



*Kuva 1. Suunnittelalueen sijainti ilmakuvaan rajattuna.*

## **Maantiekylä II asemakaava ja asemakaavan muutos**

**kaava nro 3472**

**Tuusulan kunta**

**1.6.2015**

## Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>ESIPUHE</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
2.1	Tunnistetiedot	1
2.2	Kaava-alueen sijainti	2
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>3</b>
3.1	Suunnittelualueen kuvaus	3
3.1.1	Maisema ja luonnonolot	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
3.1.3	Maaperä	4
3.1.4	Kuntatekniset verkot	4
3.1.5	Liikenne	4
3.1.6	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2.2	Maakuntakaava	6
3.2.3	Yleiskaavatilanne	7
3.2.4	Voimassa olevat asemakaavat	9
3.2.5	Tuusulanväylän kehittämisselvitys	9
3.2.6	Kehä IV:n ja Tuusulanväylän liittymän suunnitelma	9
3.2.7	Asemakaava-alueen hulevesien hallintaselvitys	10
3.2.8	Vantaan kaupungin maankäyttösuunnitelmat	10
3.2.9	Muut kaava-aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvi- tykset	10
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>11</b>
4.1	Asemakaavasunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Vireilletulo	11
4.4	Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä vuorovaikutusmenettelyt	11
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.5.1	Osalliset	12
4.5.2	Viranomaisyhteistyö	13
4.6	Asemakaavan tavoitteet	13
4.6.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.6.2	Työn kuluessa tarkentuneet tavoitteet	13
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>14</b>
5.1	Suunnitteluratkaisut	14
5.1.1	Kaavaratkaisu ja sen perusteet	14
5.2	Kaavan vaikutukset	17
5.2.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	17
5.2.2	Vaikutukset maisemaan, luonnonoloihin sekä rakennettuun ympäristöön	17
5.2.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	18
5.2.4	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	18
5.2.5	Vaikutukset kuntateknisiin verkkoihin	19
5.2.6	Vaikutukset terveyteen	19
5.2.7	Taloudelliset vaikutukset	20
5.2.8	Rakentamisen aikaiset vaikutukset	21
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>LIITTEET</b>	<b>22</b>

## 1. ESIPUHE

Laadittava asemakaava on osa laajempaa Focus-alueen suunnittelua. Focus-alue on Helsinki-Vantaan lentokentän pohjoispuolelle toteutuva työpaikkojen ja kaupan keskittymä, joka liittyy lentokentän ja liikenneväylien ympärille kehittyvään Aviapolis-kokonaisuuteen.

Tulevan Kehä IV:n ja Tuusulanväylän risteuksen ympärille sijoittuu jatkossa kaupan toimintoja sekä liike- ja logistiikkatoimintoja ns. Focus Gate -alueelle. Sen ensimmäinen toteutuva osa on nyt asemakaavoitettava kohde.

Asemakaavan tarkoituksena on muodostaa työpaikkatoimintojen korttelialue Tuusulanväylän ja Kulomäentien eritasoliittymän kohdalle. Enimmäisrakennusoikeus on n. 15 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen koko on n. 4 ha ja se on nykytilassaan rakentamaton aluetta, joka on pääosin viljelykäytössä. Kaavalla muutetaan samalla korttelialueeseen liittyvä osuus Vanhaa Tuusulantietä katualueeksi.

Asemakaavan vaikutusten arviointi ja maankäyttöratkaisu perustuvat käynnissä olevaan Focus-alueen osayleiskaavatyöhön sekä asemakaavoituksen yhteydessä laadittuihin tontinkäyttösuunnitelmiin ja selvityksiin.

Kaavatyöhön on ryhdytty YIT Rakennus Oy:n aloitteesta. YIT Rakennus Oy on tehnyt Tuusulan kunnan kanssa sopimuksen alueen asemakaavoituksesta.

Asemakaavoitusta ovat ohjanneet Tuusulan kunnan puolelta kaavoituspäällikkö Asko Honkanen ja kaavasunnittelija Veli-Pekka Ristimäki. YIT:n puolesta yhteyshenkilönä on ollut kehityspäällikkö Mikko Kuusakoski. Asemakaavan laatijana on toiminut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy. Selvityksen alueen hulevesien hallinnasta on laatinut insinööri Matti Porkka. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnin asiantuntijana ja liikennesuunnittelijana työhön on osallistunut Ramboll Finland Oy:stä DI Matti Peltola.

## 2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 2.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Tuusulan kunta
Kunnanosa:	Maantiekylä 9
Koskee:	Tilat nro: 10:14, 2:322
Muodostuu:	Kortteli 9007
Kaavan nimi:	Maantiekylä II (kaava nro 3472) asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

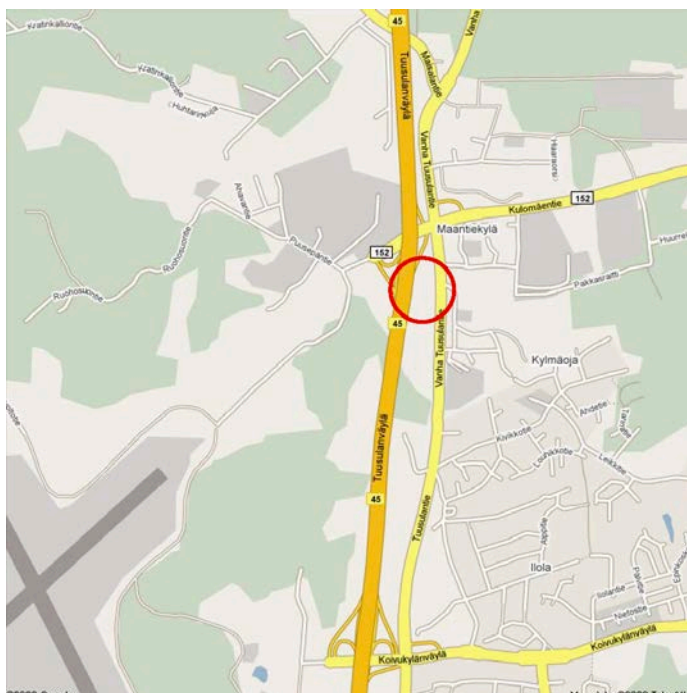
## 2.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Tuusulan kunnan eteläosaan Tuusulanväylän ja Kulomäentie eritasoliittymän itäpuolelle. Alue on osa rakentuvaa Focus Gate työpaikka-aluetta, jonka pääosa tulee sijoittumaan liittymän länsipuolelle. Focus Gaten toteutus on osa laajemman Focus-alueen toteutusta. Focus on yli 10 neliökilometrin laajuinen yrityspuisto, joka sijoittuu suunnitellun Kehä IV:n varteen. Kaavoitettavan alueen laajuus on n. 4 ha.

Vantaan kaupungin raja sijaitsee n. 600 m etelään suunnittelualueen eteläreunasta.



Kuva 2.  
Kaava-alueen sijainti osana Focus-aluetta.



Kuva 3.  
Kaava-alueen sijainti Tuusulanväylän ja Kulomäentien liittymän tuntumassa.



### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Suunnittelualueen kuvaus

##### 3.1.1 Maisema ja luonnonolot

Suurin osa alueesta on nykyisin tasaista ja avointa, viljelykäytössä olevaa maisemaa, joka on korkeusasemaltaan Tuusulanväylän tasolla. Vanha Tuusulantie on korkeusasemaltaan suunnittelualueetta ylempänä. Pohjoisreunaltaan alue nousee verraten voimakkaasti Kulomäentien ja Tuusulanväylän eritasoliittymän tasalle. Eteläreuna rajautuu pieneen lehtipuumetsikköön.

Kaava-alue näkyy hyvin Tuusulanväylälle koko matkaltaan.

Suunnittelualueella ei ole maisemallisesti arvokkaita kohteita ole luonnonarvoiltaan merkittäviä alueita tai suojeltaviksi luokiteltuja kohteita.

Kaava-alueen pohjoinen osa sisältyy pohjavesialueen suojavyöhykkeeseen.



*Kuva 4. Suunnittelualueen pohjoisreuna sijoittuu Kulomäentien, Vanhan Tuusulantien ja Tuusulanväylän risteysalueen eteläpuolelle. Kuva otettu Vanhalta Tuusulantieltä.*



*Kuva 5. Suunnittelualue kuvattuna Vanhan Tuusulantien reunalta kohti Tuusulanväylää ja etelässä kasvavaa metsikköä. Tien ja tontin välillä on selvä korkeusero.*

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennuksia tai rakennelmia.

