



Högberginhaaran jatke II

Kaava nro 3623

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3623
PÄIVÄTTY 21.10.2020

Asemakaava koskee:

Tuusulan kunnan Maantiekylässä Kulomäentien työpaikka-alueella osoitteessa Högberginhaara 4 olevaa kiinteistöä 858-411-5-186.

Kaavan nimi:

Högberginhaaran jatke II

Laatija:

Tuusulan kunta, Kasvu ja ympäristö, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.6.2020

Kuntakehityslautakunta: 21.10.2020

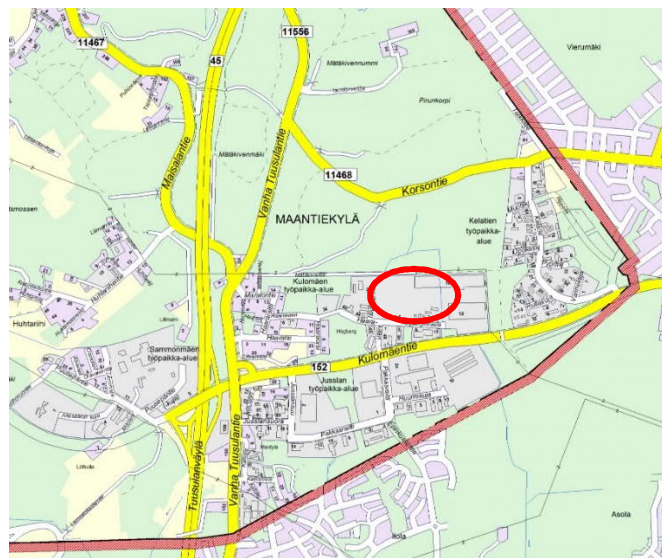
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.11. - 4.12.2020

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Maantiekylässä Kulomäen työpaikka-alueella Etelä-Tuusulassa lähellä Helsinki-Vantaan lentoasemaa sekä tulevaa Kehä IV: ää.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Anne Oikkonen, kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Carita Kosonen, kaavoitusavustaja

Liikenne, kunnallistekniikka:

Tiia Numminen, liikenneinsinööri

Tomi Hurme, Kunnallistekniikan suunnittelija

Maankäyttö:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Hakijataho

Destia Oy

Hankesuunnittelu

Riku Aramo, arkkitehti, Arkkitehtiruutu Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet.....	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	8
Esteettömyys.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto.....	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	10
Ympäristöhäiriöt.....	10
Vaikutukset.....	10
TOTEUTUS.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET.....	15

LIITTEET

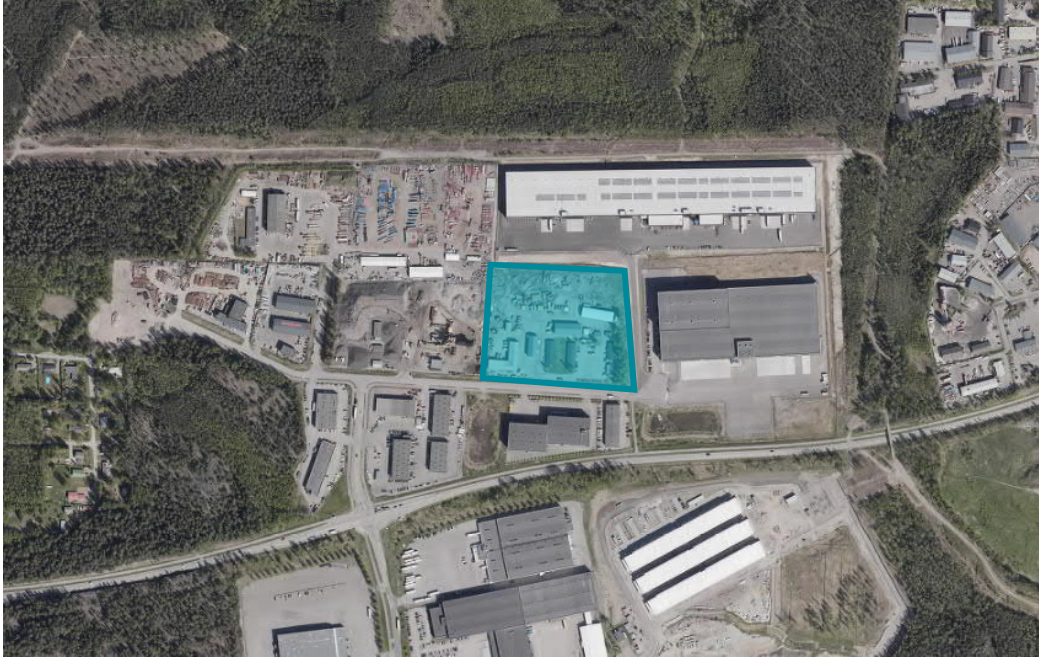
1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
4. Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Kiinteistön PIMA-selvitys, Destia 2019
- Maaperän haitta-ainetutkimus, Mitta 2019

TIIVISTELMÄ

Asemakaava sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kulomäentien työpaikka-alueelle ja koskee korttelin keskellä olevaa asemakaavoittamatonta aluetta, joka on toiminut huoltovarikkona. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 3.27 ha.



Ilmakuva alueesta v.2019, suunnittelualue rajattu

Alueen asemakaava laaditaan vastaamaan ympäröivää maankäyttöä. Alueen pääkäyttötarkoituksena on (KTY) toimitilarakennusten korttelialue. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien tai niiden yhdistelmien rakentamisen tontille. Rakentamisen määrä on osoitettu rakennusoikeuslukuna. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan 17 000 k-m². Kerrosluku tontilla on III, koska suunniteltu rakentaminen tapahtuu osittain kolmeen kerrokseen.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kaavatalous on hankkeen kohdalla arvioitu positiiviseksi. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tukea yritystoimintaa Tuusulan kunnan strategian mukaisesti tehostamalla yritysalueen käyttöä. Asemakaavan laatimisen yhteydessä alueen maankäyttö selkeytyy.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 32 758 m², Korttelialuetta (KTY) on 32 758 m² ja Kaavaratkaisun myötä rakennusoikeutta muodostuu 17 000 k-m².

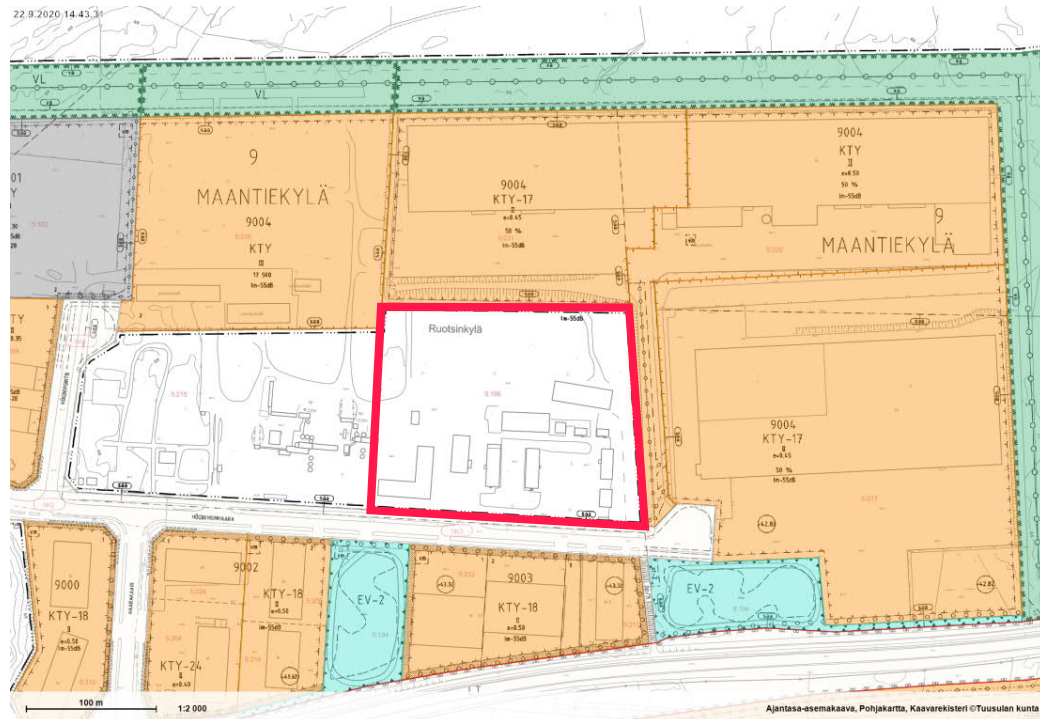
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tuusulan Maantiekylässä sijaitsevalla kiinteistöllä 858-411-5-186 (Högberginhaara 4) toimii Destia Oy:n tukikohta, jolla harjoitetaan kaluston huolto- ja korjaustoimintaa, sekä kaluston ja tiesuolan varastointia. Kiinteistöllä toimii myös Mitta Oy:n laboratorio. Kiinteistön alueella on varastoitu asfalttimurskeita. Kiinteistön koko on nykyisellään noin 3 ha. Alueen länsireunalla, on toiminut ja toimii edelleen asfalttiasema. Muutoin suunnittelualue rajoittuu voimassa oleviin työpaikka-alueen asemakaavoihin. Alueella on voimassa useampi asemakaava. Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2008. Asemakaavaa on laajennettu ja täydennetty viereisillä alueilla vuosina 2019 ja 2020. Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavassa on aikanaan määritetty (EV-2) hulevesien käsittelyyn varatut alueet, joiden mitoituksessa on huomioitu myös asemakaavoittamaton alue. Alueen länsireunalla on asemakaavoittamaton alue, jossa toimii asfalttiasema.

