

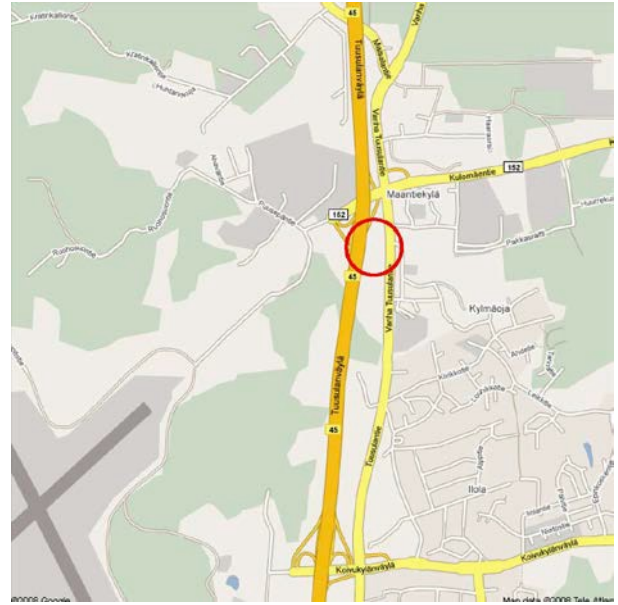
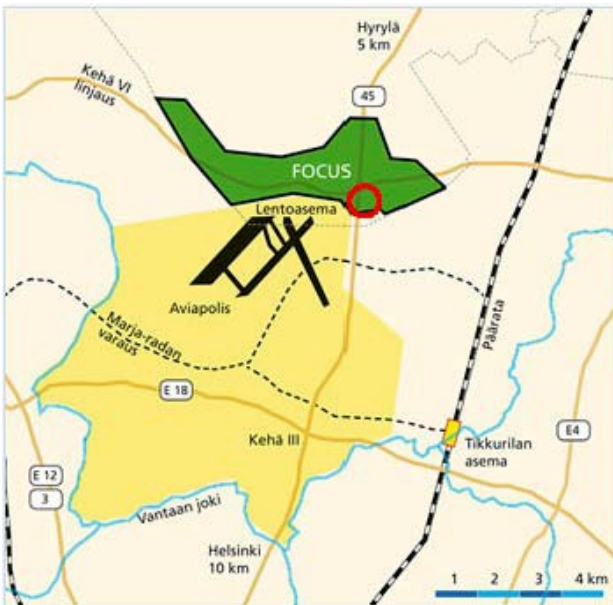
Tuusulan kunta

tarkistettu 24.3.2015 ja 20.5.2015

**Maantiekylä II (kaava nro 3472),
asemakaava ja asemakaavan muutos**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

20.5.2015



Kuvat 1 ja 2: Asemakaava-alueen sijainti Etelä-Tuusulassa, Tuusulanväylän ja tulevan Kehä IV:n risteyksessä (punainen ympyrä).



Kuvat 3 ja 4: Vasemmalla asemakaava-alue pohjakartalla. Oikealla ilmakuva, jossa kaava- alue sijaitsee keskellä olevan eritasoliittymän vasemmalla puolella Tuusulanväylän ja Vanhan Tuusulantien välissä. Taustalla lentokenttäalue.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaan määritellään osallistumis- ja arviointisuunnitelma seuraavasti:

"Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettava sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä."

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty kansikuvassa. Rajaus voi muuttua kaavatyön edetessä. Maantiekylä II:n kaava-alue sijaitsee Ruotsinkylässä Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolella Tuusulanväylän sekä tulevan Kehä IV:n eritasoliittymän tuntumassa. Alueelta on Tuusulan keskustaan, Hyrylään, matkaa n. 7 km. Alue on osa Focus Gateksi nimettyä työpaikka- ja logistiikka-alueita, joka muodostaa portin Kehä IV:n varteen suunnitellulle laajalle Focus-yrittäjäpuistolle. Focus-alue liittyy lentokentän yhteydessä olevaan Aviapolis-kokonaisuuteen.

Kaava-alue rajautuu länsireunaltaan Tuusulanväylään ja itäreunaltaan Vanhan Tuusulantien varren työpaikkarakentamiseen. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Kulomäentie. Tie on tulevaisuudessa osa uutta poikittaisyhteyttä, Kehä IV:ä, jonka on tarkoitus ulottua Hämeenlinnan väylältä Lahdenväylälle. Etelässä kaava-alue rajautuu kahteen asuinkiinteistöön sekä metsä- ja peltoalueisiin.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 4 ha. Alue on YIT Rakennus Oy:n, Tuusulan kunnan sekä Tiehallinnon omistuksessa.

