

Tuusulan kunta
TUOMALA II

Osayleiskaava
Luonnos



Selostus

Laatija: kaavapäällikkö Kaija Hapuoja
puh. 09-8718 3518
kaija.hapuoja@tuusula.fi

kaavasuunnittelija Henna Lindström
puh. 040-314 3521
henna.lindstrom@tuusula.fi

KL luonnos 24.3.2010
KH luonnos

TUOMALA II -OSAYLEISKAAVA

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 SUUNNITTELUALUE	2
1.2 KAAVAN TARKOITUS	2
1.3 SUUNNITTELUN VAIHEET	2
2. LÄHTÖKOHDAT	3
2.1 KAAVALLISET LÄHTÖKOHDAT	3
2.1.1 Maakuntakaava.....	3
2.1.2 Yleiskaava	4
2.1.3 Osayleiskaava	4
2.1.4 Asemakaava	4
2.1.5 Järvenpään kaavat ja yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma	4
2.1.6 Keravan yleiskaava ja maankäytön suunnitelmat.....	7
2.1.7 Sipoon yleiskaava	7
2.1.8 Osakuntaliitosta koskevat suunnitelmat	7
2.2 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
2.2.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
2.2.2 Luonnonympäristö ja maisema	8
2.2.3 Marjamäen pohjavesialue.....	9
2.2.4 Maanomistus.....	10
2.2.5 Rakennettu ympäristö	10
2.2.6 Väestö	10
2.2.7 Kulttuurihistorialliset kohteet	10
2.2.8 Muinaismuistokohteet	10
2.2.9 Työpaikat ja palvelut	11
2.2.10 Liikenne.....	11
2.2.11 Tekninen huolto.....	12
2.2.12 Ympäristön häiriötekijät	13
3. TAVOITTEET	15
3.1 KUUMA-KUNTIEN TAVOITTEET	16
3.2 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN SISÄLTÖVAATIMUSTEN MUKAISESTI.....	18
4. LAADITUT VAIHTOEHDOT	19
4.1 AIKAISEMMAT SUUNNITELMAT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET	19
4.2 TUTKITUT VAIHTOEHDOT	20
5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	21
5.1 KAAVAN RAKENNE	21
5.2 MITOITUS	21
5.3 ASUMINEN	22
5.4 PALVELUT	22
5.5 TYÖ JA TUOTANTO	22
5.6 VIRKISTYS	23
5.7 LIIKENNE	23
5.8 TEKNINEN HUOLTO	25
5.9 ERITYISALUEET	26
5.10 SUOJELU	26
5.11 MAA- JA METSÄTALOUSALUEET	27
6. OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNNALLISEEN SUUNNITTELUUN	30
7. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	31
8. OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET	35
9. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	36
10. SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	36

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Aloitteen Tuomalan osayleiskaavan tarkistamisesta on tehnyt Tuusulan kunta. Tuomalan osayleiskaavatyö sisältyi vuoden 2008-2012 kaavoitusohjelmaan ja työn vireille tulosta ilmoitettiin 29.4.2009. Osayleiskaavan laatimista varten on asetettu MRL 38 §:n mukainen rakennuskielto, joka päättyy 27.5.2014. Osayleiskaavan tarkistamistyö päätettiin toteuttaa kahdessa vaiheessa. Ensin laaditaan Tuomala II, johon kuuluvat alueet Lahden moottoritien itäpuolelta. Toisessa vaiheessa laaditaan osayleiskaava moottoritien länsipuolelle (Tuomala III), jolloin tarkastellaan taajamarakenteen leviämistä ja alueen suhdetta muihin Hyrylän taajaman kasvusuuntiin sekä naapurikaupunkeihin. Toisen vaiheen kaavatyö aloitetaan kunnan yleiskaavan tarkistamisen yhteydessä, yleiskaavan rakennemallien laadinnan jälkeen.

Nyt laadittava Tuomala II -osayleiskaavan alue sijaitsee Tuusulan kunnan Tuomalan kylässä noin 10 kilometrin päässä Tuusulan keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tuusulan ja Järvenpään rajaan, idässä Tuusulan ja Sipoon väliseen kunnanrajaan, etelässä Tuusulan ja Keravan rajaan ja lännessä Lahden moottoritien alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,5 km².

1.2 Kaavan tarkoitus

Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä sekä sovittaa yhteen eri toimintoja. Kaavassa esitetään tarpeelliset alueet rakentamisen ja muun suunnittelun sekä maankäytön perustaksi. Tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamismahdollisuuksia ja suunnitella vaihtoehdot alueen kytkemiseksi pääliikenneväyliin. Tavoitteena on ennen kaikkea logistisesti hyvin sijaitsevan Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. Nämä tavoitteet ovat sekä Tuusulan kunnan, että myös muiden KUUMA-kuntien yhteisistä tavoitteista lähtöisin. Lisäksi kaavalla selvitetään mahdolliset asumisen alueet, teknisen huollon verkostot ja virkistysalueet sekä viheryhteydet. Nykyinen Tuomalan osayleiskaava ei vastaa näihin tavoitteisiin, joten osayleiskaavan tarkistamistyö on tullut ajankohtaiseksi.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Työpaikka- ja palvelualueille sekä mahdollisille asumisen alueille on tarkoitus laatia asemakaavat.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Osayleiskaavan valmistelussa on ollut seuraavia vaiheita:

1.4.2009	Kaavoituslautakunta / OAS
14.4.2009	Kunnanhallitus / OAS
4.5. - 8.6.2009	OAS nähtävillä
17.6. 2009	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

8.9.2009	Neuvottelu Keravan kaupungin kanssa
9.9.2009	Neuvottelu Järvenpään kaupungin kanssa
15.12.2009	Kaavoituslautakunta / osayleiskaavaluonnos
24.3.2010	Kaavoituslautakunta / osayleiskaavaluonnos

Osayleiskaavan aloitusvaiheessa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka käsiteltiin kaavoituslautakunnassa ja kunnanhallituksessa keväällä 2009 (liite 1). OAS oli nähtävillä alkukesällä 2009. Samassa yhteydessä kunta tiedotti kaavan vireilletulosta. Nähtävilläolon aikana OAS:sta saatiin 7 mielipidettä alueen asukkailta. Mielipiteet koskivat muun muassa Ketunkorven alueen maankäyttöä sekä Tuulenkujan asuinalueen tulevaisuutta. Vastineet OAS:sta saatuihin mielipiteisiin käsitellään kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoitustyön kuluessa.

Kesäkuussa 2009 pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksessa. Neuvottelussa keskustelua herättivät muun muassa pohjavesi-, melu- ja joukkoliikenneasiat, viheryhteydet ja lähiympäristön maankäyttö. Neuvottelun muistio on liitteessä 2.

Kaavan maankäyttöratkaisuista on neuvoteltu myös Keravan ja Järvenpään kaupunkien kanssa koskien lähinnä rajaseutujen maankäyttöä.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavalliset lähtökohdat

2.1.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006, Tuomala II osayleiskaava-alueelle on osoitettu viheryhteystarpeet Keravanjoen suuntaisesti sekä itä-länsi -suuntaisesti Keravanjoelta Tuusulanjärveä kohti. Maakuntakaavaan on merkitty lisäksi pohjavesialue, vanha Lahdentie sekä Lahden moottoritie, jolta liittymä Järvenpään kaupungin kohdalla. Liittymän yhteyteen on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Maakuntakaavassa on osoitettu lisäksi 110 kV voimalinja ja maakaasun runkoputki. Suunnittelualueen pohjois-/luoteisosaan on merkitty taa-jamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavan valkoisille alueille voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnitteluissa kunnan tarpeiden mukaan osoittaa merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja (liite 3).

Maakuntavaltuuston 17.12.2008 hyväksymässä Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty energiahuollon alue (EN). Merkinnällä osoitetaan energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita. Kohdemerkinnällä osoitetun alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 1. Ote Uudenmaan 1. vaihe-
maakuntakaavasta.

2.1.2 Yleiskaava

Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin maa- ja metsätalouselualueeksi (M). Etelän peltoalueet on merkitty maanviljelysaluueksi (MV), moottoritien ja vanhan Lahdentien väliin on merkitty pientaajama (AE3) ja Pohjoisväylän pohjoispuolella erityistoimintojen alue (E). Keravanjoenlaaksossa kulkee seudullinen ulkoilureitti, josta on linjattu kunnan sisäinen ulkoilun pääreitti länteen. Lisäksi alueella sijaitsee tärkeä pohjavesialue (pv 3), luontosuhteiltaan arvokas alue (SL 1), sähkönsyötön runkolinja, maakaasuputki, moottoritie, Lahdentie ja Pohjoisväylä (liite 4).

2.1.3 Osayleiskaava

Kunnanvaltuuston 16.10.2000 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Tuomalan osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätaloustalusta aluetta ja viljelysmaisemaa. Lisäksi etelässä on palvelujen alue (PK). Kaava-alueella on myös hieman rautatieliikenteen aluetta, moottoritie, seututie, kevyen liikenteen reitti ja seudullinen yhteystarve ulkoilureitille. Aluetta halkovat myös voimansiirtolinjat ja maakaasuputki. Suunnittelualueella sijaitsevat myös maisemallisesti merkittävä alueen osa: Torvilevonkallio (sl-m), luonnonsuojelullisesti merkittävä alueen osa: Keravanjoen laaksoa rantaniittyneen ja -lehtoineen (sl-1), ja tärkeä pohjavesialue (pv-1). Muinaisjäännös, Päivärinteenkiviröykkiöt sm (2), jää aivan kaava-alueen reunalle (liite 5).

2.1.4 Asemakaava

Etelä-Tuusulassa on voimassa Honkarakenteen asemakaava (kunnanvaltuusto 6.10.2003), joka koskee korttelia 38025. Alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-14), jonka rakennusoikeus on 8 000 k-m². Muita asemakaavoja suunnittelualueella ei ole.

2.1.5 Järvenpään kaavat ja yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma

Järvenpään yleiskaava 2020:ssä Lahdentien sekä Pohjoisväylän varteen on sijoitettu työpaikkatoimintaa, joista tehokkaita yritysalueita ovat alueet Lahdentien länsipuolella sekä Pohjoisväylän varrella moottoritien länsipuolella, jonne on aloitettu asemakaavan laa-

dinta. Pohjoisessa, Lahdentien itäpuolella on asemakaavoitettua pientalovaltaista asun-
toaluetta ja Lahdentien länsipuolella harvaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Myös Ris-
tinummen ja Satukallion asuinalueet ulottuvat Tuusulan rajalle saakka. Pohjoisempana
Järvenpäässä on vireillä Änäsin yritysalueen asemakaavoitus, jonka tarkoituksena on
kaavoittaa yritysalueita Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien väliin samaan tapaan
kuin nyt laadittavassa Tuomala II -osayleiskaavassa.

Pohjoisväylän ja moottoritien risteyksessä, Pohjoisväylän pohjoispuolella sijaitsevat työ-
paikka- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet on Järvenpään yleiskaavassa merkitty alu-
eiksi, joilla asemakaavaa muutetaan. Alueella on kaupunginvaltuuston 20.10.2008 hy-
väksymä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa Fortumin voimalaitoksen ja liikeraken-
nusten sijoittamisen alueelle. Alueen suunnittelun yhteydessä on laadittu Järvenpään
kaupungin ja Tuusulan kunnan yhteistyönä yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma, jossa
esitetään voimalaitoksen ja liikerakennusten sijoittaminen Järvenpään puolelle sekä liike-
ja toimitilarakentamista Tuusulaan Lahdentien ja moottoritien väliin (Korttelin 2190 maan-
käyttötarkastelut ja ympäröivien alueiden yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma, Arkki-
tehtitoimisto Jukka Turtiainen 13.12.2006 / Jukka Turtiainen ja Dan Mollgren). Maankäyt-
tösuunnitelman pohjalta on laadittu myös liikennetarkastelu (Järvenpään korttelin 2190 ja
sitä ympäröivien alueiden liikenteelliset tarkastelut. Suunnittelukeskus Oy. 11.12.2006 /
Heikki Leppänen).

Osayleiskaavatasoinen maankäyttötarkastelu koettiin tarpeelliseksi, koska liittymä Fortu-
min lämpölaitoksen korttelialueelle on mahdollista toteuttaa vain Tuusulan kunnan alueen
kautta. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan väliaikainen liittymä Pohjoisväylältä,
myöhemmin rakennetaan pysyvä katuyhteys Lahdentieltä. Järvenpään korttelin 2190 ja
lähiympäristön maankäytöstä on tehty kaksi alustavaa vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toi-
sistaan vain Järvenpään puolella liiketilan määrän ja voimalaitoksen laajennuksen sijain-
nin osalta. Asemakaavan pohjana on käytetty vaihtoehtoa A.



Kuva 2. Kortteli 2190 yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma. Havainnekuva asemakaavan pohjana käytetystä vaihtoehdosta A, toteutuksen ensimmäisestä vaiheesta Järvenpään kaupungin puolella. Väliaikainen tieyhteys Pohjoisväylältä (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen 13.12.2006).



Kuva 3. Kortteli 2190 yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma. Havainnekuva vaihtoehdosta A, toteutuksen toisesta vaiheesta, jossa myymälä- ja toimitilaa myös Tuusulan kunnan puolella. Yhteys voimalaitokselle Tuusulan kunnan puolelta Lahdentieltä (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen (13.12.2006).



Kuva 4. Yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma, vaihtohto A. (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen (13.12.2006).

2.1.6 Keravan yleiskaava ja maankäytön suunnitelmat

Keravan yleiskaavassa 2020 Tuomala II -osayleiskaavaan rajoittuville maille on osoitettu moottoritien ja Lahdentien väliin työpaikka-alueita ja Lahdentiestä itään maa- ja metsätalousaluetta, josta osalla on erityisiä maisemallisia arvoja. Keravanjoen varteen on merkitty maa- ja metsätalousaluetta, jolla on retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä virkistysarvoja. Marjamäen pohjavesialue jatkuu Keravan puolelle ja pelloille on merkitty rasteri kuvaamaan aluetta, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.

