

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



TUUSULAN KUNTA, LAHELA

Korttelit 2206-2215 sekä virkistys-, suojaviher-, pysäköinti-, erityis- ja katualueet

RISTIKIVENTIEEN ETELÄPUOLI

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3420, ohjeellinen tonttijako

ltk hyv. pvm	luonnos	ehdotus	asemakaava
kh hyv. pvm	22.3.2005	18.1.2006	22.3.2006
kv hyv. pvm	4.4.2005	30.1.2006	27.3.2006
			10.4.2006

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Lahelassa, Ristikiven työpaikka-alueen läheisyydessä. Alue sijoittuu Ristikiventien etelä ja länsipuolelle. Etelässä muutosalue rajoittuu 110 kV:n voimalinjaan ja lännessä kunnanosan rajaan. Kaava-alueen rajaus on esitetty kansilehdellä. Suunnittelualan laajuus on noin 46 ha.

Kaava-aluetta on laajennettu käsittämään suunnilleen koko suunnittelualan, jonka pohjalta luonnosvaiheen kaavaselvitykset on myös tehty.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristikiventien eteläpuoli, asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Ristikiven työpaikka-alueen laajentuminen.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3	SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4	Liitteluettelo.....	4
1.5	Oheisaineisto:	4
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava ja asemakaavan muutos	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueiden nykytilasta	7
	3.1.1 Luonnonympäristö	7
	3.1.2 Rakennettu ympäristö	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
	3.2.2 Seutukaava / Maakuntakaava	12
	3.2.3 Yleiskaavat	13
	3.2.4 Asemakaava	13
	3.2.5 Rakennusjärjestys	13
	3.2.6 Tonttijako- ja rekisteri	13
	3.2.7 Pohjakartta	13
	3.2.8 Rakennuskielto	14
	3.2.9 Kaavamuutosaluetta koskevat päätökset	14
	3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelutarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
	4.3.1 Osalliset	16
	4.3.2 Vireilletulo	17
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	18
	4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
	4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	18
	4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tarkentuminen	19
4.5	Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
	4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	20

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
5 ASEMAKAAVA	26
5.1 Kaavan rakenne	26
5.1.1 Mitoitus	26
5.1.2 Palvelut	26
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3 Aluevaraukset	27
5.3.1 Korttelialueet	27
5.3.2 Muut alueet	30
5.3.3 Muita kaavamerkintöjä	31
5.4 Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset	32
5.5 Kaavan vaikutusten arviointi	32
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	38
5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, taajamaseutukaavaan ja maakuntakaavaan	39
5.6.1 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	39
5.6.2 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	40
5.6.3 Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	40
5.6.4 Helsingin seudun erityiskysymykset	40
5.6.5 Seutukaava	41
5.6.6 Maakuntakaava	41
5.7 Kaavamuutoksen suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	41
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
6.1 Toteuttamista havainnollistavat suunnitelmat	44
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	44
6.2.1 Toteuttamisessa huomioitavia asioita	44
6.2.2 Toteutuksen ajoitus	45

1.4 Liitteluettelo

- 1 Kaavoitusta koskevat sopimukset
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Ote maakuntakaavasta 15.9.2004
- 4 Ote Helsingin seudun taajamaseutukaavasta 15.12.1992
- 5 Ote Tuusulan Yleiskaavasta 2010 (1989)
- 6A Ote Nahkela-Siippoo-Rusutjärvi osayleiskaavasta
- 6B Ote Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavasta
- 7 Ote Lahelan yleissuunnitelmaehdotuksesta
- 8 Ote ajantasakaavasta
- 9 Ote Lahelan pohjavesialueen suojelusuunnitelmasta
- 10 Päijännetunnelin ympäristögeologia- ja riskit suunnittelualueen kohdalla
- 11 Ote pintamaalajikartasta
- 12 Kunnallistekniikan verkostot
- 13 Liikenneselvitys
- 14 Maanomistus
- 15 Asemakaavaehdotus
- 16 Asemakaavamerkinnot ja määräykset
- 17 Havainnekuva
- 18 Asemakaavan seurantalomake
19. Puistomuuntamovaraukset
20. Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät sekä vastineet

1.5 Oheisaineisto:

"Tiivistelmä valtuusto 7.12.2004 § 153 hyväksymästä vuosien 2005 - 2007 taloussuunnitelmasta ja vuoden 2005 talousarviosta" Tuusulan kunta 2004

- "Päijänne-tunnelin ympäristögeologia ja -riskit", Suomen ympäristö -sarja, julkaisu 525, Suomen ympäristökeskus, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, 2001
- "Lahelan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Tuusula" Uudenmaan ympäristökeskuksen monisteita Nro 67, Uudenmaan ympäristökeskus 2000
- "Tuusulan kallioselvitys", Tuusulan kunta, Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1992
- "Keski-Uudenmaan tieliikenteen meluselvitys", Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri 2001
- "Hyrylän liikenneverkkotarkastelu, Osa 2: Pitkän aikavälin kehityshankkeet", WSP LT-konsultit Oy, Tuusulan kunta, 2004

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen kuuluu kunnan kaavoitusohjelmaan ja siitä on kerrottu kaavoituskatsauksessa 2004. Tuusulan kunta on sopinut kaavoituksen käynnistämisestä kaava-alueelle sijoittuvien yksityisten maanomistajien kanssa vuosien 2004 ja 2005 aikana.

Kaavoitus käynnistyi tammikuussa 2005. Suunnittelu aloitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyi kunnanhallitus 28.02.2005. Valmistelun aikana on neuvoteltu Tuusulan kunnan hallintokuntien ja eri maanomistajien kanssa tavoitteiden tarkentamiseksi ja yhteensovittamiseksi.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Ristikiven ympäristön asemakaavaa nro 3151 ja Ristikiventien muutosta ja laajennusta nro 3293 Ristikiventien etelä- ja länsipuolelle sijoittuvien alueiden osalta. Asemakaava käsittää Ristikiventien työpaikka-alueen laajennuksen etelään ja länteen

Kaava-alue rajautuu etelässä 110 kV voimalinjaan ja lännessä Kunnanosan rajaan, kaava-alueen itäpuolella aukeavat Lahelan pellot ja koillisessa kaava-alue rajoittuu Ristikiventiehen ja sen varteen kaavoitettuihin korttelialueisiin. Kaava-alueen pohjoispuolelle jää suoalue. Ristikiventien eteläpuolelle sijoittuu pääasiassa TY-merkinnällä teollisuus- ja varastointiin tarkoitettuja korttelialueita. Kaava-alueen kaakkoisosassa oleva lampi ympäristöineen varataan lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen itäreunaan suunniteltua asuntoaluetta vastaan on muodostettu lähivirkistysalue, joka muodostaa myös osan Lahelasta Vaunukankaan suuntaan kulkevasta virkistysreitistä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 46 ha. Se tulee tuottamaan noin 100 000 kem2 rakennusoikeutta ja noin 800-900 työpaikkaa.

Koska asemakaava poikkeaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, asemakaavatyössä sovelletaan tarpeellisin osin yleiskaavan sisältövaatimuksia.

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia alueen taajamakuvaan ja rakenteeseen. Työpaikka-alueeseen lähtökohtaisesti liittyviä ympäristöhäiriöitä torjutaan suoja-aluevarauksin, alueen liikenneverkon rakenteella ja rajoittamalla häiriöiden laatua ja tasoa määräyksin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista koskevat päätökset tehdään myöhemmin. Alueen toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueiden nykytilasta

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen pohjois- ja koillisreuna rajoittuvat Ristikiventiehen. Ristikiventien varsi on kaavoitettu osaksi työpaikka-alueeksi ja osaksi maa- ja metsätalouskäyttöön. Työpaikkakorttelit on suunnittelualueen osalta toteutettu ja niiden alkuperäinen luonto suurimmaksi osaksi hävitetty. Suunnittelualueen eteläosa on suurimmalta osalta metsätalouskäytössä ollutta kangasmetsää. Tuorekangasmetsä on alueella vallitseva, mutta korkeammilla maaston kohdilla on myös kuivempaa metsätyyppiä. Aluskasvillisuus muodostuu metsätyypeille ominaisista varvuista. Suunnittelualueen eteläpuolitse luoteesta kaakkoon kulkee suurjännitelinja, jonka johtoaukeilta puusto on poistettu. Suunnittelualueen kaakkois-osassa on lampi. Lammessa kasvaa lumpeita, joita muualla Tuusulan alueella ei esiinny. Lammenympäristö on soistunut. Myös suunnittelun alueen pohjoispuolelle on suoalue. Kaakossa alue rajautuu avaraan peltolaaksoon, joka itäpäässään päättyy Lahelanniityn pientaloalueeseen.

Alueen itäosassa maasto viettää loivasti kaakkoon, eteläreunassa on kukkula. Korkeuseroa on noin 5 m. Rinteen pohjoisosassa maaperä on hiekkamoreenia, joka etelään päin mentäessä muuttuu savimaaksi, kukkula on kalliota. Suunnittelualueen länsireunassa on osittain jyrkkäreunainen kalliomäki. Mäen laki on noin 5-10 m ympäristöään korkeammalla. Mäestä pohjoiseen maasto on melko tasaista.

Alueen kaakkoisosassa olevaan lampeen kertyy paitsi ympäristön valumavesiä niin myös purkautuu syvemmistä maakerroksista pohjavettä. Perimätiedon mukaan lampi ei ole täysin luonnonmukainen vaan sitä on perattu noin 30 vuotta sitten. Alueen mäet muodostavat lounaskoillisuunnassa kulkevat vedenjakajat. Alueen itäosassa veden luonnollinen virtaussuunta on pieneltä alueelta kohti lampea, mutta suuripiirteisemmin virtaussuunta on kohti kaakon puoleista peltoaukeaa. Peltoaukealla on oja, joka virtaa kohti Tuusulan jokea. Suunnittelualueen keskiosista pintavedet kertyvät Hevonojaan ja länsiosista mäen länsipuolella kulkevaan ojaan. Molemmat ojat laskevat Krapuojan kautta Palojokeen.

Yleiskaavoituksen yhteydessä ei suunnittelualueelta ole todettu sellaisia arvokkaita luontokohteita, jotka asemakaavoituksen yhteydessä tulisi suojella.

Lahelan pohjavesialue

Lahelan pohjavesialueen varsinainen muodostumisalue käsittää Ristikientienkankaan alueen. Maaperässä on kuitenkin laajemmin vettä hyvin johtavia kerroksia, jolloin pohjavesialue ja sen suojavyöhyke muodostuvat tätä laajemmaksi. Pohjaveden virtaussuunta on kaakkoon kohti Lahelan

vedenottamoa. Pohjaveden pinta Ristikiventien länsipuolella pohjavesialueen länsireunalla on n. 62,5m. Lahelan pohjavesialueen suojelusuunnitelman mukaan nykyinen teollisuustoiminta Ristikiventien työpaikka-alueella aiheuttaa suuren riskin pohjavesialueelle. Lisäksi teollisuuden käyttämien kemikaalien ja polttonesteiden kuljetukset aiheuttavat ilmeisen lisäriskin.

Suojelusuunnitelmassa esitetään kaavoituksen osalta, että kaavamääräyksiä laadittaessa tulee ottaa kantaa lämmitysmuodon valintaan siten, että suositellaan ei öljypohjaisia ratkaisuja. Lisäksi tulee kaavoissa laadittaessa jättää pohjavesialueella riittävän suuri osa maasta kaavoittamatta tai se tulee kaavoittaa puistoksi tms., jotta voidaan turvata riittävä pohjaveden muodostuminen. Myöskään pohjavesialueelle ei tule kaavoittaa teollisuusalueita eikä niihin verrattavia alueita.

Uusien toimintojen sijoittamisesta todetaan, että alueelle ei tule sijoittaa mm. uusia nestemäisten polttoaineiden jakelupaikkoja tai varastoja, auto- ja konekorjaamoita, autohajottamoita, viemäröintiin liittyviä rakenteita, elleivät nämä ole ehdottoman tiiviitä, eikä laitoksia, joiden toiminta edellyttää jätelain ja -asetuksen mukaista jätelupaa. Uudet tiet tulee suojata vetä läpäisevien maalajien kohdalta ja uudet kiinteistöt tulee liittää viemäri- verkkoon.

Suunnittelualueen pohjoisreuna sivuaa Lahelan pohjavesialuetta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestönrakenne, kehitys ja asuminen suunnittelu-alueella

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Ristikiventien työpaikka-alueen korttelit sijoittuvat Ristikiventien länsipään molemmiin puolin. Itäpäässä sen varteen on rakentunut asuntoalue. Tien pohjoispuoli on tiiviimmin rakentunut. Tien länsi- ja eteläpuolella on rakentumattomia kortteleita ja alueita, jotka aikaisemmassa asemakaavoituksessa on osoitettu maa- ja metsätaloukseen.