Kaava-alueen itäpuolella on työpaikkatoimintojen rakentamista sekä vanhempaa pientaloasutusta. Nämä alueet asemakaavoitettuja. Välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee kaksi asuinrakennusta pihapiireineen.

### 3.1.3 Maaperä

Alueen maaperä on savikkoa, jonka paksuus on n. 6-8 metriä. Kalliopinta on n. 20 metrin syvyydessä maanpinnasta. Alueen käytön historiassa ei ole tiedossa maa-aineksia pilaavaa toimintaa. Ennen toteutushankkeisiin ryhtymistä alueen maaperästä laaditaan rakennettavuusselvitys. Asemakaavaluonnoksessa esitetylle T-korttelialueelle on rakennettu painopenger.

### 3.1.4 Kuntatekniset verkot

Alue sijaitsee kuntateknisten verkkojen varrella ja on suoraan niihin liitettävissä. Jonkin verran kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee pumppaamo, jonka nykyinen huoltoyhteys kulkee kaava-alueen kautta.

Alueen pohjoisosaa sivuaa maakaasujohto. Alueen toteutusvaiheessa on huomioitava putken suojaus raskaalta työliikenteeltä. Vanhan Tuusulantien alla kulkee Vantaan Energian kaukolämpöjohto sekä länsireunaa pitkin 20 kV ilmajohto, joka on tarkoitus kaapeloida maahan alueen liittymätoimitusten yhteydessä. Suositeltu rakentamisen etäisyys johdon keskilinjasta on 7 metriä.

Alueen pintavedet johtuvat alueella nykyisin avo-ojassa ja kuljetetaan Tuusulanväylän alitse Vantaan puolelle vievään Kylmäojaan. Pellon avo-ojat tulvivat nykytilanteessa sadevesistä.

Kaava-alueen kohdalla Vanha Tuusulantie on perustettu osin vastapenkereelle, jonka kohdalla tiealue levenee länteen. Perustuksissa ei ole rakenteita tai paaluja. Penkereen viertä kulkee tiealueen kuivatuksesta huolehtiva avo-oja.

### 3.1.5 Liikenne

Focus Gate -työpaikka-alue sijoittuu keskeisten liikenneverkkojen varteen. Kaa-voitettava alue sijaitsee moottoritietasoisien Tuusulanväylän ja Kulomäentien eritasoliittymän kohdalla. Tuleva Kehä IV (Kulomäentien linja) kulkee jatkossa saman eritasoliittymän kautta. Liittymän toteutusperiaate ratkaistaan käynnissä olevan Focus-alueen osayleiskaavan yhteydessä.

Kaava-alueen itäreunalla on Vanha Tuusulantie, jota pitkin kulkee bussiyhteys. Bussipysäkki sijaitsee kaava-alueen kohdalla. Vanha Tuusulantie ylittää eritasossa Kulomäentien (tuleva Kehä IV). Vanhalle Tuusulantielle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu uudelle työpaikka-alueelle vievä katuliittymä, Jusslansuora, on toteutettu (kuva 10, asemakaavaote). Vanhaa Tuusulantietä pitkin kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä.

Vanhan Tuusulantien nykyinen liikennemäärä (2006-2007 taso) on keskimääräisenä arkivuorokautena hieman alle 4700 suoritetta, josta raskaita ajoneuvoja n. 170. Jusslansuoran liikennemäärä (keskimääräinen arkivuorokauden liikenne 2007) on hieman yli 1000 ajoneuvoa, josta raskasta liikennettä 150 ajoneuvoa.

Helsinki-Vantaa lentokenttä-alue on välittömästi Tuusulanväylän länsipuolella. Lentokenttötoiminnan vuoksi alueen rakentamisen esterajoituspinta on välillä +63,5-+69 metriä.

Kaava-alue kuuluu Helsinki-Vantaa lentokentän meluhäiriöalueeseen (Focus osayleiskaavasunnitelman mukainen). Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama melu on alueella välillä 60-75 dB (liikennetilanne 2006 mukainen).



Kuva 6. Kuvassa asemakaava-alue kuvattuna koillisesta nykytilassaan. Kaava-alue sijoittuu kuvassa keskellä näkyvän eritasoliittymän vasemmalle puolelle.

### 3.1.6 Maanomistus

Alue on Tuusulan kunnan, YIT Rakennus Oy:n ja Tiehallinnon omistuksessa. Kaavoituksen käynnistämissopimus on tehty YIT Rakennus Oy:n kanssa 17.6.2008 (liite 8). Osapuolten välinen maankäyttösopimus tehdään kun kaava-luonnos on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kaavoituslautakunnassa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

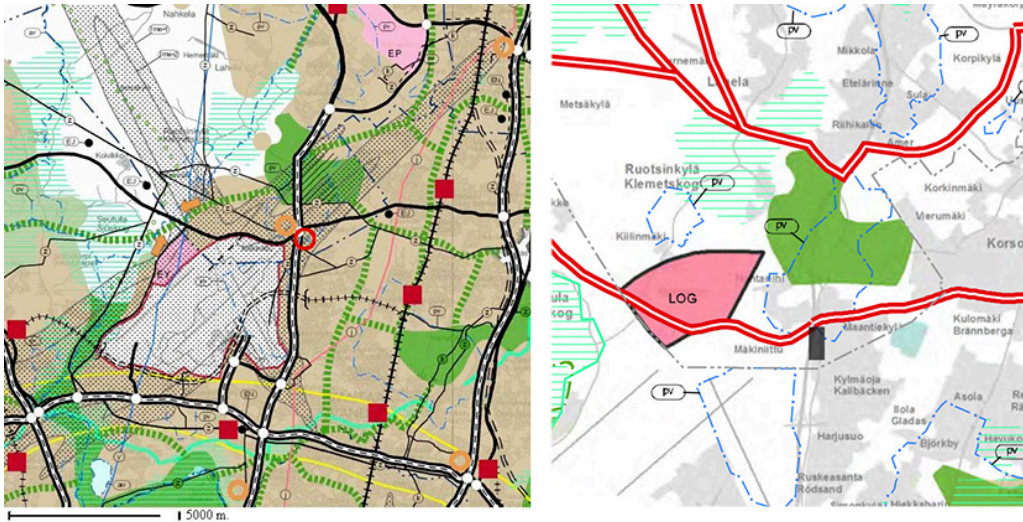
Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet (vuodelta 2000) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tarkistetut alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista ohjaavat ensisijaisesti suunnittelussa maankunta- ja yleiskaavatasolla määritellyt ratkaisut, joita osayleiskaava- ja asemakaavatasolla toteutetaan.



Tavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia: toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, toimivat yhteysverkot ja energiahuolto, Helsingin seudun erityiskysymykset (pääkaupunkiseudun kilpailukyvyyn edellytykset, riittävän työpaikkavarannon turvaaminen), luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet. Toimivien yhdyskuntaverkostojen osalta tärkeä tekijä on tulvariskien hallinta.

### 3.2.2 Maakuntakaava



Kuvat 7 ja 8. Vasemmalla ote Uudenmaan maakuntakaavasta. Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä kuvan keskellä. Oikealla ote 4. vaihemaakuntakaavasta, jossa asemakaavoitettavan alueen sijainti on osoitettu tummalla neliöllä. Vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alueen pohjoispuolelle on punaisella korostetulla viivamerkinnällä osoitettu logistiikan kannalta vaihtoehtoinen tieyhteys. Kaava-alueen pohjoisreunaa sivuaa ominaisuuksiltaan arvokas pohjavesialue.

Kaava-alueella on voimassa 8.11.2006 Ympäristöministeriön vahvistama maakuntakaava. 2. vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 30.10.2014. Kaavoitettava alue kuuluu maankäyttötarkoitukseltaan taajamatoimintojen alueeseen. Tuusulanväylän ja Kehä IV:n liittymän itäpuolelle on osoitettu paikka seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksikölle.

Helsinki-Vantaan lentokenttä-alue sijaitsee heti Tuusulanväylän länsipuolella. Kaava-alue sisältyy lentomelualue 1:een (lme-1), jolla melutaso on 55–60 dB. Alueelle ei saa sijoittaa uutta, melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa.

Alue on osa pohjavesialuetta (pv). Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa pysyvästi vähentää pohjaveden määrää tai heikentää sen laatua.

Uudenmaan vaihemaakuntakaava on 4. vaiheessaan. Vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistetun maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. 4. vaihemaakuntakaavassa on asemakaavoitettavan alueen pohjoispuolelle on osoitettu logistiikan kannalta vaihtoehtoinen tieyhteys sekä kaava-alueen pohjoisreunaa sivuava, ominaisuuksiltaan arvokas pohjavesialue ja joka voi olla yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta arvokas (kuva 8).

