

# Kaavaselostus

## Kulomäentien työpaikka-alue II - asemakaava

### Maantiekylä

Kaavaselostus koskee 16.9.2015 päivättyä asemakaavaa.

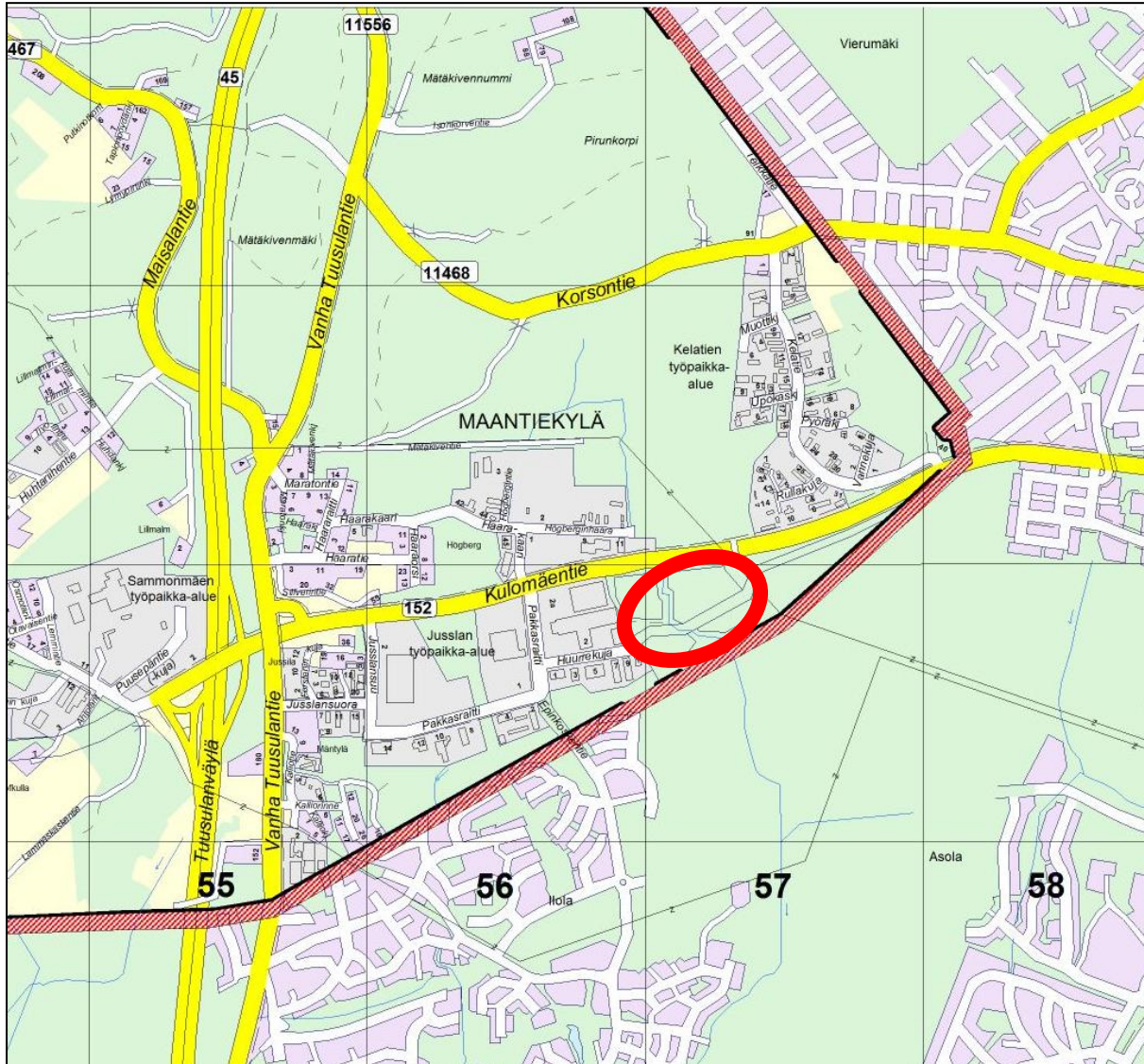


nro 3553	KKL	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	Kulomäentien työpaikka-alue II
Vireilletulo OAS	6.1.2015			MRL 63 §, MRA 30 § 8.1.-26.1.2015, 16.4.-30.4.2015	
luonnos	11.2.2015 § 12			MRL 62 §, MRA 30 § 26.2.-27.3.2015	
ehdotus	10.6.2015 § 74	15.6.2015 § 298		MRL 65 §, MRA 27 § 30.7.-28.8.2015	
asemakaava	16.9.2015 § 95	28.9.2015 § 397	12.10.2015 § 134		

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulan ja Vantaan rajan tuntumaan, Kulomäentien eteläpuolelle. Alueen pinta-ala on noin 15 ha ja se on pääosin kunnan omistuksessa.



### Yhteystiedot:

kavasuunnittelija Jaana Pohjola  
p. 040 314 3521 [jaana.pohjola@tuusula.fi](mailto:jaana.pohjola@tuusula.fi)

kaavoituspäällikkö Asko Honkanen  
p.040 314 2012 [asko.honkanen@tuusula.fi](mailto:asko.honkanen@tuusula.fi)

kavasuunnittelija Petteri Puputti  
p. 040 314 3515 [petteri.puputti@tuusula.fi](mailto:petteri.puputti@tuusula.fi)

## 1.2 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti .....	2
1.2 Sisällysluettelo .....	3
2. TIIVISTELMÄ .....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2 Asemakaava .....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3. LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Liikenne .....	8
3.1.3 Kunnallistekniset verkostot .....	8
3.1.4 Pohja- ja pintavedet .....	8
3.1.5 Maanomistus .....	9
3.2 Suunnittelutilanne .....	10
3.2.1 Alueen kaavatilanne .....	10
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset .....	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen .....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	12
4.3.2 Kaavaluonnos .....	12
4.3.3 Viranomaisyhteistyö .....	12
4.3.4 Luonnoksesta ehdotukseksi .....	12
4.3.5 Asemakaavaehdotuksen jälkeiset muutokset .....	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Kaavan rakenne .....	13
5.2 Aluevaraukset ja mitoitus .....	14
5.3 Kaavan vaikutukset.....	15