Alue on asemakaavoittamatonta aluetta. Asemakaavoitettavaa aluetta ympäröivät korttelialueet ovat toimitilarakennusten korttelialueita.

Ajantasa-asemakaavassa viereinen etelä-, itäpuoleinen ja pohjoispuolinen alue on osoitettu (KTY-17) merkinnällä toimitilarakennusten korttelialueeksi. Koillis- ja lounaisnurkassa käyttötarkoitus merkintänä on (KTY). Länsipuolella on asemakaavoittamaton asfalttiaseman kiinteistö. Kortteleiden rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun ja rakennusoikeusluvun mukaan. Tonttijako alueella on ohjeellinen.



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

Kaavaratkaisu

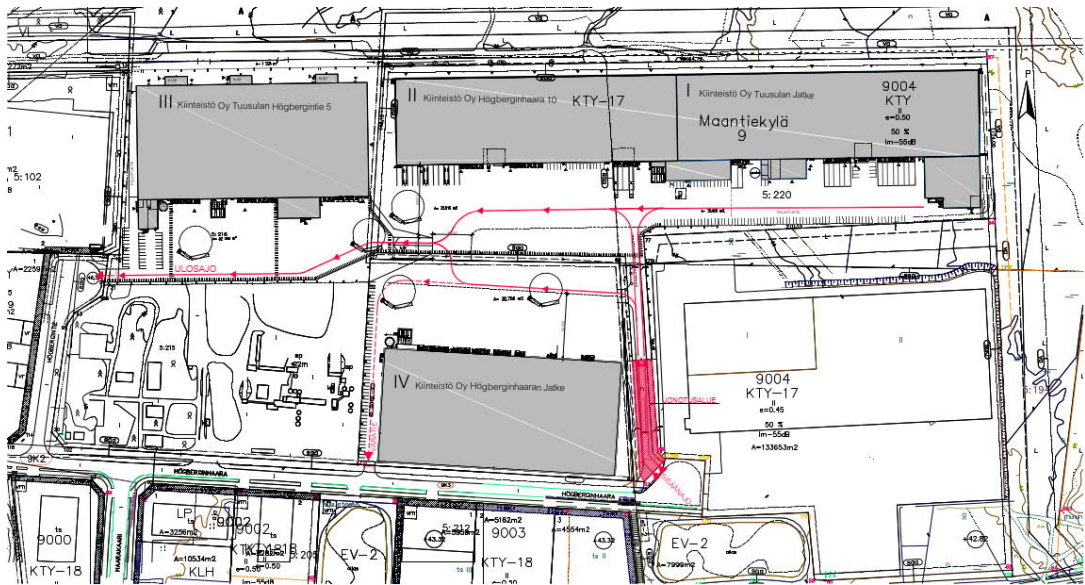
Kulomäentien työpaikka-alueen osoitteessa Högbergintie sijaitsevaa asemakaavoittamatonta aluetta kaavoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi vastaamaan ympäröivää maankäyttöä. Kaavaratkaisussa alueen käyttötarkoitus on (KTY) toimitilarakennusten korttelialue.

Toimitilarakennusten korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Korttelin numero on 9004. Rakennusoikeus määräytyy rakennusoikeusluvun 17 000 mukaan. Korttelin pinta-ala 32 758 m².

Liikenne

Asemakaavan laskennallinen liikenteen lisäys on 250-660 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen lisäys on noin 40%. Alueella toimineen Destian toiminnan aiheuttamaa liikennettä ei ole otettu huomioon liikenteen lisäystä laskiessa, josta johtuen todellinen liikenteen lisäys on pienempi. Toiminnanharjoittaja on arvioinut liikennemäärän olevan kokonaisuudessaan noin 70 - 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.



kuva: liikennekaavio

Autopaikkavaatimus KTY-17 korttelissa on:

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

Kaavaratkaisu

Autopaikkavaatimus on samanlainen kuin viereisellä KTY alueella. Asemakaava tukee korttelialueen sisäisen liikenteen järjestämistä ja mahdollistaa tehokkaan liikennetarvetta vähentävän sisäisen liikenteen toteuttamisen. Sisäisen liikenteen järjestelyillä arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia päästöihin ja ilmastoon.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Nykyisellään alueen hulevedet johdetaan alueen etelä- ja itäpuolella kulkevaan ojaan. Piha-alueen vedet on ohjattu ojiin, josta ne laskevat etelään päin hulevesialtasiin.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta jo rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkoston. Kaavaratkaisun vaikutukset ovat positiivisia hulevesien hallintaan. Asemakaavalla määrätään hulevesien hallintasuunnitelma esitettäväksi rakennuslupaa haettaessa sekä asemakaavalla edellytetään hulevesien laadulliseen hallintaan kiinnitettäväksi erityistä huomioita.

Rakentaminen tontilla vaikuttaa hulevesien käsittelyyn siten, että kattovesien ja muiden muodostuvien hulevesien hallinta on suunniteltava. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja muodostuvien hulevesien laatuun on kiinnitettävä huomiota. Tontilla tulee olla 5% vettäläpäisevää istutettua aluetta, joka auttaa vähentämään muodostuvia hulevesiä ja helpottaa hulevesien käsittelyä.

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin hulevesimääräyksien tarkentamista. Koska kaava-alue on pienikokoinen ja kaavan vaikutukset vähäisiä, päädyttiin käyttämään samoja hulevesimääräyksiä kuin naapurikiinteistöllä. Hulevesimääräykset tullaan tarkistamaan jatkossa laajemman ympäröivän alueen kaavojen ajantasaistamisen yhteydessä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue on toiminut aiemmin varastokenttänä ja varikkona. Kiinteistöllä on aikaisemmin ollut Destia Oy:n kunnossapidon aluetoimintaa. Alueella on maaperän pilaantumisesta johtuen maaperän kunnostustarvetta.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on määräys maaperän kunnostamisesta. Merkinnällä (saa) osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja jonka maaperä tulee puhdistaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle ennen rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä (55–60 Lden).

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu määräys Lentomeluviyöhyke (LDEN yli 55 dB). Liike- ja toimistohuoneistoissa tulee alittaa valtioneuvoston 993 / 1992 mukainen ohjearvo sisätiloissa (LAeq 7-22 45 dB).

Vaikutukset

Asemakaavan laatimisen vaikutukset verrattuna alueella olevaan toimintaan ovat vähäisiä. Ulkovarastointi alue siistiytyy rakentamisen vaikutuksesta, jonka vaikutus on positiivinen kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Rakentaminen tontilla vaikuttaa hulevesien käsittelyyn, osa varastopiha-alasta muuttuu puhtaaksi kattoalaksi, josta vedet voidaan ohjata viivytyrakenteisiin, haihduttaa ja imeyttää maaperään. Maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä, jolla on positiivisia vaikutuksia ympäristöön. Rakennus on suurikokoinen, mutta työpaikka-alueen kokonaisuuteen suhteutettuna sopiva ja täydentää alueen kaupunkikuvaa. Lisärakentaminen työpaikka-alueella mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen ja yritysalueen kehittymisen.

Liikennemäärä alueella lisääntyy laskennallisesti noin 250 - 660 ajoneuvolla vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 40%. Kulomäentien

liikennemäärä vuorokaudessa on noin 17 000 ajoneuvoa vuosien 2018 ja 2019 liikennelaskentojen perusteella. Suunnitellun rakentamisen aiheuttamalla liikenteen lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Ottaen huomioon toiminnanharjoittajan arvio liikennemäärästä ja Destian poistuva toiminta ei asemakaavasta aiheudu merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

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 neuvotteluissa. Yhdyskuntatalouteen vaikutukset ovat arvioitu positiiviseksi.

TOTEUTUS

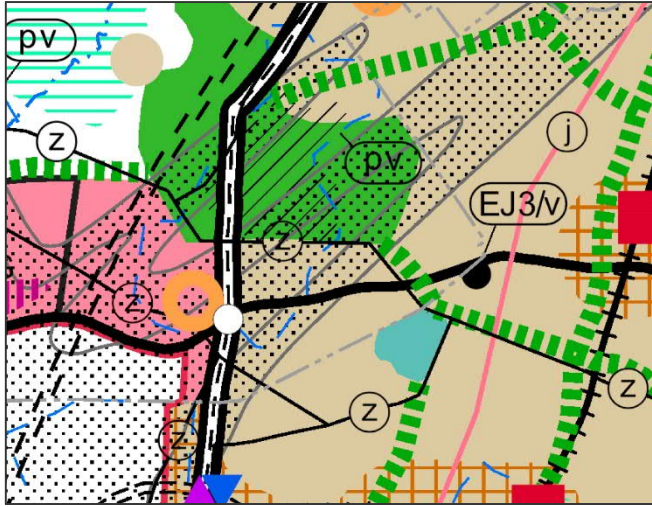
Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa heti asemakaavan tultua voimaan. Alueella on valmiiksi rakennettu kunnallistekniikka ja kadut.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

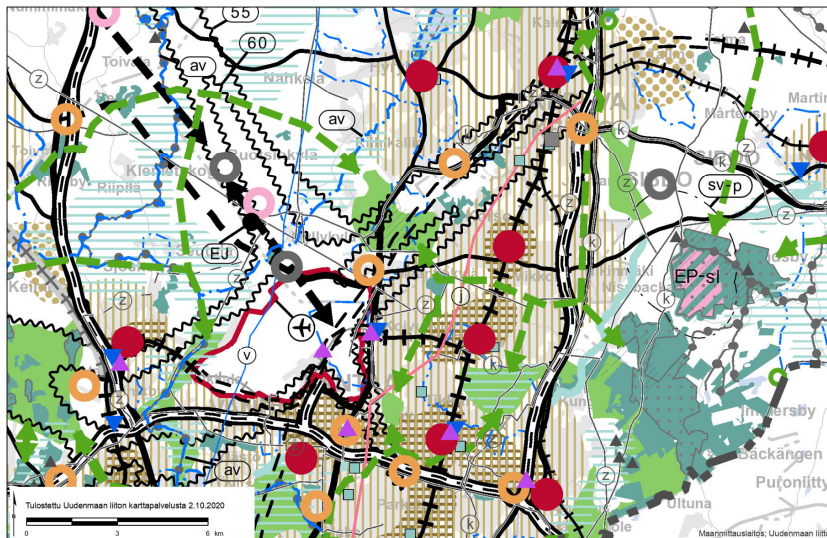
Maakuntakaava



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä 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 hättävää 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 koillispuolelle on esitetty viheryhteystarve.

Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

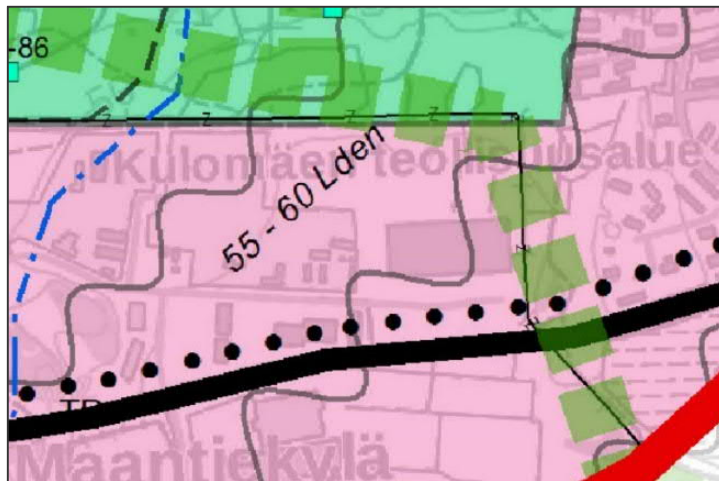


Ote Uusimaa 2050 –kaavasta

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020.

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 koillispuolelle on esitetty viheryhteystarve.

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-asekaavasta

Suunnittelualue rajoittuu voimassa olevaan Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavaan, joka on tullut voimaan vuonna 2008. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta aluetta. Ajantasa-asekaavassa viereinen itäpuoleinen tontti on osoitettu (KTY-17) merkinnällä toimitilarakennusten korttelialueeksi ja länsipuolella toimii vielä asemakaavoittamaton asfalttiasema. Pohjoisessa alue rajoittuu (KTY-17) tonttiin ja pohjoisessa aluetta rajaa katualue (Högberginhaara).

Kortteleiden rakennusoikeus määräytyy rakennusluvun ja tehokkuusluvun mukaan. Rakennusoikeus vaihtelee alueella $e=0,45 - 0,52$ välillä. Tonttijako alueella on ohjeellinen.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Tuusulan kunnan karttapalvelut ja pohjakartta on tarkistettu. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset. Koordinaatisto/korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25/N2000.

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 2020 tontin omistajan hakemuksesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018 otsikolla Kulomäentien työpaikka-alue III. Hanke jatkaa työpaikka-alueen laajentamista. Asemakaavan käynnistämisestä on päättänyt kunnanhallitus 14.4.2020. Suunnittelualueella on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, koskien kiinteistöä 858-411-5-186. Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty Kkl 29.04.2020. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kuulutuksella 17.6.2020.

Viranomaisyhteistyö

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

- Maankäyttö / Tuusulan kunta
- Kunnallistekniikka / Tuusulan kunta

- Rakennusvalvonta / Tuusulan kunta
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.6.–31.7.2020.

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 3.10.–4.11.2019 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 3 lausuntoa.

Caruna Oy ilmoittaa alueella olevan sähkönjakelu verkostoa. Caruna Oy toivoo, että asemakaavan kaavamääräyksiin kirjataan teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Högberginhaaran jatke II asemakaavasta, kaava nro 3623. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Högberginhaaran jatke II -asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ehdotus

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 5.11.2020 – 4.12.2020 aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Asemakaavasta saatiin 3 kpl lausuntoja. Lausunnot lisätään asemakaava-aineistoon liitteeksi. Uudenmaan ELY-keskuksella ja HSL:llä ei ole ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Caruna Oy on lausunut asemakaava ehdotuksesta: Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistorakennuksien sekä teollisuus- ja varistorakennuksien rakentamisen tontille. Alueen tuleva rakentaminen edellyttää sähköhuollon varmistamiseksi uusien muuntamoiden rakentamista. Kaavaan ei ole kuitenkaan tarkoituksen mukaista merkitä muuntamoiden rakennuspaikkoja, vaan niiden sijaintipaikat ja toteutustapa tullaan määrittelemään osana tulevien kiinteistöjen liittymäsuunnittelua. Kaavan vaikutuksista sähköjakeluun otetaan kantaa tarkemmin kaavan tarkentuessa. Toivomme, että kaavamääräyksiin kirjataan teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti pyritään käyttämään ulos asennettavia puistomuuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa siten, että se on helposti luokse päästävässä ja huollettavissa. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine:

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistölle tarpeellisia muuntamoita ilman erillistä määräystä.

Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin hyväksytään hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 21.10.2020

Kaavoituspäällikkö

Kaavasuunnittelija

Anne Olkkonen

Lauri Kopposela

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	09.10.2020
Kaavan nimi	HÖGBERGINHAARAN JATKE II		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3623
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2758	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,2758
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2758	100,0	17000	0,52	3,2758	17000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,2758	100,0	17000	0,52	3,2758	17000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2758	100,0	17000	0,52	3,2758	17000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,2758	100,0	17000	0,52	3,2758	17000
KTY	3,2758	100,0	17000	0,52	3,2758	17000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Högberginhaaran jatke II

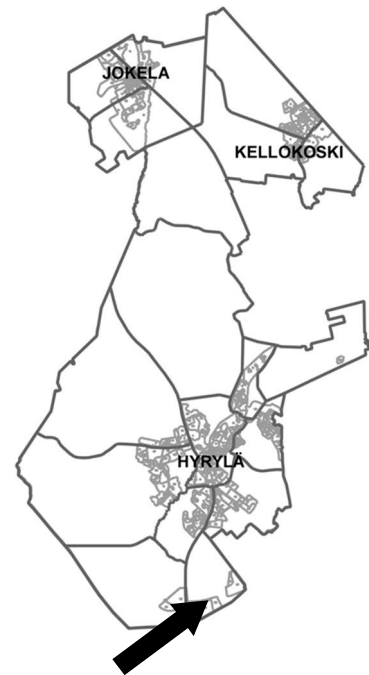
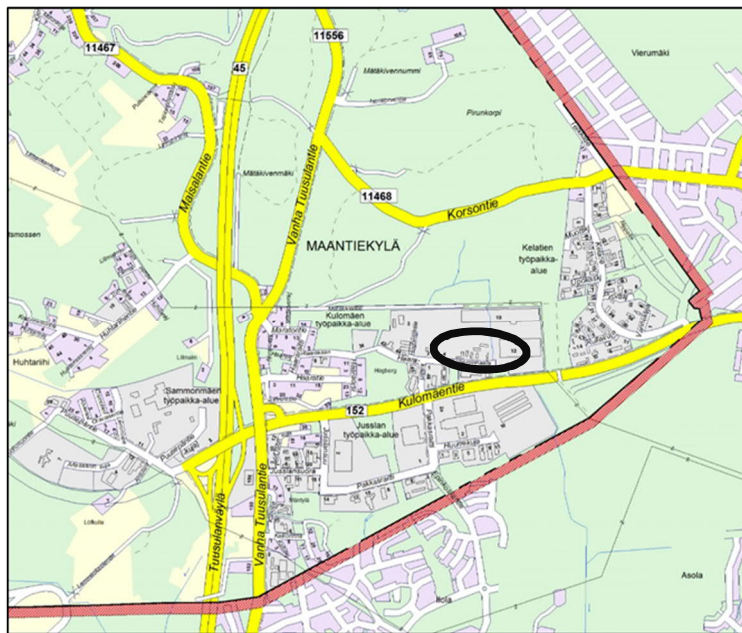
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
nro 3623

Etelä-Tuusulassa sijaitsevan Kulomäen työpaikka-alueen toimintaa selkeytetään kaavoittamalla jo yritystoimintaa palveleva asemakaavoittamaton alue toimitila alueeksi.

