

Asemakaavan selostus

Rykmentinportti I

Kaava nro 3630

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3630
PÄIVÄTTY 07.02.2025

Asemakaava koskee:

Tuusulan kunnan

15. (Rykmentinpuisto) kunnanosaa.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 5748 sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, virkistys- ja ka-tualueet.

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 § 88

Kaavaehdotus: KH 30.9.2024 § 319

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §): 17.10. - 18.11.2024

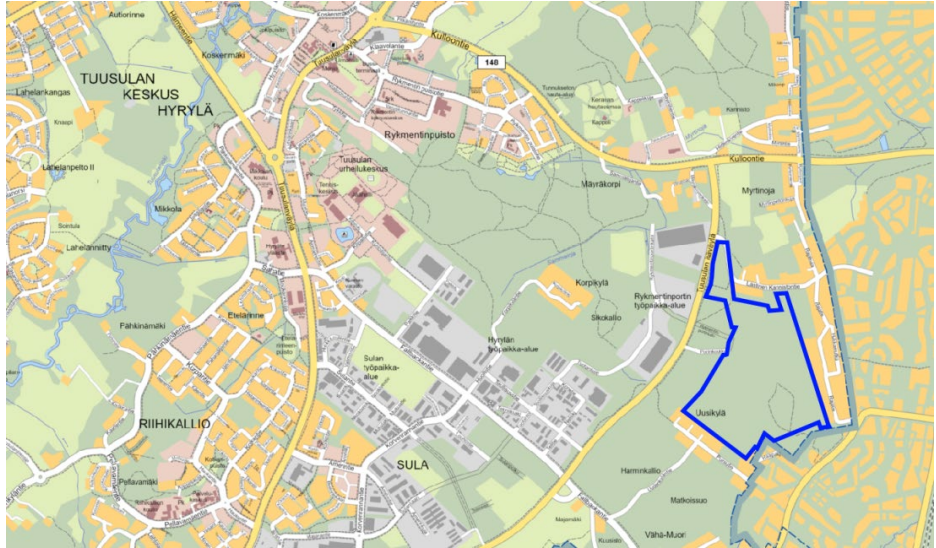
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

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

Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulan itäväylän länsipuolei-
siin alueisiin sekä voimassa olevan Rykmentinpuiston yritysalu-
een korttelialueisiin. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Länti-
sen Kannistontien varren asuinkiinteistöihin. Idässä suunnittelu-
alue rajautuu Rajatien varren yksityisomisteisiin kiinteistöihin. Ete-
lässä 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.....	13
Palvelut	14
Esteettömyys.....	15
Luonnonympäristö.....	15
Ekologinen kestävyys.....	22
Yhdyskuntatekninen huolto	23
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	24
Ympäristöhäiriöt	27
Nimistö	27
Vaikutukset.....	27
TOTEUTUS.....	32
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	33
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	46

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)
 - d) Maantie 11466, Tuusulan itäväylä, Tuusula, ALUEVARAUS-SUUNNITELMAN 2010 PÄIVITYS (Tuusulan kunta, Sitowise 2025), (luonnos)
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. Maankäyttösopimus

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-m². Työpaikka-alueen rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla $e=0,50$.

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen raja-alue sisältää myös yksityisomisteisen kiinteistön, joka on asemakaavoittamaton. Kiinteistön omistajan kanssa on tehty maankäyttösopimus. (KH 20.1.2025 § 5) Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

TY-19, eli ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen laajuus on asemakaavaehdotuksessa 222 895 m². Kortteli voidaan jakaa useammaksi tontiksi. Viheraluetta asemakaavassa on noin 28,87 ha, liikennealuetta noin 0,85 ha ja E-aluetta noin 0,10 ha.

Kaavaratkaisun kunnallistekniikan toteuttamisen alustavat kustannukset ovat ilman vesihuoltoa 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 18,9 miljoonaa euroa, kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisen osalta noin 1,0 milj. euroa sekä kaava-alueella sijaitsevan täyttömaa-aineksen poistamisen osalta noin 1,5 milj. euroa - 3,5 milj. euroa ja kunnan yksityiselle maanomistajalle maksaman maankäyttösopimuskorvauksen ylittävän osan osalta 0,3 milj. euroa.

Tulojen ja menojen erotus on noin 17,1 milj. euroa - 15,1 milj. euroa voitollinen.

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

Kuntakehityslautakunta asetti kokouksessaan 15.3.2023 § 27 Rykmentinportti I -asemakaavan kaavaluonnoksen sekä muutetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Nähtävilläoloaika 6.4. - 8.5.2023 järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 25.4.2023 sekä maanomistajien asukastilaisuus 20.4.2023.

Kaavaehdotus valmisteltiin kaavaluonnoksen pohjalta niin, että kaavarajausta supistettiin käsittämään vain kaavaluonnoksessa

esitetty työpaikkakortteli sekä siihen liittyviä lähivirkistys- ja katu-alueita. Läntisen Kannistontien ja Rajatien alueen asuinalueiden asemakaavoittamista tullaan tutkimaan Tuusulan kaavoitussuunnitelmassa 2024-2027 esitetystä ”Rykmentinreuna”-asemakaava-työssä.

Tuusulan kunnanhallitus on käsitellyt asemakaavaehdotusta 30.9.2024 (§ 319) ja hyväksyi asemakaavaehdotuksen sekä päätti asettaa sen nähtäville. Kaavaehdotuksen materiaali oli julkisesti nähtävillä 17.10. - 18.11.2024.