Keravalla on käynnissä Koivulan alueen yleiskaavan muutos. Muutosalue sijaitsee Keravan pohjoisosassa rajutuen Tuomala II -osayleiskaava-alueeseen, Keravanjokeen ja Sipoon kuntaan. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle asumista ja sitä palvelevia toimintoja sekä järjestellä uudelleen vankila-alueita lisärakennustarpeiden vuoksi. Alustavien luonnosten mukaan Tuusulaan rajautuvilta asuinalueilta vartaan katuyhteys Keravalta Tuusulaan Ketunkorventielle. Alueen suunnittelua hankaloittaa kuitenkin Keravan vankilan alueen ja peltojen kulumisen valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Kerava kaavoittaa uutta asuinrakentamista myös moottoritien länsipuolelle rajautuen Tuusulan kunnanrajaan. Tuomala III -vaiheessa tutkitaan tämän asuinalueen liittyminen ja jatkuminen Tuusulan kunnan puolella sekä tarvittavat yhteiset liikenneyhteydet.

2.1.7 Sipoon yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 Sipoon ja Tuusulan kunnanrajalle on osoitettu haja-asutusaluetta, jolla maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Lisäksi yleiskaavaan on merkitty viheryhteystarve kohti Tuusulaa Keravanjoen yli.

Liite 6. Otteet Järvenpään, Keravan ja Sipoon yleiskaavoista sekä Tuomalan osayleiskaavasta.

2.1.8 Osakuntaliitosta koskevat suunnitelmat

Naapurikaupunkien Keravan ja Järvenpään kaupunginvaltuustoissa tehtiin aloite selvitysmiehen asettamisesta laatimaan osakuntaliitosselvitys koskien Tuomalan Ristikyön maa-alueiden liittämistä Järvenpään ja Keravan kaupunkeihin ja Purolan liittämistä Järvenpään. Järvenpää havittelee 3,4 km² aluetta ja Kerava yli 5 km² kokoista aluetta osakuntaliitoksella. Valtiovarainministeriö kuitenkin hylkäsi osakuntaliitoshakemuksen kesäkuussa 2009. Kerava ja Järvenpää ovat valittaneet päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

2.2 Selvitys suunnittelualan oloista

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Tuomalan vanha kyläkeskus sijaitsee lännessä Tuomala II -osayleiskaava-alueen ulkopuolella. Nykyisen Rantatien paikalla oli Heinolaan asti kulkenut Mäntsäläntie, jonka varrella varsin suuri Tuomalan kylä rakentui. Tuomalan vanha kyläalueen kulttuurimaisema kuuluu samaan kokonaisuuteen Rantatien kulttuurimaiseman kanssa. Tuomalan kylää länsiosiltaan luonnehtii voimakas kulttuurihistoria, peltoaukeat ja pienipiirteisyys. Tuomalan keski- ja itäosaa, varsinaista Tuomala II -osayleiskaava-alueita hallitsevat laajaa

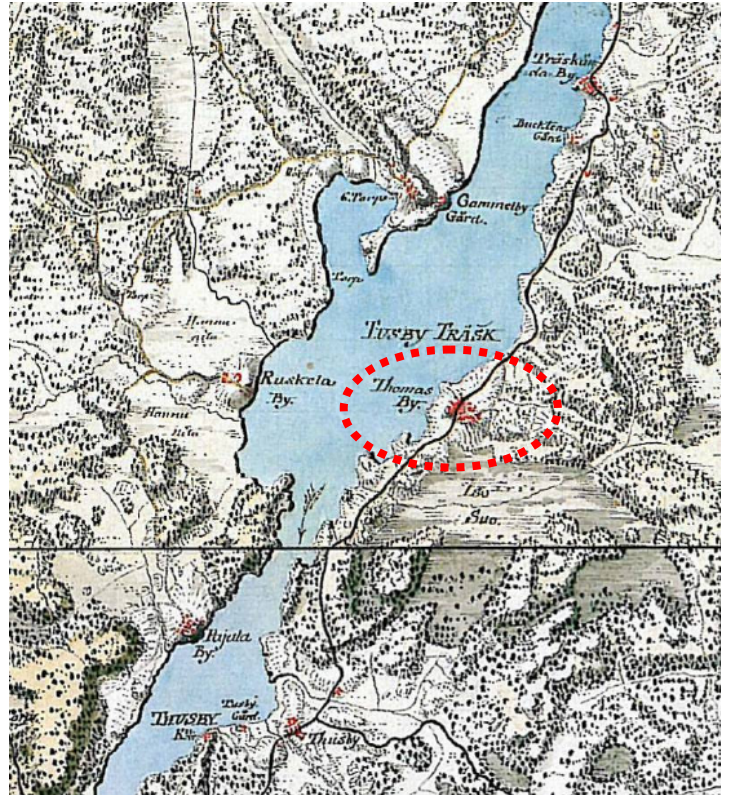
peltoaukeaa halkovat junaradat ja Lahdentiet. Penkereet katkovat näkymiä ja yhteyksiä alueiden välillä ja rajaavat maisemaa voimakkaasti. Idässä, maisemakuva muuttuu metsäiseksi ja maasto kumpuilevammaksi.

Kuva 5. Ote Kuninkaan karttasta v. 1780. Tuomalan suuri ryhmäkylä (ympäroity karttaan katkoviivalla) sijaitsi Mäntsäläntien varrella.

2.2.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Alueella on sekä tasaista alavaa savimaata että kalliokumpareiden muodostamia jaksoja. Korkein kohta, Torvilevonkallio kohoaa 73 metriin merenpinnasta. Metsäisten alueiden lomasta aukeaa pieniä peltotilkkuja.

Idässä alue rajautuu Keravanjokeen. Joen meanderointi on synnyttänyt juoluan eli joesta irti kuroutuneen lammen, joka on kuitenkin soistunut ja umpeenkasvanut. Alueen luonto on arvokasta. Keravanjoen rannan läheisyydestä löydettiin merkkejä liito-oravasta.



Pintamaalaji on pääosin savea, mutta Lahdentien molemmin puolin on myös kalliota. Suunnittelualueella esiintyy lisäksi pienialaisia moreeni-, hiekka- ja karkeitä hietamuodostumia. Kallio-, moreeni ja hiekkamaat keräävät lämpöä ja muodostavat pienilmastoltaan lämpimän ympäristön. Savimaat puolestaan sijaitsevat alavammilla alueilla, jotka ovat myös viileämpiä. Voidaan olettaa, että kallio- ja moreenikumpareiden lähetyvillä savikerros ei ole kovin paksu, kun taas alavilla laakson pohjilla savea on todennäköisesti syvemmin.

Maisemaa rajaavat voimakkaasti Lahden moottoritie, Vanha Lahden tie sekä Oikorata. Niiden penkereet ja sillat näkyvät laajalle avoimessa viljelysmaisemassa ja katkovat muuten yhtenäisiä peltonäkymiä.

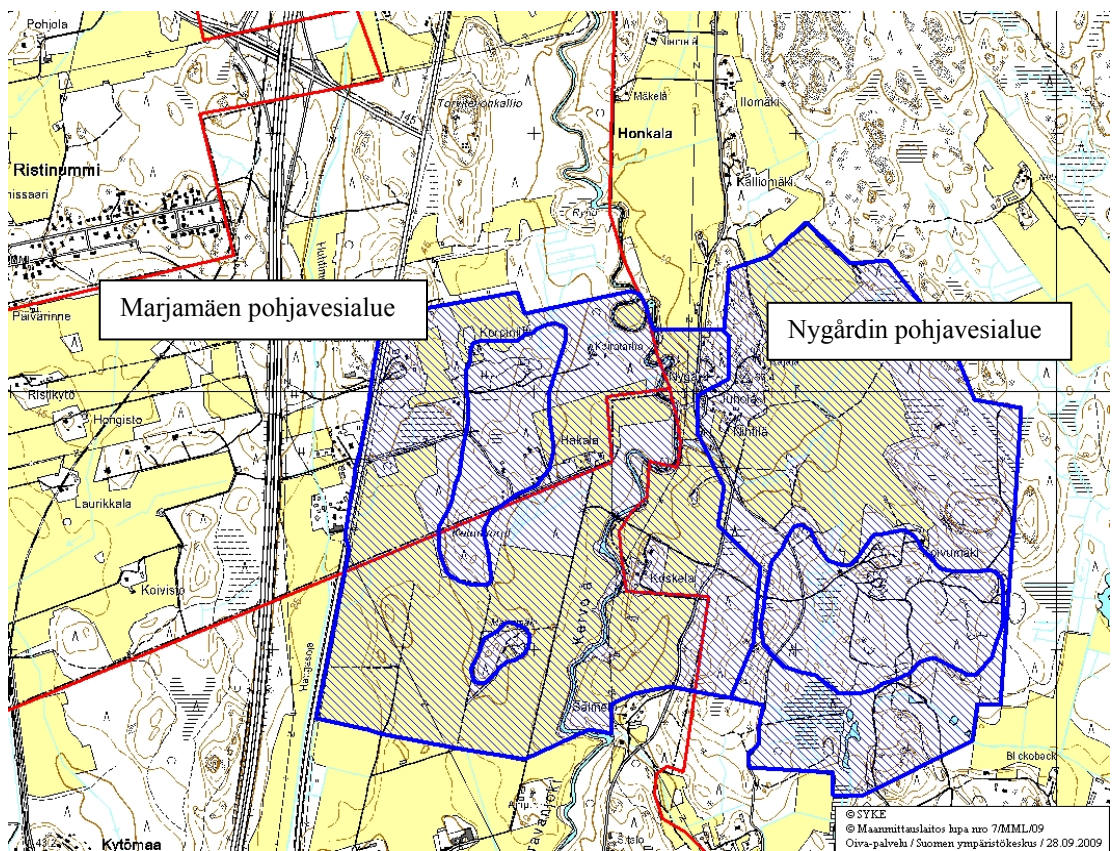


Kuva 6. Panoraamakuva yhtenäisestä peltoaukeasta Tuusulan ja Keravan rajalla (oikealla ns. Keravan vankilan pellot).

Tuomalan osayleiskaavan alueelta on laadittu luonto-, maisema- ja liito-oravaselvitykset (liitteet 7, 8 ja 9. Pintamaalajit liitteessä 10).

2.2.3 Marjamäen pohjavesialue

Marjamäen I-luokan pohjavesialue sijaitsee Tuusulan ja Keravan alueilla. Vedenhankintaan tärkeä pohjavesialue rajoittuu luoteessa Lahdentien varren kalliopaljastumiin, idässä Keravanjokeen ja muualla aluetta ympäröiviin savikoihin. Pohjavesimuodostuma kuuluu luode-kaakko suuntaiseen Keravanjokilaakson murrosvyöhykkeeseen kerrostuneeseen epäyhtenäiseen harjajaksoon. Hiekkakerrokset jatkuvat lännessä saven peittäminä Huhtimonmäen eteläpuolelle saakka. Pohjavesi on alueella paineellista. Arvio muodostuvasta pohjaveden määrästä on 400 - 500 m³ / päivä. Pohjavesialueen pinta-ala on 3,35 km² ja muodostumisalueen pinta-ala 0,29 m².



Kuva 7. Marjamäen pohjavesialue Tuusulan ja Keravan rajalla sekä Sipoon Nygårdin pohjavesialue ja pohjaveden muodostumisalueet.

Marjamäen pohjavedenottamo sijaitsee Keravan kaupungin puolella. Marjamäen vesilaitoksella käsitellään myös Sipoon Nygårdin vedenottamoilta pumpattu raakavesi. Marjamäen vedenottamolla on ottolupa 400 m³/vrk ja nykyinen (v. 2007) vedenottomäärä on 250 m³/vrk, joka on pieni määrä verrattuna Tuusulan seudun vesilaitoksen muihin vedenottamoihin. Vedenottamo on kuitenkin verkostorakenteen kannalta tärkeä ja erityisen tärkeä kriisiajan vedenhankinnan kannalta.

Marjamäen pohjavesialueesta sekä Järvenpäässä sijaitsevasta Myllylän- sekä Sipoon Nygårdin pohjavesialueista on laadittu yhteinen suojelusuunnitelma vuonna 2007 (Uudenmaan ympäristökeskus, Tuusulan seudun vesilaitos, Järvenpään kaupunki, Keravan

kaupunki, Sipoon kunta ja Tuusulan kunta: Marjamäen, Myllylän ja Nygårdin pohjavesi-alueiden suojelusuunnitelma. Suunnittelukeskus Oy 2007).

2.2.4 Maanomistus

Tuusulan kunta ei omista maata suunnittelualueelta. Kiinteistöjä suunnittelualueella on 82 ja yksityisiä maanomistajia noin 70.

2.2.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on harvaan asuttua. Alueella sijaitsee muutamia omakotitaloja Ketunkorven alueella, Honkarakenteen pohjoispuolella Hangasojankujan varrella sekä pohjoisessa Tuulenkujan ja Tuulentien varrella.

Ketunkorvessa sekä Lahdentien varrella on lisäksi muutamia teollisuushalleja.

Järvenpään puolelta rakennettu ympäristö tulee kiinni suunnittelualueeseen Mikonkorvesta, Kyrölästä/Satukalliosta sekä Ristinummelta. Lisäksi Fortumin lämpölaitoksen sekä Poikkien yritysalueen toteutuminen tuovat tulevaisuudessa lisää rakennetta rajapintaan. Keravan puolella moottoritien länsipuolella Kytömaan asuinalue laajenee ja suunnitteilla on myös itäisen peltoalueiden ottaminen rakentamiskäyttöön. Sipoossa on yksittäisiä hajakennuspaikkoja Tuusulan rajan tuntumassa.