TUUSULA

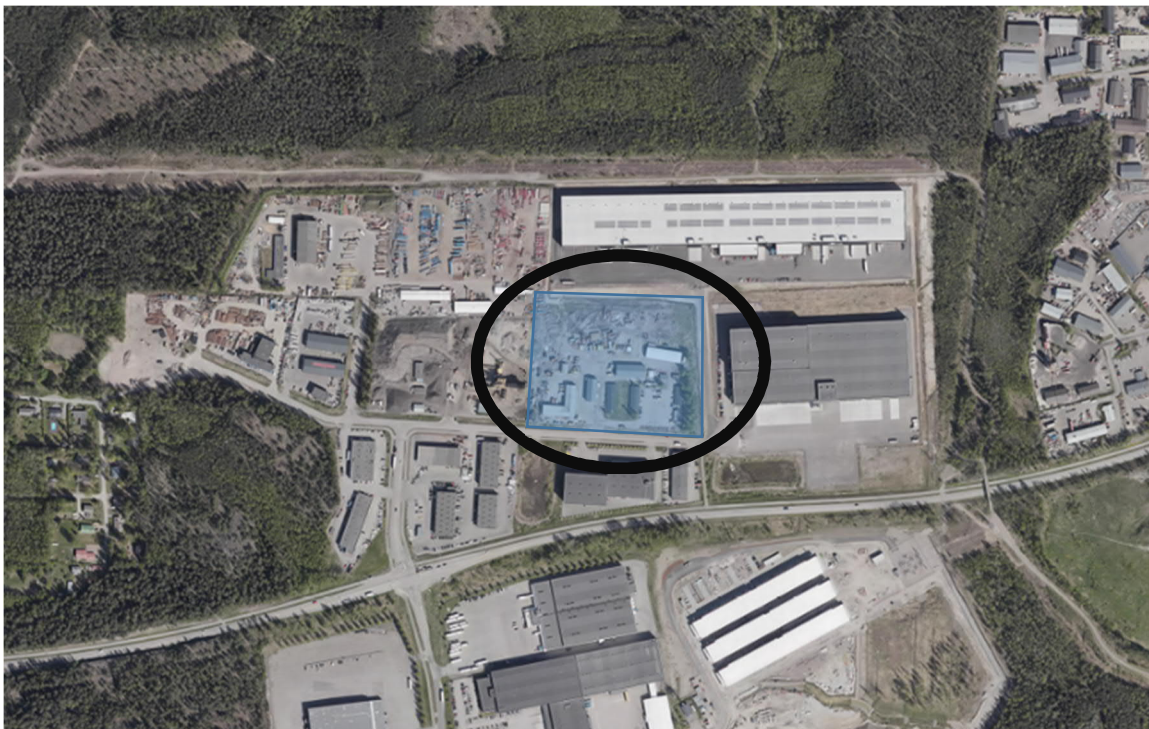
Rakentamisen
taidetta.

Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Maantiekylässä Kulomäen työpaikka-alueella ja lähellä Helsinki-Vantaan lentoasemaa sekä tulevaa Kehä IV:ää (Kulomäentie).

Suunnittelun tavoitteet ja alue

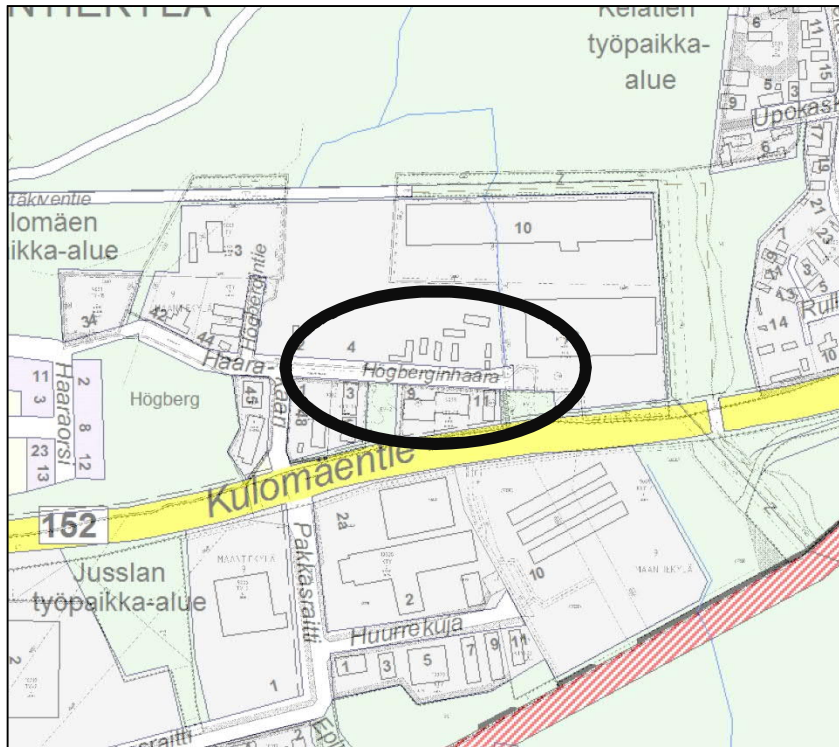


Sinisellä on rajattu hakemusalue ja mustarajaus on tarkastelualueetta

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheissa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavamuutoksen tarkoitus on tukea yritystoimintaa Tuusulan kunnan strategian mukaisesti. Kulomäentien työpaikka-aluea kehitetään kaavoittamalla jo olemassa olevaa teollista toimintaa palvelevaa aluetta. Tuusulan talousarvion ja kuntastrategian mukaisesti keskitytään kaavatoissa valittaviin kärkihankkeisiin. Kertytämme työpaikkatonttivarantoa. Mahdollistamme työpaikkoja tuovien yritysten kasvua ja sijoittumista Tuusulaan.

OAS rajaus



Osallistuminen ja aineistot

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/**Kaavoitus**/Vireillä olevat kaavahankkeet

https://www.tuusula.fi/sivu.tpl?sivu_id=1937. Materiaaliin voi tutustua TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään viimeistään 31.7.2020.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA tai sähköpostilla kaavoitus@tuusula.fi

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee kaavaehdotukseen. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tekninen lautakunta
 - Tuusulan veden johtokunta
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Jokelan yrittäjät
 - Kellokosken yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
 - Hyrylän kehittämisverkosto

- Riihikallion kehittämisverkosto
- Kotiseutu- ja asukasyhdistykset
 - Tuusula-Seura
- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy
 - Fortum Power and Heat Oy

Vaikutusten arviointi

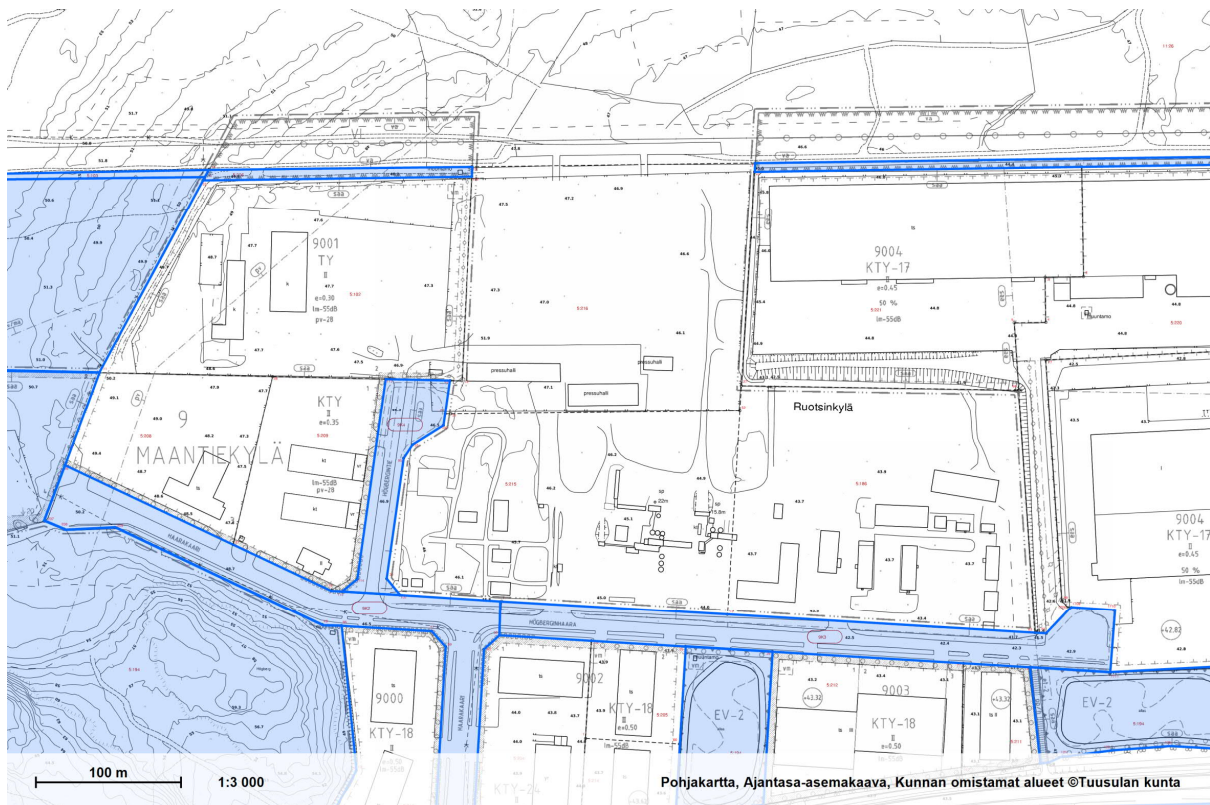
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

Alueella oleva asemakaavoittamaton alue, joka toimii tällä hetkellä varastokenttänä, on tarkoitus asemakaavoittaa KTY eli toimitilarakennusten korttelialueeksi.