Kaavaehdotuksesta saapui kirjallisia lausuntoja 7 kpl. Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat mm. sähköjakeluun, yleiskaavatilanteeseen, liikenteen vaikutuksiin, hulevesiin sekä maanalaisen rautatietunnelin varaukseen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen aineistoon on tehty täydennyksiä saatujen lausuntojen perusteella. Asemakaavan hulevesimääräystä on täydennetty. Kaavakartalle on tuotu hulevesirakenteiden ohjeelliset purku-uomat sekä kaavakartalle on lisätty ohjeellinen aluevarausmerkintä maanalaiselle rautatietunnelille (Suomi-radon linjaus). Kaavan liitteitä on täydennetty Maantie 11466 Tuusulan itäväylä, Tuusula aluevaraussuunnitelman 2010 päivityksen materiaalilla.

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 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.

Asemakaava-alueella noudatetaan sitovaa tonttijakoa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 52 ha.

Kaavaratkaisun myötä uutta rakennusoikeutta tulee työpaikka-alueelle 111 448 k-m². Työpaikka-alueen rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla $e=0,50$.

TY-19, eli ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen laajuus on asemakaavaehdotuksessa 222 895 m². Kortteli voidaan jakaa useammaksi tontiksi.

Viheraluetta asemakaavassa on noin 28,87 ha, liikennealueita 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.

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 sisäänajovyölyien 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 kerrosalaneliometriä kerrosalaa
1 autopaikka / 2 samanaikaisesti paikalla olevaa työntekijää kohden

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 laatuyhteyttä. 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 (vj-1), joka ohjaa korttelialueella muodostuvien hulevesien jakoa eri purkupisteisiin. Ratkaisut perustuvat Tuusulan Rykmentinportti I asemakaava nro 3630 hulevesiselvityksessä esitettyihin ratkaisuihin (Liite 4b).

Ohjeellisella aluerajauksella ma-rt-1 on esitetty maanalaisen rautatietunnelin linjausvaraus. Alueelle on suunnitteilla maanalaisen Lentoradan linjaus, jossa on asemakaavan hyväksymisen aikaan meneillään yleissuunnitelmavaihe.

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 sähköjakeluun 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 laatuhaitojen ehkäisemiseksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevedet tulee viivyttää ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1m³ / 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden. Järjestelmien tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niistä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille.

Hulevedet on käsiteltävä niiden laatua parantavalla menetelmällä ennen hulevesien johtamista viivyttyviin rakenteisiin. Lastaus- ja purkupaikat sekä liikennöintialueet tulee varustaa öljynerotuskäivillä. Kiinteistöjen liikennöityjen alueiden hulevedet on käsiteltävä laadullisesti. Purku-uomat on eroosiosuojattava.

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 voimassa oleva asemakaava mahdollistaa niin uuden eritasoliittymäyhteyden Tuusulan itäväylältä kaava-alueelle, sekä olevan Portinkoukun yhteyden käyttämisen ja kehittämisen. Rykmentinpuiston yritysalueen Itäväylän itäpuoleiset yrityskorttelit voidaan toteuttaa vasta Rykmentinpuiston eritasoliittymän toteuduttua.

Tuusulan kunta laatii tiesuunnitelmaa maantielle 11466 Rykmentinpuiston kohdalla. Suunnitelma sisältää uuden eritasoliittymän ja katuverkon järjestelyt sekä pysäkkijärjestelyt ja meluntorjunnan. Tiesuunnitelman laatiminen on aloitettu maaliskuussa 2024. Suunnittelutyö on edennyt luonnosvaiheeseen. Luonnosvaiheessa tarkennetaan teknisiä ratkaisuja ja yhteensovitukset nykyiseen maankäyttöön. Tiesuunnitelma valmistuu tammikuussa 2025, joka jälkeen tiesuunnitelma asetetaan nähtäville.

Tuusulan itäväylän parantamiseksi laaditaan Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelmaa. Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman (2025) tavoitetilassa Tuusulan itäväylä on kaksiajoratainen nelikaistainen tie ja liittymät on toteutettu eritasossa. Tien leventäminen toteutetaan nykyisen ajoradan eteläpuolelle. Tuusulan itäväylän mitoitusnopeus on 80 km/h, lukuun ottamatta 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 mahdollistaa Itäväylän itäpuolisten yritystonttien kehittämisen. Aluevaraussuunnitelmassa esitetään myös Rykmentinpuistontie, joka on Rykmentinpuiston uu-

den 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 mukailleen 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 parantamisen toimepiteet etenevät ja tasoliittymät Itäväylälle poistuvat.

Rykmentinpuiston yritysalueen itäisen puolen toteuttaminen edellyttää Rykmentinpuiston eritasoliittymän valmistumista. Rykmentinportin yritysalueen asemakaavan Portinkoukku-katuyhteyttä voidaan mahdollisesti hyödyntää rakentamisen aikaisen liikenteen järjestelyissä.

Rykmentinportin yritysalueen laajentaminen itään on huomioitu Tuusulan kunnan ja ELY-keskuksen valmistelemassa Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelmassa, joka on toimivuustarkastelun kaavan liitemateriaalina.

Lähtökohdat

Tuusulan palvelut löytyvät kaavamuutosalueen 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 kaavamuutosalueesta.

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 asemansseudun liikenneyhteyksiin sekä kaupallisiin palveluihin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

