

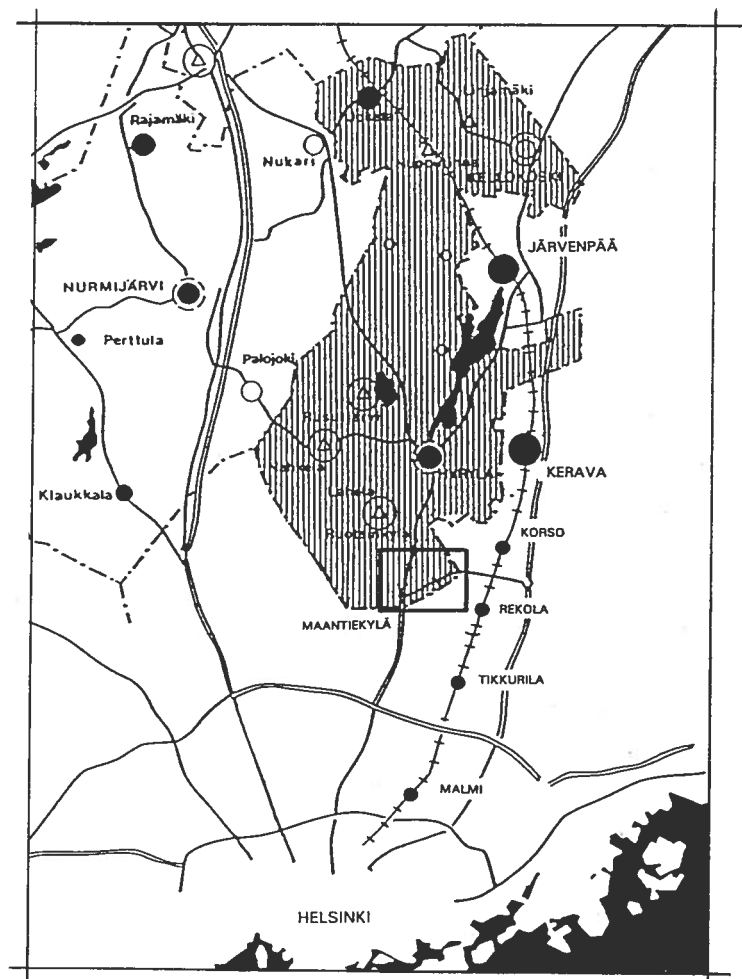
TUUSULAN KUNTA

MAANTIEKYLÄ

Osayleiskaavan selostus

KL 21.9.1994 (ehdotus)

KL 10.5.1995



SISÄLLYSLUETTELO

MAANTIEKYLÄN OSAYLEISKAAVA

1 KAAVAPROSESSI	1
11 Prosessin kuvaus	1
2 PERUSTIEDOT	1
21 Suunnittelutilanne	1
21.1 Seutukaava	1
21.2 Yleiskaava	2
21.3 Osayleiskaava	2
21.4 Rakennuskaavat	2
21.5 Rakennusjärjestys	2
21.6 Maarekisteri	2
21.7 Kuntasuunnitelma	3
21.8 Rakennus- ja toimenpidekiellot	3
21.9 Päätökset ja suunnitelmat	3
21.10 Pohjakartta	3
22 Maanomistus	3
23 Väestö ja työpaikat	3
23.1 Väestö	3
23.2 Työpaikat	4
24 Rakennettu ympäristö	4
24.1 Kokonaisrakenne	4
24.2 Maankäyttö	5
24.3 Palvelut	5
24.4 Yhdyskuntatekninen huolto	5
25 Luonnonympäristö	5
25.1 Maasto ja maaperä	5
25.2 Pinta- ja pohjavedet	6
25.3 Kasvillisuus ja eläimistö	6
25.4 Ilmasto	6
26 Erityispiirteet ja suojelukohteet	7
26.1 Luontosuhteiltaan arvokkaat alueet ja kohteet	7
26.2 Kulttuurimaisema, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja alu	7
26.3 Muinaisjäännökset	7
27 Ympäristön häiriötekijät	8
27.1 Melu	8
27.2 Viemäröimättömyys	8
27.3 Teollisuus	9
3 SUUNNITTELUN TAVOITTEET	9
31 Luonnon- ja rakennettuun ympäristöön liittyvät tavoitteet	9
32 Kunnan tavoitteet	9
33 Seudulliset tavoitteet	9
34 Asukkaiden tavoitteet	9
35 Elinkeinoelämän tavoitteet	9

36 Alueella työskentelevien tavoitteet	10
4 ARVIOINNIN JA KOHDESYSTEMIEN RAJAUKSET	10
5 ARVIOITAVAT TAVOITTEIDEN POHJALTA LAADITUT VAIHTOEHDOT	11
6 RISTIRIITOJEN SOVITTELUVAIHEET	12
7 VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA VAIKUTUKSET	12
71 0-vaihtoehto	12
72 Työpaikkavaihtoehto	14
73 Asumisvaihtoehto	16
8 VAIHTOEHTOJEN VERTAILU	18
9 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	21
91 Yleisperustelu ja -kuvaus	21
92 Maanomistus	21
93 Kokonaismitoitus	22
94 Kokonaisrakenne	22
94.1 Korttelialueet	23
94.2 Tie- ja liikennealueet	28
94.3 Virkistysalueet	28
94.4 Erityisalueet	29
94.5 Selvityalue	29
94.6 Palvelut	29
94.7 Yhdyskuntatekninen huolto	29
95 Luonnonympäristö	29
96 Erityispiirteet ja suojelukohdeet	30
97 Ympäristön häiriötekijät	30
98 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja	31
10 TOTEUTTAMINEN	31
101 Rakentamisaikataulu	31
102 Kunnan toimenpiteet	32
103 Muiden toimenpiteet	32
11 SUUNNITTELUVAIHEET	32
111 Aloite ja ohjelmointi	33
112 Suunnittelu	33
12 SEURANTA	33

TUUSULAN KUNTA
Maantiekylän osayleiskaava
Luonnos 08.12.1993
Ehdotus 21.09.1994
10.05.1995

MAANTIEKYLÄN OSAYLEISKAAVA, SELOSTUS

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 10. päivänä toukokuuta 1995 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

Alueen sijainti

Maantiekylän alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Kulomäentien ja Tuusulan moottoritien risteysalueen ympärillä, Helsinki-Vantaan lentoaseman koillispuolella.

1 KAAVAPROSESSI

Maantiekylän osayleiskaavaprosessiin on sisällytetty ympäristövaikutusten arviointi. Maantiekylän prosessissa tämä on merkinnyt ensisijaisesti osallistuvaa, neuvottelevaa suunnittelua.

11 Prosessin kuvaus

Alueen suunnittelua ja arviointia varten perustettiin yhteistyöryhmä, jonka koostumus oli: neljä asukasedustajaa, neljä elinkeinoelämän edustajaa ja kuusi luottamushenkilöedustajaa. Työryhmän työhön osallistui lisäksi vaihtuva suunnittelutyötä tehnyt asiantuntijoiden joukko työvaiheesta riippuen. Prosessin alussa tehtiin alueen nykytilasta selvitys, johon sisältyi myös kyselyjen tuloksena syntynyt eri intressiryhmien käsitys alueesta ja kehittämistavoitteista. Se muodosti yhteisen keskustelupohjan yhteistyöryhmälle ja palveli myös vaikutuskohteiden tunnistamista sekä niiden tekijöiden rajaamista, joiden suhteen suunnitelmia sittemmin arvioitiin.

Ensimmäisen vaiheen suunnittelutavoitteet syntyivät ylemmältä tasolta alueelle kohdistuvista tavoitteista, eri kansalaisryhmien tavoitteista ja tehtyjen ympäristöselvitysten perusteella esiin nousseista tavoitteista. Tavoitteet saivat olla keskenään ristiriidassa, koska tässä vaiheessa pyrittiin tuomaan arvolähtökohtia avoimesti esille. Tältä pohjalta laaditut kehittämisvaihtoehdot konkretisoivat eri tavoitteiden välisiä ristiriitoja. Tämä vaihe tuotti perustietoselvityksen ja jatkotyöohjelman, johon sisältyivät tavoitteelliset kehittämisvaihtoehdot (5 kappaletta ja 0-vaihtoehto).

Toisessa vaiheessa korostui suunnitteluprosessin neuvotteluluonne: ristiriitojen sovitteluun tähtäävät keskustelut käytiin yhteistyöryhmässä ja siitä muodostetuissa pienryhmissä. Kehittämisvaihtoehdoista muokattiin kolme kompromisseja sisältävää, vertailtavaa vaihtoehtoa, joista edelleen yksi oli 0 -vaihtoehto - eli mitään ei tehdä. Näiden vertailuvaihtoehtojen sisältämien toimintojen yksittäiset ja yhteisvaikutukset tunnistettiin ja arvioitiin rajausvaiheessa määriteltyjen tekijöiden suhteen. Arvioinnin ja vertailun myötä syntyneet arvosidonnaiset vaihtoehtojen valintasuosituksot kirjattiin päätöksentekoa varten.

Kolmas vaihe oli virallinen päätöksentekovaihe, johon sisältyivät myös poliittiset valinnat. Päätöksentekoa varten vaihtoehdoista laadittiin arvioinnin ja vertailun pohjalta laadittu osayleiskaavaluonnos. Kaava-asiakirjoina olivat mukana virallista päätöksentekoa edeltäneet valinnat ja niiden perusteet. Prosessiin kuuluu, että arviointeja tarvittaessa tarkennetaan ja suunnitelman toteuttamisaikana ja jälkeenpäin voidaan tarvittaessa tehdä myös jälkiarviointeja.

Kaavaprosessin osallistumisjärjestelyistä tehty yhteenveto, joka kertoo pidetyt neuvottelut ja muut tilaisuudet, on liitteenä. (liite 1)

2 PERUSTIEDOT

21 Suunnittelutilanne

21.1 Seutukaava

Vahvistetussa seutukaavassa suuri osa alueesta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueelle on merkitty myös ohjeellisia ulkoilureittejä. Aluevaraukset ja muut merkinnät ilmenevät karttaliitteestä. (liite 2a ja 2b)

Seutusuunnitelmassa 1988 Maantiekylään on osoitettu työpaikka-alueita tilaa vaativille toiminnoille, jotka tulee ohjata melu- ym. haittojensa vuoksi pois asutuksen läheltä. (liite 3a ja 3b)

Arvokkaat harjumaisemat - seutukaava on vahvistettu 28.11.1994. Siinä alueelle on merkitty yksi arvokas harjualue, Mätäkiivenmäki. (liite 4)

Arvokkaat harjumaisemat - seutukaava on vahvistettu 28.11.1994. Siinä alueelle on merkitty yksi arvokas harjualue, Mätäkivenmäki. (liite 4)

Energiahuollon alueet - seutukaava on vahvistettu 21.10.1994. Maantiekylän aluetta koskee uusi IVO:n 110 kV:n voimalinjahanke, joka on merkitty vanhan Tuusulantien varrelle Maantiekylän muuntoasemalta Sulan alueelle saakka. Tätä linjausta on sittemmin kuitenkin harkittu uudelleen ja kyseinen voimalinja tulee sijoittumaan uuden Tuusulantien varteen. (liite 5a ja 5b)

Taajama-alueet, liikenneväylät ja alueet - seutukaava on hyväksytty 15.1.2.1992. Siinä on esitetty pääosa Maantiekylästä työpaikka-alueeksi. Kaavaan on myös merkitty Kulomäentien jatke alustavana linjausvaihtoehtona Maantiekylästä länteen lentokenttäalueen pohjoispuolelta. (liite 6 a ja 6b)

21.2 Yleiskaava

Koko kunnan yleiskaavassa Maantiekylä on merkitty pääasiassa työpaikka-alueeksi, joka on tarkoitettu teollisuus- ja varastointikäyttöä varten. Yleiskaavaan on merkitty myös Kulomäentien jatkeen varaus Maantiekylästä länteen. (liite 7a ja 7b)

21.3 Osayleiskaava

Osaa alueesta koskee 9.3.1987 hyväksytty osayleiskaava. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu sekä teollisuutta että ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuutta. Myös olevan asutuksen yhteyteen on yleensä osoitettu mahdollisuus vähäiseen työpaikkarakentamiseen. Kaavakartta on liitteenä. (liite 8a ja 8b)

Maantiekylän alue rajautuu pohjois- ja länsireunaltaan Ruotsinkylän - Myllykylän osayleiskaava-alueeseen. Tämä osayleiskaava saataneen valtuustokäsittelyyn vuoden 1995 aikana. Osayleiskaava koskee haja-asutus-alueita ja se on luonteeltaan ympäristöä säilyttävä ja ulkopuolisia maankäyttöpaineita kanavoiva. (liite 8c ja 8d)

21.4 Rakennuskaavat

Osayleiskaava-alueella on kaksi vahvistettua rakennuskaavaa, Hoechst Fennican aluetta koskeva vuonna 1992 vahvistettu rakennuskaava ja Kela-tien pohjoispäätä koskeva vuonna 1985 vahvistettu rakennuskaava. Kaavakartat ovat liitteenä. (liite 9a, 9b, 9c ja 9d)

21.5 Rakennusjärjestys

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.9.1990. Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat rakentamistapaa yms. eivätkä anna mitään erityisiä suuntaviivoja alueen yleisemmälle suunnittelulle.

21.6 Maarekisteri

Alueen tilat on merkitty maarekisteriin.

21.7 Kuntasuunnitelma Kuntasuunnitelman mukaan Maantiekylän alue on tulevaisuuden uusien mahdollisuuksien työpaikka-alue, jonka laajempi käyttöönotto ajoittuu vuosikymmenen lopulle. Työpaikkarakentaminen voidaan kuitenkin aloittaa aiemminkin, jos löydetään hankkeita, jotka tekevät alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisen kannattavaksi.

21.8 Rakennus- ja toimenpidekiellot

Pääosa alueesta on rakennuslain 100 §:n mukaisessa rakennuskiellossa rakennuskaavan laatimista tai muuttamista varten 1.11.1995 saakka. Osalla aluetta on rakennuslain 32 §:n mukainen yleiskaavakiello 31.12.1996 saakka. Näillä samoilla alueilla on myös rakennuslain 124a §:n mukainen rajoitettu toimenpidekiello, joka koskee maa-ainesten ottamista. (liite 10a, 10b ja 10c)

21.9 Päätökset ja suunnitelmat

Keski-Uudenmaan tieverkkosuunnitelma - raportissa (1993) on esitetty Keski-Uudenmaan alueelle ajoneuvoliikenteen tavoiterunkoverkko. (liite 11)

Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristön tieverkkoselvityksessä (1992) on esitetty Kulomäentien jatkeen linjausvaihtoehtoja. (liite 12)

Kallioalueiden inventointi on valmistunut kesällä 1993. (liite 13)

Helsinki-Vantaan lentokentän III-kiitotien sijoituslupa on myönnetty 15.12.1992. Lääninoikeus hylkäsi päätöksestä tehdyn valituksen vuoden 1995 alussa. (liite 14)

21.10 Pohjakartta Osayleiskaavan pohjakarttana on käytetty 1:4000 mittakaavaista pohjakarttaa. Kartoitus alueella on tapahtunut vuonna 1977 ja täydennyskartoitus vuonna 1989. Pohjakarttojen tietoutta on täydennetty erillisillä selvityksillä alueella myönnettyistä luvista sekä maastokäynnein.

22 Maanomistus Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Osa alueista on kunnan omistuksessa ja valtio omistaa lentokenttäalueita (Ilmailulaitos). Maanomistus on esitetty tarkemmin liitekartassa. (liite 15)

23 Väestö ja työpaikat

23.1 Väestö Kaava-alueella on noin 400 asukasta. Asukasmäärä on vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana lähes sadalla henkilöllä. Maantiekylän väestön ikärakenne on vanhempi kuin Tuusulassa keskimäärin.

Asutus sijaitsee Maantiekylässä neljällä erillisenä hahmottuvalla alueella Huhtarihi (noin 30 asuinrakennusta), ns. Haaratien alue (vajaat 50 asuinrakennusta), ns. Hoechst Fennican alue (runsaat 20 asuinrakennusta) ja Laurenin alue (noin 20 asuinrakennusta).

23.2 Työpaikat

Alueella oli vuonna 1989 noin 800 työpaikkaa. Tällä hetkellä määrä lienee jonkin verran vähäisempi. Yritysrekisterin osoitetietojen mukaan alueella on noin 60 yritystä. Suurimmat työnantajat ovat Lemminkäinen Oy ja Hoechst Fennica. Lisäksi alueella on lukuisia pieniä ja keskisuuria yrityksiä. Maantiekylän alueella olevat yritykset edustavat ns. perusteollisuutta. Maantiekylän alueella on rakennustarviketuotantoa (betoniteollisuus) ja maanrakentamiseen liittyvää toimintaa (asfaltti ja murskaus). Kelatien alueella, alueen itäosassa, on mm. romuttamoja.

Teollisuus on sijoittunut Tuusulanteiden sekä itä- että länsipuolille. Teollisuus ja muukin yritystoiminta sijaitsee asutuksen lomassa tai sen välittömässä läheisyydessä.

24 Rakennettu ympäristö

24.1 Kokonaisrakenne

Alue on muodostunut sen kahden päätien, pohjois-etelä-suuntaisen Tuusulantien ja itä-länsi-suuntaisen Kulomäentien, tuntumaan. Vanhan Tuusulantien länsipuolelle on 1990-luvun alkupuolella valmistunut uusi Tuusulantie, joka Maantiekylän kohdalla on moottoritie.

Rakentaminen alueella on syntynyt sekä suoran rakennusluvin että poikkeusluvin ja sijoittunut enemmän tai vähemmän sattumanvaraisesti. Teollisuus ja muu yritystoiminta sijaitsee paikoin rinnan omakotiasutuksen kanssa. Osalla aluetta asuntoalueet hahmottuvat omiksi kokonaisuuksikseen, osalla aluetta toiminnot sijaitsevat lomittain aiheuttaen paikallisesti ristiriitoja.

Alueen rakentamisen mittakaava on hyvin vaihteleva omakotitaloista suuriin teollisuuslaitoksiin. Alueen rakenne hahmottuu tästä syystä huonosti ja alueesta saa jäsentymättömän kuvan.

Rakentamisen hajanaisesta sijoittumisesta huolimatta suuri osa alueesta on edelleen maa- ja metsätalouskäytössä. Hajanaisen rakentamisen ja maatalous- ja metsämaiseman vuorottelu luonnehtivat aluetta.