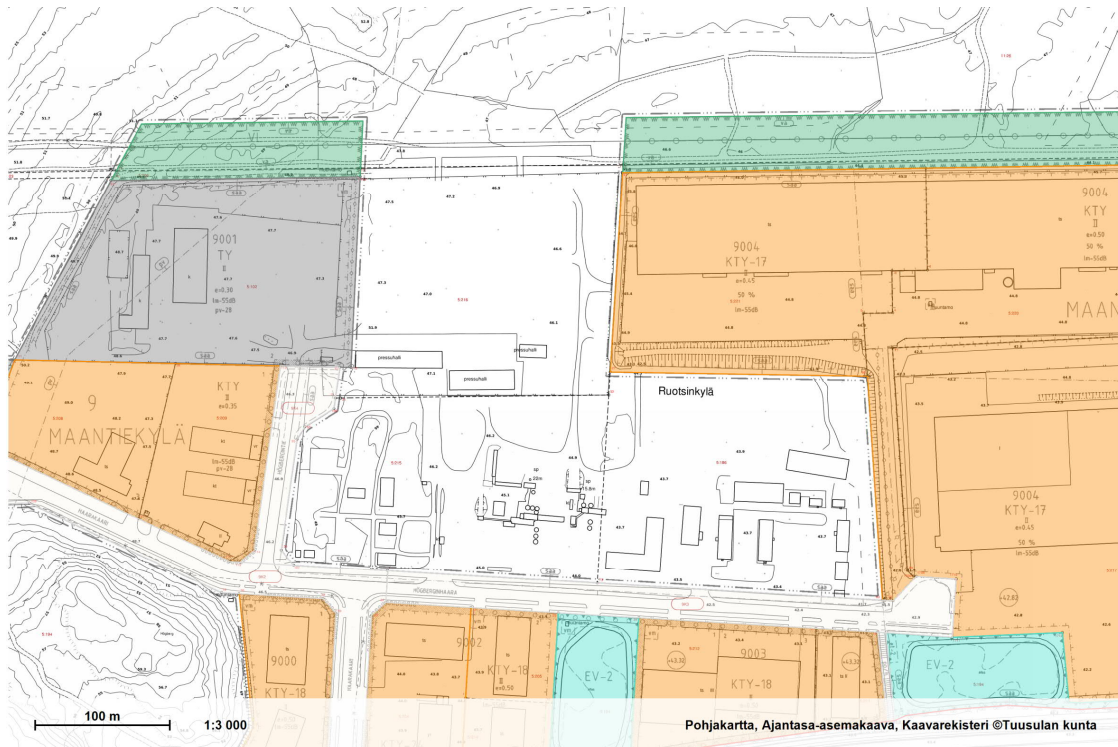
Suunnittelualue on suurelta osin yksityisomistuksessa. Kunnan maanomistus alueella rajoittuu lähinnä katu- ja suojaviheralueisiin.

Kaavoitus on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevat maankäyttösopimukset tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa. Kunnanhallitus on kokouksessaan 14.4.2020 päättänyt todeta, että kaavamuuotos on Tuusulan kunnan kannalta tärkeä yrityshanke, joten kaavatyö käynnistetään kiireellisenä kärkihankkeena.



Asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen. Sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa.

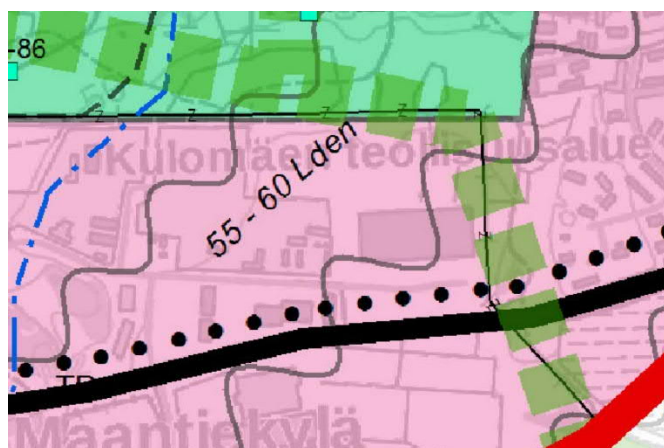
Suunnittelualue rajoittuu voimassa olevaan Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavaan, joka on tullut voimaan vuonna 2008. Osa alueesta on asemakaavoittamaton alue. Ajantasa-asemakaavassa viereinen itäpuoleinen alue on osoitettu (KTY-17) merkinnällä toimitilarakennusten korttelialueeksi ja länsipuolella on (TY) teollisuusrakennusten korttelialue. Kortteleiden rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun mukaan. Tonttijako on ohjeellinen.



Ote ajantasa-asemakaavasta (6.8.2019)

Aluetta koskee Maantiekylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa alueen pohjoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja eteläinen osa työpaikkarakentamisen alueeksi (TP8).

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 länsipuolelle on merkitty ekologinen yhteystarve.



Ote alustavasta Yleiskaava 2040 kaavaehdotuksesta (30.5.2018)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman 15.5.2020. Kaavassa käsitellään muun muassa elinkeinoja ja innovaatiotoimintaa, logistiikkaa, tuulivoimaa, viherrakennetta sekä kulttuuriympäristöjä. Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu lentomelualueelle. Lentomelualueelle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Asemakaavan osalta

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija, p. 040 314 3521,

lauri.kopposela@tuusula.fi

Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Henna Lindström, vs. kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

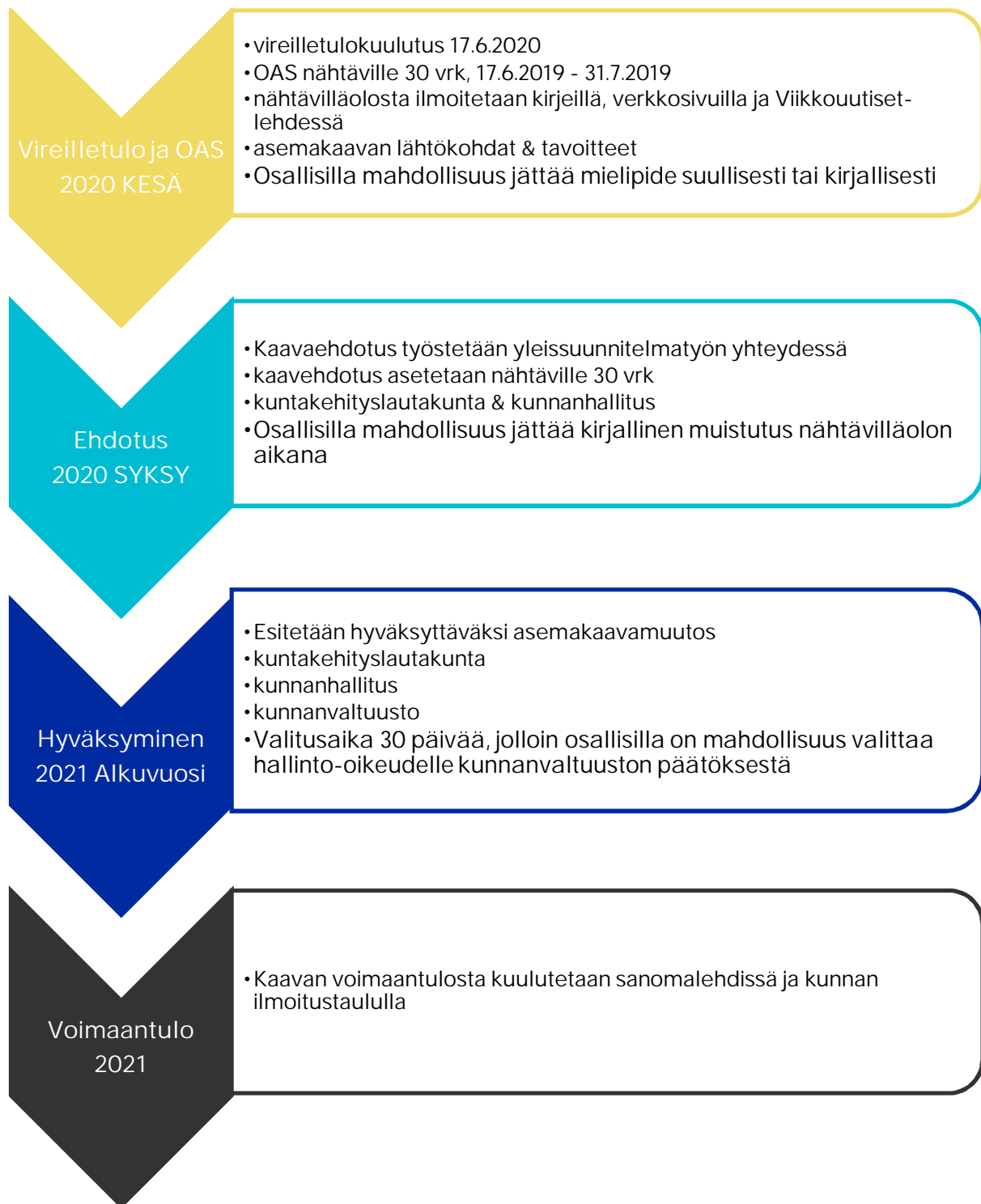
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