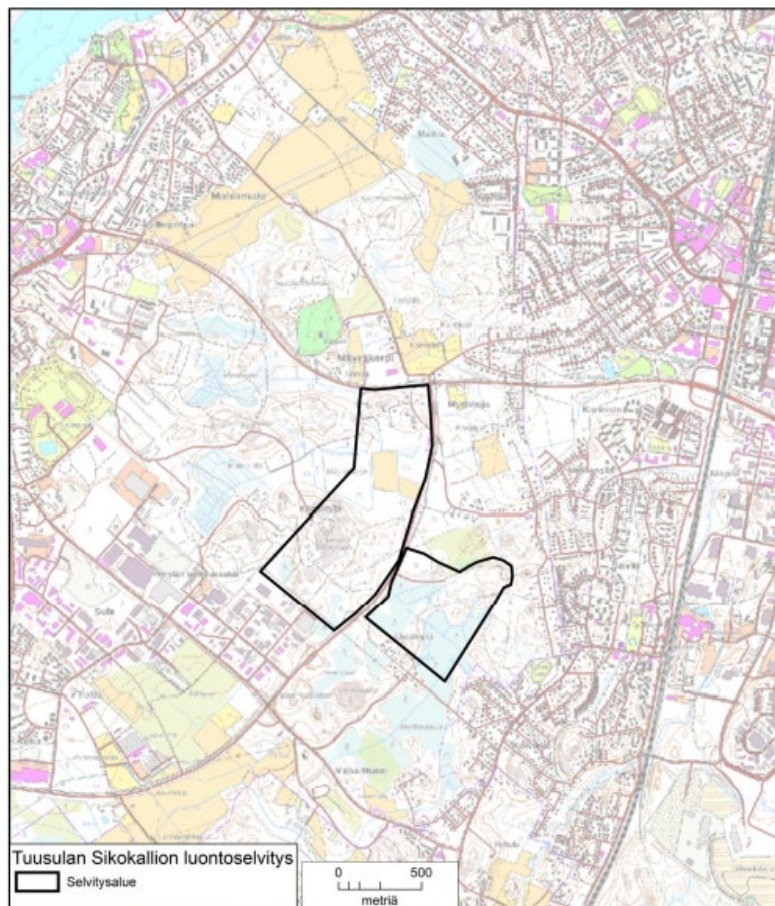
Alue on maastonmuodoiltaan kumpuilevaa ja vaihtelevaa. Alueelle on läjitetty maa-aineksia. Tällä hetkellä alueella on energia-puun keräystä ja haketusta. Muu osa alueesta on vaihtelevasti hoidettua ja vaihtelevan ikäistä talousmetsää. Alueen eteläosa on kosteaa ja soista.

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.

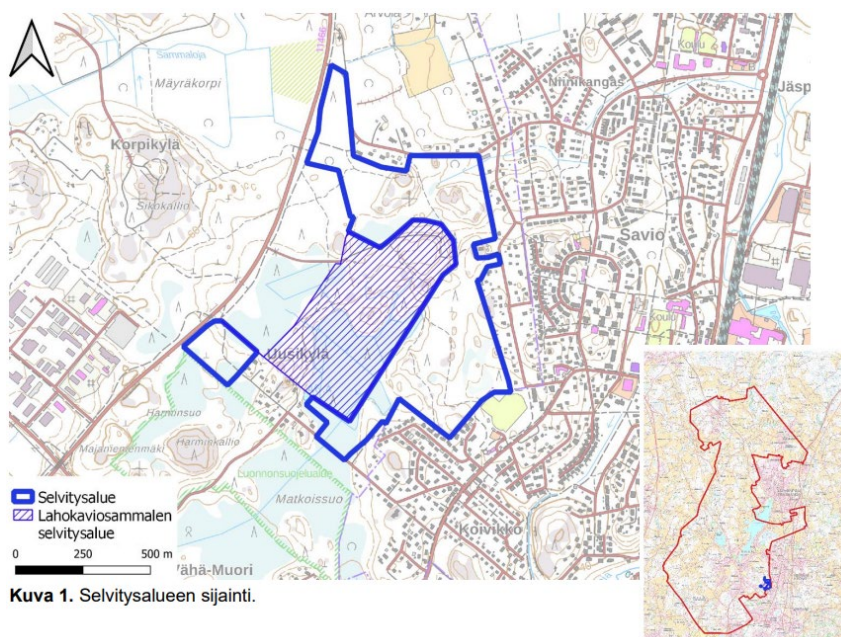
Luontoarvot

Kaavaluonnosalueen luontoarvoja on kartoitettu.

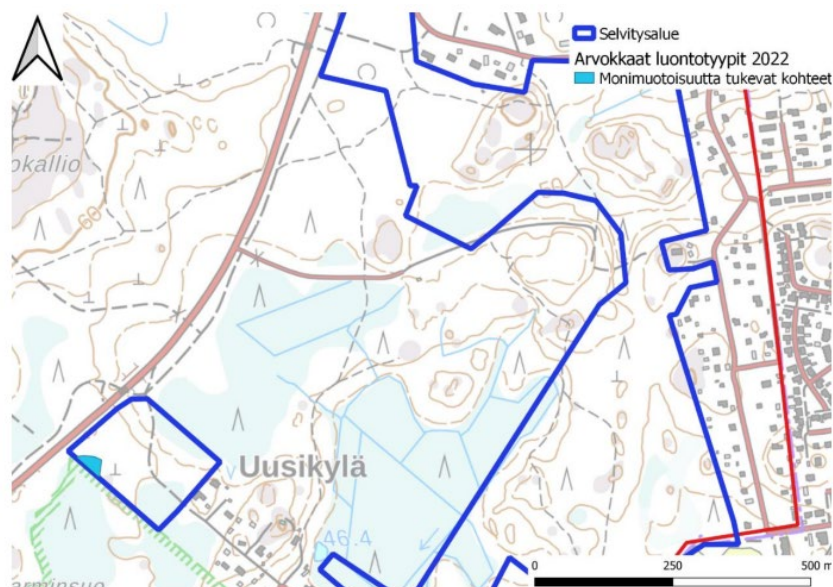
Alueen lounaisosan luontoarvot selvitettiin vuonna 2017 Tuusulan Sikokallion alueen luontoselvityksen yhteydessä. Selvitykseen sisältyivät viitasammakon, pesimälinnuston, lepakoiden ja perhosten selvittäminen sekä kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventointi.



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

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 elinympäristökuviota 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 siritäjäkin, 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.