Kaava-alue on rakentamatonta, tasaista peltoaukeaa. Maasto kohoaa alueen pohjoisosaan mentäessä.

2. SUUNNITTELUKÄYTÖN TAVOITE

Alueelle laaditaan asemakaava, jolla muodostetaan uusi työpaikkojen korttelialue. Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä ja helposti saavutettavalla paikalla Tuusulanväylän ja Kehä IV:n eritasoliittymän yhteydessä, lähellä uutta Kehärataa ja lentoasemaa, mikä tekee siitä otollisen alueen uudelle liike- ja työpaikkarakentamiselle.

Asemakaavoitusta ohjaavat ensisijaisesti Focus-alueen osayleiskaavatyössä asetetut tavoitteet. Maantiekylän osayleiskaava on vuodelta 1995. Focus-alueen osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa, mutta ei vielä lainvoimainen.

Alueelle voidaan sijoittaa työpaikkarakentamista alustavien arvioiden mukaan n. 15 000 k-m². Uusi rakentaminen tukee ja täydentää Focus-yrittäjäpuiston sekä läheisen Aviapoliksen toimintoja.

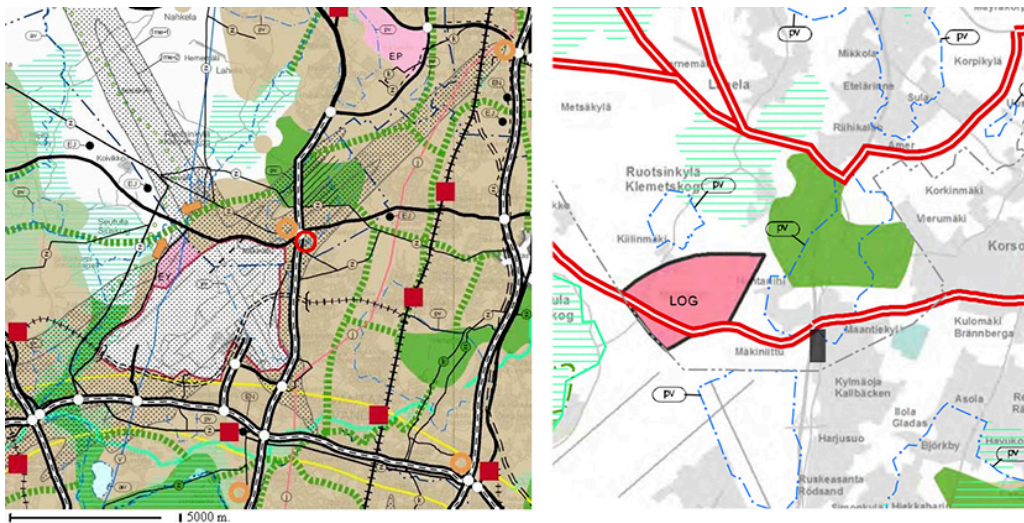
Asemakaavan myötä Vanha Tuusulantie muuttuu kaavaan rajautuvalta osaltaan katualueeksi. Työpaikkatoimintojen vaatimat liittymäjärjestelyt suunnitellaan asemakaavatyön yhteydessä.

3. ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista osana maankäyttö- ja rakennuslakia. Päätös on ollut voimassa 26.11.2001 alkaen. Alueiden käytön suunnittelun lähtökohtana on Maankäyttö- ja rakennuslain yleistavoite edellytysten luomisesta hyvälle elinympäristölle ja kestävän kehityksen edistämiseksi. Maankäytön ohjauksessa yleispiirteisten kaavojen merkitys korostuu. Asemakaavatasolla noudatetaan maakuntakaavassa sekä yleiskaavassa esitettyjä tavoitteita ja määräyksiä.

Maakuntakaava



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. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Nyt 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.