Liikenne .....	15
Yhdyskuntarakenne .....	16
Kaavan talousvaikutukset.....	16
Vaikutukset ekologiseen yhteyteen .....	17
5.4 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	17
5.5 Nimistö .....	17
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	17
7. SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT .....	18

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitushanke on pantu vireille 2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 8.1.-26.1.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 1.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 26.2.–27.3.2015. Luonnoksesta saatiin yksi mielipide ja yhdeksän lausuntoa. Lausunnot ja mielipide vastineineen ovat selostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheen jälkeen OAS pidettiin uudelleen nähtävillä kaava-alueen mahdollisen laajentamisen takia. Mielipiteet ja lausunnot päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 30.7.–28.8.2015 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta saatiin yhteen kuusi lausuntoa. Annetut lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä 10.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää Tuusulan kunnan 9. kunnanosan Maantiekylän kiinteistöt (tai osat niistä)

858-411-0003-0009

858-411-0003-0118

858-411-0003-0121

858-411-0003-0124

858-411-0001-0045

858-411-0001-0105

858-411-0003-0078

858-411-0003-0097

Asemakaavan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet laajentaa Kulomäentien työpaikka-aluetta Kulomäentien eteläpuolella. Alue on ollut kaavaprosessissa ehdotusvaiheeseen saakka jo aiemmin, mutta jäi sittemmin kaavan ulkopuolelle.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutunee pian tonttien myynnin jälkeen, koska Etelä-Tuusulan työpaikkatonteilla on kova kysyntä.

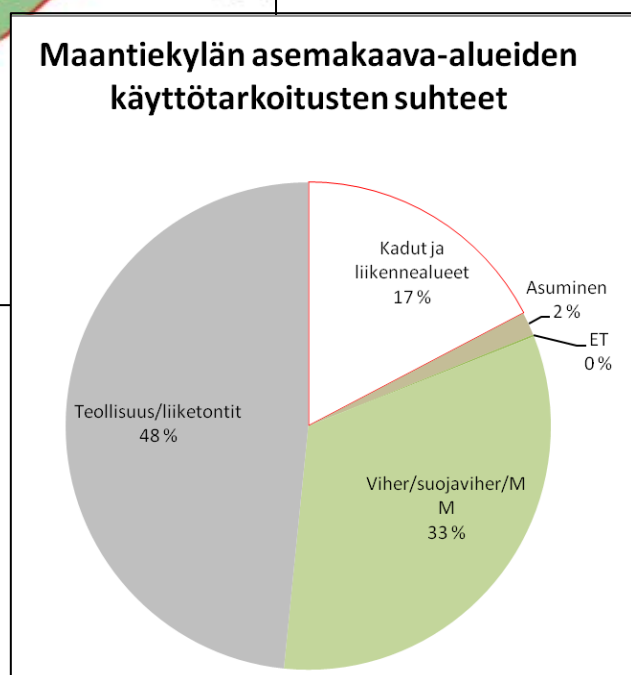
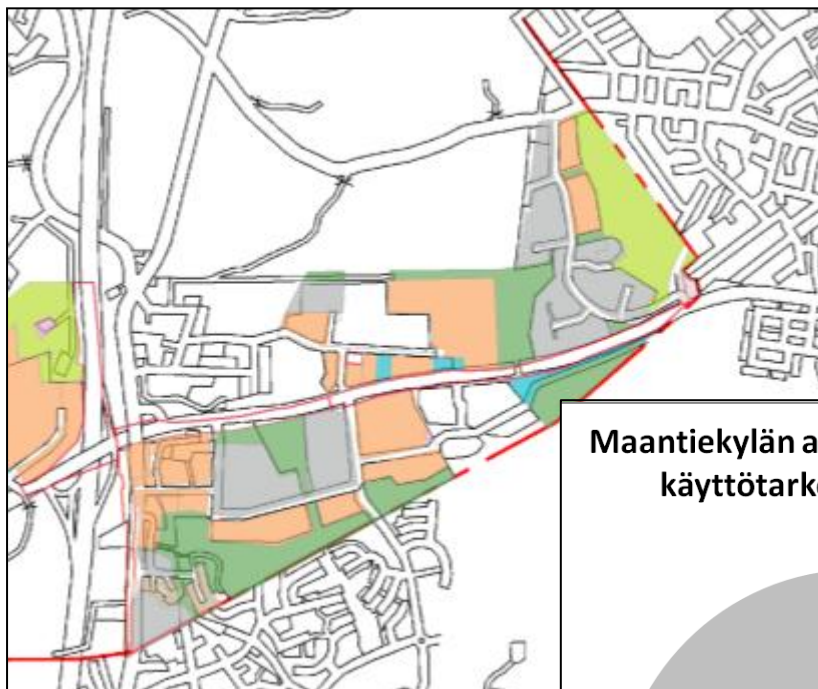
## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Kulomäentien ja Vantaan rajan väliin. Kulomäentie on tuleva kehä IV, jonka varressa on huomattavia määriä työpaikkarakentamista jo nykyisellään.