2.2.6 Väestö

Asukkaita kaava-alueella vuoden 2009 alussa asui 75. Koko Tuomalan tilastoalueella (Järvenpäntiestä itään) asui vuonna 2008 373 asukasta (Ketunkorven alue pääradasta itään: 109 asukasta ja Tuomalan alue pääradan ja Järvenpäntien välissä: asukkaita 264).

2.2.7 Kulttuurihistorialliset kohteet

Tuomala II -osayleiskaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Tuomalan arvokkaat rakennukset Tuusulan kansalaisopisto ja Tuomalan koulu jäävät osayleiskaava-alueen länsipuolelle.

2.2.8 Muinaismuistokohteet

Museovirasto on teettänyt koko Tuusulan kunnan alueelta arkeologisen inventoinnin keuhällä 2006 (Kirsi Luoto). Tuomala II osayleiskaava-alueella todettiin seuraavat muinaisjäännökset (numerointi viittaa inventoinnin kohdenumerointiin):

- 24. Päivärinte (858010024), kivirakenteet – rökkiöt, ajoittamaton, rauhoitusluokka 2
- 73. Torvilevonkallio (1000007209), rökkiöt, ajoittamaton, rauhoitusluokka ei määritelty

Päivärinteen ajoittamaton kivi rökkiö sijaitsee mäntyvaltaisessa kangasmaastossa kallio-
paljastumalla. Lähellä on tehty kallionräjäytys- ja maansiirtotöitä Lahden oikoradan raken-
tamisen yhteydessä. Rata kulkee noin 100 metrin päässä lännessä. Rökkiö on muodol-
taan alunperin kekomainen, halkaisijaltaan noin kaksi metriä ja noin puoli metriä korkea.

Torvillevonkalliolta on löydetty ajoittamaton kiviroykkiö, jonka rauhoitusluokkaa ei ole määritelty. Kohde sijaitsee lähes kallion korkeimmalla kohdalla, etelärinteellä. Kohde on puolikaaren muotoinen kiviroykkiö, joka koostuu siirtolohkareesta ja sen ympärille kasa-
tuista pienemmistä kivistä. Muodostelman pituus on noin seitsemän metriä, korkeus metrin ja leveys vaihtelee kahden - kolmen metrin välillä. Tästä kaarimaisesta kivimuodostelmasta itään päin sijaitsee pienempi kivinen muodostelma.

2.2.9 Työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse julkisia palveluita. Lähimmät julkiset- ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Järvenpäässä ja Keravalla. Kaava-alueen eteläosassa on Honkarakenteen esittelyrakennuksia sekä myymälä- ja toimistotila, idässä Ketunkorvessa toimii Kennel Juppsquard sekä marjatarha. Lisäksi Lahdentien varrella sekä Ketunkorvessa sijaitsee pienimuotoista yritystoimintaa.

Liitteessä 11 on esitetty lähimmät julkiset palvelut.

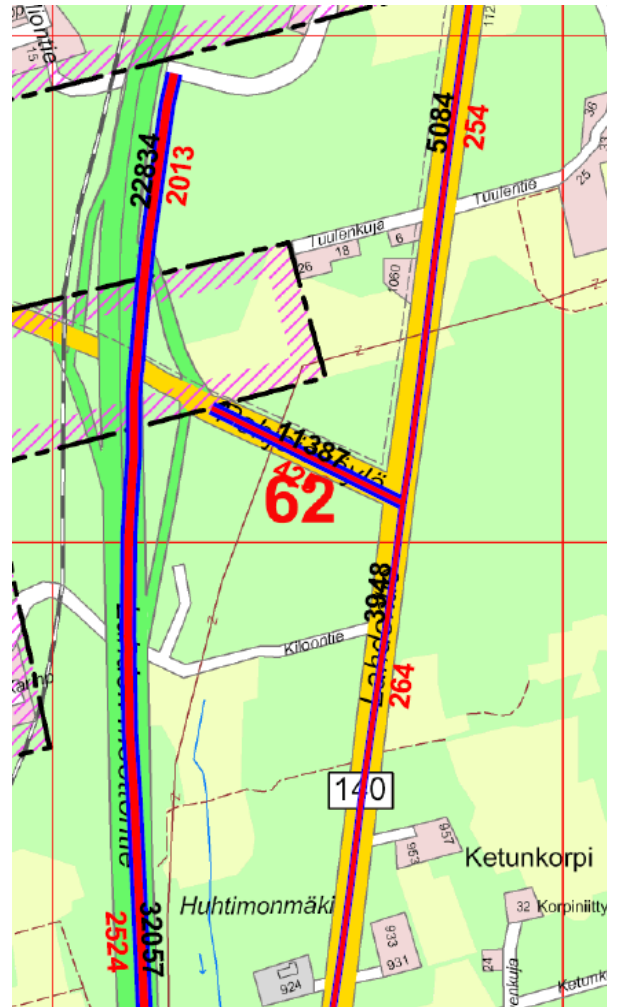
2.2.10 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualuetta halkovat Lahden moottoritie (E75) sekä Lahdentie (140). Lahden moottoritien pohjoisväylän eteläpuolisella osuudella kulki Tiehallinnon tietojen mukaan vuonna 2008 keskimäärin 32 057 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaan liikenteen osuus oli 2 524. Lahden moottoritien liikennemäärät Pohjoisväylän pohjoispuolella olivat vuonna 2008 keskimäärin 22 834 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä 2 013.

Lahdentiellä liikennemäärä Pohjoisväylän eteläpuolella oli vuonna 2008 keskimäärin 3 948 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus oli 264 ajoneuvoa. Pohjoisväylän pohjoispuolella kulki vuonna 2008 keskimäärin 5 084 ajoneuvoa, josta raskasta liikennettä 254.

Pohjoisväylällä keskimääräinen vuoden 2008 vuorokausiliikennemäärä oli 11 387 ajoneuvoa, josta raskasta liikennettä 425.



Kuva 8. Keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät vuonna 2008 mustalla, punaisella raskaan liikenteen osuus (Tiehallinto).

Keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on kasvanut vuodesta 2004 vuoteen 2008 mennessä moottoritiellä Pohjoisväylän eteläpuolella runsaalla 3 000 ajoneuvolla, Pohjoisväylän pohjoispuolella vajaalla 1 000 ajoneuvolla. Lahdentiellä keskimääräinen vuorokausiliikenteen määrä on hieman vähentynyt Pohjoisväylän eteläpuolella (62 ajoneuvolla), kun taas Pohjoisväylän pohjoispuolella liikennemäärä on kasvanut 715 autolla vuodesta 2004 vuoteen 2009 tultaessa.

Joukkoliikenne

Ketunkorventien kohdalla sekä Tuulentien/Tuulenkujan kohdalla on joukkoliikenteen pysäkit. Lahdentietä kulkee Etelä-Suomen Linjaliikenne Oy linja 8V pari kertaa vuorokaudessa (Orimattila-Helsinki) aamuisin Helsinkiin päin ja iltapäivällä pohjoiseen.

Lähin juna-asema sijaitsee pääradan varressa Kyrölässä noin 2 kilometrin päässä Pohjoisväylän ja Lahdentien risteyksestä. Junia Kyrölässä pysähtyy 1 – 2 kertaa tunnissa.

Kevyt liikenne

Kevyenliikenteen väylä kulkee Pohjoisväylän rinnalta kääntyen kohti pohjoista Lahdentien varrella.

Ulkoilu- ja melontareitit sekä viheryhteydet

Keravanjoella kulkee melontareitti, joka alkaa Hyvinkään Ridasjärvestä ja yhtyy Vantaanjoen pääuomaan Helsingin ja Vantaan rajalla noin kuusi kilometriä ennen merta. Keravanjoki on kokonaisuudessaan Vantaanjoen pisin sivuhaara, 65 kilometriä pitkä.

Liitteessä 12 on esitetty karkeasti lähiympäristön maankäyttöä ja viheryhteyksiä.

2.2.11 Tekninen huolto

Suunnittelualueen eteläosassa Ketunkorventien – Kivityyrintien alla kulkee kunnan vesijohto. Talousvesi johdetaan Tuusulan Seudun vesilaitos kuntayhtymän Marjamäen pohjavedenottamolta. Paineviemäri on linjattu Kivityyrintietä länteen Lahden moottoritien ali yhtyen radan vieressä kulkevaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän runkoviemäriin. Paineviemäriissä on käytössä 63 mm putkikoko ja tulevaan on varauduttu 90 mm putkella.

Moottoritien rinnalta itään erkanee Ratahallintokeskuksen omistama 110 kV sähkölinja.

Kaava-alueella pohjois-eteläsuunnassa Lahdentien rinnalla kulkee Gasum Oy:n hallinnoima maakaasun runkoputki (DN500). Putki sijaitsee noin metrin syvyydessä maan alla. Maakaasuputkea varten on lunastettu käyttöoikeus, jonka leveys on yleensä 5-10 metriä. Maakaasun käsittelyä koskeva valtioneuvoston asetus tuli voimaan 15.7.2009 (valtioneuvoston asetus maakaasun käsittelyn turvallisuudesta 551/2009). Asetuksessa säädetään muun muassa maankaivu-, louhinta- ja räjäytystöistä maakaasuputkiston läheisyydessä sekä maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä:

29 §

Maankaivu-, louhinta- ja räjäytystyöt maakaasuputken läheisyydessä

Jos maankaivutöitä tehdään lähempänä kuin 5 metriä putkilinjasta tai louhinta- ja räjäytystöitä enintään 30 metrin etäisyydellä putkilinjasta, työn suorittajan on ennen maan-

kaivu-, louhinta- ja räjäytystöiden aloittamista saatava työn suorittamiseen lupa putkiston omistajalta tai haltijalta.

Putkiston omistajan tai haltijan on osoitettava ennen työn aloittamista putkiston tarkka sijainti maastossa.

3.3.1 Suojaetäisyydet rakennuksista

Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B.

Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitushuoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käytävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos.

Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Taulukko 1

Rakennusten suojaetäisyys maakaasun siirto-putkesta

Putken nimelliskoko	Etäisyys ryhmän A kohteista, m	Etäisyys ryhmän B kohteista, m
$DN \leq 200$	10	5
$200 < DN \leq 500$	16	8
$DN > 500$	20	10

Liitteessä 13 on kartta kunnallistekniikan verkostosta.

2.2.12 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Osayleiskaava-alueelle aiheutuu huomattavaa melua Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien liikenteestä. Myös Oikorata aiheuttaa raideliikenteen melua suunnittelualan länsiosissa.

Liitteenä 14 Tiehallinnon meluselvityskuvat valtatieltä 4 välillä Kerava-Lahti.

Pilaantunut maaperä

Osayleiskaava-alueelta löytyy kolme pilaantuneen maaperän kohdetta. Pilaantunutta maa-ainesta löytyy entisen Kurosen nahkatehtaan mailta Lahdentien länsipuolelta sekä Lahdentien itäpuolelta aiemmin romuliiketoimintaa harjoittaneen Fe-Romu Oy:n alueelta. Pilaantunutta maata löytyy myös maanlajitysalueelta Ketunkorvesta (Kiinteistö Oy Kuopala). Alla kohteiden kuvaukset Marjamäen, Myllylän ja Nygårdin pohjavesialueiden suojeleusuunnitelman (Suunnittelukeskus 2007) mukaan.

Kiinteistö Oy Kuoppala: Kohde on vanhaa soranottoaluetta, joka sijaitsee Marjamäen pohjavesialueen muodostumisalueella noin 1 km etäisyydellä vedenottamosta. Pohjavesi virtaa kohteesta kohti vedenottamo. Alueella sijaitsee kaksi kiinteistöä (RN:o 2:97 ja 2:98). Alueelle on soranottoiminnan päätyttyä tuotu mm. ylijäämämassoja sekä rakennusjätettä.

Tilan RN:o 2:97 alueella soranotto on ulottunut pohjaveden pinnan alapuolelle. Alueelle on tuotu mm. ylijäämämaita, rakennusjätettä, metalliromua sekä ongelmajätteitä todennäköisesti jo vuodesta 1988 saakka. Lisäksi kiinteistöllä on varastoitu öljyä ja luottimia. Aluetta on siivottu vuonna 1995 teettämisen jälkeen. Alueen maaperää ei tutkittu siivouksen päätyttyä.

Tilalla nykyisellä omistajalla on ollut tilapäinen rakennus- ja varastointilupa, joka myönnettiin vuonna 1995. Alueella on luvan voimassaoloaikana saanut varastoida puhtaita maa-aineksia. Tilapäinen rakennuslupa on päätynyt vuonna 2000.

Alueen ojassa havaitusta öljyisestä vedestä tehtiin vuonna 2001 ilmoitus Tuusulan ympäristökeskukselle. Ilmoituksen jälkeen ylijäämämaiden koostumusta on tutkittu tilalla koe-kuopin ja laboratorioanalyysin avulla. Alueen maaperä on lievästi pilaantunut sinkin, elohopean, boorin ja kadmiumin osalta sekä voimakkaasti pilaantunut mineraaliöljyllä. Tuusulan ympäristökeskus on siirtänyt vuonna 2001 kohteen jatkotoimenpiteet pilaantuneiden maiden osalta Uudenmaan ympäristökeskukselle.

Tilalla RN:o 2:98 on ollut Tuusulan kunnanhallituksen toimenpidelupa täyttää aluetta puhtailla maamassoilla sekä varastoida alueella rakennustarvikkeita, polttopuita, vaihtolavoja, työmaakoppeja ja kontteja. Täyttölupa on päätynyt vuonna 2000 ja varastointilupa vuonna 2003. Tilan maaperää ei ole tutkittu.

