



HÖGBERGINHAARA 10 ASEMAKAAVAN MUUTOS nro 3621

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaavamuutoksen tarkoitus on tukea yritystoimintaa Tuusulan kunnan strategian mukaisesti. Kulomäentien työpaikka-alueen osoitteessa Högberginhaara 10 sijaitsevaa yritystonttia tehostetaan nostamalla tonttitehokkuutta.

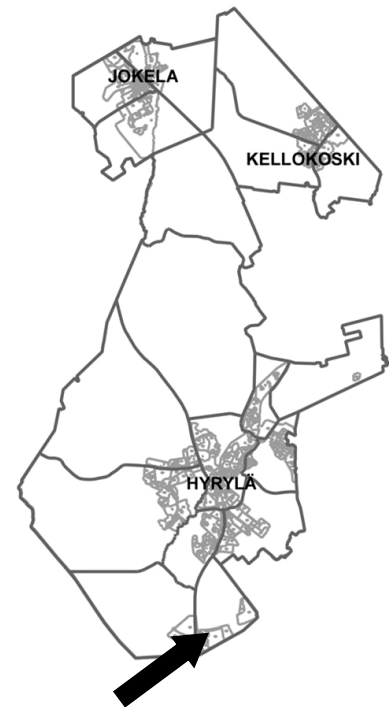
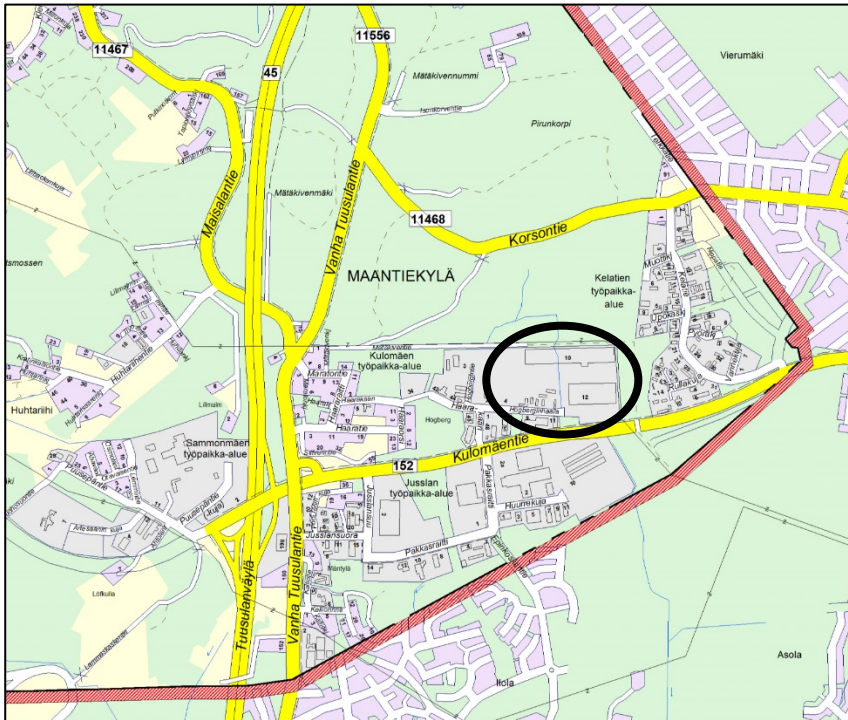
Suunnittelun tavoitteet ja alue