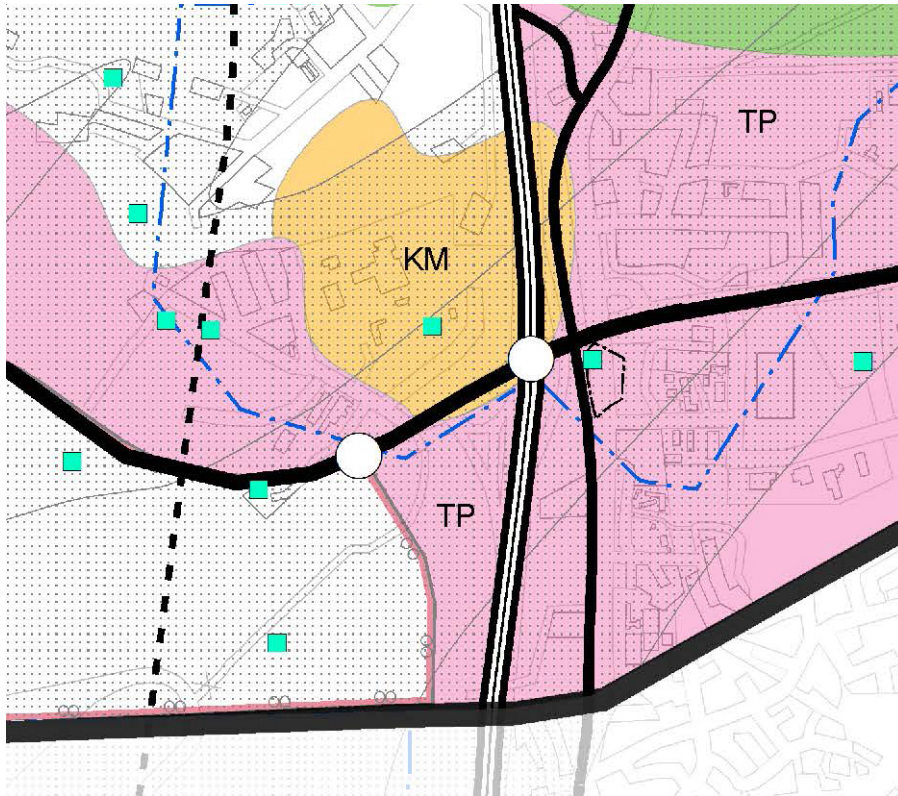


### 3.2.3 Yleiskaavatilanne

#### Yleiskaava 2010

Tuusulan kunnan lainvoimainen yleiskaava on vuodelta 2010. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen ja se on monin osin vanhentunut.

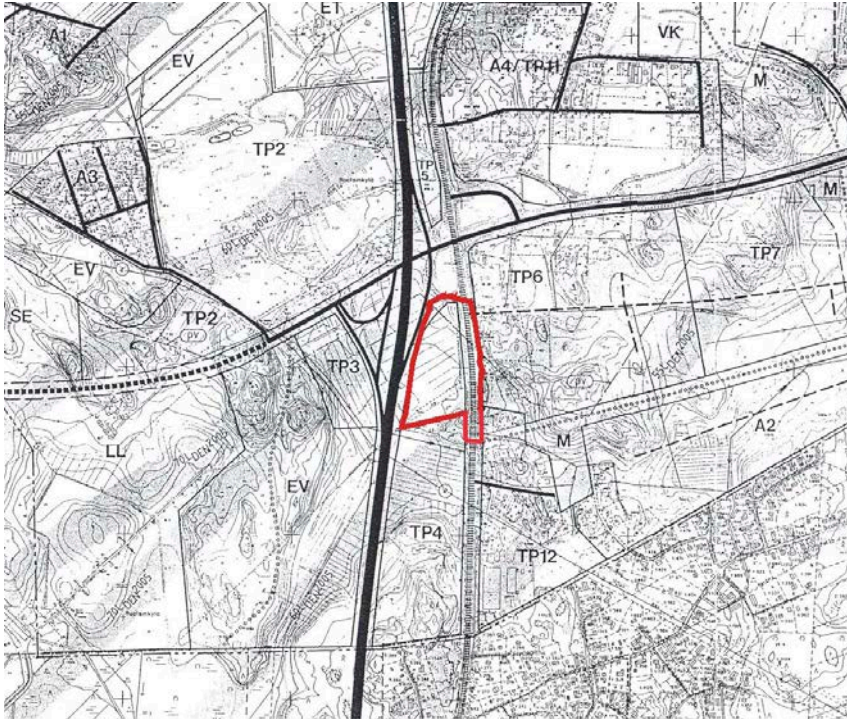
Tuusulan yleiskaava 2040 luonnos on ollut nähtävillä. Kaava tullaan laatimaan oikeusvaikutteisena. Yleiskaavaluonnoksessa asemakaavoitettava alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Asemakaava kuuluu alueeseen, jolla lentomelu rajoittaa rakentamista (pisterasteri). Asemakaava-alueen pohjoisreunaa sivuaa vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.



*Kuva 9. Tuusulan yleiskaava 2040 luonnos. Asemakaavoitettava alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Rasteroitu aluetta on aluetta, jolla lentomelu rajoittaa rakentamista. Asemakaava-alueen pohjoisreuna sivuaa vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.*

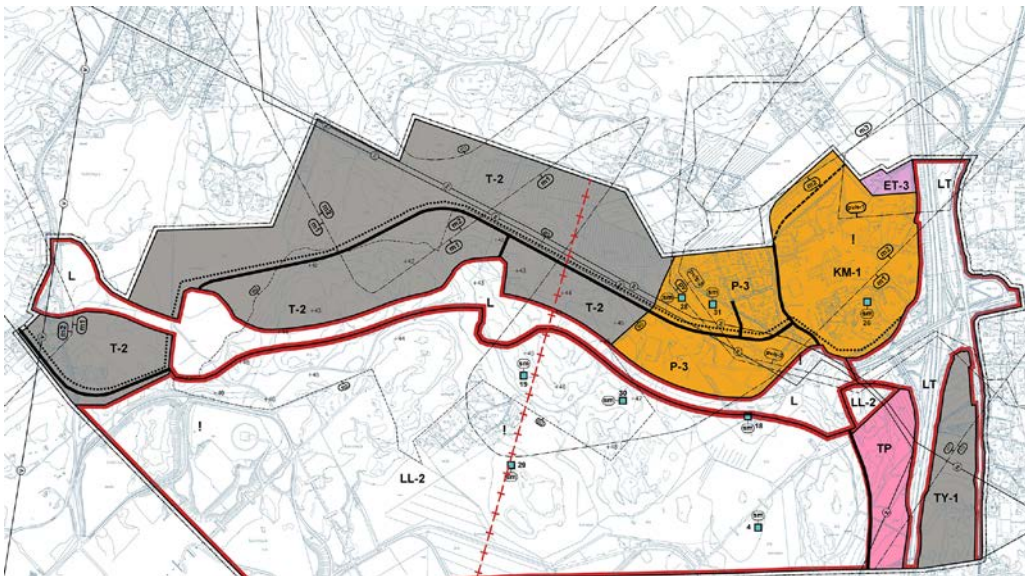
#### Voimassa oleva osayleiskaava

Alueella on voimassa Maantiekylän osayleiskaava, joka on hyväksytty 1995 (kunnanvaltuusto). Tuusulanväylän ja Kulomäentien liittymän ympäristö on osoitettu työpaikka-alueeksi. Kaava-alueita koskee merkintä TP4. Merkintä toteaa nykyiseksi maankäytöksi maatalouden ja asumisen. Tuleva maankäyttölinjaus on olevan asumisen lisäksi työpaikkarakentaminen, joka on liike- ja toimitilaa tai niihin ympäristövaikutuksiltaan verrattavaa rakentamista. TP4 on pieneltä osin pohjavesialuetta, ja pohjavesirajaus asemakaavoitettavan alueen osalta koskee vain pohjoisinta kärkeä.



Kuva 10. Ote Maantiekylän osayleiskaavasta. Asemakaava-alue on rajattu punaisella.

### Focus-alueen osayleiskaava



Kuva 11. Ote Focus -alueen osayleiskaavasta. Asemakaava-alue sijaitsee Focus-alueen itäreunan TY-1 alueella.

