

Asemakaavan selostus

Rykmentipuiston yritysalue
KAAVA NRO 3544 LUONNOS

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN LUONNOKSEN SELOSTUS ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3544 PÄIVÄTTY 27.3.2019

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 5740.

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

Kaavan nimi:
Rykmentinpuiston yritysalue

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.4.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 26.4.–28.5.2018.

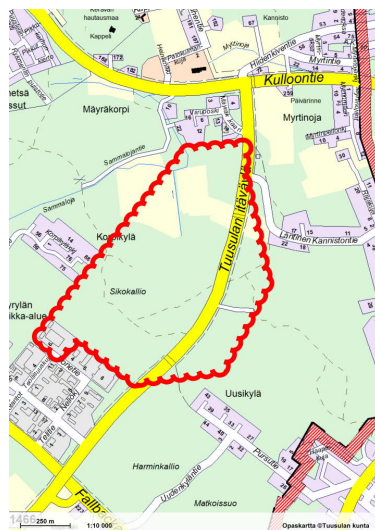
Kuntakehityslautakunta: 27.3.2019

Luonnos nähtävillä: Kuntakehityslautakunta asettaa nähtäville -> Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: **kunnanvaltuusto**

Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Hyrylässä Tuusulan Itäväylän varrella.



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

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

www.tuusula.fi

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö,

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Anneli Piipponen, suunnitteluavustaja

Kunnallistekniikka: Helena Sundström, projektipäällikkö, infra,

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jukka-Matti Laakso,
liikenneinsinööri

Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Maankäyttö: Päivi Hämäläinen

Rakennusvalvonta: Johanna Aho

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Jukka Sahlakari, johtaja

Muut viranomaistahot

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

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Risto Mansikkamäki

SISÄLLYSLUETTELO

<u>TIIVISTELMÄ</u>	5
<u>ASEMAKAAVAN KUVAUS</u>	6
<u>Tavoitteet</u>	6
<u>Mitoitus</u>	6
<u>Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet</u>	7
<u>Liikenne</u>	10
<u>Palvelut</u>	12
<u>Esteettömyys</u>	12
<u>Luonnonympäristö</u>	13
<u>Ekologinen kestävyys</u>	13
<u>Yhdyskuntatekninen huolto</u>	14
<u>Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen</u>	15
<u>Ympäristöhäiriöt</u>	16
<u>Vaikutukset</u>	16
<u>TOTEUTUS</u>	19
<u>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</u>	20
<u>SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET</u>	28

LIITTEET

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

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Rykmentinpuiston osayleiskaavan valmisteluaineisto
- Yleiskaava 2040 selvitykset
 - liikennetarkastelut
 - luontoselvitykset
- Gasum maakaasulinjan yleissuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
- Tuusulan Itäväylän aluevaraussuunnitelma 2010,

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu Hyrylän keskustaajaman läheisyyteen Rykmentinpuiston alueen itäosaan Tuusulan itäväylän varrelle. Alue on rakentamaton entinen varuskunnan harjoitusalue. Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Asemakaavan muutoksella saadaan rakennettua katuyhteys olemassa olevan Hyrylän teollisuusalueen kautta. Tuusulan itäväylän aluevaraus suunnitelmassa on alueen liittyminen tieverkkoon ratkaistu eritasoliittymällä. Ennen Itäväylän parantamista nelikaistaiseksi tutkitaan tilapäisen liittymävaihtoehtot toteuttamista.

Sikokallion lakialue säilytetään rakentamisesta vapaana virkistys- ja ulkoilualueena huomioiden alueella olevat luontoarvot. Rykmentinpuiston viheraluetta / Keravan ja Hyrylän välistä kävelyn ja pyöräilyn laatukäytävää varten on kaavoitettu lähivirkistysaluetta. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 81 ha ja korttelialuetta luonnoksessa on noin 33 ha. Rakennusoikeutta asemakaavalla muodostuu noin 132 000 k-m².

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

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

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

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

*** Kuntakehityslautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Osallisten mielipiteiden ja lausuntojen keräämistä varten.**

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

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

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

Oastekstiä

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

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

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 81,37 ha. Rakennusoikeutta muodostuu tehokkuusluvulla $e=0,4$. Rakentamiseen varattujen korttelialueiden pinta-ala on noin 33 ha ja rakennusoikeutta muodostuu noin 132 000 k-m².

Asemakaavalla muodostuu työpaikkoja arviolta noin 1 350 kpl, arvio on suuntaa antava riippuen toimialasta ja toimipaikan koosta sekä tuotantomäärästä. Alueen liikennetuotos rakentamisen toteutuessa täysimääräisesti on noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 1 600 ajoneuvoa.

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

www.tuusula.fi

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on rakentamaton metsäinen rakentamiseen varattu alue Tuusulan Itäväylän varressa.

Alueen historia

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

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

Hyrylän kylän katsotaan kehittyneen ja kasvaneen pääosin varuskunnan rakentamisen ansiosta. Varuskunnan rakentaminen toi seudulle työtä ja työvoimaa muulta Suomesta, pääasiassa Porvoosta, Mäntsälästä ja Pohjanmaalta. Seudulle muutti myös venäläisiä kauppiaita ja virkamiehiä ja monet varuskunnan palveluksessa olevat venäläiset hankkivat seudulta kesäasuntoja. Hyrylästä kehittyi monikielinen ja –kulttuurinen keskus. Koska Hyrylän varuskunta sijaitsee teiden risteyksessä varuskunnan ja

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

www.tuusula.fi

sitä ympäröivän alueen suhteet olivat suurimmaksi osaksi avoimet ja hyvät. Autonomian ajalla varuskunta oli taloudellisesti varsin suljettu yhteisö, mutta Suomen itsenäistyttyä liiketoiminta vilkastui. Varuskunnan sairaalassa kävivät alueen siviilit ja vaikeina aikoina varuskunta ruokki seudun vähävaraisia. Toiseen maailmansotaan mennessä Hyrylän kylästä oli kasvanut Etelä-Tuusulan keskus.

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

Varuskunnan lakkauttamisen jälkeen alue tuli osittain Tuusulan kunnan omistukseen. Alueen kehittämistä varten laadittiin Rykmentinpuiston osayleiskaava, jossa alueita varattiin asumiseen ja työpaikka-alueeksi. Työpaikka-alueen vierelle oli osoitettu asuisen aluetta, joka on lentomelun aiheuttaman häiriön vuoksi poistettu osayleiskaavasta Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun mukaisesti.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-16)

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

(T-16) Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue
Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 10% pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Myymälätiloja ei saa rakentaa elintarvikemyyntiä varten. Tontin rakennusalueelle saadaan asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kevytrakenteisia katoksia ja muita suojarakennelmia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta.

Yleiset määräykset:

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

Korttelialueelle saa sijoittaa sähkönjakeluun liittyvän muuntamon.

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

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

Tonttien tulee liittyä hulevesijärjestelmään.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa korttelialueilla. Korttelialueilla tulee varata 2 % pinta-alasta hulevesien viivyttämistä varten. Piha-alueen materiaalien ja maaston muotoilun tulee edistää alueen sisällä tapahtuvaa hulevesien viivyttämistä. kattovesien ja muilta puhtailta pinnoilta tulevia vesiä voidaan imeyttää maaperään pohjaolosuhteiden niin salliessa.

Julkisivuun ja kattopintaan saa asentaa aurinkopaneeleita tai muita energiankeräimiä.

Asemakaavalla muodostuvat korttelialueet voidaan tarvittaessa jakaa pienemmiksi tonteiksi tarpeen mukaan. Rakentamista

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

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

www.tuusula.fi

varten on varattu suhteellisen suuret korttelialueet, joiden tehokkuuslukuna on $e=0,4$. Rakennuskorttelien pinta-alat vaihtelevat 7,7 ha – 1 ha välillä mahdollistaen erikokoisten teollisuus- ja varastorakennuksien toteuttamisen.