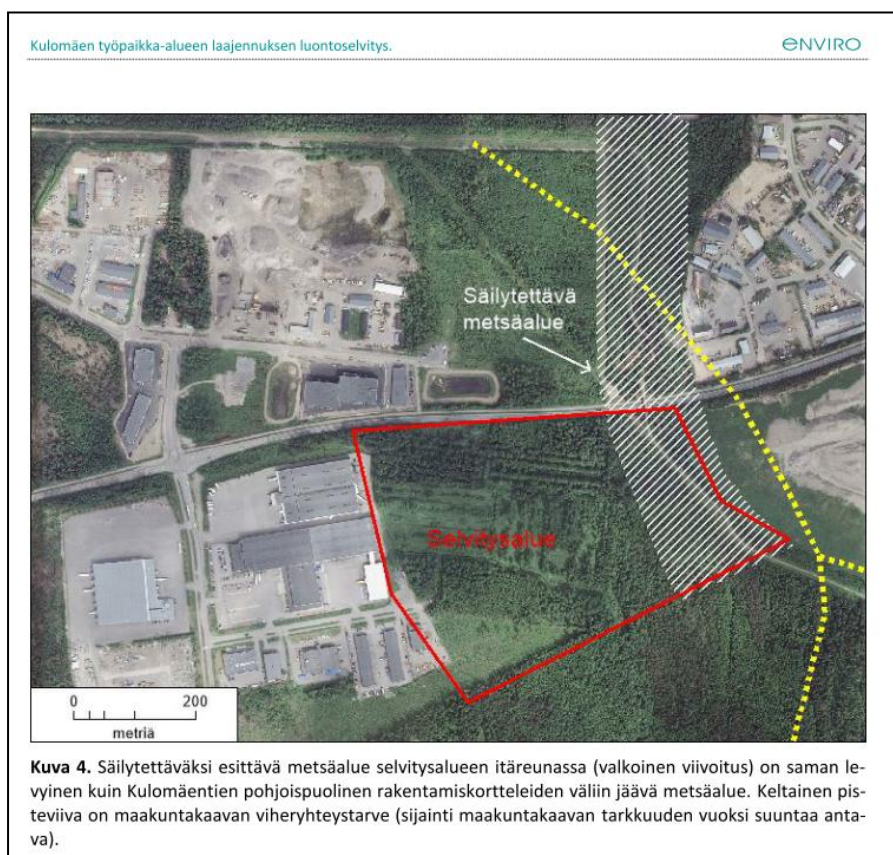
Kulomäentien vartta on kaavoitettu valtaosin työpaikkatoiminnoille vuosien varrella. Alueella on kuitenkin pinta-alojen suhteessa huomattavia määriä viheralueita, yli kolmannes kaikista kaavoitetuista alueista on viher-, suojaviher- tai maa- ja metsätalousaluetta. Nyt kaavoitettava kohde on jäänyt aiemmista asemakaavoista pois maanomistusolosuhteiden vuoksi. Kunta on sittemmin hankkinut maanomistuksen itselleen.



Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2006, joka on päivitetty vuonna 2013 (selvitykset liitteenä). Selvityksen mukaan Kulomäen työpaikka-alueen laajennusalueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaan suojeltavia kohteita eikä metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei todettu uhanalaisia eläin- ja kasvilajeja tai niille sopivia elinympäristöjä.

Vuoden 2014 luontoselvityksessä todetaan seuraavaa:

*”Kulomäen työpaikka-alueelle sopiva, rakentamattomaksi jätettävä metsäalue olisi vähintään yhtä leveä (n. 140 m) kuin Kulomäentien pohjoispuolinen rakentamisalueiden välinen metsäalue. Tällöin työpaikka-alueen itäreunaan ei muodostu eläinten kulkua rajoittavaa kapeaa ns. pullonkaula-aluetta. Alue on kapeampi kuin maakunnallisille yhteyksille suositeltu minimileveys. Tämän vuoksi alue tulisi säilyttää metsäisenä ja pensaskerros ja pienpuusto jättää tiheäksi, jolloin eläimille sopivat suojapaikat säilyvät. Mahdolliset metsänhoitotoimet tulisi osoittaa vain ulkoilureitin reunapuustoon.”*



Vantaan sivuilla Kylmäojankorpea ja Kylmäojanmetsää kuvataan näin:

*Kylmäojan korpi ja siihen rajautuva Kylmäojan metsä sijaitsevat Asolan ja Ilolan kaupunginosissa Vantaan ja Tuusulan rajamailla. Suojelualueen keskeisin osa on erittäin edustavaa tervaleppäkorpea, joka on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltava luontotyyppi. Suoalueelta löytyy myös rehevää ruohokorpea, jossa valtapuuston kuusien alla kasvaa monia ruoho- ja heinälajeja, sekä*

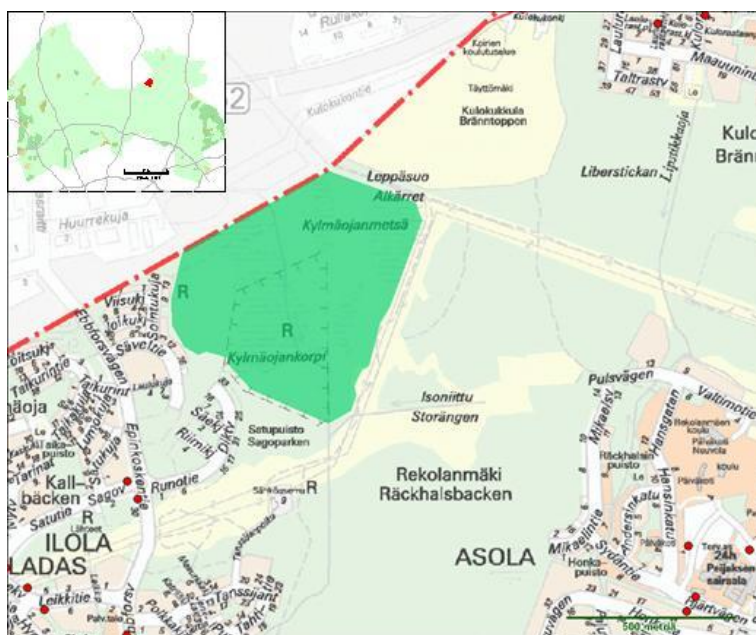
*metsäkortekorpea, jossa kenttäkerroksen valtalaji on metsäkorte. Puustoisten korpityyppien keskeltä löytyy myös pieni avosuo. Suojelualeen halki virtaa Kylmäojan itähaara.*

*Vaihtelevien suotyyppien myötä myös alueen kasvillisuus on monipuolista. Erilaisten heinien ja sarojen ohella Kylmäojan korvessa ja lähialueella kasvaa reheville korpisoille tyypillisiä ruohoja, kuten mesiangervo, luhtavuohennokka, terttualpi, ranta-alpi ja maariankämmekä. Tervaleppien lisäksi korprien tuttuja puuta ovat kuusi, hieskoivu ja harmaaleppä. Alikasvoksesta löytyy kiiltopajuja. Ne tunnistaa helpoiten kiiltävistä lehdistään. Puron varrella menestyvät rentukka ja vehka.*