Asemakaava-alue on osa Focus -alueen osayleiskaavaa (kunnanvaltuusto hyväksynyt 16.3.2015, mutta päätöksestä on valitettu, kuva 9). Focus-alue on osa Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen yhteyteen toteutuvaa Aviapolis-kokonaisuutta. Osayleiskaava ohjaa lentokenttäalueen pohjoispuolista maankäyttöä. Sen laajuus on yhteensä n. 10 k-m<sup>2</sup>.



Asemakaava-alue sijoittuu osayleiskaavan TY-1 -alueelle, joka on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoimintaan ja jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia.

Tuusulanväylän länsipuoli on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), joka on tarkoitettu pääasiassa toimisto-, tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Kehä IV:n ja Tuusulanväylän liittymään sijoittuu kaupallisten palvelujen alue (KM-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. P-3 -alue Kehä IV:n molemmin puolin on tarkoitettu pääasiassa yksityisille palveluille ja työpaikoille.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu Kehä IV varten liikennesuunnitelma, jossa on selvitetty uusien liittymien vaatimat tilavaraukset. Vanha Tuusulantie on suunnitelmassa osoitettu maantien alueeksi.

Alue kuuluu lentomeluvyöhyke 1:een (m3), jolla lentomelun määrä on yli 60 dB.. Alueelle ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista.

Kaava-alueen pohjoisin kärki kuuluu Mätäkiven I luokan pohjavesialueeseen, joka on vedenhankinnan kannalta tärkeä. Tällä alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat vesilaki (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulaki (pohjaveden pilaamiskielto).

### **3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat**

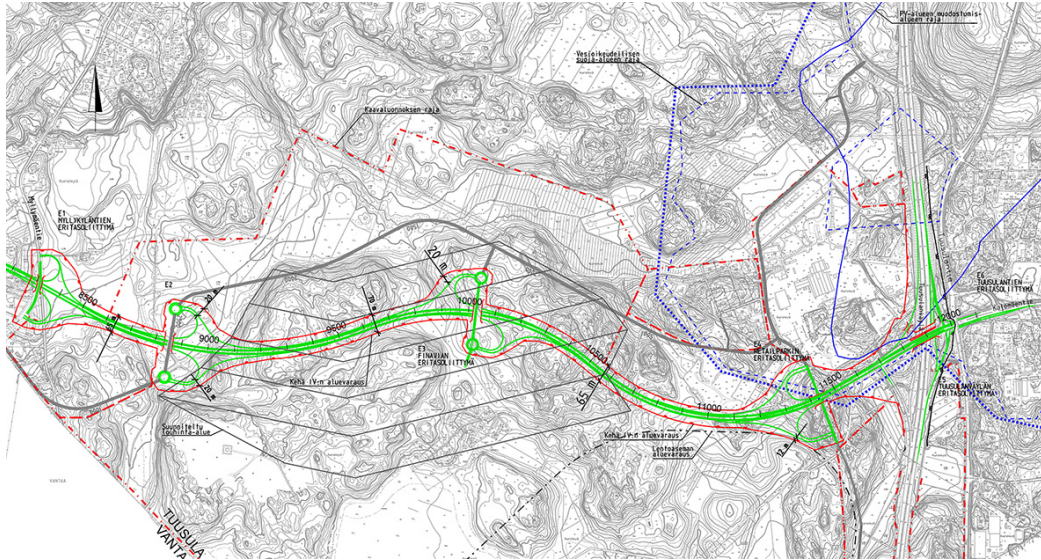
Tiehallinnon omistuksessa olevalla alueella (Vanha Tuusulantie) on voimassa asemakaava. Jusslan suoran asemakaavan muutos hyväksyttiin Tuusulan kunnanvaltuustossa 13.1.2003. Tien vastapenkereiden vaatima tila aiheuttaa tiealueeseen levennyksen. Vanhan Tuusulantien itäpuoliset korttelit on osoitettu työpaikkarakentamiseen (KTY). Uutena katuliittymänä itään kaavassa on Jusslan-suora. Voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä on selostuksen liitteenä 1.

### **3.2.5 Tuusulanväylän kehittämiselvitys**

Tuusulanväylän kehittämiselvityksessä (Tiehallinto 1999) on varauduttu kolmansien kaistojen lisäämiseen tielle. Selvitysaineistossa esitetyt kaistat mahtuvat nykyiselle tiealueelle. Lisäksi selvityksessä on esitetty asemakaavoitettavan alueen puolelle meluvallijärjestelyjä, jotka eivät enää ole ajankohtaisia.

### **3.2.6 Kehä IV:n ja Tuusulanväylän liittymän suunnitelma**

Kaavatyön yhteydessä on laadittu Maantien 152 (Kehä IV) alustava suunnitelma Focus -alueen kohdalla (Pöyry 18.3.2013) liittymäalueen tarvitseman tilan selvittämiseksi (kuva 12 ja liite 6). Suunnitelman mukainen liikennealuevaraus on osoitettu LT-merkinnällä. Lopputilanteessa Tuusulanväylällä varaudutaan kolmannen, joukkoliikennettä palvelevaan kaistaan sekä Kehä IV:ltä pohjoiseen Tuusulanväylälle liittyvään ramppiin.



Kuva 12.

Kehä IV suunnitelma Focus –alueen kohdalta. Maantiekylä II asemakaava-alue on Tuusulanväylän itäpuolella.

### 3.2.7 Asemakaava-alueen hulevesien hallintaselvitys

Kaava-alueelta on laadittu selvitys hulevesien hallinnasta. Selvityksessä arvioidaan periaatteellinen hulevesien kertymä sekä esitetään toimenpiteitä hulevesien hallitusta käsittelystä ja johtamisesta pois alueelta. Selvityksen on laatinut Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 2009 ja sitä on päivitetty 2015 asemakaavan ehdotusvaiheessa. Selvitys on selostuksen liitteenä 7b.

### 3.2.8 Vantaan kaupungin maankäyttösuunnitelmat

Vantaan kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 17.12.2007) lähimpänä Tuusulan kunnan rajaa olevat alueet on Vanhan Tuusulantien molemmin puolin osoitettu pääosin asuinalueiksi.

### 3.2.9 Muut kaava-alueita koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

- Tuusulan kunnan ja YIT Rakennus Oy:n sopimus asemakaavatyön käynnistämiseksi, Tuusulan kunnanhallitus 23.6.2008 (liite 8a)
- Tuusulan kunnan ja YIT Rakennus Oy:n solmima maankäytösopimus (liite 8b)
- Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavaan liittyvä liikenneselvitys, Tuusulan kunta 2007
- Focus Gate -alueen alustavat maankäyttöluonnokset, YIT Rakennus Oy 2007-2008
- Focus-alueen maankäyttösuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B&M, 2007
- Kehä IV yleissuunnitelma, 1996 Tiehallinto
- Tuusulanväylän meluselvitys, Tiehallinto 2007
- Tontinkäytön vaihtoehtoiset suunnitelmat, YIT, 2013



- Maakaasujohdon sijaintikartta, Gasum Oy 2007
- Rakentamisen enimmäiskorkeudet lentoaseman koillispuolella, Ilmailulaitos
- Vanhan Tuusulantien perustamispiirrokset, Tiehallinto
- Valtioneuvoston periaatepäätös meluntorjunnasta, 1992
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriön julkaisusarja
- Tuusulan kunnan rakennusjärjestys
- Pohja- ja johtokartat, Tuusulan kunta

## 4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Alueen kaavoitus on käynnistetty YIT Rakennus Oy:n aloitteesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituksen käynnistämissopimus on tehty maanomistajan kanssa 17.6.2008 ja se on hyväksytty kunnanhallituksessa 23.6.2008 § 358 (liite 8). Osapuolia sitova maankäyttösopimus on solmittu 23.3.2015 § 141 (liite 8b).

### 4.3 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 5.11.2008 osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

### 4.4 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä vuorovaikutusmenettelyt

#### Valmisteluvaihe

Suunnittelutyö käynnistettiin aloituskokouksella 5.8.2008, jossa olivat läsnä Tuusulan kunnan ja YIT Rakennus Oy:n edustajat. Alustava suunnitelma esiteltiin kunnan edustajille 2.9.2008. Nähtäville asetettava valmisteluvaiheen aineisto ja vaikutusten arvioinnin tarpeet käsiteltiin 1.10.2009 kokouksessa, jossa mukana olivat Tuusulan kunnan ja YIT:n edustajat sekä kaavakonsultti.

Uudenmaan tiepiirin kanssa järjestettiin neuvottelu 3.9.2008.

Valmisteluvaiheen aineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) vietiin Tuusulan kunnan kaavoituslautakunnan ja kunnanhallituksen käsitteilyyn lokakuussa 2008. Aineisto oli nähtävillä 6.11.-8.12.2008. Suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.11.2008.