Korttelialueet ja tontit liittyvät katuverkkoon ja suuremmat korttelialueet on sijoitettu Tuusulan Itäväylän varrelle. Tuusulan Itäväylän suuntaan tavoitellaan laadultaan korkeampitasoista rakentamista. Julkisivujen tulee olla väritykseltään rauhallisia ja harmaaseen taitettuja. Pienialaisena tehosteena tulisi käyttää kirkkaita tehostevärejä. Toimisto- ja asiakaspalvelutilat tulisi erottaa värityksellä teollisuus- ja varastotiloista. Kadun varressa sallitaan yksi ulkotilaohjeen mukainen mainos- ja informaatiotorni tonttia kohti. Rakennuksiin on mahdollista kiinnittää mainostekstejä ja logoja. Rakennuksissa mainoslaitteet ovat sallittuja katujulkisivun ”tunnistenauhassa” sekä katua vastaan kohtisuoraan olevissa julkisivun osissa.

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

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue on varattu virkistys- ja ulkoilualueeksi Hyrylän asukkaille. Lähivirkistysalue toimii ekologisena yhteytenä laajemmille yhtenäisille metsäisille alueille. Se erottaa myös yritysalueen asumisen alueista toimien pehmentävänä maisemaelementtinä ja puskurivyöhykkeenä.

Urheilu ja virkistyspalveluiden alue (VU)

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

Liikenne

Lähtökohdat

Alueen halkaisee Tuusulan itäväylä, joka on alueellinen merkittävä tieyhteys. Pohjoisen suunnalla Kulloontie

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

Tuusulan kunnassa on laadittu kaavaluonnos Rykmentinpuiston alueen rakentamisesta pääosin asuinkäyttöön. Lisäksi on laadittu kaavaluonnos Sulan nykyiselle teollisuusalueelle. Näiden alueiden aiheuttama uusi liikenne sekä Hyrylän läpikulkuliikenteestä uudelle Hyrylän itäiselle ohikulkutielle siirtyvä osuus on ennusteiden mukaan merkittävä.

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

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

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

torjunnan periaatteet sekä tiejakson kehittämisen ympäristölliset periaatteet (maisema, kaupunkikuva ja maankäyttö).

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

Kaavaratkaisu

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

Alueen liikennetuotos rakentamisen toteutuessa täysimääräisesti on noin 5300 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 1600 ajoneuvoa.

Palvelut

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa mahdollistetaan liiketilan rakentaminen.

Esteettömyys

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

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alueen luontoarvoja on kartoitettu. Pääosa havaituista luontokohteista sijoittuu asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Sikokallion selvitysalue sijaitsee Tuusulan kunnan eteläosassa, Hyrylän teollisuusalueen koillispuolella ja Tuusulan Itäväylän varrella (kuva 1). Alue rajoittuu pohjoisessa Kulloontiehen ja idässä Tuusulan Itäväylään. Laajennusalue sijoittuu Tuusulan Itäväylän itäpuolelle Uusikylän asuinalueen pohjoispuolelle (kuva 1). Selvitys-alue on pääosin metsää. Mäyräkorven itäpuolella on entistä peltoa ja alueen pohjoispäässä pientaloasutusta. Vuosina 2006–2007 tehdyt Hyrylän varuskunta-alueen luontoselvitykset (Faunatica Oy 2006, 2007) kattoivat suurimman osan Tuusulan Itäväylän länsipuolisesta selvitysalueesta. Lisäksi vuoden 2007 liito-oravaselvitys (Faunatica 2007) ja linnustoselvitys (Honkala & Niiranen 2007) kattoivat osan selvitysalueesta. Ympäristö-tutkimus Oy Metsätähden (1992) kallioalueselvitys kattoi koko kunnan alueen. Lisäksi selvitystä varten olivat käytettävissä Suomen ympäristökeskuksen (2017) uhanalaistiedot sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (2017) liito-oravatiedot Tuusulan kunnan alueelta.

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavan rajauksella pyritään jättämään alueen luontoarvoja sisältävät kohteet rakentamisen ulkopuolelle. Sikokallion lakialue varataan virkistys- ja urheilualueeksi, joka tukee läheisen urheilupuiston toimintaa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Rakentamiseen varattu korttelialue sijoittuu tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Kaupat, koulut sekä muut lähipalvelut löytyvät Hyrylän keskustasta noin 2 km päästä. Joukkoliikenteen käyttämiselle on hyvät edellytykset, juna-asemalle on matkaa noin 3 km sekä linja-autoliikenteen pysäkit löytyvät teollisuusalueen lähialueelta. Linja-autoliikenteen kehittäminen vaatii verkostollista tarkastelua ja ajoreittien suunnittelua alueen rakentuessa. Pyöräilyn- ja jalankulun kehittäminen Yleiskaavatyön yhteydessä koko kaava-alueelle on tehty energia, ekologisuus ja hiilitase tarkasteluja.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa varataan tarvittava tila joukkoliikenteen pysäkkejä varten. Alueelle varataan tarvittava tila Hyrylän ja Keravan väliselle jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävälle. Korttelialueet avautuvat suotuisen ilmansuuntaan mahdollistaen esimerkiksi aurinkoenergian tehokkaan hyödyntämisen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

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

Hulevedet

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

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

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

www.tuusula.fi

Alueelle on tarkoitus rakentaa hulevesialtaita tasaamaan ja viivyttämään sade- ja sulamisvesien valumista vesistöön.

Maakaasu

Maakaasu linjan siirto

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

Viemärointi

Viemäroinnin yleissuunnittelu on käynnistetty. Kaava-alueella ei tarvita erityisiä alue varauksia vesi ja viemäri järjestelmiä varten.

Kaavaratkaisu

Hulevesien hallintaa varten tarvittava aluevaraus on osoitettu asemakaavassa ohjeellisena hule-x määräyksenä.

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

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

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

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

Kaavaratkaisu

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

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

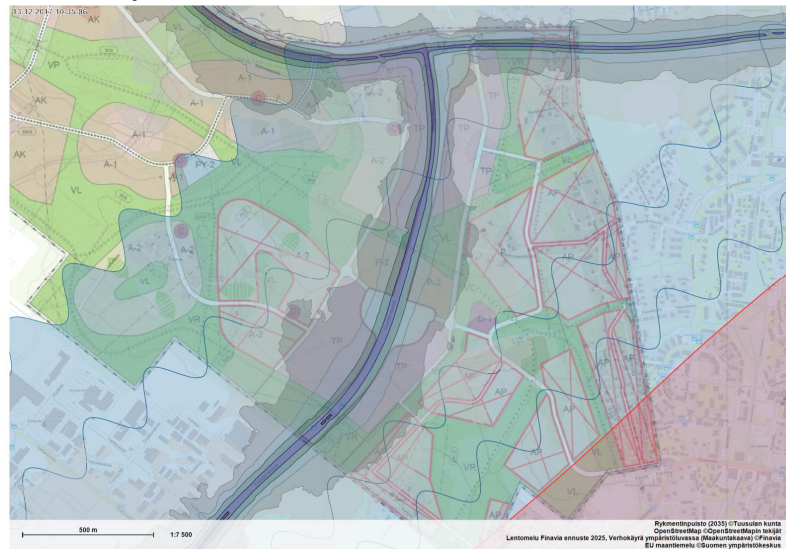
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

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



Kaavaratkaisu

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

Nimistö

Alueelle tarvitaan kadunnimiä ja yleistä nimistöä. Yritysalueen nimestä pidetään yrittäjille kohdennettu nimikilpailu yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu nykytilanteeseen ja asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

Asemakaava nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta. Rakennusoikeuden hinta yritystonteilla on alueella ollut noin $80\text{-}100 \text{ €/k-m}^2 * 135\ 000 \text{ k-m}^2 =$ asemakaavasta saatava tuotto 13 milj. Alueen liittämiskustannukset ja hulevesirakenteet palvelevat laajempaa aluetta sekä tulevaa rakentamista.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