*Kylmäojan suojelualueiden linnustoon kuuluvat muun muassa sirittäjä, punarinta, hippäinen ja hömötiainen. Metsäalue on myös kanahaukalle sopivaa elinympäristöä ja sellainen on pesinytkin alueen etelälaidalla vuosikausia. Pesintään viittaavia havaintoja on myös viirupöllöstä ja mehiläishaukasta. Alueella liikkuu myös hirviä ja kauriita ja läntisessä rinnemetsässä on mäyrän pesäluolastoja.*

*Kylmäojan korpi rauhoitettiin vuonna 2001. Vuonna 2012 suojelualeen pinta-ala laajeni 37 hehtaariin, kun siihen liitettiin korpea ympäröiviä metsäalueita.*

*Paikan löydät esimerkiksi Reittioppaan avulla, ja osoitteeksi: Tanssijanpolku, jonka päässä sijaitsevalta sähköasemalta on lyhyt kävelymatka luonnonsuojelualueelle. Lähelle pääsee Vantaan sisäisellä linjalla nro 63 (Tikkurila-Kylmäoja).*



### 3.1.2 Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kulomäentien (mt152) varressa. Kaava-alue on liitettävissä Kulomäentiehen olemassa olevan Haarakaaren liittymän kautta. Kulomäentien/Haarakaaren liittymään on suunnitteilla liikennevalot, joiden myötä liittymän toimivuus paranee ja sivusuunnan liikennemäärän lisääminen on mahdollista ilman suuria välityskykyongelmia.

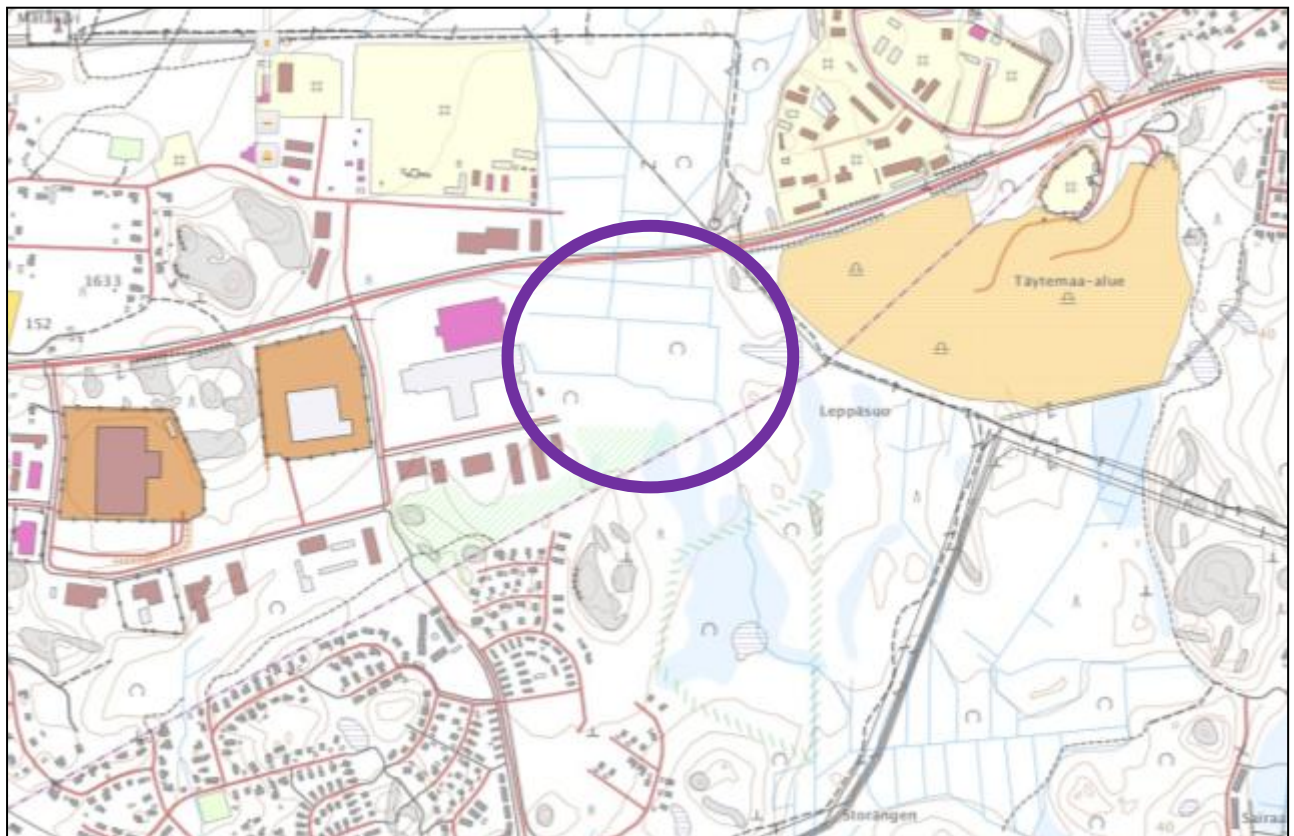
Kulomäentietä pitkin liikennöi HSL:n joukkoliikennelinja 633. Linja liikennöi arkisin ruuhka-aikaan 2-3- kertaa tunnissa. Pysäkit sijaitsevat noin 700 metrin päässä kaava-alueelta.

Olemassa olevalla katu- ja tieverkolla on kevyen liikenteen väylät, joiden kautta kaava-alueelle on seudullisesti kattavat kevyen liikenteen yhteydet.

### 3.1.3 Kunnallistekniset verkostot

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka, johon uudet rakennukset on mahdollista liittää.

### 3.1.4 Pohja- ja pintavedet



Kohde sijaitsee Kylmäojan itähaaran latvoilla. Vantaan puolella oleva luonnonsuojelualue, Kylmäojan korpi sekä puron vesitasapainon säilyttäminen asettaa vaatimuksia hulevesille. Kulomäentien pohjoispuolella kaksi hulevesien viivytysallasta, joiden vedet purkavat suunnittelualueen läpi.



Hulevesien hallinnan periaatteista on laadittu alustava tarkastelu luonnosvaiheessa (selostuksen liitteenä). Ennen ehdotusvaihetta laadittiin hulevesisuunnitelma (selostuksen liitteenä).