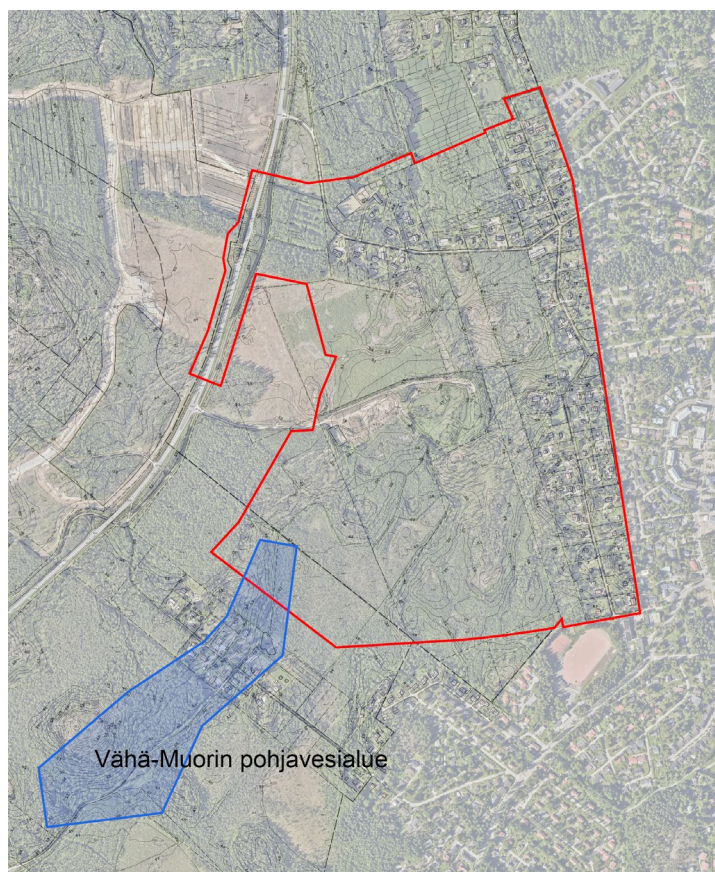
Kirjoverkkoperhosta alueella ei havaittu, joten lajilla ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön. Selvitysalueen arvokas, luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde on isovarparämettä, joka jatkuu selvitysalueen ulkopuolelle suojeltuna suokokonaisuutena. Muutoin alueen metsäkuviot ovat käsiteltyjä ja alueella 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.



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-alue-tunnus 21). Tarkemmin selvitysalue sijoittuu Rekolanojan va-

luma-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 km². 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 ajantasaisten maakuntakaavan mukaiset viheryhteys- ja viheralueva-
raukset.

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 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.

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 mitoitusvirtsateen (150 l/s/ha)11 aikaista mitoitusvirtaamaa. Mitoitusvirtsateen kestoa voidaan tarvittaessa muuttaa vastaamaan suunnittelukohteen tai rakenteen ominaisuuksia.
- Hydrologista mitoittamista edellyttävien hulevesirakenteiden suunnittelussa (mitoitustilavuuteen perustuvat rakenteet) voidaan mitoitusperusteena käyttää 1 m³ mitoitustilavuutta jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² pinta-alaa kohden. Mitoitusperuste vastaa vesimäärältään 9 mm sadetapahtumaa.

Hulevesistä on määrätty asemakaavamääräyksessä:

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

”Hulevedet tulee viivyttaa ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1m³ / 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden. ”

”Hulevedet on käsiteltävä niiden laatua parantavalla menetelmällä ennen hulevesien johtamista viivytettäviin rakenteisiin. Lastaus- ja purkupaikat sekä liikennöintialueet tulee varustaa öljynerotuskäivillä. 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-autoyhteyden.

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 yhteinäisenä metsänä. Kaavamääräyksissä ohjataan metsänhoitoa ekologista monimuotoisuutta vaalivaan suuntaan.

Kaavaratkaisu edistää kävelyä ja pyöräilyä. Asemakaavan baana-yhteys eli pyöräilyn ja kävelyn laatu-yhteys yhdistää Tuusulan Itä-väylän 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-autoliikenteelle 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-alueetta 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 m² laajuinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-15), jolle saa sijoittaa maanalaisen rautatietunnelin toimintaa palvelevan kuilurakennuksen.

Kaavakartalle on merkitty ohjeellinen maanalaisen rautatietunnelin linjauksen ohjeellinen aluerajaus, joka täytyy ottaa huomioon alueen suunnittelussa (ma-rt-1)

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 vastaanotto-oppaikkaan, 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 m³. Jätteellisen maa-aineksen määrää sekä kynnsarvon ylittävän jätteettömän maa-aineksen määrää laskettiin käyttäen arvioitua täyttöalueen pinta-alaa ja kenttähavaintojen perusteella pistekohtaisesti arvioitujen kerrospaksuuksien keskiarvoa. Näiden maa-ainesten kokonaismääräksi saatiin noin 54 000 m³. Tämän lisäksi täyttöalueella arvioidaan olevan kynnsarvon alittavaa maa-ainesta noin 16 000 m³. Kynnsarvon alittavan maa-aineksen arvioitu määrä huomioon ottaen kokonaistäyttömääräksi tulisi noin 70 000 m³. Laskentatavasta riippuen kokonaistäyttömäärän arvioidaan olevan suuruusluokkaa 60 000- 70 000 m³.