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

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

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

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

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennemäärä alueella kasvaa rakentumisen myötä. Liikennemäärän lisäys on arvioitu liittymätarkastelun yhteydessä. Liikenteelliset vaikutukset jäävät arvion mukaan vähäisiksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan on arvioitu havainne kuvien kautta. Ulkotilaohjekortilla ohjataan rakentamisen soveltuminen kaupunkikuvaan ja pyritään ohjaamaan teollisuusrakennusten ulkoasua. Suurin vaikutus muodostuu alueen muuttuessa metsäisestä alueesta rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida Rykmentinpuiston taideohjelma ja mahdollistaa taiteen sijoittaminen osaksi ympäristöä ja kaupunkikuvaa. Alueella ei ole rakennettua kulttuuriperintöä. Alue on rakentamaton armeijan harjoittelukäytössä ollut metsäinen alue. Alueella ei ole havaittavissa kulttuuriperintöarvoja.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

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

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

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

www.tuusula.fi

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

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

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

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

Yritysvaikutukset

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

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

Muut merkittävät vaikutukset

TOTEUTUS

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

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

www.tuusula.fi

Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

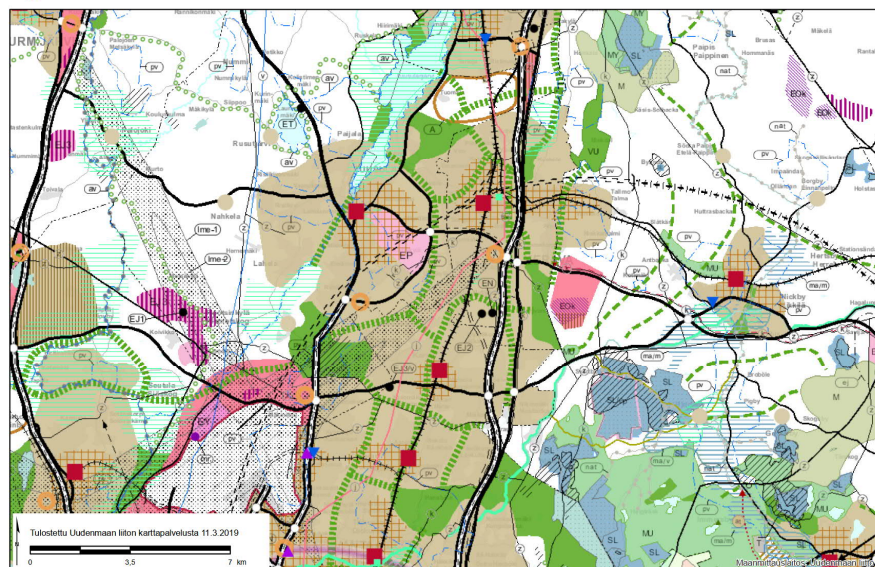
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.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

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Uudenmaan liitto
Nylands förbund Lainvoimaisten maakuntakaavojen yhdistelmä 2014



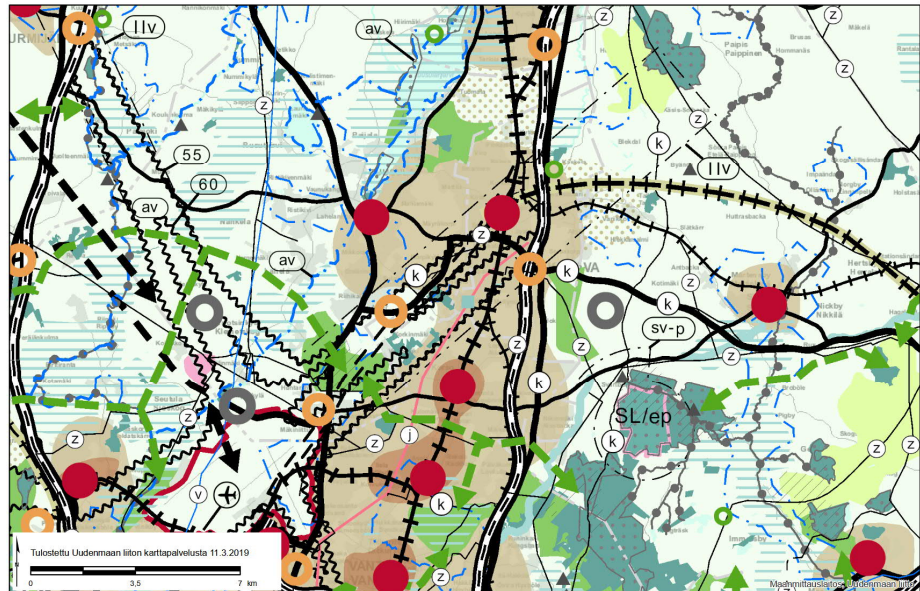
Uudenmaan maakuntakaavassa, suunnittelualue sijoittuu (EP) puolustusvoimien alueelle. Ympäristöministeriön Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöksen (30.10.2014) mukaisesti Tuusulan Rykmentinpuiston alueelle jää voimaan Uudenmaan maakuntakaavan EP –kaavamerkinnän määräys: Alue varataan puolustusvoimien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

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

Uusimaa-kaava 2050 – luonnoksessa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

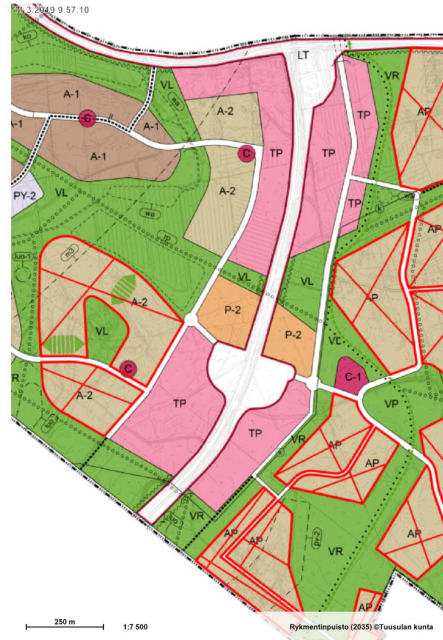


Uusimaa-kaava 2050 - luonnos



Yleiskaava

Rykmentinpuiston osayleiskaava 2035

**P-2** Palvelujen alue.

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

TP Työpaikka-alue.

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

A-2 Tiivis asuntoalue.

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

VP Keskuspuisto.

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

VL Lähivirkistysalue.

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

Rykmentinpuiston osayleiskaava

Alueella on voimassa kunnan valtuuston 7.5.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rykmentinpuiston osayleiskaava.

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

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

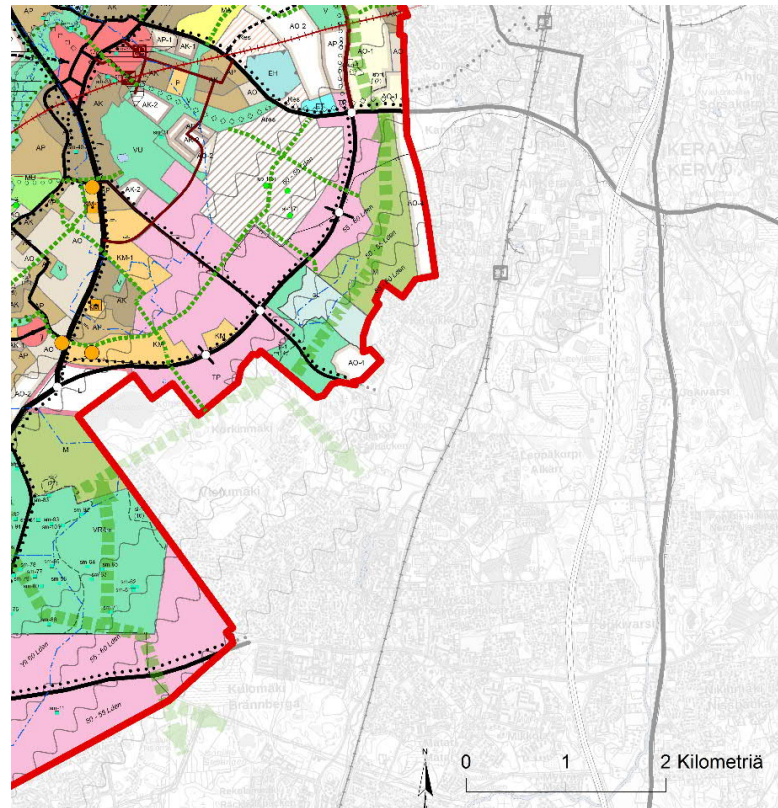
Työpaikkarakentamisen tulee olla pääasiassa liike- ja toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Ohjeellinen aluetehekköisyys korkeintaan 0,4. Ohjeellinen suurin kerrosluku on 3.