Kaavaluonnoksesta antoivat lausunnon Uudenmaan ympäristökeskus, Tiehallinto, Vantaan kaupunki, Tuusulanseudun vesilaitos kuntayhtymä, Fortum Power and Heat Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Gasum Oy, Finavia ja Tuusula Seura ry sekä Tuusulan kunnan puolesta tekninen lautakunta, johtava rakennustarkastaja sekä Maankäyttö- ja karttapalvelut. Luonnoksesta jätettiin lisäksi kaksi mielipidettä.

Palautteessa kiinnitettiin erityisesti huomiota varautumiseen Tuusulanväylän liittymän tilavaraukseen sekä hulevesijärjestelmän toimivuuteen. Vanhan Tuusulantien liittymien sijainnit haluttiin esittää täsmällisemmin.

### **Ehdotusvaihe**

Valmisteluvaiheen palaute käsiteltiin 9.4.2009 järjestetyssä neuvottelussa, jossa läsnä olivat Tuusulan kunnan edustajat, YIT Rakennus Oy:n ja kaavakonsultin edustajat sekä Focus-alueen liikennesuunnittelutyön edustajana Björn Silfverberg (WSP Finland Oy).

Kaavaehdotus, laaditut selvitykset ja valmisteluvaiheen palautteeseen laaditut vastineet käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 27.5.2009. Kaavoituslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että laadittu asemakaava sekä mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet hyväksytään ja asemakaavaehdotus asetetaan MRA 27 § mukaisesti nähtäville. Kaavoituslautakunnan käsittelyn perusteella korttelialuetta koskevaan kaavamääräykseen tehtiin korjauksia.

Kaava-ehdotus vietiin maaliskuussa 2015 kaavoituslautakunnan ja kunnanhallituksen käsittelyyn. Kaavaehdotusaineisto oli nähtävillä 2.4.-4.5.2015.

Kaavaehdotuksesta antoivat lausunnon Uudenmaan ELY -keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Elisa Oyj, Vantaan Energia Oy, Gasum paikallisjakelu Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Caruna Oy sekä Tuusulan kunnan puolesta johdettava rakennustarkastaja.

Palautteessa kiinnitettiin erityistä huomiota tontilta kertyvien hulevesien hallintaan ja siihen liittyviin asemakaavan määräyksiin ja merkintöihin.

## **4.5 Osallistuminen ja yhteistyö**

### **4.5.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

- Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt: Tuusula-seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Tuusulan Yrittäjät ry, K-U Kauppakamariyksikkö, Tuusulan Nuorkauppakamari, Keskisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry, Kotiseutuyhdistys ry
- Tuusulan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunki, Tiehallinto/Uudenmaan tiepiiri, Fortum Power & Heat, Fortum sähkönsiirto Oy, Gasum Oy, Tuusulan seudun vesilaitos, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, Finnavia, Elisa Oy, TeliaSonera Oyj

#### 4.5.2 Viranomaisyhteistyö

Alueen viranomaisyhteistyötä ja siinä asetettuja tavoitteita käydään laajemman Focus-alueen yleiskaavaprosessin yhteydessä, eikä Tuusulan kunta ole nähnyt erillistä viranomaisneuvottelua tarpeelliseksi.

Uudenmaan tiepiirin kanssa on järjestetty erillinen neuvottelu 3.9.2008, jossa käytiin läpi hankkeen vaikutukset ja Tiepiirin tavoitteet.

### 4.6 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.6.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Yleiskaavatilanne ja liikenneverkot**

Yleiskaavataso maankäyttötavoitteena on tulevan Kehä IV liikennekäytävän ja Tuusulanväylän liittymäalueen hyödyntäminen kaupan ja työpaikkarakentamisen tarpeisiin. Kaavoitettava tontti liittymäalueella on yleiskaava-tason suunnitelmissa tarkoitettu pääasiassa logistiikka- ja tuotantotoimintojen alueeksi.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu Kehä IV:n liikennesuunnitelma, jonka osana on määriteltä myös Tuusulanväylän ja Kehä IV:n liittymän toimintaperiaate ja tilavaraukset.

Tiehallinnon Tuusulanväylän kehittämisselvityksessä (1999) Tuusulanväylän osalta varaudutaan kolmansiin kaistoihin. Raportin mukaisilla järjestelyillä kaistavaraukset sijoittuvat nykyiselle tiealueelle. Esitetyt meluvalli- ja puistometsävaraukset kaava-alueen puolella eivät ole ajankohtaisia.

##### **Toteutushankkeen tavoitteet**

Kaava laaditaan siten, että ratkaisu sallii alueelle eri tyyppisten työpaikkatoimintojen sijoittumisen. Suunniteltu enimmäisrakennusoikeus on n. 15 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on toiminnan luonteen vuoksi tarpeen järjestää kaksi ajoneuvoliittymää. Toiminnot eivät ole laadultaan ympäristöhäiriötä tuottavia lisääntyvää raskasta ajoneuvoliikennettä ja lastaustoimintaa lukuun ottamatta.

##### **Alueen nykytilanne**

Alueen pintavedet johdetaan nykyisin Tuusulanväylän alitse Kylmäojaan. Vanhan Tuusulantien kuivatusoja kulkee tiealueen reunaan myöten. Kaavassa on huomioidava pintavesien tasausjärjestelyjen tarve. Alueen kautta kulkee sen eteläpuoliselle pumppaamolle huoltoajoyhteys, joka on säilytettävä myös jatkossa.

#### 4.6.2 Työn kuluessa tarkentuneet tavoitteet

##### **Hulevesien hallinta**

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta annetussa palautteessa kiinnitettiin huomiota hulevesien hallintaan tontilla ja sen johtamiseen pois tontilta. Kaava-alueelta laadittiin hulevesiselvitys (liite 7b), jossa esitetään periaatteellinen laskelma hulevesien kertymästä sekä toimenpiteet hulevesien pidättämisestä sekä hallitusta johtamisesta tontilta. Selvityksen perusteella asemakaavaan hulevesimääräyksiä niiden viivyttämisestä tontilla tarkennettiin. Hulevesien valuminen alueen eteläpuolisille kiinteistöille estetään.

## Tuusulanväylän ja Kehä IV liittymän tilavaraus

Ehdotusvaiheessa laadittiin tarkennettu suunnitelma liittymän vaatimasta tilavaruudesta tavoitetilanteessa (liite 6). Liikennejärjestelyt ovat toteutettavissa esiteyllä asemakaavarajauksella.

### Vanha Tuusulantie

Vanhalle Tuusulantielle saa osoittaa jatkossa kaksi liittymää kaava-alueelta. Suunnittelussa huomioidaan bussipysäkin säilyminen nykyisellä paikallaan sekä mahdollistetaan nelihaaraliittymä Jusslansuoran kanssa.

### Kaupunkikuva

Tuusulanväylän kaupunkikuvalliseen laatuun, erityisesti huolto- ja ulkovarastonin rajautumiseen, kiinnitettiin huomiota. Kaavamääräystä täydennettiin ehdotusvaiheessa rakentamista ja aitaamista koskevilla määräyksillä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Suunnitteluratkaisut

#### 5.1.1 Kaavaratkaisu ja sen perusteet

Kaavakartta on liitteessä 2a ja kaavamääräykset liitteessä 2b.

Kaavan maankäyttöratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan ja Focus-alueen osayleiskaavaluonnoksen tavoitteiden ja maankäyttöperiaatteiden mukainen. Kaava-alueen raja-alue huomioi Tuusulanväylän ja Kehä IV liittymäsuunnitelman tiealuevarauksen.

Kaavalla muodostetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-14). Kaavasunnitelma mahdollistaa eri tyyppistä työpaikkatoimintojen sijoittumisen alueelle. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottavia tuotanto- ja varastotiloja tai seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan toimintoja.

Rakentamisen tehokkuus on  $e=0,5$ , mikä mahdollistaa n. 15 000 k-m<sup>2</sup> rakennus-oikeutta. Alueelle saa rakentaa enintään 4 kerroksisia rakennuksia. Rakennusoiden lisäksi saa rakentaa katoksia ja muita rakenteita, joiden seinäalasta on vähintään 30 % avoimena. Korttelialueelle saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemia laitteita ja rakennelmia.

Rakentamisen kaupunkikuvallista laatua Tuusulanväylän suuntaan ohjataan korttelialueen kaavamääräyksin. Tuusulanväylälle suuntautuvat lastaus-, huolto- ja ulkovarastointialueet on rajattava näköesteellä. Näköesteen yläreunan on oltava 3 metriä käytössä olevan pihan tasosta. Näköeste voidaan toteuttaa maisemoinnin, kasvillisuudella tai aitaamalla. Alueelle saa sijoittaa enintään 25 metriä korkean mainospylonin.