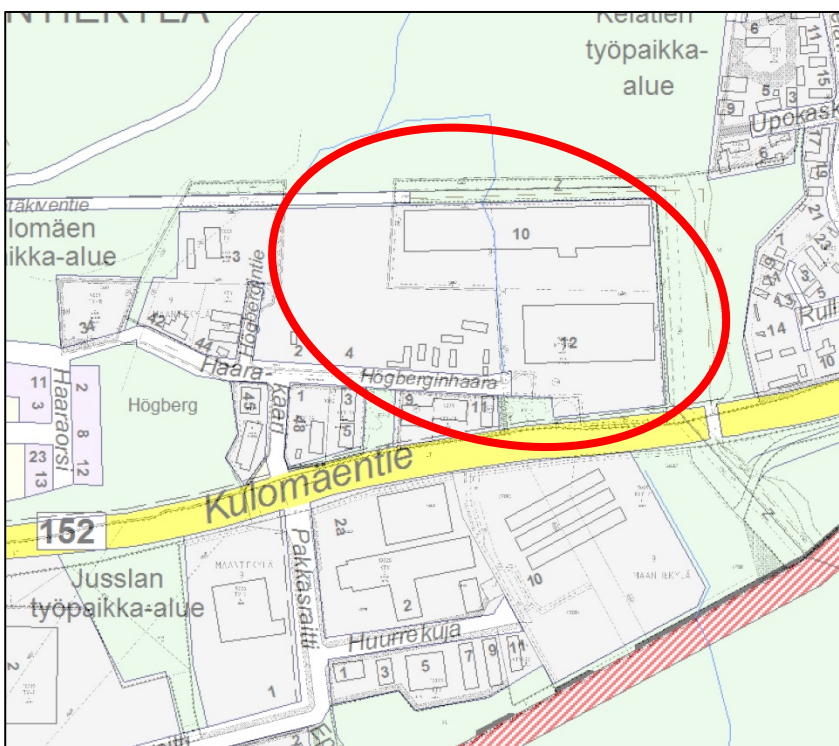
Suunnittelualue sijaitsee Maantiekylässä Kulomäen työpaikka-alueella ja Etelä-Tuusulassa lähellä Helsinki-Vantaan lentoasemaa sekä tulevaa Kehä IV:ää (Kulomäentie). Tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä korottamalla nykyistä 0.45 tonttitehokkuutta. Suunnittelualueen itälaidalla on tarve 2 000 k-m² lisärakentamiselle. Kokonaisuudessaan tavoitteena on nostaa suunnittelualueen tehokkuudeksi noin 0.5-0.7. Samalla tarkistetaan muut asemakaavan ajanmukaistamistarpeet.



Suunnittelualueen sijainti



OAS suunnittelurajaus





Osallistuminen ja aineistot

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937. Materiaaliin voi tutustua TuusInfo-fossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Asemakaava prosessin aikana järjestetään tarvittaessa asukastilaisuus. Asukastilaisuuteen kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnitteliijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 30.11.2018**.

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 nähtävillä olojen 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 esitetyistä asemakaavan muutoksesta. Mikäli kaavatyössä päädytään vähäiseen kaavamuutokseen, lopullisen päätöksen esitettyyn kaavamuutokseen tekee kuntakehityslautakunta.

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
 - 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 Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, Fortum Power and Heat Oy ja muut mahdollisesti alueella toimivat verkonrakentajat.

Vaikutusten arviointi

MRL 9§ ”Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, 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.