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

Tuusulan yleiskaava 2040

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

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



Asemakaavat

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



T-5

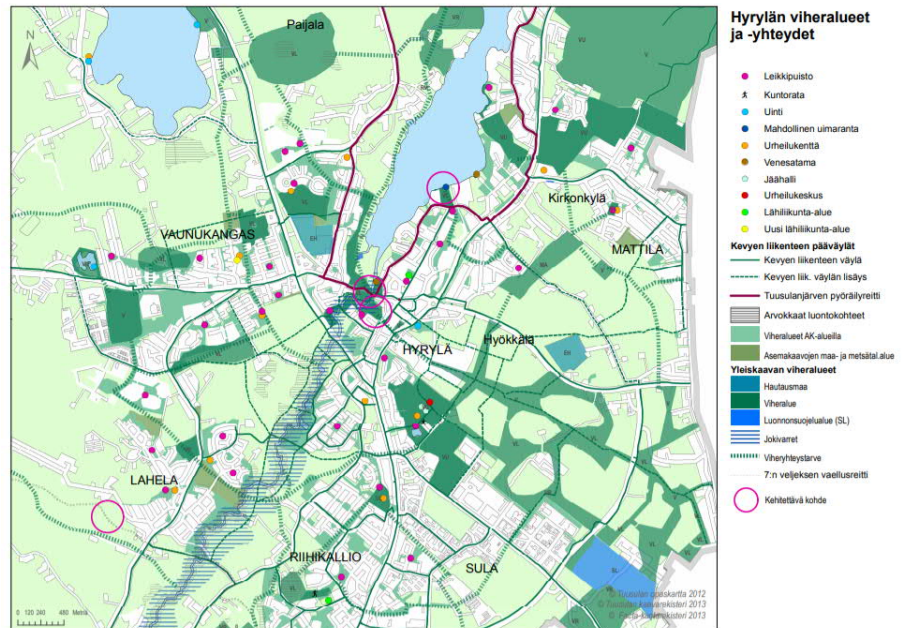
TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE KORTTELIALUEELLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAA 40 % TOTEUTTAA TOIMISTOTILOINA TAI TOIMINNAN VAATIMINA LIIKETILOINA. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA ASUNTOJA AINOASTAAN RAKENNUSTEN HOIDON VAATIMAA HENKILÖKUNTAA VARTEN, KUITENKIN ENINTÄÄN YHDEN ASUNNON RAKENNUSPAIKKAA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

KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA AUTOPAIKKOJA SEURAAVASTI:

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

Viheraluestrategia

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



Rakennuskiellot

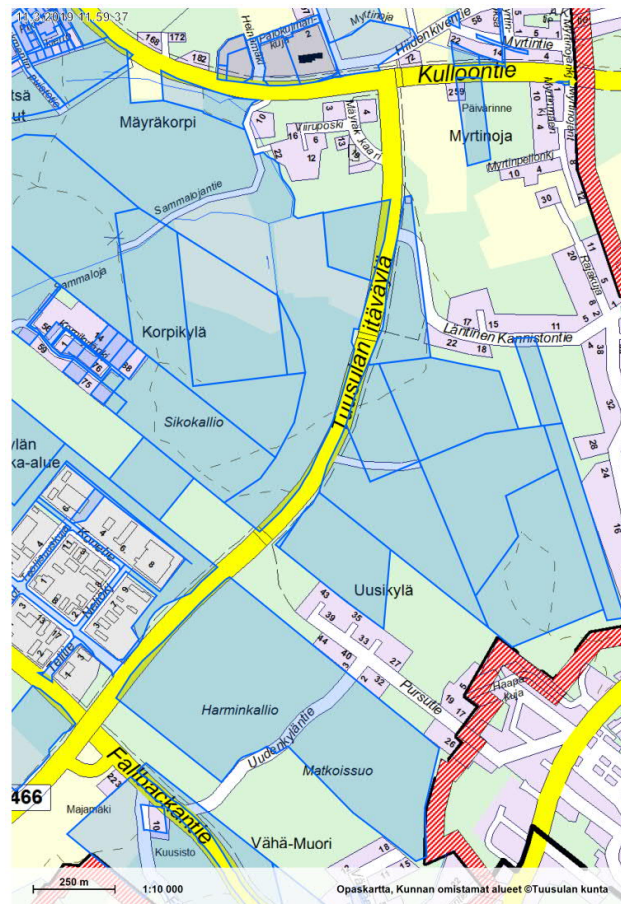
Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa. Korttelit ovat kunnan omistuksessa, joten aluetta ei ole tarvetta asettaa erikseen rakennuskieltoon.

Pohjakartta

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

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa pääosin asemakaavoitettavan alueen. Alueella on muutama yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö. Maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttö sopimus.



Muut lähtökohdat

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

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

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

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

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

Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

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

Kaavoituksen vastine:

Alueen suunnittelussa huomioidaan viherverkosto ja asutuksen suhde yritysalueeseen. Rykmentinpuiston osayleiskaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu kattava selvitys hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Asemakaavatyön yhteydessä selvitystä tarkennetaan ja suunnitellaan tarvittavat rakenteet hulevesien hallintaan ja viivytykseen. Korttelialueiden tonteille annetaan myös määräyksiä hulevesien käsittelystä. Asemakaavan

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

www.tuusula.fi

etenemisestä tiedotetaan ja tarvittaessa järjestetään suunnittelukokouksia Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Telia Company

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

Kaavoituksen vastine:

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

Elisa Oyj

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

Kaavoituksen vastine:

Kaapelireitti huomioidaan suunnittelussa ja kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan verkonrakentajia.

Caruna Oy

Nykyinen sähkönjakeluverkko

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

Vaikutukset sähkönjakeluun

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

Siirtokustannusten jako

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

Muuta huomautettavaa

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

Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

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

Kaavoituksen vastine:

Merkittää tiedoksi, Caruna oy:tä tiedotetaan asemakaavan etenemisestä.

Maanomistajien mielipide

1.Viheralueen tarpeellisuus, asuntorakentaminen on alueella kielletty, mihin tarvitaan teollisuusalueen keskellä tulevaa pusikkoa. Jos tarvitaan työläisten työpaikkaliikuntaan, niin kuka vastaa alueen siisteydestä? Maanomistajilla ei ole siihen velvollisuutta.

2.Tonteille on taattava tieoikeus, kun Itäinen ohikulkutie muuttuu nelikaistaiseksi. Siihen ei enää liittymää saa.

3.Jos alueen läpi suunnitellaan läpikulkutie, kuinka estetään alueen muuttuminen yleiseksi kaatopaikaksi.

4.kaasuputken linjaus tulee noudattaa suunnitellun alueen ja Sulan teollisuusalueen rajalinjojen mukaiseksi, ei nyt suunniteltuun paikkaan vinosti tonttien yli. Nyt tehokkain tonttien turmelemisvaikutus.