### 3.1.5 Maanomistus

Kaava-alueen maat omistaa pääosin Tuusulan kunta. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus Tuusulan kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

Tuusulan kunta ja yksityinen maanomistaja (Kiinteistö Oy Tuusulan Pakkasraitti 2A:n c/o Keva, 858-409-3-121) ovat solmineet maankäyttösopimuksen ja sopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 7.9.2015 §359. Sopimus on kaavaselostuksen liitteenä.

Maanomistuskartta: Tuusulan kunnan maat sinisellä. Punaisen kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Tuusulan Pakkasraitti 2A.

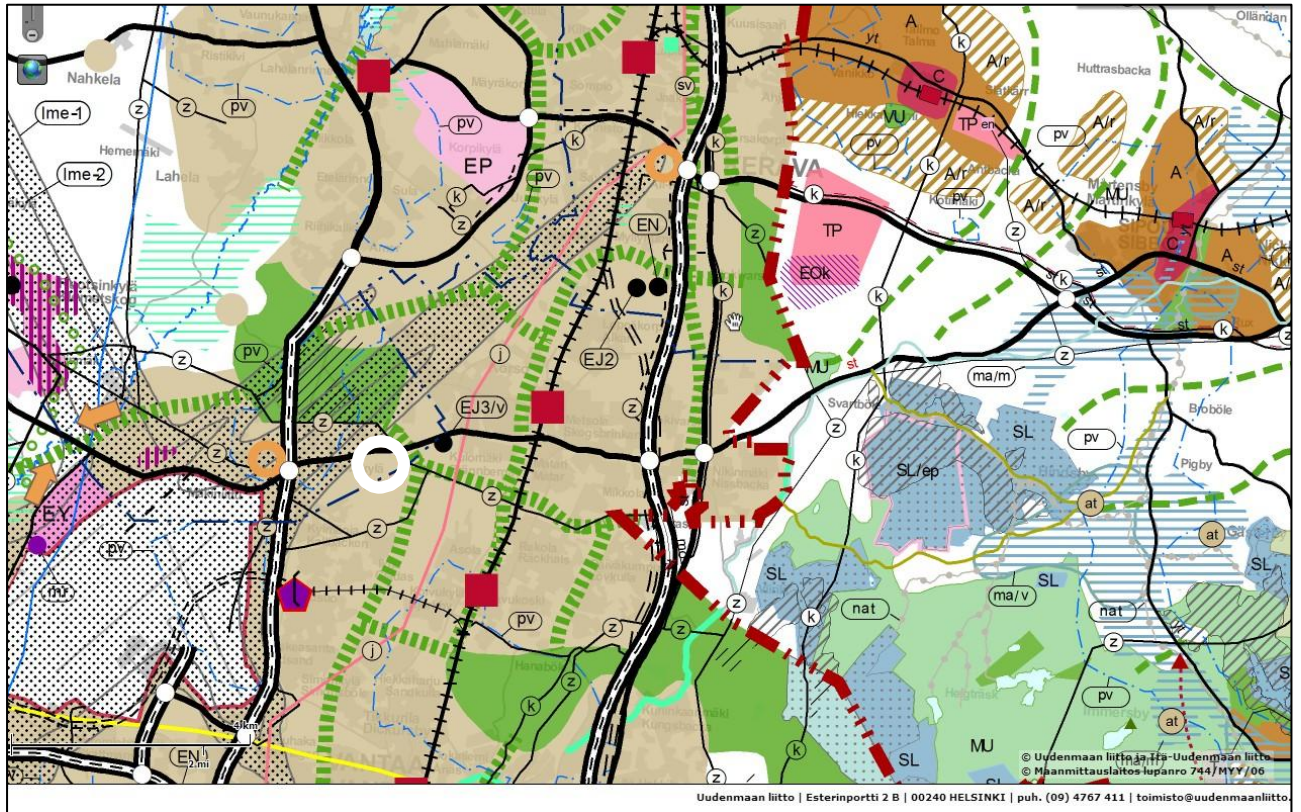


## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Alueen kaavatilanne

#### **Maakuntakaava**

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä (2014).