Alue rajautuu eri puoliltaan hyvin erilaisiin ympäristöihin. Eteläpuolella on Vantaan pientaloalueita ja vapaa-alueita, jotka tulevaisuuden suunnitelmassa on varattu asutuksen laajentamiseen. Itäpuolella on Korson pientaloasutusta. Pohjoisreunaltaan alue rajautuu Metsäntutkimuslaitoksen metsäalueisiin. Lännessä aluetta rajaavat Helsinki-Vantaa lentoaseman alueet sekä Etelä-Tuusulan maaseutualueet.

24.2 Maankäyttö

Maantiekylän alueella on keskenään hyvin eri tasoisia alueita. Muutama hyvin hoidettu yritys ympäristöineen ja Kelatien romuttamoalue edustavat yritysmaailman ääripäitä. Asutus vaihtelee viihtyisistä omakotitalokokonaisuuksista omakotitaloihin, jotka sijaitsevat aivan mittakaavaltaan poikkeavan yritystoiminnan kupeessa.

Liikenneyhteydet alueelle ja alueelta ovat hyvät. Tuusulantiet ja Kulomäentie varmistavat yhteydet eri suuntiin. Uuden Tuusulantien rakentaminen on vähentänyt vanhan Tuusulantien liikennettä ja samalla siitä aiheutuvia ongelmia, melua ja saastetta. Toisaalta uusi tie on huonontanut alueen joukkoliikenneyhteyksiä viedessään pääosan linja-autovuoroista syrjään alueen nykyisistä toiminnoista. Alueen sisäisen liikenteen järjestelyt ovat paikkapaikoin hyvin ongelmallisia. Tiet ovat mutkikkaita ja kapeita eikä kevyen liikenteen ja työpaikkarakentamisen raskaan liikenteen reittejä ole voitu erottaa toisistaan.

Alueen pohjoispuolella sijaitsevat Metsäntutkimuslaitoksen metsäalueet tarjoavat alueen asukkaille merkittävän virkistysmahdollisuuden. Itse alueen sisällä puisto- yms. järjestelyt ovat vaatimattomia.

24.3 Palvelut

Alueella asuvien ja työskentelevien on haettava kaikki kaupalliset ja julkiset palvelut muualta. Lähimmät palvelupaikat ovat Tuusulan kunnan puolella Riihikalliossa noin viiden kilometrin päässä Maantiekylästä. Lähimmät päiväkodit ja koulut sijaitsevat myös Riihikalliossa. Alueen asukkaat käyttänevät lähinnä Vantaan kaupallisia palveluita.

24.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Pääosa alueesta on ilman kunnallistekniikkaa. Osa Kelatien alueesta ja Hoechst Fennican alue on viemäröity Vantaan suuntaan Vantaan ja Tuusulan kunnan välisen sopimuksen mukaisesti. Sopimus on mitoitettu siten, että se mahdollistaa vielä jossain määrin lisärakentamista alueelle. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot on esitetty liitekartoissa. (liitteet 16a ja 16b)

25 Luonnonympäristö

25.1 Maasto ja maaperä Kaava-alueen maasto on yleisesti ottaen hyvin vaihtelevaa. Avoimet ja tasaiset peltoalueet vuorottelevat korkeampien kallioalueiden kanssa. Maasto nousee pohjoiseen Mätäksenmäelle (suhteellinen korkeus mäen laelta sen juurelle vaihtelee 20 - 30 metrin välillä).

Alueen maaperä koostuu pääosin jäätikköjokien sulamisvesien lajitteleman ja kasaaman hiekan ja soran muodostamasta harjuselänteestä ja kummista, joiden runko on I Salpausselän reunamuodostuma. Mätäksenmäki on jäätikköjokien kasaama harju. Harjumuodostuma rajoittuu ympäröiviin kallioihin. Alueella on tehty tarkempia maaperätutkimuksia joillakin kun-

nan omistamilla alueilla sekä Tuusulantien rakentamiseen liittyen. Alueen maaperä- ja kallioperäkartat sekä kaltevuussuhteet kertova kartta ovat liitteinä. (liitteet 17, 18 ja 19)

25.2 Pinta- ja pohjavedet Tuusula kuuluu kokonaan Vantaanjoen valuma-alueeseen. Sen muita pääuomia Tuusulan alueella ovat Tuusulanjoki ja Keravanjoki. Mätäkivenmäki on suunnittelualueen keskiosassa sivuvedenjakaja-alueita, joka jakaa pintaveden virtaukset lännessä Tuusulanjoen ja idässä Keravanjoen suuntaan. Muut maaston korkeimmat kohdat jakavat pintaveden virtailuja etelän ja pohjoisen suuntaan. Valuma-aluejakokartta on liitteenä. (liite 20)

Keskeiset osat kaava-alueesta ovat pohjavesialuetta ja sellaisena erilaisten rajoitusten alaisia rakentamisen ja muun maankäytön suhteen. Kuninkaanlähteen vedenottamolla on vesioikeuden 13.10.1980 vahvistama ja KHO:n 9.12.1981 käsittelemä pohjavedenottamon lähisuoja- ja kaukosuoja-vyöhykealue sekä vesiviranomaisen hyväksymä pohjavedenottamon suoja-alue. Pohjavesiasiat on esitetty liitekartassa. (liite 21a ja 21b)

25.3 Kasvillisuus ja eläimistö

Alueen pohjoispuolella Mätäkivenmäen alueella on laaja havupuuvaltainen metsävyöhyke, joka jatkuu edelleen Korsontiestä pohjoiseen. Kaava-alueen länsipuolella Ruotsinkylän ja Myllykylän asutuksen ja Tuusulantien varrellä sijaitsevan Maantiekylän väliin jää laajahko kalliainen havupuuvaltainen metsäalue, jota viljapellot pirstovat. Kaava-alueella metsäalueet ovat pirstoutuneita alueita tai vyöhykkeitä asutuksen ja työpaikkarakentamisen välissä. Alueen kasvillisuutta kuvaavat liitekartat: kasvillisuusalueet, tärkeät kasvillisuusalueet ja metsätyypit. (liitteet 22a, 22b ja 22c)

Alueen eläimistöstä ei ole tehty erillistä selvitystä. Tiedossa ei ole uhanalaisten lajien esiintymistä alueella.

25.4 Ilmasto

Määriteltäessä Maantiekylän alueen tuuliolosuhteita lähtökohtana on pidetty Helsinki-Vantaan sääasemahavaintoja. Tämän pohjalta voidaan arvioida, että tuulet alueella puhaltavat todennäköisimmin lounaasta, etelästä ja lännestä. Tätä edistävät aukeaksi hakatut metsät ja lentoaseman jatkona olevat peltoalueet lounaan suunnassa.

26 Erityispiirteet ja suojelukohteet

26.1 Luontosuhteiltaan arvokkaat alueet ja kohteet

Laamasen 1988 tekemän luonnonsuojeluselvityksen mukaan luonnonsuhteiltaan arvokkaaksi alueeksi on luokiteltu Mätäkivenmäen metsäselänne, jonka erityisarvoksi on mainittu sen geologiset ja maisemalliset ominaisuudet. Se on Tuusulassa jokseenkin ainoa jäljellä oleva ehjä sora- ja kiviluodostuma. Lisäksi Mätäkivenmäen ja siihen pohjoispuolella liittyvän nummen länsirinteillä on noin 60 metrin tasolla oleva hajanainen muinaisrantakivikko.

Laamasen selvityksessä on myös mainittu Björkbackan siirroslohkareryhmä, joka uuden Tuusulantien valmistuttua on jäänyt vanhan ja uuden tien väliin. Siirroslohkareryhmä sijaitsee kalliometsäselänteellä, jolla on Laamasen mukaan myös maisemallista arvoa kaunispuustoisena kalliomännikkönä. Kaava-alueella sen moreenipeitteisillä kalliokumpareilla on useita yksittäisiä siirtolohkareita. Luonnon- ja kulttuurisuhteiltaan arvokkaat kohteet ja alueet on esitetty liitekartassa. (liite 23)

26.2 Kulttuurimaisema, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja alueet

Hämeenlinnasta Vantaanjoen suulle johtanutta historiallista Hämeentietä on Härön selvityksen mukaan näkyvissä edelleen myös Maantiekylän alueella. Reitistä on mainintoja asiakirjoissa 1400-luvun alusta lähtien. Tuusulan historiallinen kehitys liittyy Hämeentien tuomiin vaikutteisiin. Mätäkivenmäki mainitaan historian kirjoissa yhtenä tien kuuluisimmista nousuista.

Jussilan (Jusslan) päärakennus on siirretty 1765 Ruotsinkylän kantatilalta uudelle paikalle Maantiekylään Ruotsinkylän torpparialueelle Hämeentien hokuttelemana. Kartano jatkoi uudella paikalla jo aiemmin alkanutta krouvin pitoa Hämeentien kulkijoille. Hämeentie ja sen säilyneen osan pohjoispäässä oleva Jussilan tila muodostavat Tuusulan historiassa varsin merkittävän muiston menneisyydestä. Tosin Tuusulantien levennykset ovat turmelleet sekä pihapiiriä että Hämeentien vielä säilyneitä osia. Tilakokaisuudella on tästä huolimatta vielä maisemallista arvoa. (liite 24a ja 24b)

26.3 Muinaisjäännökset

Maantiekylän alueella on useita merkkejä maamme vanhimmasta asutuksesta. Muinaismuistojen suojelu ja rauhoitus perustuu 17.6.1963 säädetyyn muinaismuistolakiin. Lain mukaan kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa kielletty. Muinaisjäännökset on huomioitava maankäytön suunnittelun yhteydessä.

Muinaisjäännökset on luokiteltu seuraavasti:

- 1) Valtakunnallinen muistomerkki, joka pyritään säilyttämään rauhoitettuna.
- 2) Tutkimustoimenpiteitä vaativa muinaisjäännös, joka on rauhoitettu kunnes siirretään luokkaan 1 tai 3.
- 3) Tutkittu, tuhoutunut tai toisarvoinen muinaisjäännös, jota ei ole tarpeen pitää rauhoitettuna.

Alueella olevat muinaisjäännökset on tarkistettu maastossa museoviraston toimesta syksyllä 1992. Useiden kohteiden luokitusta on tarkistuksessa arvioitu uudelleen. Luokitus on esitetty liitekartassa. (liite 25a ja 25b)

27 Ympäristön häiriötekijät

27.1 Melu

Melua alueella aiheuttavat etenkin lentoliikenne ja tieliikenne. Tieliikenteen aiheuttama melu on vähentynyt keskeisillä alueilla uuden Tuusulantien valmistuttua ja liikenteen vähennyttyä vanhalla Tuusulantiellä. Uusi Tuusulantie on myös suunniteltu korkeusasemiltaan sellaiseksi, että melun leviämistä on pystytty vähentämään. Parannuksista huolimatta tieliikenteen aiheuttama melu on alueella suunnittelussa huomioon otettava häiriötekijä. Tieliikenne aiheuttaa alueelle luonnollisesti melun lisäksi myös muita päästöjä.

Alue sijaitsee lentoaseman pääkiitotien suunnassa siten, että lentomelu on keskeinen häiriötekijä alueella. Lentoliikenteen määrä ja järjestelyt, lentokoneiden kehitys ja lentokentän mahdollisten uusien kiitoteiden rakentaminen vaikuttavat tulevaisuudessa lentomelun määrään alueella. Tämän hetkisten ennusteiden mukaan näyttäisi siltä, että lentomelu alueella tulee vähenemään nykyisestä. Vähennyttyäänkin se on kuitenkin alueen keskeisillä osilla niin voimakasta, että se vaikuttaa olennaisella tavalla alueella tehtäviin suunnitteluratkaisuihin sekä toimintojen laadun että niiden sijoittumisen osalta. Lentomelua kuvaavat kartat nykyisestä ja vuodelle 2005 ennustetusta melutilanteesta ovat liitteenä. (liite 26a ja 26b)

Alueen eteläosassa sijaitsee ampumarata, joka aiheuttaa paikallisesti melua.

27.2 Viemäroimättömyys

Suuri osa alueesta on viemäroimätöntä. Sekä viemäroimätön teollisuus että asutus aiheuttavat pidemmällä aikavälillä ympäristöriskin pohjavesialueella. Lisärakentaminen edellyttääkin viemärin rakentamista. Toistaiseksi pohjavesihäiriöitä ei ole seurannassa havaittu. Pintavesiseurantaa ei alueen uomista ole järjestelmällisesti tehty.

27.3 Teollisuus

Alueella on useampia yrityksiä, joiden toiminnasta aiheutuu paikallisesti erilaisia häiriöitä. Melua, pölyä, hajua ja maaperän saastumista voidaan havaita joidenkin yritysten toiminnan tuloksena. Yritykset toimivat hake-
miensa sijoituspaikkalupien ja tekemiensä ilmansuojeluilmoitusten pohjal-
ta. Toimintaa valvotaan lupien mukaisesti ympäristöviranomaisten toimes-
ta.

Alueen ympäristöhäiriöitä on kuvattu liitteinä olevissa ympäristöhäiriöt
riskiympäristössä- ja maasto ja kasvillisuus häiriöiden lieventäjänä-kartois-
sa. (liitteet 27 ja 28)

3 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Seuraavassa alueen suunnittelun tavoitteet on kirjattu suoraan yhteistyö-
ryhmän työskentelyn pohjalta. Tavoitteet voivat olla keskenään ristiriidas-
sa.

31 Luonnon- ja rakennettuun ympäristöön liittyvät tavoitteet

Luonnon ja rakennettuun ympäristöön liittyvät tavoitteet:

*Saastuneiden maa-alueiden haitat on pyrittävä poistamaan.

*Uudet toiminnot on sijoitettava alueelle siten, että ne eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä pohja- ja
pintavesille

*Luonnon monimuotoisuus on turvattava huomioimalla olemassa oleva kasvillisuus.

*Niin kasvillisuuden kuin maastonmuotojen suojavyöhykemerkitys on suunnittelussa otettava
huomioon.

*Luonnonsuhteiltaan arvokkaaksi todetut kohteet on alueella huomioitava,

*Visuaaliseen maisemaan, maisemakuvaan on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota tiellä
liikkuvien ja alueella työskentelevien ja asuvien kansalaisten näkökulmasta.

*Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja muinaisjäännökset tulee suunnittelussa huomioida.

*Alueella todetut ympäristöhäiriöt tulee ottaa suunnittelussa huomioon siten, ettei lisäkuormitusta
tarpeettomasti ilmaan, veteen ja kasvillisuuteen ja eläimistöön synny ja siten, että alueella todettuja
häiriöitä on pyrittävä lieventämään.

32 Kunnan tavoitteet

*Työpaikkaomavaraisuuden kohentaminen

*Kuntakuvaan kehittäminen Maantiekylässä

*Tasapuolisuus koko kunnan mittakaavassa, eri alueiden kesken

*Asunto- ja työpaikkarakentamisen turvaaminen

*Palvelujen tarjoaminen oikeassa suhteessa kunnan taloudellisiin mahdollisuuksiin nähden.

33 Seudulliset tavoitteet

Otaa huomioon ja taata oikea suhde naapurikuntien hankkeisiin (toimintojen laatu, määrällinen
suhde)

*Oikeasuhteinen työpaikka- ja asuntoalueiden toteuttaminen, toimiva yhdyskuntarakenne.

34 Asukkaiden tavoitteet

*Kylää kehitettävä pientaloalueena

*Teollisuus, jos sitä alueelle sallitaan, on erotettava selvästi asutuksesta (teollisuus melumuuriksi
tietä vasten).

*Pohjaveden laadun turvaaminen

*Kaavoituksen saattaminen sitovasti ja toteuttamiskelpoisesti loppuun, oikeudenmukaisempi viran-
omaispäätösten tekeminen

*Kylämäisen, luonnonläheisen elämäntavan säilyminen

*Joidenkin palvelujen saaminen alueelle (posti, kauppa, elintarvikekioski)

- *Teollisuuden ja asutuksen "sijaintisuhteiden" selkeyttäminen
- *Arvokkaiden metsä- ja muiden viheralueiden säilyttäminen teollisuuden ja asutuksen välissä.
- *Häiriöiden huomioiminen liikenteen ja teollisuuden suhteen.

35 Elinkeinoelämän tavoitteet

- *Ympäristökuvan kohentaminen, alueen laadun ja imagon kohottaminen
- *Tunnettavuuden lisääminen - hoitamattomat ja huonokuntoiset alueet kuntoon
- *Asutuksen ja teollisuuden keskinäisten suhteiden selkeä jäsentely
- *Kansainvälisyys

36 Alueella työskentelevien tavoitteet

- *Saavutettavuuden kehittäminen julkisen liikenteen suhteen, bussipysäkit.
- *Erityisesti kaupallisten palvelujen saatavuuden parantaminen (kauppa ja pankki)
- *Ympäristöhäiriöiden lieventäminen (lentomelu), ympäristön siistiminen
- *Paremmat liikenneyhteydet

4 ARVIOINNIN JA KOHDESYSTEEMIEN RAJAUKSET

Jatkosuunnittelua varten rajattiin alueesta koottujen perustietojen ja tavoiteasettelun pohjalta Maantiekylän tulevaisuuden ja maankäytön suunnittelun kannalta olennaisimmat tekijät, joiden suhteen on syytä arvioida se, miten maankäyttösuunnitelman toteuttaminen muuttaa tilannetta tarkastelun kohteena olevan tekijän suhteen. Vaikutusten arvioinnissa huomioitiin pääasiassa vain rajatut tekijät. Arvioinnin oli tarkoitus antaa aineistoa mm. päätöksentekijöille suunnitelman toteuttamisesta aiheutuvista vaikutuksista. Arvioitavia tekijöitä käsiteltiin yhteistyöryhmässä 7.1.1993, jossa ei esitetty muutoksia seuraavaan:

Tärkeimmät arvioitavat tekijät tiivistettynä luetteloksi:

Luonnonympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ja ympäristöhäiriöihin liittyvistä tekijöistä arvioidaan seuraavat kohdesysteemit ja tekijät:

- vaikutukset pohjavesiin
- kasvillisuuteen (joka on luonnon monimuotoisuuden ilmentäjä ja samalla häiriöiden lieventäjätekijä)
- lento- ja tieliikennemelu, kokonaismelutaso
- visuaalinen maisema, maisemakuva
- kallioalueet maa-ainesten hyödyntämisen kohteena
- luonnon- ja kulttuurisuhteiltaan arvokkaat kohteet

Ihmisten elin- ja toimintaympäristöön liittyvistä tekijöistä vaikutukset arvioidaan seuraavien tekijöiden suhteen:

- ympäristön laatu-terveellisyystekijät eri kansalaisryhmien näkökulmista
- toimivuus- esim. joukkoliikenne "
- terveellisyys- turvallisuusasiat (esim.liikenne, ympäristöhäiriöt) "
- elämäntapa-muutos
- mahdollisuus yhteisöllisyyteen
- alueen viihtyisyys, esteettisyys tai kauneus

Taloudellisia vaikutuksia tarkastellaan seuraavien tekijöiden suhteen:

Taloudellisia vaikutuksia arvioidaan kustannuspainotteisesti. Käytännössä on tarkoitus saada käsitys siitä kuinka paljon eri vaihtoehtojen keskeiset rakentamis-, yms. kustannukset ovat ja mitkä ovat vaihtoehtojen väliset kustannuserot. Taloudellisten vaikutusten taustalla on mukana myös teknisten toteuttamismahdollisuuksien tarkastelu ja niiden vertailu.

- Kunnallistekniset kustannukset: teiden, vesijohdon ja viemäriverkon rakentaminen
- Rakentamiskustannukset yleensä ja häiriöiden lieventämisen suhteen (pohjavesi, melu, maaperä).
- Maan arvo, maanhankinta/yksityinen /julkinen
- Palvelut, jos palvelurakentamiskynnys ylittyy
- Liikennöimiskustannukset
- Energiakustannukset/maakaasu/sähkö jne.

5 ARVIOITAVAT TAVOITTEIDEN POHJALTA LAADITUT VAIHTOEHDOT

Tavoitteiden pohjalta laadittiin vaihtoehdot, joista jokainen painottuu eri tavoin korostaen eri osapuolten asettamia tavoitteita.

Vaihtoehdot on esitetty yleistettyinä "havainnepiirroksina".

0-vaihtoehto:

Ns. 0-vaihtoehto on nykytilanne "pohjakartan mukaisena", joka kehittyy hyväksytyn osayleiskaavan ohjaamana poikkeusluvin. Nykytilanteessa toteutunutta kerrosalaa on seuraavasti: asuinkerrosalaa n. 19 000 kerros-m², kesäasunnot n. 800 kerros-m², teollisuus- ja varastokerrosalaa n. 40 000 kerros-m².

1-vaihtoehto

Nykyinen hyväksytty osayleiskaava ja sen pohjalta laaditut ja alueella voimassa olevat rakennuskaavat toteutuneena.

2-vaihtoehto

Vaihtoehto, jossa on otettu huomioon tärkeimmät reunaehdot. Muuta kuin olemassa olevaa teollisuutta ei ole sijoitettu pohjavesialueelle. Muu työpaikkarakentaminen on sijoitettu melumuuriksi asutuksen ja melunlähteiden välille. Kasvillisuudeltaan merkitykselliset alueet on säästetty.

3-vaihtoehto

Vaihtoehto, joka tarjoaa mahdollisuuden laajan seudullisen työpaikka-alueen toteuttamiselle.

4-vaihtoehto

Vaihtoehto, joka antaa mahdollisuuden erityisesti joukkoliikennettä hyödyntävälle työpaikkarakentamiselle.

5-vaihtoehto

Vaihtoehto, jossa painottuu asuminen työpaikkarakentamisen ohella.

Tavoitteellisista kehittämisvaihtoehtoista saatiin kirjalliset kommentit Maantiekylän asukas- ja elinkeinoelämän edustajilta sekä kunnan eri hallintokunnilta ristiriitojen käsittelyn pohjaksi. Eri ryhmät kommentoivat vaihtoehtoja aiemmin esitettyihin tavoitteisiin nähden esim. asettamalla vaihtoehtoja paremmuusjärjestykseen.

6 RISTIRIITOJEN SOVITTELUVAIHEET

Yhteistyöryhmäkokouksessa 29.4.1993 käsiteltiin vaihtoehtoista saatua kirjallisia kommentteja ja niiden esiintuomia ajatuksia.

Kokouksessa sovittiin ristiriitojen sovittelusta seuraavaa:

- aluetta suunnitellaan kokonaisuutena
- suunnittelu tehdään erikseen asukkaiden ja elinkeinoelämän ryhmissä
- viranhaltijat tekevät ristiriitojen sovittelun
- valmiit vaihtoehdot esitellään yleisötilaisuudessa suunnittelualueella
- ennen asian luottamuselinkäsittelyä pidetään yhteistyöryhmäkokous, jossa käsitellään ristiriitojen sovittelun pohjalta tehtyjä suunnitteluratkaisuja

Ristiriitojen sovittelussa kuusi vaihtoehtoa muokattiin kolmeksi vaihtoehdoksi, joista yksi oli 0-vaihtoehto. Valinnat perustuivat eri osapuolten näkemyksiin. Kaavoittaja teki vaihtoehtoihin teknisiä tarkistuksia.

7 VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA VAIKUTUKSET

71 0-vaihtoehto

Kuvaukset ja vaikutusten arviointi on tehty kaavoitustoimessa siten, että työn pohjana ovat olleet vaihtoehtoista saatut asiantuntija-arviot sekä asukas- ja elinkeinoelämän kommentit.

0-vaihtoehtoa arvioidaan näkökulmasta, jossa lähtökohtana on olemassa oleva tilanne. 0-vaihtoehdossa oletetaan, että maankäyttötilanne Maantiekylässä muuttuu ja kehittyy nykyiseen tapaan siellä voimassa olevien, aiemmin laaditun osayleiskaavan ja vahvistettujen kahden rakennuskaavan mukaan. Molemmat rakennuskaava-alueet ovat pääosin toteutuneita alueita (Hoechstin alue ja Kela-tien pohjoispuoli), joten ne eivät juurikaan aiheuta muutoksia nykytilanteeseen. Alueilla on myös vesijohto ja viemäri.

Vuonna 1987 hyväksytty osayleiskaava sen sijaan antaa periaatteessa lähtökohdan muuttaa Maantiekylän olosuhteita huomattavastikin nykyiseen verrattuna. Osayleiskaava voi kuitenkin sellaisenaan toteutua vain tiettyyn pisteeseen asti ja laajamittaisempi rakentaminen alueella edellyttää rakennus- tai asemakaavojen laatimista alueelle. Poikkeusluvilla rakennettavat hankkeet eivät voi olla kooltaan suuria, mutta pieninäkin ne vähitellen sitovat alueen tulevat maankäyttöratkaisut. Maankäytön hankekohtainen arviointi ei mahdollista kokonaisuuksien kannalta oikeita ratkaisuja kuin sattumalta.

VAIKUTUKSET 0-VAIHTOEHDOSSE AIHEUTUVAT siis pääasiassa lupaharkinnan perusteella yksittäisten hankkeiden mukana etenevästä kehityksestä, josta puuttuu kokonaisharkinta. Ympäristön kannalta katsottuna samalla saatetaan synnyttää toiminta- ja sijaintiriskejä ja häiriöitä ympäristössä. Rakentaminen on, oli se suunnitelmallista tai suunnittelematonta, aina suhteellisen pysyvä ratkaisu.

Vaihtoehdon vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Maantiekylässä voimassa olevan osayleiskaavan mukaan POHJAVESIALUEILLE voi sijoittua mm. teollisuutta. Yksittäisen lupaharkinnan perusteella tapahtuva kehitys Maantiekylässä voi tästä syystä aiheuttaa ennakoimattomia riskejä pohjavedelle. Riskit korostuvat viemärimättömillä alueilla. Nykytilanteessakin viemärimättömyydestä asutuksesta ja teollisuustoiminnasta aiheutuva pohjaveden pilaantumisen riski on olemassa. Haitat voivat levitä myös varsinaisen pohjavesialueen vaikutuspiiriin ulkopuolelle (lähinnä Vantaan kaupungin puolelle), sillä alueella on Kuninkaanlähteen vedenotto, josta osa vantaalaisista saa vetensä. Haittojen aiheutuessa pohjaveden puhdistaminen aiheuttaa tunnetusti suuriakin kustannuksia.

Maantiekylässä on KALLIOALUEIDEN LOUHINTAPAINOITA, osittain siksi, että siellä on rakennusaineteollisuutta, joka tarvitsee raaka-aineekseen maa-aineksia. Alueella on voimassa rakennuskielto, jonka aikana maa-aineshakemukset käsitellään rakennuslain mukaisesti rakennuskaava-alueiden ulkopuolella. Rakennuskiellon päättyessä lupakäsittely on maa-aineslain mukaista. Tällöin esim. maankäytöllisiä perusteita ei voida käyttää lupien arvioinnissa. Pohjavesialueella tai sen välittömässä läheisyydessä suoritettu louhinta voi aiheuttaa haittoja pohjavesiin. Louhiminen vaikuttaa varsin pysyvästi myös maisemakuvaan.

Maantiekylän maisemakuvan kannalta poikkeuslupaharkinnan perusteella tapahtuva kehitys lisänee nykyisinkin sekavaksi luonnehdittua MAISEMAN YLEISILMETTÄ. Epävarmuus alueen tulevaisuudesta voi myös "rappeuttaa" ympäristöä. Haitta on paikallinen, mutta voi vaikuttaa myös koko kunnan imagoon.

Jo havaittuihin haittavaikutuksiin: saastuneisiin maa-alueisiin, päästöihin tai liikennemeluun Maantiekylässä vaikutetaan tarvittaessa VALVONNAN kautta. Lentomelu vaikuttaa alueen lupakäsittelyyn rajoittavana tekijänä. Uudet hankkeet lisäävät vähäisessä määrin ainakin melu- ja päästökuormitusta, mutta haitat riippuvat toteutuvan hankkeen laadusta. Haitat kohdistuvat ennen kaikkea Maantiekylässä asuviin ja työskenteleviin henkilöihin, mutta myös lähialueille.

Taloudelliset vaikutukset

O-vaihtoehdon mukainen kehitys Maantiekylässä aiheuttaa "VIEMÄRIRAKENTAMISKYNNYKSEN" ylittymisen varsinkin Haaratien, Laurenin ja Lemminkäisen alueilla, jotka kaikki sijaitsevat pääosin pohjavesialueella. Käytännössä "kynnys" ylittyy ympäristöviranomaisien puuttuessa asiaan. Kynnyksen ylittyminen tarkoittaa jäte- ja/tai sadevesiviemärin rakentamistarpeen tunnustamista ylikuormitetuilla alueilla.

Viemärin rakentamisesta aiheutuu kustannuksia erityisesti kunnalle. Kunnan kuntasuunnitelmaan suhteuttamaton "yllätyksenä tuleva" kunnallistekniikan rakentamistarve poistaa rakentamisrahat joistain muista kohteista. Kustannuksia viemäroinnin rakentamisesta, lähinnä liittymismaksuista aiheutuu myös yksityisille talouksille ja yrityksille.

PALVELUIDEN rakentamistarpeisiin tai -mahdollisuuksiin (julkisiin tai yksityisiin) O-vaihtoehdon mukainen rakentaminen ei johda.

LIIKENTEEN kustannustaso säilynee O-vaihtoehdon mukaisena trendikehityksenä nykytasolla. ENERGIAN kulutus ja -muoto (kiinteistökohtainen sähkö, öljy) säilynee ennallaan.

Nykytilanteessa vallitseva epävarmuus Maantiekylän tulevaisuudesta ja alueen ulkoinen imago vaikuttavat myös MAAN ARVOON ja kysyntään lähinnä vähentävästi epävarmuuden lisätessä hankintoihin liittyviä riskejä. Kunnallistekniikan puuttuminen vaikuttaa myös samansuuntaisesti.

Inhimilliset vaikutukset / Sosiaaliset vaikutukset

O-vaihtoehdon mukainen kehitys Maantiekylässä jatkaa nykytilanteessa vallitsevaa EPÄVARMUUTTA sekä alueella toimivien asukkaiden että yrittäjien kannalta. Vallitseva asiointi vaikuttaa jo sinänsä viihtyvyys yms. kysymyksiin ja saattaa ohjata tiedostamattomasti myös muuta toimintaa alueella epäterveempään suuntaan. Seurauksena voi olla alueen "rappeutuminen".

Nykytilanteessa vallitsevat epäkohdat LIIKENNETURVALLISUUDESSA YMS. (asutuksen ja teollisuuden sijaitseminen samoilla alueilla) eivät korjaannu. Liikenteen ja liikennöimisen suhteen Tuusulan moottoritien rakentaminen on kaavan laatimisesta riippumattomasti vaikuttanut mm. alueen sisäiseen liikenneturvallisuuteen ja melutilanteeseen. Muutos on mielletty myönteisesti. Joukkoliikenteen palveluiden parantamiselle ei kuitenkaan muodostu edellytyksiä, koska käyttäjät eivät lisäänty.

Yksittäisesti poikkeusluvin toteutuvat hankkeet koetaan epäoikeudenmukaisiksi ratkaisuiksi. Alueelle ei synny parempaa IMAGOA eikä ilmettä. Maantiekylä säilyy tuntemattomana "lentomelualueena". Teollisuuden ja asutuksen suhteet jäävät jäsentymättä.

Vireillä olevan kaavatyön KESKEYTYMINEN ja julkisiksi tulleiden intressien perustelematon huomioimattomuus lisää epäoikeudenmukaisen kohtelun tunnetta Maantiekylässä.

Vaikutukset kunnan aluerakenteeseen

O-vaihtoehto tukee jo syntynyttä tilannetta, jossa Maantiekylään hakeutuu toimintaa, joka ei tarvitse toimintansa perustaksi tai tueksi valmista kunnallistekniikkaa tai muita palveluita. Käytännössä em. toiminta vastaa pääasiassa nykyisen kaltaista alueelle sijoittunutta pientä tai korkeintaan keski suurta elinkeinotoimintaa. Nykyisen kaltainen aluerakenne, jossa Maantiekylä toimii suhteellisen IRRALLISENA ja ehkä hieman ROOLITTOMANA osana kunnan muuhun aluerakenteeseen nähden, säilyy. Pääkaupunkiseudun suunnalta katsoen Maantiekylään sijoittuva toiminta jatkaa pääväylien varteen nauhamaisesti ja ainakin aluksi suunnittelemattomasti hakeutuvaa yhdyskuntarakennetta.

72 Työpaikkavaihtoehto

Työpaikkavaihtoehdon kuvaus ja vaikutukset alueiden käyttöön

Työpaikkavaihtoehdossa Maantiekylän alueesta on kehitetty suuri seudullinen työpaikka-alue, jolle ympäristön asettamia reunaehtoja noudattaen voi sijoittua hyvinkin monipuolista työpaikkatoimintaa. Alue jäsentyy siten, että liike- ja toimistotyyppinen rakentaminen sijoittuu Tuusulantien ja Kulomäentien risteysalueen ympärille ja teollisuus- ja varastorakentaminen tästä itään päin vähemmän näkyville alueille. Poikkeuksena on Lemminkäisen alue, joka on merkitty pääosin teollisuusalueeksi sen keskeisestä sijainnista huolimatta. Alueen keskeisiin osiin voi sijoittua esim. yritysten konttoreita tai järjestöjen toimitiloja. Alueen itäosaan voi sijoittua teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine tiloineen. Alueelle voidaan sijoittaa myös mm. pääkäyttötarkoituksen mukaista liike- ja toimistotilaa. Rakentamisen jakautuminen eri alueille on esitetty erillisellä liitekartalla. Laskennallinen kokonaiskerrosala liikkuu välillä 400 000 - 460 000 k-m². Työpaikkoja alueelle voisi laskennallisesti sijoittua noin 3 200 (toteutuminen 40 - 50 %, 60 km² / tp).

Käytännössä määrältään tämän suuruiset työpaikka-alueet voivat toteutua vain vaiheittain. Käytännössä toteuttamiseen vaikuttaa myös alueelle laadittava mitoitustus, joka on kaavoituksen toteuttamiseen liittyvän ohjauskyvyn kannalta oleellinen asia. Ylimitoitustus aiheuttaa mm. määrällistä toteutumattomuutta, infrastruktuurin kustannusten kasvua ja laadullisesti huonoa ympäristöä. Alimitoitustus voi aiheuttaa tuotantotoiminnan vaikeutumista tai, että toivotut yritykset eivät lainkaan hakeudu alueelle, jossa niillä ei ole toimintaedellytyksiä (Kopra Pekka & Salmi Markku 1982:10). Selvitysten perusteella on myös todennäköistä, että teollisuuteen varatut tonttimaat rakentuvat vähitellen tiivistymällä siten, että teollisuus varaa aluksi alueella huomattavan laajenemisvaran, joka myöhemmin käytetään.

Asuinrakennuksia alueella on nykytilanteessa noin 130. Asuinrakennusten lukumäärä lisääntyyneen intäänsä noin 10 - 20 asuinrakennuksella, jotka sijoittuvat lähinnä Huhtariin alueelle vuoden 2000 jälkeen, kun lentomelu alueella on laskenut alle 60 dB:n.

Työpaikkavaihtoehdossa YMPÄRISTÖÖN VAIKUTTAVIA KESKEISIÄ TEKIJÖITÄ ovat alueelle sijoittuvan toiminnan laatu ja määrä. Toiminnoista, lähinnä teollisuudesta ja liike- ja toimistotoiminnoista aiheutuvat vaikutukset lisäävät esim. melua (liikenne) ja erilaisia päästöjä. Suunnitelmassa on rajoitettu toimintojen ympäristövaikutuksia toimintojen sijoittelulla. Tärkeimpiä sijoitukseen vaikuttavia tekijöitä ovat olleet pohjavesialueet ja asutuksen ja työpaikkarakentamisen eriyttäminen.

Työpaikkavaihtoehdon TOTEUTUMISEEN LIITTYY EPÄVARMUUSTEKIJÖITÄ. Se toteutuu, kuten aiemmin on mainittu, yksityiskohtaisemman kaavoituksen kautta. Toteuttaminen edellyttää sekä johdonmukaisuutta että pitkäjänteisyyttä alueen suunnittelulta ja toteuttamiselta. Vaihtoehdon toteuttamismahdollisuuksia parantaa ratkaisun salliman työpaikkatoiminnan monipuolisuus, mikä lisää alueen kysyntää. Koska alueella ei toistaiseksi ole erityistä imagoa ja omaa vetovoimaa, on toteuttamisen käynnistymisellä selvä "kynnys". Käytännössä toteutuminen on luonnollisesti riippuvainen myös valtakunnallisesta ja pääkaupunkiseudun kehityksestä.

Alueen kokonaispinta-alasta on suunnitelmassa käytetty rakentamiskortteleiksi ja katuverkoksi noin 47 %, viheralueiksi on rajattu noin 31 % (V,EV,M) ja lento- ja tieliikennealueina on noin 21 %.

Vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Oleellisin muutos nykytilanteeseen verrattuna luontotekijöiden osalta on VIHHER- JA LUONTO-ALUEIDEN oleellinen pienentyminen. Alueiden pienentyminen noin puolella vaikuttaa kasvilisukseen (mm. niitty- ja pensastyhteisöt). Rakentamisen seurauksena muodostuu kuitenkin uusia ruderaattialueita, jotka lajistollisesti ainakin osittain korvaavat niitty- ja pensastyhteisöjen lajistoa. Arvokkaimmat kallioalueet ja kasvillisuuden erityispiirteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Alueella olevat KALLIOALUEIDEN LOUHINTAPAIINEET eivät vähene suunnittelun myötä. Osayleiskaavan ja sen pohjalta laadittavien rakennuskaavojen avulla louhintaa voidaan kuitenkin joko rajoittaa tai sen vaikutukset ottaa huomioon alueiden käyttöä suunniteltaessa. Tämä mahdollistaa myös haitallisten vaikutusten minimoimisen.

LENTOMELU ei lisäännä eikä vähene alueella tehtävien ratkaisujen myötä. Eri toiminnot kuitenkin sietävät melua eri tavoin. Esitetyistä vaihtoehdoista työpaikkavaihtoehto minimoi asumisen, joka on melulle herkintä.

Lisääntyvä työpaikkatoiminta aiheuttaa alueella mm. LIIKENTEEN VILKASTUMISTA JA PÄÄSTÖMÄÄRIEN (ilma, vesi, maaperä) lisääntymistä. Maantiekylän työpaikka-alueet tukeutuvat ainoastaan tieliikennekuljetuksiin, joten kaava aiheuttaa toteutuessaan raskaasta liikenteestä (kuljetukset) ja muusta ajoneuvoliikenteestä (työmatkaliikenne) aiheutuvien päästöjen kasvua. Teollisuustoiminnasta, riippuen sen laadusta, voi aiheutua myös toimintariskejä pohjavedelle, jos tarpeellisia järjestelyjä (esim. sadevesiviemärointi) ei hoideta.

Työpaikkavaihtoehdossa olevat ASUNTOALUEET on suurelta osin säilytetty asutuskäytössä alueellisina kokonaisuuksina. Koska korvaava ja täydentävä rakentaminen sallitaan siellä, missä se lentomelun osalta on mahdollista, ainakin näiden alueiden yleisilme voi kohentua suunnitteluun liittyvän epävarmuuden poistuttuessa/vähentyessä.

Koko Maantiekylän alueen YLEISILMEEN kohentuminen ja varsinkin "toteutunut Maantiekylä" on hyvin pitkän aikavälin hanke. Maisema muuttuu yleisilmeeltään tiiviisti rakennetuksi työpaikka-alueeksi.

Taloudelliset vaikutukset

Työpaikkavaihtoehdon toteuttaminen riippuu osittain VESI- JA VIEMÄRIVERKON SEKÄ TIES-TÖN rakentamismahdollisuuksista ja osittain alueen tarjoamien toteuttamismahdollisuuksien kysynnästä markkinoilla. Katujen, teiden ja verkostojen rakentaminen aiheuttaa kustannuksia kunnalle ja kunnan mahdollisille sopimuskumppaneille. Taloudellisesti alueen toteuttaminen edellyttää vaihtelevaa toteuttamista ja toiminnallisesti sekä taloudellisesti perustellun toteuttamisjärjestyksen laatimista. Myönteiset taloudelliset vaikutukset ovat mahdollisia pitemmällä aikavälillä ja riippuvat ennen kaikkea siitä, onko alueella ja sinne sijoittuvilla toiminnoilla kysyntää.

POHJAVESIEN SUOJELU aiheuttaa eräillä alueilla ylimääräisiä kustannuksia mm. sadevesiviemäroinnin tarpeen takia.

Työpaikkavaihtoehto ei johda julkisten PALVELUIDEN rakentamistarpeisiin, koska asutus lisääntyy hyvin vähän. Työpaikkatoimintojen lisääntyminen alueella mahdollistaa pitkällä aikavälillä yksityisten kaupallisten palveluiden lisäämisen. Palveluiden määrään vaikuttaa oleellisesti se, kuinka työpaikkavaltaista toimintaa alueelle sijoittuu.

LIIKENTEEEN kustannuksien ja ENERGIAN kulutuksen ja -muodon arviointiin ei ole ollut tässä työn vaiheessa riittäviä edellytyksiä. Niillä ei kuitenkaan ole vaihtoehtojen vertailussa tässä vaiheessa merkittävää roolia, koska vaihtoehdot eivät poikkea toisistaan siten, että juuri näihin tekijöihin kohdistuisi suuria eroja.

MAANARVOON kohdistuu osayleiskaavan laatimisen myötä odotuksia, jotka suunnittelun edetessä ja epävarmuuden poistuessa aiheuttavat alueiden arvonnousun nykytilanteeseen nähden. Muutos koskee sekä yksityisiä maanomistajia ja kuntaa. Vaikutusta saattaa heikentää alueen ainakin tällä hetkellä erittäin pitkältä vaikuttava toteuttamisaika.

Inhimilliset vaikutukset

Alueen keskeisten osien toteutuminen kohentaa oleellisesti alueen IMAGOA ja tekee sen tienvarsimaisemista kaupunkimaisen. Suunnitelman toteutuminen jäsentää liikenteen järjestelyjä ja eri toimintojen keskinäisiä suhteita parantaen LIKENNETURVALLISUUTTA ja viihtyisyyttä. Keskeisten osien jääminen toteutumatta merkitsee alueen kehityksen painottumista teollisuuteen. Vaihtoehdosta riippumatta alueen PITKÄ KEHITYS tulee vaatimaan alueen asukkailta ja yrittäjiltä hyvää "sietokykyä".

Toimintojen lisääntyminen luo edellytyksiä JOUKKOLIIKENTEEEN palveluiden kohentamiselle etenkin, jos alueelle sijoittuu työpaikkavaltaista toimintaa.

Alueen eräiden osien kehittyminen voimakkaasti teollisuusalueen suuntaan lisää alueen raskasta liikennettä ja mahdollisia muita häiriöitä. Koska tulevien toimintojen todellinen laatu ja määrä eivät ole etukäteen tarkasti tiedossa, saatetaan tulevaisuus nähdä tältä osin UHKANA ja EPÄVARMUUS ainakin osittain säilyy.

Vaikutukset kunnan aluerakenteeseen

Työpaikkavaihtoehdossa Maantiekylään syntyy pitkällä aikavälillä Tuusulan suurin yhtenäinen työpaikka-alue. Tällä on laajoja vaikutuksia KUNNAN SISÄISEEN ALUERAKENTEeseen ja "työnjakoon". Alueen kehittäminen tulee viemään runsaasti kunnan voimavaroja, mistä syystä alueen "käyttöönotto" on keskeinen ratkaisu koko kunnan kehittämisen näkökulmasta. Kustannuksista huolimatta Maantiekylän sijainti Tuusulan ensimmäisenä alueena Helsingistä ja lentoaseman suunnasta tultaessa asettaa alueen kunnan imagon kannalta poikkeukselliseen asemaan. Onnistumiset tai epäonnistumiset Maantiekylässä "näkyvät" kunnan muita osa-alueita paremmin.

Toteutuva työpaikka-Maantiekylä vaikuttaa myös SEUDULLISESSA YHDYSKUNTARAKENTEESSA. Uusi laaja työpaikka-alue seudulla aiheuttaa toimintojen uudelleen sijoittumista ja vaikuttaa liikennevirtoihin. Koska alueella ei ole laajemmin asutusta, joutuvat lähes kaikki alueen työntekijät matkustamaan työpaikalleen muualta. Seudullisesti parhaimmillaan alue tarjoaa sellaisia mahdollisuuksia, joita muualta ei löydy ja toimii vaihtoehtona. Huonoimmillaan alue kilpailee muiden seudulla olevien täysin samanlaisten alueiden kanssa siten, että useille alueille syntyy vajaa-käyttöä.

73 Asumisvaihtoehto

Asukasvaihtoehdon kuvaus ja vaikutukset alueiden käyttöön

Asukasvaihtoehdossa Maantiekylän alueesta on kehitetty suuri seudullinen työpaikka-alue, jolle voi sijoittua ympäristön reuna-alueita noudattaen sekä liike- ja toimistotoimintoja että ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Pelkkää teollisuusmerkinnällä rajattua aluetta suunnitelmaan sisältyy erittäin vähän. Alue jäsenyyt siten, että liike- ja toimistotyyppinen rakentaminen sijoittuu Tuusulantien ja Kulomäentien risteysalueen ympärille ja ympäristöhäiriöitä aiheutta-

maton teollisuus lähinnä risteysalueesta itään Kulomäentien varteen. Rakentamisen jakautuminen eri alueille on esitetty erillisellä liitekartalla. Laskennallinen työpaikkarakentamisen kokonaiskerrosala liikkuu välillä 350 000 - 450 000 k-m². Työpaikkoja alueelle voisi laskennallisesti arvioituna sijoittua noin 3000.

Asukasvaihtoehto lisää alueelle työpaikkavaihtoehtoa enemmän asumisen rakentamismahdollisuuksia. Nykyisten noin 130 asuinrakennuksen lisäksi alueelle voisi vaihtoehdossa toteuttaa noin neljäkymmentä uutta asuinrakennusta, mikä tarkoittaisi noin 140 uutta asukasta. Asutus lisääntyy täydentävästi Huhtariihen alueella sekä "uudella alueella" Hoechst Fennican alueen itäpuolella. Rakentamisen aloittaminen on sidottu lentomelun määrään siten, että toteuttaminen on mahdollista vasta kun 60 dB:n melutaso alueella alittuu.

Asukasvaihtoehdossa YMPÄRISTÖÖN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ ovat kuten työpaikkavaihtoehdossakin alueelle sijoittuvan toiminnan määrä ja laatu. Kuten työpaikkavaihtoehdossakin toiminnot sekä liike- ja toimistotoiminnot että muu työpaikkarakentaminen lisäävät esim. melua (liikenne) ja erilaisia päästöjä. Nämä painottuvat liikenteen aiheuttamiin vaikutuksiin toiminnan aiheuttamien päästöjen sijasta. Toimintojen ympäristövaikutuksia on rajoitettu niiden sijoittelulla ja määrittelemällä toimintojen laatu suhteellisen tiukasti.

Asukasvaihtoehdon TOTEUTUMISEEN LIITTYVÄT työpaikkavaihtoehtoa vastaavat EPÄVARMUUSTEKIJÄT ja "kynnykset". Toteuttaminen edellyttää sekä johdonmukaisuutta että pitkäjänteisyyttä alueen detaljisuunnittelulta ja toteuttamiselta. Alueelle sijoittuvien toimintojen laadun tiukahko rajaaminen vaikuttaa alueen toteuttamisedellytyksiin. Toisaalta toteuttaminen edellyttää myös melko suurta yhtäaikaista kysyntää. Liike- ja toimistotilojen rakentamismahdollisuuksia on tarjolla laajalti Helsingin seudulla Maantiekylään nähden hyvinkin kilpailukykyisillä alueilla. Toteutumisen käynnistäminen saattaa olla erittäin vaikeaa, kun alueelle tulevat toiminnot on rajattu tiukasti, seudulla on runsaasti vastaavaa tai parempaa tarjontaa eikä alueelle ole vielä muodostunut positiivista vetovoimaista imagoa. Myös joukkoliikennemahdollisuuksien heikkous verrattuna esim. Vantaaseen ja Keravaan haittaa ainakin alkuvaiheessa työpaikkavaltaisen työpaikkatoiminnan sijoittumista alueelle.

Alueen kokonaispinta-alasta on suunnitelmassa käytetty rakentamiskortteleiksi ja katuverkoksi noin 45 %, viheralueiksi on rajattu noin 32 % (V,E,V,M) lento- ja tieliikennealueina on noin 21 %.

Vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Oleellisin muutos nykytilanteeseen verrattuna kuten työpaikkavaihtoehdossakin on luonnon osalta VIHHER- JA LUONTOALUEIDEN oleellinen pienentyminen. Myös vaikutukset ovat tässä asiassa samat. Arvokkaimmat kallioalueet ja kasvillisuuden erityispiirteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

KALLIOALUEIDEN LOUHINTAPAINEET alueella eivät myöskään asukasvaihtoehdossa vähene suunnittelun myötä. Osayleiskaavassa ja rakennuskaavoissa louhinta voidaan kuitenkin ratkaista suunnitelmallisesti tarpeen mukaan joko estäen tai sallien.

Asukasvaihtoehdossa alueelle sijoittuu myöhemmin uutta asutusta, joka on alttiina yli 55 dB:n LENTOMELULLE. Ratkaisua perustellaan sillä, että alueen kehittyminen ja uusiutuminen edellyttää kohtuullista lisärakentamismahdollisuutta.

Lisääntyvä toiminta, työpaikat ja myös asuminen, aiheuttaa alueella liikenteen vilkastumista ja päästömäärien (ilma, vesi, maaperä) lisääntymistä. Viemäröinnin vaiheittainen järjestäminen vähentää pohjavesiin kulkeutuvaa kuormitusta. Asukasvaihtoehdossa toteutumisesta aiheutuvat vaikutukset ovat monessa suhteessa samansuuntaiset kuin työpaikkavaihtoehdossakin. Teollisuuden ja sitä vastaavien toimintojen sijoittumismahdollisuudet ja osuus on kuitenkin asukasvaihtoehdossa oleellisesti pienempi, joten vaikutukset riskien ja päästöjen osalta voivat olla lievempiä.

Asukasvaihtoehdossa olevat ASUNTOALUEET on säilytetty asutuskäytössä ja asutuksen lisäämistä on sallittu siellä, missä se lentomelun osalta on mahdollista. Näiden alueiden uusiutuminen on näin mahdollista ja niiden yleisilme voi kohentua.

Jos vaihtoehdossa esitetty työpaikkarakentaminen toteutuisi, muodostuisi alueesta pitkällä aikavälillä varsin korkeatasoinen työpaikka-alue, jota keventäisivät aikojen kuluessa muodostuneet asutusaarekkeet.

Taloudelliset vaikutukset

Asukasvaihtoehdon toteuttaminen riippuu kuten työpaikkavaihtoehdonkin osittain vesi- ja viemäri-verkon sekä tiestön rakentamismahdollisuuksista ja osittain alueen tarjoamien toteuttamismahdollisuuksien kysynnästä markkinoilla. Taloudelliset vaikutukset ovat muutoinkin molemmissa vaihtoehdoissa samanluonteisia.

Inhimilliset vaikutukset

Keskeisten alueiden toteutumisen vaikutukset ovat samat kuin työpaikkavaihtoehdossa. Myös joukkoliikenteen osalta vaikutukset vastaavat toisiaan.

Vaihtoehdossa laajat alueet on tavoitteena toteuttaa korkeatasoisena työpaikkarakentamisena. Jos suunnitelma alkaa toteutua kohtuullisessa ajassa, se merkitsee alueen viihtyisyyden ja ilmeen oleellista kohentumista. Liike- ja toimisto- sekä muun korkeatasoisen työpaikkarakentamisen sijoittuminen alueelle edellyttää, että alueella on puoleensavetävä imago, joka tukee yritysten omaa imagoa. Tästä syystä alue ei toteutune sieltä täältä vaan se joko toteutuu vähitellen keskeisiltä alueilta alkaen tai sitten se ei toteudu lainkaan. Jos alue ei lähde toteutumaan, epävarmuus säilyy eikä positiivisia vaikutuksia saada.

Vaikutukset kunnan aluerakenteeseen

Asukasvaihtoehdon vaikutukset KUNNAN JA SEUDUN ALUERAKENTEeseen ovat samansuuntaisia kuin työpaikkavaihtoehdossakin. Uusia asukkaita on asukasvaihtoehdossakin niin vähän, ettei se sinällään vaikuta kunnan yhdyskuntarakenteeseen senkään takia, ettei asukasmäärä edellytä palveluiden rakentamista. Asutuksen lisääminen aivan Vantaan rajan tuntumassa antaa mielikuvan Vantaan asutusta täydentävästä rakentamisesta.

8 VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Vaihtoehtoja vertaillaan seuraavassa tavoitteiden toteutumisen suhteen. Toteutuvat tavoitteet, joilla ei ole merkitystä vertailun kannalta, on jätetty käsittelemättä. Esitetyt näkemykset on koottu asukaskyselystä, elinkeinoelämän kannanotoista ja kunnan virkamiesten vaihtoehdoista antamista lausunnoista.

0-vaihtoehto

ASUKKAAT

0-vaihtoehto ei toteuta asukkaiden tavoitteista käytännöllisesti katsoen yhtään. Jos ajatellaan, että 0-vaihtoehto merkitsisi alueen kehityksen täydellistä pysähtymistä toteutuisi tavoite arvokkaiden metsä- ja muiden viheralueiden säilyttämisestä siltä osin, että niitä ei käytettäisi rakentamiseen. Muu käyttö ei kuitenkaan estyisi.

ELINKEINOELÄMÄ

0-vaihtoehto ei toteuta yhtään elinkeinoelämän tavoitteista.

KUNTA

0-vaihtoehto ei toteuta kunnan tavoitteita.

Työpaikkavaihtoehto

ASUKKAAT

Työpaikkavaihtoehto toteuttaa osan asukkaiden tavoitteista

- kaavoituksen saattaminen loppuun
- teollisuuden ja asutuksen sijaintisuhteiden selkeyttäminen
- pohjaveden laadun turvaaminen
- suojavyöhykkeet ja häiriöiden huomioiminen, vaikkei ehkä siinä laajuudessa kuin asukkaiden tavoitteena on (esim. suojavyöhykkeiden leveys ja käyttötarkoitusten rajaaminen)
- joidenkin palveluiden saaminen alueelle on mahdollista

Asukkaiden tavoitteet kylän kehittämisestä pientaloalueena ei toteudu. Kylämäinen, luonnonläheinen elämäntapa säilyy paikallisesti, mutta alue muodostuu yleisilmeeltään työpaikka-alueeksi.

Asukkaat kokevat teollisuuden uhkana ympäristölle ja asutukselle.

Asukkaat eivät pidä vaihtoehtoa riittävän tavoitteellisena. Alueella olisi heidän mielestään mahdollisuuksia korkeatasoisempaan maankäyttöratkaisuun.

ELINKEINOELÄMÄ

Vaihtoehto mahdollistaa elinkeinoelämän tavoitteiden toteuttamisen pääosin.

Elinkeinoelämä pitää vaihtoehtoa toteuttamiskelpoisimpana.

KUNTA

Vaihtoehto toteuttaa pääosan kunnan tavoitteista. Maantiekylän rakentaminen aiheuttaa väistämättä epätasapainoa kunnan eri alueiden tasapuoliseen kehittämiseen. Kunnassa tuleekin harkita, onko voimavarojen painottumisessa Maantiekylään saavutettavissa sellaisia etuja, että ne välillisesti hyödyttäisivät myös kunnan muita alueita tasapainottaen tilanteen tätä kautta.

Vaihtoehto ei ole valmis, vaan edellyttää jatkokehittelyä mm. pohjavesien suojaamisen, aluerajausten, mitoituksen, kaavan ohjaavuuden jne. osalta.

Asukasvaihtoehto

ASUKKAAT

Asukasvaihtoehto toteuttaa pääosan asukkaiden tavoitteista.

Asukasvaihtoehdossakaan tavoite kylän kehittämisestä pientaloalueena ei toteudu vaan alue on tässäkin vaihtoehdossa yleisilmeeltään työpaikka-alue.

Alueen asukkaille vaihtoehtojen pohjalta tehty kysely osoitti kuitenkin, että vaihtoehdossa esitetty työpaikkarakentaminen saa asukkaiden pääosan hyväksynnän lähinnä sen asumiseen verrattuna suuremman toteuttamisrealismin takia.

ELINKEINOELÄMÄ

Vaihtoehto toteuttaa elinkeinoelämän tavoitteita joiltakin osin.

Alueella toimivat yritykset edellyttävät, että oleva toiminta otetaan huomioon ja sen jatkaminen ja laajentaminen mahdollistetaan suunnittelussa.

Elinkeinoelämän näkökulmasta alueen toteutuminen on keskeinen tavoite, joka saattaa kuitenkin vaarantua vaihtoehdossa alueelle esitettyjen toimintojen toteuttamismahdollisuuksien epärealistisuuden takia.

KUNTA

Jos kunta lähtee sitomaan alueelle voimavarojaan, on alueen toteutumisvarmuus oleellisen tärkeä tekijä. Tästä syystä asukasvaihtoehto tiukasti rajattuine toimintoineen merkitsee riskiä. Liialliset laatuvaatimukset estävät toteutuksen.

Uuden asutuksen sijoittaminen irralleen palveluista ei ole kunnan tavoitteiden mukaista. Määrä on kuitenkin niin pieni, ettei sillä ole suurta merkitystä vertailussa.

Vaihtoehtojen toteuttamiskelpoisuus ja vaikutukset vertailutekijöihin

Eri osapuolet ovat eri tavoin arvioineet vaihtoehtojen toteuttamiskelpoisuutta.

Asukkaat eivät ota yleensä kantaa vaihtoehtojen toteuttamisen realistisuuteen. Tästä syystä kantaa ei yleensä ole otettu myöskään siihen miten alueiden jääminen osittain tai kokonaan toteuttamatta koettaisiin. Toisaalta asukkaat ovat joissakin kommenteissa olleet sitä mieltä, että työpaikkavaihtoehdon tavoitteet eivät ole kyllin korkealla ja että alueella olisi toteuttamisrealismia asukasvaihtoehdon mukaiselle rakentamiselle.

Elinkeinoelämä ja kunnan työhön osallistuneet virkamiehet ovat pitäneet toteuttamiskelpoisimpana (lue toteuttamiseltaan varmimpana) työpaikkavaihtoehtoa, koska se tarjoaa mahdollisuuksia monipuoliselle työpaikkatoiminnalle ilman ylimitoitettuja laatuvaatimuksia. Keskeisen risteysalueen korkeatasoista rakentamista on kuitenkin pidetty oikeana tavoitteena.

Erityisesti kunnan näkökulmasta alueen monipuolisuudella on muutakin merkitystä kuin toteuttamisvarmuuden kasvu. Kunta tarvitsee monipuolista yrittämistä, joka luo kuntaan terveen talousvaihtelut mahdollisimman hyvin kestäväan elinkeinopohjan. Kunnalla on myös halu saada osa korkeatasoisesta liike- ja toimistorakentamisesta ja vastaavasta Hyrylän keskustan tuntumaan tukemaan keskustan kehittämistä.

Yhteenveto

Työpaikka- ja asukasvaihtoehtojen oleelliset erot tulevat näkyviin toteuttamisrealismin kautta. Jos alueelle ei löydy työpaikkatoimintaa, joka käynnistäisi alueen ja sen imagon kehittämisen, jää muukin kehitys tapahtumatta. Kunnallistekniikan rakentaminen väljälle hajallaan sijaitseville omakotialueille ja työpaikkayksiköille ei ole taloudellisesti järkevää. Jos siihen joudutaan tästä huolimatta pakon edessä ongelmien kasvettua ollaan huonoimman mahdollisen vaihtoehdon edessä = 0-vaihtoehto.

Alueen keskeisin ratkaistava kysymys on näin ollen realististen toteuttamismahdollisuuksien löytäminen. Tältä pohjalta toimenpiteiden tulisi edetä seuraavasti:

- 1) Laaditaan reunaehdot kertova suunnittelu ohjaava osayleiskaava, joka rajaa alueiden käytön siten, että reunaehtoien osoittamat tavoitteet toteutuvat. Tätä kautta pyritään saavuttamaan tavoite "suunnittelun saattamisesta loppuun" siten, ettei alueen tulevaan kehittämiseen liity liiallisia epävarmuustekijöitä eli tiedetään miten alue EI toteudu. Osayleiskaavan tulee mahdollistaa kuitenkin riittävä jousto alueen tulevalle kehittäjälle tilanteessa, jossa alueen toteuttamisrealismista ei ole vielä riittävästi tietoa.

- 2) Laaditaan toteuttamishjelma, joka etenee sellaisin askelin, että sillä on taloudellisia edellytyksiä. Toteuttamishjelman tulee perustua eri toteuttamisjärjestysvaihtoehtojen tarkasteluun siten, että mahdollisimman edullinen ratkaisu löydetään.
- 3) Laaditaan rakennuskaava toteuttamisjärjestyksessä ensimmäiseksi sijoittuvalle alueelle. Alueen suunnittelun perustaksi selvitetään erilaisten työpaikkatonttien kysyntä alueella. Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa kiinnitetään erityistä huomiota koko Maantiekylän alueen imagon luomiseen ja tunnetuksi tekemiseen.
- 4) Laaditaan rakennuskaava toteuttamisjärjestyksessä toiseksi...
- 5) Aluetta markkinoidaan siitä lähtien, kun toteuttamismahdollisuudet ovat varmistuneet.

9 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Kappaleessa 1 kuvaillun prosessin tuloksena on laadittu osayleiskaava. Osayleiskaava poikkeaa muodoltaan tavanomaisesta sisältäen mahdollisuuden hyvinkin erilaisiin kehityspolkuihin alueella. Kaavan esitystavan keskeinen idea on toisaalta ympäristöllisesti mahdottomien vaihtoehtojen poisrajaaminen ja toisaalta mahdollisten vaihtoehtojen laaja hyväksyminen. Suuren uuden työpaikka-alueen tulevaa sisältöä ei voi määrätä etukäteen vaihtoehdottomasti tämän päivän tietojen pohjalta.

91 Yleisperustelu ja -kuvaus

Osayleiskaavaratkaisu merkitsee suuren seudullisen työpaikka-alueen kehittämistä Maantiekylän alueelle. Hyvät tieyhteydet, keskeinen seudullinen sijainti ja lentokentän välitön läheisyys luovat ratkaisun keskeiset edellytykset. Alueelle sijoittuvat toiminnot tulevat valikoitumaan alueen tarjoamien mahdollisuuksien mukaan. Toisaalta alueella on tekijöitä, jotka saattavat rajoittaa joidenkin toimintojen sijoittumista. Tällaisia rajoittavia ominaisuuksia ovat mm. lentomelu ja osalla aluetta huonot joukkoliikenneyhteydet.

Alueen kaavoittaminen ei perustu yksinomaan tarpeeseen luoda uusi työpaikka-alue. Alueella on jo nyt olevaa yritystoimintaa, jonka toiminnan kehittäminen edellyttää alueen järjestämistä. Alueella on myös asutusta, jonka suhde olevaan yritystoimintaan ei ole selkiintynyt. Kaavalla jäsennetään eri toimintojen välisiä suhteita.

Alue rajautuu Tuusulan puolella lännessä ja pohjoisessa maa- ja metsätalousalueisiin. Jos Kulomäentien jatke rakennetaan, työpaikka-alue laajenee tulevaisuudessa mitä todennäköisimmin länteen tiehen tukeutuen. Idässä ja etelässä alue rajautuu Vantaan kaupungin alueeseen, missä rajan takaa löytyy pääasiassa pientaloalueita ja maa- ja metsätalousalueita. Asutuksen läheisyys on otettu huomioon osayleiskaavassa.

92 Maanomistus

Alueen maanomistus on useissa käsissä. Kunnalla on alueella maanomistusta, joka mahdollistaa ensimmäisten rakennuskaavoitettavien alueiden toteuttamisen käynnistämisen. Alueen maanomistajien kanssa tullaan neuvottelemaan laajasti toteuttamisedellytysten luomiseksi. Pirstoutunein maanomistus on asumiskäytössä olevilla alueilla. Tämä tulee siirtämään näiden alueiden mahdollisen työpaikkarakentamisen hyvinkin pitkälle. Tästä syystä on todennäköistä, että vaikeimmallakin lentomelualueella asutus tulee säilymään ja uusiutumaan.

93 Kokonaismitoitus Kaava ei lisää olennaisella tavalla alueen asutusta, koska alueesta ei ole tarkoitus muodostaa kuntaan sellaista uutta asuintaajamaa, joka edellyttäisi palveluiden järjestämistä. Asumisen osoittaminen Maantiekylän alueelle perustuukin lähinnä siihen, että olevalle asutukselle halutaan antaa uusiutumisen ja vähäisen laajentumisen mahdollisuus. Toinen asutuksen lisäämistä rajoittava seikka on lentomelu. Noin puolet nykyisestä asutuksesta sijaitsee niin vaikealla lentomelualueella, ettei asutuksen lisääminen ole terveydellisistä syistä perusteltua. Tulevaa asukaslukua alueella on tässä vaiheessa mahdoton arvioida. Asutuksen lisääntyminen Huhtariin ja Hoechst Fennican läheisyydessä ei ehkä lisää kokonaisasukaslukua, jos asutus muilla alueilla jopa vähenee.

Varsinaisia työpaikkarakentamisalueita on varattu noin 200 hehtaaria. Alueet on rajattu siten, että ne sisältävät tieverkon, alueiden sisäiset viheralueet ja alueiden ulkoreunoille sijoittuvat suojavaohykkeet. Väljästä rajauksesta johtuen alueiden laskennallinen aluetehokkuus on $e=0,2$. Tämä merkitsee tilanteesta riippuen korttelitehokkuuksia, jotka vaihtelevat $e=0,3$ ja $e=0,5$ välillä. Keskeisimmillä rakentamisalueilla saattaa toiminnasta riippuen olla tätäkin korkeampia tehokkuuksia. Työpaikkoja alueelle voi mitoituksen mukaan sijoittua 3000 - 4000. Työpaikkojen määrä riippuu kuitenkin olennaisella tavalla alueelle sijoittuvien yritysten toimialoista. Yrityksistä riippuen työpaikkojen määrä saattaa olla täysin erilainen (lähinnä pienempi) kuin edellä oleva laskennallinen arvo näyttäisi osoittavan. Alueita, joilla on olevaa asutusta, ei ole laskettu mukaan kaavan työpaikka-alueiden mitoitukseen. Tämä perustuu siihen, että näiden alueiden on arvioitu muuttuvan hyvin hitaasti.

94 Kokonaisrakenne

Alueen rakenne hahmottuu Tuusulanteiden ja Kulomäentien mukaan. Tiet jakavat alueen neljään eri sektoriin: koillinen, kaakkoinen, lounainen ja luoteinen. Lounainen sektoreista on varattu pääosin lentokentälle ja sen suoja-alueeksi. Kaikkien muiden sektoreiden alueilla on runsaasti sekä olevaa että suunniteltua työpaikkatoimintaa ja asutusta. Sektoreiden rakenne on muotoutunut olevasta ympäristöstä lähtien, näin etenkin luoteisessa sektorissa. Sen sijaan koillisessa että kaakkoisessa sektorissa suuri osa uudesta työpaikkarakentamisen alueesta on voitu suunnitella niiden omista lähtökohdista ilman merkittäviä nyky-ympäristön aiheuttamia rakenteellisia rajoituksia.

94.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten alueet

Osa olevista asuntoalueista (Huhtarihi ja Hoechst Fennica) sijaitsee siten, että lentomelu ei estä tulevaisuudessa niiden maltillista lisärakentamista. Asutuksen lisärakentaminen on perusteltua olevien asuinalueiden uusiutumisen ja elinvoimaisuuden säilyttämisen takia:

A1

Nykyinen maankäyttö

Rakennus- ja poikkeusluvin rakentunut omakotialue, vapaat alueet pääosin maatalouskäytössä.

Alueen reunaehdot

Lentomelu (yli 55 dBLDEN) rajoittaa uuden asutuksen sijoittumista alueelle.

Pohjavesialueen vaikutukset kunnallisteknisiin ratkaisuihin.

Suojavyöhykkeet työpaikkarakentamista vastaan.

Lisämääräys 1.1

Alueen käyttö

Oleva asuminen.

Täydentävää omakotimaista asuntorakentamista, kun lentomelu alle 60 dBLDEN. Rakentamisessa tulee ääneneristävyyden lentomelua vastaan olla 38 dB(A).

A2

Nykyinen maankäyttö

Osittain rakennuskaavan mukaista asumista, osittain maa- ja metsätalousaluetta.

Alueen reunaehdot

Lentomelu (yli 55 dBLDEN) rajoittaa uuden asutuksen sijoittumista alueelle.

Suojavyöhykkeet työpaikkarakentamista vastaan.

Alueen kautta varattava etelä-pohjoissuuntainen ulkoiluyhteys.

Lisämääräys 1.1

Alueen käyttö

Oleva asuminen.

Omakotimaista asuntorakentamista, kun lentomelu alle 60 dBLDEN. Rakentamisessa tulee ääneneristävyyden lentomelua vastaan olla 38 dB(A).

Osa olevista asuntoalueista (Haaratie ja Lauren) sijaitsee alueilla, joilla lentomelun taso ei nykyarvioiden mukaan tulevaisuudessakaan laske sellaisen tason alapuolelle, että asutuksen lisääminen niillä olisi mahdollista. Nykyisen asutuksen säilyttäminen ja kehittäminen on kuitenkin mahdollistettu. Laurenin alueella ei ole tyhjiä tiloja, joten alueella on sallittu vain olevan asutuksen säilyttäminen ja kehittäminen. Haaratien alueella on sen sijaan enemmän väljyyttä, ja vielä rakentamattomia tiloja. Koska alueen kehittyminen edellyttää uudisrakentamismahdollisuutta, kaavassa on annettu oikeus asumiseen soveltuvan työpaikkarakentamisen tuomiseen alueelle.

A3

Nykyinen maankäyttö

Rakennus- ja poikkeusluvin rakentunut omakotialue.

Alueen reunaehdot

Lentomelu (yli 55 dBLDEN) rajoittaa uuden asutuksen sijoittumista alueelle.

Pohjavesialueen vaikutukset kunnallisteknisiin ratkaisuihin.

Lisämääräys 1.1

Alueen käyttö

Oleva asuminen.

Alueella saa olevia asuinrakennuksia peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla. Rakentamisessa tulee ääneneristävyyden lentomelua vastaan olla 40 dB(A).

A4/TP11

Nykyinen maankäyttö

Omakotitaloja, työpaikkarakentamista.

Alueen reunaehdot

Lentomelu rajoittaa uuden asutuksen sijoittamista alueelle.

Työpaikkarakentaminen on alueelle sijoitettava siten, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa olevalle asumiselle eikä se vaikeuta nykyistä maankäyttöä.

Pohjavesialue.

Lisämääräykset 1.3, 2 ja 3

Alueen käyttö

Työpaikkarakentaminen ja oleva asuminen.

Alueella saa olevia asuinrakennuksia peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla. Rakentamisessa tulee ääneneristävyyden lentomelua vastaan olla 40 dB(A). Uuden työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- tai näihin verrattavia työtiloja. Olevan toiminnan laajentamisessa tulee ottaa reunaehdot huomioon.

Työpaikkarakentamisen alueet

Osa työpaikkarakentamisen alueista on sellaisia, joilla on jo olevaa rakennetta, yleensä työpaikkarakentamista, mutta myös vähäisessä määrin asuinrakentamista. Näiden alueiden suunnittelu tapahtuu olevan rakenteen pohjalta ja sitä kunnioittaen. Kuitenkin alueiden sisäinen jäsentäminen ja tieverkolliset ratkaisut tulevat edellyttämään näilläkin alueilla myös olevaan ympäristöön kajoamista:

TP2

Nykyinen maankäyttö

Poikkeusluvin rakennettu teollisuusalue.

Alueen reunaehdot

Alue rajautuu pohjavedenottamoon.

Pohjavesialue.

Suojavyöhykkeet asutusta vastaan.

Lisämääräykset 1.3, 2 ja 3

Alueen käyttö

Työpaikkarakentaminen. Uuden työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- tai näihin verrattavia työtiloja. Oleva toiminta tarpeen liittyy kunnallistekniikkaan. Olevan toiminnan laajentamisessa tulee ottaa reunaehdot huomioon.

TP4

Nykyinen maankäyttö

Maatalous, asuminen.

Alueen reunaehdot

Lentomelu ja tieliikennemelu rajoittavat uuden asutuksen sijoittumista alueelle.

Keskeinen ja näkyvä sijainti.

Pieniltä osin pohjavesialuetta.

Lisämääräykset 1.3, 2 ja 3

Alueen käyttö

Oleva asuminen. Työpaikkarakentaminen. Työpaikkarakentamisen tulee olla liike-, toimisto- tai näihin ympäristövaikutuksiltaan verrattavia työtiloja.