Tilan RN:o 2:97 pilaantunut maaperä aiheuttaa paikallisesti suuren riskin pohjavedelle. Kohteesta etäämmällä sijaitsevalle vedenottamolle riski on kohtalainen.

Entinen Fe-Romu Oy: Kohteessa (Lahdentie 931, RN:o 1:110) on aiemmin toiminut FE-Romu niminen yritys. Tontin pinta-ala on 15 000 m². Kohde sijaitsee Marjamäen pohjavesialueen luoteiskulmassa vanhalla soranottoalueella. Alue on nykyisin pääosin täyttömaata. Kallionpinta on paikoin paljastuneena. Kohteen etäisyys vedenottamosta on yli 1 km.

Alueella on harjoitettu korjaamo- ja pajatoimintaa vuodesta 1976 lähtien. Tätä ennen alueella on ollut soranottoa. Fe-Romu on harjoittanut tontilla autojen purkamista, romun käsittelyä, akkujen varastointia ja niiden sulatusta sekä ongelmajätteiden ja kemikaalien varastointia. Alueella on ollut myös osa naapurikiinteistöllä sijainneen hiekkapuhaltamon toiminnasta.

Maakaasuputken asennustöiden yhteydessä vuonna 1988 alueella havaittiin noin 50 m³ kasa romuakkuja. Akkujen esiintymisalue oli pinta-alaltaan noin 150 m². Akut ja lyijypitoinen pintamaa poistettiin vuonna 1988. Akkujen varasto- ja polttoalueelta sekä lyijypadan alta on poistettu maata alla olevaan saveen saakka. Akkuromua poistettiin alueelta 2000 kg ja metalliromua 500 kg. Lyijyllä pilaantunut maa-aines toimitettiin Ekokemille.

Alue on todennäköisesti pilaantunut myös öljyillä ja luottimilla. Alueella on todettu Samase -raja-arvot ylittäviä pitoisuuksia kuparia, lyijyä, antimonia ja sinkkiä (GTK 25.9.1997).

Aluetta on siivottu 2000-luvun alussa. Alueelta on poistettu mm. asfaltti-, betoni, tiili-, puu-, metalli ja lasijätettä. Samassa yhteydessä alueelle on rakennettu meluvalli Lahden tien reunaan. Meluvallin materiaalina on käytetty alueella sijainneen vanhan tien pohjarakennemassoja sekä vanhan ja nykyisen tien välisiä maita. Kaivettu alue täytettiin kivillä ja puhtailla mailla.

Kohteen tarkempi tutkiminen on käynnistynyt vuonna 2006. Pilaantunut maaperä aiheuttaa suuren riskin kohteen ympäristössä esiintyvälle pohjavedelle. Etäämmällä sijaitsevalle vedenottamolle aiheutuva riski on kohtalainen.

Entinen Kurosen nahkatehdas: Kiinteistön alueella on toiminut vuosina 1986-1990 entinen Kurosen nahkatehdas. Alueella on varastoitu toiminnasta syntyneitä ongelmajätteitä mm. nahkaväriaineita, rikkihappoa, liuotinpitoisia maaleja tai liimoja, väkevää suolahappoa sekä saastuneeksi luokiteltua maa-ainesta noin 20 tonnia. Alue on saneerattu Tuusulan ympäristölautakunnan teettämishuopäätöksen täytäntöönpanolla vuonna 1989. Ongelmajätevarasto sekä saastuneet maat on toimitettu Ekokemille.

Saneerauksen yhteydessä kohteesta ei ole määritetty jäännöspitoisuuksia. Kohde sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella ja alueelta ei todennäköisesti ole virtausyhteyttä pohjavesialueelle. Kohteen aiheuttama riski pohjavedelle ja vedenottamolle on pieni.

Marjamäen pohjavesialueella sijaitsevat Keravan vankilan alueen pellot ovat luomutuotannossa. Peltojen paksut savikerrokset ovat suojanneet pohjavettä viljelyn haitallisilta vaikutuksilta eikä viljelystä johtuvia laatumuutoksia vedenottamon vedessä ole havaittu.

Marjamäen pohjavesialueen riskit

Pohjavesialueella olevilla toiminnoilla voi olla haitallisia vaikutuksia pohjaveden laatuun ja määrään. Pohjavesi saattaa likaantua vähitellen, suoraan tai välillisesti alueella olevan toiminnan seurauksena, tai äkillisesti esimerkiksi onnettomuuden yhteydessä. Seuraavassa taulukossa on esitetty Marjamäen pohjavesialueen riskit arvioidussa tärkeysjärjestyksessä (Marjamäen, Myllylän ja Nygårdin pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2007).

RISKITYYPPI	ARVIOITU RISKI POHJAVEDELLE
Pilaantuneet maa-alueet	Kohtalainen
Kunnostamattomat maa-ainestenottoalueet	Kohtalainen
Vaarallisten aineiden maantiekuljetukset	Kohtalainen
Suolan käyttö liukkauden ja pölyämisen torjuntaan	Kohtalainen
Jäteveden imeytyminen pohjaveteen	Pieni
Öljysäiliöt	Pieni
Lannoitteet ja torjunta-aineet	Pieni

Liitteessä 15 on kuvattu pilaantuneen maaperän kohteet.

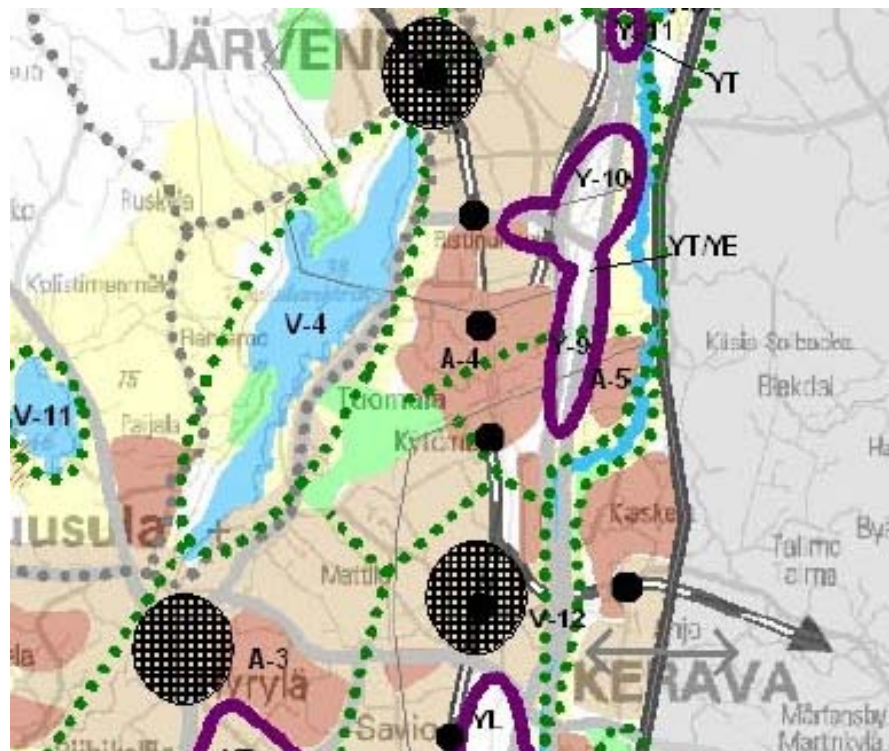
3. TAVOITTEET

Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä sekä sovittaa yhteen eri toimintoja. Kaavassa esitetään tarpeelliset alueet rakentamisen ja muun suunnittelun sekä maankäytön perustaksi. Tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamismahdol-

lisuuksia ja suunnitella vaihtoehdot alueen kytkemiseksi pääliikenneväyliin. Tavoitteena on ennen kaikkea logistisesti hyvin sijaitsevan Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. Nämä tavoitteet ovat sekä Tuusulan kunnan, että myös muiden KUUMA-kuntien yhteisistä tavoitteista lähtöisin. Lisäksi kaavalla selvitetään alueeseen liittyvät asumisen alueet, teknisen huollon verkostot ja virkistysalueet. Nykyinen Tuomalan osayleiskaava ei vastaa näihin tavoitteisiin, joten osayleiskaavan tarkistamistyö on tullut ajankohtaiseksi.

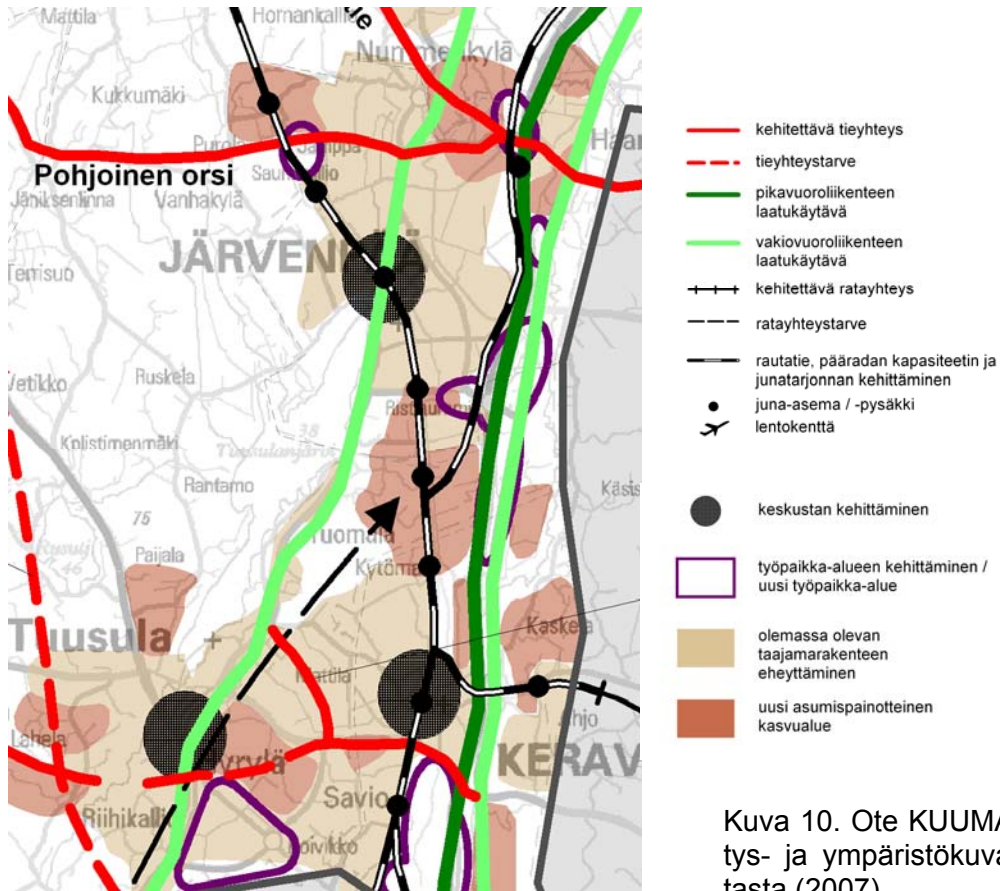
3.1 KUUMA-kuntien tavoitteet

KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuvassa Tuomalan alueelle on osoitettu uusi työpaikka-alue, joka sisältää teollisuus- ja työpaikka-alueen ja tilaa vievän erikoiskaupan toimintoja (Y-9 Huhtimo ja Y-10 Vanha Lahdentie). Lahdentien itäpuolelle Tuusulan ja Keravan rajaseudulle on osoitettu uusi asumispainotteinen kasvualue A-5, Koivula, jonka arvioitu asukasluku on 3 000 asukasta. Myös viheryhteystarpeet Keravanjoen suuntaisesti sekä poikittain itä-länsi –suuntaisesti on merkitty kehityskuvakarttaan. Tuomala II – alueen länsipuolelle on osoitettu uusi juna-asema / -pysäkki ja Tuusulan, Keravan ja Järvenpään alueille Ristinummi-Kytömaan uusi asumispainotteinen kasvualue (A-4). Alueen arvioitu asukasluku on 12 000.

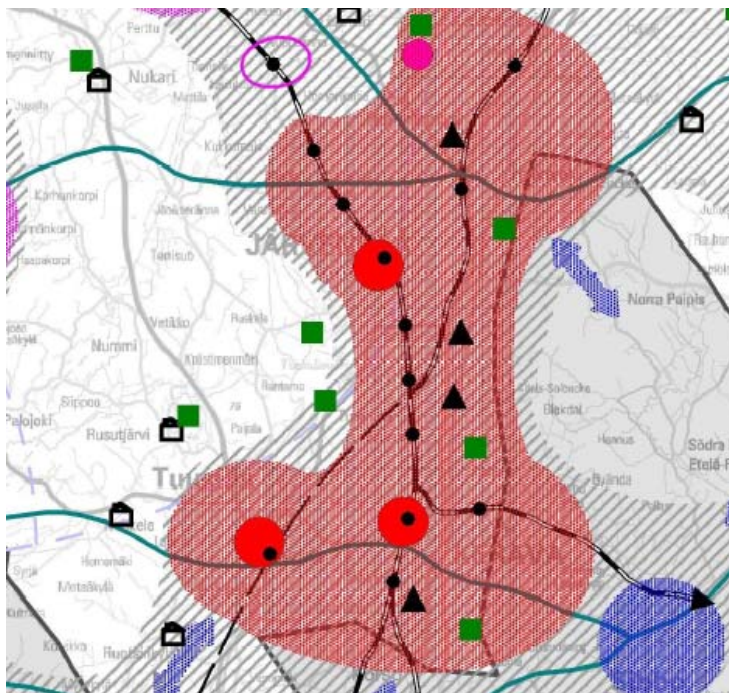


Kuva 9. Ote KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuvan KEHITYSKUVA-kartasta (2007).

KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuvan liikennekartassa on esitetty ratayhteystarve lentokentältä liittyen pää- ja oikorataan Tuomalassa.