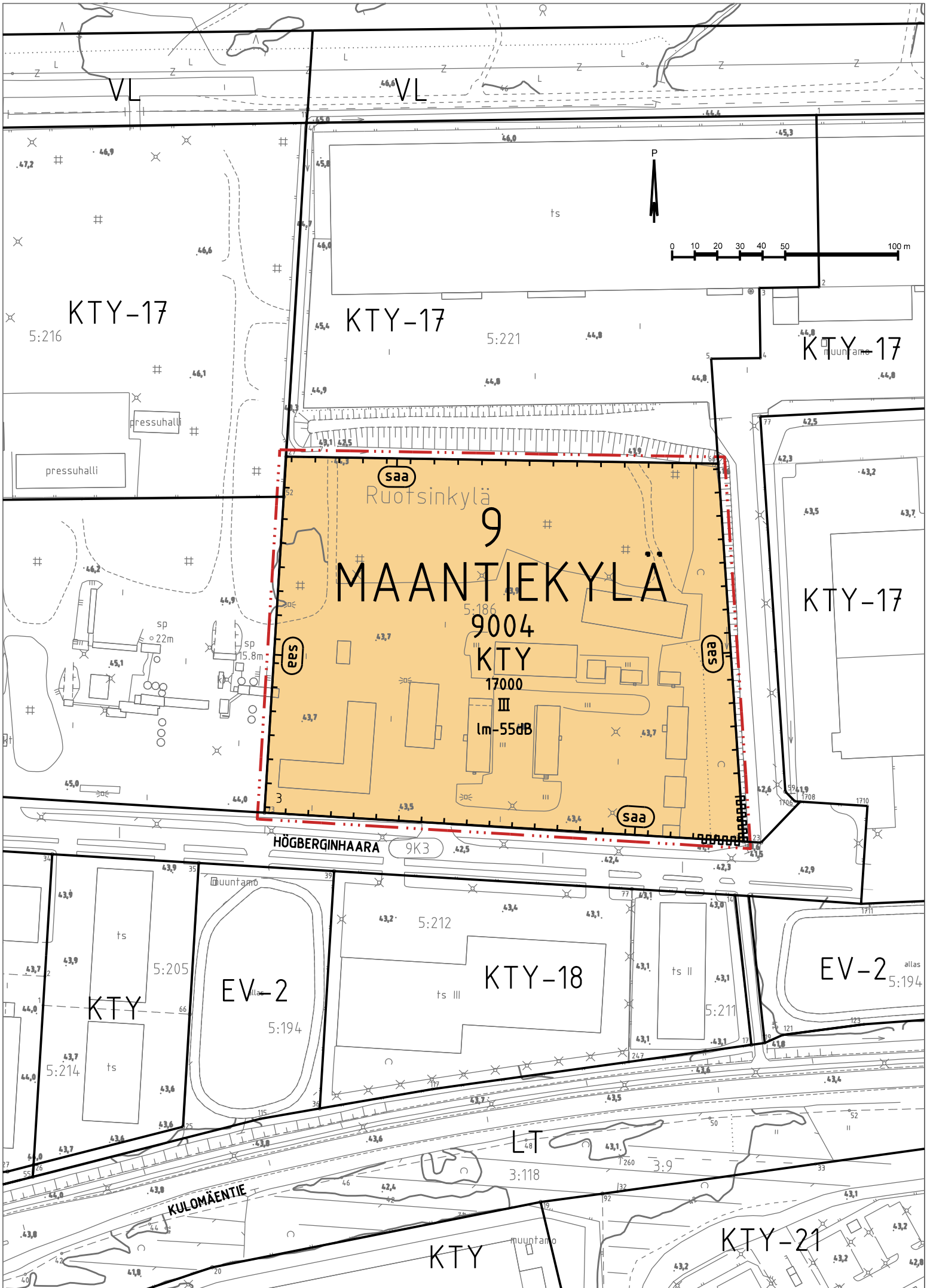
Liikenne, kunnallistekniikka

Tomi Hurme, insinööri, p. 040 314 3568,

tomi.hurme@tuusula.fi

Kaavoituksen eteneminen





HÖGBERGINHAARAN JATKE II

Asemakaava

9. kunnanosa, MAANTIEKYLÄ 1:2000

Asemakaavalla muodostuu osa korttelia 9004.

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus xx.xx.2020

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset.
Koordinaatisto/korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25/N2000.

Tuusulassa xx.xx.2020

Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti
nähtävillä xx.x.20xx-xx.x.20xx

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.x.20xx § x tekemän päätöksen
kanssa todistaa:

Tuusulassa xx.xx.2020

xx xx
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	KV
KH	L.V
MRA 27 §	Voimaantulo
KKL	3623
KH	

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Toimitilarakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

9

Kunnanosan numero.

MAA

Kunnanosan nimi.

9004

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

III

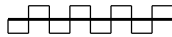
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osansuurimman sallitun kerrosluvun.

17000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

lm-55dB

Lentomeluvyöhyke (LDEN yli 55 dB).
Liike- ja toimistohuoneistoissa tulee alittaa valtioneuvoston
993 / 1992 mukainen ohjearvo sisätiloissa (LAeq 7-22 45 dB).



Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja jonka maaperä tulee puhdistaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle ennen rakentamista.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tontilla tulee jättää vähintään 5 % tontin pinta-alasta rakentamatta ja vettä läpäiseväksi viheralueeksi. Suositellaan, että alueelle rakennetaan painanne ja aluetta käytetään lumen läjittämistä varten. Mikäli alueelle kohdistuu runsaasti liikennettä, on tontille rakennettava öljynerotuskaivot.

Hulevesien laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota eikä korttelialueelta muodustuvien hulevesien laatu saa vaarantaa Kulomäentien eteläpuolisen Kylmäojan vedenlaatua tai lisätä sen tulvimisriskiä. Hulevesien viivytukseen on kiinnitettävä huomiota tulvariskin takia.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman hulevesien viivytyksestä.

Rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakentaa tilapäisiä varastoja ja muita suojia tai katoksia 10% rakennusoikeudesta.

Piha-alueet on aidattava. Aidan ei tarvitse olla umpinainen.

Tontin rajan läheisyydessä olevat ulkovarastointialueet ja katokset on aidattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle, virkistysreiteille tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan - vähintään 250 cm korkealla umpiaidalla. Umpiaidan rakennustavan ja värin on sopeuduttava rakennuksiin.

Kellaria ei saa rakentaa.

Kortteleiden rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäistä, hyvälaatuista ja hillittyä arkkitehtuuria noudattaen.

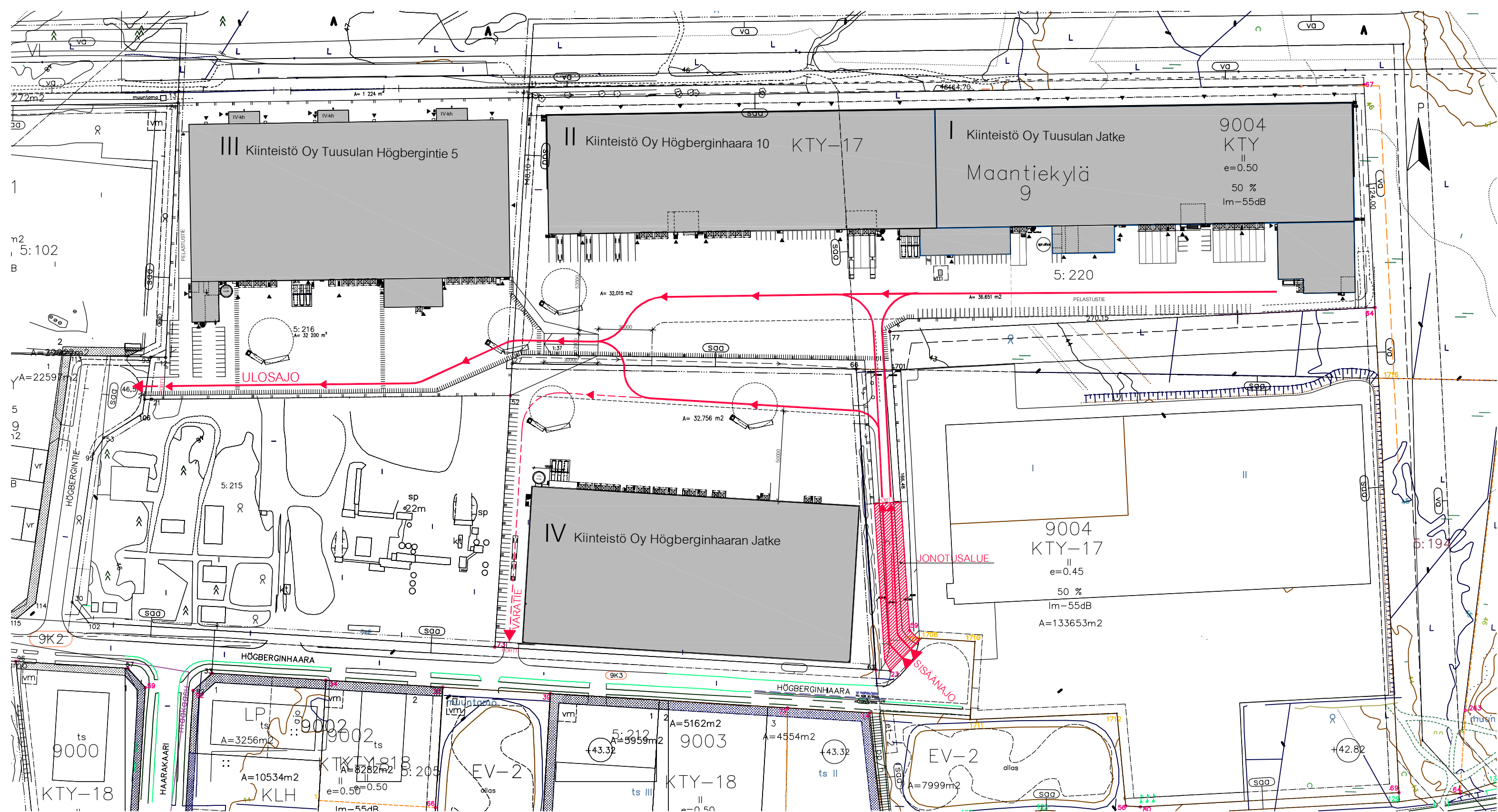
Alueelle rakennettavat katokset sisältyvät kerrosalaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

- liiketilat	1 ap / 35 kem ²
- toimistotilat	1 ap / 50 kem ²
- teollisuustilat	1 ap / 100 kem ²
- varastotilat	1 ap / 200 kem ²

Kortteliin saa sijoittaa logistiikkatoimintoja.