Ristikiventien pohjoispäässä taajamakuvasa erottuvat vanhemmat väljillä tonteilla sijaitsevat teollisuushallit ja erityisesti Lohja betonin betonituotetehdas laajoine ulko-varastoalueineen. Suunnittelualueen kohdalla korttelit ovat tiiviimmin ja yhtenäisemmin rakentuneita. Tien itäpuolella on yhtenäinen yksikerroksisten pienteollisuuskiinteistöjen ryhmä. Tyypillinen julkisivumateriaali on ruskeasävyinen pesubetoni. Tätä vastapäätä on Koy Hosionrinteen omistama toimitilakiinteistö, jolla sijaitsevissa vihreällä teräspoimulevyllä verhoilluissa rakennuksissa toimii tällä hetkellä Projektivuokraus Oy. Taajamakuvasa kannalta oleellista on toimintaa liittyvä laaja ulko-varastointi.

Ristikiventien pohjoispuolella alkaa noin 20 talon muodostama työpaikka- ja asuntoalue, ns. Tietotaajama. Alueella on pienteollisuuskiinteistöjä, joihin yleensä liittyy asunto-osa. Alue on rakennettu yhtenäisesti, rakennuksissa on loiva harjakatto ja vallitsevat materiaalit ovat ruskeasävyinen pesubetoni ja punainen teräspoimulevy. Tietotaajamaa vastapäätä sijoittuu yksikerroksinen teollisuusrakennus. Tämä on luonteeltaan sulkeutunut ja julkisivultaan betonia. Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan on rakenteilla osittain kaksikerroksinen hallirakennus. Rakennus sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle ja sen rakennuslupa on myönnetty maatalousrakennukselle. Tuusulan kunnan rakennusvalvonta on keskeyttänyt rakennustyöt rakennuksen todelliseen käyttötarkoitukseen liittyvän epäselvyyden vuoksi. Muotonsa ja muiden ratkaisujensa osalta rakennus soveltuisi pienteollisuuskäyttöön. Punainen peltiverhottu rakennus näkyy metsänrajasta ympäröivään peltomaisemaan.

Suunnittelu-alueesta koilliseen ja ns. Tietotaajamasta itään, Ristikiventien pohjoispuolella, noin 75 m:n päässä suunnittelualueesta alkaa Ristikentien asuntoalue. Olevan työpaikka-alueen ja asuntoalueen väliin jää metsäistä virkistysaluetta. Lahelan asuntoalue ulottuu noin 200 m:n päähän suunnittelualueen kaakkoispuolella. Alueen reunimmaisiet rakennukset avautuvat suunnittelualueen ja asuntoalueen väliseen peltolaaksoon. Välittömästi suunnittelualueen luoteispuolelle sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan pientaajama. Asuntoalueilla on sekä erillispientaloja että rivitaloja. Rakennusten muoto, kerrosluku ja rakennustapa vaihtelevat. Vallitseva kattomuoto on melko loiva harjakatto.

Kokonaisuutena alueen taajamakuva ja yhdyskuntarakenne ovat tyypillisiä maaseututaajaman reuna-alueille. Taajamakuvassa erottuvat elävä maaseutu, pientalovaltainen asutus ja lähinnä pk-yritysten tarpeisiin rakentunut työpaikka-alue.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole julkisia palveluita. 1-2 km kilometrin sisällä toimii koulu ja useita päiväkotia lähialueiden asukkaiden tarpeisiin.

Ristikiven tien varressa toimii lounasravintola. Kaupallista ja julkista palvelutarjontaa löytyy idästä Nahkelantien ja Hämeentien risteyksestä noin 2,5 km:n päässä ja Hyrylän keskuksesta noin 3,5 km:n päästä.

Liikenne

Ristikiventie on alueen kokoojkatu. Länsipäästään se liittyy Nahkelantiehen (seututie 139) ja itäpäästään Lahelantiehen (yhdystie 11465) ja tätä kautta Nahkelantielle. Nahkelantie on seudullisessa yhdessä Tuusulan itäpuoleisen seututie 148:n kanssa itä-länsisuuntainen yhteys Sipoosta Nurmijärvelle tai valtatie 7:ltä valtatie 3:lle. Nahkelantie risteää noin 2 km suunnittelualueesta itään Hämeentien kanssa (Kantatie 45) Hämeentie yhtyy noin Jokelan korkeudella Valtatie 3:een. Tuusulan eteläpuolella

Hämeentie jatkuu Tuusulanväylänä Helsinkiin. Nahkelantien ja Hämeen-
tien risteys on ruuhka-aikoina kuormittunut.

Nahkelantiellä ja Lahelantiellä kulkee joukkoliikennettä noin 500 m - 1 km
päässä mm. Hyrylän keskuksen ja Helsingin suuntaan.

Ristikiventieltä on rakennettu varsin hyvin perustettu tie alueen etelä-
osassa sijaitsevalle muuntamolle.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä Ristikiventien pitkin kulkeviin vesijohtoon ja jätevesi-
viemäriin. Liittyminen jätevesiviemäriin edellyttää jätevesipumppaamon
rakentamista.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee muuntamo ja muuntamosta län-
teen suunnittelualueen eteläreunassa kulkee 110kV:n korkeajännitelinja.

Päijännetunneli

Suunnittelualueen länsireunassa kulkee pohjois-eteläsuunnassa Päijän-
ne-tunneli. Päijänne-tunneli on pääkaupunkiseudun veden hankinnan
pääasiallinen lähde. Suunnittelualue sijoittuu tunnelin paaluvälille 15700-
16200. Tunnelin pohjataso on suunnittelualueen kohdalla tasolla noin
+10.00 merenpinnan yläpuolella. Suomen ympäristökeskuksen ja Pää-
kaupunkiseudun vesi Oy:n julkaisussa "Päijänne-tunnelin ympäristöge-
ologia ja -riskit" on selvitetty Päijänne-tunnelin suhdetta alueen maape-
rään ja arvioitu riskejä vuotomahdollisuuksien ja tunneliin läheisyyteen si-
joittuvien toimintojen näkökulmasta. Suunnittelualueen osalta on todettu
seuraavaa:

"Tunneliosuus on kiillegneissia. Tarkasteluvälin rikkonaiset vyöhykkeet
sijaitsevat noin paaluilla 16200 ja 16700. Jälkimmäiseen liittyy myös sel-
vää vesivuotoa. Molemmat rikkonaisuusvyöhykkeet sijaitsevat kalliokyn-
nysten välisessä painanteessa reunamuodostuman alla. Tunneli alittaa
reunamuodostuman Huissamäen ja Lahelan pohjavesialueiden välistä.
Maapeite on tällä kohtaa läpäisevää hiekkaa ja soraa. Läheisyydessä on
myös teollista toimintaa."

"Tällä Ristikiven länsipuolisella alueella pohjaveden muodostumista ja
haitta-aineiden pääsyä pohjaveteen rajoittaa paikoin tiiviitä siltti- ja savipi-
toisia osuuksia sisältävä täyttömaakerros, sekä sen alapuolinen turveker-
ros. Turvekerroksen alapuolinen hiekkakerros, johon suurin osa pohjave-
den virtauksesta kanavoituu, on todennäköisesti yhteydessä Ristikiven
itäpuoleisiin hiekka ja sorakerrostumiin.

Tunnelin läheisyys, paine-ero, maaston painuminen kohti tunnelia ja joh-
tavien hiekkakerrosten esiintyminen maanpinnan alla viittaavat virtausyh-
teyden mahdollisuuteen. Hosioissuon eteläpuoliset kalliokynnykset var-
masti jossain määrin rajoittavat tai hidastavat maaperän pohjaveden vir-

tausta kohti tunnelia, mutta kallion rikkonaisuus ja ruhjeet voivat toimia virtauskanavina."

Lisäksi on todettu:

"Paaluvälillä 15985-16245 on useita voimakkaita lujituksia, mistä voi päätellä kallion tällä kohtaa olevan melko rikkonaista. Vesivuotoa havaitaan paaluvälillä 16000-16040 terävänä nousuna noin 90m³/d. Tämä vuoto näyttää liittyvän yhtäjaksoiseen lujitukseen välillä 15985-16010, joka on osin raudoitettukin. Maan pinnalla tätä kohtaa vastaa teräväpiirteinen kalliotopografian painanne, jossa maapeitteen paksuus vaihtelee välillä 10-15 m. Tässä tulkitaan kaakko-lounassuuntaisen ruhjeen leikkaavan tunnelin."

Yhteenveto- ja suosituskohdassa todetaan:

"Suurin luonnollinen haitta-aineen kulkeutumisen riski on niissä kallion rikkonaisuusvyöhykkeissä, joihin on Päijänne-tunnelin rakennusaikana mitattu liittyvän selvä vesivuoto. Kallioruhje voi kuljettaa vettä kauempaa kuin aivan tunnelin yläpuolelta. Kulkeutumista pohjaveden kautta voi todennäköisimmin tapahtua rinteiltä ruhjeen reunamilla, missä pohjavettä muodostuu, kuin paksuimman ja tiiveimmän maapeitteen läpi varsinaisen syvään rapautuneen kallioruhjeen kohdalla."

"Liitteessä 4 esitetyt tunnelivyöhykkeet on arvioitu haitta-aineiden kulkeutumiselle aroiksi, koska niissä yhdistyy useita seuraavista ominaisuuksia 1) tunnelista on todettu huomattavan rikkonainen kallio, varsinkin jos rikkonaisuuteen on mittauksin tai havainnoin todettu liittyvän pohjaveden vuotoa tunneliin, 2) ohut tai hyvin, vettä läpäisevä, karkeista lajittuneista maalajeista koostuva maapeite tai vettä johtava maakerros; 3) suhteellisen ohut kalliokatko; 4) liikenteen valtaväylä ylittää tunnelin tai potentiaalisia riskitoimintoja sijaitsee tunnelin välittömässä läheisyydessä."

"Kallion louhinta tunnelivyöhykkeen läheisyydessä aiheuttaa lisärikkonaisuutta ja voi rakojen kautta synnyttää uusia virtausreittejä tunneliin."

Liitteessä 4 Lahela kuuluu arkoihin tunnelivyöhykkeisiin paaluilla 16200 ja 16700. Riskitekijöinä mainitaan, että vyöhykkeellä on kaksi rikkonaisuusvyöhykettä, paalulla 16700 on havaittu selvä nousu vuotoveden määrässä, tunnelin painetaso on paikallisen pohjaveden pinnan alapuolella ja läheisyydessä on teollista toimintaa ja tie 139. Suojaava tekijä on tunnelin voimakas lujitus.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu sellaista rakennettua ympäristöä, mikä edellyttäisi erityistoimenpiteitä asemakaavoituksen yhteydessä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Osia suunnittelualueesta kuuluu Lahelan pohjavesialueeseen, jolle on laadittu suojelusuunnitelma.

Vaikka alue on työpaikka-alue ei siellä toimi sellaista teollisuutta, joka aiheuttaisi merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Häiriöt rajoittuvat raskaaseen liikenteeseen ja ulkovarastoinnista ja piha-alueiden yleisestä epäsiisteydestä johtuvaan epäviihtyvyyteen. Nämä eivät kuitenkaan ole mitenkään poikkeavia alueen luonne huomioon ottaen.

Liekonkujan ja sen jatkeen varressa on toiminut autonhajottamo. Alueen maaperä on pilaantunut, mutta pilaantumisen laajuudesta ei ole tietoa. Suunnittelualueen osalta mahdollinen pilaantuminen rajoittuu Liekonkujan jatkeelle. Pilaantumisen laajuutta, mahdollisesti tarvittavia toimenpiteitä ja aiheutuvia kustannuksia tarkennetaan asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

Maanomistus

Kaava-alueeseen kuuluu sekä kunnan, että yksityisten omistamia maa-alueita. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä maankäyttösopimus, jossa sovitaan alueiden kaavoituksesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta kunnalle. Maanomistus on esitetty liitekartalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueeseen kohdistuu useita valtakunnallisia alueiden käytön tavoitteita. Koska alueella on voimassa vain osin oikeusvaikutteinen osayleiskaava tulee valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet huomioida myös yleistavoitteiden osalta soveltuvin osin.

Asemakaavan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin on tarkasteltu kokonaisuutena kohdassa 5.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.

