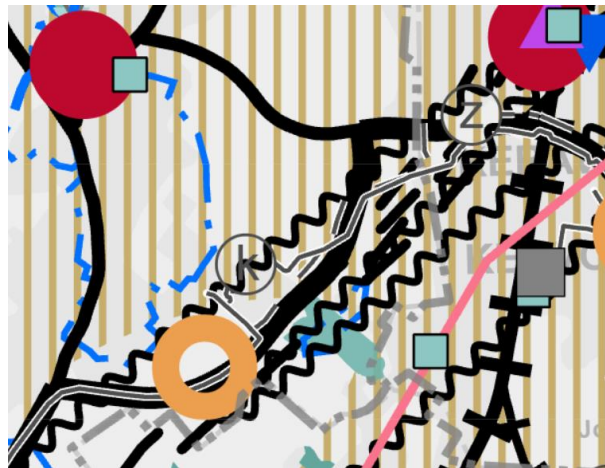
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
 - Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
 - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
 - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
 - Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
 - Turvataan valtakunnallisen energihuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.
-

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asema-kaavan kuvauksen kohdissa ”alueiden käyttötarkoitus” ja ”kortteli-alueet”, ”liikenne” sekä ”ympäristöhäiriöt”.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty. Suunnittelualue sijoittuu taa-jamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Maakunnallisesti merkittävä tie

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.



Merkinnän kuvaus

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelualue, jolla melutaso LDEN on 55-60 dBA.

Suunnittelumääräys

Alueelle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa.

Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista.



Merkinnän kuvaus

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

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoitettava muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.

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.

Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä kaavassa osoitettuja viherrakenteen osia yhdistäviin Helsingin seudun viherkehälle ja ranta-alueille suuntautuviin sekä merenrannan suuntaisiin yhteyksiin. Vyöhykkeen rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Satamien ja Helsinki-Vantaan lentoaseman toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata jakeluliikenteen toimintaedellytykset.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon ja turvattava raide- ja joukkoliikenteen kehittämisen vaatimat riittävät varikkoalueet. Suunniteltaessa muuta maankäyttöä olemassa olevien varikoiden alueille on varmistettava, että korvaava varikkokapasiteetti on toteutettu ennen olemassa olevan varikon toiminnan päättymistä.

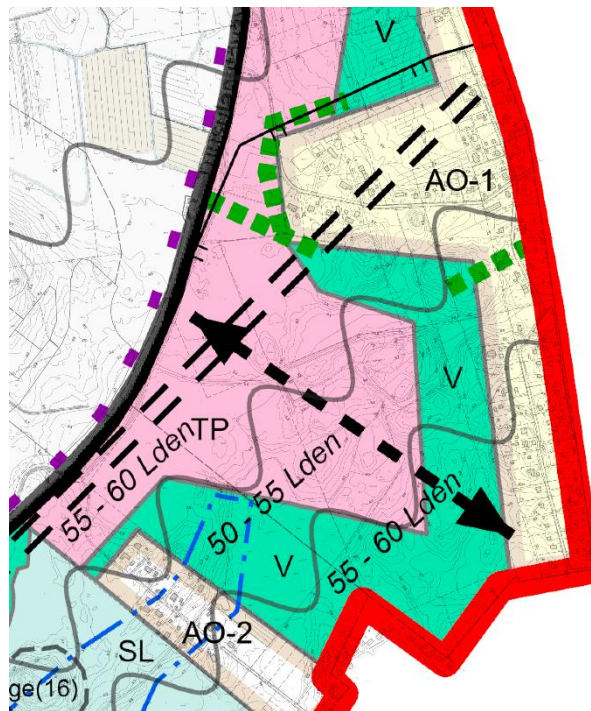
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä pääkaupunkiseudulla (Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa)

Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²

Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 30 000 k-m²

Yleiskaava



Tuusulan yleiskaava 2040

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaava kumoaa Rykmentinpuiston osayleiskaavan Tuusulan itäväylän itäpuoliselta alueelta, Yleiskaavassa on esitetty merkintöjä, jotka tulevat koskemaan koko kunnan aluetta. Rykmentinpuiston kohdalla näitä ovat arvokkaat luontokohteet, lentokonemelu ja maanalaisen radan yhteistarve.

Yleiskaavassa OAS-alueen länsiosaan on osoitettu TP-aluetta, eli monipuolisten työpaikkatoimintojen aluetta. Alueen kulkee V-merkinnällä osoitettu vyöhyke, eli lähivirkistykselle, ulkoilulle ja luonnon kokemiselle varattu virkistysalue. Nykyisten rakennettujen kiinteistöjen alue on osoitettu AO-1-alueeksi, eli ensimmäisessä vaiheessa rakennettavaksi osoitetuksi omakotitalovaltaiseksi alueeksi.