Kuva 10. Ote KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuvan liikennekartasta (2007).



KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuvan VISIO 2030+ -kartalla on esitetty visio mahdollisesta ja toivottavasta maankäytön kehityksestä pidemmällä tähtäimellä. Kartalla Tuomala II -alue kuuluu Kerävän ja Järvenpään seudullisten keskusten kaupunkimaiselle vaikutusalueelle, jota luonnehtii kaupunkimainen asuminen, monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut sekä työpaikkakeskitymät. Alueelle on mustin kolmioin esitetty merkittävä työpaikkakeskittymä. Länsipuolelle on merkitty uusi asema sekä uusi ratayhteystarve lentokentältä pääradan ja oikoradan liittymään.

Kuva 11. Ote KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuvan VISIO 2030+ -kartasta (2007).

3.2 Osayleiskaavan tavoitteet maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Tuomala II työpaikka-alue kehitetään olemassa olevaan tie- ja katuverkkoon tukeutuvaksi. Toimivat liikenneyhteydet takaavat uusien alueiden hyvän saavutettavuuden. Tavoitteena on moottoritien ja Lahdentien välisen työpaikka-alueen jatkuminen yhtenäisenä Keravalta Tuusulan läpi pohjoiseen Järvenpään.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Osayleiskaava-alueelle osoitetaan pääasiassa työpaikka-alueita ja kaupallisia palveluita. Tuusulan kunnan ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa Tuusulan muusta yhdyskuntarakenteesta irrallista asumista Tuomala II -osayleiskaavan alueelle. Asumista voidaan kuitenkin osoittaa, kun Kerava kaavoittaa asumista Tuusulan kunnanrajaan kiinni. Tällöin voidaan ratkaista liikenneyhteydet sekä asumiseen liittyvien palveluiden järjestäminen yli kuntarajojen. Myös pohjaveden antoisuuden turvaaminen tutkitaan tarkemmin yhteistyössä Keravan kanssa asumisen reservialueen lähtiessä toteutumaan.

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

Uudet työpaikka- ja liiketoiminnan alueet tukeutuvat olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin. Lisäksi pyritään turvaamaan toimivat kevyen liikenteen yhteydet muun muassa Lahdentien varteen. Lahdentien joukkoliikenneyhteyksien parantamista tutkitaan. Mikäli asuinalue rakentuu sekä Keravalle että Tuusulaan, tutkitaan yhteisen joukkoliikennereitin mahdollisuus.

Marjamäen pohjavesialue huomioidaan alueen maankäytössä. Pohjavesialueelle ei osoiteta vettä pilaavia toimintoja, vaan terveellisen ja hyvälaatuisen veden saanti turvataan. Myös arvokkaat luonto- ja maisema-alueet, ennen kaikkea Keravanjoen ympäristössä sekä Torvilevonkalliolla, huomioidaan osayleiskaavaratkaisussa.

Elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan osoittamalla osayleiskaavaan riittävät työpaikka- ja palvelualuevaraukset, jotka ovat koko kunnan työpaikkatonttitarjonnan kannalta merkittävän suuret. Alueiden sijoittumisessa huomioidaan hyvä saavutettavuus ja ylikunnallinen maankäytön jatkuminen. Myös maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytykset pyritään turvaamaan.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Liikenteen melu- ja hiukkaspäästöt otetaan huomioon alueen suunnittelussa. Asumisen toimintoja ei osoiteta ympäristöhäiriöiden alueille.

Pilaantuneet maa-alueet otetaan huomioon kaavoituksessa. Pilaantuneen maaperän alueille ei osoiteta asumista.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Maisema ja luonnon arvot otetaan huomioon ja osayleiskaavalla edistetään niiden säilymistä. Tavoitteena on säilyttää yhtenäinen peltonäkymä suunnittelualueen eteläosasta Keravaa kohti. Keravanjoen luonnonympäristöön, ennen kaikkea liito-oravan elinympäristöön, sekä joen virkistysarvoihin kiinnitetään erityistä huomiota. Torvilevonkallio säilytetään arvokkaana kallioalueena. Suunnittelualueella ei sijaitse arvokasta rakennettua ympäristöä.

Pohjavesialueelle osoitetulla alueella rakentamista ohjataan kaavamääräyksiin siten, että pohjaveden laatu ei heikkene eikä alueella muodostuvan pohjaveden määrä merkittävästi vähene. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa taataan, että pohjaveden muodostumisalueella säilyy riittävän suuri alue rakentamisen ulkopuolella.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Keravanjoen ranta-alueet varataan virkistysalueeksi.

Suunnittelualueen länsipuolelta varataan riittävät viheryhteydet poikittain Tuusulanjärveltä kohti Keravanjokea. Poikittaisen viheryhteyden toteuttamista vaikeuttavat moottoritien ja oikoradan alittamiset.

4. LAADITUT VAIHTOEHDOT

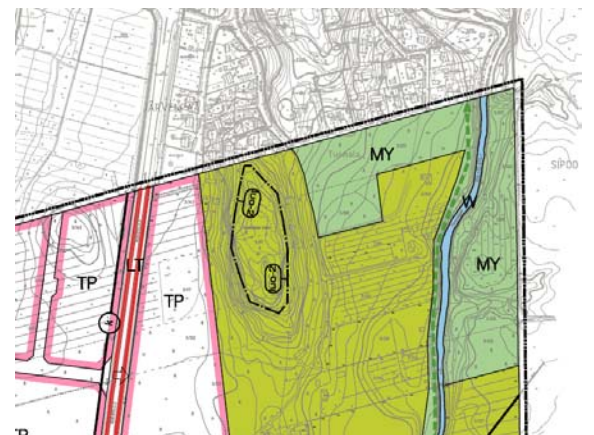
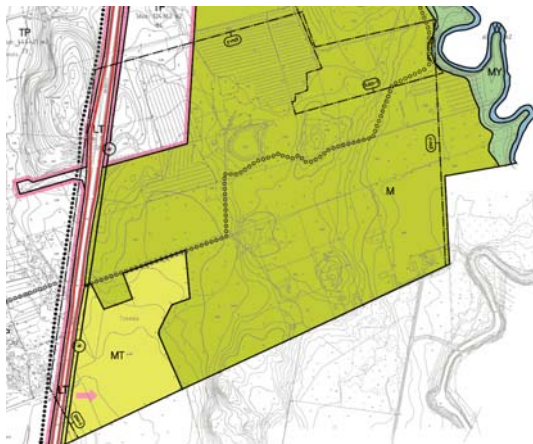
4.1 Aikaisemmat suunnitelmat ja laadittavat selvitykset

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Uudenmaan maakuntakaava ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava
- Tuusulan Yleiskaava 2010
- Honkarakenteen asemakaava
- KUUMA-kuntien aineistot, kuten KUUMA - kehitys- ja ympäristökuva
- *Tuusulan Tuomalan osayleiskaava-alueen luontoselvitys* 2008. Faunatica Oy
- *Tuomalan osayleiskaava-alueen maisemaselvitys*. Eriksson arkkitehdit Oy (18.12.2008)
- *Tuomalan alueen liito-oravaselvitys 2009. Tarkistus aikaisemmin tehtyyn luontoselvitykseen*. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy (Helminen Sirkka-Liisa ja Jokinen Kirsi).
- *Korttelin 2190 maankäyttötarkastelut ja ympäröivien alueiden yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma*. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy (13.12.2006 / Jukka Turtiainen ja Dan Mollgren)
- *Järvenpään korttelin 2190 ja sitä ympäröivien alueiden liikenteelliset tarkastelut*. Suunnittelukeskus Oy (11.12.2006 / Heikki Leppänen)
- *Tuusulan arkeologinen inventointi*. Kirsi Luoto (2006). Museovirasto/Arkeologinen osasto
- *Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt*. MV, YM 1993.
- *Tuusulan kulttuurimaiseman ja rakennuskannan inventointi*, luonnos, Panu Savolainen 2005.
- *Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö*, Mikko Härö 1988
- Tiehallinnon meluselvitys 2007 valtatieltä 4 Kerava-Lahti.
- Ratahallintokeskuksen meluselvitys 2007 rataosuudella Hyvinkää-Järvenpää.

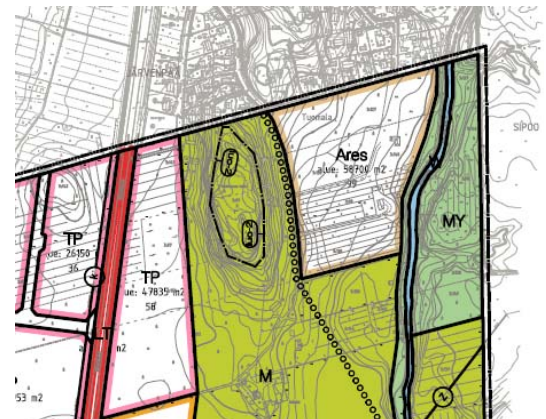
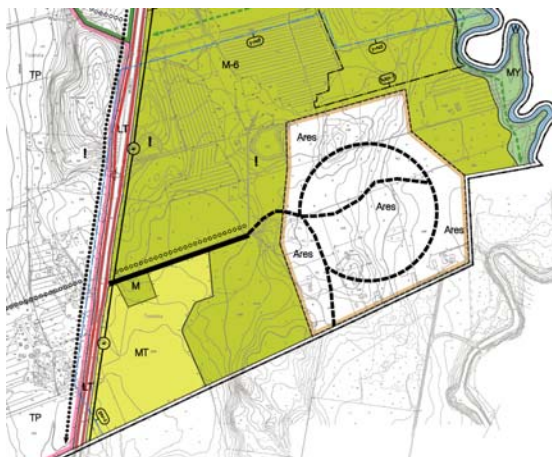
- Tuusulan historiallisten muinaisjäännösten inventointi valmisteilla
- Liikenneselvityksen päivitys tekeillä

4.2 Tutkitut vaihtoehdot

Osayleiskaavaluonnosta valmisteltaessa on tutkittu vaihtoehdot, joissa alueelle ei tuoda lainkaan asuinrakentamista ja toisaalta vaihtoehto, jossa asuinrakentamiselle osoitetaan reservivaraus. Tuusulan kunnan rakenteen kannalta asuinrakentamisen ulottaminen Lahdentien itäpuolelle ei ole kovin kannattavaa. Rakenne hajautuu ja muun muassa palveluiden tuottaminen muusta rakenteesta irrallaan oleville alueille on hankalaa ja kallista. Mutta tarkasteltaessa aluetta yli kunnanrajojen, voidaan alueelle osoittaa asumisen reservivaraus. Mikäli Keravan kaupunki osoittaa ns. vankilan peltoalueensa asuinrakentamiseen, on luonnollista jatkaa varausta myös Tuusulan puolella. Katuyhteys kulkisi Keravalta pohjoiseen liittyen Tuusulassa Ketunkorventiehen. Samaan tapaan tutkittiin asuinalueen reservivaraus pohjoiseen Järvenpään rajalle. Pohjoinen asuinalue liittyisi Hirvikadun varren asuinalueeseen. Pohjoinen alue olisi kuitenkin vaikeampi hoitaa muun muassa katujen huollon osalta ja alueella on merkittäviä luontoarvoja, joten pohjoisesta asuinaluevarauksesta luovuttiin. Tuomalan alueella asumisen painopiste on moottoritien länsipuolella. Tuomala III –vaiheessa ratkaistaan läntisten alueiden asumisen laajuus ja luonne.



Kuvat vaihtoehdosta, jossa asuinrakentamista ei osoiteta Tuomala II -osayleiskaava-alueelle. Etelässä suunniteltiin työpaikka-alueen laajenemissuunnan osoittamista nuolella Lahdentiestä itään, mutta tästä luovuttiin pohjavesialueen vuoksi.



Kuvat vaihtoehdosta, jossa asuinrakentamista osoitetaan reservivaruksella. Pohjoisessa luontoarvojen takia päädyttiin kuitenkin MY-merkintään.

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tuomala II –osayleiskaavan keskeisin tavoite on osoittaa työpaikka- ja palvelualueita moottoritien ja Lahdentien väliin. Kaupalliset palvelut keskittyvät Pohjoisväylän ja Lahdentien risteyksen tuntumaan. Suunnittelualueen eteläosaan on varattu alueet työpaikkatoiminnoille kuten esimerkiksi logistiikalle. Pohjoisille työpaikka-alueille voisi sijoittua mitta-kaavaltaan pienempää rakentamista kuten valmistusta, varastointia ja kuljetusta.

Järvenpään kaupungin Fortumin lämpölaitoksen pohjoispuolinen yhdyskuntatekniikan huollon alue toimii ensisijassa lämpölaitoksen polttoainekenttänä ja tulevaisuudessa mahdollisesti lämpölaitoksen laajennusalueena.

Korkeat kalliot varsinkin Pohjoisväylän eteläpuolella voivat hankaloittaa sinne sijoittuvaa toimintaa ja edellyttävät louhintaa.

5.2 Mitoitus

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2030. Yleispiirteiseen maankäyttösuunnitelmaan liittyvässä liikenneselvityksessä on tutkittu liittymien toimivuus noin vuoden 2020 liikennemäärillä. Selvitys päivitetään osayleiskaavan mukaisia liittymiä ja maankäyttöä vastaavaksi.

Työpaikka- ja palvelualueita on osayleiskaavaan varattu runsaat 100 hehtaaria. Osayleiskaavan aluevaraus 70 – 80 % hyötyalalla ja tehokkuudella 0,3 – 0,5 tuottaa työpaikka-kerrosalaa noin 300 000 kem². Kun työpaikkaa kohden lasketaan 100 kem² saadaan noin 3 000 työpaikkaa Tuomala II –osayleiskaavan työpaikka- ja palvelualueille. Todellinen toteutuva tehokkuus ja kerrosala sekä työpaikkojen määrä syntyvät kuitenkin toimijoiden tarpeen ja työpaikka- ja palvelualueen luonteen mukaan ja voivat poiketa suurestikin tässä esitetystä arviosta.