3.2.2 Seutukaava / Maakuntakaava

Helsingin seutukaavassa (15.12.1992) alueen itäosa on työpaikka-alueita, länsiosa maatalousaluetta. Alueen länsiosan kautta kulkenut varaus Tuusulan läntiselle ohikulku tielle on myöhemmin poistettu. Suunnittelualueen länsireunaa on osoitettu viheryhteys Vaunu- ja Ristitienkaiden suunnasta kohti etelää. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee sähkönsiirron runkolinjan varaus ja länsipuolella Päijännetunnelin varaus.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä (14.12.2004) maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu lähes kokonaisuudessaan taajamatoimintojen alueeseen. Länsireunastaan suunnittelualue ylittää taajamatoimintojen alerajauksen. Maakuntakaava on ympäristöministeriön vahvistettavana. Oikeusvaikutteisena kaavana on voimassa seutukaava, kunnes maakuntakaava on saanut lainvoiman.

3.2.3 Yleiskaavat

Koko kunnan oikeusvaikutteettomassa yleiskaavassa (15.5.1989) alueen jakaa kahtia pohjois-eteläsuunnassa kulkeva Hyrylän läntisen ohikulkutien varaus. Alueen itäpuoli on yleiskaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi teollisuus- ja varastointikäyttöä varten. Länsipuoli on varattu maa- ja metsätalousalueeksi. Suunnittelualueen kautta on yleiskaavassa osoitettu kaksi viherreittiä etelään Ristienkankaan suunnasta.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi oikeusvaikutteisista osayleiskaavaa. Suunnittelualueen itäosaan on vahvistettu (lainvoimainen 14.5.2001) Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaava (HYLA). Osa-alue kuuluu Hyrylän laajenemisalueisiin ja osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa yksityiskohtaiseen maankäyttöön lukuun ottamatta alueen eteläosassa kulkevaa voimalinjaa. Suunnittelualueen länsiosaan on vahvistettu (lainvoimainen 22.7.1998) Nahkela-Siippoo-Rusutjärvi osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on varattu MT-1 merkinnällä maa- ja metsätalousalueeksi. Suunnittelualueen länsireunassa on raakavesitunnelin varaus ja eteläosassa 110 kV:n voimalinjan varaus.

3.2.4 Asemakaava

Osalla suunnittelualuetta on voimassa 11.4.1997 vahvistettu Ristikivenkankaan asemakaavan muutos ja laajennus ja 10.9.1990 vahvistettu Ristikiven ympäristön asemakaava. Niissä suunnittelualueen osia on osoitettu toimitilarakentamiseen merkinnällä KTY, teollisuusrakentamiseen T-7 merkinnällä sekä maa- ja metsätalous käyttöön M-merkinnällä.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 9.10.2001.

3.2.6 Tonttijako- ja rekisteri

Alueella on ohjeellinen tonttijako ja kiinteistöt ovat rekisterissä tiloina.

3.2.7 Pohjakartta

Maastotyöt pohjakartan tarkistamista varten on suoritettu talvella 2004/2005. Asemakaavaehdotus tullaan laatimaan tarkistetulle pohjakartalle.

3.2.8 Rakennuskielto

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

3.2.9 Kaavamuutosaluetta koskevat päätökset

Tuusulan kunta ja Kiinteistö Oy Hosionrinne ovat tehneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä 03.06.2003 Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti Kiinteistö Oy Hosionrinneen omistamilla maa-alueilla Ristikiventien eteläpuolella. Tuusulan kunnanvaltuusto on hyväksynyt sopimuksen 30.8.2004. Lopullinen sopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 30.1.2006.

Tuusulan kunta ja Louhintahiekka Oy ovat tehneet 09.08.2004 esisopimuksen kiinteistön kaupasta Lahelan kylästä. Sopimuksen kohteena oleva alue sijaitsee suunnittelualueen länsireunalla. Lopullisen kaupan ehtona on, että alueelle on vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu työpaikka- ja varastoalueeksi tonttitehokkuuden ollessa n. e=0,3. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt esisopimuksen 30.8.2004.

Kiinteistö Oy Mäkiläntie 20:n on tehnyt maanvaihtosopimuksen Tuusulan kunnan kanssa, jossa Kiinteistö Oy Mäkiläntie 20 saa 6000 m² suuruisen maa-alueen suunnittelualueelta. Periaatepäätöksen mukaisesti alueelle on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus. Tuusulan kunnanvaltuusto on hyväksynyt vaihtokirjan 07.12.2004 ja kunnanhallitus käynnistämissopimuksen 21.3.2005. Lopullinen sopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 30.1.2006.

Tuusulan kunta ja Maija Lainisalo ovat tehneet sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä 20.9.2004. Lopullinen sopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 30.1.2006.

Tuusulan kunta on ostanut 13.5.2005 Leena Irene Haililta 3 ha:n määräalan tilasta 1:51 ja n 400 m² määräalan tilasta 11:0.

Kunnanhallitus hyväksyi 30.1.2006 maankäyttösopimuksen kunnan ja Kiint. Oy Sahankulman välillä.

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Ristikiventien työpaikka-alue ja Ristitiekankaan ja Lahelan asuntoalueet on asemakaavoitettu. Muuten lähiympäristö on suurelta osin asemakaavoittamatonta.

Hyrylän laajenemissuunnissa rakennettaviksi soveltuville Lahelan alueille on laadittu Lahelan yleissuunnitelman nimellä ehdotus. Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt ehdotuksen 20.12.2004 ja päättänyt asettaa sen julkisesti nähtäville. Yleissuunnitelman ehdotuksessa on suunnittelualueen eteläpuoleisen peltoaukean kautta osoitettu uuden seudullisen tien varausta. Eteläisen ohikulun nimellä kulkeva tie ohjaisi Nahkelantien ja Kulloontien välisen liikenteen kulkemaan Tuusulan keskuksen etelä-

puolitse. Suunnittelualueen itäpuolelle on esitetty laajasti uutta pientalorakentamista. Suunnittelualue sisältyy yleissuunnitelmaan työpaikka-alueena.

Tuusulan kunta on teettänyt WSP LT-konsultit Oy:llä Hyrylän liikenneverkkotarkastelun, jonka osassa 2 käsitellään pitkän aikavälin kehityshankkeita. Selvitys on valmistunut marraskuussa 2004. Selvityksessä on osoitettu yleispiirteisestä suunnittelusta poistetun ns. läntisen ohikulun tarpeellisuus. Läntisen ohikulun aiemmassa suunnittelussa käytetty linjaus kulkee suunnittelualueen länsiosan kautta pohjois-eteläsuunnassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutarve

Tuusulan kunnan tavoitteena on 80% työpaikkaomavaraisuus. Olevilla työpaikka-alueilla työpaikkavaranto ei ole tällä hetkellä riittävä. Myytäviä tontteja on, mutta kokonaisuutena tarjonta ei ole riittävän monipuolista.

Tuusulan kunnan talousarviossa vuodella 2005 Ristikiventien työpaikka-alueesta on todettu, että sitä kehitetään nimenomaan pienemmille yrityksille soveltuvana alueena.

Myös alueella toimivilla yrityksillä ja alueen yksityisillä maanomistajilla on tarpeita olevien asemakaavojen muuttamiseen ja asemakaava-alueen laajentamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen kaavoittaminen on kuulunut Tuusulan kunnan kaavoitusohjelmaan vuonna 2004 ja kuuluu siihen myös vuonna 2005.

Lisäksi kaavoituksen käynnistämisestä on sovittu erikseen yksityisten maanomistajien kanssa vuosien 2004 ja 2005 aikana. Sopimuksia on selostettu tarkemmin kohdassa suunnittelualuetta koskevat päätökset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osallisia ovat:

Maanomistajat: Suunnittelualueen maanomistajat

Naapurit: Naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat

Asukkaat: Lähialueiden asukkaat

Yhdistykset: Alueella toimivat yhdistykset ja lähialueiden asukasyhdistykset

Lausunnonantajat: Uudenmaan ympäristökeskus
Tuusulan kunnan hallintokunnat;
- Tekninen lautakunta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Mittaus- ja karttapalvelut
- Yrityspalvelut
Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Pääkaupunkiseudun vesi (PSV),
Fortum sähkösiirto Oy
Fortum Power and Heat Oy
Sonera Carrier Networks Oy
Elisa Oyj
Uudenmaan tiepiiri
Tuusula-seura
Tuusulan seudun MTY
Tuusulan ympäristöyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa 2004.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon voi tutustua kunnanvirastossa kaavahankkeen ajan. Kaavoituslautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 09.02.2005 ja kunnanhallitus 28.02.2005.

Asemakaavatyön tavoitteista ja rajauksesta keskusteltiin Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa järjestetyssä yhteistyöpalaverissa 15.12.2004. Neuvottelussa todettiin, että asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelun järjestämistä. Uudenmaan ympäristökeskus antaa asemakaavaluonnoksesta lausunnon.

Asemakaavaluonnosta laadittaessa on neuvoteltu Tuusulan kunnan eri hallintokuntien ja alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Esimerkiksi alustavista luonnoksista keskusteltiin Tuusulan kunnan kuntakehitysryhmässä.

Asemakaavaluonnos käsitellään kaavoituslautakunnassa, joka esittää kunnanhallitukselle asemakaavaluonnoksen hyväksymistä ja asettamista julkisesti nähtäville.

Kaavaluonnoksen nähtäville oloon liittyen kiinnostuneille järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

Yhteenvedo kaavaehdotuksesta pyydetyistä lausunnoista, ehdotuksen perusteella annetuista mielipiteistä ja lausunnoista sekä niihin laaditut vastineet on koottu asemakaavan selostuksen liitteeksi.

Kaavaluonnosta kehitettiin annettujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella edelleen kaavaehdotukseksi.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot samassa laajuudessa kuin kaavaluonnoksesta.

Asemakaavaehdotusta on muutettu lausuntojen ja muistutusten perusteella. Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset on esitetty kaavaselostuksen luvussa 5.

Asemakaavaehdotuksen ollessa nähtävillä maanomistajien kanssa neuvoteltiin tarvittavat maankäytösopimukset, jotka on viety erikseen kunnanhallituksen päätettäväksi. Kaavoituksen käynnistämissopimukset ja maankäytösopimukset on tehty kunnan strategian mukaisesti siten, että maanomistajaneuvottelujen tuloksia on voitu ottaa mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavaehdotuksessa.

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä.

Asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueelle kaavoitetaan tontteja erityisesti pienten yritysten tarpeisiin ja parannetaan alueella jo toimivien yritysten toimintamahdollisuuksia.

Lahelan pohjavesialueen suojelutavoitteet huomioidaan kaavoituksessa ja turvataan Päijänne-tunnelin toimivuus ja turvallisuus myös jatkossa.

Rajautuminen läheiseen asutukseen suunnitellaan niin, että alueen asukkaiden elinolot säilyvät.

Pyritään hyödyntämään muuntamolle tehty tie osana asemakaavan liikenneverkkoa.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleispiirteisessä suunnittelussa suunnittelu-alue Ristikiventien varressa on osoitettu työpaikkarakentamiseen. Seutukaavassa alueen eteläosat on osoitettu asuntorakentamiseen, mutta vahvistettavana olevassa maakuntakaavassa tätä jakoa ei ole tehty vaan arvio taajaman eri toimintojen sijoittumisesta on jätetty alemman tason suunnittelussa ratkaistavaksi. Suunnittelualueen länsiosat on osoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueen soveltuvuus rakentamiseen on kuitenkin hyvä, mikä alueen eteläosien osalta on todettu jo Hyrylän laajentumissuuntien asemakaavassa. Valtakunnalliset alueiden käyttö tavoitteet korostavat olevan taajamarakenteen hyödyntämistä ja vahvistamista. Työpaikka-alueiden tulee liittyä muuhun taajamarakentamiseen ja joukkoliikenteen järjestelmiin. Tässä valossa seutukaavan työpaikka-alue rajaukseen voidaan suhtautua suuntaa antavana. Eri toimintojen rajautumista harkitaan suunnittelun yhteydessä työpaikka-alueisiin kohdistuvien kysynnän ja lähialueiden kehittämisen ja toimivan joukkoliikenteen avaamien mahdollisuuksien näkökul-

masta. Keskeisinä rajoittavina tekijöinä voidaan pitää Päijänne-tunnelia, pohjavesialuetta ja asutuksen ja työpaikkarakentamisen suhdetta.

Suunnittelualan itäreunaan on varattu virkistysreitti. Alueen viheryhteyksien ja -verkostojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet on turvattava.