Kaavoituksen vastine:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitely lautakunnalle

Tuusulassa, 27.3.2019

Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	11.03.2019
Kaavan nimi	RYKMENTINPUISTON YRITYSALUE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3544
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	81,3760	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	77,2076
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,1684

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	81,3760	100,0	132030	0,16	77,2076	121976
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	33,0076	40,6	132030	0,40	30,9968	121976
V yhteensä	31,2938	38,5			29,1362	
R yhteensä						
L yhteensä	16,3810	20,1			16,3810	
E yhteensä	0,6936	0,9			0,6936	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

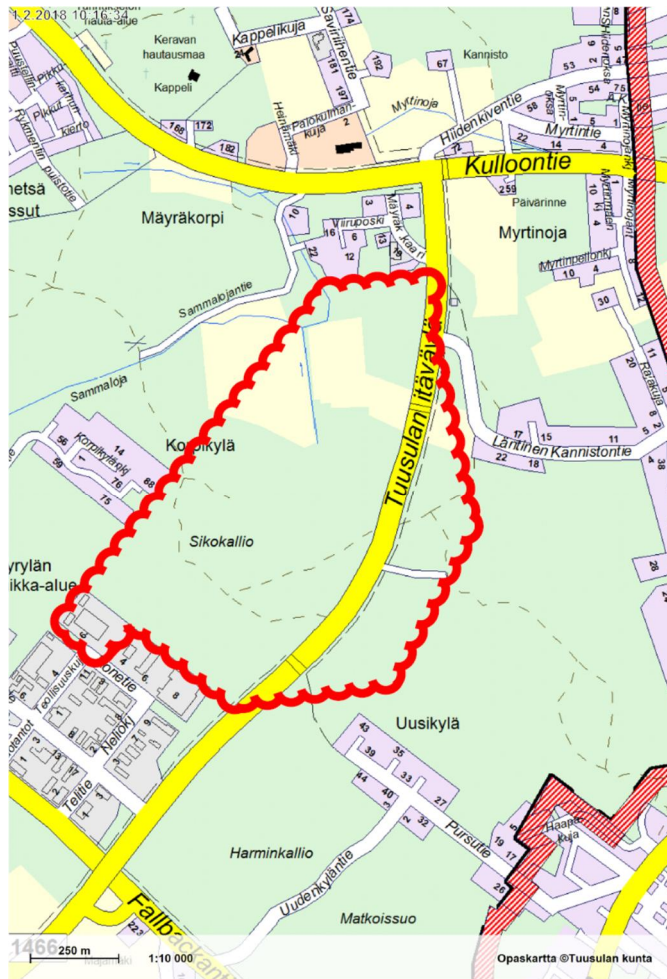
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	81,3760	100,0	132030	0,16	77,2076	121976
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	33,0076	40,6	132030	0,40	30,9968	121976
T	33,0076	100,0	132030	0,40	30,9968	121976
V yhteensä	31,2938	38,5			29,1362	
VP					-2,1576	
VL	22,0970	70,6			22,0970	
VU	9,1968	29,4			9,1968	
R yhteensä						
L yhteensä	16,3810	20,1			16,3810	
Kadut	5,5664	34,0			5,5664	
LT	10,8146	66,0			10,8146	
E yhteensä	0,6936	0,9			0,6936	
EV	0,6936	100,0			0,6936	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tuusulan kunta

YRITYSALUE RYKMENTINPUISTO III



Asemakaava ja Asemakaavan muutos nro 3544, Hyrylä





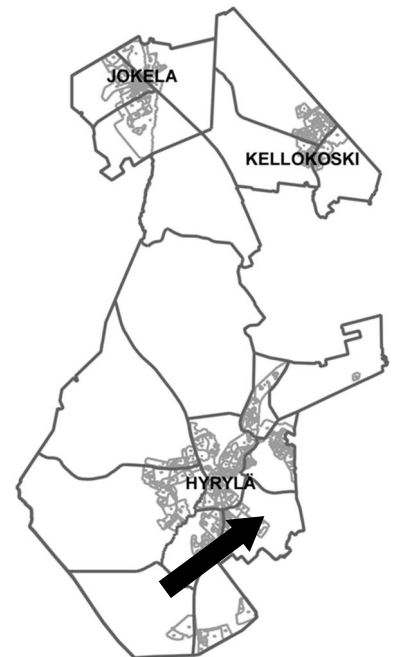
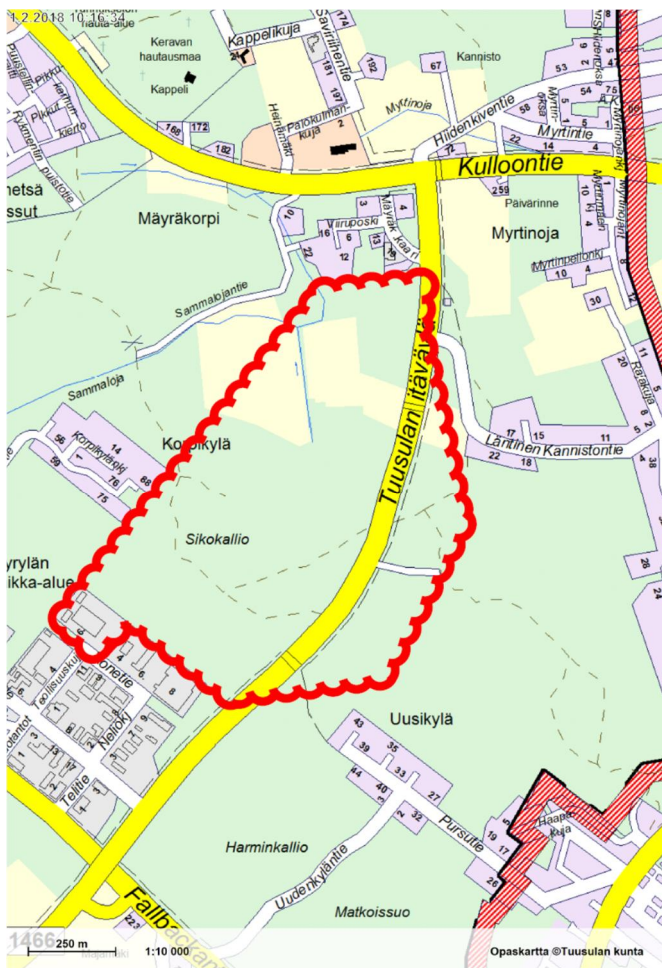
OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

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

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulan Itäväylän varren länsipuolelle. Etäisyys Hyrylän keskusta on noin 2.5 km. Alueen pinta-ala on noin 60 ha. Alue on osa Rykmentinpuiston uutta työpaikka aluetta.



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

2 TAVOITTEET

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

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

Maakuntakaava

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

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



Kuva: ote maakuntakaavasta

Tuusulan yleiskaava 2040

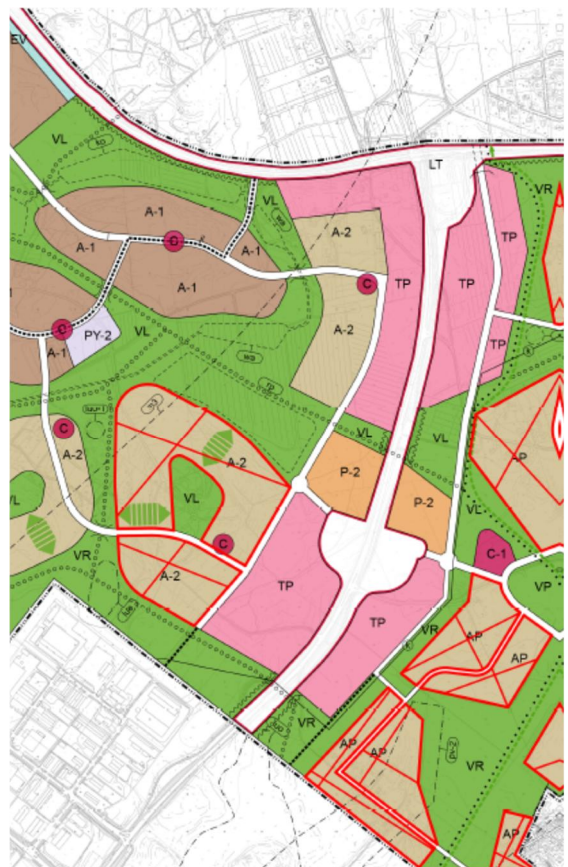
Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Luonnoksessa alue oli osoitettu TP-aluevarausmerkinnällä. Ehdotusvaiheessa yleiskaavaa tarkennetaan ja alustavissa ehdotusluonnoksissa alueen maankäyttö on uutta työpaikka-alueetta.