Alue kuuluu lentomelualueeseen. Alue kuuluu myös Tuusulanväylän melualueeseen, jolla melutaso on 60 dB tai korkeampi (meluselvitys 2007, Tiehallinto). Toimistotilojen on täytettävä niille asetetut sisämelun ohjearvot (valtioneuvoston periaatepäätös 1992). Pääkäyttötarkoitukseen liittyvät toimistotilat on suojattava lentomelulta ja ajoneuvoliikenteen melulta siten, että melutaso on enintään 45 dB.



Kaavaratkaisun mahdollistamaa rakentamisen määrää on havainnollistettu *liitteessä 4* sekä kuvassa 14.

Vanha Tuusulantie muuttuu katualueeksi työpaikkakortteliin liittyvältä osalta. Nykyistä Vanhan Tuusulantien maantiealuetta liitetään muodostettavaan työpaikkakorttiin. Kaavassa mahdollistetaan kaksi ajoliittymää Vanhalle Tuusulantielle. Ne palvelevat alueen raskasta liikennettä sekä henkilöautoliikennettä. Pysäköintijärjestelyt voidaan toteuttaa tarpeen mukaan maantasopaikkoina tai pysäköintilaitoksena. Autopaikkoja on osoitettava korttelialueelle seuraavasti: teollisuustilat 1ap/100 k-m<sup>2</sup>, varastointitilat 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, toimistotilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

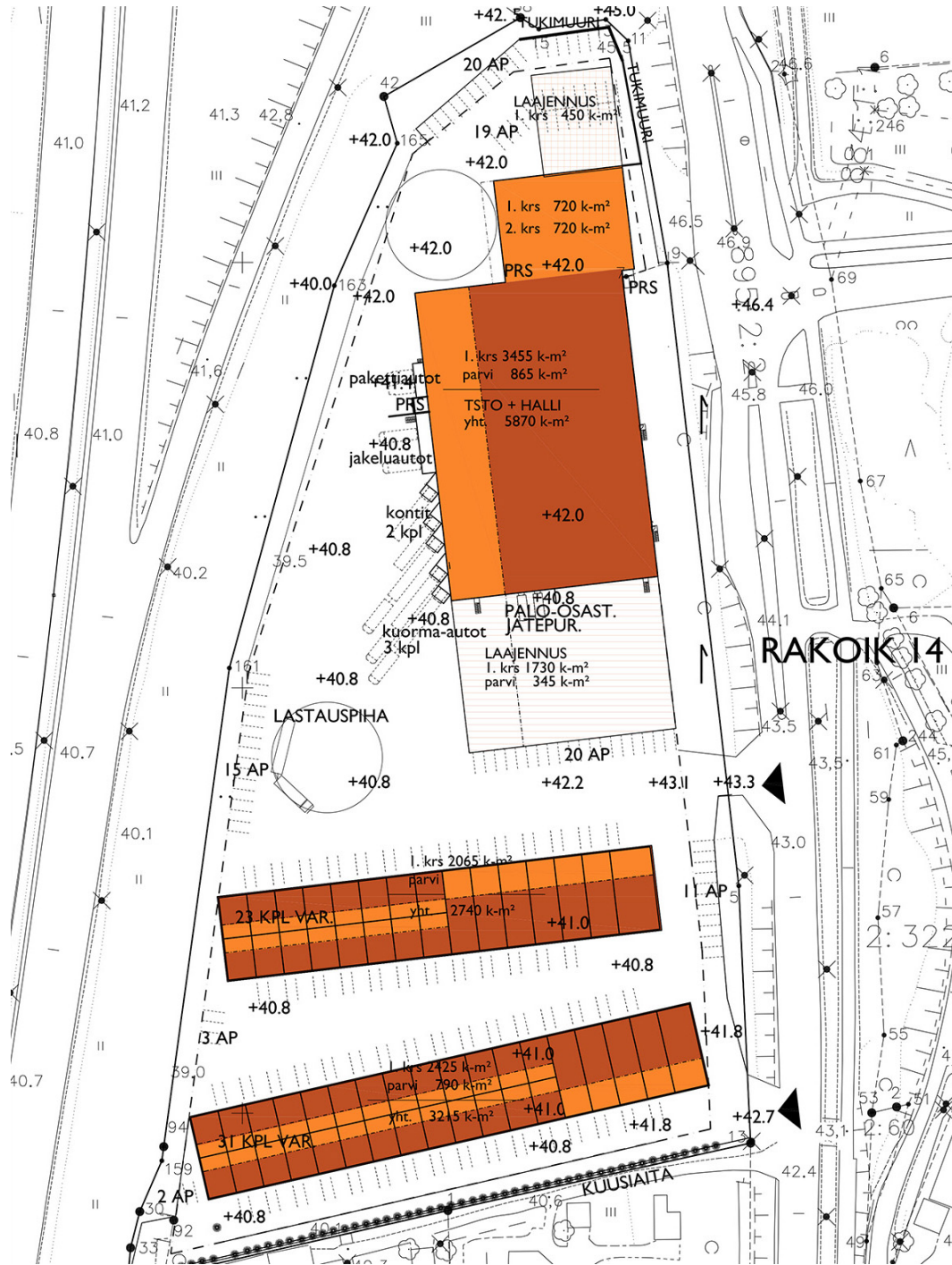
Kaava-alueen eteläreunaan on osoitettu korttelialueen eteläpuolella sijaitsevalle pumppaamolle vievää ajoyhteyttä varten rasite. Alueen kuivatusjärjestelyjä varten on Vanhan Tuusulantien varteen osoitettu johtorasite. Alueen pohjoislaidassa oleva kuivatusoja on myös huomioitu rasitteena kaavassa. Työpaikkakortin ja eteläpuoleisten asuintalojen välille on muodostettava näkösuojaa aitaamalla tai puuistutuksin.

Alue kuuluu osin tärkeään pohjavesialueeseen. Pohjavesialue on kaavassa osoitettu pv-30 merkinnällä ja alueen rakentamiselle ja käytölle on asetettu kaavamääräyksiin reunaehtoja. Tonteilla, jotka tai joista osa on merkityillä pohjavesialueella, on kielletty kaikki pohjaveden laatua tai määrää heikentävät toimenpiteet. Tällä alueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä liikaavia aineita. Moottoriajoneuvoille tarkoitettujen alueiden sekä jätepiisteiden on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisällyttävällä rakenteella. Alueelta on johdettava valumavedet sadevesiviemärisä alueen ulkopuolelle.

Kaavassa määrätään toteuttamaan tontille hulevesiä viivyttävä rakennelma, jonka viivytystilavuus on vähintään 220 m<sup>3</sup> ja jonka sijainti on osoitettu ohjeellisena kaavakartalla.

Lentoturvallisuuteen liittyen on Finavian lausunnon mukaisesti kaavamääräyksissä rajoitettu toimintaa ja annettu määräyksiä hulevesien käsittelyyn liittyen:

Rakennukset, rakenteet ja kasvillisuus eivät saa ylittää Helsingin-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. (Lentoesteluvan tarve selvitetään ilmailulain 158 §:n mukaisesti). Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka savua, pölyä, irtoainetta, säteilyä tai syttymisvaaraa aiheuttavana voi aiheuttaa vaaraa lentoliikenteelle. Alueen, rakennusten ja toiminnan valot tai heijastavat pinnat eivät saa aiheuttaa häikäisyä, erehtymisen mahdollisuutta tai muuta vaaraa lentoliikenteen turvallisuudelle. Korttelialueille ei saa rakentaa avolammikoita, -oja tai kosteikkoalueita, jotka houkuttelevat lentoturvallisuutta vaarantavasti lintuja tai muita eläimiä. Tarvittaessa avovesialueet tulee kattaa verkoin, langoin tai muulla tavoin lintujen ja muiden eläinten oleilun estämiseksi. Olemassa olevat lammikot ja vastaavat tulee tarvittaessa poistaa.



Kuva 14. Esimerkki tontinkäyttösuunnitelma. Korttelialueelle laadittuja tontinkäyttövaihtoehtoja on esitetty liitteessä 4 (YIT Rakennus Oy, 9.3.2015).