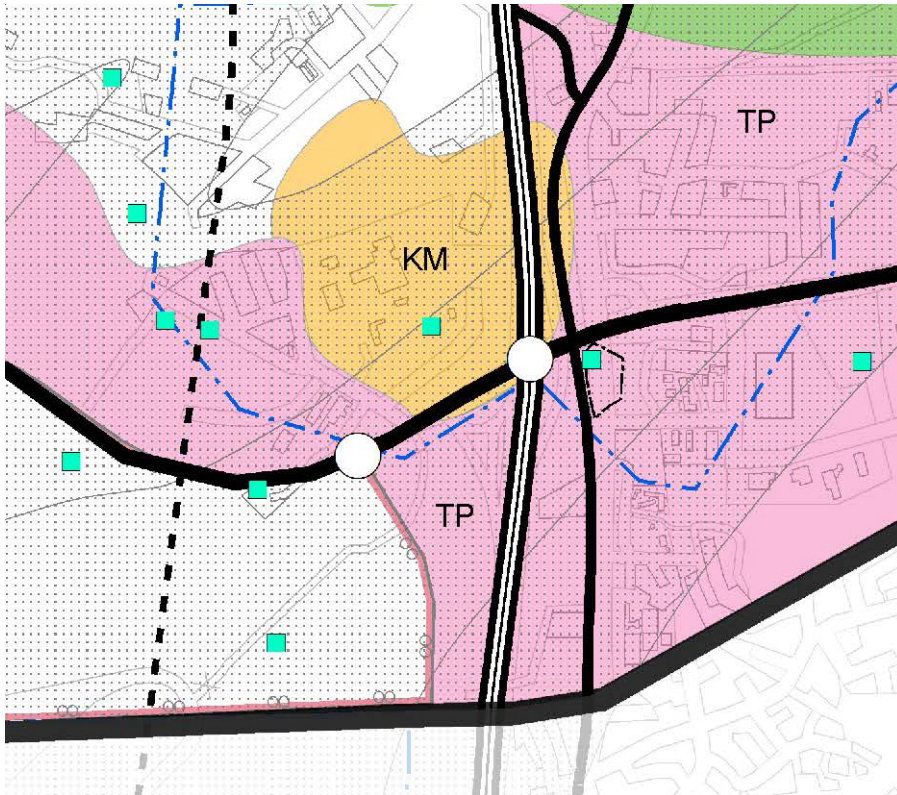
Alue on osa pohjavesialuetta (pv). Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa pysyvästi vähentää pohjaveden määrää tai heikentää sen laatua.

Uudenmaan vaihemaakuntakaava on 4. vaiheessaan. Vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistetun maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. 4. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa 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).

Yleiskaava

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

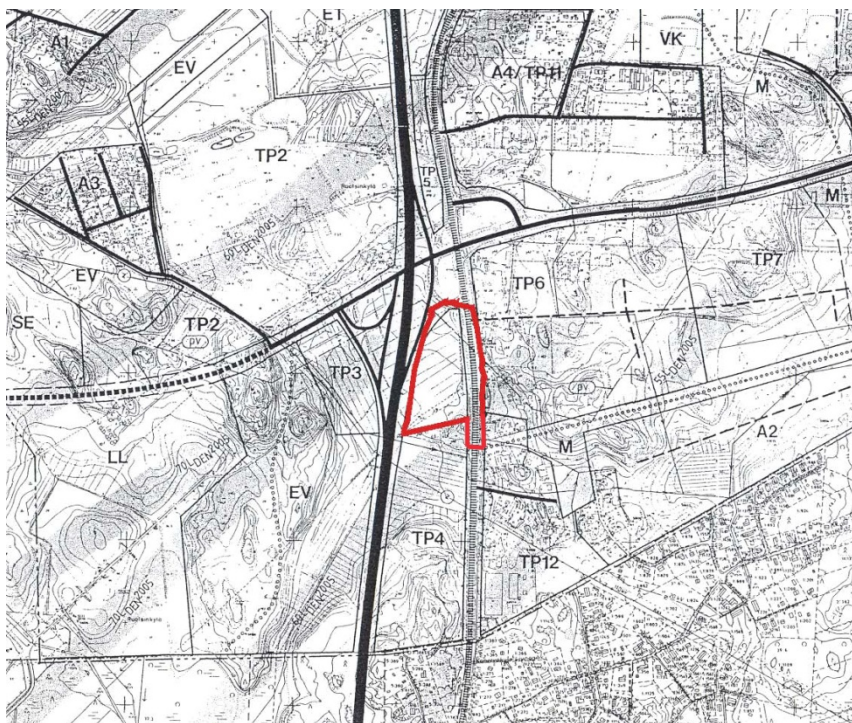
Tuusulan yleiskaava 2040 luonnos on ollut nähtävillä. Kaava tullaan laatimaan oikeusvaikutteisena. Yleiskaavaluonnoksessa asemakaavoitettava alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Asemakaava kuuluu alueeseen, jolla lentomelu rajoittaa rakentamista (pisterasteri). Asemakaava-alueen pohjoisreunaa sivuaa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



Tuusulan yleiskaava 2040 luonnos. Asemakaavoitettava alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Rasteroitu aluetta on aluetta, jolla lentomelu rajoittaa rakentamista. Suunnittelualueen pohjoisreunaa sivuaa vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