TP6

Nykyinen maankäyttö

Omakotitaloja, työpaikkarakentamista ja maatalouden tilakeskuksia.

Vapaat alueet maa- ja metsätalouskäytössä.

Alueen reunaehdot

Lentomelu rajoittaa uuden asutuksen sijoittumista alueelle.

Alueen kulttuurihistorialliset arvot on säilytettävä.

Pääosin pohjavesialue.

Lisämääräykset 1.3, 2 ja 3

Alueen käyttö

Työpaikkarakentaminen. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- tai näihin verrattavia työtiloja. Olevan toiminnan laajentamisessa tulee ottaa reunaehdot huomioon.

TP8

Nykyinen maankäyttö

Poikkeusluvin rakennettua teollisuutta.

Vapaat alueet maa- ja metsätalouskäytössä.

Alueen reunaehdot

Alueelle rakennetut toiminnot.

Suojavyöhyke asumista vastaan.

Pieneltä osin pohjavesialuetta.

Lisämääräykset 1.3, 2 ja 3

Alueen käyttö

Työpaikkarakentaminen. Olevan toiminnan laajentamisessa tulee ottaa reunaehdot huomioon.

TP9

Nykyinen maankäyttö

Rakennuskaavan mukaista teollisuusrakentamista.

Sijoituspaiikka- ja tilapäisillä rakennusluvilla muodostunut romuttamo- ja varastoalue.

Alueen reunaehdot

Romuttamo- ja varastoalue saastuttaneet maaperää.

Maaperän kunnostus tarpeen, maaperä aiheuttaa rajoituksia maankäytölle.

Alueen "siistiminen" työpaikka-alueeksi.

Lisämääräykset 1.3, 2 ja 3

Alueen käyttö

Työpaikkarakentaminen.

Osa työpaikkarakentamisen alueista on sellaisia, joiden suunnittelua ohjaa lähinnä vain alueen kokonaisrakenne. Alueet ovat tyhjiä ja niiden sisäiset ratkaisut voidaan tehdä niiden omista tarpeista käsin:

TP3

Nykyinen maankäyttö

Maa- ja metsätalous / rakentamaton.

Alueen reunaehdot

Liikenneyhteys Kulomäentielle.

Keskeinen ja näkyvä sijainti.

Pieneltä osin pohjavesialuetta.

Lisämääräykset 1.3, 2 ja 3

Alueen käyttö

Työpaikkarakentaminen. Työpaikkarakentamisen tulee olla liike- toimisto tai näihin ympäristö- vaikutuksiltaan verrattavia työtiloja.

TP 5

Nykyinen maankäyttö

Joutomaa.

Alueen reunaehdot

Alueen poikkeuksellisen hankala muoto ja maasto.

Keskeinen ja näkyvä sijainti.

Pohjavesialue.

Lisämääräykset 1.3, 2 ja 3

Alueen käyttö

Työpaikkarakentaminen. Työpaikkarakentamisen tulee olla liike- toimisto tai näihin ympäristö- vaikutuksiltaan verrattavia työtiloja.

TP7

Nykyinen maankäyttö

Maa- ja metsätalous / rakentamaton.

Alueen reunaehdot

Selvitettävä alueella sijaitsevien muinaismuistojen suojeluarvot.

Alueen kautta varattava etelä-pohjoissuuntainen ulkoiluyhteys.

Suojavyöhyke asumista vastaan.

Pieneltä osin pohjavesialuetta.

Lisämääräykset 1.3, 2 ja 3

Alueen käyttö

Työpaikkarakentaminen.

Asuin- ja työpaikkarakentamiseen varattujen alueiden rakentamisen laatua on ohjattu yleismääräyksellä. Määräyksessä edellytetään, että Tuusulanteiden ja Kulomäentien varret tulee rakentaa julkisivuiltaan yhtenäisinä ja laadukkaina.

94.2 Tie- ja liikennealueet

Alueen keskeisin liittymä seudun liikenneverkkoon on yhteys Tuusulan moottoritietä Maantiekylään. Alueelle pääsee Korson suunnasta Kulomäentietä pitkin ja Helsingin ja Hyrylän suunnista myös vanhaa Tuusulantietä pitkin. Osa-alueiden sisäistä tieverkkoa ei osayleiskaavassa ole lopullisesti ratkaistu vaan kaavassa on esitetty ohjeellinen tieverkko, joka esimerkinomaisesti kuvaa mahdollista ratkaisumallia.

Eri liikennemuotojen erottelu ja kevyen liikenteen järjestelyt on pääsääntöisesti jätetty ratkaistaviksi rakennuskaavavaiheeseen. Kaavaan varatuilla maa- ja metsätalousalueilla on turvattu alueen läpi eri suuntiin kulkevat ulkoilureittiyhteydet.

Pysäköinti tulee tapahtumaan alueella pääosin rakennuspaikka- ja osin korttelikohtaisesti.

Julkisen liikenteen järjestämismahdollisuudet riippuvat sekä tulevien toimintojen sijoittumisesta että niiden laadusta. Rakennuskaavoitusvaiheessa asiaan tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Suunnittelun tässä vaiheessa, kun tulevien toimintojen luonne ja työpaikkojen määrä ei ole tiedossa, ei voida vielä arvioida minkälaisia mahdollisuuksia julkisen liikenteen järjestämiselle on. Julkisen liikenteen mahdollisuudet ovat kuitenkin jatkossa ehdoton edellytys työpaikkavaltaisen toiminnan sijoittumiselle alueelle. Tällä hetkellä julkisen liikenteen yhteydet ovat kohtalaiset Tuusulanteita lähellä olevilla alueilla.

94.3 Virkistysalueet

Alue on pääosin lentomelualueetta eikä sinällään sovellu hyvin varsinaiseksi virkistysalueeksi. Toisaalta alueen pohjoispuolella oleva Metsäntutkimuslaitoksen metsäalue tarjoaa alueen asukkaille sellaisen virkistäytymismahdollisuuden, ettei itse alueelle laajoja varauksia tarvitse tehdä.

Kaavassa työpaikkarakentamiseen varatut alueet on mitoitettu hyvin väljästi ja ne jo sinällään sisältävät tarpeelliset vapaa-alueet esim. puistot. Varsinaiseksi vapaa-alueiksi, maa- ja metsätalousalueiksi, on osoitettu viheryhteyksien tai suoja-aluejärjestelyjen kannalta välttämättömät alueet. Haaratien alueen rakennettu leikkikenttä on merkitty kaavaan omana varaukseksi.

94.4 Erityisalueet

Kaavaan on tehty joitakin erityisaluevarauksia. Erityisaluevarauksella on haluttu korostaa näiden alueiden erityisluonnetta suoja-alueina vapaa-alueiden joukossa.

EV

Suojaviheralue

Suoja-alueiden rajaukset tarkennettava rakennuskaavoituksen yhteydessä.

Suoja-alueiden suojavaikutus tulee selvittää ja ottaa huomioon alueen käyttöä ratkaistaessa siten, että alueen suojavyöhyke-luonne varmistuu.

Lisämääräys 2

ET

Vedenottamo

Kuninkaanlähteen pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke (VO 13.10.1980 ja KHO 9.12.1981)

94.5 Selvitysalue

Alueen länsilaidassa asutuksen ja lentokenttäalueen välillä oleva alue on merkitty selvitysalueeksi (SE). Alueen suojavyöhykeluonne ja Kulomäen-tien jatkeen linjaus ovat vielä avoimia ja saattavat vaikuttaa olennaisella tavalla alueen tulevaan käyttöön.

94.6 Palvelut

Kaava-alueen asutusta ei lisätä palvelutarpeita kasvattavasti. Asukkaat joutuvat myös jatkossa hakemaan kunnalliset palvelut samoilta alueilta kuin nykyään. Työpaikkarakentamisen lisääntyminen alueella saattaa tulevaisuudessa luoda mahdollisuuksia kaupallisten palveluiden syntymiselle alueelle. Näistä palveluista hyötyvät luonnollisesti myös alueen asukkaat.

94.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on laadittu vesihuollon alustava yleissuunnitelma, joka tarkistuu aikanaan laadittavien rakennuskaavojen yhteydessä. (liite 29)

95 Luonnonympäristö

Alueen rakentaminen tulee muuttamaan alueen luonteen perinpohjin. Nykyisestä hajanaisesti rakennetusta ja osin rakentamattomasta alueesta tulee yhtenäistä taajama-aluetta, jonka vapaa-alueet erottuvat rakennettuina alueita rajaavina vyöhykkeinä.

Rakentaminen saattaa vaikuttaa paikoin myös oleviin maastonmuotoihin, jos joillakin osa-alueilla päädytään esimerkiksi kallionlouhintaan. Louhintaa tullaan arvioimaan maisemallisista, toiminnallisista ja maaston suojaavan vaikutuksen näkökulmasta.

Alue tulee rajautumaan selkeästi ympäröiviin luonnonalueisiin. Jäsentyneisyydessään ratkaisu on ympäristöä säästävä, koska osa alueista rakennetaan selkeästi ja osa jätetään kokonaan rakentamatta.

96 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Osayleiskaavassa on edellytetty, että arvokkaiden alueiden kulttuurihistorialliset arvot on säilytettävä. Tämä merkitsee rakennuskaavoitusvaiheessa arvokkaiden kohteiden ottamista huomioon esimerkiksi suojelua tai säilyttämistä edellyttävillä määräyksillä. Muinaismuistojen osalta on ennen alueiden detaljisuunnittelua tehtävä tarvittavat selvitykset, jotta kohteiden käsittelyyn kaavoissa voidaan ottaa kantaa.

Mätäkiivenmäki on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Kaava-alueen arvokkaat luontokohteet otetaan huomioon rakennuskaavavaiheessa siten, että kohteiden arvokkaat ominaisuudet säilyvät ja niitä voidaan käyttää uuden ympäristön osatekijänä.

97 Ympäristön häiriötekijät

Lentomelun osalta kaavassa on annettu tulevaa maankäytön suunnittelua rajoittavia määräyksiä. Lentomelun vähentäminen alueella ei ole kunnan käsissä, vaikka kunta voi neuvotteluilla pyrkiä vaikuttamaan lentokentän toimintaa ohjaaviin ratkaisuihin lentomelua vähentävästi. Kenttämelun osalta kaavassa on otettu huomioon läheisen maaston suojaava vaikutus, jota ei saa suojaa korvaamatta heikentää.

Lentomeluvyöhykkeet on merkitty kaavakarttaan vuodelle 2005 arvioidun melutilanteen mukaisina. Arvio on Ilmailulaitoksen laatima. Arviossa on oletettu, että kolmas kiitotie on rakennettu vuonna 1992 saadun sijoituspaikkaluvan mukaisesti. Poikkileikkausvuoden ennakoidut melualueet ovat informatiivisia kertoen, että alueen rakennuskaavoituksessa lentomelu on otettava huomioon. Lentomelua koskeviin määräyksiin otetut normit kertovat rakentamismahdollisuudet suhteessa lentomelun määrään. Jokaisen rakennuskaavan laatimisen yhteydessä on osayleiskaavasta huolimatta erikseen selvitettävä suunnittelualueen melutilanne ja sen ennakoitu kehitys.

Osayleiskaava ei lisää liikennemelun vaikutusalueella asuvien ihmisten määrää. Osalla aluetta tuleva työpaikkarakentaminen tulee toimimaan suojana melun ja asutuksen välillä. Aivan teiden tuntumaan sijoittuvalle työpaikkarakentamiselle tullaan antamaan rakenteellisia melumääräyksiä rakennuskaavoitusvaiheessa.

Osayleiskaavassa on annettu määräyksiä työpaikkarakentamisen ja asutuksen sekä herkemmän työpaikkarakentamisen välisistä suojaetäisyyksistä. Lisäksi alueita koskevissa määräyksissä on edellytetty suojavyöhykkeiden varaamista ympäristöministeriön selvityksen "8/1991 teollisuuden ympäristövaikutukset ja kaavoitus" mukaisesti. Ote selvityksestä on liitteenä (liite 30)

Alueen rakentumisen käynnistyminen luo edellytykset myös jo rakennettujen alueiden vesihuollon järjestämiseen. Pohjavesialueilla tämä on erityisen kiireellistä. Rakennuskaavojen laatimisjärjestyksessä tuleekin ottaa huomioon uusien alueiden vaikutus mahdollisuuksiin järjestää vesihuolto myös oleville alueille.

98 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Osayleiskaavan määräykset on rakennettu tavallisuudesta poikkeavalla tavalla. Määräyksissä kerrotaan alueen nykyinen käyttö, suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon otettavat reunaehdot sekä käyttösuositukset. Kaavassa ei suoranaisesti määrätä alueiden tulevaa käyttöä pääluokkaa (asuminen, työpaikat, vapaa-alueet) tarkemmin.

Esitystavan valinta perustuu pitkälle kaavan poikkeukselliseen laatimisprosessiin. On haluttu laatia kaava, joka kestää aikaa ja samalla kuitenkin kertoo riittävällä varmuudella alueen tulevan käytön. Koska tulevat toiminnot eivät ole vielä tiedossa, kaavassa on kerrottu, miten alue ei saa toteutua. Näin on epävarmassa tilanteessa voitu rajata pois huonot ratkaisut. Sen sijaan hyville ratkaisuille on jäänyt liikkumavaraa, joka kaavoista usein puuttuu ja joka on erityisen tärkeää pitkällä aikavälillä toteutuvalla kaava-alueella.

10 TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttamisen käynnistyminen edellyttää rakennuskaavojen laatimista alueelle. Rakennuskaavojen laatiminen ja toteuttamiskelpoisuus taas vaatii taloudellisia maankäyttöratkaisuja ja toteuttajia.

Kahden ensimmäisen osayleiskaavatyön pohjalta tehtävän rakennuskaavan laatiminen on käynnistetty. Maantiekylä II:n kaava-alue on rajattu siten, että sen kunnallistekniikan rakentaminen ei edellytä suuria kynnyskustannuksia ja sen toteuttaminen on maanomistuksellisesti mahdollisimman kitkatonta. Alue tulee mittaamaan Maantiekylän kysyntää ja tekee alueesta tunnetun. Kelatien rakennuskaavalla järjestetään alueelle jo sijoittunutta yritystoimintaa ja mahdollistetaan kohtuullinen lisärakentaminen.

Keskeinen tekijä alueen toteuttamisessa on olevan yritystoiminnan ja asutuksen saaminen kunnallistekniikan piiriin. Tämä edellyttää olevan rakenteen tiivistämistä ja uusien alueiden rajaamista siten, että oleva rakenne voidaan luontevasti liittää uuteen rakenteeseen.

101 Rakentamisaikataulu

Kunnan kuntasuunnitelman rakentamisohjelmissa Maantiekylän alueelle on seuraavalla viisivuotiskaudella varattu toteuttamisrahaa siten, että ensimmäisen alueen (Maantiekylä II) toteuttaminen voidaan käynnistää suunnittelukaudella. Kelatien toteuttamiskustannusten jaosta sovitaan kunnan, alueen yrittäjien ja maanomistajien välillä. Toteuttamisaikataulu ensimmäisten alueiden käynnistyttyä riippuu voimakkaasti alueelle muodostuvasta vetovoimasta. Samalla tavalla vaikuttavat yleiset suhdanteet. Joka tapauksessa on selvää, että suuren seudullisen työpaikka-alueen toteuttaminen vie aikaa pitkälle ensi vuosituhannen puolelle. On myös mitä todennäköisintä, että alue ei toteudu "valmiiksi" heti ensimmäisellä kierroksella. Alueelle ensivaiheessa sijoittuvista yrityksistä useat tulevat vaihtumaan uusiin ennen kuin alueen "lopullinen" luonne löytyy.

102 Kunnan toimenpiteet

Kunta on alueen kehittämisen aktiivinen käynnistäjä. Ensimmäinen rakennuskaava saadaan valtuustokäsittelyyn vuoden 1995 alkupuolella. Alueen toteuttaminen käynnistyy vuodesta 1995 alkaen.

103 Muiden toimenpiteet

Kunta tulee neuvottelemaan alueen maanomistajien kanssa eri osa-alueiden kaavoittamisesta ja toteuttamisesta. Suunnittelusta ja toteuttamisesta, kustannuksista ja työnjaosta tullaan päättämään erikseen.

11 SUUNNITTELUVAIHEET

Alueen suunnittelussa on sovellettu YVA-menettelyä, neuvottelevaa suunnittelua. Tästä syystä suunnittelussa on ollut useita vaiheita, jotka tavanomaisesta kaavoitusprosessista puuttuvat.

111 Aloite ja ohjelmointi

Alueen kaavoittamiseen ryhdyttiin kunnan aloitteesta vuoden 1992 syksyllä. Alueelle on vuosien mittaan laadittu useampia eri tasoisia kaavoja ja muita suunnitelmia. Näiden pohjalta oli tiedossa, että alueella on voimakkaita ristiriitoja ja vaikeita suunnitteluongelmia. Tästä syystä kunnassa päädyttiin käynnistämään alueella neuvotteleva YVA-suunnitteluprosessi, jolla eri osapuolten näkemykset saataisiin varhaisessa vaiheessa tietoon.

Kaavatyö käynnistettiin ohjelmoimalla yhteistyön ja osallistumisen muotoja. Ohjelmoinnin tavoitteena oli saada eri osapuolet toimimaan siten, että yhdessä voidaan muodostaa näkemys alueen tilasta ja sen kehittämistavoitteista sekä tavasta toimia alueella.

112 Suunnittelu

Maantiekylän osayleiskaavaluonnos hyväksyttiin kaavoituslautakunnassa 8. 12. 1993 ja kunnanhallituksessa 20. 12. 1993. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä rakennuslain 154 §:n mukaisesti 30.12.1993 - 28.1.1994 välisenä aikana. Luonnoksesta saatiin 22 lausuntoa. Huomautuksia jätettiin 49 kappaletta.

Osayleiskaavaluonnoksesta saatuja lausuntoja ja huomautuksia käsiteltiin yhteistyöryhmän kokouksessa 7.6.1994. Kokouksessa esitetyt näkemykset toimivat osayleiskaavaehdotuksen muokkaamisen pohjana.

Osayleiskaavaehdotus hyväksyttiin kaavoituslautakunnassa 21.9.1994 ja kunnanhallituksessa 3.10.1994. Ehdotus oli nähtävillä rakennuslain 29 §:n mukaisesti 20.10. -21.11.1994 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin 12 muistutusta. Ehdotus lähetettiin osalle alkuvaiheen lausunnonantajista tiedoksi mahdollisia kannanottoja varten. Kukaan ei lähettänyt lisäkommentteja. Kaavoituslautakunta hyväksyi osayleiskaavan ... Hallitus hyväksyi kaavan ja valtuusto ...

12 SEURANTA

Osayleiskaavoitus on prosessi, joka ei pääty hyväksyttävään tai vahvistettavaan osayleiskaavaan. Yleiskaavan toteutuksen seuranta ja jälkiarviointi ovat samalla seuraavan yleiskaavoituskierroksen valmistelua. Uudet tarpeet ja muuttuneet arvot saattavat käynnistää uuden prosessin. Nyt käsillä oleva osayleiskaava on laadittu siten, että se mahdollisimman hyvin kestäisi aikaa eikä välittömiä uusimistarpeita olisi.

Osayleiskaavan seurannan tavoitteena on tuottaa tietoa kaavan todellisista vaikutuksista, selvittää, miten ennusteet ja arvioinnit vastaavat todellisuutta, selvittää, miten haittojen vähentämistoimet ovat onnistuneet sekä käynnistää tarvittavat toimet, jos esiintyy ennakoimattomia, merkittäviä haittoja.

Seuranta tehdään, jotta voitaisiin varmistaa, täsmentää tai kumota jokin ympäristön kehitykseen ja kaavaratkaisun vaikutuksiin liittyvä oletus. Jotta näin voitaisiin tehdä oletusten tulee olla tiedossa. Oletukset ja niiden seuraamisesta sopiminen muodostavat seurantaohjelman.

Jotta seuranta onnistuisi, seurantaohjelma on syytä laatia selkeäksi ja riittävän yksinkertaiseksi.

121 Seurantaohjelma

Seurantaohjelma on laadittu kaavoitustoimessa. Sitä on alustavasti käsitelty yhteistyöryhmässä 7.6.1994 ja 10.11.1994. Ohjelma hyväksyttiin yhteistyöryhmässä 26.4.1995.

Osayleiskaavan toteutumista seurataan sekä rakennuskaavoitusvaiheessa että sitä seuraavassa toteutusvaiheessa. Rakennuskaavoitusvaiheessa seurannan suorittaa kaavoittaja kirjaten tulokset rakennuskaavaselostuksiin. Toteutusvaihetta varten seurantaohjelma toimitetaan rakennustarkastajalle, joka suorittaa seurannan tarvittaessa kaavoittajan kanssa neuvotellen.

Seurannassa käydään läpi seuraavat tekijät:

Luonnonympäristö, rakennettu ympäristö, maisema ja ympäristöhäiriöt:

Pohjavesi ei vaarannu rakentamisesta eikä tulevasta toiminnasta.

Alueen kasvillisuutta käytetään hyväksi sekä maisemallisena elementtinä että suojavyöhykkeinä.

Liikenteen melualueelle ei sijoitu lisää melulle arkaa toimintaa ja tarvittavat tekniset suojaukset voidaan tehdä.

Lentomelualueelle ei sijoitu uutta asutusta tai melulle herkkää työpaikkatoimintaa normien vastaisesti.

Alueen maisemakuva etenkin teiden varrella kohenee ja luo alueelle "menestyvän" imagon.

Mahdollinen kallioalueiden louhinta perustuu toiminnallisiin ja maisemallisiin selvityksiin.

Luonnon- ja kulttuurisuhteiltaan arvokkaat kohteet säilyvät ja ovat osaltaan luomassa alueen imagoa.

Ihmisten elin- ja toimintaympäristö

Ympäristön laatu muodostuu riittävän korkeatasoiseksi sekä yritystoiminnan että asutuksen osalta.

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset kohentuvat.

Työpaikkarakentaminen ei aiheuta kohtuuttomia häiriöitä muille toiminnoille ja eri toimintojen väliset suojausjärjestelyt (alueet, tekniset esteet, maastoesteet) hoidetaan.

Eri liikennemuodot erotetaan toisistaan mahdollisuuksien mukaan liikenneturvallisuuden lisäämiseksi.

Talous

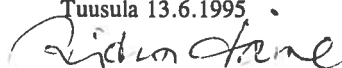
Alueen rakentamisen kustannukset sovitetaan kunnan taloudellisiin mahdollisuuksiin ottaen huomioon alueen markkinatilanne.

Alueen rakentamis- ja käyttökustannuksiin vaikutetaan mahdollisuuksien mukaan hyvällä suunnittelulla.

Alue suunnitellaan siten, ettei kunnalle muodostu velvoitteita rakentaa alueelle kunnallisia palveluita.

Energiahuollon järjestämisessä pyritään keskitettyyn ratkaisuun.

Tuusula 13.6.1995



Ritva Laine
kaavoitusarkkitehti

MAANTIEKYLA									
osayleiskaava									
KL 7.9.1994 (ehdotus)									
KL 10.5.1995									
	TP	A	ET, EV	M	LL	VK	SE	TIET	YHT.
TP2	34,81								
TP3	3,15								
TP4	12,77								
TP5	1,45								
TP6	22,31								
TP7	45,54								
TP8	38,48								
TP9	42,75								
TP12	8,96								
A1		38,84							
A2		17,85							
A3		7,09							
A4/TP11		32,28							
ET			11,20						
EV			2,97						
EV			24,77						
EV			6,75						
M				1,00					
M				3,93					
M				11,88					
M				5,70					
M				21,76					
M				16,06					
M				3,11					
LL					25,04				
VK						2,01			
SE							9,11		
TIET								14,91	
YHT. (ha)	210,22	63,78	45,69	63,44	25,04	2,01	9,11	14,91	434,20

MAANTIEKYLÄ Osayleiskaava

LIITTEET:

1. Yhteenveto kaavaprosessin osallistumisjärjestelyistä
- 2.a,b Helsingin seudun seutukaava ja sen muutos (I) sekä Helsingin seudun seutukaavat (II) ja (III)
- 3.a,b Helsingin seudun seutusuunnitelma 1988
4. Helsingin seudun seutukaava; Arvokkaat harjumaishemat
- 5.a,b Helsingin seudun seutukaava; Energiahuollon alueet
- 6.a,b Helsingin seudun seutukaava; Taajama-alueet, liikenneväylät ja -alueet
- 7.a,b Tuusulan kunnan yleiskaava 1:20 000
- 8.a,b,c,d Osayleiskaavat
- 9.a,b,c,d Rakennuskaavat
- 10.a,b,c Rakennus- ja toimenpidekiellot
11. Keski-Uudenmaan tieverkkosuunnitelma;
Tavoiterunkoverkko v.2010
12. Hki-Vantaan lentoaseman ympäristön tieverkkoselvitys
13. Kallioalueselvitys 1:50 000
14. Helsinki-Vantaan lentokentän III-kiitotien sijoituslupa
15. Rekisterikartta
- 16.a,b Vesi- ja viemäriverkko sekä yhdyskuntatekniset verkostot
17. Maaperä
18. Kaltevuussuhteet
19. Korkeussuhteet
20. Valuma-aluejakokartta
- 21.a,b Helsingin vesi- ja ympäristöpiiri; Pohjavesialuekartta
- 22.a,b,c Kasvillisalueet ja metsätyypit
23. Laamanen; Luontosuhteiltaan arvokkaat alueet ja kohteet
- 24.a,b Härö; Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö
- 25.a,b Helsingin seutukaavaliitto;
Esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset
- 26.a,b Lentomelu 1990 ja 2005
27. Ympäristöhäiriöt riskiympäristössä
28. Maasto ja kasvillisuus häiriöiden lieventäjänä
29. Yhdyskuntatekninen huolto, yleissuunnitelma
30. Ote "8/91 teollisuuden ympäristövaikutukset ja kaavoitus"-
selvityksestä
31. Osayleiskaavaehdotus
32. Rakennuskaavoitusta ohjaavat määräykset ja
merkkien selvitykset

**MAANTIEKYLÄ;
kokoonnutumiset**

- VIRKAMIESALOITUSKOKOUS 25.9.1992
- KAAVOITUSLAUTAKUNTA 30.9.1992
- TIEDOTUS- JA KOULUTUSSEMINAARI KUNNASSA
7.10.1992
 - viranomaiset
 - luottamushenkilöt
- ASUKASKOKOUS (asukasyhdistysten koolle kutsumana)
14.10.1992
 - > asukasedustajat valittiin
- YRITTÄJÄ - ELINKEINOELÄMÄ - PALAVERI
12.10.1992
 - > yrittäjäedustajat valittiin
- KUULUTUS KAAVA - YVASTA KESKI-UUSIMAA 20.10.1992
- ASUKASKESKUSTELUTILAISUUS
26.10.1992
 - > kyselyn järjestäminen ja organisointi
- TEEMAPÄIVÄ ASUKKAILLE
11.11.1992 - informaatiotilaisuus-keskustelua
 - > kyselyt palautettiin
- KELATIEN YRITTÄJÄT - KESKUSTELUTILAISUUS
23.11.1992
 - kysely-info (palaut. 4.12.92 mennessä)
- YHTEISTYÖRYHMÄ 25.11.1992
 - SELVITYKSET
- SEURANTARYHMÄ 10.12.1992
- YHTEISTYÖRYHMÄ 7.1.1993
 - RAJAUKSET, TAVOITTEET
- TAVOITTEELLISTEN VAIHTOEHTOJEN LUOMINEN, RAJAUKSET
 - asukkaat 2.4.1993
 - elinkeinoelämä 14.4.1993
- YHTEISTYÖRYHMÄ 29.4.1993
 - TAVOITTEELLISET VAIHTOEHDOT, VALINTA
- RISTIRIITOJEN SOVITTELU
 - asukkaat 11.5.1993
 - elinkeinoelämä 17.5.1993
- YHTEISTYÖRYHMÄ 10.8.1993
 - VERTAILUVAIHTOEHDOT
- VASTAANOTTO ALUEELLA 12.8.1993 KLO 10.00-20.00
- YHTEISTYÖRYHMÄ 17.11.1993
 - OSAYLEISKAVALUONNOS
- ESITTELY- JA KESKUSTELUPÄIVÄT JUSSLASSA
 - luonnos nähtävillä (RakA 154 §)
 - ti 4.1.1994 kello 12.00 - 18.00
 - ke 12.1.1994 kello 12.00 - 18.00
- YHTEISTYÖRYHMÄ 7.6.1994
 - KESKUSTELU LAUSUNTOJEN VAIKUTUKSESTA KAAVAAN
- YHTEISTYÖRYHMÄ 10.11.1994
- YHTEISTYÖRYHMÄ 26.4.1995
 - EHDOTUS JA VASTINEET MUISTUTUKSIIN
 - SEURANTAOHJELMA



HELSINGIN SEUDUN SEUTUKAAVA JA SEN MUUTOS (I)
REGIONPLAN FÖR Helsingforsregionen och Ändring
av Regionplan (I)

Maa- ja metsätalousalueet, virkistysalueet, suojelualueet
Jord- och skogsbruksområden, rekreationsområden, skyddsområden

	Suojelualue (SU) Skyddsområde (SU)
	Virkistysalue, joka on tarkoitettu pääasiassa lähiluonnon ja virkistyskeskuksia varten (VI 1) Rekreationsområde, avsett huvudsakligen för närrекреation och rekreationscentra (VI 1)
	Virkistysalue, joka on tarkoitettu pääasiassa tehokasta rekeilytoimintaa varten (VI 2) Rekreationsområde, avsett huvudsakligen för effektiv utflyktsverksamhet (VI 2)
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on tarkoitettu erityisen tehokkaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen (MM1) Jord- och skogsbruksdominerat område, avsett för idkandet av speciellt effektivt jord- och skogsbruk (MM1)
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue (MM) Jord- och skogsbruksdominerat område (MM)

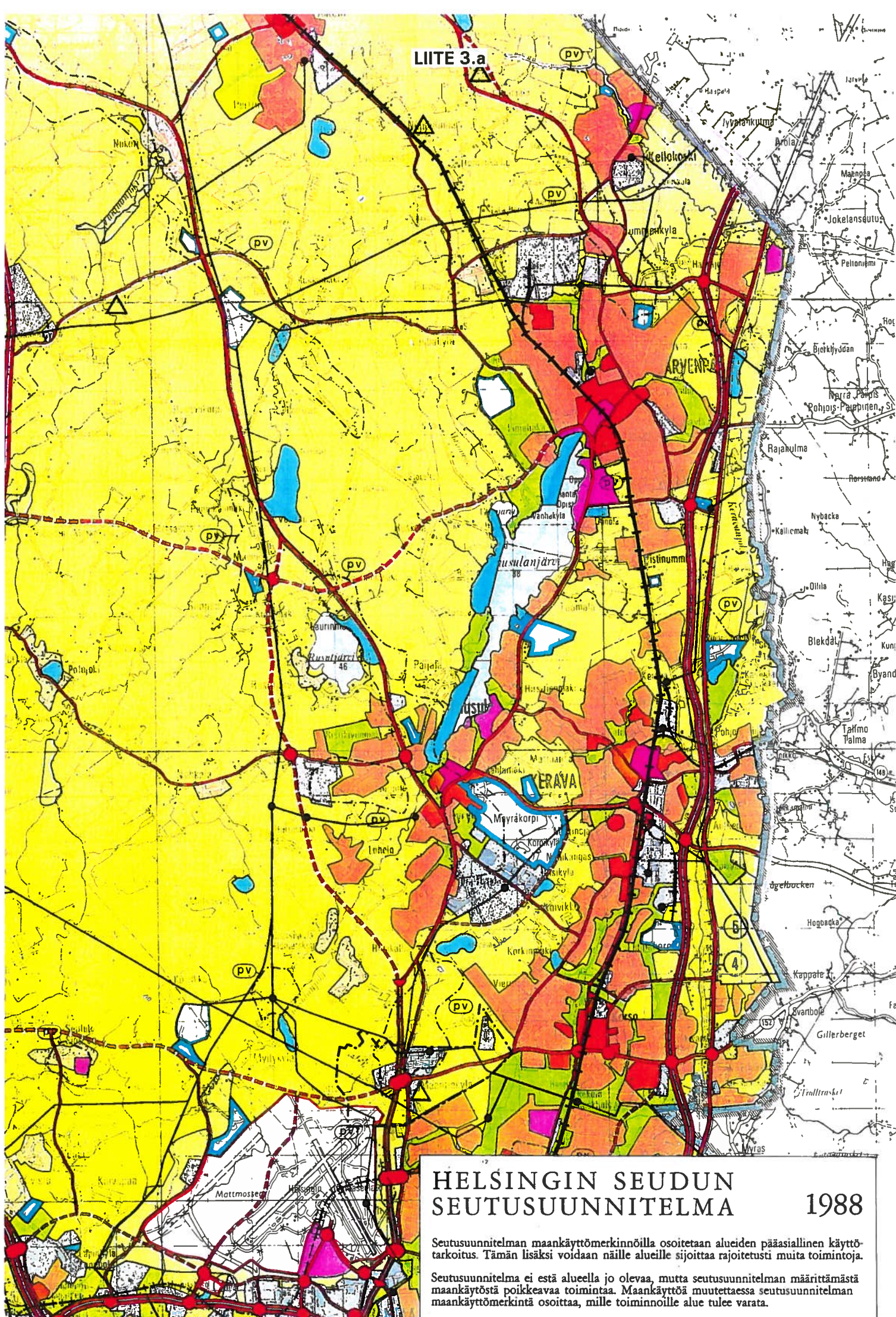
Seutukaava hyväksytty liittovaltuustossa Regionplanen godkänd av förbundsfullmäktige	16.06.1975
Seutukaava vahvistettu sisäasiainministeriössä Regionplanen fastställd av inrikesministeriet	12.12.1977
KHO:n päätös vahvistusta koskevista valituksista HFD:s beslut angående besvär över fastställelsebeslutet	29.04.1980
Seutukaavan muutos hyväksytty liittovaltuustossa Ändring av regionplanen godkänd av förbundsfullmäktige	28.12.1984
Seutukaavan muutos vahvistettu ympäristö- ministeriössä Ändring av regionplanen fastställd av miljöministeriet	30.10.1987

HELSINGIN SEUDUN SEUTUKAAVA (II)
REGIONPLAN FÖR Helsingforsregionen (II)
Suojelualueet, virkistysalueet, maa- ja metsätalousalueet
Skyddsområden, rekreationsområden, jord- och skogsbruksområden

	Suojelualue (S) Skyddsområde (S)
	Lähivirkistysalue (VL) Område för närrекреation (VL)
	Retkeily- ja ulkoilualue (VR) Friluftis- och strövområde (VR)
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) Jord- och skogsbruksdominerat område (M)
	Ohjeellinen ulkoilureitti Rikigivande friluftsled
	Pohjavesialueiden rajausta Gräns för grundvattenområden
	Alueen raja Områdesgräns

HELSINGIN SEUDUN SEUTUKAAVA (III)
REGIONPLAN FÖR Helsingforsregionen (III)
Jätehuollon alueet
Områden för avfallshantering

	Yhdyskuntateknisen huollon alue Alue on varattu jätehuoltoon varten Område för samhällsteknisk försörjning Området är avsett för avfallshantering
	Siirtokuomausasema Omlastningsplats
	Jätteenkäsittelylaitos Avfallshanteringsanläggning



SEUTUSUUNNITELMAN MERKINNÄT

	Kerrostalovaltainen taajamatoimintojen alue (AK) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - alueen kehittämiselle kerrostalovaltaisena asuinalueena, - seutusuunnitelman keskuja- ja palvelualueiksi, hallinto- ja palvelutoiminnolle, - työpaikkavaltaiselle työalueelle, joka ei aiheuta ympäristöhaittoja asumiselle.
	Pientalovaltainen taajamatoimintojen alue (AP) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - alueen kehittämiselle pientalovaltaisena asuinalueena, - seutusuunnitelman keskuja- ja palvelualueiksi, hallinto- ja palvelutoiminnolle.
	Kyläalue (AT) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - kyläkeskuksien sijoittamiselle ja muille toiminnolle, - peruspalveluiden pysyvyyttä tukevalle uudisrakentamiselle, - olemassa olevaan rakennuskantaan ja kyläympäristöön sopeutuvalle rakentamiselle ja kiinteistömuodostukselle.
	Keskustoimintojen alue (C) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - alueen kehittämiselle keskushakuisen toimintojen sijoittamisalueena, - seutusuunnitelman keskuja- ja palvelualueiksi, hallinto- ja palvelutoiminnolle sekä asumiselle.
	Palvelun ja hallinnon alue (P) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - alueen kehittämiselle seudullisesti merkittävien tai alueellisesti laajojen palvelu- ja hallinto- ja palvelutoimintojen sijoittamisalueena, - alueen kehittämiselle palvelu- ja hallintoalueena edellyttäen, että se on seutusuunnitelman keskuja- ja palvelualueiden mukainen.
	Teollisuustoimintojen alue (T) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - alueen kehittämiselle teollisuustoiminto- ja varastoalueena, - alueen työpaikkojen edellyttämien palvelujen sijoittamiselle, - alueen pääkäyttöä palvelujen toiminto- ja asiakaspalvelutoimintojen sijoittamiselle.
	Lähivirkeystysalue (VL) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - seudullisesti merkittävien virkeystys- ja urheilukeskusten sijoittamiselle, - lähikoulu- ja väestö virkeystoimintaa palvelevalla rakentamisella, - alueella harjoitettavan maa- ja metsätalouden kannalta tarpeelliseksi rakentamiselle kuitenkin siten, että rakentaminen soveltuu hyvin maisemaan eikä vaikeuta alueen ulkoilukäyttöä.
	Retkeily- ja ulkoilualue (VR) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - ulkoilukäyttöalueiden ja -teiden sekä alueen ulkoilukäyttöön liittyvien rakennusten ja rakennelmien rakentamiselle, - alueella harjoitettavan maa- ja metsätalouden kannalta tarpeelliseksi rakentamiselle ja muille, tuotannon kannalta välttämättömille toimenpiteille kuitenkin siten, etteivät ne ole olemassa olevan alueen luonnetta ja maisemakuvaa estäviä vaikeita alueen ulkoilu- ja retkeilykäyttöä.
	Liikennealue (L) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - liikenteen hoidon kannalta tarpeellisten terminaalitoimintojen sijoittamiselle ja rakennusten ja rakennelmien rakentamiselle, - suojaa-alueen muodostamiselle.
	Erityisalue (E) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - alueen käytölle erityistoimintoja kuten hautausmaata, vankiloita, ampumaratoja ja puolustustarkoituksen tarpeita varten, - suojaa-alueen muodostamiselle.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - alueen käytölle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita kuten voimalaita, jätevedenpuhdistamoa, jätehuoltolaitoksia ja kastopaikkoja sekä tietoliikennettä varten, - suojaa-alueen muodostamiselle.
	Suojelualue (S) Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäyttö on suunniteltava siten, että luodaan edellytykset - luonnonsuojelualueiden, muinaismuistonsuojelualueiden, kultuurimäärittämiä, luonnonsuojelun suojelualueiden, suojelualueiden ja suojelualueiden suojelun edellyttämällä tavalla.
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää alueen paikallista käyttötarvetta suoraan haittaamatta ja luonnonsuojelun edellyttämällä tavalla. Merkinnällä osoitetaan myös muihin tarkoituksiin kuten laja- ja seutusuunnitelman pysyvään suojeluun ja loma-asutukseen sekä jolamienhoidon rajoissa ulkoiluun ja retkeilyyn.
	Tärkeä pohjavesialue Merkinnällä on osoitettu pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittävät vedenhankinnan ja veden käyttöolosuhteiden säilyttämisen kannalta.
	Kylä
	Pääväylä
	Seudullinen väylä
	Alueellinen väylä
	Päärata
	Yhdystie
	Paikallisiikenteen rata
	Liikenneväylän tunneliosuus
	Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai alustavan linjauksen
	400 kV:n tai 110 kV:n voimalinja ja sähköasema
	Seutukaava-alueen raja
	Alueen raja

LIITE 4.

HELSINGIN SEUDUN SEUTUKAAVA

ah

ARVOKKAAT HARJUMAISEMA-ALUEET
VÄRDEFULLA ÅSLANDSKAPSMRÅDEN

(ellokoski)

TUUSULA - TUSBY

3. Mätäskivenmäki
4. Ämmänhaudanmäki - Halkomäki

JÄRVENPÄÄ - TRÅSKÄNDA

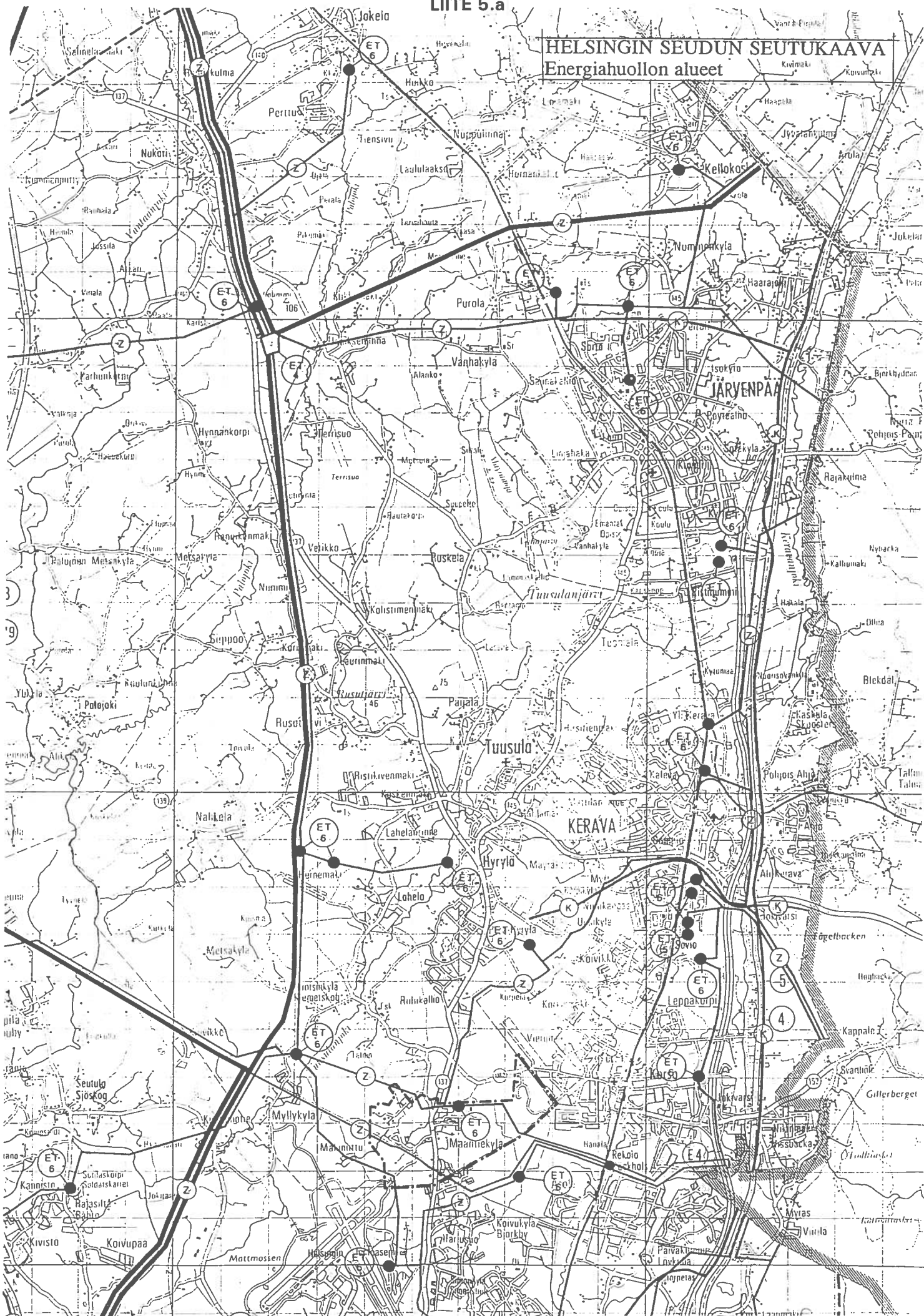
6. Pelkohauta - Kuusimäki

NURMIJÄRVI

7. Korkeanummi - Nukari - Kuperkeikkamäki - Salmelanmäki
8. Koulunkulma

Hyväksytty liittovaltuustossa
10.6.1992

HELSINGIN SEUDUN SEUTUKAAVA Energiahuollon alueet



HELSINGIN SEUDUN SEUTUKAAVA ENERGIAHUOLLON ALUEET

REGIONPLAN FÖR HELSINGFORS - REGIONEN

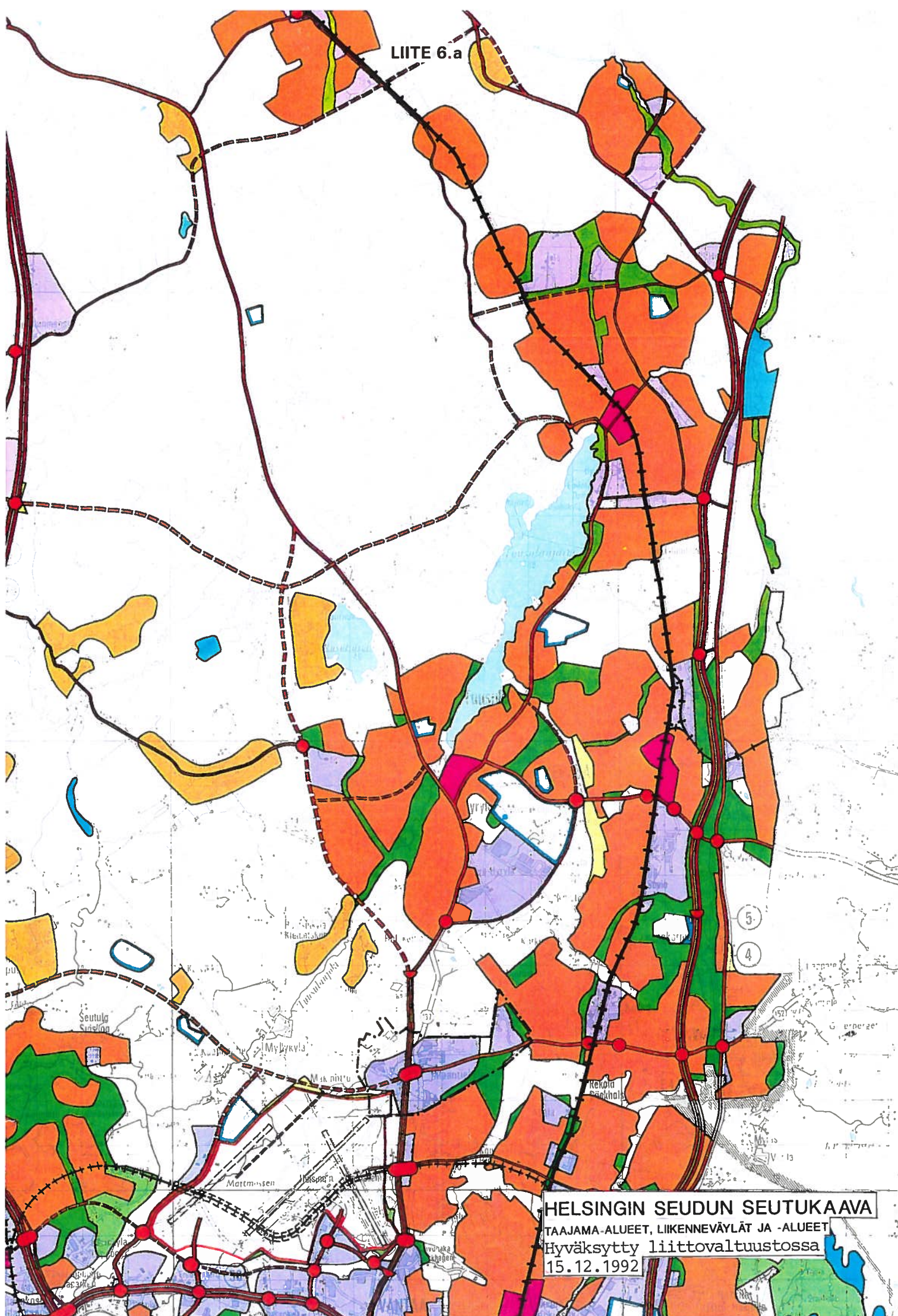
OMRÅDEN FÖR ENERGIFÖRSÖRJNING

SEUTUKAAVAN MERKINNÄT BETECKNINGARNA I REGIONPLAN

	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE Alue on varattu energiahuoltoon varten OMRÅDE FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING Området är avsett för energiförsörjning
	VOIMALAITOS KRAFTVERK
	SÄHKÖASEMA ELSTATION
	400 kV:N VOIMALINJA 400 kV KRAFTLEDNING
	220 kV:N VOIMALINJA 220 kV KRAFTLEDNING
	110 kV:N VOIMALINJA 110 kV KRAFTLEDNING
	MAAKAASUN RUNKOPUTKI NATURGASHUVUDLEDNING
	MAAKAASUN RUNKOPUTKEN LINJAUSVAIHTOEHTO ALTERNATIV LINJEFÖRING FÖR NATURGASHUVUDLEDNING
	SEUTUKAAVA-ALUEEN RAJA REGIONPLANEOMRÅDETS GRÄNS

Hyväksytty liittovaltuustossa 13.10.1992

LIITE 6.a



HELSINGIN SEUDUN SEUTUKAAVA

TAAJAMA-ALUEET, LIIKENNEVÄYLÄT JA -ALUEET

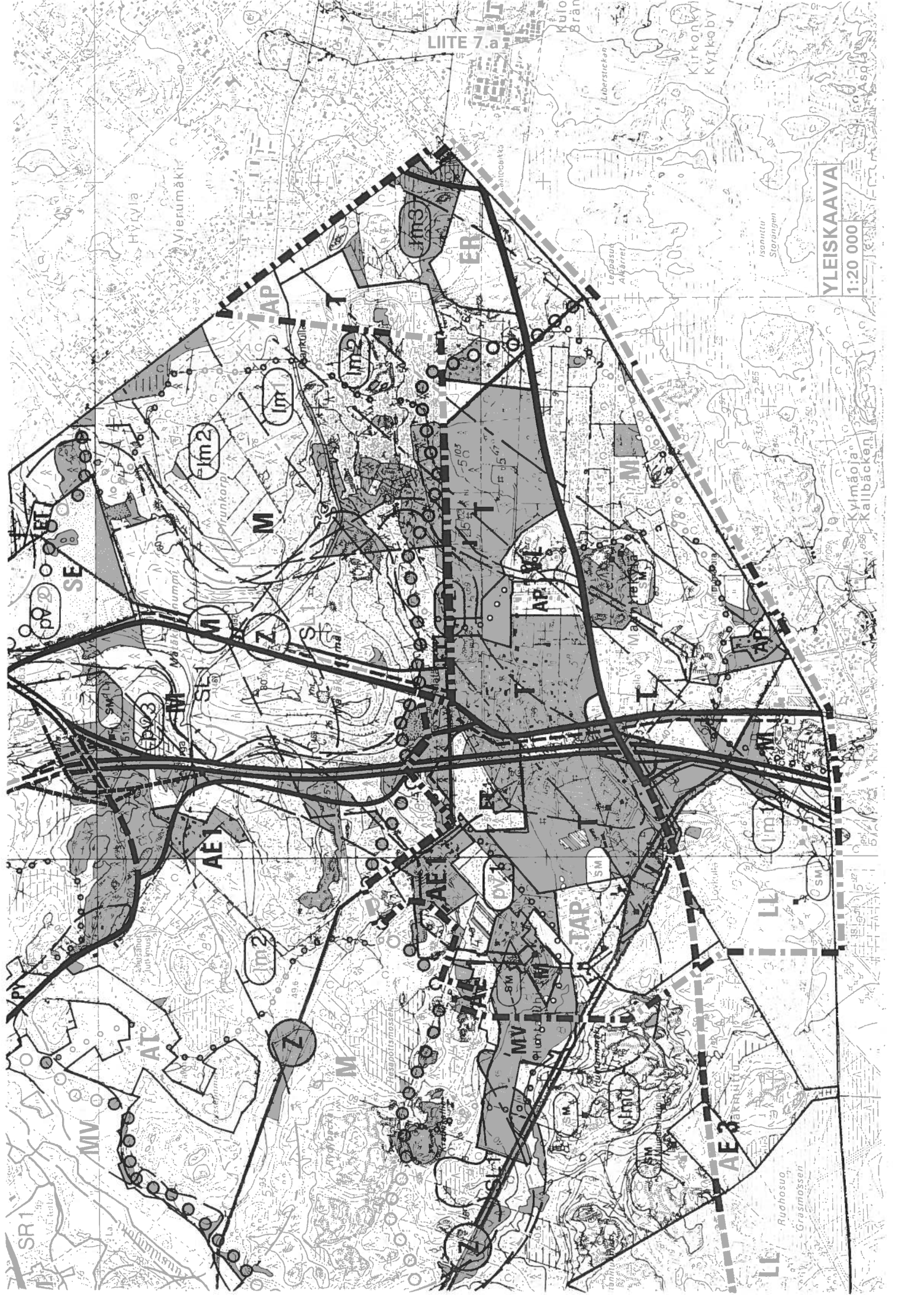
Hyväksytty liittovaltuustossa

15.12.1992

LIITE 6.b

MERKINNÄT BETECKNINGARNA

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner
	Kyläalue Byområde
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde
	Lähivirkistysalue Område för närrecreation
	Retkeily- ja ulkoilualue Frilufts- och strövområde
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue Jord- och skogsbruksdominerat område
	Suojelualue Skyddsområde
	Erityisalue Specialområde
	Aluerajaus osoittaa ne alueet, joilla seutukaavan osoittaman pääkäyttötarkoituksen lisäksi voidaan kehittää loma-asutusta alueella olevilla rakennuspaikoilla Områdets avgränsning utvisar de områden, där det vid sidan om det i planen angivna huvudsakliga användningssyftet är möjligt att utveckla fritids- bosättningen på de tomter som ligger inom området
	Liikennealue Trafikområde
	Pääväylä Huvudled
	Seudullinen väylä Regional led
	Alueellinen väylä intern led
	Eritasoliittymä Planskild anslutning
	Päärata Stambana
	Yhdysrata Förbindelsebana
	Paikallisliikenteen rata Bana för lokaltrafik
	Liikenneväylän tunneliosuus Trafikleds tunnelavsnitt
	Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittaa vaihto- ehtoisen ratkaisun tai alustavan linjauksen Trafikled betecknat med streckad linje anger en alternativ lösning eller preliminär linjeföring
	Seutukaava-alueen raja Regionplaneområdets gräns



LIITE 7.a

YLEISKAAVA

1:20 000

Kälviä

Kälviä

Kälviä

Kälviä

Kälviä

Kälviä

Kälviä

Kälviä

