



## Asemakaavan selostus

Rykmentinportti I

Kaava nro 3630

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3630  
PÄIVÄTTY 25.9.2024

Asemakaava koskee:

Tuusulan kunnan  
15. (Rykmentinpuisto) kunnanosaa.  
Asemakaavalla muodostuu kortteli 5748 sekä yhdyskuntateknistä  
huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten-, virkistys- ja katualueet.

Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Kaavan nimi:  
Rykmentinportti I

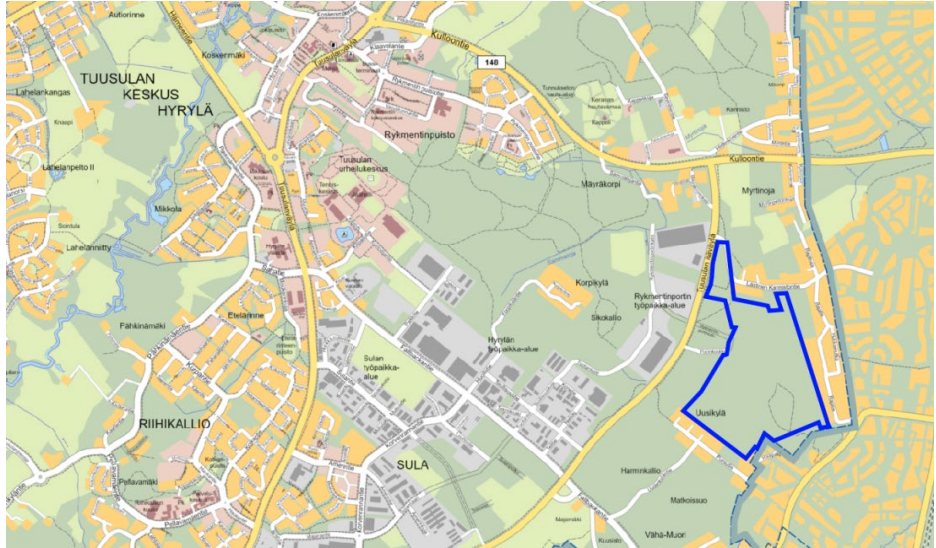
Laatija:  
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, Kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.6.2022  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo: 16.6. -  
22.8.2022  
Kaavaluonnos: KKL 15.3.2023 § 27  
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRA 30 §): 6.4. - 8.5.2023  
Kaavaehdotus: KKL 25.9.2024  
Kaavaehdotus: KH  
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §):  
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Rykmentinpuiston itäosassa, Tuusulan Itäväylän itäpuolella.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulan itäväylän länsipuoleisiin alueisiin sekä voimassa olevan Rykmentinpuiston yritysalueen korttelialueisiin. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Läntisen Kannistontien varren asuinkiinteistöihin. Idässä suunnittelualue rajautuu Rajatien varren yksityisomisteisiin kiinteistöihin. Etelässä suunnittelualue rajautuu Pursutien varren yksityisomisteisiin asuinkiinteistöihin sekä Keravan kaupungin kunnanrajaan.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### **Asemakaavoitus:**

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Vili Lustman, arkkitehti, kaavasuunnittelija

### **Kaavapiirtäminen:**

Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

### **Kunnallistekniikka:**

Helena Sundström, projektipäällikkö

### **Liikenne- ja katusuunnittelu:**

Ulla Saari, suunnitteluinsinööri

aiemmissa suunnitteluvaiheissa Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

### **Maankäyttö:**

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	8
Tavoitteet .....	8
Mitoitus.....	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	9
Liikenne.....	12
Palvelut .....	14
Esteettömyys.....	14
Luonnonympäristö.....	14
Ekologinen kestävyys.....	22
Yhdyskuntatekninen huolto .....	23
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	24
Ympäristöhäiriöt .....	27
Nimistö .....	27
Vaikutukset.....	27
TOTEUTUS.....	32
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	32
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	43

---

## LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (25.9.2024)
3. Suunnitelma-aineisto
  - a) Asemakaavakartta
  - b) Kaavamerkinnot ja -määräykset
  - c) Asemakaavakartta A3-koossa
  - d) Havainnollistava asemapiirustus
  - e) Maanomistuskartta
4. Selvitykset
  - a) PIMA- ja maaperäselvitykset (WSP, 2023 - 2024)
  - b) Hulevesiselvitys (Sitowise, 2024)
  - c) Luontoselvitys (Faunatica, 2022)
5. Vuorovaikutus
  - a. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot, vastineet ja vuorovaikutus
  - b. Kaavaluonnosvaiheen mielipiteet, lausunnot, vastineet ja vuorovaikutus
  - c. Kaavaehdotuksen mielipiteet, lausunnot, vastineet ja vuorovaikutus
6. Sopimukset
  - a. Kaavoituksen käynnistämissopimus
  - b. Maankäytösopimus

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Maantien 11466 (Tuusulan itäväylä) parantaminen Rykmentinpuiston kohdalla, tiesuunnitelma, suunnitelmaluonnokset, 2024
  - Hulevesiselvitys Rykmentinpuiston yritysalueelle, Sitowise 2019
  - Tuusulan Sikokallion alueen luontoselvitys, 2017, Enviro
  - Rykmentinpuiston virkistysreitit, Ramboll Oy 2019
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaava (kaavaratkaisu) sijaitsee Tuusulan kunnan Rykmentinpuiston kunnanosassa Rykmentinportin yritysalueen kupeessa, Tuusulan Itäväylän itäpuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa Rykmentinpuiston työpaikka-alueen laajentamisen

Kaavaratkaisun myötä uutta rakennusoikeutta tulee työpaikka-alueelle 111 448 k-m<sup>2</sup>. Työpaikka-alueen rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla e=0,50.

TY-19, eli ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen laajuus on asemakaavaehdotuksessa 222 895 m<sup>2</sup>. Kortteli voidaan jakaa useammaksi tontiksi. Viheraluetta asemakaavassa on noin 28,87 ha, liikennealueita noin 0,85 ha ja E-alueita noin 0,10 ha.

Kaavaratkaisun kunnallistekniikan toteuttamisen alustavat kustannukset ovat ilman vesihuoltoa noin noin 1 030 000 euroa.

Kiinteistöllä 858-405-55-2 on toiminut läjitysalue, maankaatopaikka ja maa-ainesten kierrätyskeskus. Riippuen arvioidusta jätteen maa-aineksen määrästä täyttömaaperässä sekä poistettavan maa-aineksen syvyydestä, kustannusarvio maaperän kunnostamiselle on noin 3,5 milj. euroa - 1,5 milj. euroa.

Alustavasti arvioiden kaavaratkaisun toteuttaminen tuottaa kunnalle tuloja tonttien rakennusoikeuden myynnin osalta noin 17,8 miljoonaa, kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisen osalta noin 1 milj. euroa sekä kaava-alueella sijaitsevan täyttömaa-aineksen poistamisen osalta noin 1,5 milj. euroa - 3,5 milj. euroa. Tulojen ja menojen erotus on siis noin 15,3 milj. euroa - 13,3 milj. euroa voitollinen.

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen rajausta sisältää myös yksityisomisteisen kiinteistön, joka on asemakaavoittamaton. Kiinteistön omistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Kaava tuli vireille 15.6.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 16.6. - 22.8.2022.

Kuntakehityslautakunta asetti kokouksessaan Rykmentinportti I - asemakaavan kaavaluonnoksen sekä muutetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Nähtävilläoloaikana 6.4. - 8.5.2023 järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 25.4.2023 sekä maanomistajien asukastilaisuus 20.4.2023.

Kaavaehdotus on valmisteltu kaavaluonnoksen pohjalta niin, että kaavarajausta on supistettu käsittämään vain kaavaluonnoksessa esitetty työpaikkakortteli sekä siihen liittyviä lähivirkistys- ja katualueita. Läntisen Kannistontien ja Rajatien alueen asuinalueiden

asemakaavoittamista tullaan tutkimaan Tuusulan kaavoitussuunnitelmassa 2024-2027 esitetystä ”Rykmentinreuna”-asemakaavatyössä.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhdeksäntoista (19) kirjallista mielipidettä sekä yhdeksän (9) lausuntoa asiantuntijaviranomaisilta.

Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaluonnoksesta kohdistuivat hulevesiin, pohjaveteen, maaperän pilaantuneisuuteen, lentomeluun, asumisen sijoittamiseen lentomelun alueelle, viheryhteyksiin ja luonnon monimuotoisuuteen turvaamiseen, alueen kaavatilanteeseen, liikenteeseen sekä Suomiradan linjauksen huomiointiin kaavaratkaisun laatimisessa

Mielipiteet kaavaluonnoksesta kohdistuivat kaavaluonnoksessa esitettyjen asuinalueiden laajuuteen, tehokkuuteen, hulevesiin, viherympäristöön, virkistysalueiden säilyttämiseen, työpaikka-alueesta aiheutuvaan häiriöön, rakentamisaikaiseen häiriöön, liikenteeseen, katujen mitoittamiseen, kevyen liikenteen yhteyksiin Keravalle, maaperään maanläjityspaikkaan sekä kunnallistekniikkaan liittymiseen.

Mielipiteet ja lausunnot on huomioitu asemakaavaehdotuksen selvityksissä sekä asemakaavamääräysten laatimisessa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on Rykmentinpuiston työpaikka-alueen laajentaminen. 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.

Kaavan valmisteluvaiheessa tuli ilmi tarve suunnitella alueen liikenne- virkistys- ja viheryhteydet laajempaan kokonaisuuteen 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 Rykmen-



tinpuiston 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.

Asemakaava-alueella noudatetaan sitovaa tonttijakoa.

#### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 52 ha.

Kaavaratkaisun myötä uutta rakennusoikeutta tulee työpaikka-alueelle 111 448 k-m<sup>2</sup>. Työpaikka-alueen rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla  $e=0,50$ .

TY-19, eli ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen laajuus on asemakaavaehdotuksessa 222 895 m<sup>2</sup>. Kortteli voidaan jakaa useammaksi tontiksi.