Kortteliin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä päivittäistavarakauppaa.



Liikennemäärät: Aamupäivä klo 6:00 - 12:00
Raskas liikenne 30-40 ajoneuvoa

Päivä/ilta klo 12:00 - 20:00
Raskas liikenne 30-40 ajoneuvoa

Yö klo 20:00 - 6:00
Raskas liikenne 10-20 ajoneuvoa

Liikennemäärät yhteensä/vrk: I-IV -vaihe 70-100 ajoneuvoa
I-III -vaihe 50-70 ajoneuvoa

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25 | Korkeusjärjestelmä N2000

Versio Rakennuskohde

Höberginhaara II / Jatke
Höberginhaara, Tuusula

Piirustuksen sisältö

Asemapiirros
Liikennekaavio

Piirustuslaji

Luonnos

Mittakaava

1:1500

Piirustusnumero

A3

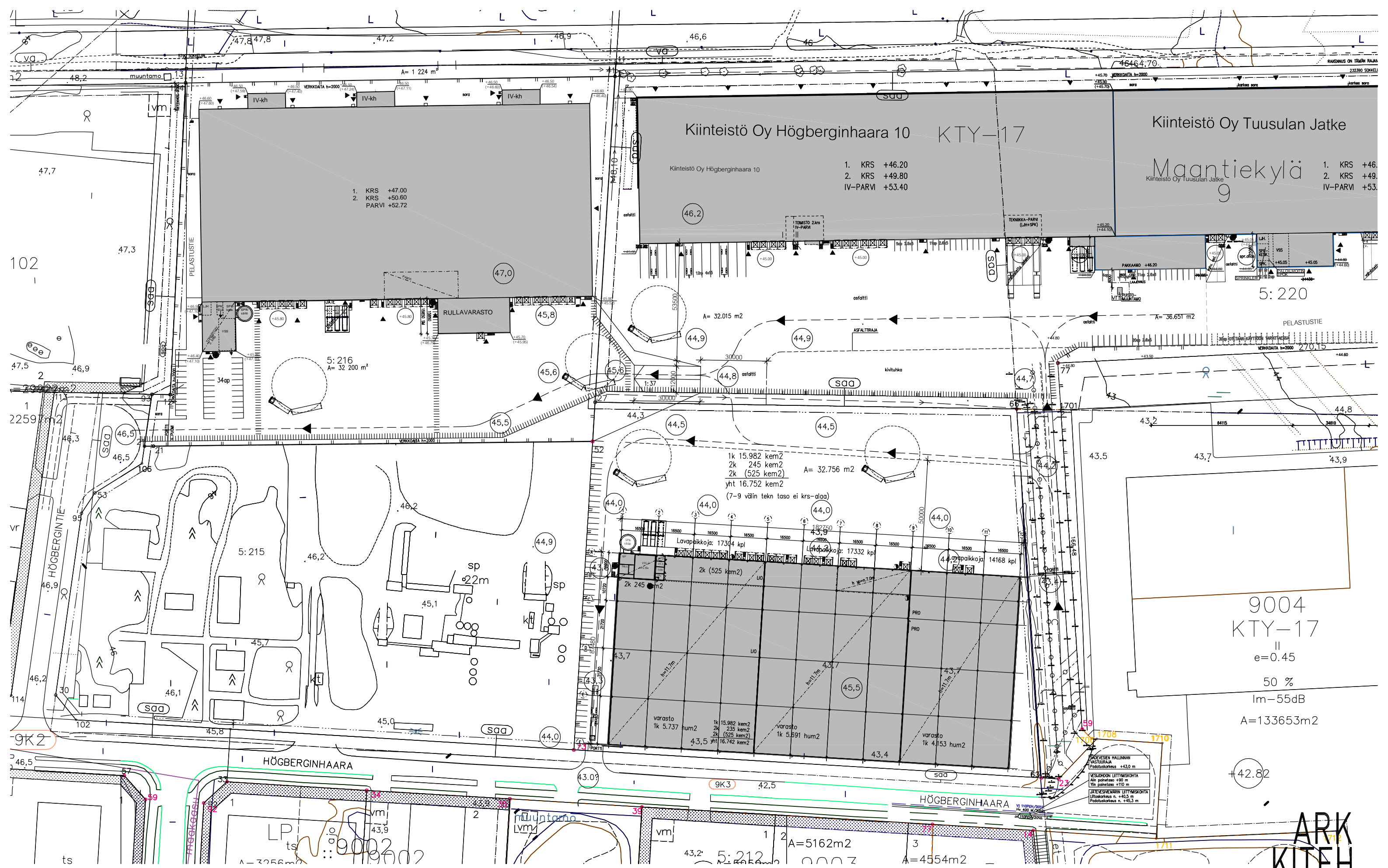
Päiväys

24.09.2020

Suunnittelija

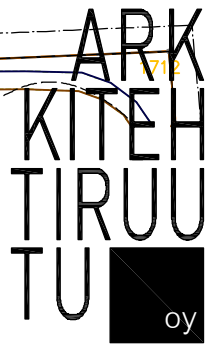
Arkkituutu Oy, Riku Aramo
riku.aramo@arkkituutu.fi
+358 40 766 1520 | www.arkkituutu.fi

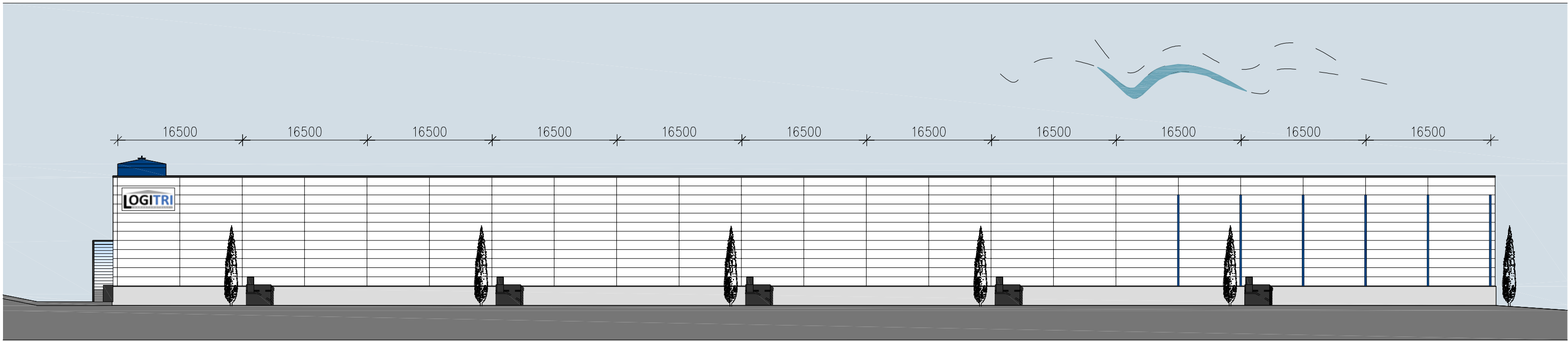




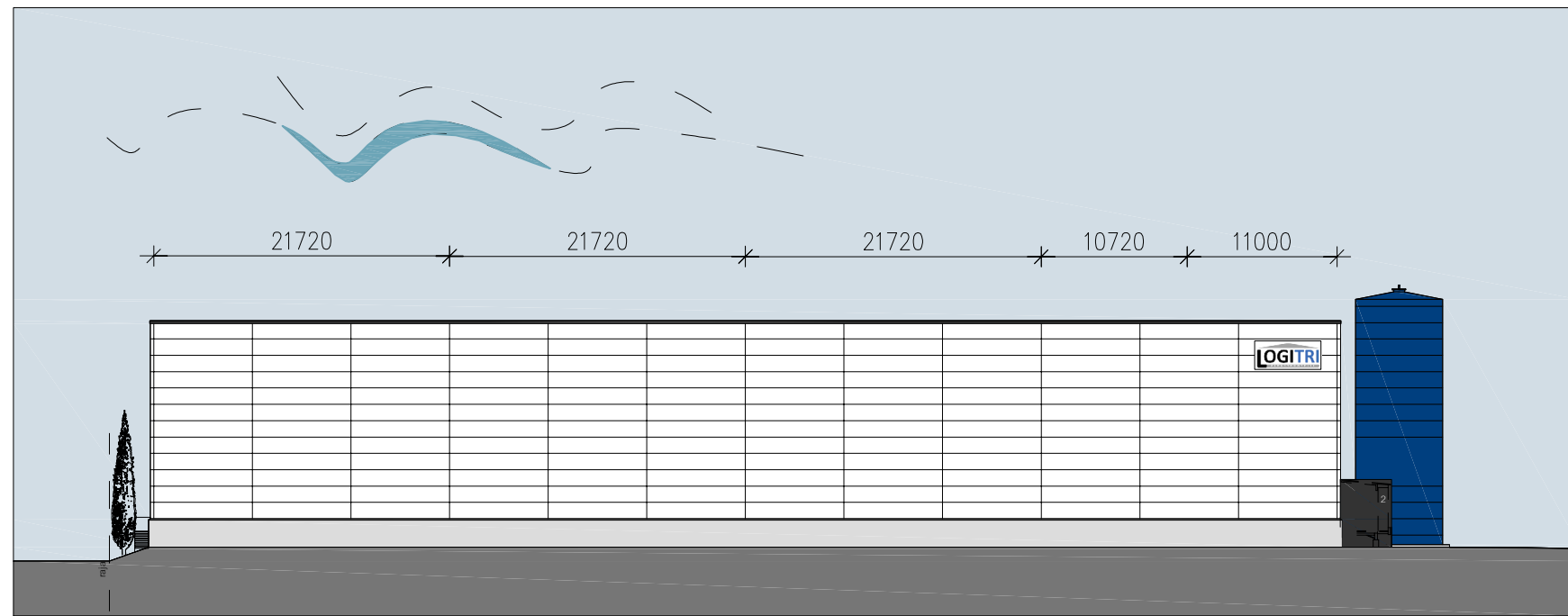
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25 | Korkeusjärjestelmä N2000

Versio	Rakennuskohde	Piirustuksen sisältö	Piirustuslaji	Mittakaava	Piirustusnumero	Päiväys	Suunnittelija
	Höberginhaara II / Jatke	Asemapiirros	Luonnos	1:1500	A3	15.09.2020	Arkkitehtiruutu Oy, Riku Aramo
	Höberginhaara, Tuusula						riku.aramo@arkkitehtiruutu.fi +358 40 766 1520 www.arkkitehtiruutu.fi





JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU ITÄÄN

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25 | Korkeusjärjestelmä N2000

Versio Rakennuskohde

Högberginhaara II / Jatke
Högberginhaara, Tuusula

Piirustuksen sisältö

Julkisivut
etelään ja itään

C

Piirustuslaji

Luonnos

Mittakaava

1:500

Piirustusnumero

A3

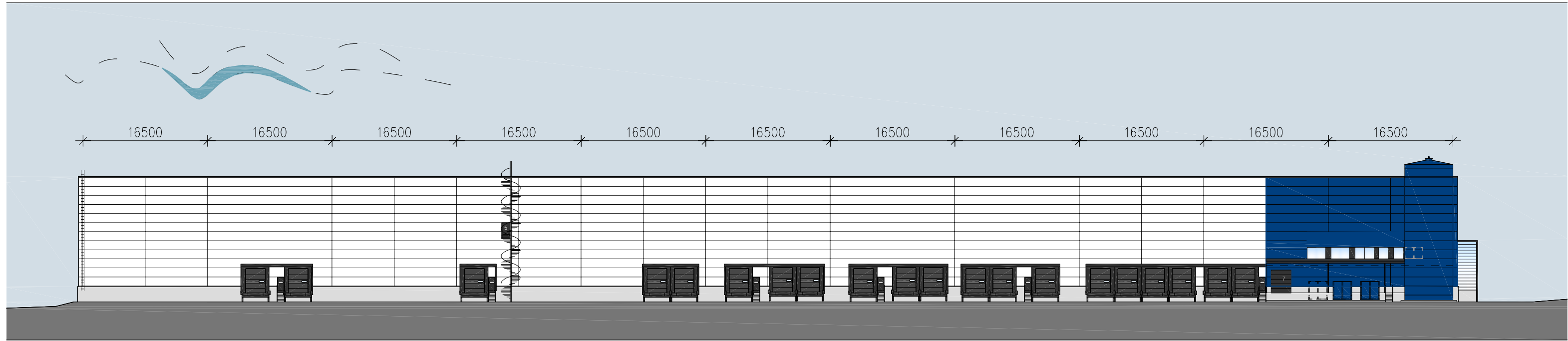
Päiväys

15.09.2020

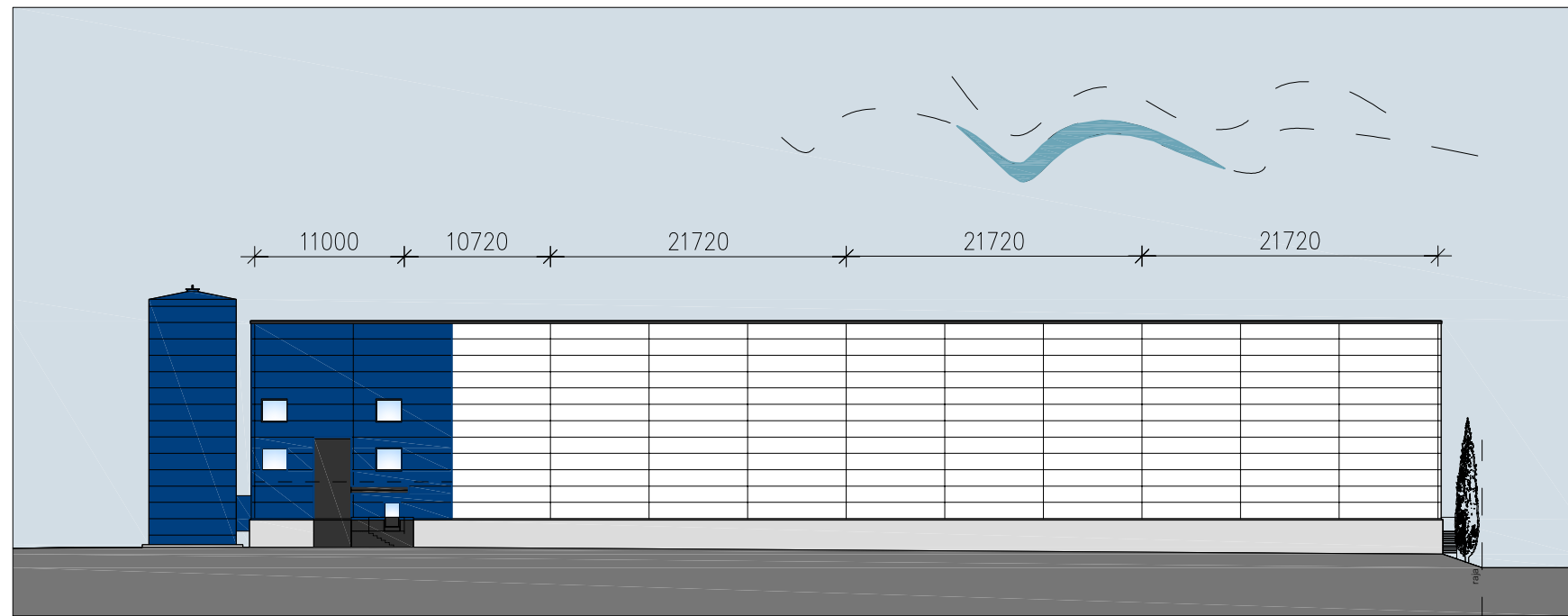
Suunnittelija

Arkkitiruutu Oy, Riku Aramo
riku.aramo@arkkitehritiruutu.fi
+358 40 766 1520 | www.arkkitehritiruutu.fi

ARK
KITEH
TIRUU
TU
oy



JULKISIVU POHJOISEEN



JULKISIVU LÄNTEEN

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25 | Korkeusjärjestelmä N2000

Versio

Rakennuskohde

Högberginhaara II / Jatke
Högberginhaara, Tuusula

Piirustuksen sisältö

Julkisivut
pohjoiseen ja länteen

C

Piirustustyyppi

Luonnos

Mittakaava

1:500

Piirustusnumero

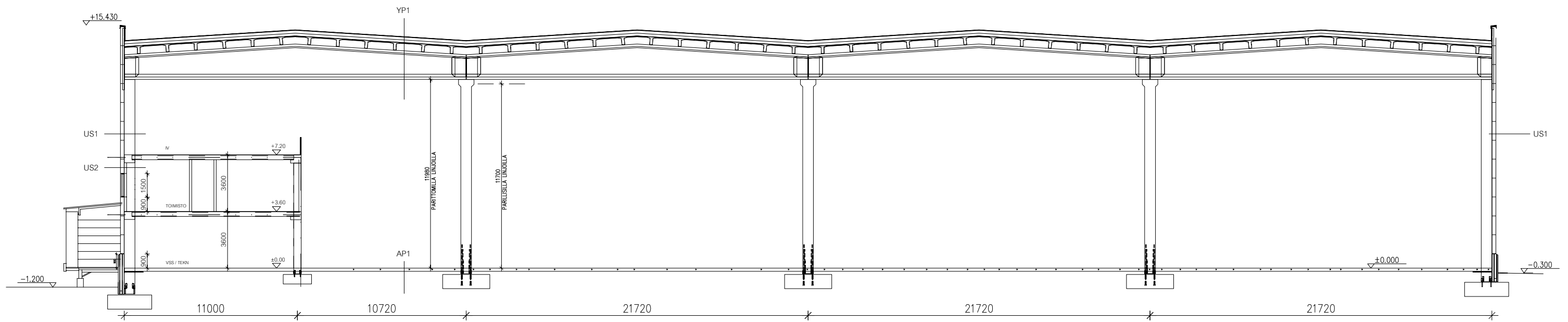
A3

Päiväys

15.09.2020

Suunnittelija

Arkkituuri Oy, Riku Aramo
riku.aramo@arkkituuri.fi
+358 40 766 1520 | www.arkkituuri.fi



Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25 | Korkeusjärjestelmä N2000

Versio Rakennuskohde

Högberginhaara II / Jatke
Högberginhaara, Tuusula

Piirustuksen sisältö

Leikkaus A-A

C

Piirustuslaji

Luonnos

Mittakaava

1:250

Piirustusnumero

A3

Päiväys

15.09.2020

Suunnittelija

Arkkitheiruutu Oy, Riku Aramo

riku.aramo@arkkitechiruutu.fi
+358 40 766 1520 | www.arkkitechiruutu.fi