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavoitettavan työpaikkatontin läheisyydessä ei sijaitse asuinalueita, eikä hankkeella ole vaikutuksia ympäröivien asuinalueiden välittömään ympäristöön. Vanhan Tuusulantien varressa on joitakin asuinalueita, mutta ylempien kaavatasojen mukaan alueelle ei tule jatkossa sijoittumaan sellaisia toimintoja, jotka kärsivät alueen meluhaitoista (asuminen, virkistyskäyttö, vapaa-ajan toiminnot). Aluetta ympäröivien alueiden tuleva maankäyttö on tarkoitukseltaan työpaikka-toimintoja, eikä alueella ole nykyään virkistyskäyttöä.

### 5.2.2 Vaikutukset maisemaan, luonnonoloihin sekä rakennettuun ympäristöön

#### Maisema, luonto ja kaupunkikuva

Maisemalliselta vaikutukseltaan rakennushanketta on tarkasteltava osana Tuusulanväylän ja Kehä IV risteysalueen tulevaa kaupan ja työpaikkojen rakentamista. Koko risteysalueen ympäristö maisema muuttuu suunnitellun maankäytön toteutuessa voimakkaasti volyymiltaan suurten rakennusten sijoituksella liittymäalueen molemmille puolille.

Korttelialueelle saa rakentaa enintään 4 kerroksisia rakennuksia. Mahdollisen mainospylonin enimmäiskorkeudeksi on rajattu 25 metriä. Rakentaminen muodostaa vastineparin Tuusulanväylän toiselle puolelle toteutuville suurikokoisille hankkeille. Alueen rakentamisen on muodostettava kaupunkikuvallisesti laadukas ja yhtenäinen kokonaisuus. Mahdolliset Tuusulanväylälle suuntautuvat huolto- ja ulkovarastointipihat on rajattava umpinaisella aidalla.

Suunniteltu maankäyttö muuttaa kokonaisuudessaan kaava-alueen nykyisen tilan. Suunnittelualuetta ei ole luokiteltu maisemallisesti arvokkaaksi, eikä siellä ole luonnonarvoiltaan merkittäviä alueita tai suojeltavaksi luokiteltuja kohteita. Alueella ei ole myöskään rakennettuja kohteita.

#### Pohjavedet

Tontin pohjoisin osa kuuluu Mätäksen I luokan vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen. Alueella rakentamiseen kohdistuu vesilakiin sekä ympäristönsuojelulakiin kirjattuja rajoituksia (VL 1 luku 18 §, pohjaveden muuttamiskielto, YSL 8 §, pohjaveden pilaamiskielto). Suoja-alueen raja on merkitty kaavaan ja kaavassa on määrätty toimenpiteistä pohjavesialueen suojelemiseksi. Pääasiallinen lastaus- ym. toiminta tulee sijoittumaan tämän aluevarauksen eteläpuolelle. Lisäksi alueen pintavedet kulkeutuvat pohjavesialueelta pois päin etelään, joten toiminnan aiheuttama riski pohjavesiin ei ole merkittävä.

Mittava rakentaminen tulee jonkin verran laskemaan tontin eteläpuolisten asuin-kiinteistöjen pohjaveden tasoa.

#### Hulevedet

Kaavassa määrätään rakentamaan tontille hulevesiä viivyttävä järjestelmä, jonka viivytystilavuus on vähintään 220 m<sup>3</sup>. Mitoitus perustuu kaavatyön kuluessa laadittuun hulevesien hallintaselvitykseen (liite 7b, Pohjatekniikka Oy, 2009 / päivitetty 2015). Hulevesien hallinta perustuu siihen, ettei rankkasateen aikana tontilta poistuvan huleveden määrä kasva oleellisesti nykytilanteesta. Tontille rakennet-

tavan pintavesien tasausjärjestelmän on tarkoitus estää vesien hallitsematon valuminen pintavesien keruukanavana toimivaan Kylmäojaan tai tontin eteläpuoleisille kiinteistöille. Hulevesien imeyttäminen tontilla ei ole mahdollista, sillä alue on savikkoa. Tasausjärjestelmä perustuu lähtökohtaisesti piha- ja liikennealueille louheesta rakennettaviin maanalaisiin viivytysrakenteisiin.

Alueen pintavedet johdetaan jatkossakin Tuusulanväylän ali johtavaa rumpua pitkin Vantaan puolelle laskevaan Kylmäojaan. Nykyisen putken halkaisija on 700 mm. Maaperään imeytyvät sadevedet kerätään tontin eteläreunassa keräilykaivostoon. Pihalle rakennetaan putkijärjestelmä, jolla varmistetaan kuivatuksen toimivuus pitkäaikaisella sateella. Hulevesiselvityksen mukaan alueelta kertyvien kuivatusvesien määrä kasvaisi selvityksessä esitetyillä asfalttipihan imeytysjärjestelmällä nykytilanteesta 3-4 kertaiseksi.

Vanhan Tuusulantien kuivatusojana toimiva avo-oja tullaan putkittamaan hankkeen toteutuessa.

Tontin eteläreunaan hulevesiselvitys esittää savi-moreenipatoa, jolla estetään hulevesien valuminen eteläpuolisille kiinteistöille.

### 5.2.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava toteuttaa maakuntakaavan tavoitetta tiivistää lentokentän ympäristön taajamarakennetta. Kaavoitettava tontti on osa laajaa lentokentän pohjoispuolelle Kehä IV:n ja Tuusulanväylän liittymän varaan rakentuvaa Focus-alueita. Hanke liittyy tiiviisti olemassa oleviin tai toteutettaviin yhdyskuntarakenteen verkkoihin, jotka tulevat palvelemaan lentokentän ympärille muodostuvaa mittavaa työpaikan, asumisen ja kaupan kokonaisuutta, Aviapolis-alueita.

Myös Tuusulan kunnan puolella suunnittelun alueen itäpuoleiselle, asemakaavan piirissä olevalle alueelle toteutuu parhaillaan työpaikkarakentamista, johon kaavoitettava tontti välittömästi liittyy.

Suhde ympäröivään maankäyttöön on selvitetty Focus-alueen [osayleiskaavassa](#).

### 5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Samanaikaisesti asemakaavatyön kanssa on käynnissä Kehä IV liikennesuunnittelu osana Focus-alueen osayleiskaavan laadintaa. Liikennesuunnitelmassa määritellään myös Tuusulanväylän ja Kehä IV:n liittymätyyppi ja tilantarve. Asemakaavassa on huomioitu liikennealuesuunnitelmassa (2013) esitetty tilavaraust (liite 6).

Kaava-alueen rajaus mahdollistaa Tuusulanväylän joukkoliikenneläisäkaistan rakentamisen sekä Kehä IV:ltä pohjoiseen Tuusulanväylälle liittyvän rampin. Aiemmassa Tuusulanväylän kehittämisselvityksessä (1996) esitetyt meluvalli- ja puistometsävaraukset eivät ole enää ajankohtaisia.

Vanhalle Tuusulanväylälle kaava mahdollistaa kaksi liittymää korttelialueelta. Lisäksi kaavassa määrätään mahdollistamaan huoltoajoyhteys Tuusulantieltä korttelin lounaiskulmaan.

Vaikutuksia liikenneverkkoon on arvioitu kerrosalan tuottaman enimmäisliikennemäärän kannalta. Toimintaa on arvioitu ns. Tradepark-tyyppisen toiminnan perusteella, jossa lastausliikenne toimii vain rakennuksen toiselta sivulta. Tontille tuleva ja lähtevä liikennemäärä ovat perinteistä logistiikkaterminaalia vähäisempiä, arviolta 30-50 % vastaavan kokoisien terminaalin ajosuoritteista. Tällöin liikenne-



tuotos olisi 150-250 ajoneuvoa vuorokaudessa (yhteensä sisään- ja ulosajot) vuorokaudessa. Laskentaperusteena on käytetty vastaavan laajuisen logistiikka-terminaalin tuottamaa liikennemäärää.

Vanhan Tuusulantien nykyinen liikennemäärä on n. 4700 (keskimääräinen arki-vuorokausi 2007). Vanhan Tuusulantien karkea liikennemääräarvio vuodelle 2030 (Tuusulan kunta) on n. 5900 suoritetta (keskimääräinen arki-vuorokausi). Arvio pohjautuu maltilliseen n. 1 % vuotuiseseen kasvuarvioon. Lisäksi olisi huomi-oitava toteutuvan Focus Gate alueen tuottama liikennemäärä. Kokonaisliikenne-määrään nähden asemakaavoitettavan alueen toiminta ei siten tuota merkittävää lisäystä liikennemäärään.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaksi liittymää Vanhalle Tuusulantielle. Selostuksen *liitteessä 5* on esitetty kaksi ratkaisumallia liittymien sijainnille. Liittymien paikat määräytyvät alueelle sijoittuvan toimijan tarpeiden sekä Vanhan Tuusulantien reunaehtojen mukaan. Suunnitelma mahdollistaa tarvittaessa uuden nelihaaris-tyksen Jusslansuoran kohdalle.