Kaavamerkinnot



Merkinnän kuvaus

Omakotivaltainen alue

Alue varataan pääosin erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja, parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita.



Merkinnän kuvaus

Ensimmäisen vaiheen asumisen laajenemisalue. Alueen luonne tulee olennaisesti muuttumaan. Alue tullaan asemakaavoittamaan. Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkinnän mukaisen maankäyttömuodon



Merkinnän kuvaus

Virkistysalue

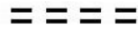
Alue varataan lähivirkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun ja ulkoilun ohjaamiseen. Alueella sallitaan vain virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen (MRL 43.2 §). Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL:n 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).



Merkinnän kuvaus

Työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, logistiikalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille sekä niitä palvelevalle liiketilalle. Häiriöherkkien alueiden tai toimintojen läheisyydessä ympäristöhäiriöitä tulee tarkemmassa suunnittelussa rajoittaa. Alueella sallitaan yhdyskuntateknisen huollon toiminnot. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita.



Merkinnän kuvaus

Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus

Merkinnällä osoitetaan ohjeellinen varaus maanalaiselle rautatielle. Radan rakentamisen yhteydessä tulee ottaa huomioon pohjaveden esiintyminen



Merkinnän kuvaus

Paikallinen liikenteen yhteystarve

Paikalliseen maankäyttöön liittyvä yhteystarve. Yhteystarpeen sijainti, toteuttamismahdollisuudet ja -tavat tutkitaan tarkemmilla selvityksillä.



Merkinnän kuvaus

Viheryhteystarve

Merkinnällä osoitetaan paikalliset virkistysalueverkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai viheryhteyttä. Yhteyden tarkempi toteutustapa ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

55-60 Lden



Merkinnän kuvaus

Lentokonemelualue

Merkinnällä on osoitettu Lden 55- 60 dB lentokonemeluvyöhyke. Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita, eikä melulle herkkiä toimintoja, eikä uusia rakennuspaikkoja ilman asemakaavaa. Korvaava rakentaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan. Rakennusten ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB



Rykmentipuiston osayleiskaava 2035

Rykmentipuiston osayleiskaava Alueella on voimassa kunnan valtuuston 7.5.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rykmentipuiston osayleiskaava.

Rykmentipuiston osayleiskaavassa alueelle on osoitettu (VR) retkeily- ja ulkoilualueita ja (VL) lähivirkistysaluetta.

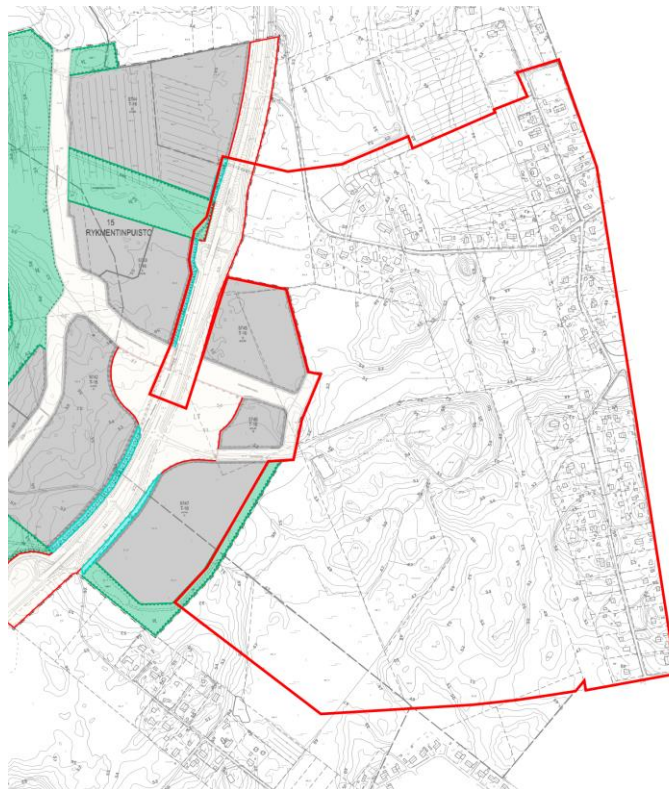
Kaava-alueelle on osayleiskaavassa osoitettu palvelu- ja työpaikakatoimintoja sekä asuinpienaloaluetta. Lisäksi alueelle on osoitettu lähipalvelujen keskittymämerkinnällä C. Tälle alueelle tulee asemakaavoituksen yhteydessä osoittaa aukio, jolla saa sijoittaa keskustatoimintoja kuten joukkoliikenteen pysäkin tai kaupan. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä (AP) asumisen alueet osayleiskaavassa eivät ole voimassa suunnittelualueella.

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.

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.