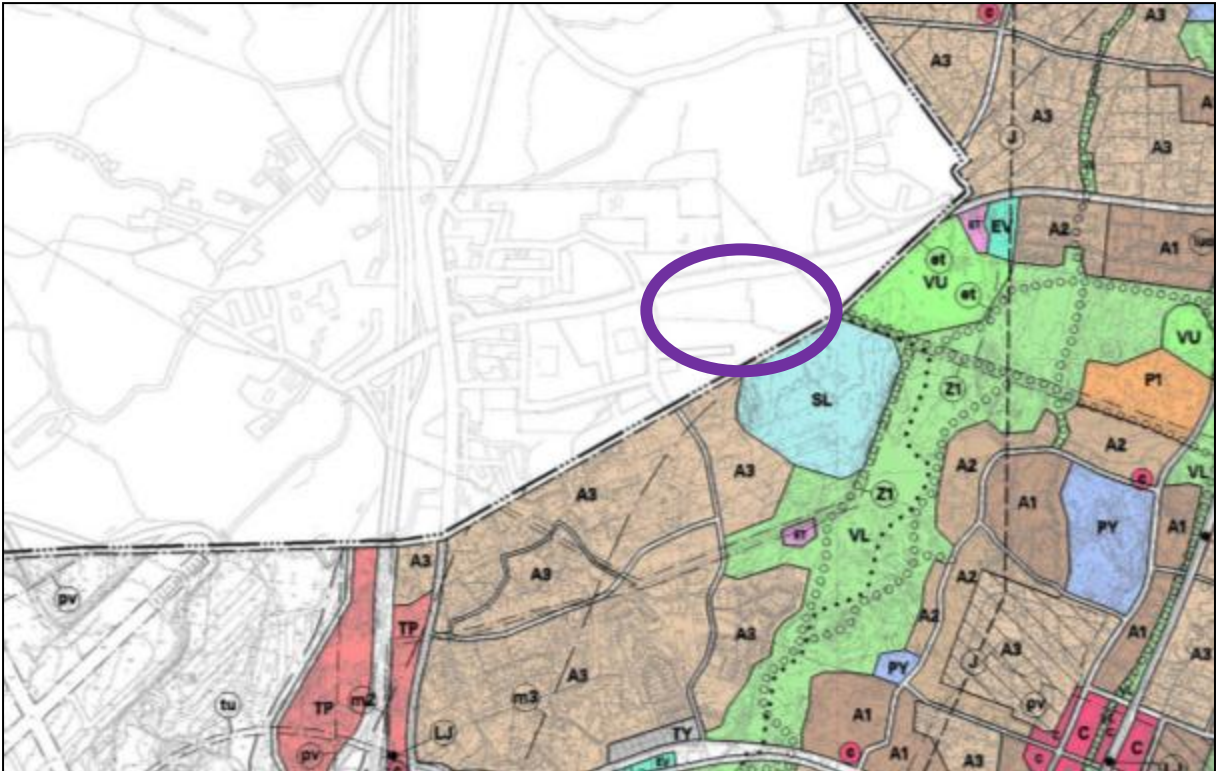


#### **Yleiskaava**

Oikeusvaikutuksettomassa Maantiekylän osayleiskaavassa (1995) suunnittelualue on osoitettu työpaikka- (TP-7) ja maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueen eteläreunaan on osoitettu itä- länsisuuntainen ulkoilureitti.

#### **Vantaan yleiskaava 2007**

Vantaan yleiskaavassa 2007 suunnittelualue rajautuu luonnonsuojelualueeseen. Luonnonsuojelualueen koillispuolella on Kulokukkula, joka on täyttömäki. Lounaispuolelta luonnonsuojelualue rajautuu asuinalueeseen.



### ***Asemakaava suunnittelualueella***

Alueella ei ole asemakaavaa. Aluetta ei ole aiemmin kaavoitettu, koska kunta ei ole saanut yksityisiä maita omistukseensa.

### **3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset**

#### ***Kaavan laatimispäätös***

Asemakaavasuunnittelu on lähtenyt kunnan aloitteesta.

#### ***Rakennusjärjestys***

Tuusulan rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.11.2013.

#### ***Tonttijako ja -rekisteri***

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina.

#### ***Pohjakartta***

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

#### ***Selvitykset***

- Hulevesiselvitys 2008
- Liito-oravaselvitys 2008
- Luontoselvitys 2006, tarkistettu 2014
- Liikenneselvitys 2006
- Hulevesien hallinnan periaatteet, 2014
- Hulevesiselvitys 2015

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Alue sijoittuu Kulomäentien, eli tulevan kehä IV:n varteen. Maantiekylä on Tuusulan keskeinen työpaikka-alue, jossa työpaikkatonttien kysyntä on runsasta. Suunnittelualue on kaavoittamaton alue keskellä asemakaavoitettua aluetta.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen**

Alueen suunnittelu on käynnistetty kuulutuksella 6.1.2015.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Maanomistajille ja naapureille on ilmoitettu kaavoituksen vireille tulosta kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma selostuksen liitteenä 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 8.1.-26.1.2015. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaava-aluetta aiottiin laajentaa kiinteistöteknisistä syistä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin uudelleen nähtäville 16.4.-30.4.2015.

Osallisiin ollaan yhteydessä tarpeen mukaan.

#### **4.3.2 Kaavaluonnos**

Kaavaluonnos käsiteltiin kuntakehityslautakunnassa 11.2.2015 § 12. Luonnos pidettiin nähtävillä 26.2.-27.3.2015.

#### **4.3.3 Viranomaisyhteistyö**

Kaava-alueesta ei ole tarkoitus järjestää viranomaisneuvottelua, eikä Uudenmaan ELY-keskus ole sellaista lausunnoissaan edellyttänyt. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

#### **4.3.4 Luonnoksesta ehdotukseksi**

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan tehokkuuslukua laskettiin ympäröivää rakennetta vastaavaksi --> 0,60 muutettiin kerrosneliömääräksi 62 000, mikä vastaa tehokkuutta 0,40. Ohjeellinen ajoyhteys lisättiin tontin länsilaitaan pohjois-eteläsuunnassa. Hulevesisuunnitelma laadittiin ja ohjeelliset hulevesien käsittelyalueet lisättiin kaavakarttaan, lisäksi hulevesien osalta kaavamääräystä tarkistettiin.

#### **4.3.5 Asemakaavaehdotuksen jälkeiset muutokset**

Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella asemakaavaan tehtiin muutoksia. KTY- 21 korttelialuevaraukseen tehtiin seuraavat lisäykset:

*Alueelta ulos virtaavan huleveden määrässä ei saa tapahtua merkittäviä luontaisesta tilasta poikkeavia vaihteluita. Hulevesien laadulliseen hallintaan*

*tulee kiinnittää erityistä huomiota, eikä korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu saa vaarantaa alapuolisen Kylmäojan vedenlaatua. Rakentamisen yhteydessä tulee esittää rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on huomioitu myös eroosiolle alttiiden pintojen suojaaminen.*

*Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet tulee johtaa biosuodatusrakenteiden läpi tai muun vastaavan huleveden laatuun positiivisesti vaikuttavan järjestelmän kautta ennen purkamista alajuoksulle.*

Lisäksi rakennuspaikan pinta-alasta puilla ja pensailla istutettavaa alueeksi varatun alueen osan määrää on kasvatettu 5 %:sta vähintään 10 %:iin.

Hule-merkinnällä osoitetun ohjeellisen alueen osan rajausta on täsmennetty. Hulevesisuunnitelman mukainen, vaihtoehtoinen putkirakenne on esitetty maanalaisena ohjeellisena johtovarauksena. Kaava-alueen etelärajaa myöten kulkevaa maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa on lyhennetty itäreunasta tarpeettomana. Rakennusalan rajaa on muotoiltu uudestaan suunnittelualueen kaakkoiskulmassa. Kulmaus on osoitettu istutettavana tai luonnontilaisena säilytettävänä alueen osana, jota ei saa aidata. Muutoksella halutaan parantaa viereisen viheryhteyden toimivuutta.

Hulevesien hallinnan toteuttamista varten on esitetty maanpinnan minimikorkeustasot eripuolille korttelia.

Kaava-alueen länsireunassa olevan maanalaisen johtoalueen ja ajoyhteyden väliseen rajaukseen on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Kunnan tavoitteena on selvittää mahdollisuudet laajentaa tulevan kehä IV: eteläpuolista työpaikka-aluetta.