Alla olevassa taulukossa on esitetty osayleiskaavaluonnoksen maankäytön aluevaraukset pinta-alan mukaan hehtaareina sekä osuudet koko kaava-alueen pinta-alasta.

ALUEVARAUS	ha	%
TP-4	56,3	16
P-7	50,55	14
Ares	24,68	7
M-8	115,33	33
MY-3	17,3	5
MT-6	9,26	3
V	3,31	1
EV	27,6	8
ET	2,04	1
LT	35,32	10

LR	5,18	1
W	3,58	1
KADUT	1,01	<1
YHTEENSÄ	351,46	100

5.3 Asuminen

Asumiselle osoitetaan reservivaraus Tuusulan ja Keravan rajalle. Alueen käyttöönotto edellyttää rakentamista myös Keravan puolella. Asumisen reservialue tukeutuu Keravan rakenteeseen ja mahdollisesti myös joukkoliikenneverkkoon. Asumisen reservialue sijaitsee suurelta osin pohjaveden muodostumisalueella, minkä vuoksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee taata, että alueen keskiosiin jää riittävät rakentamattomat alueet pohjaveden antoisuuden turvaamiseksi. Asemakaavalla määrätään tarkemmin myös muun muassa parkkialueiden vesien ohjaamisesta pohjavesialueen ulkopuolelle. Nyt asumisen reservivaraus osoitetaan ohjeellisella rajalla, jotta saadaan suunnitteluvaraa asemakaavoitettaessa aluetta. Ares -alueen länsipuolelle on jätetty osa pohjaveden muodostumisalueesta rakentamisen ulkopuolelle. Myöskään tieliikennemelun vuoksi asumisen aluetta ei ole osoitettu laajemmin länteen.

Kaavamerkinnot ja määräykset

Ares ASUMISEN RESERVIALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen käytön varattava reservialue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi myöhemmin. Alue otetaan käyttöön, mikäli asutusta toteutuu ympäristöön. Asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0.2 - 0.3$.

5.4 Palvelut

Kaavamerkinnot ja määräykset

Palvelualueita on osoitettu noin 50 hehtaaria Pohjoisväylän ja Lahdentien risteysalueen tuntumaan, maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tuntumaan. Torvilevonkallio on haluttu säilyttää, vaikka se katkaisee muuten yhtenäisen palvelualueiden keskittymän.

P-7 PALVELUN JA HALLINNON ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa kaupallisten palvelujen alueeksi. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

5.5 Työ ja tuotanto

Moottoritien ja Lahdentien väliin sekä Lahdentien itäpuolelle on osoitettu työpaikka-alueita yhteensä vajaat 57 hehtaaria.

Osayleiskaavan työpaikka-alueille voi sijoittua monipuolisia toimintoja. Alueille voi hakeutua toimisto- ja palvelutyyppejä työpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.

Eteläosien työpaikka-alueelle tavoitellaan paljon tilaa vaativia toimintoja kuten logistiikkaa. Pohjoisväylän pohjoispuolisille työpaikka-alueille voi sijoittua pienempää rakentamista kuten valmistusta ja varastointia. Moottoritien länsipuolella sijaitseva TP-4 -alue tukeutuu Järvenpään työpaikka-alueisiin ja kulku alueelle kuten myös vesi- ja viemärointi järjestetään Järvenpään kaupungin puolelta luoteesta.

Kaavamerkinnot ja määräykset

TP-4 TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan toimisto- ja palvelutyöpaikoille, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle ja siihen liittyville myymälätiloille ja varastoinnille. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

5.6 Virkistys

Maakuntakaavan viheryhteystarve on osoitettu ulkoilureittinä Ketunkorventien varrelle ja länteen moottoritien alitse. Ongelman muodostaa Kivittyrintien tiivis rakentaminen ja puutteelliset poikittaiset yhteydet. Toinen viheryhteys ja ulkoilureitti on osoitettu Pohjoisväylän eteläpuolelle palvelu- ja työpaikkakortteleiden väliin, moottoritien ja oikoradan alkun kohdalle.

Viheryhteystarpeet on merkitty kulkemaan myös Keravanjoen vartta pohjois-etelä -suuntaisesti sekä virkistysalueelta Keravanjoen varrelle. Keravanjoen varren säilyttäminen rakentamisesta vapaana takaa myös liito-oravan esteettömän liikkumisen.

Kaavamerkinnot ja määräykset

V VIRKISTYSALUE

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman mukaan rakentaa vain virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja virkistysreittejä (MRL 43.2 §).

o o o o ULKOILUREITTI

←---→ VIHERYHTEYSTARVE

5.7 Liikenne

Tieliikenne

Moottoritie, Lahdentie ja Pohjoisväylä on merkitty osayleiskaavassa liikennealueeksi.

Lahdentien länsipuolelle on osoitettu neljä uutta liittymän paikkaa maankäytön yleissuunnitelmaa varten tehdyn liikenneselvityksen mukaisesti. Kaksi liittymistä on osoitettu Poh-

joisväylän pohjoispuolelle ja kaksi eteläpuolelle. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu kolme uutta liittymää Lahdentien itäpuolelle, kaksi Pohjoisväylän pohjoispuolelle, yksi eteläpuolelle. Lisäksi on osoitettu Ketunkorventie sekä ohjeellisena kadut asumisen reservialueelle. Tieliikenteen yhteystarve on osoitettu nykyiselle Kivityyrintielle. Mikäli asutusta osoitetaan Tuomala III -vaiheessa moottoritien länsipuolelle, tulee poikittaisen tieyhteyden tarve tutkia. Jos nykyistä alikulkua ei voida parantaa lisääntyvälle liikenteelle, voidaan poikittainen tieyhteys toteuttaa myös esimerkiksi Kivityyrintien pohjoispuolelta. Tieyhteyden suunnitelmat tarkentuvat asemakaavoitettaessa Tuomala II -alueita ja laadittaessa Tuomala III -osayleiskaavaa.

Raideliikenne

Lähin rautatieliikenteen asema on Järvenpään Kyrölä. Asema on hyvin saavutettavissa Pohjoisväylältä Poikkietä pitkin. Matkaa Pohjoisväylän ja Lahdentien risteyksestä asemalle tulee noin kaksi kilometriä.

Joukkoliikenne

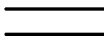






Kun Keravan uudet työpaikka- ja asuinalueet sekä Tuomala II -osayleiskaavan Ares -alueet toteutuvat, tutkitaan mahdolliset yhteiset joukkoliikennelinjat.

Kevyt liikenne

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa toimivat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Lahdentien varrelle osoitetaan kevyen liikenteen yhteystarve.

Korttelialueisiin voi asemakaavavaiheessa sisältyä katuja ja kevyen liikenteen raitteja, joita ei osayleiskaavassa ole esitetty.

Kaavamerkinnot ja määräykset

LT	YLEISEN TIEN ALUE
LR	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE
	KATUALUE
	YHDYSRATA
	YHDYSTIE / KOKOOJAKATU
	OHJEELLINEN TIELINJAUS
	TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE
	KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
	AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

5.8 Tekninen huolto

Vesihuolto

Pohjoiset alueet vaativat uuden vesijohtoyhteyden radan varressa kulkevaan Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän runkojohtoon. Eteläisessä jo rakennetussa paineviemä-rissä riittää kapasiteettia uusien alueiden käyttöönottoon. Kaava-alueen pohjoisosan vie-märöinti tulee vaatimaan todennäköisesti 1-3 linjapumppaamoja ja lisäksi osalle kiinteistö-kohtaisia pumppaamoja. Moottoritien läntisen työpaikka-alueen osalta tulee neuvotella Järvenpään vesihuoltolaitoksensa kanssa.

Energiahuolto

110 kV –sähkölinja kulkee moottoritien rinnalla ja erkanee itään Pohjoisväylän pohjois-puolelta. Sähkölínjan sijainti rajoittaa rakennusten sijoittamista palvelujen ja hallinnonalu-eille (P-7). Sähköjohdon suoja-alue tulee olla johdon molemmin puolin 13m + 5-10m, jol-loin suojavyöhyke on kokonaisuudessaan 36-46 metriä. Pysäköintialuetta voidaan toteut-taa myös johdon suojavyöhykkeellä.

Maakaasuputki on merkitty kaavakarttaan. Putki kulkee Lahdentien itäpuolella, ylittää tien Pohjoisväylän kohdalla ja jatkaa pohjoiseen Lahdentien länsipuolella. Uusi putkivaraus on merkitty Pohjoisväylän rinnalla tulevalle Fortumin lämpölaitokselle. Maakaasuputken lä-histössä tapahtuvista maankaivu-, louhinta- ja räjäytystöistä sekä suojaetäisyyksistä ra-kennuksiin on säädetty valtioneuvoston asetuksessa maakaasun käsittelyn turvallisuus-desta 551/2009 (ks. luku 2.2.11).

Yhdyskuntatekniikan huollon alue Järvenpään kaupungin puolelle suunnitellun Fortumin lämpölaitoksen pohjoispuolella toimii ensisijassa lämpölaitoksen polttoainekenttänä ja tu-levaisuudessa mahdollisesti lämpölaitoksen laajennusalueena.

Pohjavesialueet

Marjamäen pohjavesialue on merkitty osayleiskaavaan. Kun asumisen reservialue toteu-tuu, huomioidaan asemakaavassa riittävien rakentamisesta vapaiden alueiden säilymi-nen, jolla turvataan pohjaveden antoisuus. Asemakaavassa annetaan myös tarkempia määräyksiä hulevesien käsittelystä pohjavesialueella.

Kaavamerkinnot ja määräykset

 VOIMANSIIRTOLINJA

 MAAKAASUPUTKI

 ALUEEN OSA, JOKA ON VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄÄ POH-JAVESIALUETTA

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesien suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelulain 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto). Alueella on pohjavesien suoje-lemiseksi voimassa MRL 128 § mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, lou-

himis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan liittyviin MRL 128 § mukaisiin toimenpiteisiin. Jätevedet alueella on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön tai pohjavesialueen ulkopuolelle. Lämmitysöljylle tarkoitettut säiliöt tulee sijoittaa rakennusten sisätiloihin ja varustaa vesitiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn määrä.

ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

5.9 Erityisalueet

Alueet Lahden moottoritien varressa on osoitettu suojaviheralueen merkinnällä.

Kaavamerkinnot ja määräykset

EV SUOJAVIHERALUE

Suojaviheralueella ei maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).

5.10 Suojelu

Luonnonsuojelu

Tuomala II -osayleiskaavassa rakentamisalueet on rajattu siten, että luontosuhteiltaan arvokkaat alueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Keravanjoen uoma ympäristöineen osayleiskaava-alueen itäosassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-3). Alueilla on sallittu vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Myös Torvilevonkallio sekä Koskiniemen kallio ovat jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu luo-2 -merkinnällä luontoselvitykseen pohjautuen (kohteet 104 ja 108). Kohteiden numerointi noudattaa luontoselvityksen numerointia (liite 7). Luontoselvityksen arvokkaat kohteet (98, 113, 116 ja 129) sijaitsevat MY-3 -merkinnällä osoitetulla alueella.

Liito-oravan elinpiiri on osoitettu luo-1 -merkinnällä (luontoselvityksen kohden 97).

luo-1 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä on osoitettu liito-oravan elinympäristö. Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on huolehdittava siitä, että liito-oravan luonnossa havaittavia liisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei hävitetä tai heikennetä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain maisemätyölupaa (MRL 128 §).

luo-2 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokas luontoalue. Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on kiinnitettävä huomiota alueen luontoarvojen säilymiseen. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Kohde 104: Vajaatuottoinen avokallio ja kalliometsä. Tarkempi kuvaus luontoselvityksessä, liitteessä 7.

Kohde 108: Vajaatuottoinen kallio ja kalliometsä. Tarkempi kuvaus luontoselvityksessä, liitteessä 7.



MUINAISMUISTOKOHDE

Merkinnällä on osoitettu muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, Päivärinteen ajoittamaton kiviröykkiö, jonka rauhoitusluokka on 2. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

Torvilevonkallion ajoittamatonta röykkiötä ei ole merkitty SM-merkinnällä, koska sen rauhoitusluokka ei ole selvillä. Röykkiö kuitenkin sijaitsee luo-2 -alueen sisällä, eikä alueelle ole osoitettu nykyisestä muuttuvaa maankäyttöä.

5.11 Maa- ja metsätalousalueet

Rakentaminen haja-asutusalueella

Tuomala II -osayleiskaavassa on käytetty suoraan Tuomalan osayleiskaavan (kunnanvaltuuston hyväksymä 16.10.2000) mitoituslaskelmia. Tuomalan osayleiskaavassa tilajaotushistoriaa on tutkittu vuoteen 1997 saakka. Tämän jälkeen tapahtuneet tilajaot on merkitty taulukkoon huomio-sarakkeeseen (liite 16), mutta mitoitusta ei ole muutettu. Tuomala II -osayleiskaavassa mahdolliset hajarakenuspaikat voidaan kahta lukuun ottamatta käyttää asemakaavoitettavalla TP-4, P-7 tai Ares-alueilla. Ainoastaan tilojen 3:127 ja 3:120 (rakennuspaikka siirretty tilalta 1:50) laskennallisia hajarakenuspaikkoja ei voida käyttää asemakaavoitettavilla alueilla.