Rykmentinpuiston osayleiskaava

Alueella on voimassa kunnan valtuuston 7.5.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rykmentinpuiston osayleiskaava.

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

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



kuva: ote Rykmentinpuiston osayleiskaavasta

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

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

Maanomistus

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

4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

- *vaikutukset rakennettuun ympäristöön*
- *maisemaan*
- *luonnonympäristöön*
- *virkestysmahdollisuuksiin*
- *talouteen*
- *liikenteeseen*
- *lähialueen asukkaiden elinympäristöön*

Tavoitteena on tunnistaa mahdolliset vaikutukset. Tunnistamisessa otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä ryhmien ja yhteisöjen merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan parhaiten soveltuvat ja kuvaavimmat menetelmät.

Vaikutusten arviointi

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

Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

5 OSALLISET

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

Viranomaiset

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

Tuusulan kunta

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

Verkonrakentajat:

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

6 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kuulutukset

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

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

Yleisötilaisuudet

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

Vaikuttaminen

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

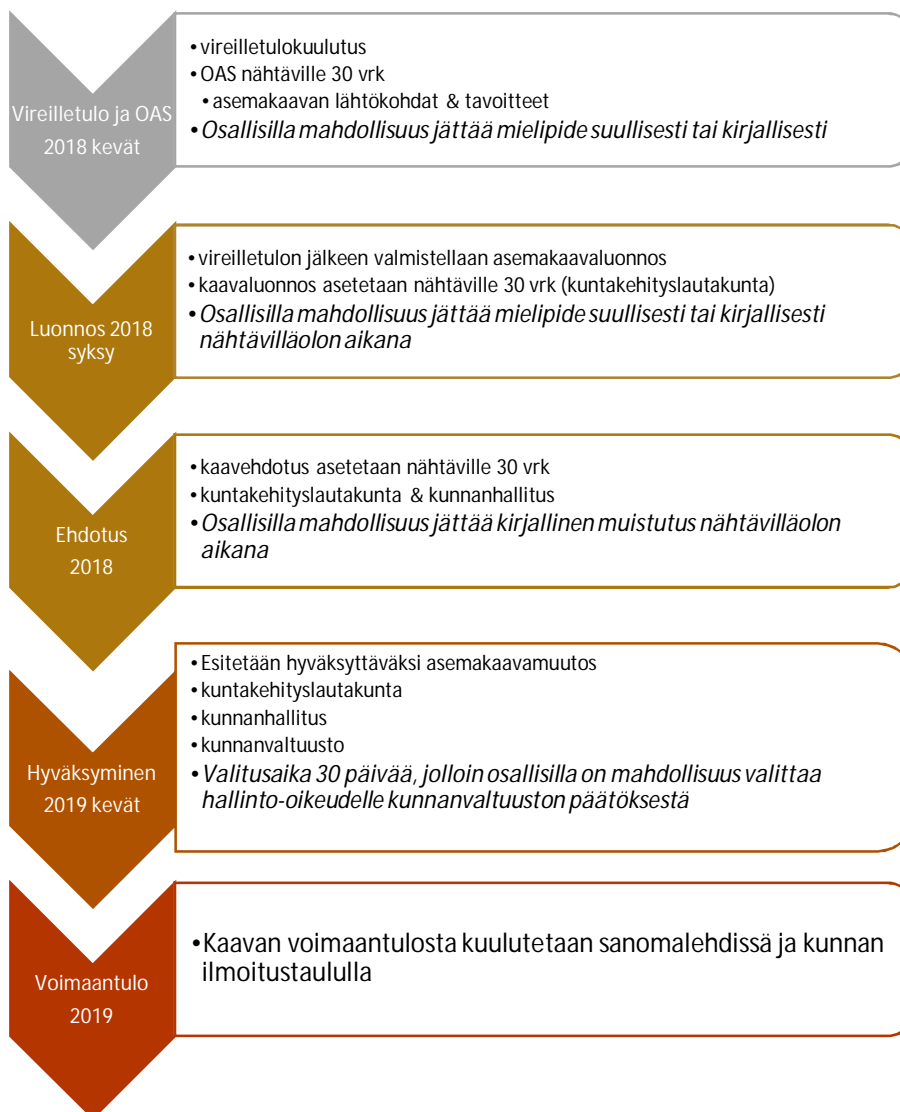
Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

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

Valitusajan päätyttyä kaavojen voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella sekä kunnan internetsivuilla.