Tavoitteena on vahvistaa alueen roolia seudullisesti merkittävänä ja laajana logistiikka-alueena.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavalla luodaan edellytykset 62 000 kerrosneliömetrille työpaikkarakentamista. Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako, joten kaavalla voidaan muodostaa, joko yksi iso tontti tai monta pienempää.

Kulku asemakaava-alueelle tapahtuu Huurrekujan kautta. Kaava-alueen sisällä on ohjeellinen ajoyhteys. Kaava-alueelle johtaa myös itäpuolelta katualuevaraus, joka ei ole toteutunut. Kaava-alueen pohjois-, länsi- ja itäreunoja kiertävät maanalaisten johtojen varaukset, joihin voidaan sijoittaa mm. kaavan tarvitsemia putkia kaava-alueen läpi virtaavien hulevesien johtamiseksi. Kaavassa on osoitettu myös yksi ohjeellinen maanalainen johtovaraus putken

vaihtoehtoista reittiä varten. Kaava-alueen keskellä on ohjeellinen osa-aluevaraus(hule) hulevesien käsittelyä varten, joka jakaa kaava-alueen pohjois-eteläsuunnassa. Alueen osalle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas- ja ojarakenteita. Kortteliin on määritetty lukuarvona maanpinnan minimitäyttötaso kuivatuksen toimivuuden kannalta.

## **5.2 Aluevaraukset ja mitoitus**

Uusi tontti osoitetaan merkinnällä KTY-21 toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä päivittäistavarakauppaa.

Kellaria ei saa rakentaa.

Alueelle saa rakentaa puistomuuntamoita.

Ulkovarastointialueet ja katokset on aidattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle virkistysreiteille tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan.

Autopaikkoja on varttava seuraavasti:

toimistotilat: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>

teollisuus- ja varastotilat: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

logistiikkavarastot ja tietokonehallit 1 ap/ 500 k-m<sup>2</sup>

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Jokaisen rakennuspaikan pinta-alasta vähintään 10 % tulee olla puilla ja pensailta istutettavaa aluetta, jota saa hyödyntää hulevesien käsittelyyn.

Korttelialueelle sovelletaan kiinteistökohtaisen hulevesien hallinnan yleisohjetta: hulevesien viivytyrakenteiden mitoitusluku tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohti. Viherkattoja ei tarvitse laskea viivyttävään pinta-alaan. Viivytyrakenteiden tulee tyhjäntyä 12–24 h kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Korttelikokonaisuus tulee suunnitella yhtenäisenä niin, ettei tonttijako vaikuta vesien hallintaan. Alueelta ulos virtaavan huleveden määrässä ei saa tapahtua merkittäviä luontaisesta tilasta poikkeavia vaihteluita. Hulevesien laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, eikä korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu saa vaarantaa alapuolisen Kylmäojan vedenlaatua. Rakentamisen yhteydessä tulee esittää rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on huomioitu myös eroosiolle alttiiden pintojen suojaaminen. Hulevesien hallinta tulee toteuttaa jo esirakentamisen aikana.

Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet tulee johtaa biosuodatusrakenteiden

läpi tai muun vastaavan huleveden laatuun positiivisesti vaikuttavan järjestelmän kautta ennen purkamista alajuoksulle.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### Liikenne

Asemakaava-alueen liikenne kytkeytyy olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon Huurrekujan kautta. Liikenne Kulomäentielle (mt 152) ja Vanhalle Tuusulantielle jakautuu Pakkasraitin, Jusslansuun ja Jusslanraitin liittymien kautta, joista voimakkaimmin kuormittuu Pakkasraitin liittymä, jonka kautta kulkee arviolta noin 80 % asemakaava-alueen liikennetuotoksesta. Asemakaava-alueen aiheuttama kokonaisliikennemäärän lisäys on noin 700 ajoneuvoa/vrk, josta raskaan liikenteen osuus on noin 400 ajon./vrk. Lisäys Pakkasraitin liikennemäärään noin 550 ajon./vrk, josta raskasta liikennettä noin 320 ajon./vrk. Asemakaavan myötä Pakkasraitin liikennemäärä kasvaa noin 1800 ajoneuvoon/vrk nykyisestä noin 1200 ajon./vrk:sta. Kulomäentien ja Pakkasraitin liittymään rakennetaan liikennevalot syksyllä 2015, mikä parantaa liittymän turvallisuutta ja turvaa sivusuunnan liikenteen sujuvuuden nykytilanteessa ja myös asemakaavan synnyttämän lisäliikenteen tilanteessa.

Kulomäentien ja Pakkasraitin liittymän toimivuutta on arvioitu laatimalla liittymästä toimivuustarkasteluita. Tarkasteluissa on huomioitu liikenteen kasvu vuoteen 2030 saakka, jolloin Kulomäentien liikennemäärä (KVL) on noin 21 500 ajon/vrk, Haarakaaren liikennemäärä noin 3500 ajon/vrk ja Pakkasraitin liikennemäärä noin 1200 ajon/vrk ilman suunniteltua asemakaavaa. Liikennetarkasteluissa on verrattu liittymän toimivuutta ennusteliikennemäärillä ilman asemakaavan aiheuttamaa liikennettä ja asemakaan aiheuttaman lisäliikenteen kanssa.

Kulomäentien liikenne on jo nykytilanteessa ruuhka-aikoina jonoutunutta ja liikennevalojen toteuttaminen aiheuttaa pääsuunnalle merkittäviä viivytyksiä. Kulomäentien suunnan liikenteen palvelutaso ruuhka-aikoina ruuhkasuuntaan (AHT länteen ja IHT itään) on ennustevuonna F (erittäin huono) jo ilman asemakaavan aiheuttamaa lisäliikennettä. Asemakaavan aiheuttama lisäliikenne ei pidennä Kulomäentien suunnan liikenteen viivytyksiä eikä jonopituuksia ruuhkasuunnassa. Liittymän palvelutaso Kulomäentiellä ruuhkan vastasuuntaan on perusennusteen mukaan aamuruuhkatuntina B ja iltaruuhkatuntina D. Uuden asemakaava-alueen lisäliikenteen myötä liittymän palvelutaso heikkenee aamuruuhkatuntina Kulomäentietä itään ajettaessa C:ksi, ollen kuitenkin edelleen tyydyttävä eivätkä viivytykset ja jonopituus eivät kasva merkittävästi perusennusteeseen verrattuna. Uuden asemakaava-alueen aiheuttama liikenne vaikuttaa suurimmin Pakkasraitin suunnan liikenteeseen, jossa liittymän palvelutaso laskee iltaruuhkatuntina luokasta C luokkaan D viivytyksen kasvaa 27 sekunnista 43 sekuntiin.