Lahelan yleissuunnitelmassa suunnittelualan itäpuolelle on kaavailtu laajaa asutusta. Suunniteltu asutus jo alueella olevan ohella on huomiota suunniteltaessa työpaikka-alueen rajautumista ja määrättäessä työpaikka-alueen ympäristövaikutusten tasosta.

Hyrylän liikenneverkkotarkastelun ja Lahelan yleissuunnitelmaehdotuksen viitteiden mukaan alueen kaavoituksessa tulee varautua sekä läntisen että eteläisen ohikulun rakentamiseen. Läntinen ohikulku kulkee alueen kautta ja sille on järjestettävä reitti. Eteläinen ohikulku kulkee alueen eteläpuolitse ja sille on järjestettävä liittymämahdollisuus.

Sähkönsyötön runkolinjat ja yleispiirteisen suunnittelun mukaisesti toteutettu muuntamo täytyy huomioida asemakaavoituksessa aluevarauksina.

Yhteenveto tavoitteista:

- Nykyisen työpaikka-alueen täydentäminen ja kehittäminen
- Pohjavesisuojausmääräysten parantaminen
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
- Julkisen liikenteen ja palvelujen edellytysten parantaminen alueella
- Virkistys- ja asumismahdollisuuksien säilyttäminen

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tarkentuminen

Suunnittelun kuluessa on keskusteltu eräiden lähialueiden asukkaiden kanssa. Keskusteluissa on korostunut tarve suunnittelualan itäreunaan varatun virkistysreitit kehittämiseen. Suunnittelualan kaakkoisosassa olevan lammen säilyttäminen ja sisällyttäminen virkistysreitistöön on lähialueiden asukkaiden viihtyvyyden kannalta oleellista.

Kiinteistö Oy Hosionrinne on tuonut neuvotteluissa esiin, että heidän tavoitteensa on kehittää kiinteistöä nykyisen toiminnan lähtökohdista. Toiminnan laajentumismahdollisuuksien turvaaminen on oleellista liiketoiminnan kehittymiselle alueella.

Mäkiläntien 20:n edustajien tavoitteena on kehittää omistamaansa aluetta pienten ja aloittelevien yritysten tarpeisiin ja yhdistää työpaikkatoimintaan pienimuotoista asumista.

Lainisaloon tavoitteena on, että osa alueesta kaavoitetaan pienemmällä tehokkuudella siten, että tontille jää laajat piha-alueet.

Louhintahiekka Oy:n tavoitteena on noin 30000 k-m²:n tontti, jonka rakentamistehokkuus on noin $e=0,35$. Suunniteltu käyttötarkoitus on maanrakennustöitä suorittavan yrityksen oma varikko ja korjaamo. Yrityksen kalusto on raskasta ja rakennuspaikan hyvä rakennettavuus on oleellista, jotta suhteellisen laajat ja kestävät piha-alueet voidaan toteuttaa taloudellisesti.

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli varattu asemakaavaa laajempi suunnittelualue-rajaus. Suunnittelualueen länsireunaan rakentamista rajoittavat Päijänne-tunneli, Lahelan pohjavesialue ja läntisen ohikulkutien varaus. Päijänne-tunnelin lähistölle tulee sijoittumaan yksi tontti, Louhintahiekan omistama korttelialue, josta on olemassa esisopimus maa-alueen kaupasta.

Alustavissa luonnoksissa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja alueen liikenne ja viherverkoston jäsentämiseen. Vaihtoehtoja on tutkittu lähinnä Ristikiventien eteläpuoleisen alueen osalta, missä lähtökohtatilanne mahdollistaa useiden vaihtoehtojen tutkimisen. Kaikille vaihtoehdoille on yhteistä läntisen ja eteläisen ohikulun linjauksiin varautuminen ja läntisen korttelin ratkaiseminen itsenäisenä saarekkeena mäen lakialueella.

Vaihtoehtoja on arvioitu ratkaisun taloudellisuuden, tonttijakauman, liikenneverkon toimivuuden, viherverkoston ja asemakaavoituksen vaiheistamisen näkökulmista.

Vaihtoehto1



Liikenneverkko: Liikenneverkko on kauttaaltaan hierarkinen, tonttikadut ovat päätteellisiä. Etuna on liikenneverkon selkeä rakenne ja rauhalliset tonttikadut. Haittoja ovat työpaikka-alueelle tyypillisen liikenteen vaatimat laajat käänköpaikat ja niiden käyttäminen usein niiden tarkoituksen vastaisesti pitkäaikaiseen pysäköintiin. Myös joustavuus esim. tilanteessa, jossa etsitään tiettyä kiinteistöä on heikompi kuin kehämäisessä mallissa. Liikenneverkko on liitettävissä eteläiseen ohikulkuun.

Tonttikoot: Ratkaisu mahdollistaa erikokoisten tonttien muodostamisen pienistä 2000 m² tonteista alkaen. Olevien toimijoiden tonttien laajentaminen on mahdollista.

Vaiheistaminen: Liikenneverkko mahdollistaa varsin vapaan vaiheistamisen pistokatujen varaan ja alueen myöhemmän laajentamisen.

Viherverkosto: Pohjoiseteläsuuntaiset viherkäytävät yhdistävät Ristikentkankaan etelään. Lammen ympärille on muodostettu puistotasku joka liittyy alueen itäpuoleiseen viherkäytävään.

Taloudellisuus: Koko laajuudessaan vaihtoehdossa muodostuu uusia työpaikkatontteja noin 25 ha. Uusia katuja tarvitaan noin 1200 m.

Vaihtoehto 2



Liikenneverkko: Liikenneverkko on kehämäinen ja työpaikka-alueella liikennöitävyyden ja orientoitavuuden näkökulmasta toimiva. Liikenneverkko on hyvin liitettävissä eteläiseen ohikulkuihin.

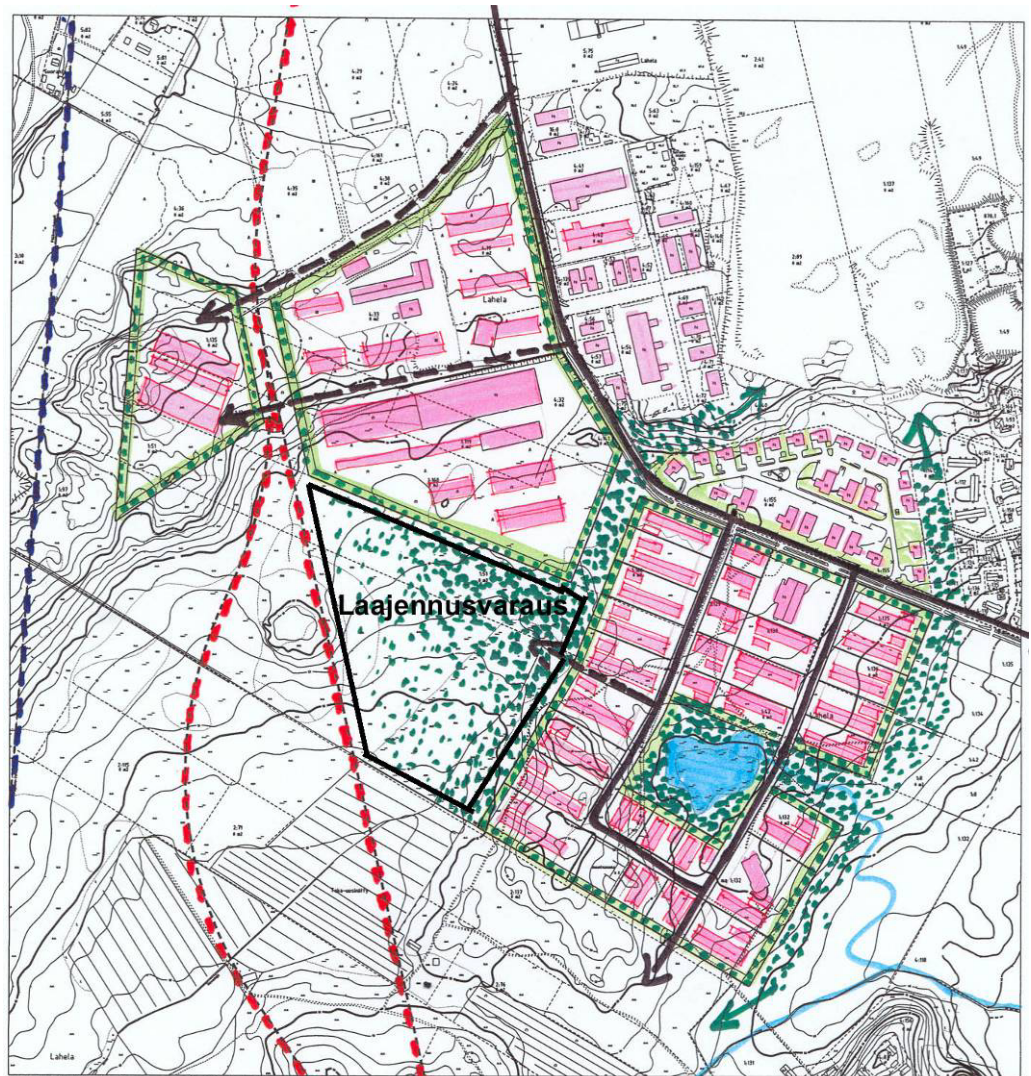
Tonttikoot: Ratkaisu mahdollistaa erikokoisten tonttien muodostamisen pienistä 2000 m² tonteista alkaen. Olevien toimijoiden tonttien laajentaminen on mahdollista. Osittain tontit ovat vaikean muotoisia.

Vaiheistaminen: Liikenneverkon ja alueen toteuttaminen vaiheittain on vaikeaa.

Viherverkosto: Viherverkosto muodostuu monipuoliseksi, mutta toisaalta kadut risteävät viheryhteyksien kanssa useassa kohdassa. Lammelle pääseminen edellyttää kadun ylittämistä pohjois-eteläsuuntaisen pääväylän suunnasta.

Taloudellisuus: Koko laajuudessaan vaihtoehdossa muodostuu uusia työpaikkatontteja noin 24 ha. Uusia katuja tarvitaan noin 1500 m. Ehdotus hyödyntää huonosti muuntamoon suuntaan rakennettua tietä.

Vaihtoehto 3



Liikenneverkko: Liikenneverkko on pääosin kehämäinen ja työpaikka-alueella liikennöitävyyden ja orientoitavuuden näkökulmasta toimiva. Eteläisen osan läntinen laajennus jää pistokadun varaan, joka heikentää kokonaisuuden toimivuutta.

ta. Liikenneverkko on hyvin liitettävissä eteläiseen ohikuluun.

Tonttikoot: Ratkaisu mahdollistaa erikokoisten tonttien muodostamisen pienistä 2000 m² tonteista alkaen. Olevien toimijoiden tonttien laajentaminen on mahdollista. Tontit ovat hyvän muotoisia.

Vaiheistaminen: Liikenneverkon ja alueen toteuttaminen vaiheittain on mahdollista.

Viherverkosto: Pohjois-eteläsuuntaiset viherkäytävät toimivat hyvin, mutta lampi jää eristyksiin teiden taakse. Ehdotus ei hyödynnä täysin alueen mahdollisuuksia.

Taloudellisuus: Koko laajuudessaan vaihtoehdossa muodostuu uusia työpaikkatontteja noin 25 ha, jos oletetaan, että eteläisen alueen laajennus on samankaltainen kuin vaihtoehdossa 1. Uusia katuja tarvitaan noin 1500 m.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Liikenneverkko: Vaihtoehdon 2 liikenneverkko soveltuu parhaiten työpaikka-alueelle. Alueella ei tarvita kääntöpaikkoja ja raskasliikenne voi liikkua alueella joustavasti. Vaihtoehdon 3 liikenneverkossa on samoja ominaisuuksia, mutta se ei ole yhtä johdonmukainen. Vaihtoehdon 1 liikenneverkkoon liittyy ongelmia, mutta sinänsä se ei ole historiallisesti työpaikka-alueelle vieras. Sen hyvänä puolena on vain yksi liittymä Ristikiventiehen.

Tonttikoot: Tonttien koossa ja jakaumassa ei ole oleellisia eroja. Hankalan muotoisia tontteja on eniten vaihtoehdossa 2.

Vaiheistaminen: Paras vaiheistettavuus on vaihtoehdossa 1, vaiheistaminen on vaikeaa tai mahdotonta vaihtoehdossa 2.

Viherverkosto: Tärkeät pohjois-eteläsuuntaiset viherkäytävät toimivat kaikissa vaihtoehdoissa. Vaihtoehdon 2 viherverkosto on mielenkiintoisin, mutta vaihtoehdon 1 malli mahdollistaa parhaiten lammen integroimisen osaksi viherverkkoa.