Tuomalan osayleiskaavaa varten laadituissa mitoituslaskelmissa on tutkittu haja-asutusluonteiset rakentamismahdollisuudet, sillä kaavassa ei osoitettu asemakaavoitettavia alueita. Nyt laaditussa Tuomala II -osayleiskaavassa osoitetaan kuitenkin asemakaavoitettavia alueita, joilla rakentamismahdollisuudet kahta lukuun ottamatta voidaan toteuttaa. Tämän vuoksi karttaa hajarakenuspaikoista ei esitetä, mutta taulukko pidetään kaavassa mukana mahdollisten lupakäsittelyjen pohjana. Lisäksi Tuomalan osayleiskaavan mukainen mitoitus on lainvoimainen Tuomala II -alueen ulkopuolella, moottoritien länsipuolella. Lähtökohtina mitoituslaskelmille ovat alueiden kehittäminen ilman asemakaavoitusta, vesihuollon hoitaminen kiinteistökohtaisesti tai osana haja-asutusalueiden vesihuoltoa ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen mahdollisimman hyvin.

Mitoituslaskelmien pohjaksi on selvitetty rakennuslain voimaantuloajankohdan (1.7.1959) mukainen tilajaotus. Tämän ajankohdan tilat ovat selostuksessa kantatiloja. Tilajaotushistoria on selvitetty 1.10.1997 asti.

Tilojen suhteellisten rakentamismahdollisuuksien laskemista varten on lisäksi selvitetty tilojen rakennetut rakennuspaikat, jotka lasketaan jo käytetyksi rakennuspaikaksi eli se vähentää tilalle tulevien rakentamismahdollisuuksien lukumäärää.

Suunnittelualueelle on laadittu mitoitusmalli oikeusvaikutteissa Tuomalan osayleiskaavassa (kunnanvaltuuston hyväksymä 16.10.2000). Mitoitusmallissa kantatilan rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä määräytyy pinta-alan mukaan. Tilojen pinta-aloista on vähennetty Tuomalan suon alueet. Mitoitusmallissa kaava-alue on osoitettu yhdeksi mitoitusvyöhykkeeksi.

Kantatilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 mukaista tilaa, rakennuspaikkojen enimmäismäärät lasketaan seuraavan taulukon mukaisesti:

kantatilan pinta-ala	kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
alle 10 ha	1
10 - 19,99 ha	2
20 - 29,99 ha	3
30 - 39,99 ha	4
yli 40 ha	5 + 1/täysi 20 ha

Kantatilan (1.7.1959) uusien rakennuspaikkojen lukumäärä jaetaan ajankohdan 1.10.1997 tilajaotuksen mukaisille tiloille pinta-alojen suhteessa, jolloin kantatilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen enimmäismäärä voi ylittyä. Tilan (ajankohta 1.10.1997) jo rakennetut rakennuspaikat vähennetään tilalle tulevien rakennuspaikkojen lukumäärästä. Rakennuspaikkojen enimmäismäärää jaettaessa ajankohdan 1.10.1997 mukaisille tiloille suhdeluku pyöristetään 1, jos suhdeluku on 0,50-0,99. Mikäli suhdeluku on suurempi kuin 1, otetaan huomioon vain kokonaisluku.

Tarkat kantatila-/tilakohtaiset rakennuspaikkojen enimmäismäärälaskelmat on esitetty laskelmana (liite 16).

Kaikki voimassa olevat rakennusluvut ja kaikki voimassa olevat poikkeusluvut, joiden perusteella ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa on rinnastettu jo rakennettuihin rakennuksiin.

Poikkeusluvan tai rakennusluvan rautessa harkitaan uuden suunnittelutarveratkaisun tai rakennusluvan myöntämisen tai aloittamattoman rakennusluvan voimassaoloajan jatkamisen yhteydessä asiaa kaavassa esitettyjen mitoitusperusteiden mukaisesti.

Tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärä jaetaan siitä 1.10.1997 jälkeen muodostuvien tilojen kesken esimerkiksi pinta-alojen suhteessa. Jako tehdään siten, että kunkin tilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kokonaisluku ja että suhdelukujen summa on yhtä suuri kuin kantatilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä. Kaupan tai luovutuksen yhteydessä jako suositellaan merkittäväksi kauppa- tai luovutuskirjaan.

Rakennuspaikkojen toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain MRL 136 §:n (rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella) ja 137 §:n (rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella) perusteella.

Tuomala II -osayleiskaavan alueella tällä hetkellä runsaat 30 asuinrakennusta, aloittamattomia rakennuslupaa tai voimassa olevaa poikkeuslupaa, poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua. Mitoituksen mukaan Tuomala II -osayleiskaavassa sijaitsevilla tiloilla on uusia mahdollisia hajarakennuspaikkoja 30, joista 5 on käytetty ja joista 16 on Tuomalan osayleiskaavan mitoitusta havainnollistavan kartan mukaan suunniteltu käytettäväksi Tuomala II -alueella. Rakentamismahdollisuuksista ainoastaan kahta mahdollista uutta

rakennuspaikkaa ei voida toteuttaa Tuomala II –osayleiskaavan asemakaavoitettavilla alueilla. Tämän vuoksi ei ole laadittu karttaa, jossa esitettäisiin hajakennusoikeudet. Taulukkoon on kuitenkin kirjattu hajakennusoikeudet Tuomalan osayleiskaavan (2000) mitoituksen mukaisesti (liite 16).

Kaavamerkinnot ja määräykset

M-8 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Merkinnällä on osoitettu kyläalueiden ympärillä olevat maa- ja metsätalousalueet, joille voi sijoittua myös haja-asutusta.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä olemassa olevien rakennusten, tilakeskusten tai metsäsaarekkeiden yhteyteen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan § 1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 10 000 m². Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 1 - § 10.

MY-3 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Merkinnällä on osoitettu rakentamattomaksi jäävä joen rantavyöhyke, joilla on ympäristöarvoja.

Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Alue on suunniteltava niin, että pellot ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta. Maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 7.

MT-6 MAATALOUSALUE

Merkinnällä on osoitettu viljelykäyttöön tarkoitettu alue suunnittelualueen eteläosassa Lahdentien itäpuolella.

Alueella on erityistä merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Kantatilan haja-asutusluonteinen rakentaminen on tarkoitettu käytettäväksi muilla alueilla. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 7.

W VESIALUE

6. OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNNALLISEEN SUUNNITTELUUN

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston maankäyttö- ja rakennuslain päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tavoitteita uudistettiin vuoden 2008 lopussa (valtioneuvoston 13.11.2008 hyväksymät tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet). Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet päätyvät käytäntöön pääasiassa kaavoituksen kautta. Tuomala II -osayleiskaavassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen voidaan ryhmitellä seuraavasti:

Toimiva aluerakenne

Tuomala II -alueen kehittäminen perustuu ennen kaikkea alueen hyvään sijaintiin, olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja naapurikaupunkien maankäyttöön. Tuomala II -alueella hyödynnetään olemassa olevia rakenteita ja edistetään alue- ja yhdyskuntarakenteen jatkuvuutta ja toimivuutta yli kuntarajojen.

Eheytyvä yhdyskuntarakentaminen ja elinympäristön laatu

Tuomalan työpaikka-alue kehitetään olemassa olevaan tie- ja katuverkkoon tukeutuvaksi. Työ- ja toimitilarakentamisen alue jatkuu näin katkeamattomana Keravalta Tuusulaan ja edelleen Järvenpäähän. Toimivat liikenneyhteydet takaavat uusien alueiden hyvän saavutettavuuden. Uudet työ- ja palvelualueet eivät sijaitse irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta ja osayleiskaavalla mahdollistetaan tonttimaan tarjontaa työpaikkarakentamiseen.

Tuomala II -osayleiskaavassa varataan alueita myös asuinrakentamiselle, joka lähtee toteutumaan Keravan kaavoittaessa asumista Tuusulan rajan tuntumaan. Kun Keravan peltoalueille rakennetaan asuntoja, on luonnollista jatkaa rakennetta Tuusulan puolelle. Myös katuyhteys varataan alueiden välille. Jos Keravan uusille asuinalueille rakennetaan joukkoliikennelinja, tutkitaan mahdollisuus linjan kiertämiselle Tuomala II -alueellekin. Myös kevyen liikenteen yhteyksiä pyritään parantamaan varaamalla kevyen liikenteen väylä koko matkalle Vanhalle Lahdentielle tiehallinnon suunnitelmien mukaan. Jos Keravan kaupunki ei kaavoita uutta asuinalueita peltoalueillaan, ei Tuusulan kunnankaan ole järkevä kaavoittaa asuinalueita, joka olisi irrallinen kunnan muusta yhdyskuntarakenteesta.

Keravanjoen tulva-alueelle ei osoiteta uutta rakentamista. Jokivarsi säilytetään virkistysalueena.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Luontosuhteiltaan arvokkaat alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Keravanjoen uoma ranta-alue on osoitettu ympäristöltään arvokkaaksi maa- ja metsätalousalueeksi, joka mahdollistaa katkeamattoman viheryhteyden etelä-pohjoinen -suunnassa. Samalla taataan mahdollinen liito-oravan esteetön kulkureitti. Myös viheryhteys itä-länsi -

suuntaisesti turvataan. Arvokkaat kallioalueet on myös huomioitu kaavaratkaisussa. Pohjaveden suojauksesta ja antoisuudesta huolehditaan. Pohjavesialueelle osoitetaan ainoastaan asumisen reservivaraus, ei työpaikka- tai palvelualueita. Asuntoalueen toteutuksessa huolehditaan asemakaavoituksella riittävien viheralueiden säilymisestä pohjaveden muodostumisalueella sekä hulevesien ohjauksesta.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Tuomala II -osayleiskaavan alue tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin. Uusia kaatuja rakennetaan työpaikka- ja palvelukortteleiden sisälle sekä asumisen reservialueelle sen toteutuessa. Lahdentielle osoitetaan uudet liittymät työ- ja palvelualueille. Liittymät sijoittuvat pääosin olemassa olevien tieliittymien kohdille. Energiahuollon osalta on osoitettu nykyiset verkostot sekä tulevalle Fortumin lämpölaitokselle polttoainekenttä tai laitoksen laajentumismahdollisuus sekä maakaasuputken varaus.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Tuomala II –osayleiskaavalla luodaan edellytyksiä työpaikkarakentamiselle toimivien liikenneyhteyksien varrelle Helsingin seudulle. Näin tuetaan seudun kilpailukykyä. Tuomala III –vaiheessa tutkitaan asuinalueiden laajenemisen myötä myös työpaikka-alueiden liittyminen raideliikenteen palvelualueelle sekä tehokkaammin joukkoliikenteen piiriin. Yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista ei kaavalla tuoteta, sillä tilojen hajarakentamisoikeudet voidaan käyttää asemakaavoitettavilla alueilla kahta lukuun ottamatta. Tuomala II –alueelle osoitetaan asumista vain Keravan tehdessä samoin kunnanrajan tuntumaan. Viheryhteystarve turvataan sekä pohjois-etelä- että itä-länsisuuntaisesti.

7. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutusten arviointi pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ään. Sen mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tuomala II -osayleiskaavatyön lähtökohtana ovat olleet valtakunnalliset alueidenkäyttövoitteet, maakunnalliset suunnitelmat sekä selvitykset, joita alueelta on laadittu ennen osayleiskaavatyön alkamista. Työn aikana laaditaan tarvittavat lisäselvitykset erityiskysymysten ratkaisua varten.

Muutokset suhteessa Tuomalan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan (2000) ja nykyiseen maankäyttöön

Tuomalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa suunnittelualue on maa- ja metsätalosaluetta, viljelymaisemaa sekä pieneltä osin palvelujen aluetta. Koko alueen luonne tulee huomattavasti muuttumaan työpaikka- ja palvelualueiden rakentamisen myötä. Naapurikaupunkien Keravan ja Järvenpään työpaikka- ja asuinalueet tulevat kiinni Tuusulan kunnan rajaan. Yhdyskuntarakenteen kannalta on järkevää jatkaa rakennetta myös Tuusulan puolella. Työ- ja palvelualueiden rakentamisen myötä kuitenkin menetetään vanhan Lahdentien itäpuolelta kaksi viljelymaisema-alueita. Eteläisin viljelymaisema-alue säilytetään, sillä se on luokiteltu arvokkaimmaksi vuoden 2008 maisemaselvityksessä. Lisäksi Keravanjoen laakso ja Torvilevonkallio säilytetään rakentamiselta vapaina. Tuusulan

yleiskaavassa, Tuomalan osayleiskaavassa (2000) ja Uudenmaan maakuntakaavassa varatut pitkittäiset ja poikittaiset viheryhteydet turvataan. Torvilevonkallion maisema-alueen rajausta pienennetään koskemaan vain luonto-arvoiltaan arvokasta kalliota luontoselvityksen (2008) mukaisesti. Ympäristön joka tapauksessa muuttuessa peltoalue ja kallion reunavyöhyke eivät sijaitse enää samassa avonaisessa ympäristössään ja näiltä osin maisema-arvot menetetään.

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Yhdyskuntarakenteen eheytyminen

Nykyisellään suunnittelualaue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, joka osayleiskaavarakkaisun myötä tulee muuttumaan. Tuomala II –osayleiskaavalla luodaan uusia tilavaruksia työpaikka- ja palvelutoiminnoille. Uudet työpaikka- ja palvelualueet liittyvät nykyiseen katuverkkoon ja täydentävät alue- ja yhdyskuntarakenteen jatkumista ylin kunnanrajojen. Kaavaratkaisu on yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen kun väljä alue hyvien liikenneyhteyksien varrella otetaan tehokkaaseen käyttöön ja liitetään naapurikaupunkien olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Kun Keravan kaupunki rakentaa asuinrakennuksia Tuusulan rajan läheisyyteen ns. vankilan pelloille, on Tuomala II -osayleiskaavalla varauduttu asuinrakentamisen laajentamiseen Tuusulan kunnan puolelle. Myös tieyhteyden on suunniteltu jatkuvan Keravalta Tuusulaan ja liittyvän Lahdentiehen nykyiseltä Ketunkorventieltä.