Viheraluetta asemakaavassa on noin 28,87 ha, liikennealuetta noin 0,85 ha ja E-aluetta noin 0,10 ha.

Asemakaavalla muodostuu työpaikkoja jopa noin 1 100 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.

Kaavaratkaisun toteuduttua kokonaisuudessaan sen arvioidaan tuottavan liikennettä n. 4000 ajon./vrk, josta raskaan liikenteen osuudeksi arvioidaan 10-20 prosenttia alueen tarkemmasta käytötarkoituksesta riippuen.

#### 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 maa-aineksia. Tällä hetkellä alueella on energia-puun keräystä ja haketusta. Muu osa alueesta on vaihtelevasti hoidettua ja vaihtelevan ikäistä talousmetsää.

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa osoitettiin Rykmentinpuiston eri sisäänajoväylien määrä ja sijainnit. Osayleiskaavassa yhteys esitettiin eritasoliittymänä Tuusulan itäväylältä. Alueen ensimmäisessä asemakaavassa alueelle on varattu tarvittava tila eritasoliittymän toteuttamista varten. Asemakaavan yhteydessä on tutkittu alueen katuverkon yhdistämistä eritasoliittymään.

Suunnittelualue on suurelta osin kunnan omistuksessa ja asemakaavoittamaton. Kaava-alueelle sijoittuu yksi yksityisomistuksessa oleva asemakaavoittamaton kiinteistö.

Rykmentinportin asemakaava on merkitty kaavoituksen työohjelmaan vuodelle 2022 alkavaksi kaavoitushankkeeksi.

#### Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY-19)

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä tuotantolaitoksia.

Ympäristöön kantautuvia häiriöitä on rajattu määräyksillä:

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Melua aiheuttaviin töihin (esim. purku- ja lastaustoiminta) liittyvät alueet tulee sijoittaa siten, että ne suuntautuvat asutuksesta pois-päin.

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Ulkovarastointialueet ja katokset on aidattava tai maisemoitava puista tai pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle, virkistysreiteille tai naapuritonttien käyttöpihojen ja ympäröivien asuttujen kiinteistöjen suuntaan.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.

---

Autopaikkoja on varattava korttelialueelle seuraavasti:

1 autopaikka / 200 kerrosalaneliömetriä kerrosalaa  
1 autopaikka / 2 samanaikaisesti paikalla olevaa työn-  
tekijää

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

#### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-15)

Korttelialue on varattu maanalaisen rautatietunnelin teknistä kuilurakennusta varten. Alueen sijainti on koordinoitu yhteistyössä Suomirata Oy:n kanssa ja alueen mitoitus vastaa Suomirata Oy:n kunnalle toimittamia mitoitusvaatimuksia.

#### Lähivirkistysalue (VL-20)

Luonnon monimuotoisuutta tukien hoidettava lähivirkistysalue.

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.

Metsä tulee säilyttää täysikokoisena asutusta suojaavilla alueilla. Alueelle saa sijoittaa virkistysreittejä. Alueen polkujen ja reittien suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvavan asukasmäärän myötä lisääntyvä virkistyskäyttö ja maaston kuluminen.

Lähivirkistysalueelle sijoittuu kaavaratkaisussa ohjeellinen Baana-reitti, joka merkitsee kävelyn ja pyöräilyn laatuhyteyttä. Reitin tavoitteena on yhdistää Rykmentinportin yritysalue Keravan kaupungin puolelle Savion asemaan sekä tulevaisuudessa Tuusulan Rykmentinpuiston reitistöön.

Rakennettavan työpaikkakorttelialueen ulkopuolelle VL-20-alueelle on rajattu pv-2-merkinnällä määritetty vedehankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja.

Merkinnällä hule-11 on osoitettu ohjeellisten hulevesirakenteiden sijainnit sekä merkinnällä oja-11 ohjeellisten tulvareittien ja purkupisteiden sijainnit. TY-19-korttelialueelle on merkitty katkoviivalla ohjeellinen vedenjakaja, joka ohjaa korttelialueella muodostuvien

hulevesien jakoa eri purkupisteisiin. Ratkaisut perustuvat Tuusulann Rykmentinportti I asemakaava nro 3630 hulevesiselvityksessä esitettyihin ratkaisuihin (Liite 4b).

### Yleiset määräykset

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan laadukkaasti tai ne on säilytettävä luonnontilaisina.

Korttelialueille saa sijoittaa sähkönjakeluun liittyvän muuntamon.

Kortteleiden rakentamisen tulee toteuttaa yhtenäistä, hyvälaatuista ja hillittyä arkkitehtuuria. Rakennukset on sijoitettava korttelialueiden sisällä niin, että häiriöt ympäristöön minimoidaan.

Kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaajojen ehkäisemiseksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevedet tulee viivyttää ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.

Hulevedet on käsiteltävä niiden laatua parantavalla menetelmällä ennen hulevesien johtamista viivyttäviin rakenteisiin. Lastaus- ja purkupaikat sekä liikennöintialueet tulee varustaa öljynerotuskai-volla. Kiinteistöjen liikennöityjen alueiden hulevedet on käsiteltävä laadullisesti.

Korttelin 5748 tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta koilliselle ja eteläiselle purkureitille. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.

Kaava-alueelta ulos johdettavat hulevedet ja työmaavedet eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua, arvokkaita eliölajeja tai niiden elinympäristöjä.

Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Liikenne

### Lähtökohdat

---

Kaava-alue yhdistyy valtakunnalliseen tieverkkoon kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan Tuusulan itäväylän kautta, joka on alueellinen merkittävä tieyhteys. Pohjoisen suunnalla Kulloontie Tuusulan itäväylä (mt 11466) on nykyisellään Tuusulan keskustan (Hyyrylän) 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.

Tuusulan itäväylän parantamiseksi laaditaan Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelmaa. Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman (2024) tavoitetilassa Tuusulan itäväylä on kaksiajoratainen nelikaistainen tie ja liittymät on toteutettu eritasossa. Tien leventäminen toteutetaan nykyisen ajoradan eteläpuolelle. Tuusulan itäväylän mitoitussnopeus on 80 km/h, lukuunottamatta Kulloontien eritasoliittymän kohtaa, jossa nopeus laskee 60 km/h. Koko suunnittelualueelta poistetaan kaikki tasoliittymät. Poistettavien liittymien tilalle rakennetaan viisi uutta eritasoliittymää, joista Rykmentinpuiston eritasoliittymä sijoittuu Rykmentinportin asemakaava-alueen vierelle.

Rykmentinpuiston eritasoliittymä poistaa nykyiset, rakentuvan maankäytön suorat tasoliittymät ja tarjoaa kehittyvälle Rykmentinpuiston alueelle sujuvat kulkuyhteydet. Aluevaraussuunnitelmassa esitetään myös Rykmentinpuistontie, joka on Rykmentinpuiston uuden eritasoliittymän uusi asemakaavan mukainen katuyhteys Tuusulan Itäväylän yli. Rykmentinpuistontie kytkeytyy Kulloontielle Itäväylän liittymän länsipuolella.

-Jalankulku- ja pyöräilyväylä sijoittuu Tuusulan itäväylän pohjois- ja luoteispuolelle Riihikallion eritasoliittymästä Rykmentinpuiston eritasoliittymän eteläpuolelle. Jalankulku- ja pyöräilyväylä vaihtaa alikulkukäytävän kautta puolta ja sijoittuu ensin Tuusulan itäväylän itäpuolelle, kunnes siirtyy alikulkukäytävän kautta Tuusulan itäväylän länsipuolelle ja sitä edelleen Läntisen Kannistontien ja sen jatkeen varteen

Aluevaraussuunnitelmassa on suunniteltu eritasoliittymien yhteyteen linja-autopysäkit, joiden tarve tarkentuu seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu tukeutuu pääasiassa olevan Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavan katuverkkoon. Asemakaavassa jatketaan

---

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

Kaavaluonnoksen ”baana”-vaihtoehdoista kaavaehdotusvaiheeseen valikoitui vaihtoehto B, jossa kävelyn ja pyöräilyn yhteys kiertää työpaikkakorttelialueen sen eteläpuolelta ja yhdistää Itäväylän varren kävelyn ja pyöräilyn väylän Keravan rajalle Rajatien ja Käpytien kautta Keravan Koivikontielle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Läntisen Kannistontien yhdistämisen tulevaisuudessa Myrtinsuora-kadun kautta Tuusulan itäväylän tulevaan eritasoliittymään, kun Itäväylän parantaminen tulee ajankohtaiseksi.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Tuusulan palvelut löytyvät kaavamuuotosalueen läheisyydestä noin 3 km päästä Hyrylän keskustasta. Kasvava ja kehittyvä Rykmentinpuiston alue lisääntyvine palveluineen on noin 2,5 km päässä kaava-alueesta. Rykmentinpuiston 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 1.0km päässä kaavamuuotosalueesta.

### Kaavaratkaisu

Kaavaehdotuksessa esitetään alueen saavutettavuutta parantavaa jalankulun ja pyöräilyn baanayhteyttä, joka tulevaisuudessa yhdistäisivät alueen sujuvasti Rykmentinpuiston kehittyvän kävelyn ja pyöräilyn verkostoon Keravan kaupungin puolen Savion asemanseudun liikenneyhteyksiin sekä kaupallisiin palveluihin.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

---

### Lähtökohdat

Alue on maastonmuodoiltaan kumpuilevaa ja vaihtelevaa. Alueelle on läjitetty maa-aineksia. Tällä hetkellä alueella on energia-puun keräystä ja haketusta. Muu osa alueesta on vaihtelevasti hoidettua ja vaihtelevan ikäistä talousmetsää. Alueen eteläosa on kosteaa ja soista.

