



Högberginhaara 10

Kaava nro 3621

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3621
PÄIVÄTTY 23.1.2019

Asemakaavan muutos koskee:

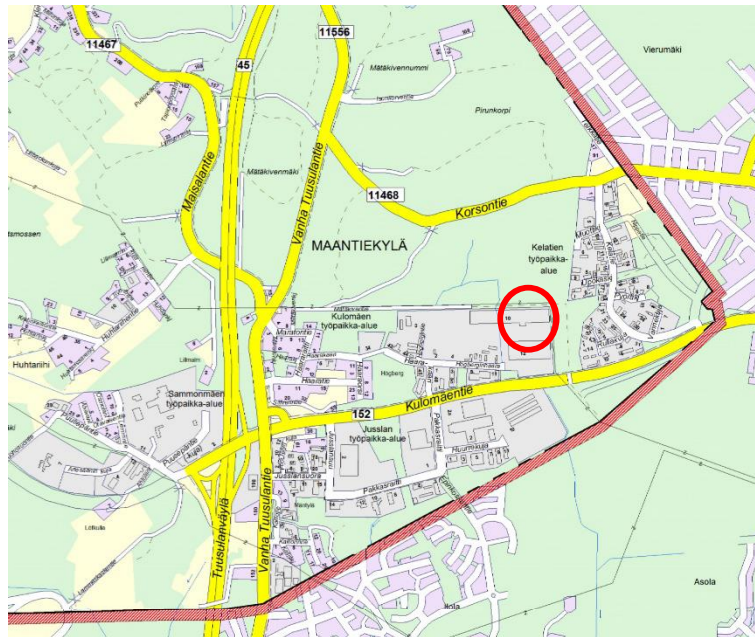
Tuusulan kunnan Maantiekylässä
Kulomäentien työpaikka-alueella
osaa korttelista 9004.

Kaavan nimi:
Högberginhaara 10

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvu ja ympäristö, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 31.10.2018
Kuntakehityslautakunta: 23.1.2019
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kuntakehityslautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Maantiekylässä Kulomäen työpaikka-alueella ja Etelä-Tuusulassa lähellä Helsinki-Vanhaan lentoasemaa sekä tulevaa Kehä IV:ää (Kulomäentie).



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Anneli Piipponen, kaavoitusavustaja

Liikenne, kunnallistekniikka:

Touko Määttä, insinööri

Maankäyttö:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Hakijataho

Kiinteistö Oy Tuusulan Jatke

Hankesuunnittelu

Merja Kalliomäki, rakennusarkkitehti, Arkkitehtiruutu Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	6
Tavoitteet.....	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Esteettömyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto.....	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	8
Ympäristöhäiriöt	8
Vaikutukset.....	8
TOTEUTUS	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	11

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ajantasa-asemakaavaote
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Hulevesisuunnitelma 3.11.2017
 - Lausunto hulevesien muutoksesta rakennuksen laajennuksen vuoksi
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kulomäentien työpaikka-alueelle ja koskee osaa korttelista 9004. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen tontille korottamalla nykyisen tehokkuusluvun $e=0.45$ tehokkaammaksi $e=0.5$:ksi.

Tontin kerrosala kasvaa kaavaratkaisun myötä noin 1 850 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tukea yritystoimintaa Tuusulan kunnan strategian mukaisesti tehostamalla yritysalueen tontinkäyttöä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 36 651 m²

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 1 850 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-17) osoitettu suunnittelualue sijoittuu Kulomäentien työpaikka-alueelle Högberginhaaran pohjoispuolelle. Korttelin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.45$ mukaan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa alueen käyttötarkoitus pysyy samana ja korttelin numero on 9004. Rakennusoikeus määräytyy korotetun tehokkuusluvun $e=0.5$ mukaan.