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.**

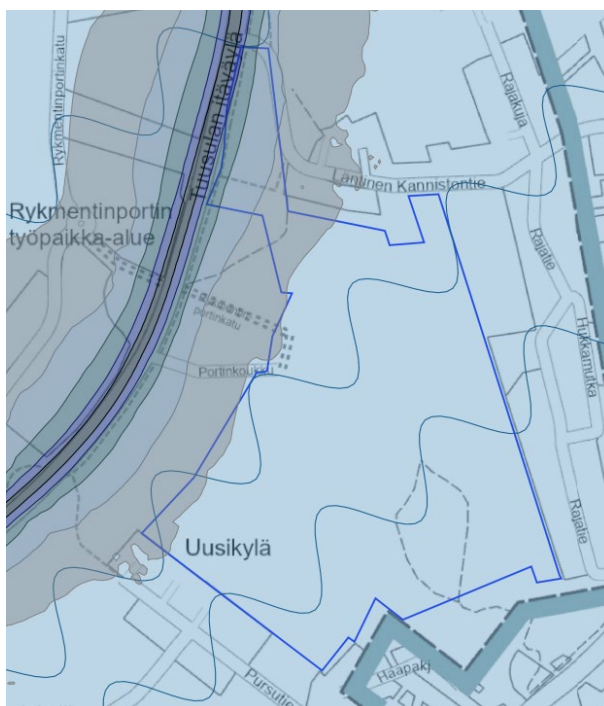
Kaavaratkaisu

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 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 suojele. (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 arvon alueen yritystonteilla arvioidaan olevan noin 170 € /k-m² * 111 448 k-m² = asemakaavasta saatava tuotto on noin 18,9 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.

Tuusulan kunnanhallitus on kokouksessaan 20.1.2025 § 5 hyväksynyt kaava-alueen yksityisen maanomistajan kanssa solmitun maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa maankäyttösopimuskorvauksen alueluovutuksena. Kunta maksaa sopimuskorvauksen ylittävästä osasta kauppahintana 328 663 €.

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 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 17,1 milj. euroa - 15,1 milj. euroa voitollinen.

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

Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla edistetään koko maan monikeskuksista, verkotuvaa 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 käyttötarkoituksesta 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 maanläjitysalue.

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 lämpösaareilmiötä.

Alueelle on teetetty hulevesiselvitys ja -suunnitelma, joissa esitetyissä ratkaisuissa on huomioitu myös ilmastonmuutokseen so-

peutuminen. 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, hakattuja 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 aiheutuvalle 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.

Kaava-alueen lähistöllä on suojelualueita. Noin 500 metrin päässä etelässä kaavaratkaisun työpaikkakorttelista sijaitsee Harminkal-ion-Harminsuon-Matkoissuon 32 hehtaarin laajuinen metsä- ja

suoalue. Hulevesien eteläinen pääpurkureitti alueelta kulkee Matkoissuon ja Harminsuo-Harminkallio-Matkoissuon luonnonsuojelualueen läpi. Hulevesiselvityksen mukaan asemakaavaluonnoksessa esitetty laaja virkistysalue tasoittaa muodostuvaa valuntaa ja pitää eteläisen Matkoissuon vesitasetta entisen kaltaisena.

Vuoden 2022 Rykmentinportin luontoselvitykset Tuusulassa vuonna 2022 -luontoselvityksessä. (Liite 4c) alueelle rajattiin yksi monimuotoisuutta tukeva, arvoluokan 4 kohde. Luontoselvitys suosittaa luontotyyppin säästämistä maankäytössä, mikäli se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Kaavaratkaisussa hulevesien purku-uomat on osoitettu kulkemaan alueen itäpuolitse, samoin nykyisen Rykmentinportin asemakaavan Itäväylän itäpuoleisten työpaikkakortteleiden hulevesien johtamisen purku-uoma yhdistetään kaavaratkaisussa arvokkaan kohteen itäpuolitse ohittavaan purku-uomaan.

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:

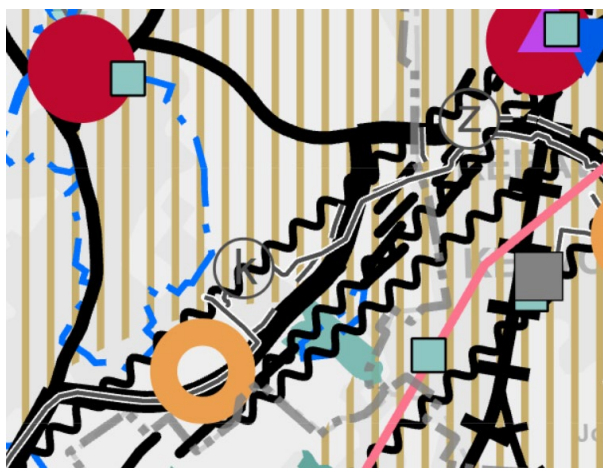
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
 - 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 riittävydestä 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 asemakaavan kuvauksen kohdissa ”alueiden käyttötarkoitus” ja ”kortteli-alueet”, ”liikenne” sekä ”ympäristöhäiriöt”.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (28.1.2025)

Rykmentinportti I -asemakaava-alueen suunnittelua ohjaa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuteen. Kaava on lainvoimainen.

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 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 kestäväää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväään 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.

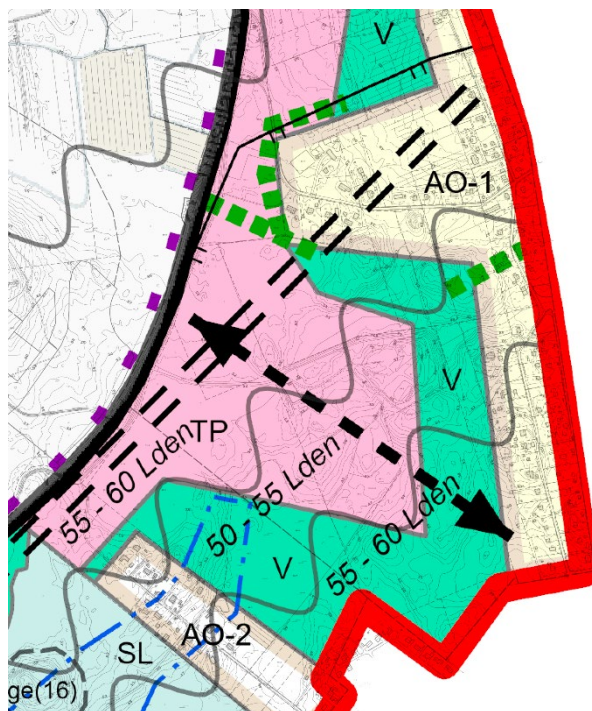
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

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 yhteystarve.