Taloudellisuus: Vaihtoehto 1 on tutkituista vaihtoehdoista taloudellisen liikenneverkon osalta. Muissa vaihtoehdoissa on liikenneverkkoa noin 20-25% enemmän tonttialaa kohden.

Vaihtoehto 1 muodosti parhaan lähtökohdan jatkosuunnittelulle. Se on lähtökohdiltaan taloudellisin, sen toteuttaminen vaiheittain on mahdollista ja virkistykseen ja työpaikkarakentamisen intressien yhteensovittaminen

onnistuu parhaiten. Liikenneverkon toimivuus on heikompi kuin muissa vaihtoehtoissa, mutta liikenneverkko on kuitenkin mahdollinen.

Esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta käytiin keskustelu Tuusulan kunnan kuntakehitysryhmässä. Keskustelussa todettiin edellä kuvatun lisäksi, että vaihtoehto 1 ottaa parhaiten huomioon alueella vallitsevat maanomistusolosuhteet ja alueen eri maanomistajien, kunta mukaan lukien, tavoitteet.

Asemakaavaa rajattiin niin, että laajennusvarauksena esitetty alue päätettiin asemakaavoittaa myöhemmin työpaikkatonttien kysynnän niin edellyttäessä. Eteläistä laajennusta jakavasta läntisestä viherkäytävästä luovuttiin, koska sen virkistysarvo työpaikka-alueiden välissä jäisi vähäiseksi, sille ei ole työpaikka-alueiden näkökulmasta tarvetta ja se vaikeuttasi toisen vaiheen toteuttamista jatkossa.

Valittu vaihtoehto on maakuntakaavaehdotuksen mukainen. Asemakaavalla täsmennetään maa- ja metsätalousalueen rajausta kaava-alueen länsireunalla. Voimassa olevassa seutukaavassa, yleiskaavassa ja Nahkela-Siippoo-Rusutjärvi-osayleiskaavassa läntisin osa kaava-alueesta on maa- ja metsätalousaluetta. Näissä kaavoissa rajaukset on tehty seutukaavan mukaan, joka syrjäytyy uuden maakuntakaavan astuessa voimaan.

Länsiosa kaava-alueesta on pohjavesialuetta, ja myöskin Päijännetunnelin vaikutusaluetta, mistä johtuen näillä osilla on erityiset pohjavesimääräykset. Päijännetunneli on rinnastettu pohjavesialueeseen.

5 ASEMAKAAVA

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava jakautuu kolmeen erilliseen kokonaisuuteen. Ristikiventien eteläpuolelle muodostuu työpaikka-alueen varsinainen laajennus. Kiinteistö Oy Hosionrinteen omistamaa alueen asemakaavaa laajennetaan nykyisen toiminnan kehitystarpeista lähtien.

Nykyisen työpaikka-alueen länsipuolelle muodostuu erillinen työpaikkakortteli Louhintahiekka Oy:n ja kunnan yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Kortteli sijoittuu kallioisen mäen lakialueelle, laaksot jäävät rakentamattomiksi.

Eteläinen laajennus rakentuu pohjois-eteläsuuntaisen kadun varaan, johon itä-länsisuuntaiset poikkikadut liittyvät oksamaisesti. Idässä TY-korttelialueet rajoittuu virkistysaluevaraukseen. Alueen keskellä korttelit mukautuvat alueen keskelle jäävän lammen muotoihin. Työpaikkakorttelien reunaan on varattu virkistysalueiden ja maa- ja metsätalous käyttöön varattujen alueiden suuntaan 10m leveä istutusvyöhyke, joka pitää istuttaa puilla ja pensaille sekä aidata erikseen istutusvyöhykkeen korttelin puolelta. Näin työpaikka-alueiden raja- ja virkistysalueiden suuntaan muodostuu jyrkäksi ja toimintojen keskinäinen vaikutus jää mahdollisimman pieneksi.

Itäinen viherkäytävä muodostaa työpaikka-alueen rajan tulevaa asutusta vastaan.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla alueelle osoitetaan yhteensä 7 TY- eli teollisuus- ja varastointikorttelialuetta sekä kolme ATY -aluetta, missä myös normaali asuminen on mahdollista. Alueella nykyisin sijaitsevat hallirakennukset sijaitsevat teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimitilarakennusten korttelialueilla.

TY-kortteleiden laajuus on noin 33 ha ja rakennusoikeus noin 100 000 kem², josta vanhaa rakennusoikeutta on 10 183 k-m². ATY-alueille sijoittuu noin 12400 k-m² rakennusoikeutta.

Kaava-alueelle arvioidaan lopputilanteessa sijoittuvan noin 800-900 uutta työpaikkaa ja 40-50 asuntoa, joiden asukasmäärä yhteensä noin 100.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei ole osoitettu varauksia palvelurakentamiselle. Alueen asukkaat voivat käyttää viereisten asuntoalueiden palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksissä on annettu istutusvyöhykkeitä ja tonttien aitaamista koskevia määräyksiä. Lopputilanteessa työpaikkakorttelit rajautuvat ympäröivien virkistysalueiden suuntaan alueen puustolle tyypillisesti kuusiaidoin. Rakennetun ympäristön ja liikennealueiden suuntaan rajautuminen on hoidetun istutettu. Rakennusalat ovat varsin väljiä ja korttelialueiden sisällä rakennusten sijoittumista ei ole pyritty ohjaamaan. Eri toimijoiden mahdollisuutta jäsentää rakennusten ja piha-alueiden suhdetta toiminnan tarpeista lähtien ei ole haluttu rajoittaa. Rakentamista on yhtenäistetty antamalla asemakaavassa määräyksiä rakennusten väreistä ja kattomuodosta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ATY ATY on yhdistetty asumisen ja työpaikkojen korttelialue.

Asunnon koolle ei aseteta tarkkoja rajoja. Toiminnan tulee olla sellaista, että asuminen soveltuu samalle tontille. Rakennusoikeus on ilmoitettu lukuna, mikä tarkoittaa, että tonttikokoa ei voi kasvattaa, ja siten saattaa mahdollisia asukkaita eriarvoiseen asemaan.

ATY-tontit on sijoitettu puiston reunalle, jolloin asuinympäristösoveltuvuus paranee. Alueella on vesikaton muotoa ohjaava määräys, samoin melusuojausta osoittavia määräyksiä. Alueen luonteena on olla välittävänä elementtinä asuinalueen ja työpaikka-alueen välissä. Kaavoituksessa on erityisesti ajateltu sellaisia toimintamalleja, jossa asuminen ja työ voidaan yhdistää.

Korttelin 2208 alueella sijaitsee keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Tontteille ei ole esitetty rasitetta niiden nyky sijainnista joten ne tulee siirtää ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Alue on kunnan omistuksessa, ja kunta voi joko perustaa tonttirasitteen tai siirtää ko. johdot rakennettaville katualueille. Kustannuksista ja töistä on sovittava kaapeleiden omistajan kanssa.

TY **Teollisuusrakennusten korttelialue, jonka toiminnalle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia.**

Määräyksillä pyritään torjumaan ja rajoittamaan suunnitellusta toiminnasta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Melulle annetut ohjearvot noudattavat valtioneuvoston asiaa koskevaa päätöstä, melun mittaustäisyys on määriteltäviin, että melu ei aiheuta haittaa viereisille ATY-alueille tai osayleiskaavan mukaiselle Suokaarteentien pientaajamalle. Alueella on haluttu mahdollistaa toimintaan liittyvän henkilökunnan asuntojen rakentaminen.

Koska kaavamääräyksen mukaisesti melutaso itse korttelialueella saattaa nousta asumisen näkökulmasta ympäristöministeriön ohjearvoja korkeammalle on edellytetty asuntopihojen aitaamista tarvittaessa niin, että ohjearvot täyttyvät.

TY-alueella on varastointiin ja logistiikkaan liittyviä tarpeita. Erityisvaatimukset koskevat pohjavesien suojelua, Päijänne-tunnelin huomioon ottamista sekä myös melua. Näistä on annettu erillismääräykset. Sen sijaan alueella ei rakennelmien suuren koon ja myös väliaikaisuuden takia ole annettu rakennusten muotoa koskevia määräyksiä kerroslukumäärää lukuun ottamatta. Muitakin sijoittamisohjeita on karsittu.

TY-alueella sallitaan tilapäisten rakennusten ja rakennelmien osalta 10 % ylitys, mikä on tulkittava, että varsinaisia tiloja, joilla on pysyvät luvat, saa olla enintään rakennusoikeuden ilmoittama määrä. Tilapäisiä rakennelmia voi kuitenkin olla enemmän kuin 10 %, ja ne luetaan silloin rakennusoikeuteen.

TY-alueella tulee huomata, että mahdolliset pengerrykset tulee tehdä pääasiassa tontin aidan sisäpuolella. Kadun ja rakennusalan välisellä istutusvyöhykkeellä voi suorittaa noin 1 metrin korkuisia pengerryksiä.

Korttelissa 2210 eteläreunalla on EV-alue, jossa Fortumilla on rasiteoikeutena 110 kV johdon vaatimat rajoitukset. Ne on otettava huomioon tontin myynnin yhteydessä. 23,5 metriä lähempänä ei saisi olla sellaisia puita tms. rakenteita, jotka voivat kaatua johdon päälle. Ko. vyöhykkeellä voi olla esimerkiksi lastaus- tai pysäköintialue. Rasitteiden vaikutuksista rakennuksien ominaisuuksiin tulisi neuvotella Fortumin kanssa. Rasitteet merkitään tonttikarttaan.

TY-11 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa erityisiä laadullisia vaatimuksia.

TY-11 alueen ympäristövaatimukset koskevat melua ympäröivän asutuksen suhteen, koska ne ovat lähempänä asutusta kuin TY-alueet. Määräyksillä halutaan myös rajoittaa avoimen varastoinnin määrää tontilla, jolloin miljöö on myös siistimpää. Melulle annetut ohjearvot noudattavat valtioneuvoston asiaa koskevaa päätöstä. TY-11 alueet eivät kuitenkaan kuulu pohjavesialueisiin.

Varastointia koskevalla määräyksellä pyritään välttämään työpaikka-alueen rakentaminen pelkkään varastointitoimintaan ja kannustamaan myös työtilojen rakentamiseen.

Muut määräykset

Ristikiventien puolella on vaatimuksena rakennusrajaan kiinni rakentaminen (nuolimerkintä). Sillä halutaan yhtenäinen katukuva. Määräystä tulee tulkita niin, että rakennusluvan saa muulle tonttialueelle, vaikkei rajalle ole vielä rakennettu. Jos istutusalueen ja tontin rajalle ei haeta raken-

nuslupaa ensi vaiheessa, vaan tontin sisäosiin, rakennusvalvoja voi pyytää tontin kokonaissuunnitelman, jossa on osoitettu, että rakennusoikeutta jätetään myös tontin rajalla myöhemmin tapahtuvaa rakentamista varten. Rakennusvalvoja voi tehdä siten ratkaisun käytettävissä olevasta rakennusoikeudesta ottaen huomioon myös rajalle rakentamisen ja tonttikokonaisuuden.

Alueilla on haluttu mahdollistaa toimintaan liittyvän henkilökunnan asunon rakentaminen. Asuntokoon ja määrän rajoittamisella halutaan rajoittaa erityisesti lapsiperheiden määrää ja palvelun tarvetta.

Raskas liikenne on jätetty rajoituksen ulkopuolelle, mutta sen mahdollisesti aiheuttama ohjearvot ylittävä melu on otettu huomioon erillisellä melumääräyksellä. Tontin omistaja on tarvitessa velvollinen osoittamaan, että tontin käyttö ei ylitä kaavassa sallittuja arvoja valvomalla itse melutasoja ja suojausta tonttia koskevalla meluntorjuntaselvityksellä.

Kunta voi omalla kadun pidollaan vaikuttaa raskaan liikenteen reitteihin ja vaikutuksiin. Lähtökohtaisesti kaavaratkaisu ei tuota lisää raskasta liikennettä asuntoalueille ja asemakaavassa liikennealueet on mitoitettu raskaan liikenteen mukaan.

Alueelle on sijoitettu yksi LP-alue, joka on tarkoitettu raskaan liikenteen pysäköintiin.

Aitaamisvaatimuksella estetään sivullisten pääsy työpaikkatonteille ja varmistetaan alueen turvallinen käyttö. Aitaus määräys (korkeus 200 cm) koskee ulkokatoksia, jotka sijaitsevat kadun vieressä, ei varsinaista alueen aitausta muuten. Toisaalta tällä pyritään myös estämään työpaikkatonttien epävirallinen laajentuminen yleisten alueiden suuntaan esim. ulkovarastoinnin muodossa. Alueet tulee joka tapauksessa aidata turvallisuuden takia.