Maankäyttömuotojen keskinäiset suhteet

Työpaikka- ja palvelualueet keskittyvät moottoritien ja Lahdentien väliin sekä Lahdentien itäpuolelle. Teiden välinen yritysalue vahvistuu ylikunnallisena ja luo monipuolisia mahdollisuuksia yritystoiminnan kehittämiseen. Työpaikka-alueet ovat myös erinomaisesti saavutettavissa olemassa olevia, toimivia liikenneväyliä pitkin. Lahdentien ja Pohjoisväylän risteysalue on sijainniltaan edullinen kauppapaikka, jolle on kannattavaa sijoittaa palvelualueita. Myös maakuntakaavassa alue on huomioitu vähittäiskaupan suuryksikkö –merkinnällä. Risteysalueella sijaitseva luontosuhteiltaan arvokas Torvilevonkallio on kuitenkin säästetty rakentamiselta.

Toteutuessaan eteläiseltä asuinaluevaraukselta on hyvät yhteydet viherialueille ja etenkin naapurikaupunkien palveluihin. Asuinalue sijaitsee kuitenkin irrallaan työpaikka- ja palvelualueista, alueella, jolla on vähiten haitallisia ympäristöhäiriöitä.

Aluevarausten riittävyys

Osayleiskaavalla mahdollistetaan huomattavat työpaikka- ja toimitila-aluevaraukset.

Tuomala II -alueella ei tavoitella suurta asukasmäärän kasvua. Keravan kaavoittaessa asuintuotantoa kunnanrajan tuntumaan, on Tuusulan puolella mahdollista jatkaa asumisen maankäyttövarausta.

VAIKUTUKSET LUONNONVAROIHIN JA LUONTOON

Pohjaveden suojelunäkökohdat on huomioitu kaavamääräyksissä. Asumisen reservialue on suunniteltu niin, että pohjaveden muodostumisaluetta jätetään rakentamisen ulkopuo-

lelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa Ares -alueelle suunnitellaan lisää viheraluetta ja huolehditaan hulevesistä.

Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet Keravanjoen rannassa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alueen varaaminen virkistyskäyttöön mahdollistaa luonnonarvojen säilymisen ja näin myöskään tulva-alueelle ei osoiteta rakentamista. Myös Torvilevonkallio ja Koskiniemen kallio on jätetty rakentamisen ulkopuolelle luontoarvojensa vuoksi.

Viljelymaisemaa pidetään mahdollisuuksien mukaan avoimena säästäten etelästä Lahdentien itäpuolinen pelto, joka on maisemaselvityksessä merkitty tärkeäksi yhtenäiseksi peltoalueeksi ja jolta avautuu laajat näkymät Keravan peltoaukeille. Kun Keravan pellot rakennetaan, yhtenäinen peltonäkymä menetetään. Tienvarren pelto säilytetään myös, koska pohjaveden sekä melun vuoksi aluetta ei voida ottaa kokonaisuudessaan rakentamisen käyttöön.

Torvilevonkallion pohjoispuolinen kallion reunavyöhyke ja paikallisesti arvokas peltomaisema on otettu kaupallisten palveluiden käyttöön edullisen sijaintinsa vuoksi. Luontosuhteiltaan arvokas Torvilevonkallio on säästetty, mutta maiseman joka tapauksessa muuttuessa lähiympäristössä, on pohjoispuolinen kallioalue osoitettu korttelialueeksi. Tuulentien ympäristön peltoalueet on maisemaselvityksessä arvoitettu pienipiirteiseksi paikallisesti maisemaa rikastuttavaksi peltoalueeksi.

VAIKUTUKSET MAISEMAAN, TAAJAMAKUVAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN

Maisema-alueet ja arvokkaat ympäristöt

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokasta taajamakuvaavaa tai kulttuuriperintöä. Kaukomaisemassa on jo häiriötekijöinä aluetta halkovat tiet ja radat. Avoin peltomaisema kohti Keravaa säilyy Keravan maankäyttösuunnitelmista riippuen. Tuusulan kunnan puolella säilytetään vanhan Lahdentien itäpuolinen tärkeä yhtenäinen peltoalue, mutta Keravan rakentamisessa peltoalueensa, näkymä Tuusulasta Keravalle muuttuu olennaisesti.

Tuulentien ympäristön paikallisesti maisemaa rikastuttava peltoalue osoitetaan palvelun ja hallinnon korttelialueeksi. Lähiympäristön maisema tulee muuttumaan huomattavasti, eikä kallion reunavyöhyke ja paikallinen peltoalue sijaitse enää samassa ympäristössä kuin aikaisemmin. Koska lähiympäristön maisema muuttuu ja alue on strategisesti merkittävällä paikalla eikä tällä alueella ole merkittäviä luonnonarvoja, on se osoitettu palvelun- ja hallinnon alueeksi, vaikka näin menetetään paikallista maisemaa rikastuttava peltoalue. Tuomalan osayleiskaavassa (2000) Torvilevonkallio ja sen pohjoispuolinen kallio on osoitettu alueeksi, joka on maisemallisesti merkittävä. Merkintä perustuu yleiskaavaa varten vuonna 1984 tehtyyn maa-aineslain mukaiseen maisemaselvitykseen, jonka mukaan kalliot on merkitty luontosuhteiltaan arvokkaaksi kallioalueeksi. Kallioaluetta ei ole kuitenkaan huomioitu Tuusulan yleiskaavassa 2010 eikä maakunnallisissa tai valtakunnallisissa kallioalueiden selvityksissä (merkintää ei mm. Suomen ympäristökeskuksen julkaisussa *Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla*. Husa&Teeriaho 2004). Myöskään tätä osayleiskaavatyötä varten tehdyssä luontoselvityksessä kalliolla ei todettu olevan merkittäviä luontoarvoja. Sen sijaan Torvilevonkallio sekä Koskiniemen kalliot on säilytetty vapaana rakentamiselta, koska niillä on maisemiarvojen lisäksi luontoselvityksen mukaan merkittäviä ympäristöarvoja.

Keravanjoen maisema on kaavassa otettu huomioon merkitsemällä joenvarsi MY-merkinnällä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja näin on korostettu joen luonnonarvojen sekä maiseman merkitystä.

Työpaikka- ja palvelualueiden toteutus, erityisesti logistiikka-alueiden, edellyttää kortteli-alueiden tasaamista louhimalla, joka vaikuttaa maisemakuvaan.

VAIKUTUKSET IHMISIIN JA YHTEISÖIHIN

Palvelualueilla sijaitsevat asunnot tulevat ajan myötä poistumaan ja korvautumaan palvelualueilla.

Terveys

Asumisen reservialue on suunniteltu alueelle, joilla on vähiten ympäristöhäiriöitä kuten melua. Alueelta on myös hyvät yhteydet viheralueille ja se on erotettu työpaikka-alueista.

Elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus

Keravanjoen laakso jätetään vapaaksi rakentamisesta ja asumisen reservialueelta on hyvät yhteydet jokivartta pitkin laajemmillekin ulkoilualueille. Asumisen reservialue suunnitellaan asemakaavavaiheessa viihtyisäksi alueeksi, jonne jätetään riittävästi rakentamisesta vapaata puistoa pohjaveden muodostumisalueen takia.

Suunnittelualueella taataan turvallinen kevyen liikenteen liikkuminen osoittamalla Lahdentielle kevyenliikenteen yhteystarve. Myös työpaikka- ja palvelukortteleiden rakentuessa suunnitellaan katujen varsille kevyenliikenteen väylät.

Palveluiden saatavuus

Tuomala II –alueelle ei osoiteta julkisia palveluita. Kun asumisen reservialue toteutuu, tukeutuu alue Keravan palveluihin.

Kaupallisia palveluita alueelle osoitetaan Pohjoisväylän tuntumaan.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen JA YHDYSKUNTAHUOLTOON

Liikenne

Maantiet ja rautatie liittävät Tuomalan kiinteästi osaksi pääkaupunkiseutua.

Nykyinen tieverkko täydennettynä työpaikka- ja palvelualueiden tonttikaduilla ja Lahdentien liittymillä pystyy välittämään kasvavan liikennemäärän. Uusia katuyhteyksiä tarvitaan työpaikka- ja palvelualueiden sekä mahdollisen asuinalueen liittämiseksi olemassa olevaan liikenneverkkoon.

Kevyen liikenteen yhteyksien toteuttaminen parantaa liikenneturvallisuutta kaava-alueella.

Alueelta on laadittu liikenteellinen tarkastelu koskien moottoritien ja Lahdentien välistä työpaikka-alueita. Kaavatyon aikana tämä selvitys päivitetään ja laajennetaan kosemaan koko suunnittelualueita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Työpaikka- ja palvelualueiden rakentuessa tarvitaan pohjoiseen uusi vesijohtoyhteys radan varressa kulkevaan Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän runkojohtoon. Eteläisessä jo rakennetussa paineviemärissä riittää kapasiteettia uusien alueiden käyttöönottoon. Kaava-alueen pohjoisosan viemärinti tulee vaatimaan todennäköisesti 1-3 linjapumppaamoja ja lisäksi osalle kiinteistökohtaisia pumppaamoja. Moottoritien läntinen työpaikka-alueen osalta tulee neuvotella Järvenpään vesihuoltolaitoksensa kanssa.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Uusien työpaikka- ja palvelualueiden käyttöönotto vaatii maanhankintaa ja yhteistyötä maanomistajien kanssa. Kun alueet rakentuvat, luovat ne uusia mahdollisuuksia yritystoiminnalle Tuusulassa.

Asumisen reservialueen rakentaminen vaatii investointeja yhdyskuntateknisen huollon verkostoiden ja viheralueiden rakentamiseen.

8. OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Tuomala II –osayleiskaava on laadittu siten, että se voidaan hyväksyä oikeusvaikutteisena. Oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa tai ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jolle kaavassa toisin määrätä (MRL 42.3 §). Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohittaa rakennusjärjestyksen, mikäli yleiskaavassa on määrätty toisin kuin rakennusjärjestyksessä (MRL 14 §).

Viranomaisvaikutus

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Säännös koskee sekä kunnan, maakunnan liiton että valtion viranomaisia, joilla on alueidenkäyttöön liittyviä suunnittelu- ja toteuttamistehtäviä.

Rakentamisrajoitukset

Yleiskaavasta seuraa ehdollinen rakentamisrajoitus, jonka vuoksi lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43.1 §). Tämä säännös on voimassa koko yleiskaava-alueella. Jos luvan epääminen johtuu muusta kuin yleiskaavasta, esimerkiksi suunnittelutarvealueella siitä, etteivät suunnittelutarveratkaisun edellytykset täyty, korvausvelvollisuutta ei ole.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus 43.2 §). Tämän ehdotto-

man rakentamisrajoituksen edellytyksenä on, että rakentaminen on kielletty tai sitä on muuten rajoitettu kaavassa. Jos maanomistaja ei voi käyttää hyväkseen maataan koh- tuullista hyötyä tuottavalla tavalla sen vuoksi, että alue on kaavassa osoitettu käytettä- väksi muuhun toimintaan kuin yksityiseen rakennustoimintaan, kunnalla on velvollisuus lunastaa alue tai suorittaa haitasta korvaus.

Tässä kaavassa rakentamisrajoituksia on MY-3, V ja EV-alueilla.

Toimenpiderajoitus

Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suo- rittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43.2 §). Tällöin toimen- piteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisematyöluvan (MRL 128 § ja 140 §). Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen. Tässä kaavassa on määrätty MY-3, EV, pv-I ja luo-1 -alueille maisemaa muuttavat toimenpiteet luvanvaraisiksi.

Lunastus ja korvaus

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakenta- miseen tai jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpei- siin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita (MRL 99 §).

9. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaavan toteuttaminen alkaa osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen asemakaa- voituksella. Asemakaavoitettavien alueiden valintaan vaikuttavat mm. maanomistajien ha- lukkuus asemakaavoittaa maitaan, maanhankinnan onnistuminen ja kunnallistekniikan investointimahdollisuudet.

10. SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
3. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta
4. Ote Tuusulan yleiskaavasta 2010
5. Ote Tuomalan osayleiskaavasta
6. Otteet Järvenpään, Keravan ja Sipoon yleiskaavoista sekä Tuomalan osayleiskaavasta
7. Luontoselvitys
8. Maisemaselvitys
9. Liito-oravaselvitys
10. Pintamaalajit
11. Palvelukartta (koulut ja oppilaitokset, päiväkodit ja terveyskeskukset)
12. Lähiympäristön maankäyttö ja viheryhteydet
13. Kunnallistekninen verkosto
14. Tiehallinnon melukuvat
15. Saastuneet ja pilaantuneet maat sekä ympäristöluvut

-
16. Kantatilaselvitys ja mahdolliset hajarakennusoikeudet
 17. Tuomala II osayleiskaava, pienennös 1: 8 000
 18. Tuomala II osayleiskaava, merkinnät ja määräykset
 19. Korttelin 2190 maankäyttötarkastelut ja ympäröivien alueiden yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma
 20. Järvenpään korttelin 2190 ja sitä ympäröivien alueiden liikenteelliset tarkastelut
 21. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet

- Lisäliite (nähtävissä kaavoitustoimistossa ja Internet-sivuilla):
22. Marjamäen, Myllylän ja Nygårdin pohjavesialueiden suojelusuunnitelma

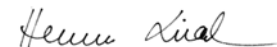
Suunnittelijat

Kaija Hapuoja, kaavapäällikkö
Henna Lindström, kaavasuunnittelija
Anneli Piipponen, suunnitteluavustaja
Jukka Sahlakari, vesihuoltopäällikkö
Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri

Tuusulassa 24.3.2010



Kaija Hapuoja
kaavapäällikkö



Henna Lindström
kaavasuunnittelija