Yleiskaavassa OAS-alueen länsiosaan on osoitettu TP-alueita, 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 omakotitalovaltaisiksi alueeksi.

Kaavamerkinnät



Merkinnän kuvaus

Omakotivaltainen alue

Alue varataan pääosin erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistys-alueita 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

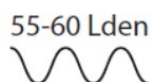
Paikalliseen maankäyttöön liittyvä yhteystarve. Yhteystarpeen sijainti, toteuttamismahdollisuudet ja -tavat tutkitaan tarkemmilla selvityksillä.



Merkinnän kuvaus

Viheryhteystarve

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



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

Alueella on voimassa kunnan valtuuston 7.5.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rykmentipuiston osayleiskaava.

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Rykmentipuiston 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.

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

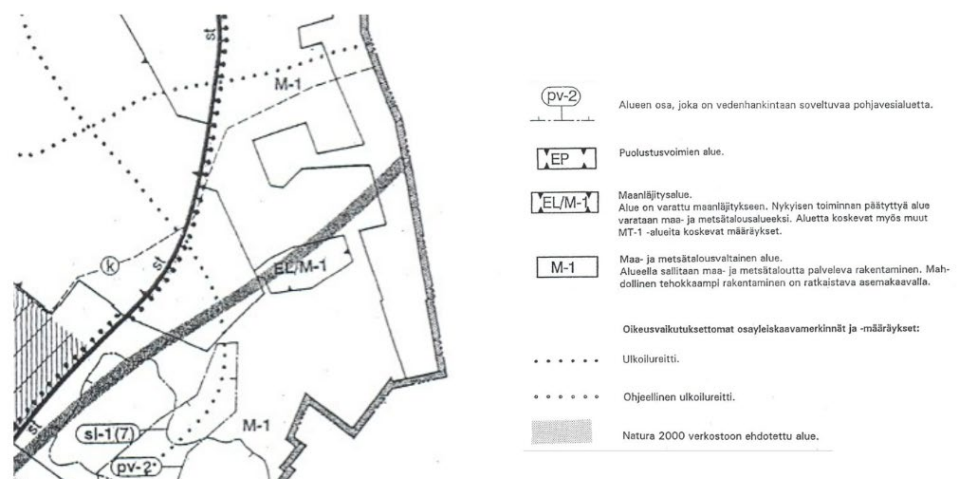
Kaava-alueelle on osayleiskaavassa osoitettu palvelu- ja työpaikatoimintoja sekä asuinpienaloaluetta. Lisäksi alueelle on osoitettu lähialvelujen keskittymämerkinnällä C. Tälle alueelle tulee asemakaavoituksen yhteydessä osoittaa aukio, jolla saa sijoittaa keskustatoimintoja kuten joukkoliikenteen pysäkin 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.

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 tehok-

kaampi rakentaminen on ratkaistava asemakaavalla, maanläjitys- aluetta (EL/M-1) sekä vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen rajaus. Osayleiskaavassa esitetyt reitistöt ovat oikeusvaikutuksettomia.

Yleiskaavatilanteen vanhentuneisuus

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 ilman lainvoimaa olevan Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaisesti lentomelualueelle soveltuvana työpaikka-alueena sekä ekologisia yhteyksiä säilyttävänä ja luonnon monimuotoisuutta vaalivana lähivirkistysalueena.

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

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (AKL 42 §)

Asemakaavaratkaisu sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja yleiskaavan sisältövaatimusten täytyminen on tutkittu Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymän Tuusulan yleiskaavan 2040 selvitysten perusteella.

Alueen tuorein lainvoimainen osayleiskaava on Rykmentinpuiston 2035 osayleiskaava. Osayleiskaavasta on voimassa ainoastaan viheralueet, katu yhteydet sekä C-1 aluekeskuksen lähipalveluiden alueen rajaus alueen asuinalueiden kumouduttua lentomelun vuoksi korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Rykmentinportti I -kaavaratkaisu sisältää noin 55% lähivirkistysaluetta, joka vastaa Rykmentinpuiston osayleiskaavassa esitettyä virkistysalueen määrää kaavan alueella. Aluekeskuksen lähipalveluiden alueen osalta osayleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut, koska asuinalueita ei voi lentomelualueelle toteuttaa.

Niiltä osin, joilta Rykmentinpuiston 2035 osayleiskaava kumoutui Rykmentinportti I -asemakaavan alueella, on voimassa Hyrylän laajenemissuunnat -osayleiskaava. Hyrylän laajenemissuunnat -osayleiskaavassa nämä kohdat ovat suurimmilta osin merkitty M-1-metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla mahdollinen tehokkaampi rakentaminen määrätään toteutettavaksi asemakaavalla. Vähäisiltä osin kaavan alueelle sisältyy myös EL/M1-alueen eli maanläjitysalueen sekä EP eli puolustusvoimien alueen määräykset. Kaavaratkaisu sopeutuu voimassa olevien osayleiskaavojen kokonaisuuteen.

Rykmentinportti I -asemakaavan kaavaratkaisu on Tuusulan kunnanvaltuuston 14.11.2022 § 133 hyväksymän, ei vielä lainvoimaisen Tuusulan yleiskaava 2040 mukainen. Tuusulan yleiskaava 2040 on laadittu alueidenkäyttölain pykälän 39 § yleiskaavan sisältövaatimukset toteuttaen.

Tuusulan yleiskaava 2040 perustuu laajaan selvitysaineistoon, josta osa on laadittu yleiskaavatyön aikana kaavaratkaisujen tueksi. Yleiskaavatyössä on myös hyödynnetty laajasti valmiita selvityksiä ja aineistoja, joita on tuotettu osayleiskaavoja tai esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavoja tehtäessä.