Varastointia koskevalla määräyksellä pyritään välttämään työpaikka-alueen rakentaminen pelkkään varastointitoimintaan ja kannustamaan myös työtilojen rakentamiseen.

Liittyvien alueiden yhtenäisyyden, oletettavan pienen kiinteistököön ja asumisen läheisyyden vuoksi ohjataan erityisesti ATY-alueilla rakentamista yhtenäiseen suuntaan. Sävyt tumman harmaa ja tumman punainen, sopivat alueen kuusivaltaiseen metsätyyppiin.

Korttelialueille on varattu rakennusaloja muuntamoita varten. Puistomuuntamoiden lopullinen määrä ja koko määräytyvät vasta alueen toteutusvaiheessa. Tästä syystä muuntamot saa rakentaa muun kerrosalan lisäksi.

Laitoksen laatua, polttonesteiden varastointia ja hulevesien johtamista koskevilla määräyksillä varmistetaan, että mahdollisia haitta-aineita ei kulkeudu Lahelan pohjavesialueen tai Päijänne-tunnelin suuntaan.

5.3.2 Muut alueet

EN Energiahuollon alue

Energiahuollon alueella on olemassa oleva sähkönjakeluasema. Sen läheisyyteen ei saa istuttaa puita tai muuta kasvillisuutta sähkönjakelun turvallisuuden vuoksi. Liitteenä on Fortum Oy:n kartta mahdollisesti tarvittavista puistomuuntamoiden paikoista. (ks. liite).

Alueella suoritettavia toimenpiteitä rajoittaa johdonomistajan lunastustosituksen mukaiset oikeudet. Toimenpiteisiin on haettava johdon omistajan lupa.

EV Suojaviheralue

Läntinen suojaviheralue on varattu suojaksi asutuksen ja Päijännetunnelin suuntaan. Kaksoismerkinnällä EV/katu oleva alue varataan toistaiseksi suojaviheralueeksi, mutta varaudutaan sen muuttamiseen myöhemmin liikennealueeksi. Sähkölinjojen varaukset on esitetty johtomerkinnällä ja niillä on olemassa olevat rasitesopimukset.

ET Erityistoimintojen alue.

Alueelle saa rakentaa yhdyskuntahuollon kannalta tarpeellisia rakennuksia.

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueet liittyvät alueen viherverkostoon, sitä täydentäen.

Kadut

Kaava-alueen kadut on mitoitettu raskaalle liikenteelle. Katuvarauksen leveys kokonaisuudessaan vaihtelee 17m-20 m. Ajouradan leveys on 4+4m. Toiseen reunaan voidaan osoittaa kadun varteen pysäköintiä 3m leveälle kaistalle. Pääkaduilla 3m leveä istutusvyöhyke erottaa 3m leveän kevyen liikenteen väylän ajoradasta. Sivukaduille istutuskaisia ei ole varattu. Istutusvyöhyke toimii myös kunnallisteknisten järjestelmien asennuskaisana. Lisäksi on varattu katualueen reunaan 1,5 m leveät lumitilat.

5.3.3 Muita kaavamerkintöjä

pv-24

Veden hankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue.

Alueelle ei saa sijoittaa ympäristönsuojeluasetuksen (169/2000) 1 §:ssä tarkoitettua ympäristölupaa edellyttävää toimintaa eikä säilyttää pohjavesille vaaraa aiheuttavia kemikaaleja. Muiden kemikaalien suoja-altaiden tulee olla ko. kemikaaleja kestäviä.

Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita, valmisteita tai jätteitä.

Poltonestesäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan poltonesteen enimmäismäärä.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet ja kadut on eristettävä vettä läpäisemättömillä rakenteilla, alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava suoraan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakennukset ja kadut on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Lisäksi alueella ei saa suorittaa muitakaan pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Istutusalueilta, katoilta ja muilta puhtailta alueilta kertyvät hulevedet tulee imeyttää.

Yllä olevat määräykset koskevat soveltuvin osin myös katualueita.

Päijänne-tunnelia lähinnä olevassa korttelissa on pyydettävä vesiensuojeluviranomaisten ja Päijänne-tunnelin omistajan lausunto ja noudatettava viranomaisten pohjavesien suojelusta tässä erityistilanteessa antamia ohjeita.

Suositus:

talokohtaista öljylämmitystä ei suositella pohjavesialueilla.

Määräystä on sovellettava myös pohjavesialueille ulottuvilla katualueilla. Vähäinen kemikaalien varastointi on sallittua muilla kuin pohjavesialueilla.

5.4 Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotusta tarkistettiin nähtävilläolon jälkeen seuraavilta osin. Listassa tärkeimmät korjaukset:

Kaavakartta:

- M-alue poistettu kaavasta
- Osa TY-aluetta muutettu LP:ksi.
- EN-alueelle merkitty rakennusoikeus 0,35.
- EV-alueelle lisätty sähköjohtomerkintä
- Ajoneuvoliittymäkieltomerkintöjä täsmennetty
- Lisätty tilapäisten rakennelmien rakennusoikeutta 10% kerrosalasta TY-alueilla, joilla tulee olemaan enemmän varastointia.
- Poistettu TY-alueilta 70% varastotilamaksimi.
- Poistettu TY-alueelta kattomuotoa ja ulkonäköä koskevat määräykset , samoin kuin harjan suuntaa osoittavat merkinnät
- Rajaan kiinni rakentamisen vaatimus on poistettu niiltä tonteilta, joilla se oli kahdella sivulla.

Eryitysmääräyksiin on lisätty pohjavesien suojelua parantavia yksityiskoh-
tia lausunnon antajasta.

Selostukseen on tehty vastaavat muutokset. Asemakaavan toteuttamista varten on lisätty tekstiä palautteen perusteella ja korjattu joitakin vähäisiä epätarkkuuksia.

Muutokset ovat luonteeltaan teknisiä, toimintoja parantavia, ja merkityk-
seltään vähäisiä kokonaisuuteen nähden.

5.5 Kaavan vaikutusten arviointi

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne kaava-alueella

Kaava-alueelle on tulossa noin puoli sataa uutta tonttia. Jos koko asun-
tokapasiteetti käytetään, teoreettinen maksimiasukasmäärä normaalein
asumisväljyysskriteerein tulee olemaan noin 80 aikuista ja 40 lasta. Kaa-
va-alueen asunnot on tarkoitettu kiinteistöhuolto- ja laitoshenkilökunnan
käyttöön. Lapsiperheiden asumiselle asetettavia turvallisuus- ja viihty-

vyysvaatimuksia on hyvin vaikea täyttää tällä alueella. Tästä lähtökohdasta päätellen alueelle sijoittunee työikäisiä yksinasujia, tai pariskuntia, osalla nuoremmista voi olla 1-2 lasta. Kaavamääräys vaikuttaa siten, että perheelliset asuvat muualla, ja huoltomiehen asunto on esimerkiksi työsuhte-etuna hankittu vara-asunto tai sosiaalituloja.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava vahvistaa Ristikiventien työpaikka-alueita. Työpaikka-alueen eteläinen laajennus muodostaa alueen yhtenäisesti rakennetun rajan ympäröivien asuntoalueiden suuntaan. Osa-alue toimii välittävänä vyöhykkeenä asumisen ja aikaisemmin rakentuneen työpaikka-alueen välillä. Maa- ja metsätalouden käyttöön asema- ja yleiskaavatasolla osoitetut alueet pienenevät. Ja yhdyskuntarakenne täydentyy. Myös olevien työpaikka-alueiden vetovoima lisääntynee asemakaavan laajentamisen myötä ja nopeuttanee olevien alueiden uudistumista ja kohentumista. Alueen virkistykseen toissijaisesti käytettyjen alueiden määrä vähenee, mutta alueelta vahvistetaan asemakaavalla tarkoituksen mukaisia alueita koko Lahelan Paijalan seudun virkistystarpeiden rungoiksi.

Jos työpaikka-alueita ei laajenneta kysyntää vastaavasti, tulkitaan se helposti alueen kehittämistarpeiden laiminlyömiseksi. Tämä voi johtaa olevien alueiden vetovoiman vähenemiseen. Tilanteessa on vaarana, että alueelle hakeutuu ympäristöarvojen kannalta heikkoja yrityksiä, millä saattaa olla ennakoimattomia vaikutuksia lähialueiden asukkaiden elinolosuhteeseen ja ympäröivien metsätalouskäytössä olevien alueiden käytettävyyteen virkistystarkoituksessa.

Taajamakuva

Kaavan toteutuessa Ristikiventien varressa kaava-alueen taajamakuva kaupungistuu. Vanhat rakennukset nivoutuvat osaksi uutta rakennetta tai ne korvataan asemakaavan mukaan uusilla. Uusien työpaikkarakennusten sijoittumista taajamakuvaan ja niiden rakennustapaa ohjataan yhtenäiseksi. Ristikiventien varsi rakentuu työpaikka-alueena kokonaisuudessaan.

Jos kaavamuutosta ei tehdä taajamakuva säilynee nykyisellään tai heikkenee, jos ympäristöstä ei ole varaa pitää huolta.

Asuminen

Kaavamääräyksillä on rajoitettu työpaikkarakentamiseen vaikutuksia lähialueiden asukkaiden elinoloihin. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei tuota ympäristöön häiritseviä hajuja, melua tai tärinää. Liikenteen, myös raskaan liikenteen määrä lisääntyy. Ristikiventie liittyy molemmista päistään yleiseen tieverkkoon. Kunnan kadun pidolla voidaan vaikuttaa raskaan liikenteen suuntiin siten, että se ohjataan käyttämään ensisijaisesti Ristikiventien länsipäätä, jonka varseen ei sijoitu asumista. Näin lisääntyvän liikenteen vaikutuskin on vähäinen. Suurin yksittäinen asumi-

sen laatuun vaikuttava tekijä on nyt toissijaisessa virkistyskäytössä olevien metsätalousalueiden kutistuminen. Toisaalta on odotettavissa, että niitä myös rakennetaan paremmin käytettäviksi. Merkittävät virkistysreitit kuitenkin säilyvät.

Jos kaavaa ei toteuteta vakiintunee liikenteen kokonaismäärä nykyiselle tasolleen.

Palvelut

Asemakaava alueelle ei ole osoitettu varauksia uudelle julkiselle palvelurakentamiselle. Työpaikka-alueen laajentuminen parantaa edellytyksiä nykyisten palveluiden säilymiselle ja uusien syntymiselle. Kynnys uusien kaupallisten palveluiden syntymiselle on kuitenkin usein varsin korkea, mutta yhdessä laajentuvien asuinalueiden kysynnän kanssa uutta kaupallista palvelutarjontaa saattaa syntyä kaava-alueelle tai sen läheisyyteen.

Jos asemakaava jätetään tekemättä nykyisten palveluiden toimintaedellytykset säilyvät ennallaan tai ne heikkenevät.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue tarjoaa yrityksille saavutettavuudeltaan hyvän sijaintipaikan. Hyrylän työpaikka-alueisiin kohdistuu suurta kysyntää. Liike-elämän toimintaedellytykset tulevat rakennuspaikkojen riittävyyden osalta paranemaan. Työpaikka-alueen laajentuminen monipuolistaa alueen elinkeinorakennetta. Suurempi ja monipuolisempi alue lisää alueen yritysten yhteistyömahdollisuuksia ja saattaa mahdollistaa yritysten syvemmän erikoistumisen.

Työpaikat alueella lisääntyvät. Keskimääräisen toteutuneen rakentamistehokkuuden voidaan olettaa nykyisten työpaikka-alueiden perusteella olevan $n. e=0,35$. Tällöin alueelle sijoittuu noin 100 000 m^2 uutta työpaikkarakentamista. Työpaikkamäärän arvioinnin lähtökohtana voi pitää teollisuus- ja varastoalueitten työpaikkamäärää, arvioilta noin 115 m^2 /tp. Voidaan arvioida, että alueelle sijoittuu 800-900 uutta työpaikkaa. TY-merkinnät sallivat varsin laajasti eri tyyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle, toteutuneiden työpaikkojen määrän vaikuttaa oleellisesti syntyvä elinkeinorakenne.