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



7 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

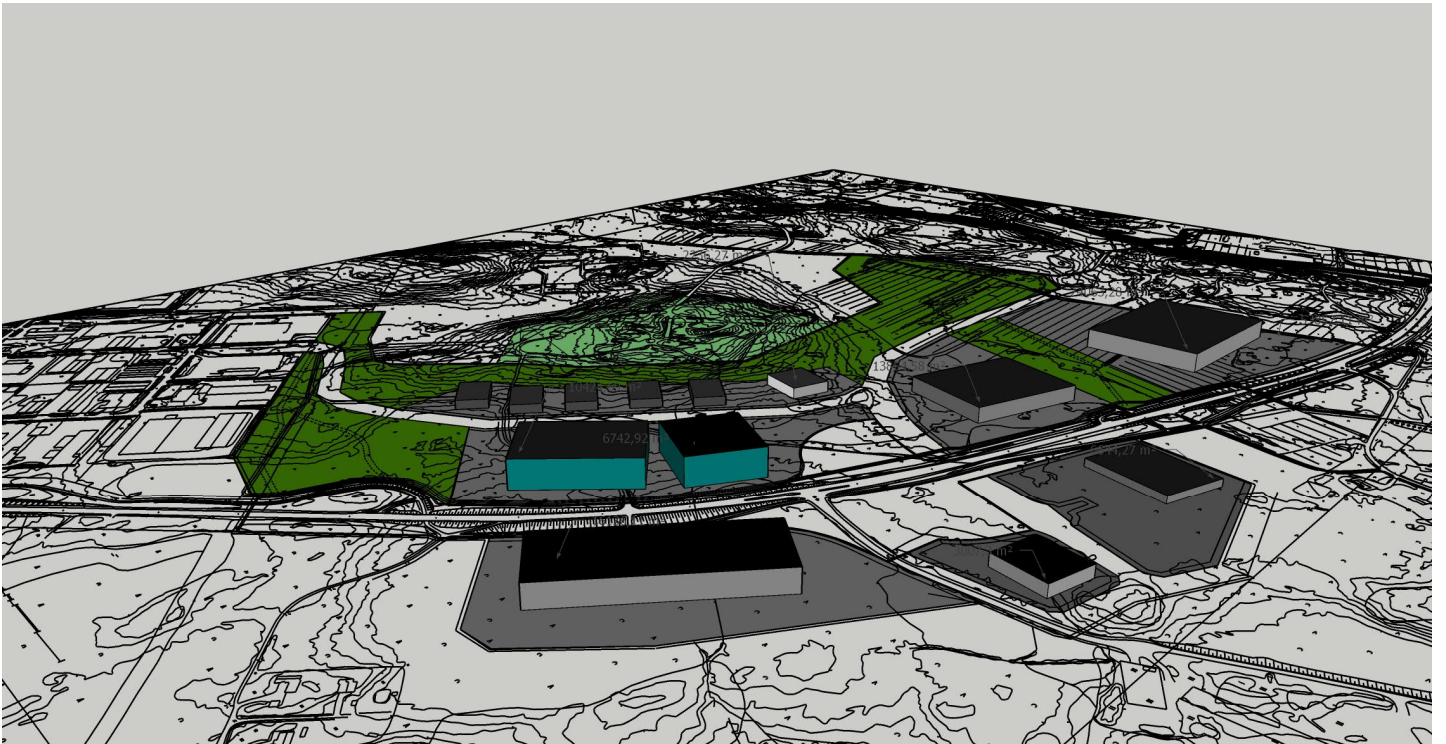
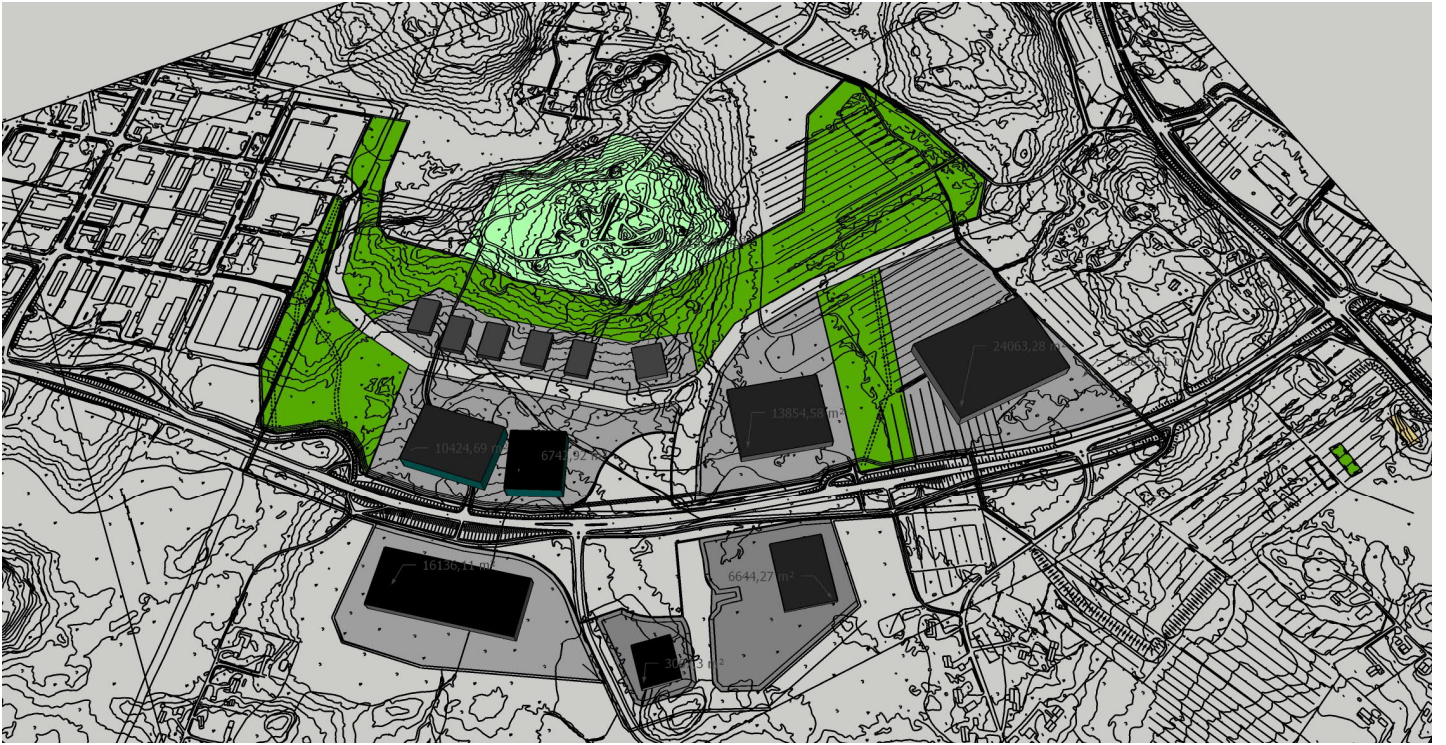
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta määrätään MRL:n 63§:ssä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa ja se on mahdollisine päivityksineen koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla sekä saatavissa kaavayksiköstä.

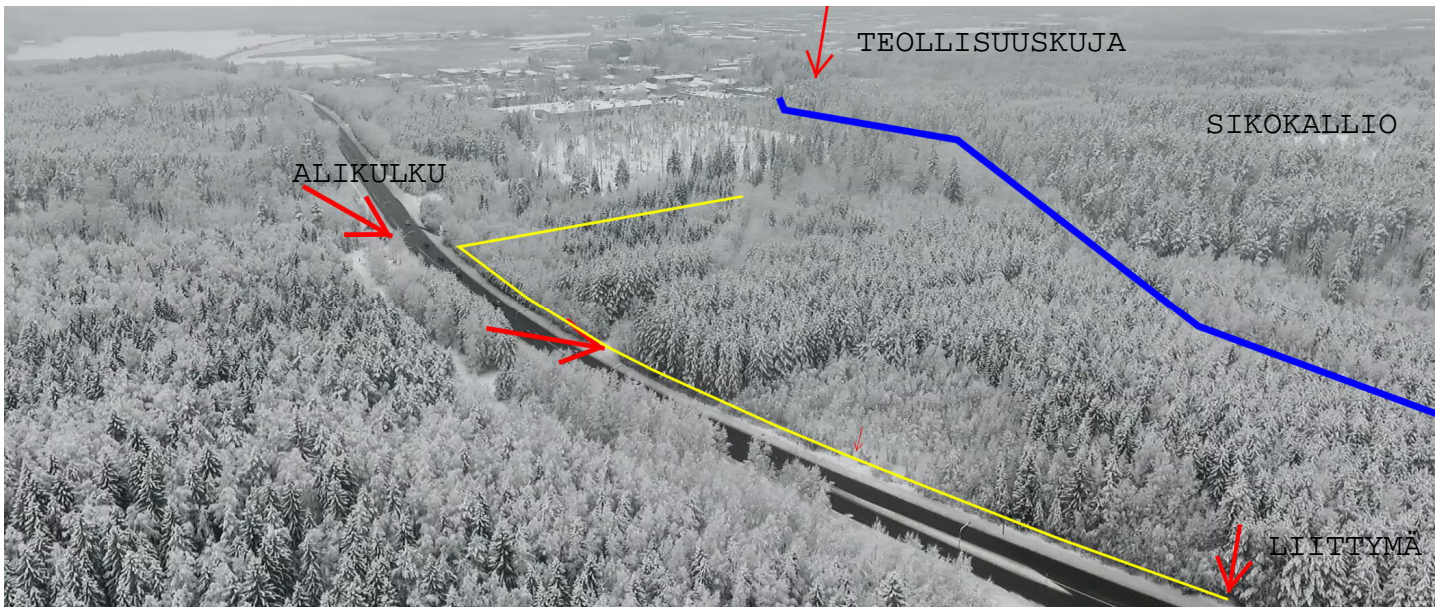
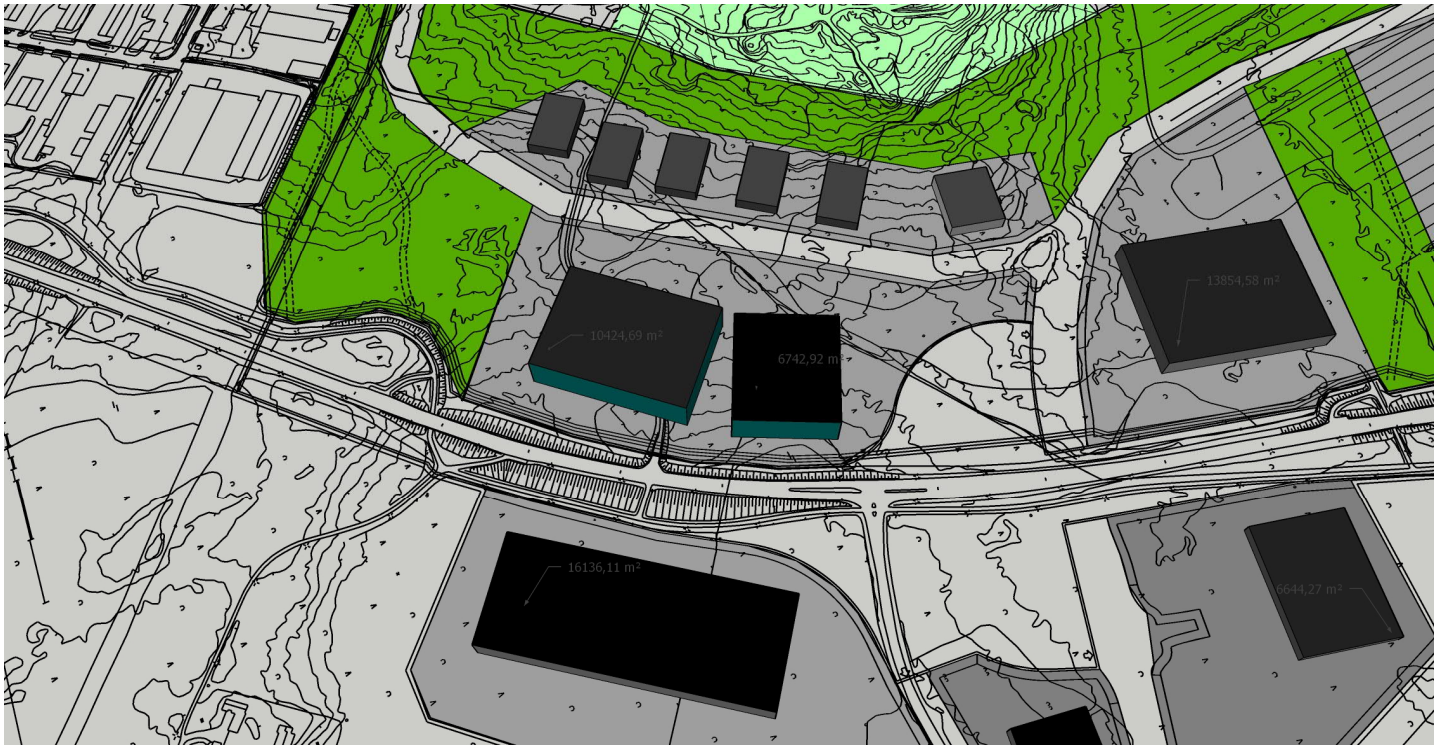
Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