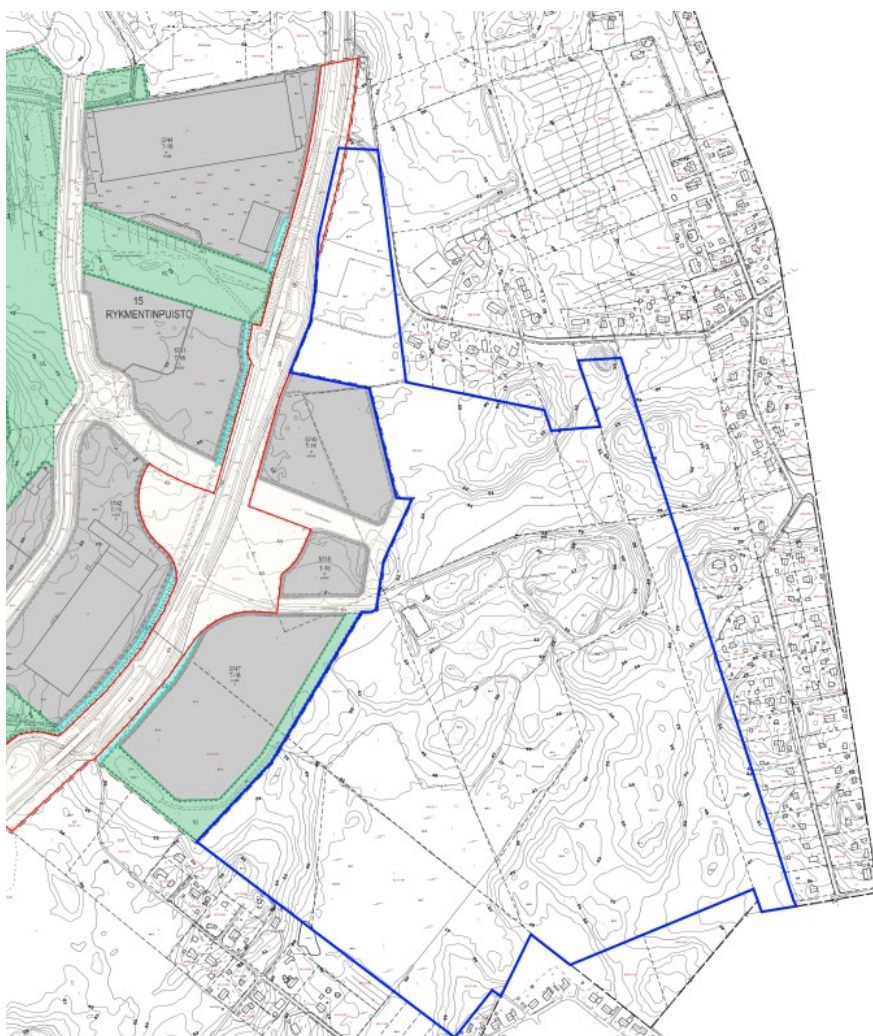
Yleiskaavassa on hyödynnetty mm. näitä selvityksiä:

- *Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen, Tuusula 2021*
- *Kuntien yhteinen reittien kehittämiselvitys, Sweco 2021*
- *Tuusulan joukkoliikennekäytäväselvitys, Sitowise 2020*
- *Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutukset, Pöyry 2020*
- *Natura-kynnysarviointi, Enviro Oy 2020 Metsätalousvaikutusten arviointi, Luke 2018*
- *Kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll 2018*
- *Vaikutusten arviointi, Ramboll 2017*
- *Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017*
- *Tuusulan yleiskaavaehdotuksen ennusteet, 2016 Strafica.12*
- *Tarkistetut liikennemalliennusteet 2016 Strafica*
- *Tuusulan liikennemalli, 2015 Strafica*
- *Tuusulan yleiskaavan liikenteelliset hanketarkastelut ja yleiskaavan tavoiteverkon laadinta 2015 Strafica*
- *Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta –selvitys, 2014*
- *Viheraluestrategia -luonnos 2014, Tuusulan kaavoitus*
- *Ylijäämämaiden vastaanottoalueen etsintä Etelä- ja Keski-Tuusulan alueelta, 2014 FCG*
- *Maisemaselvitys 2011, FCG*

Tuusulan yleiskaavan 2040 sekä kaavaratkaisun mukainen maankäyttö, jossa oleva Rykmentinportin yritysalue laajenee kohti itää

on huomioitu Tuusulan itäväylän liikenteen tavoitetilan suunnittelussa osana Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelmaa (Maantie 11466, Tuusulan itäväylä, Tuusula, ALUEVARAUSSUUNNITELMAN 2010 PÄIVITYS (Tuusulan kunta, Sitowise 2025), (luonnos)) sekä Rykmentinportin yritysalueen liikennejärjestelyjen tarkempien tiesuunnittelmien, esimerkiksi Rykmentinportinkadun - Tuusulan itäväylän eritasoliittymään suunnittelussa.