Jos alue jätetään asemakaavoittamatta, jää työpaikka-alueen kehittymisen nyt kaavoitettujen alueiden uusiutumisen ja rakentamiseen varaan. Alueella on muutama suurempi rakentamaton heikosti hyödynnetty tontti yksityisessä omistuksessa, mutta näitä lukuun ottamatta on alue rakentunut. Uusien toimijoiden sijoittuminen alueelle ja Etelä-Tuusulaan vaikeutuu. Ristikiventien työpaikka-alue jäisi jatkossa varsin pieneksi ja sen kilpailukyky ja vetovoima heikommaksi kuin, jos alue asemakaavoitetaan.

Alueen tiivistäminen on yhdyskuntarakenteellisesti myönteistä.

Virkistys

Metsätalousskäytössä olleita alueita on käytetty myös virkistykseen. Siltä osin kun alueet rakentuvat mahdollisuudet virkistymiseen vähenevät. Asemakaavassa on varattu pohjois-eteläsuuntaiset viherkäytävät ja niihin liittyen säilytetty korttelirakenteen sisällä alueella sijaitseva lampi. Virkistysaluevaraukset mahdollistavat nykyisen virkistyskäytön osittaisen säilymisen ja tulevan kehittymisen. Tehdyt aluevaraukset liittyvät reitistöön, joka kulkee Lahelan asuntoalueelta Ristitie- ja Vaunukankaiden kautta Rusutjärven ja Pajjalan suuntaan. Ristitiekankaan merkitys asemakaavan mukaisena lähivirkistysalueena lisääntyy ja lisää paineita sen kehittämiseen tässä käytössä. Virkistysmahdollisuuksien kehittäminen myös Tuusulanjokilaakson suunnassa korostuu myös jatkossa. Suunnittelualueesta länteen jää edelleen laajoja maa- ja metsätalouden käytössä olevia alueita, joita voidaan käyttää toissijaisesti virkistykseen. Kokonaisuutena alueella on asemakaavan toteuttamiseen jälkeenkkin edelleen riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita ja Hyrylän virkistysverkoston kehittämismahdollisuudet on asemakaavalla turvattu suunnittelualueen osalta. Ongelmana on rakentamiseen liittyvä muutos, jossa virkistykseen liittyviin reitteihin, paikkoihin ja tottumuksiin tulee muutoksia.

Jos alue jätetään kaavoittamatta ei nykyiseen virkistykseen käytettävien alueiden laajuuteen tule muutoksia. Alueen metsien uudistuminen noudattaa metsätalouden syklejä.

Taajaman kasvu ja siitä seuraavat paineet maankäytössä saattavat tuottaa alueelle luvattomasti tai poikkeusluvin toimintaa, joka heikentää alueiden käyttöä virkistystarkoituksiin.

Kulkuyhteydet vanhoille maa- ja metsätalousalueille kaava-alueen eteläpuolella on järjestetty ajorasittein ja katu- tai jalankulkualuein.

Liikenne

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää uusien katujen rakentamista. Perustuen arvioon alueen uusista työpaikoista ja asukkaista voidaan arvioida asemakaavoituksesta seuraavaa liikennetuotosta. Kaikkiaan tuotos on nykyisin noin 1500 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Ristikiventien liikennettä on laskettu viimeksi vuonna 2004, jolloin tien Lahelantien puoleisessa päässä poikkileikkausliikennemäärä on ollut noin 1500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tien Nahkelantien puoleisessa päässä poikkileikkausliikennemääräksi on puolestaan laskettu noin 1600 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Nykyisten liikennemäärien on arvioitu kasvavan 60-70% kun asemakaavassa esitetty maankäyttö on toteutettu kokonaan.

Nahkelantien ja Ristikiventien liittymän kautta kulkee nykyisin noin 350-600 ajoneuvoa vuorokauden vilkkaimpana tuntina. Raskaan liikenteen määrä ja liittymän rakenne heikentävät liittymän liikenteellistä toimivuutta.

Liikenne-ennusteessa huipputuntien liikennemäärien on liittymän osalta ennakoitu kasvavan 650-750 ajoneuvoon tunnissa. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Nahkelantien ja Ristikiventien liittymän parantamista. Parantaminen tarkoittaa käytännössä risteuksen osittaista kanavoimista.

Tarkasteltaessa liikenteen häiriövaikutuksia, niin suurimman häiriön muodostavat Lahelantie, liikennemäärä ennustetilanteessa n. 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja Nahkelantie, liikennemäärä ennustetilanteessa n. 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa (Hyrylän liikenneverkko-tarkastelu, Osa 2: Pitkän aikavälin kehityshankkeet. WSP LT-Konsultit, 2004.). Näihin verrattuna Ristikiventien ennustettu liikenne jää vähäiseksi. Liikenteen häiriövaikutusta Ristikiventien varressa lievittää lisäksi alhaisempi ajonopeus. Tarvittaessa työpaikka-alueen liikennettä voidaan kunnan kadunpidolla suunnata Ristikiventien länsipäähän, jossa se ei häiritse asutusta. Ristikiventien länsipäästä puuttuu nykyisellään kevyen liikenteen väylä, työpaikka-alueelle suuntautuva kevyt liikenne ja kasvava liikennemäärä edellyttävät tämän toteuttamista.

Alueen asemakaavoittamatta jättäminen ei poista tarvetta Nahkelantien liittymän parantamiseen ja kevyenliikenteen väylän rakentamiseen. Yleisten teiden liikenteen määrän muutoksiin ja todettujen ongelmakohtien ruuhkautumiseen kaavoituksen välttämällä ei ole oleellista merkitystä.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä Ristikiventietä kulkevaan kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista. Suunnittelualueen eteläosissa täytyy varautua jätevesien pumppaamiseen. Suunnittelualueen keski- ja länsiosissa kaava-alueen laajentaminen edellyttää nykyisen hulevesiviemäriin jatkamista uuteen purkupaikkaan.

Jos asemakaavaa ei toteuta, ei uusia investointeja kunnallistekniikkaan tarvita.

Päijänne-tunneli

Päijänne tunneli kulkee sivusuunnassa lähimmillään noin 50 m päässä asemakaavan Teollisuus- ja varastorakennusten korttelin rakennus-alueesta. Päijänne-tunnelin pohjataso tällä kohdalla on noin +10m.

Asemakaava-alue on rajattu niin, että Päijänne-tunnelin läheisyydessä työpaikka-rakentamista ei osoiteta kallioruhjelaaksoihin. Ruhjekohdissa on havaittu tunnelin rakentamisen yhteydessä vuotoa tunneliin ja mahdollisuus haitta-aineiden kulkeutumiseen tunneliin pilaantuneen pohjaveden mukana on olemassa. Päijännetunnelin läheisyydessä työpaikkarakentamista on osoitettu kallioharjanteen lakialueelle niin että päävirtaukset kulkevat poispäin tunnelista.

Asemakaavassa määrätään korttelialueen valmiiden piha-alueiden tasoksi +66.00m. Tämä vastaa louhintatasoa noin +65.00m. Putkikanaalien osalta louhinta täytyy ulottaa syvemmälle. Alueen korkeimmat kohdat ovat tällä hetkellä noin +70.00. Päijänne-tunnelin läheisyydestä louhitaan siis enimmillään 5 m kerros. Louhinta ei tapahdu suoraan tunnelin päällä, eikä näin ohenna tunnelin kalliiopeitettä. Louhinnan teknisestä suorituksesta riippuen sillä saattaa olla esimerkiksi tärinän muodossa vaikutusta. Tätä varten louhintatöistä on tapauskohtaisesti pyydettävä lausunto tunnelin omistajalta.

Asemakaavamääräyksin rajoitetaan alueelle sijoittuvaa teollista toimintaa ja määrätään suojelutoimenpiteistä, joilla haitallisten aineiden pääsy maaperään ja sitä kautta pohjaveteen ja mahdollisesti Päijänne-tunneliin estetään.

Kokonaisuutena asemakaava on laadittu niin, että sillä ei ole vaikutusta Päijänne-tunnelin turvalliseen toimintaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Työpaikkatoimintaan liittyy lähtökohtaisesti mahdollisuus ympäristöhäiriöihin. Verrattuna alueen nykyiseen käyttöön maa- ja metsätalouteen on selvää, että ympäristöhäiriöt itse suunnittelualueella lisääntyvät. Asemakaavamääräyksillä häiriöiden tasosta on määrätty niin, että ympäröivällä asutukselle ja alueen toimijoille ei aiheudu oleellista häiriötä. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden läheisyyteen on varattu suojaviheralueet.

Suurin yksittäinen häiriölähde on alueen liikenne, erityisesti varastointi ja teollisuustoimintaan liittyvä raskasliikenne. Liikenteen kokonaismäärä jää kuitenkin vähäiseksi verrattuna esim. yleisten teiden liikennemääriin ja raskasliikenne voidaan tarvittaessa kunnan kadun pidon keinoin suunnata sellaista reittiä, että se ei kulje ympäröivien asuntoalueiden välittömässä läheisyydessä.

Alueen kautta kulkee kunnan omia pitkän tähtäimen varauksia seudullisille teille. Näiden toteutumisesta saati aikataulusta ei ole tietoa. Toiminnot, jotka sijoittuvat tievarausten läheisyyteen eivät ole herkkiä melulle. Lisäksi suunnittelussa on lähdetty siitä, että melusuojaukset toteutetaan osana teitä.

Työpaikka-alueen sisälle sijoittuu asutusta kiinteistöhuolto- ja laitoshenkilökunnalle. Näiden asukkaiden viihtyvyyden turvaamiseksi on määrätty erillisistä asutopihoista ja näiden rajaamisesta tarvittaessa niin, että ohjearvojen mukaiset olosuhteet saavutetaan.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemakuva

Suunnittelualueen eteläosassa muutokset ovat lähimaisemassa suuria nyt rakentamattomat alueet tulevat rakennetuiksi ja luontoon liittyneet arvot menetetään laajoilta alueilta. Lähimaisemassa on säilytetty lampi reuna-alueineen. Kaukomaisemassa vaikutukset eivät ole oleellisia. Työpaikka-alue rajautuu ympäröivään pelto- ja metsämaisemaan istutettavien korttelin osien välityksellä. Nykyinen metsänraja peltojen suuntaan säilyy.

Alueen jättämättä kaavoittamatta vähentäisi muutoksia lähimaisemassa, mutta alueen nykyinen käyttö metsätaloudessa saattaa omien sykliensä muodossa aiheuttaa merkittäviä maisemallisia muutoksia.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alue muuttuu suurelta osin rakennetuksi. Yhtenäisten rakentamattomien alueiden laajuus pienenee, jolloin suurempaa elintilaa vaativien lajien elinmahdollisuudet heikkenevät. Toisaalta alueelle on varattu monipuolisesti istutettavia kaistoja. Näiden ja metsätaloustalouteen jäävien alueiden rajapintaan saattaa syntyä uutta monimuotoista luontoa.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjaveden virtaussuuntaan vaikuttavia toimenpiteet on kielletty erikseen lainsäädännöllä ja kaavamääräyksellä. Alueen rakentaminen vähentää pintavesien imeytymistä alueella. Hulevedet johtaminen alueen ulkopuolelle lisää virtaamaa alueelta Tuusulanjokeen ja Palojokeen johtavissa ojissa.

Jos alue jätetään asemakaavoittamatta vaikutuksia vesitalouteen ei ole.

Maa- ja metsätalous

Asemakaavoitettavan alueen osalta nykyinen käyttö maa- ja metsätalouteen päättyy. Asemakaavoitettavat alueet ovat joko kunnan omistuksessa tai asemakaavoituksesta on sovittu yksityisen maanomistajan kanssa. Näiden alueiden osalta vaikutusta maa- ja metsätalouselinkeinoon ei ole.

Asemakaava-alueen kaakkoispuolelle sijoittuva keskeneräinen maatalousrakennus jää kaava-alueen ulkopuolelle. Asemakaavan mukaista tietä pitkin voidaan järjestää kulku rakennukselle ja ympäröiville peltoalueille.

Luonnonvarojen käyttö

Alueella ei ole merkittäviä hyödynnettäviä luonnonvaroja. Tukeutuessaan olevaan taajamarakenteeseen edistää suunnitelma yleisellä tasolla luonnonvarojen säästeliästä käyttöä.

5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, taajamaseutukaavaan ja maakuntakaavaan

Vaikka suunnittelualueella on voimassa kaksi oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, poiketaan yleiskaavoista siinä määrin, että asemakaavaselostukseen liitetään selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan, jos asemakaava laaditaan alueelle.

Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

5.6.1 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Suhde yleistavoitteisiin:

Asemakaava edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta vahvistamalla ja eheyttämällä olemassa olevaa Ristikiventien työpaikka-aluetta. Alueen liikenteellinen saavutettavuus eri liikennemuodoilla on hyvä.