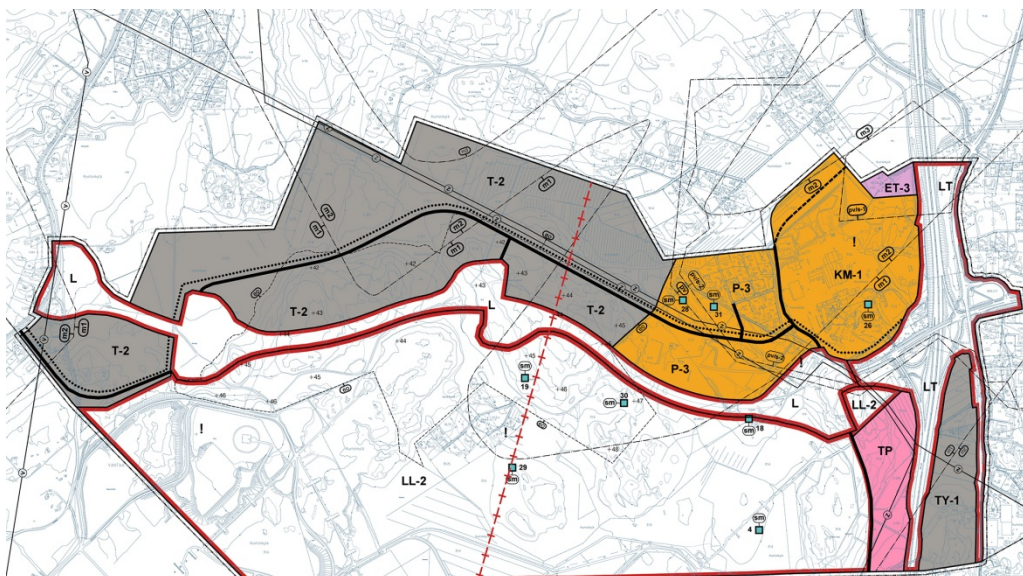
Voimassa oleva osayleiskaava

Alueella on voimassa Maantiekylän osayleiskaava, joka on hyväksytty 1995 (kunnanvaltuusto). Tuusulanväylän ja Kulomäentien liittymän ympäristö on osoitettu työpaikka-alueeksi. Kaava-alueella 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.



Ote Maantiekylän osayleiskaavasta. Asemakaava-alue on rajattu punaisella.

Focus-alueen osayleiskaava



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

Asemakaava-alueita Focus -alueen osayleiskaava (kunnanvaltuusto hyväksynyt 16.3.2015, Focus-alue on osa Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen yhteyteen toteutuvaa Aviapolis-kokonaisuutta. Osayleiskaava ohjaa lentokenttäalueen pohjoispuolista maankäyttöä. Sen laajuus on yhteensä n. 10 k-m².

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).

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 Jusslansuora.

Muut suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset

- Tuusulan kunnan ja YIT Rakennus Oy:n sopimus asemakaavatyön käynnistämisestä, Tuusulan kunnanhallitus 23.6.2008
- Tuusulanväylän ja Kehä IV liittymän suunnitelma, Pöyry Oy 2013
- Tontinkäytön vaihtoehtoiset suunnitelmat, YIT, 2015
- Focus-alueen maankäyttösuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B&M, 2007
- Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavaan liittyvä liikenneselvitys, Tuusulan kunta 2007
- Tuusulanväylän kehittämissuunnitelma, Tiehallinto 1999
- Kehä IV yleissuunnitelma, 1996 Tiehallinto
- Tuusulanväylän meluselvitys, Tiehallinto 2007
- Valtioneuvoston periaatepäätös meluntorjunnasta, 1992
- Tuusulan kunnan rakennusjärjestys

4. OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS TYÖN AIKANA

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Maantiekylä II:n asemakaavan osallisia ovat mm.:

- Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt

Tuusula-seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Tuusulan Yrittäjät ry, K-U Kauppa kamaryksikkö, Tuusulan Nuorkauppakamari, Keskisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry, Kotiseutuyhdistys ry, Maantiekylän asukasyhdistys

- Tuusulan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot

Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunki, ELY-keskus, Caruna, Fortum Sähkösiirto Oy, Fortum

Power&Heat, Gasum Oy, Tuusulan seudun vesilaitos, Tuusulan vesi liikelaitos, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, Finavia, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

5. SUUNNITTELUTYÖN OHJAUS, PÄÄTÖKSENTEKO JA AIKATAULU

Kaavatyö on käynnistynyt Tuusulan kunnan, YIT Rakennus Oy:n sekä Tiehallinnon kesken tehdyllä sopimuksella.