Liikenne

Lähtökohdat

Autopaikkavaatimus KTY-17 korttelissa on:

-liiketilat, huoltoasematilat	1ap/35k-m ²
-toimistotilat	1ap/50k-m ²
-teollisuustilat	1ap/100k-m ²
-varastotilat	1ap/200 k-m ²

Kaavaratkaisu

Autopaikkavaatimus säilyy ennallaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Nykyisellään rakennuksen kattovedet johdetaan alueen pohjois- ja itäpuolella kulkevaan ojaan. Tuusulan kunta on laajentanut kyseistä ojaa tontin itäpuolella ja rakentanut siihen myös patorakenteen hulevesien viivytyksen vuoksi. Piha-alueen vedet on ohjattu tontin lounaisosassa sijaitsevaan ojaan, josta ne laskevat etelään päin.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole mitään vaikutusta jo rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Lisärakentaminen tontilla vaikuttaa hulevesien käsittelyyn siten, että laajennuksen kattovedet ohjataan muiden kattovesien tavoin alueen itäpuoleiseen ojaan ja piha-alueen vedet lounaiseen ojaan, kuten viitesuunnitelmassa on kuvattu.

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin hulevesimääräyksien tarkentamista. Koska kaava-alue on pienikokoinen ja kaavan vaikutukset vähäisiä, päädyttiin hulevesimääräykset jättämään entiselleen. Hulevesimääräykset tullaan tarkistamaan jatkossa laajemman ympäröivän alueen kaavojen ajantasaistamisen yhteydessä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue on jo rakennettu.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä (55–60 Lden).

Vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan ovat vähäisiä. Lisärakentaminen tontilla vaikuttaa vähäisesti hulevesien käsittelyyn, kun piha-ala muuttuu kattoalaksi, josta vedet johdetaan itäpuoleiseen ojaan. Rakennuksen laajennus on suurikokoinen, mutta työpaikka-alueen kokonaisuuteen suhteutettuna sopiva. Lisärakentaminen työpaikka-alueella mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen.

Muuten kaavalla ei ole vaikutuksia suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, kulttuuriin, virkistykseen tai kaavatalouteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

TOTEUTUS

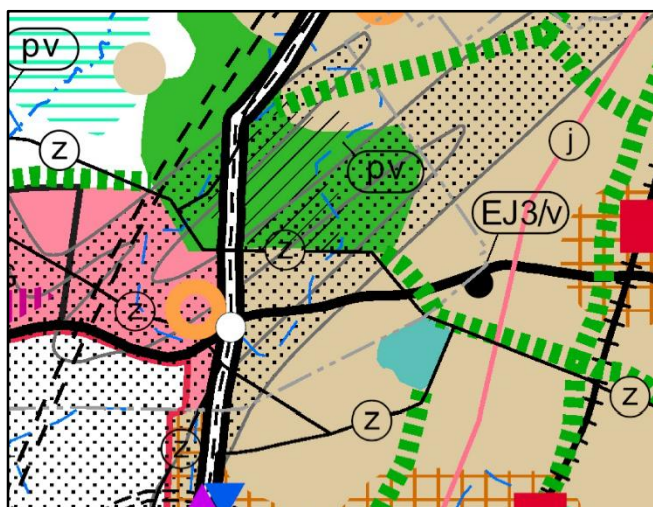
Asemakaavan muutosalue on jo rakennettua aluetta, jonne on tarkoitus rakentaa laajennus. Laajennuksen on tarkoitus toteutua vuoden sisällä asemakaavan voimaantulosta. Alueella on valmis kunnallistekniikka.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

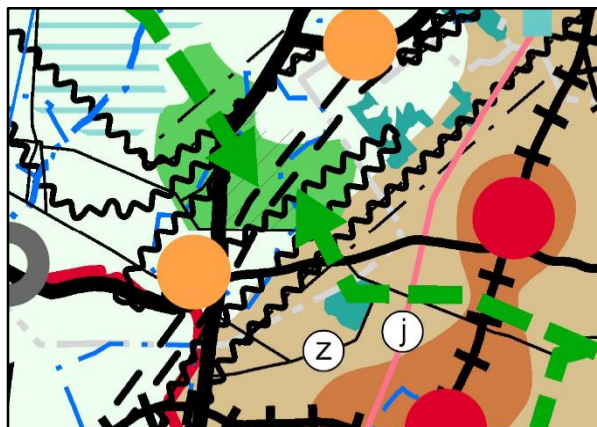
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

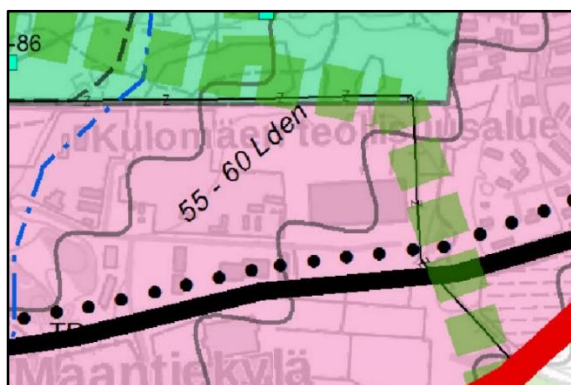
Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu lentomelualueelle 1. Lentomelualueelle 1 ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista. Aluetta rajaa pohjoisessa virkistysalue ja luoteessa pohjavesialue. Alueen itä- ja koilispuolelle on esitetty viherysteystarve.