Etelä-Tuusulaan suuntautuu työpaikkarakentamisen kysyntää ja alueen liikenteellinen sijainti nyt ja tulevaisuudessa tekee siitä kiinnostavan elinkeinoelämän näkökulmasta. Riittävien aluevarausten osoittaminen elinkeinoelämän kannalta sopivilta paikoilta parantaa elinkeinoelämän kunnallisia ja seudullisia toimintamahdollisuuksia. Alueen läheisyydessä oleva ja kaavailtu uusi asuminen luovat edellytykset monipuoliselle ja tasapainoiselle yhdyskuntarakenteelle.

Suunnittelutyössä on pyritty tunnistamaan alueelle olevat ja ennakoitavissa olevat ympäristöhäiriöt ja poikkeukselliset luonnonolot. Näitä ovat mm. liikennemelu, työpaikka-alueen lähtökohtaisesti aiheuttamat häiriöt ja pohjavesialueen läheisyys. Yleiskaavallisesta näkökulmasta on pyritty sijoittamaan ympäristöhäiriötä tuottavat toiminnot lähemmäksi toisiaan ja näin pyritty rajaamaan samantyyppiset häiriöt taajamarakenteessa toistensa yhteyteen. Asemakaavallisella tasolla ympäristöhäiriöitä on rajoitettu kaavan rakenteella ja määräyksillä niin, että kenenkään elinympäristössä ei tapahdu merkittävää tai kohtuutonta huononemista.

Suhde erityistavoitteisiin:

Asemakaava-alue on nykyisen työpaikka-alueen laajennus. Asemakaava tukee alueella jo toimivien yritysten toimintamahdollisuuksia. Lisäksi suuremmat työpaikkakeskittymät mahdollistavat yritysten syvemmän erikoistumisen ja monipuolisemman yritysrakenteen syntymisen.

Asemakaavan suunnittelussa on arvioitu meluhaittoja ja torjuttu niitä usein eri tavoin. Keinoja ovat esim. riittävien suojaetäisyyksien varaaminen, toimintojen ja rakennusten sijoittelu sekä määräykset ympäristöhäiriöiden laadusta ja tasosta. Asemakaavassa on vältetty kaavoittamasta työpaikkatoimintoja pohjavesialueelle.

Asemakaavalla rajoitetaan rakentamista ja toimintoja pohjavesialueen tuntumassa ja Päijänne-tunnelin läheisyydessä. Alueella on jo teollisuuslaitoksia, jotka saavat uudet, tarkemmat pohjavesimääräykset.

Asemakaavan uudet korttelit ovat pohjavesialueen ulkopuolella.

5.6.2 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Suhde yleistavoitteisiin:

Asemakaavan alueelle ei sijoitu eikä sen toteuttamisella ole vaikutusta kulttuuri- ja luonnonperinnön säilymiseen. Suunnittelualueelle ei sijoitu merkittäviä hyödynnettäviä luonnonvaroja, eikä siellä ole matkailun tai seudullisen virkistyskannalta merkittäviä kohteita.

Suhde erityistavoitteisiin:

Asemakaava ottaa huomioon pohjavesien suojelutarpeen edellä kuvatulla tavalla. Kunnallisella tasolla virkistysreittien jatkuvuus on turvattu. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu metsätalous- ja peltoalueiden reunavyöhykkeisiin eikä näin pirsto näitä alueita vaikka metsätalousalueita pienentääkin.

5.6.3 Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Suhde yleistavoitteisiin:

Asemakaava tehostaa maankäyttöä olevan seudullisen liikenneverkon läheisyydessä. Asemakaavassa on huomioitu sähkönsyötön runkolinjojen ja muuntamojen tarvitsemat alueet.

5.6.4 Helsingin seudun erityiskysymykset

Suhde yleistavoitteisiin:

Nahkelan- ja Lahelanteiden joukkoliikenneyhteydet luovat hyvän perustan työpaikka-alueen saavutettavuudelle. Tukeutuminen rataverkkoon jää myös tulevaisuudessa etäiseksi.

Alueella säilytetään Tuusulan keskustan ohikulkutien mahdollisuus yhteinä vaihtoehtona seudullisia ratkaisuja tehtäessä tulevaisuudessa.

5.6.5 Seutukaava

Asemakaava ja asemakaavan muutos noudattelee taajamaseutukaavaa. Taajamaseutukaavan työpaikka-alueen varauksesta poiketaan länsi- ja eteläreunassa. Taajamaseutukaavan aluerajauksia on tulkittu tässä ohjeellisina ja pyritty toteuttamaan taajamaseutukaavan henkeä työpaikka-alueen sijainnista suhteessa muuhun taajamarakenteeseen ja seudulliseen liikenneverkkoon. Käytännössä taajama-seutukaavassa oleva varaus ei riitä tulevien vuosien tarpeisiin. Suuren kysynnän vuoksi tähän on vaikuttanut myös kysynnän suuntautuminen ja se, että osia työpaikka-alueen alkuperäisestä varauksesta on mm. ympäristönsuojelullisista (pohjavesi) syistä osoitettu virkistysalueeksi. Asemakaavoituksessa on varauduttu Hyrylän läntisen ohikulkutien rakentamiseen, vaikka tämä on taajamaseutukaavasta poistettu. Syynä varautumiseen on kunnan teettämässä selvityksissä havaittu tarve säilyttää mahdollisuus tien rakentamiseen pitkällä aikavälillä.

5.6.6 Maakuntakaava

Vahvistettavana olevassa maakuntakaavassa taajamarakenteen toimintojen keskinäiset suhteet määritellään pienipiirteisemmässä suunnittelussa. Maakuntakaavoituksessa omaksuttu linja tukee nyt tehtyä seutukaavan tulkintaa. Asemakaavassa poiketaan maakuntakaavan taajamarakenteen alueesta sen länsireunasta. Ottaen huomioon maakuntakaavan esitystarkkuuden ja sen, että taajamarakenne jatkuu yhtenäisenä eikä ole ristiriidassa maakuntakaavan suojelu- tai muiden sellaisten tavoitteiden kanssa, on poikkeama perusteltu ja asemakaavalla täsmennetään maakuntakaavan rajausta.

5.7 Kaavamuutoksen suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Asemakaava poikkeaa Nahkela-Rusutjärvi-Siippoo –osayleiskaavasta. Asemakaavoituksessa otettu huomioon myös mitä osayleiskaavan muuttuminen tarkoittaa.

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavassa sijoitetaan työpaikkarakentamista seudullisten liikenneväylien solmukohtaan. Asemakaava ottaa huomioon pohjavesien suojelutavoitteet eikä estä luonnonvarojen taloudellista ja tehokasta hyödyntämistä.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava liittyy oleviin työpaikka-alueisiin niitä vahvistaen. Yhdessä läheisyydessä olevien ja sinne suunniteltujen asuntoalueiden kanssa muodostuu monipuolista yhdyskuntarakennetta, jossa eri toiminnot tukevat toisiaan ja yhdessä edistävät toimivien palveluiden muodostumista.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Työpaikka-alueelle sijoittuva kiinteistöhuolto- ja laitoshenkilökunta perheineen pystyy hyödyntämään läheisten asuntoalueiden palveluita. Virkistykseen soveltuvia alueita on riittävästi.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alue voidaan liittää olevaan teknisen huollon verkostoon. Liikenteellisesti alue liittyy oleviin katuihin ja seudullisiin teihin ja hyödyntää näiltä osin jo toteutuneita investointeja. Alue sijaitsee joukkoliikenteen reittien läheisyydessä. Alueen kevyeen liikenteen reitit täydentävät olevaa reitistöä.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Yleiskaavallisesta näkökulmasta jo olevien työpaikka-alueiden kehittäminen uusien luomisen sijaan on järkevää. Näin toiminnot, joista voi lähtökohtaisesti aiheutua ympäristöhäiriötä rajataan pienemmällä alueelle. Työpaikka-alueiden reuna-alueilla voidaan häiriötä hallita asemakaavamääräyksillä. Liikenneverkko voidaan suunnitella työpaikkatoiminnan tarpeista lähtien ja raskasliikenne tarvittaessa ohjata suoraan seudullisille teille. Kaavalla voidaan parantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien kehittämistä alueelle.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaava edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittaessaan elinkeinoelämän käyttöön sijainniltaan ja laadultaan sopivia alueita.

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavan toteuttaminen tuo alueelle resursseja parantaa ympäristöä. Asemakaava parantaa pohjavesimääräyksiä pohjavesialueilla, joille on jo kaavoitettu tai rakennettu.

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueen rakennettuun tai luonnonympäristöön ei liity sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelua asemakaavassa. Alueen maisemalle tunnusomaiset piirteet suurmaisemassa on pyritty säilyttämään.

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavan toteuttaminen vähentää nyt toissijaisesti virkistykseen soveltuvien metsätalousalueiden määrää. Asemakaava-alueen läheisyydessä on kuitenkin laajoja virkistykseen soveltuvia alueita ja virkistysalueiden määrä on riittävä. Asemakaavassa on turvattu kunnallisten virkistysreittien jatkuvuus Lahelasta Vaunukankaan suuntaan ja muodostettu alueella sijaitsevasta lammesta lähivirkistysalue.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamista havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu havainnekuva.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

6.2.1 Toteuttamisessa huomioitavia asioita

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää suunnittelualueesta etelään sijaitsevan asuinkiinteistön liikennejärjestelyistä uudelleen sopimista ja tarvittavien rasitteiden muodostamista. Alueen vanhat tarpeettomiksi käyneet rasitteet tulee poistaa.

Kaava-alueen laajentaminen edellyttää Ristikiventien ja Nahkelantien liittymän parantamista. Ristikiventielle pitää rakentaa koko matkalle kevyen liikenteen väylä.

Suoritettaessa louhintoja ja rakennettaessa lähemmäksi kuin 200 m Päijänne-tunnelia on pyydettävä lausunto tunnelin omistajalta ja vesiensuojeluviranomaiselta. Viranomaisohjeita on noudatettava niin että pohjavesien suojele ei vaarannu.

Liekonkujan jatkeen osalta on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuminen ja tarvittaessa kunnostettava alue ennen Liekonkujan jatkeen ja siihen liittyvien korttelialueiden toteuttamista.

Tonttialueet tulee maisemoida maanmuokkaustoimenpiteiden jäljiltä erityisesti maisemassa kauas näkyvillä tonteilla.

Halutessaan kunta voi omalla maallaan, jota suurin osa kaava-alueesta on, määrätä tehtäväksi tarkempia kohdeselvityksiä esim. mahdollisista arvokkaista pienimuotoisista luontoarvoista ennen tontin myyntiä.

Korttelin 2208 alueella sijaitsee keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Tonteille ei ole esitetty rasitetta niiden nykysijainnista joten ne tulee siirtää ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä, tai merkitä tonttirasitteiksi. Kunnan tulee neuvotella menettelystä ja kustannuksista kaapelien omistajan eli Fortumin kanssa.

Tontin myynnin yhteydessä on myös otettava huomioon 110 kV sähkölinjan rasitealue, joka ulottuu osittain korttelin 2210 alueelle.

Maan muokkaus on tilapäistä toimintaa, ja tarkoitettu tontin rakentamista helpottamaan.

Alueen eteläosan korttelien 2208 ja 2209 liittäminen Ristikiven kaava-alueen jätevesiviemäriverkoston edellyttää jätevesien pumppaamista (kiinteistöjen määrän perusteella on tarkoituksenmukaista, että alueelle ei rakenneta kunnan vesihuoltolaitoksen pumppaamoja vaan edellytetään kiinteistökohtaisia pumppaamoja). Vaihtoehtoisesti ko. korttelialueiden jätevedet voidaan johtaa painovoimaisesti viettoviemärillä alueen itäpuolelle tulevaan Lahelanpellon pientaloalueen viemäriverkoston. Jälkimmäinen toteutustapa on suositeltavampi, mikä tulee huomioida alueiden tontinmyynnin ja toteutuksen vaiheistuksessa.

6.2.2 Toteutuksen ajoitus

Asemakaavan toteutus alkanee välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Edellisestä kohdasta johtuen 2208-2209 myynti tulee ajoittaa siten, että tarvittavat viemäröinnit sekä Fortumin sähköjohtojen siirto tai rasitesopimukset on tehty.

Asemakaavaluonnoksen on laatinut Markus Mikkola, kaavasunnittelija, Tuusulan kunta

Asemakaavaehdotuksen on laatinut konsulttina

Matti Liukkonen, YKS 225, Arkkitehtitoimisto Matti Liukkonen t:mi
puh. 040 549 2388

matti.liukkonen@pp.inet.fi