Suunnitelmat laaditaan konsulttityönä yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n ja Tuusulan kunnan kanssa. Asemakaavan laatimisesta vastaa Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy. Suunnittelutyön tilaajana on YIT Rakennus Oy. Suunnittelutyötä Tuusulan kunnan puolelta ohjaa kaavoitus-toimisto.

Työvaiheiden tavoiteaikataulu:

Aikataulu on alustava ja se täsmentyy työn kuluessa. Kohdat, joissa osalliset voivat vaikuttaa päätöksentekoon ja esittää mielipiteitä kaavasuunnitelmasta, on esitetty alleviivattuina. Osalliset voivat olla jatkuvasti yhteydessä kaavoittajaan sekä kaavatyötä ohjaaviin tahoihin Tuusulan kunnassa sekä YIT Rakennus Oy:ssä. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä mahdollisesti tehtävät valitukset käsitellään Helsingin hallinto-oikeudessa.

Kaavoitustilanteesta on saatavilla päivitettyä tietoa osoitteessa: <http://www.tuusula.fi> > Kuntalaisyhteistyö Tuusulassa > Kaavoitus. Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Tuusulan kunnan verkkosivuilla sekä paikallisissa lehdissä.

Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoiteaikataulu
Vireilletulo OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen laatiminen, kaavan vaikutusten arviointi.	07-10/2008
Asemakaavaluonnos	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none">• kaavoituslautakunta• kunnanhallitus	10/2008
	<u>OAS ja asemakaavaluonnos nähtäville asettaminen, jonka yhteydessä kuulutus kaavan vireilletulosta.</u>	<u>11/2008</u>
	<u>Aineisto nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus mielipiteen ilmaisemiseen.</u>	<u>11-12/2008</u>
	<u>Yleisötilaisuus tarvittaessa nähtävilläoloaikana.</u>	<u>18.11.2008</u>
Asemakaavaehdotus	Kaavaluonnosaineistosta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus ja täydennetään vaikutusten arviointia.	01-03/2015
	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none">• kaavoituslautakunta• kunnanhallitus	03/2015
	<u>Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi, mahdollisuus kirjallisen muistutuksen jättämiseen.</u>	<u>04/2015</u>
	<u>Tarvittaessa yleisötilaisuus nähtävilläoloaikana.</u>	

Asemakaavan hyväksyminen	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaava ja asemakaavan muutos <ul style="list-style-type: none">• kaavoituslautakunta• kunnanhallitus• kunnanvaltuusto <u>Valitusaika 30 päivää, osallisilla mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä. Päätöksestä ilmoitetaan kirjallisesti sitä erikseen pyytäneille.</u>	alkukesä /2015 kesä 2015
Asemakaavan voimaantulo	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan lehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla.	heinä-elokuu /2015

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Ympäristövaikutuksia arvioidaan asemakaavaa laadittaessa tarkoituksenmukaisen laajasti. Suunnitelmasta arvioitavia keskeisiä vaikutuksia ovat:

- 1) ihmisten elinolot ja elinympäristö
- 2) liikenneverkkojen toimivuus, liikenneturvallisuus ja tulevien liikennejärjestelyjen huomiointi
- 3) vaikutuksen yhdyskuntarakenteeseen ja -verkostoihin
- 4) vaikutukset ihmisten terveyteen (melu, tärinä, päästöt, ym.)
- 5) Vaikutukset luonnonoloihin, pohja- ja pintavesiin

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on suunnittelun kuluessa saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Selvitettävät vaikutukset määritellään tarkemmin kaavoituksen yhteydessä.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saataviin tietoihin, lausuntoihin ja muistutuksiin sekä suunnitelman ympäristöä muuttavien vaikutusten analysointiin. Vaikutuksia verrataan 0-tilanteeseen eli siihen, että muutoksia ei tapahdu. Vaikutuksia arvioidessa huomioidaan alue osana Focus-alueen osayleiskaavasunnitelmaa. Suunnittelijakonsultti arvioi vaikutuksia yhdessä kunnan eri viranomaistahojen kanssa.

7. YHTEYSTIEDOT

Tuusulan kunta:

Hyryläntie 16
04300 Tuusula
etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kaavpäällikkö Asko Honkanen
puh. 040 314 2012

YIT Rakennus Oy:

Panuntie 11
00620 Helsinki
etunimi.sukunimi@yit.fi

Kehityspäällikkö Mikko Kuusakoski
puh. 050 396 9509

Konsultti:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Lönnrotinkatu 30 D
00180 Helsinki
etunimi.sukunimi@aa-r.fi

Projektipäällikkö Mikko Rusanen
puh. (09) 040 733 7584