Asemakaavat



Lähes koko kaavaluonnosalue on asemakaavoittamatonta aluetta. Pienet alueet kaavarajauksen länsiosassa ulottuvat Rykmentinportin yritysalueen (kaava nro 3544) asemakaavan korttelialueille. Nämä korttelialueet ovat kaavamerkinnältään VL eli lähiviheraluetta, LT, eli maantiealuetta ja EV eli suojaviheraluetta.

Pohjakartta

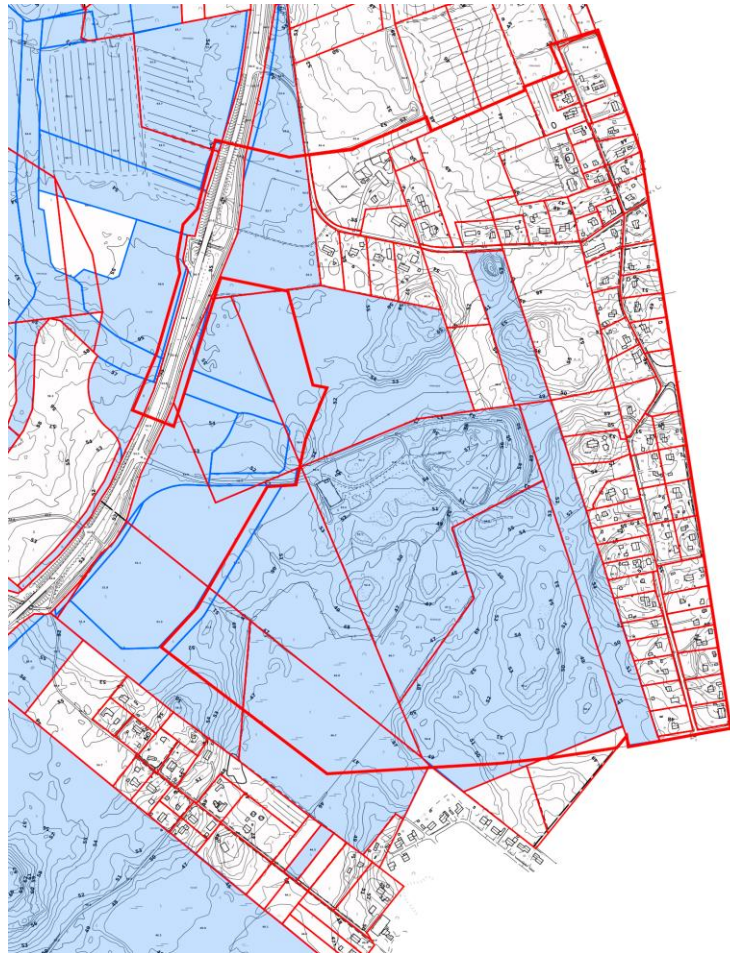
Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Suunnittelualueella on yksityistä ja kunnan maanomistusta.

Alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoituksena tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukainen maankäyttösopimus.

Alla olevassa kartassa on esitetty sinisellä värillä kunnan maanomistus.



Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2022.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

Keravan kaupunki
Täydennetään

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 15.06.2022.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.06.–22.08.2022 seuraavissa paikoissa:

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

Asukastilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin Rykmentinportin ruokasalissa (Rykmentintie, rak. 48), sekä Teams-yhteytenä 9.8.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seitsemän (7) viranomaisten kannanottoa. Kirjallisia mielipiteitä muilta osallisilta saatiin kaksikymmentäkolme (23) kappaletta. Yksi saatu mielipide oli 104 alueen asukkaan ja kolmen päiväkodin tai kannatusyhdistyksen allekirjoittama yhteinen mielipide.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat viranomaisyhteistyöhön, Rykmentinpuiston alueen ja Tuusulan kunnan ja Keravan kaupungin raja-alueen suunnitteluun kokonaisuutena, pilaantuneeseen maaperään, hulevesiin, pohjaveteen, ekologiin yhteyksiin, luonto- ja virkistysarvoihin, joukko liikenteen järjestämiseen ja sähkönjakeluun.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet kohdistuivat etäpäässä toiveisiin säilyttää alueen virkistys- ja ulkoilualueet, huoleen ekologisista yhteyksistä ja luonnon monimuotoisuudesta sekä alueen liikenteen järjestämiseen. Monet mielipiteen jättäneet toivoivat, että alueen läpiajoliikenne ei lisääntyisi.

Luonnosaineiston ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnosta kokouksessaan 15.03.2023, hyväksyi asema-kaavaluonnoksen ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtävälle. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 6.4.–8.5.2023.

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla ja lehti-ilmoituksella Viikkouutiset-lehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 6.4.–8.5.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Tiedot asukastilaisuuksista päivitetään kaavaehdotukseen

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Täydennetään kaavaehdotukseen

Yhteenveto mielipiteistä

Täydennetään kaavaehdotukseen

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 15.3.2023
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola