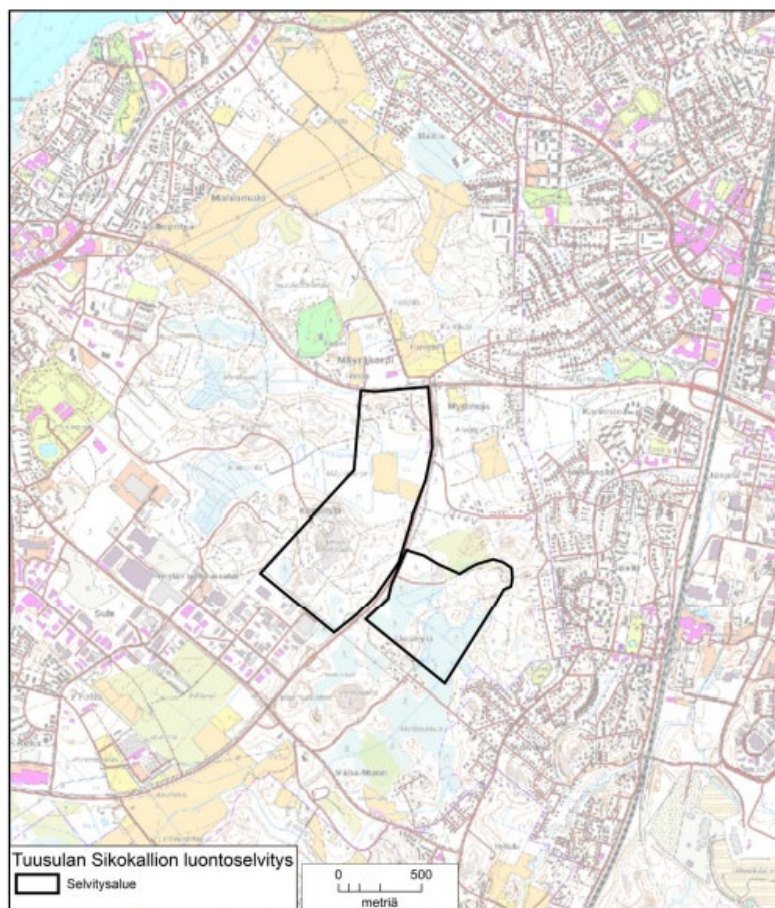
Alue yhdistyy osaksi suurempaa Vantaalle, Tuusulan Rykmentinpuiston alueelle ja Keravalle ulottuvaa metsäaluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Harminkallio-Harminsuo-Matkoisuon luonnonsuojelualue. Alue on 32 hehtaarin laajuinen metsä- ja suoalue ja sijoittuu Tuusulan kunnan kaakkoisosaan. Kohde on maakunnallisesti arvokas luontokokonaisuus.

### Luontoarvot

Kaavaluonnosalueen luontoarvoja on kartoitettu.

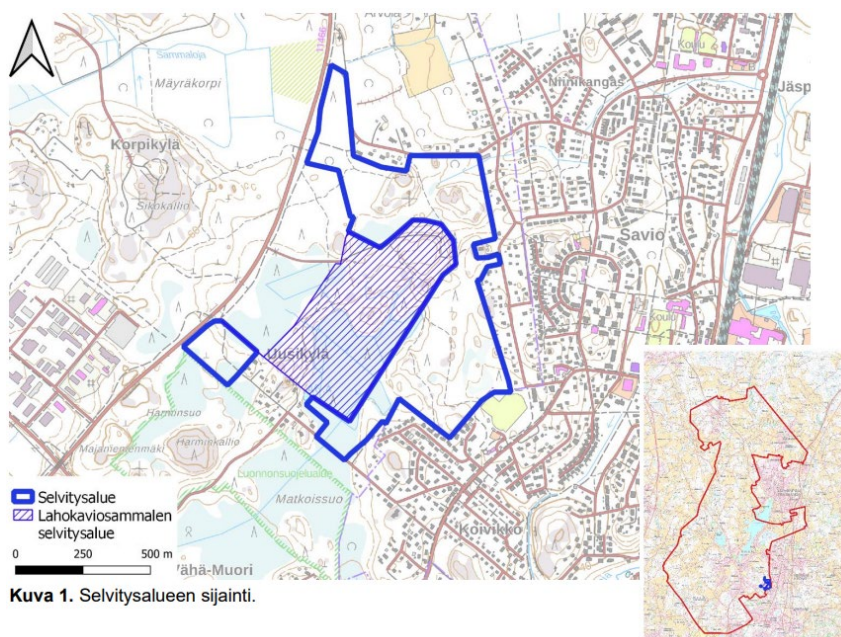
Alueen lounaisosan luontoarvot selvitettiin vuonna 2017 Tuusulan Sikokallion alueen luontoselvityksen yhteydessä. Selvitykseen sisältyivät viitasammakon, pesimälinnuston, lepakoiden ja perhosten selvittäminen sekä kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventointi.

---

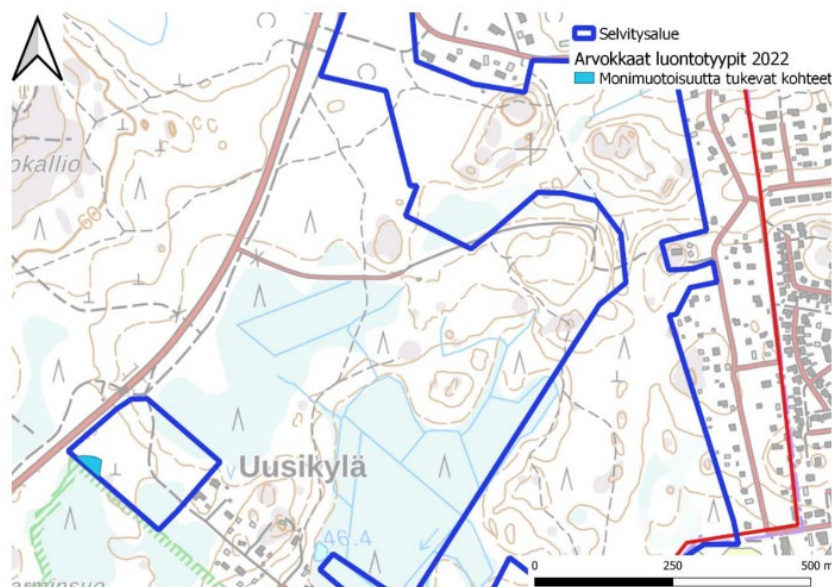


Tuusulan Sikokallion alueen luontoselvityksen mukaan selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Maastoselvityksissä ei todettu kohteita, 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-  
nen & Aalto 2012)





Kuva 1. Selvitysalueen sijainti.



Vuoden 2017 luontoselvitystä täydennettiin vuonna 2022 Rykmentinportin luontoselvitykset Tuusulassa vuonna 2022 -luontoselvityksellä. (Liite 4c)

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

käsitlemättä. 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. Kommealupiini on säädetty kansallisesti haitalliseksi vieraslajiksi. Sen esiintymät tulisi hävittää.

Selvitysalueelle ei rajattu lahokaviosammaleen 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 ekologisena yhteytenä

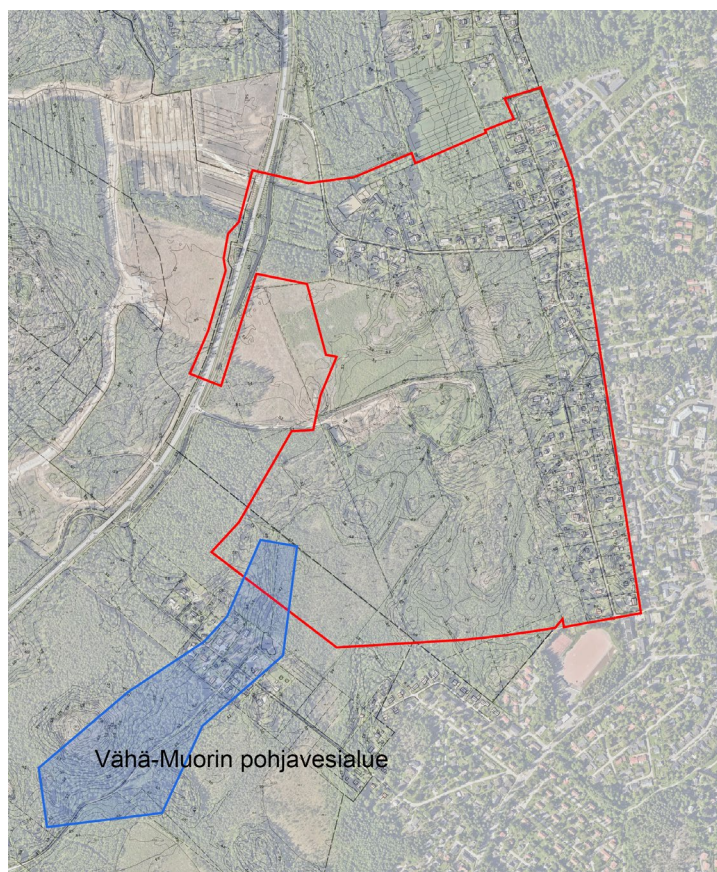
Luonnon monimuotoisuutta tukeva räme on suorassa yhteydessä jo suojeltuun suoalueeseen. Muilta osin selvitysalueen metsäkuviot ovat käsiteltyjä ja alueella on myös suhteellisen laajoja avohakkuita. Ekologisen yhteyden ei itsessään tarvitse olla luontoarvoiltaan erityisen arvokas. Metsälajeille liikkumiseen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

---

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

### Pohjavesi

Kaavaluonnosalueen rajaus ulottuu Vähä-Muorin pohjavesialueelle. Pohjavesialue on luokan 2 pohjavesialue, eli vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.



### Hulevesi

Kaava-alueelle teetettiin hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma (Sitowise, 2024) (Liite 4b). Työssä laadittiin Rykmentinportti I - asemakaavan luonnokseen perustuva hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan suunnitelma, jossa keskitytään pääosin TY-alueen hulevesien hallinnan ratkaisuihin. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on

lisäksi tarpeellisin osin nostettu esiin myös poisjääneisiin alueisiin liittyviä vesienhallinnan näkökulmia, mikäli alueita kehitetään myöhemmin tulevaisuudessa. Hulevesien hallinnassa korostuvat monipuolisesti hyvän määrällisen ja laadullisen hallinnan edistäminen ja luonnon monimuotoisuuden suojeleminen.

Kaava-alue kuuluu Vantaanjoen päävesistöalueeseen (vesistö- aluetunnus 21). Tarkemmin selvitysalue sijoittuu Rekolanojan valuma-alueeseen (21.095), joka on jaettu Keravanjoen valuma-alueesta (21.09). Rekolanoja yhtyy Keravanjokeen noin 15 km päässä Vantaalla. Vantaanjoen, Keravanjoen ja Rekolanojan ekologinen tila on tyydyttävä. Rekolanojan valuma-alue on kokonaisuudessaan n. 39 km<sup>2</sup>. Kaava-alue sijoittuu Rekolanojan valuma-alueen latvoille sen pohjoisosaan. Valuma-alueanalyysin perusteella asemakaavoitettava alue sijaitsee vedenjakaja-alueella, joten sen vesiä purkautuu eri suuntiin viiden eri purkureitin kautta, jotka kaikki lopulta yhtyvät Rekolanojaan.

Suunnittelualueen länsipuolella on Rykmentinpuiston yritysalue -niminen asemakaava-alue, jonne on vuonna 2019 laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Osa Rykmentinpuiston yritysalueesta kuivatetaan kohti itää nyt suunniteltavan Rykmentinportin suuntaan. Vuoden 2019 hulevesiselvityksessä esitettiin hulevesien hallintaratkaisuja, joista Tuusulan Itäväylän länsipuoliset ovat jo toteutettu, mutta itäpuoliset eivät.

### Kaavaratkaisu

### Luonnonympäristö

Kaavaluonnos säilyttää Tuusulan yleiskaavan 2040 sekä ajantasaisen maakuntakaavan mukaiset viheryhteys- ja viheraluevaraukset.

Suunnittelualueen eteläosan metsäaluetta säästetään yhtenäisenä kokonaisuutena virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien turvaamiseksi. Ekologialtaan mahdollisesti herkempi eteläosan soinen on pääasiassa rajattu työpaikka-aluekorttelin ulkopuolelle.

Asutuksen ja yritysalueen välillä on kaavaratkaisussa säilytetty minimissään 50 metrin levyinen metsäalue lähivirkistysalueena (VL-20), jonka asemakaavamääräyksessä turvataan lähivirkistysalueen roolin turvaamista virkistyskäytössä sekä edistetään lähivirkistysalueen kehittymistä ekologisesti monimuotoisemmaksi alueelliseksi ekologiseksi yhteydeksi:

”Luonnon monimuotoisuutta tukien hoidettava lähivirkistysalue. Metsä atulee säilyttää täysikokoisena asutusta suojaavilla alueilla. Alueelle saa sijoittaa virkistysreittejä. Alueen polkujen ja reittien suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvavan asukasmäärän myötä lisääntyvä virkistyskäyttö ja maaston kuluminen.

### Pohjavesi

---

Vähä-Muorin pohjavesialueen alueelle ei sijoiteta rakentamista. Pohjavesialue on merkitty asemakaavakarttaan merkinnällä ”pv-2”, ”Vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja”. Alueen hulevesimääräyksessä määrätään: Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

### Hulevedet

Tuusulan kunnan hulevesiohjelmassa esitetyn prioriteettijärjestyksen mukaiset tavoitteet ja periaatteet hulevesien hallinnalle ovat

- Hulevesien muodostumisen estäminen
- Hulevesien määrän vähentäminen
- Johtaminen suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä
- Johtaminen purkuvesiin

Hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Tuusulan kunnan suunnitteluohjeen mukaisia hulevesien hallinnan mitoitusperiaatteita:

- Hydraulista mitoittamista edellyttävien hulevesirakenteiden suunnitteluperusteena (virtaamaan perustuvat johtamisrakenteet) käytetään kerran viidessä vuodessa toistuvan 10 minuutin kestoisen mitoitusasteen (150 l/s/ha)<sup>11</sup> aikaista mitoitusvirtaamaa. Mitoitusasteen kesto voidaan tarvittaessa muuttaa vastaamaan suunnittelukohteen tai rakenteen ominaisuuksia.
- Hydrologista mitoittamista edellyttävien hulevesirakenteiden suunnittelussa (mitoitustilavuuteen perustuvat rakenteet) voidaan mitoitusperusteena käyttää 1 m<sup>3</sup> mitoitustilavuutta jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> pinta-alaa kohden. Mitoitusperuste vastaa vesimäärältään 9 mm sadetapahtumaa.

Hulevesistä on määrätty asemakaavamääräyksessä:

”Kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaitojen ehkäisemiseksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.”

”Hulevedet tulee viivyttää ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden. ”

”Hulevedet on käsiteltävä niiden laatua parantavalla menetelmällä ennen hulevesien johtamista viivyttäviin rakenteisiin. Lastaus- ja purkupaikat sekä liikennöintialueet tulee varustaa öljynerotuskai-volla. Kiinteistöjen liikennöityjen alueiden hulevedet on käsiteltävä laadullisesti.”

”Kaava-alueelta ulos johdettavat hulevedet ja työmaavedet eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua, arvokkaita eliölajeja tai niiden elinympäristöjä.”

Asemakaavassa on varattu tila hulevesirakenteille hulevesiselvityksen mukaisille hulevesirakenteille merkinnällä ”hule-11” sekä hulevesien käsittelyä ja ohjaamista varten varatut ohjeelliset purkureitit ”oja-3”.

Kaavaratkaisun tuottamien hulevesien tasaisen jakautumisen vastaanottaviin vesistöihin turvaamiseksi on laadittu kaavamääräys sekä asemakaavakartassa on esitetty ohjeellinen korttelin sisäinen vedenjakaja:

”Tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta koilliselle ja eteläiselle purkureitille. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.”

TY-alueen poikki kulkeva nykyinen vedenjakaja tulee pääpiirteisään säilyttää. Alueen lopullisesta tasauksesta ja tonttijaosta riippuen voidaan vedenjakaja säilyttää esimerkiksi siten, että pohjoinen tontti johtaa hulevetensä koilliseen (AHP1 ja AHP2) ja eteläinen tontti etelään (AHP3).

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Rakentamiseen varatut korttelialueet sijoittuvat tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle ja täydentävät nykyistä, rakentuvaa työpaikka-aluetta sen liikenneverkkoon ja infrastruktuuriin tukeutuen. Kaupat, koulut sekä muut lähipalvelut löytyvät Hyrylän keskustasta noin 2 km päästä.

Joukkoliikenteen käyttämiselle on hyvät edellytykset, rautatieasemalle on matkaa vain noin 1 km sekä linja-autoliikenteen pysäkit löytyvät teollisuusalueen lähialueelta Itäväylän varrelta. HSL:n operoima linja-autoliikenne on alueella kehittymässä ja Tuusulan itäväylä on saamassa säännöllisen linja-autoyhteyksivuoron.

Tuusulan Rykmentinpuiston alueelle on Rykmentinpuiston osayleiskaavassa ja muissa selvityksissä laadittu alueellinen kävelyn ja pyöräilyn sekä virkistysreittien verkosto, johon kaavamuu-tosalue linkittyy.

### Kaavaratkaisu

---

Kaavaratkaisu täydentää ja laajentaa olemassa olevaa rakentuvaa työpaikka-aluetta. Kaavaratkaisu keskittää rakentamisen yhteen suureen kortteliin ja säästää ympäröivää viheraluetta yhtenäisenä metsänä. Kaavamääräyksissä ohjataan metsänhoitoa ekologista monimuotoisuutta vaalivaan suuntaan.

Kaavaratkaisu edistää kävelyä ja pyöräilyä. Asemakaavan baana-yhteys eli pyöräilyn ja kävelyn laatu-yhteys yhdistää Tuusulan Itäväylän varren kävelyn ja pyöräilyn reitit Keravan kaupungin puolen Savion rautatieasemalle ja kaupallisiin palveluihin sekä tiiviiseen asutukseen ja tulevaisuudessa myös kehittyvän Rykmentinpuiston alueen kautta aina Tuusulan Hyrylän keskusta asti.

Kaavaratkaisu lisää alueen työpaikkoja ja työpaikkaliikennettä. Tämä parantaa myös edellytyksiä nykyistä laajemmalle linja-auto liikenteelle Tuusulan itäväylällä. Kaavaratkaisu lisää Tuusulan sekä lähiseudun työpaikkaomavaraisuutta ja parantaa yhdyskuntarakenteen sekoittuneisuutta tuomalla työpaikkoja lähelle olemassa olevia asutuskeskuksia.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä. Kaavaratkaisun olemassa olevaa lainvoimaista asemakaavoitettua työpaikka-aluetta laajentava teollisuuskortteli tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Kaava-alueen poikki kulkee lentoradan ajotunnelin alustava linjaus. Työn alla on Lentoradan ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) laatiminen YVA-lain ja -asetuksen mukaisesti. YVA:n rinnalla laaditaan YVA:a 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

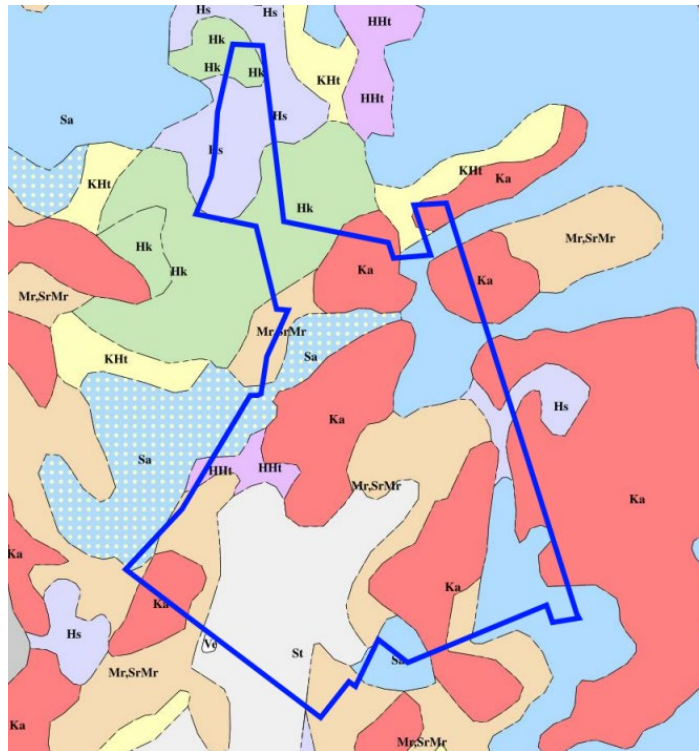
Asemakaavaehdotuksessa on Lentoradan vaatimalle kuilurakennukselle varattu noin 10 422 m<sup>2</sup> laajuinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-15), jolle saa sijoittaa maanalaisen rautatietunnelin toimintaa palvelevan kuilurakennuksen.

---

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Suunnittelualan maaperä on hyvin vaihtelevaa. Pääosin maaperä on savea tai kalliomaata. Maaperässä on myös hienoa sekä karkeaa hietaa, hiesua, hiekkaa, hiekkamoreenia ja rahkaturvetta.



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, kiinteitä haitonta 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 alueille on tuotu vanhan luvan vastaisesti ylijäämämaan lisäksi betoni- ja asfalttijätettä ja mahdollisesti muutakin rakennusjätettä v. 1996.

Tuusulan kunta teetti alueella maaperätutkimukset vuosina 2023 - 2024. (Rykmentinportti I pima-selvitys (WSP Finland Oy,



11.12.2023), Rykmentinportti I pima-lisäselvitys (WSP Finland Oy, 11.4.2024) ja Rykmentinportti I pima-lisäselvitys (WSP Finland Oy, 29.8.2024)) (liite 4a). Tutkimusten tarkoituksena oli selvittää alueelle läjitetyn maa-aineksen laatua ja haitta-aineiden / jätteiden esiintymistä sekä arvioida kiinteistön muiden alueiden mahdollista pilaantuneisuutta.

Ensimmäisessä vuonna 2023 toteutetussa tutkimuksessa otettiin yhteensä 40 maanäytettä 10 koekuopasta ja 48 maanäytettä 7 kairapisteestä. Tutkimusalueella todettiin VNa 214/2007 alemman ohjearvon ylittävä tolueenipitoisuus koekuopassa KK1 ja kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (arseeni, koboltti) yhteensä 4 koekuopassa ja 2 kairapisteessä. Tutkimusalueella ei tutkittujen näytepisteiden osalta todettu pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta.

Ensimmäisessä lisätutkimuksessa tarkoituksena oli selvittää loka-kuussa 2023 alueella suoritettussa tutkimuksessa koekuopassa KK1 havaitun tolueenin levinneisyys. Tutkimuspisteitä sijoitettiin kohdalle, josta tolueenipitoista maata havaittiin, sekä sen ympäristöön. Tavoitteena oli saada yleiskuva tolueenin leviämisestä. Lisäksi selvitettiin täyttöalueelta suotautuvan veden laatua pohjavesiputkesta otetulla vesinäytteellä. Tutkimuksessa otettiin yhteensä 15 maanäytettä 5 kairapisteestä. Tutkimusalueella todettiin VNa 214/2007 kynnysarvon ylittävä tolueenipitoisuus kairapisteessä S12 ja XRF-kenttämittarilla kynnysarvon ylittävä haitta-ainepitoisuus arseenia 1 kairapisteessä (S12). Tutkimusalueella ei tutkittujen näytepisteiden osalta todettu pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta.

Toisen lisätutkimuksen tarkoituksena oli selvittää täytön laatua maankaatopaikan itäpäässä. Lisäksi pohjaveden tilan tarkistamiseksi haketerminaalin ja sen itäpuolella sijaitsevan täyttömäen lähialueelle asennettiin kolme uutta pohjaveden havaintoputkea. Tutkimuksessa otettiin yhteensä 15 maanäytettä 3 koekuopasta. Tutkimusalueella todettiin VNa 214/2007 kynnysarvon ylittävät bentso(a)pyreenin, lyijyn ja sinkin pitoisuudet koekuopassa KK11. Tutkimusalueella ei tutkittujen näytepisteiden osalta todettu pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta.

Jos kohteessa on tarve poistaa rakentamisen yhteydessä maa-ainesta, tulee kynnysarvon ja lokakuun 2023 tutkimuksessa koekuopassa KK1 havaitun alemman ohjearvon ylittävät pitoisuudet huomioida kaivutöissä ja kaivettujen maiden sijoittamisessa. Pitoisuudeltaan kynnysarvon ja alemman ohjearvon väliset jätteettömät maat voidaan yleensä sijoittaa maankaatopaikalle, jolla on lupa vastaanottaa em. maita. Pitoisuudeltaan VNa 214/2007 alemman ohjearvon ylittävät maat tulee sijoittaa muuhun vastaanottoaikaan, jolla on lupa vastaanottaa ko. maa-ainesta.

---

### Täyttömaan määrä

Maankaatopaikan kokonaistäyttömäärää arvioitiin kahdella eri tapaa. Alueelle on läjitetty suuri määrä turvetta ja sen määrää on arvioitu syksyllä 2023. Turvetäyttö saattaa sisältää osittain myös muuta täyttöä. Lokakuun 2023 koekuoppa/kairatutkimuksen jälkeen laadittiin poikkileikkauskuva hyödyntäen vuoden 1998 peruskartasta arvioitua maanpintaa, nykyistä maanpintaa (MML:n laserkeilausaineisto) ja pohjatutkimustietoja. Turvetäytön määrän arvioitiin mallinnuksen perusteella olevan noin 59 000 m<sup>3</sup>. Jätteellisen maa-aineksen määrää sekä kynnysarvon ylittävän jätteettömän maa-aineksen määrää laskettiin käyttäen arvioitua täyttöalueen pinta-alaa ja kenttähavaintojen perusteella pistekohtaisesti arvioitujen kerrospaksuuksien keskiarvoa. Näiden maaainesten kokonaismääräksi saatiin noin 54 000 m<sup>3</sup>. Tämän lisäksi täyttöalueella arvioidaan olevan kynnysarvon alittavaa maa-ainesta noin 16 000 m<sup>3</sup>. Kynnysarvon alittavan maa-aineksen arvioitu määrä huomioon ottaen kokonaistäyttömääräksi tulisi noin 70 000 m<sup>3</sup>. Laskentatavasta riippuen kokonaistäyttömäärän arvioidaan olevan suuruusluokkaa 60 000- 70 000 m<sup>3</sup>.

### Täyttömaan poiston kustannusarvio

Maaperässä ei tehdyissä tutkimuksissa todettu ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia, joten maaperää ei luokitella pilaantuneeksi työpaikka- tai teollisuuskäytössä, eikä alueella ole näin ollen pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta. Vaikka kohteessa ei ole pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta, kohteessa voi tulla tarve poistaa maa-ainesta rakentamisen vaatimassa laajuudessa.

Mikäli maa-aines ei täytä rakentamisen vaatimia stabiliteetti- ja vakausvaatimuksia tai on tarve poistaa maaperässä esiintyvät jätteet, on laskennassa oletettu, että keskimääräinen kaivussyvyys on 2,7 metriä. Kustannusarvioon on laadittu vastaanoton osalta vaihtoehtoisia arvioita maa-aineksen joukossa olevan jätemäärän sekä maa-aineksen haitta-ainepitoisuuksien perusteella.

Riippuen arvioidusta jätteellisen maa-aineksen määrästä täyttömaaperässä sekä poistettavan maa-aineksen syvyydestä, kustannusarvio maaperän kunnostamiselle on noin **3,5 milj. euroa - 1,5 milj. euroa**.

### Kaavaratkaisu

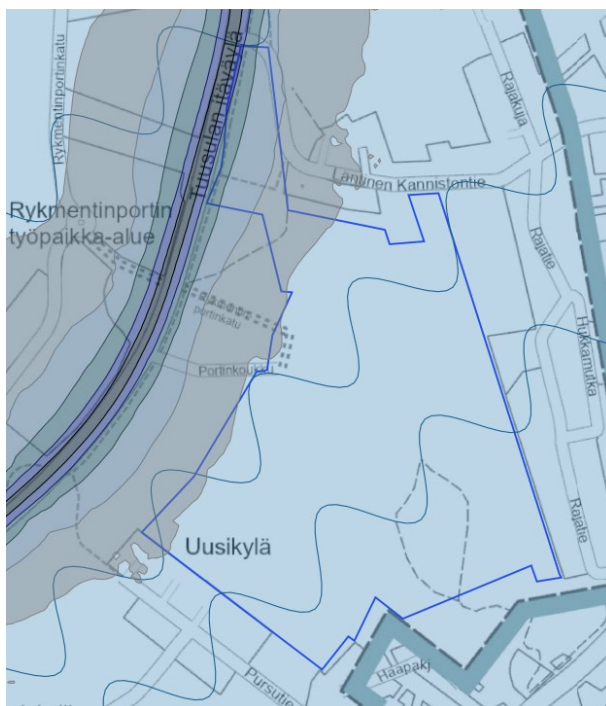
Asemakaavalla ei ole tarpeen ohjata maaperän rakentamista. Rakentamista varten kohteissa on luvitusvaiheessa tarpeen tehdä tarkempia maaperäselvityksiä.

---

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Asemakaava-alueelle melua aiheuttaa Helsinki-Vantaan lentokentän nouseva ja laskeutuva lentoliikenne. Asemakaava sijaitsee suurelta osin sijaitsee ennustetulla LDEN yli 55 dB lentomelualueella. Tuusulan itäväylä aiheuttaa myös alueelle kantautuvaa melua.



*Yhdistelmäkartta liikenne- ja lentomelusta osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajauksen kanssa*

### Kaavaratkaisu

Teolliselle toiminnalle ei aiheudu haittaa melusta.

### Nimistö

Asemakaavassa muodostuvan pohjoisen katulinjauksen nimeksi päätettiin Tuusulan nimistötoimikunnan kokouksessa (5.9.2024) Myrtinsuora.