## **Yhdyskuntarakenne**

Alue- ja yhdyskuntarakenteellisesti kaavahanke eheyttää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kulomäentie on tuleva Kehä IV, joka on ympäristöineen Tuusulan keskeisimpiä työpaikka-alueita. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet lentokentälle, Helsinkiin, Vuosaaren satamaan sekä Kehä III:lle. Kulomäentien status tulee olemaan jatkossa edelleen korostuva. Kaavoitettavalla alueella on maankäyttöä tehostava vaikutus ja siten sitä voidaan pitää ympäristönäkökulmasta lähtökohtaisesti perusteltavana jatkeena seudullisesti merkittävälle logistiikka-alueelle, jossa mm. lentomelu rajoittaa muita maankäytön muotoja.

## **Kaavan talousvaikutukset**

Tontin myynnin myötä kunta tulee saamaan noin 5,5 M€ tulot. Erikseen neuvoteltaviin asioihin kuuluu kunnan osallistuminen myytävän tonttimaan esirakentamiseen. Kaava-alueen myönteiset talousvaikutukset syntyvät kuitenkin kokonaisuudessaan siitä, että tontin esirakentamisen lisäksi yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ei alueelta lähtökohtaisesti synny kunnan maksettavaksi. Näin syntyvä työpaikka-alueen laajennus tehostaa kunnallistekniikan käyttöastetta ja nostaa nykyiseen kunnallistekniikkaan jo entuudestaan kaavailtujen parannussuunnitelmien kuten Kulomäentien ja Pakkasraitin risteyksen valo-ohjausjärjestelmän kannattavuutta.

Työpaikkojen määrää uudelle kaava-alueelle voidaan arvioida karkealla tasolla käyttäen mitoituspusteena esimerkiksi alueella nykyisin toimivien logistiikkakeskittymien työllistävyysvaikutuksia suhteessa käytössä olevaan rakennusoikeuteen. Mikäli uuden kaava-alueen rakennusoikeus käytettäisiin lähes kokonaisuudessaan ja alueelle rakentuisi modernia sekä automatisoituja logistiikkatoimitilaa, saattaisi alueelle keskittyä noin viisisataa työpaikkaa. Myönteisiä talousvaikutuksia syntyy edelleen jo rakentamisvaiheessa. Edelleen mittavat rakennetut kiinteistöt tuottavat tasaisena kassavirtana kiinteistövero ja tuottavan taloudellisen toiminnan mukana yhteisövero myös Tuusulan kunnalle.

## **Vaikutukset alueen ympäristöön**

Asemakaavan toteuttaminen tulee muuttamaan alueen luonnetta, eikä alue tule säilymään nykymuotoisena rakentamisen myötä. Alueen vaikutuksia ympäröivään luontoon hillitään erilaisilla teknisillä ratkaisuilla. Laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaan suojeltavia kohteita eikä metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei todettu uhanalaisia eläin- ja kasvilajeja tai niille sopivia elinympäristöjä. Vuonna 2006 alueen eteläosassa sijainnut paikallisesti arvokkaaksi avainbiotoopiksi arvioitu (Biologitoimisto Jari Venetvaara Ky 2006) varttuneen metsän kuvio on hakattu joitakin vuosia sitten. Alueen läpi kulkee kaivettu avouoma ja suunnittelualue on lähes kauttaaltaan ojitettu. Asemakaava-alue ei siis nykymuodossakaan ole täysin luonnontilainen.



### **Vaikutukset ekologiseen yhteyteen**

Useissa kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa on esitetty huoli riittävän leveän ekologisen yhteyden säilymisestä kaava-alueen itäpuolella.

Asemakaavan toteuttaminen heikentää viheryhteyden toimivuutta kaava-alueen osalta. Kaavan vaikutuksia pyritään pehmentämään mm. jättämällä kaava-alueen kaakkoiskulma rakentamisen ulkopuolelle. Kaavoitus kuitenkin katsoo, että kiilamainen, 650 metriä leveä ja 300 metriä korkea asemakaavassa VU/EV-alueeksi osoitettu alue on riittävä ekologinen yhteys kyseiselle alueelle, vaikka yhteys kulkee osin puuttoman mäki-alueen sekä johtoalueen kautta. Kaava-alueen ulkopuolella oleva Kulokukkulan täyttömäki tullaan maisemoimaan toiminnan päätyttyä, mikä tulee merkittävästi parantamaan ekologisen yhteyden toimivuutta tulevaisuudessa. Kaavallista yhteyttä ei kavenneta, vaan tiivistetään yhdyskuntarakennetta ottamalla kaavoittamaton alue asemakaavan piiriin.



### **5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Katso selostuksen liite 8.

### **5.5 Nimistö**

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaava tullaan toteuttamaan pian vahvistumisen jälkeen, koska työpaikkatonteista on kova kysyntä Etelä-Tuusulassa.

## 7. SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta, päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaehdotuksesta sekä vastineet niihin

### Selvitykset

- 3 Luontoselvitys 2006
- 4 Luontoselvitys 2014
- 5 Liito-oravaselvitys 2008

### Suunnitelma

- 6 Hulevesien hallinnan alustavat periaatteet
- 7 Hulevesisuunnitelma
- 8 a Kaavakartta A3
- 8 b Kaavamerkinnot ja määräykset
- 9 Havainnekuva

### Muut liitteet

- 10 Maankäyttösopimus
- 11 Asemakaavan seurantalomake

Tuusulan kunta

Kaavoitus 16.9.2015

Petteri Puputti  
kaavasuunnittelija

Asko Honkanen  
kaavoituspäällikkö