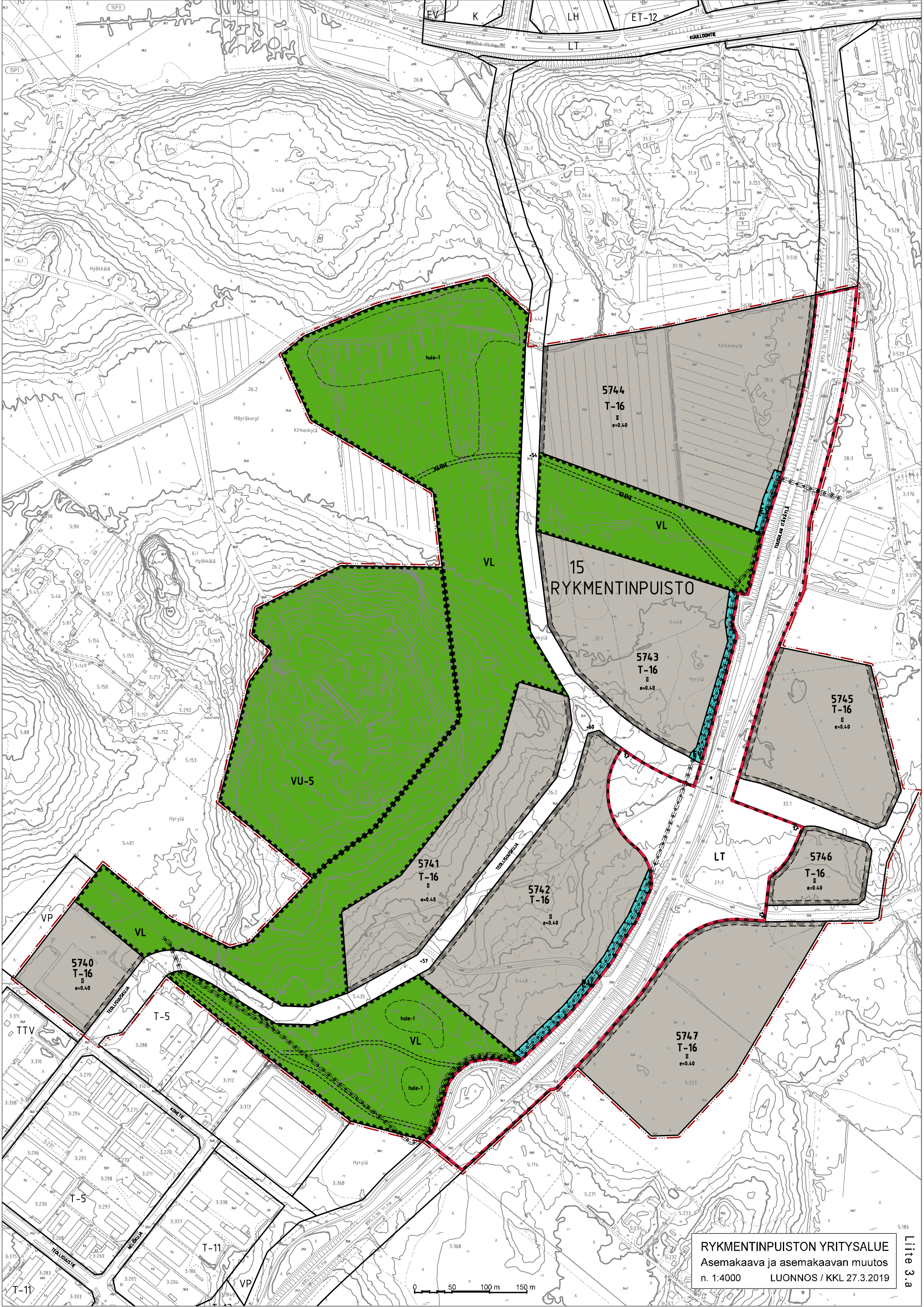
Asemakaavan osalta:
 kaavasuunnittelija Lauri Kopposela
 040 314 3521
 Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
lauri.kopposela@tuusula.fi

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

Havainnekuvat luonnos



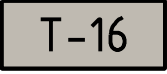






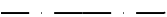





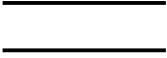

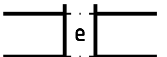
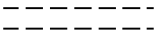

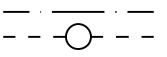
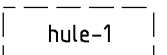


15 RYKMENTINPUISTO

RYKMENTINPUISTON YRITYSALUE
Asemakaava ja asemakaavan muutos
n. 1:4000 LUONNOS / KKL 27.3.2019

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Myymälätiloja ei saa rakentaa elintarvikemyyntiä varten. Tontin rakennusosalalle saadaan asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kevytrakenteisia katoksia ja muita suojarakennelmia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % tontille osoitettusta rakennusoikeudesta.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoiminnan tarvitsemia katoksia ja vajoja.
	Suojaviheralue.
	Maantien alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
15	Kunnanosan numero.
RYK	Kunnanosan nimi.
5740	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
TEOLLISUUSKUJA	Kadun nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
+60.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Eritasoristeys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu laatukäytävä.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja hallintaan varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

Korttelialueelle saa sijoittaa sähkönjakeluun liittyvän muuntamon.

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

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

Tonttien tulee liittyä hulevesijärjestelmään. Vettä lämpäisemmiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueilla. Korttelialueilla tulee varata 2 % pinta-alasta hulevesien viivyttämistä varten. Piha-alueiden materiaalien ja maaston muotoilun tulee edistää alueen sisällä tapahtuvaa hulevesien viivyttämistä. Kattovesiä ja muilta puhtailta pinoilta tulevia vesiä voidaan imeyttää maaperään pohjaolosuhteiden niin salliessa.

Julkisivuille ja kattopinnoille saa kiinnittää aurinkopaneeleita tai muita energiankeräimiä. Julkisivuissa ja ulkotiloissa tulee huomioida taiteen sijoituspaikat.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

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