### Vaikutukset

#### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana kaava-alueelle on teetetty selvityksiä. Asemakaava-alueelle on teetetty hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma, jossa esitettiin ratkaisuihin kaavaratkaisu

pohjautuu. Hulevesien hallinnassa korostuvat monipuolisesti hyvän määrällisen ja laadullisen hallinnan edistäminen ja luonnon monimuotoisuuden suojelu. (Liite 4b)

Vuosina 2023 ja 2024 kaava-alueelle on teetetty maaperätutkimuksia. Tutkimusten tarkoituksena oli selvittää alueelle läjitetyn maa-aineksen laatua ja haitta-aineiden / jätteiden esiintymistä sekä arvioida kiinteistön muiden alueiden mahdollista pilaantuneisuutta. Maaperässä ei tehdyissä tutkimuksissa todettu ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia, joten maaperää ei luokitella pilaantuneeksi työpaikka- tai teollisuuskäytössä, eikä alueella ole näin ollen pilaantuneen maaperän kunnostus-tarvetta. Vaikka kohteessa ei ole pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta, kohteessa voi tulla tarve poistaa maa-ainesta rakentamisen vaatimassa laajuudessa. (Liite 4a)

Lisää hulevesiselvityksestä kohdassa ”Luonnonympäristö -> Hulevedet”, luontoselvityksistä kohdassa ”Luonnonympäristö” sekä maaperäselvityksistä kohdassa ” Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen”

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Rakennusoikeuden hinta yritystonteilla on alueella ollut noin  $160 \text{ € /k-m}^2 * 111\,448 \text{ k-m}^2 =$  asemakaavasta saatava tuotto on noin 17,8 milj.

Kaavaratkaisun kunnallistekniikan toteuttamisen alustavat kustannukset ovat vesihuollon kustannusten kanssa laskettuna noin 930 000 - 1 600 000 euroa ja ilman vesihuoltoa noin 750 000 - 1 300 000 euroa, eli ilman vesihuoltoa voidaan alustavasti arvioida kunnallistekniikan toteuttamisen kustannusten olevan noin 1 030 000 euroa.

Kiinteistöllä 858-405-55-2 on toiminut läjitysalue, maankaatopaikka ja maa-ainesten kierrätyskeskus. Riippuen arvioidusta jätteilisen maa-aineksen määrästä täyttömaaperässä sekä poistettavan maa-aineksen syvyydestä, kustannusarvio maaperän kunnostamiselle on noin 3,5 milj. euroa - 1,5 milj. euroa.

Alustavasti arvioiden kaavaratkaisun toteuttaminen tuottaa kunnalle tuloja tonttien rakennusoikeuden myynnin osalta noin 17,8 miljoonaa, kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisen osalta noin 1 milj. euroa sekä kaava-alueella sijaitsevan täyttömaa-aineksen poistamisen osalta noin 1,5 milj. euroa - 3,5 milj. euroa. Tulojen ja menojen erotus on siis noin 15,3 milj. euroa - 13,3 milj. euroa voitollinen.

---

Arviot ovat kuitenkin vasta hyvin alustavia ja kustannusten osoitautuminen arvioitua korkeammaksi on hyvinkin mahdollista.

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.

Kaavaratkaisu täydentää yhdyskuntarakennetta Tuusulan kunnan ja Keravan rajalla merkittävällä työpaikkarakentamisella ja tuottaa työpaikkoja hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Kaava-alue sijoittuu Tuusulan itäväylän välittömään läheisyyteen sekä noin yhden kilometrin päähän Keravan Savion rautatieasemasta.

Asemakaava-alue sijoittuu olemassa olevan työpaikka-alueen kuppeeseen ja Itäväylän varrelle on jo entuudestaan rakentunut jonkin verran työpaikkatoimintoja. Kaava-alue on luontainen kasvusuunta nykyiselle rakenteelle. Asemakaava mahdollistaa työpaikka-alueen laajentamisen olemassa olevaa katu- ja tieverkkoa hyödyntäen.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun toteuduttua kokonaisuudessaan sen arvioidaan tuottavan liikennettä n. 4000 ajon./vrk, josta raskaan liikenteen osuudeksi arvioidaan 10-20 prosenttia alueen tarkemmasta käytötarkoituksesta riippuen. Liikenne ohjautuu Tuusulan itäväylän suuntaan.

Tuusulan alueen suuret maankäyttöhankkeet ja liikenneverkon muutokset kasvattavat liikennemääriä Tuusulan alueen katu- ja tieverkolle toteutuessaan. Rykmentinpuiston asemakaavan liikennemäärät eivät kuitenkaan merkittävästi vaikuta Tuusulan itäväylän toimintaan. Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman (2024) yhteydessä laaditussa liikenne-ennusteessa on huomioitu tuleva maankäyttö ja sen vaikutukset verkon toimivuuteen. Lisäksi aluevaraussuunnitelmassa varaudutaan asemakaavan länsipuolelle toteutettavaan Rykmentinpuiston eritasoliittymään.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tulevaisuudessa Läntisen Kanniston tien uudelleenohjaamisen Myrtinsuora-rinnakkaiskadulle ja sitä kautta liittämisen Tuusulan itäväylän eritasoliittymään, kun Tuusulan Itäväylän parantaminen on ajankohtaista.

---

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Suurin vaikutus luontoon ja maisemaan syntyy alueen muuttuessa rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Kookas teollisuuskortteli muuttaa lähiympäristöään. Suhteessa lainvoiman saaneeseen, asemakaavan länsipuolella sijaitsemaan Rykmentipuiston työpaikka-alueeseen, Rykmentinportti I -asemakaavan mukaisen kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen ei merkittävästi muuta jo aikaisemmin yritysalueeksi muuttuvan Tuusulan itäväylän varren maisemaa.

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriperintöä eikä havaittavia kulttuuriperintöarvoja. Alueella on sijainnut talousmetsää sekä maanlajitusalue.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Ajantasaisessa asemakaavassa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. 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.

Kaavaratkaisun tuottamat työpaikat ovat tavoitettavissa myös julkista liikennettä käyttäen. Osaltaan alue tukeutuu raideliikenteeseen Savion aseman ollessa vain noin 1,0 km päässä suunnittelualueesta. Kaavaratkaisu täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta ja turvautuu olemassa olevaan liikenneinfrastruktuuriin. Olemassa olevan yritysalueen laajentaminen on omiaan vähentämään yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Kaavaratkaisu vähentää metsäpinta-alaa, puuston määrää sekä hiilinieluja ja lisää vettä läpäisemättömän maan pinta-alaa. Suurilla työpaikka-alueilla on riskinä ympäristön hulevesikuormituksen huomattava kasvaminen tai vastaavasti kosteiden luonnonympäristöjen kuivuminen. Suuret katto- ja asfalttipinnat aiheuttavat paikallista lämpösaarekeilmiötä.

Alueelle on teetetty hulevesiselvitys ja -suunnitelma, joissa esitetyissä ratkaisuissa on huomioitu myös ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Asemakaava säästää huomattavasti alueen metsäpinta-alaa ja lähivirkistysalueen kaavamääräykset tukevat metsien kehittymistä monimuotoisemmiksi, täysikasvuisemmiksi ja paremmiksi hiilinieluiksi. Asemakaavan työpaikka-alueesta suurin osa sijoittuu nykyisen maanlajitusalueen ja vasta hakatun metsän alueelle.

---

### Vaikutukset luontoon

Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää alueen metsää ja luonnonympäristöä sekä kaventaa alueellisia ekologisia yhteyksiä.

Alueen metsät ovat kuitenkin käsiteltyjä, joko harvennettuja, hakkutuja tai nuorta talousmetsää. Luontoselvityksissä kaava-alueelle rajattiin yksi monimuotoisuutta tukeva, arvoluokan 4 kohde, jonka kaavaratkaisu säilyttää.

Asemakaavoittamaton talousmetsä otetaan kaavaratkaisussa asemakaavan piirin lähivirkistysalueeksi. Kaavamääräykset tukevat metsien hoitoa niiden monimuotoisuutta ja maisemallista arvoa tukevalla tavalla. Vaikka metsän pinta-ala vähenee, kaavaratkaisu luo edellytyksiä parantaa säilyvän metsän laatua ekologisenä yhteytenä sekä virkistyskäytössä.

Maankäytön muutos lisää alueella muodostuvia hulevesimääriä. Tällä voi olla vaikutusta myös virtausreittien kannalta. Maankäytön muuttuessa kaavaratkaisun mukaiseksi, rakentuvalla TY-alueella muodostuva hulevesivalunta kasvaa mitoitussadetilanteessa noin 18-kertaiseksi. Koko asemakaava-alueen pinta-alan huomioiden valunta kasvaa noin nelinkertaiseksi.

TY-alueella muodostuvan valunnan määrän kasvaessa ojien ja painanteiden virtaamisessa tapahtuu äärevöitymistä ja etenkin rankkasateiden aikana virtaamavaihtelut ovat hetkellisesti nopeita. Näillä alueilla on riski avouomien eroosiosta aiheutuvalla kiintoaineen kulkeutumiselle ja samentumiselle.

Toisaalta TY-alueen rakentuminen pienentää suoalueille tulevaa virtaamaa kuivina aikoina. Tällä voi olla kesällä haitallinen suoalueita kuivattava vaikutus. TY-alueelta muodostuu hulevesien laadullista kuormitusta.

Asemakaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys sekä hulevesisuunnitelma, jossa esitetyillä ratkaisuilla taataan hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta.

### 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. Työpaikkakorttelin kaavamääräyksillä rajataan työpaikkatoiminnasta aiheutuvaa häiriötä lähiympäristön asukkaille ja liikkujille.

Metsäalueiden säästäminen ja osoittaminen lähivirkistysalueiksi sekä kaavaratkaisun luoma uusi "baana"-yhteys ulkoilu-, virkistys-, ja arkiliikuntakäyttöön mahdollistaa ja parantaa tuusulalaisten virkistysmahdollisuuksia, joka vaikuttaa positiivisesti ihmisten terveyteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä.

#### 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 1100 työpaikkaa, kun toteutuvien työpaikkojen määrää arvioidaan käyttäen samaa kerrointa kuin aikaisemman Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavan vaikutusten arvioinnissa.

## TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Oleva itäpuolinen Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaava mahdollistaa niin uuden eritasoliittymäyhteyden Tuusulan itäväylältä kaava-alueelle, sekä olevan Portinkoukun yhteyden käyttämisen ja kehittämisen.

Tuusulan itäväylän parantamiseksi laaditaan Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelmaa. Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman (2024) tavoitetilassa Tuusulan itäväylä on kaksiajoratainen nelikaistainen tie ja liittymät on toteutettu eritasossa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako muodostettavaan kortteliin 5748.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

---

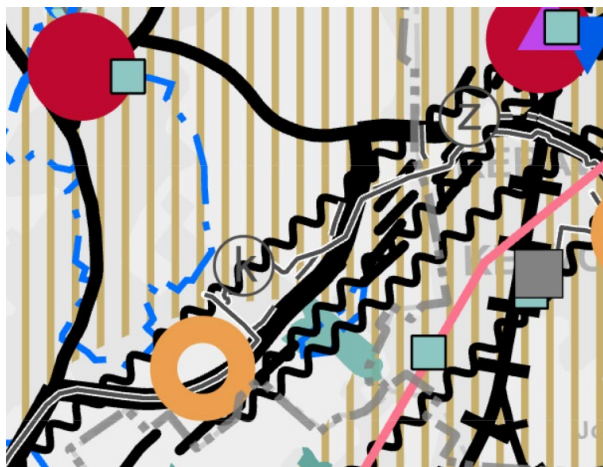


- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- 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 energiahuollon 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 taajamatoimintojen 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 lentokonemeluelue, 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 monipuolimpiin 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 kestävään 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. Kehittämisperiaatemerkinnällä 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 aluevaraustarpeet 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 arvokkaihin 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 kehittä-  
misedellytykset on turvattava.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata jakeluliiken-  
teen toimintaedellytykset.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava  
huomioon ja turvattava raide- ja joukkoliikenteen kehittämisen  
vaatimat riittävät varikkoalueet. Suunniteltaessa muuta maankäyt-  
töä 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 osoi-  
teta:

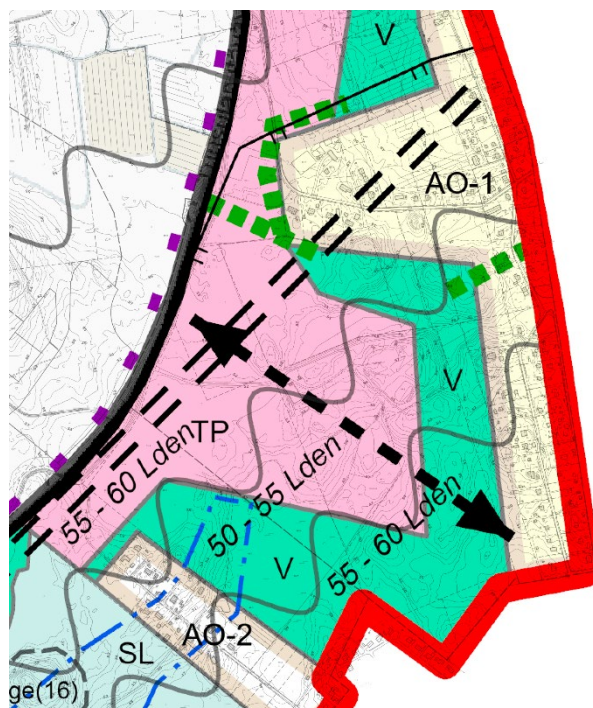
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä pääkaupunkiseudulla  
(Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa)

Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun eri-  
koistavaran kauppa) 10 000 k-m<sup>2</sup>

Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 30 000 k-m<sup>2</sup>

Yleiskaava

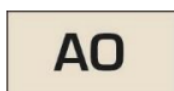
#### Tuusulan yleiskaava 2040



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 yhteystarve.

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

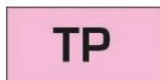


#### Merkinnän kuvaus

---

## 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



### Rykmentinpuiston osayleiskaava 2035

Alueella on voimassa kunnan valtuuston 7.5.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rykmentinpuiston osayleiskaava.

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Rykmentinpuiston osayleiskaavan 7.5.2012 § 48. Helsingin hallinto-oikeus päätti 12.6.2013 hylätä valitukset, jotka oli tehty valtuuston hyväksymispäätöksestä. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyt jatkovalitukset päätöksellään 13.10.2014 muilta osin, mutta kumonnut Finavia Oyj:n valituksesta kunnanvaltuuston ja Helsingin hallinto-oikeuden päätökset päätökseen liitettyyn karttaan merkittyjen AP- ja A-2 alueiden osalta. Osayleiskaava tuli voimaan lukuun ottamatta alueen itäosan, osittain kaava-alueelle sijoittuvia kumottuja AP- ja A-2-alueita.

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

Kaava-alueelle on osayleiskaavassa osoitettu palvelu- ja työpaikatoimintoja 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.

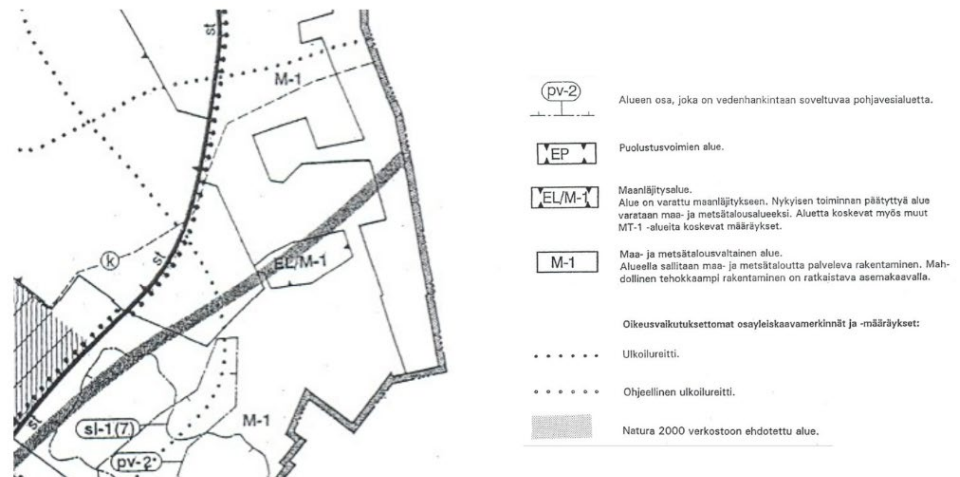
Työpaikka-alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto ja työpaikka-alueita varten. Alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman merkitykseltään paikallisen tilaa vaativan vähittäiskaupan yksikön, joka laatunsa puolesta ei sovellu keskustatoimintojen alueelle. Yksikkökoon tulee olla korkeintaan 5000 k-m<sup>2</sup>. 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.

### Hyrylän laajenemissuunnat -osayleiskaava





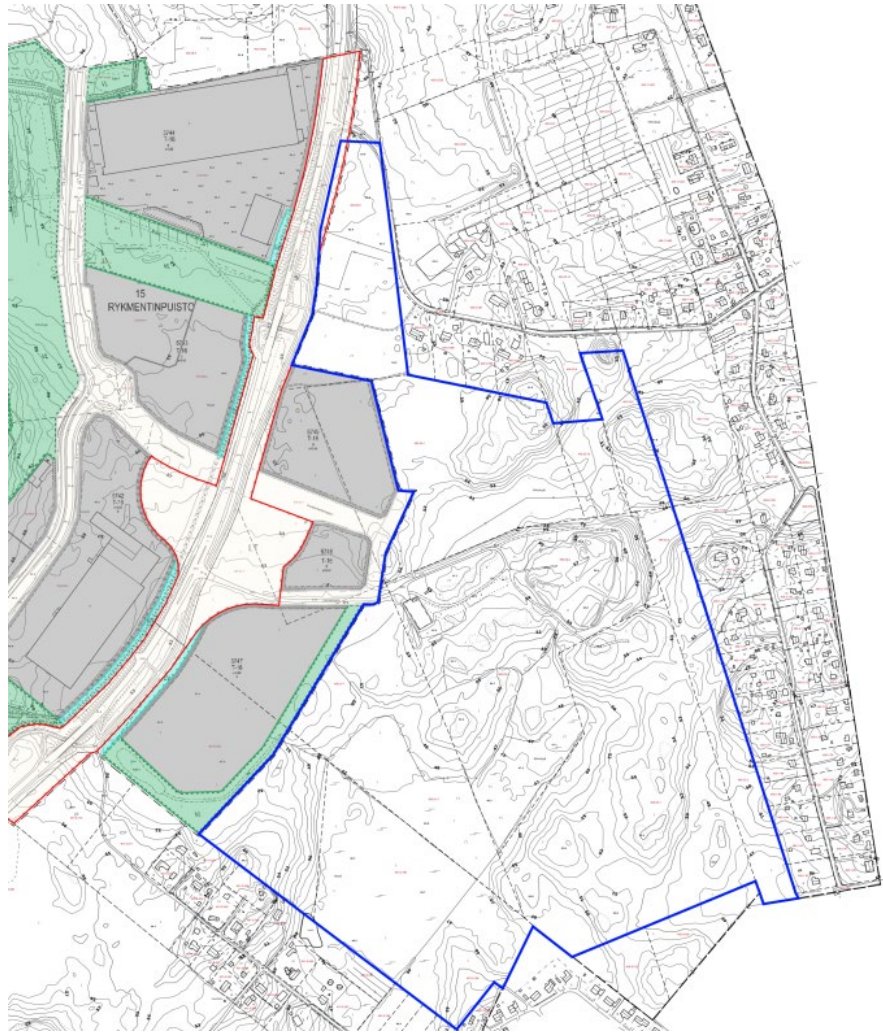
Niiltä osin, joista Rykmentinpuiston osayleiskaava kumoutui, on yhä voimassa vuonna 2001 voimaan tullut Hyrylän laajenemissuunnat -osayleiskaava. Hyrylän laajenemissuunnat -osayleiskaavassa kaava-alueelle sijoittuu puolustusvoimien aluetta (EP), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1), jolla mahdollinen tehokkaampi rakentaminen on ratkaistava asemakaavalla, maanlähjitysalue (EL/M-1) sekä vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja. Osayleiskaavassa esitetyt reitistöt ovat oikeusvaikutuksettomia.