Kaavassa oleva Vanhan Tuusulantien aluevaraus riittää tarvittaessa tontilta kääntyvälle liikenteelle tehtävien levennyksen tekemiseen.

Vanhan Tuusulantien vartta kulkee itälaidalla erillinen kevyen liikenteen kaista. Alueen toteuttamisen myötä Vanhalla Tuusulantiella on säilytettävä kevyelle lii-kenteelle turvallinen ylityskohta. Vanhan Tuusulantien varrella oleva bussipysäkki säilytetään nykyisellä kohdallaan.

Lentoliikenteen aiheuttama esterajoituspinta on alueella välillä +63.5-+69.0. Kaa-van mukainen rakentamisen kerrosluku ei ole ristiriidassa rajoituksen kanssa. Samoin alueelle mahdollisesti rakennettavan mainospylonin enimmäiskorkeus on rajattu 25 metriin. Kaavamääräyksissä on otettu lentoturvallisuus Finavian lau-sunnon mukaisesti huomioon toiminnan rajoituksin ja määräyksin koskien hule-vesialtaita.

### 5.2.5 Vaikutukset kuntateknisiin verkkoihin

Alue on suoraan liitettävissä olemassa oleviin kuntateknisiin verkkoihin. Tontin eteläpuolella olevalle pumppaamolle säilytetään huoltoyhteys tontin kautta.

Alueella pintavedet johtuvat nykyisin avo-ojaa myöten ja Tuusulanväylän alitse kohti Kylmäojaa. Nykyinen Vanhan Tuusulantien varressa oleva avouoma putki-tetaan alueen toteuttamisen yhteydessä.

Nykyinen 20 kV ilmajohto Vanhan Tuusulantien varressa on tarkoitus maakaape-loida. Vanhan Tuusulantien alueella kulkee myös Vantaan Energian kaukolämpö-johto sekä Elisa Oyj kaapeleita. Tontin rakennushankkeet eivät aiheuta muutok-sia näihin linjoihin.

Tontille tullaan rakentamaan työpaikkahankkeen myötä puistomuuntamo.

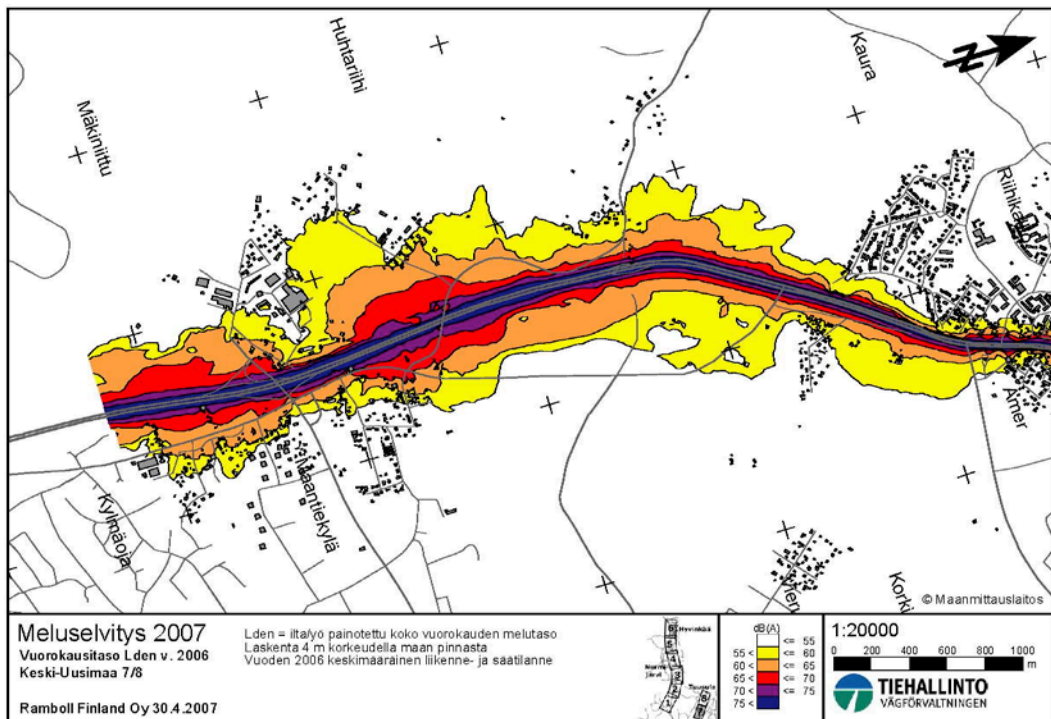
### 5.2.6 Vaikutukset terveyteen

Kaavassa osoitetut toiminnot eivät aiheuta terveysriskejä alueella tai sen lähiym-päristössä asuville tai työskenteleville. Alueelle sijoittuvat työpaikkatoiminnot eivät ole luonteeltaan ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa lukuun ottamatta lisääntyvää työ-paikkaliikennettä ja lastaustoiminnasta aiheutuvaa ääntä. Välittömästi kaava-alueen eteläpuolella on kaksi pientalotonttia. Toiminnan suunnittelussa tulisi vält-

tää melua eri vuorokaudenaikoina tuottavien lastaustoimintojen ja –pihojen suunnasta/sijoittamista suoraan tontin eteläreunalle.

Kaava-alueen mahdollinen rakennettava ala sijoittuu lentomelualueelle, jolla melu on välillä 50–55 dB. Tiehallinnon selvityksen (2007) mukaan kaava-alueelle Tuusulanväylältä koituva melu on 60 dB tai enemmän. Työpaikkarakentamista koskee valtioneuvoston periaatepäätös toimi- ja liiketilojen melun ohjearvoista, jonka mukaan melutaso niissä saa olla enintään 45 dB. Meluntorjunta on huomioitava rakennushankkeen suunnittelussa.

Uuden rakentamisen korkeudesta riippuen Tuusulanväylän varteen sijoittuva laaja rakentamisen vyöhyke estää tiemelun leviämistä itään.



Kuva 12. Tuusulanväylän meluseelvityskartta 2007. Kaava-alue sijaitsee kartan vasemmalla reunalla. Kaavoitettava tontti on kokonaisuudessaan yli 60 dB:n vyöhykkeellä. Kuvassa pohjoinen on vasemmalla.

Kaava-alue kuulu pohjoisimmalta osaltaan tärkeän pohjavesialueen suoja-alueeseen. Pohjaveden tilaa alueen toiminta ei saa heikentää (kts. vaikutukset luonnonoloihin).

Alueen maaperästä tehdään selvitys ennen toteutushankkeiden käynnistämistä. Alueelta ei ole tiedossa aiempaa käyttöä, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

### 5.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Sopimuskorvauksia kunta saa 580 106 euroa, minkä lisäksi maanmyyntitulona 161 708 euroa. Yhteensä tuloa 741 814 euroa. Infran rakentamiskustannukset koostuvat sadevesiviemärin rakentamisesta, jonka kustannusarvio on 110 000 euroa.”

### 5.2.8 Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Alueen maanomistaja on ilmoittanut, että ennen rakennushankkeen alkua suoritetaan tontin eteläpuolisilla kiinteistöillä kuntokatselmus ja mahdolliset perus- ja rakennustöistä aiheutuvat vauriot korvataan vaurioiden aiheuttajan toimesta.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutushankkeet voidaan käynnistää asemakaavan tultua voimaan.

1.6.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Mikko Rusanen  
arkkitehti SAFA, YKS 362

Tuusulan kunta

Asko Honkanen  
kaavoituspäällikkö

## 7. LIITTEET

1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
2. Ote asemakaavaehdotuksesta, kartta ja määräykset, 1:2000
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Käyttötarkoitusta havainnollistavia asemapiirrosvaihtoehtoja, YIT Oy
5. Liikennejärjestelyt Vanhalle Tuusulantielle, alustavat ratkaisumallit
6. Tuusulanväylän ja Kehä IV liittymän alustava suunnitelma
7. Hulevesien hallintaselvitys, 2009 Pohjatekniikka Oy
- 7b. Hulevesien käsittelysuunnitelma, 2015 Pohjatekniikka Oy
8. Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä
- 8b. Maankäyttösopimus ja maanvaihtoa koskeva esisopimus
9. Seurantalomake
10. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet
11. Kaavaehdotuksesta saanut lausunnot ja niihin laaditut vastineet
12. Focus-osayleiskaava määräyksineen