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

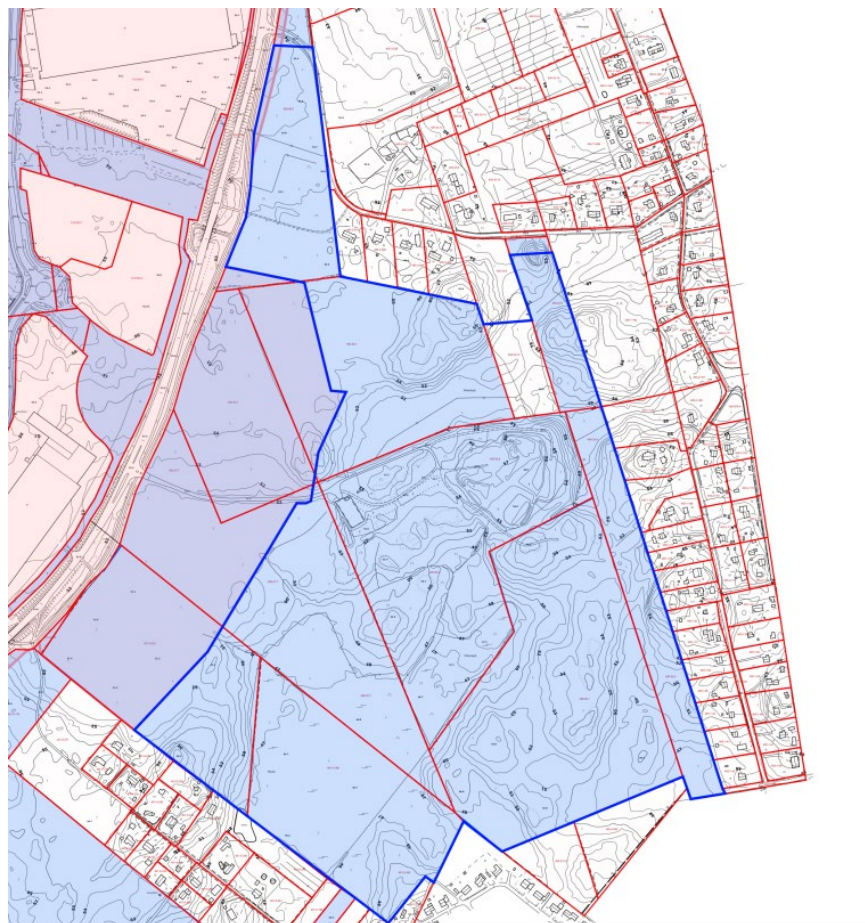
Suunnittelualueella on yksityistä ja kunnan maanomistusta.

Alueen yksityisen maanomistajan kanssa tehdään alueidenkäyttölain 91 b:n mukainen maankäyttösopimus.

Kiinteistöä koskien on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus. Käynnistämissopimus on hyväksytty kuntakehityslautakunnan kokouksessa 19.4.2023 §38.

Tuusulan kunnanhallitus on kokouksessaan 20.1.2025 § 5 hyväksynyt kaava-alueen yksityisen maanomistajan kanssa solmitun maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa maankäyttösopimuskorvauksen alueluovutuksena. Kunta maksaa sopimuskorvauksen ylittävistä osasta kauppahintana 328 663 €.

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 sähköjakeluun.

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 nähtäville. 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. Mielipiteitä oli niin suu-

remman tehokkuuden kuin vähäisen tehokkuuden puolesta. Asukastilaisuudessa keskusteltiin asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksista sekä kaavan päätöksentekoprosessista.

Liikenne puhututti paljon. Asukastilaisuudessa keskusteltiin Läntisen Kannistontien sulkemisesta sekä tulevaisuudessa asemakaa-voitettavien 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, liiken-

teeseen, katujen mitoitukseen, kevyen liikenteen yhteyksiin Keralle, maaperään, maanlajityspaikkaan 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 yritysalueen 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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (AKL 65 §)

Tuusulan kunnanhallitus on käsitellyt asemakaavaehdotusta 30.9.2024 (§ 319) ja hyväksynyt asemakaavaehdotuksen sekä päätti asettaa sen nähtävillä.

Kaavaehdotuksen materiaali oli nähtävillä 17.10. - 18.11.2024 seuraavissa paikoissa:

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

Kaavaehdotusaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla ja lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaa-lehdessä.

Yhteenveto viranomaisten antamista lausunnoista

Kirjallisia lausuntoja saapui 7 kpl

Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat mm. sähkönjakeluun, yleiskaavatilanteeseen, liikenteen vaikutuksiin, hulevesiin, maanalaisen rautatietunnelin varaukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Caruna Oy
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keravan kaupunki
- Uudenmaan liitto
- Finavia Oyj
- Lentorata Oy

Kaavaehdotusvaiheessa ei saapunut kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ympäristökeskuksen, Finavian sekä ELY-keskuksen lausuntojen pohjalta:

Kaavakarttaa on muutettu kaavaehdotusvaiheesta niin, että hulevesiselvityksen mukaiset tulvareitit on tuotu kaavakartalle oja-3-merkinnällä. Kaavamääräyksen hulevesimääräystä on täydennetty virkkeillä

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia ympäröiviin luontokohteisiin on täydennetty virkkeillä ” Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille.” sekä ” Purku-uomat on eroosiosuojattava.”

Lentorata Oy:n lausunnon pohjalta:

Asemakaavaehdotusta on täydennetty ohjeellisella maanalaisen rautatietunnelin linjauksen merkinnällä ma-rt-1 sekä kaavamääräyksellä ”Rautatietunnelin vaatimukset on otettava huomioon korttelien suunnittelussa” tunnelivarauksen aiheuttamien rakentamisen rajoitteiden huomioimisen takaamiseksi.

Asemakaava-aineistoon tehdyt muutokset kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

1. Ehdotusvaiheessa kerätty palaute ja laaditut vastineet liitetty selostukseen.
 2. Asemakaavan liitteitä täydennetty kaavoituksen käynnistämissopimuksen, maankäytösopimuksen sekä Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman luonnoksen osalta.
 3. Maakuntakaavan, yleiskaavatilanteen sekä liikenteen kuvausta täydennetty.
 4. Vaikutusten arviointia sekä liikenteen kuvausta on täydennetty.
 5. Täydennetty asemakaavamääräyksen hulevesimääräystä, lisätty kaavakartalle ohjeelliset huleveden purkureitit sekä ohjeellinen maanalaisen rautatietunnelin linjaus.
 6. Tehty teknisiä tarkistuksia kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin.
-