### Lainvoimaisista osayleiskaavoista poikkeaminen

Rykmentinportti I -asemakaavaa valmisteltaessa on todettu, että alueen voimassa oleva yleiskaavatilanne on vanhentunut. Rykmentinpuiston osayleiskaavaehdotuksessa esitetyt asumisen alueet kumoutuivat alueen lentomelun takia, joten maan käyttöä on kehitetty voimassa olevan maakuntakaavan sekä Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksyvän, vielä lainvoimattoman Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaisesti lentomelualueelle soveltuvana työpaikka-alueena sekä ekologisia yhteyksiä säilyttävänä ja luonnon monimuotoisuutta vaalivana lähivirkistysalueena.

Voimassa olevassa Rykmentinportin osayleiskaavassa lähivirkistysalue- ja reittiverkko on laadittu kumoutuneiden asuinalueiden asetteluun ehdoilla, jonka voidaan katsoa olevan periaatteiltaan vanhentunut. Kaavaratkaisussa on suosittu viheralueiden yhtenäisyyttä ja viheralueiden keskittämistä uuden teollisuustoiminnan ja vanhan asuinrakennuskannan väliin.

Asemakaavat



Ote ajantasa-asemakaavasta (19.9.2024)

Asemakaava-alue on asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alue rajautuu Rykmentinportin yritysalueen asemakaavan (kaava nro 3544) itäisiin korttelialueisiin. Nämä korttelialueet ovat kaavamerkinnältään VL eli lähiviheraluetta, TY-16 eli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

#### Pohjakartta

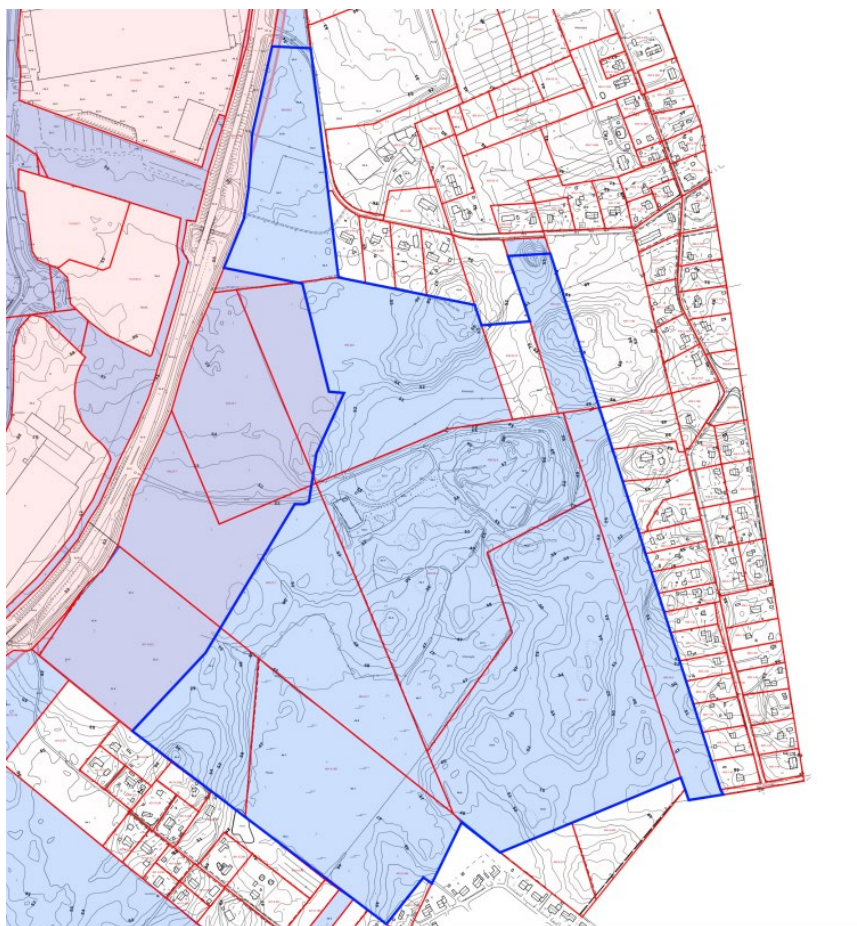
Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

#### Maanomistus

Suunnittelualueella on yksityistä ja kunnan maanomistusta.

Alueen yksityisen maanomistajan kanssa on tarkoituksena tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukainen maankäyttösopimus. Kiinteistöä koskien on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus. Käynnistämissopimus on hyväksytty kuntakehityslautakunnan kokouksessa 19.4.2023 §38.

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, 2023 ja 2024. Suunnittelualueelle on laadittu käynnistämissopimus koskien yksityisomisteista kiinteistöä kaava-alueella. Käynnistämissopimus on hyväksytty kuntakehityslautakunnan kokouksessa 19.4.2023 §38.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä viranomaistahojen kanssa lausuntomenettelyn kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 15.06.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.06.–22.08.2022.

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, ekologisiin 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).

Asukastilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin Rykmentinportin ruokasalissa (Rykmentintie, rak. 48) kaksi erillistä asukastilaisuutta 25.4.2023 ja 20.4.2023. Ensimmäiseen asukastilaisuuteen kutsuttiin kaavaluonnosalueen maanomistajat, toinen asukastilaisuus oli yleinen asukastilaisuus.

Asukastilaisuuksissa keskustelut ja kommentit kohdistuivat esimerkiksi teollisuuskorttelin kokoon ja alueen virkistysalueisiin ja toiveisiin säästää alueen metsiä, rakentamisen tehokkuuteen Rajatien ja Läntisen Kannistontien alueille. Mielenkiintoa oli niin suuremman tehokkuuden kuin vähäisen tehokkuuden puolesta. Asukastilaisuudessa keskusteltiin asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksista sekä kaavan päätöksentekoprosessista.

Liikenne puhututti paljon. Asukastilaisuudessa keskusteltiin Läntisen Kannistontien sulkemisesta sekä tulevaisuudessa asemakaavoitettavien katualueiden leveydestä.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Lausunnot kaavaluonnoksesta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
  - Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
  - HSL
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Uudenmaan liitto
  - Finavia Oyj
-

- Suomi-rata Oy
- Keravan kaupunki

Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaluonnoksesta kohdistuivat hulevesiin, pohjaveteen, maaperän pilaantuneisuuteen, lentomeluun, asumisen sijoittamiseen lentomelun alueelle, viheryhteyksiin ja luonnon monimuotoisuuteen turvaamiseen, alueen kaavatilanteeseen, liikenteeseen sekä Suomiradan linjauksen huomiointiin kaavaratkaisun laatimisessa.

Lausunnot on otettu huomioon kaavaehdotuksessa niin, että työpaikkakorttelin kaavamääräyksiä laadittaessa on painotettu ympäristöön kantautuvien häiriöiden minimointia sekä lähivirkistysalueilla edellytetään puuston säilyttämistä täysikokoisena asutusta suojaavissa kohdissa. Kaavaehdotukseen on teetetty selvityksiä hulevesien ja maan pilaantuneisuuden osalta, joiden pohjalta kaavaehdotusta on laadittu.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Kaavaluonnoksesta saatiin kirjallisia mielipiteitä yhdeksäntoista (19) kappaletta.

Mielipiteet kaavaluonnoksesta kohdistuivat kaavaluonnoksessa esitettyjen asuinalueiden laajuuteen, tehokkuuteen, hulevesiin, viherympäristöön, virkistysalueiden säilyttämiseen, työpaikka-alueesta aiheutuvaan häiriöön, rakentamisaikaiseen häiriöön, liikenteeseen, katujen mitoittamiseen, kevyen liikenteen yhteyksiin Keralle, maaperään, maanlajituspaikkaan sekä kunnallistekniikkaan liittymiseen.

Suuri osa mielipiteistä kohdistui kaavaluonnosvaiheessa esitettyihin Läntisen Kannistontien ja Rajatien alueen luonnossuunnitelmiin. Mielipiteet huomioidaan tulevassa Rykmentinreunan kaavatyössä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteiden laadinnassa.

Osallisten esittämiä mielipiteitä on huomioitu kaavamääräysten laadinnassa, joissa on painotettu häiriöiden minimointia ympäristön asukkaille sekä säilyvien lähivirkistysalueiden ekologisten arvojen ja suojaavuuden edistämistä. Mielipiteiden perusteella kävelyn ja pyöräilyn ”baana”-vaihtoehdoksi valikoitui kaavaluonnoksen vaihtoehto B.

### **Asemakaava-aineistoon tehdyt muutokset kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen**

Asemakaavaluonnos laadittiin lopullista asemakaavaehdotusta laajempaan. Asemakaavaehdotuksen rajausta muodostui niin, että

siihen sisällytettiin vain Rykmentinportin yritysalueita laajentava T-19-korttelialue sekä siihen rajautuvia lähivirkistys- ja katualueita.

Kaavaluonnosvaiheesta kaavaehdotusvaiheeseen:

- 1) Kaavaselistusta ja sen liitteitä on täydennetty
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetty rajauksen, kaavatilanteen ja kaavan tavoitteiden osalta
- 3) Luonnosvaiheessa kerätty palaute ja laaditut vastineet liitetty selostukseen.
- 4) Vaikutusten arviointia on täydennetty
- 5) Selvitykset lisätty kaavaehdotukseen
- 6) Supistettu kaava-alueen rajausta huomattavasti luonnosvaiheen alustavasta rajauksesta
- 7) Laadittu asemakaavakartta ja -määräykset kaavaluonnosten periaatteiden pohjalta
- 8) Kaavaratkaisussa tarkisteltu kortteli, tonttitehokkuuksia, katujen tilavarauksia verrattuna kaavaluonnosvaiheeseen.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

---