Ote luonnosvaiheessa olevasta Uusimaa 2050 -kaavasta

Luonnosvaiheessa olevassa Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen raja-alueelle. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, maakunnan kehittämisen kannalta merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet. Lisäksi alue sijoittuu lentomelualueelle. Aluetta rajaa pohjoisessa virkistysalue ja luoteessa pohjavesialue. Alueen itä- ja koilispuolelle on esitetty viherysteystarve.

Yleiskaava



Ote alustavasta Yleiskaava 2040 kaavaehdotuksesta (30.5.2018)

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa. Alustavassa kaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille, logistiikalle ja teollisuustoiminnoille. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee 55 - 60 Lden lentomelualueella ja sen pohjois- ja itäpuolelle on merkitty ekologinen yhteystarve. Nyt laadittu kaavaratkaisu ei poikkea yleiskaava 2040 -ehdotuksen tavoitteista.

Aluetta koskee Maantiekylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Asemakaavat



Ote ajantasa-asemakaavasta (9.10.2018)

Suunnittelualueella on voimassa Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaava, joka on tullut voimaan vuonna 2008. Kortteli 9004 on merkitty asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-17). Korttelin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.45$ mukaan. Tonttijako on ohjeellinen.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Tuusulan kunnan karttapalvelut.

Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta ja se on tullut vireille kuulutuksella 31.10.2018. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018 otsikolla Kulomäentien työpaikka-alue III. Hanke aloittaa työpaikka-alueen laajentamisen. Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päättänyt kunnanhallitus 15.10.2018 § 345. Suunnittelualueella on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, koskien kiinteistöä 858-411-5-220. Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty Kuntakehityslautakunnassa 12.12.2018 § 137.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty kunnan sisällä yhteistyötä seuraavien viranomaisten kanssa:

- Maankäyttö / Tuusulan kunta
- Kunnallistekniikka / Tuusulan kunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.11.–30.11.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaus on tämän asemakaavamuutoksen rajausta laajempi. Ympäröivät alueet käsitellään jatkossa mahdollisesti omina kaavoinaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.11.–30.11.2018 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 6 lausuntoa. Lausunnot kohdistuivat pääasiassa olemassa olevien johtojen ja muuntamoiden huomioimiseen kaavatyössä. Johdot ja puistomuuntamot pyydettiin merkitsemään kaavakartalle. Tuusulan kunnan Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kokivat Tuusulan ja Vantaan rajaseutujen ulkoilureittien suunnittelun mahdollistamisen alueen itäpuolella, esimerkiksi yleiskaava 2040 ehdotuksessa ja Uusimaa 2050 kaavaluonnoksessa mainittuja ekologisia viheryhteyksiä hyödyntäen, tärkeäksi.

Kaava-alueella tiealueen alla kulkevat maanalaiset johdot ja puistomuuntamo merkitään kaavakartalle. Voimajohto vaara-alueineen sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Rakennettaessa voimajohtoalueen läheisyyteen, tulee Carunalta pyytää erillinen risteämälausunto. Uusimaa 2050 kaavaluonnoksessa esitetty viheryhteystarve, joka on Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa esitetty ekologisena yhteystarpeena, sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä ei tullut.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- seurat ja yhdistykset
 - Tuusula-Seura ry
 - Tuusulan Yrittäjät ry
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan Yrittäjänaiset
 - Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Uudenmaan ELY -keskus
-

- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulan vesihuoltoliikelaitos
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Tekninen lautakunta
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
- Rakennusvalvontajaosto
- HSL
- verkonjakajat
 - Caruna Oy, Telia Oy, Elisa Oy, DNA Palvelut Oy, Fortum Power and Heat Oy ja muut mahdollisesti alueella toimivat verkonrakentajat.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 23.1.2019
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos