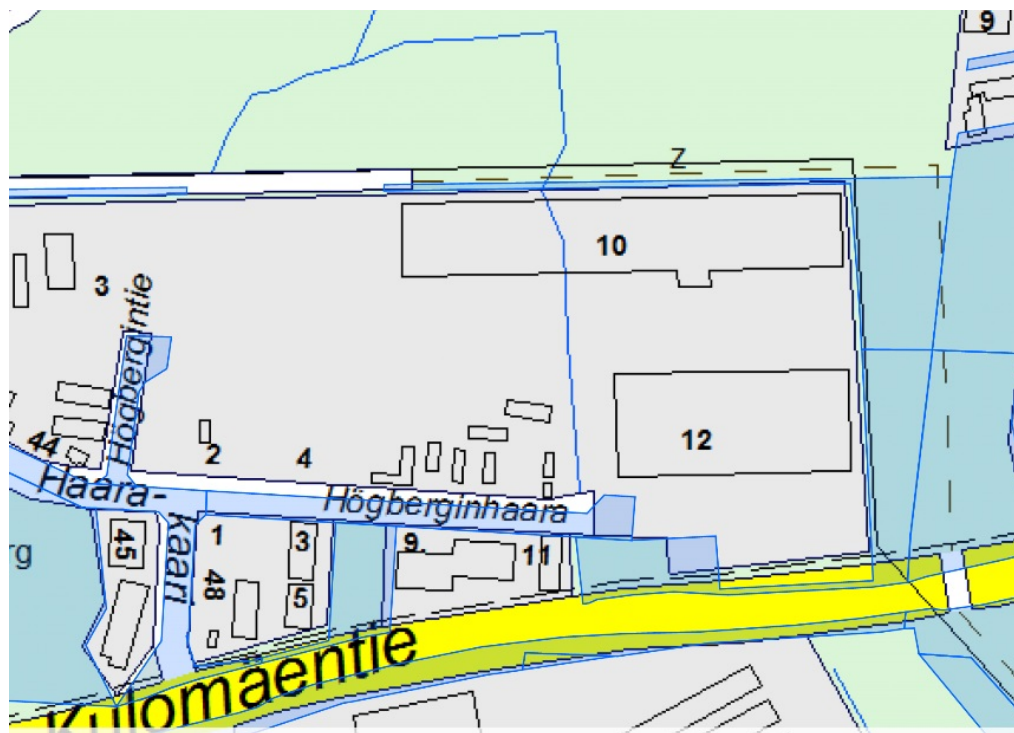


Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee tällä hetkellä yksi vastavalmistunut Logitrin logistiikkarakennus (32 269 k-m²). Rakennuspaikan rakennusoikeus on käytetty ja rakennusta on tarve laajentaa rakennusoikeutta nostamalla.

Suunnittelualue on suurelta osin yksityisomistuksessa. Kunnan maanomistus alueella rajoittuu lähinnä katu- ja suojaviheralueisiin. Pohjoisosan tontti jakautuu kahteen kiinteistöön, joilla on molemmilla eri omistaja.

Kaavoitus on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevat maankäyttö-sopimukset tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa. Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.10.2018 päättänyt todeta, että kaavamuutos on Tuusulan kunnan kannalta tärkeä yrityshanke, joten kaavatyö käynnistetään kiireellisenä kärkihankkeena.



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

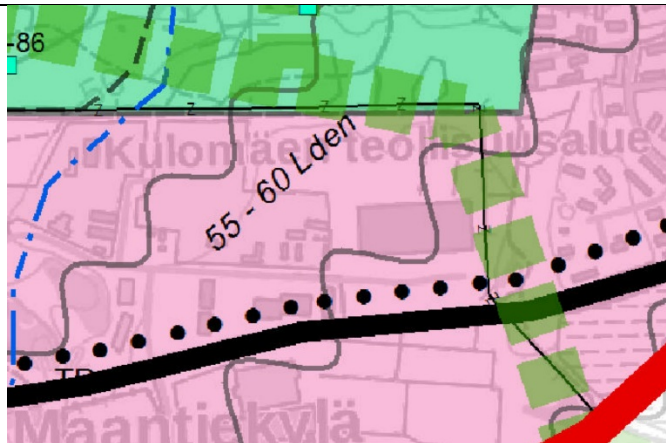
Suunnittelualueella on voimassa Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaava, joka on tullut voimaan vuonna 2008. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta aluetta. Kortteli 9004 on merkitty asemakaavassa toimitilarakennusten kortteli-alueeksi (KTY-17). Korttelin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.45$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



Ote ajantasa-asetmakaavasta (9.10.2018)

Aluetta koskee Maantiekylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa alueen pohjoisosaa 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)

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 haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Asemakaavan osalta

Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija, p. 040 314 2017,
vilma.karjalainen@tuusula.fi,
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Liikenne, kunnallistekniikka

Touko Määttä insinööri, p. 040 314 4552,
touko.maatta@tuusula.fi



Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo ja OAS marraskuu 2018

- vireilletulokuulutus
- OAS nähtäville 30 vrk, 1.11.2018-30.11.2018
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla ja Viikkouutisissa
- asemakaavan lähtökohdat & tavoitteet
- Osallisilla mahdollisuus jättää mielipide suullisesti tai kirjallisesti*

Ehdotus joulukuu 2018/ tammikuu 2019

- Kaavaehdotus työstetään yleissuunnitelmatyön yhteydessä
- kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk
- kuntakehityslautakunta & kunnanhallitus
- Osallisilla mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus nähtävilläolon aikana*

Hyväksyminen maalis-toukokuu 2019

- Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos
- kuntakehityslautakunta
- kunnanhallitus (ei vähäisessä)
- kunnanvaltuusto (ei vähäisessä)
- Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä*

Voimaantulo kesäkuu 2019

- Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla