

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	20.12.2018
Kaavan nimi	HÖGBERG TINHAARA 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.10.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3621
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6652	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6652

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	3,6652	100,0	18326	0,50		1833
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6652	100,0	18326	0,50		1833
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,6652</b>	<b>100,0</b>	<b>18326</b>	<b>0,50</b>		<b>1833</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6652	100,0	18326	0,50		1833
KTY	3,6652	100,0	18326	0,50		1833
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



## 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.**

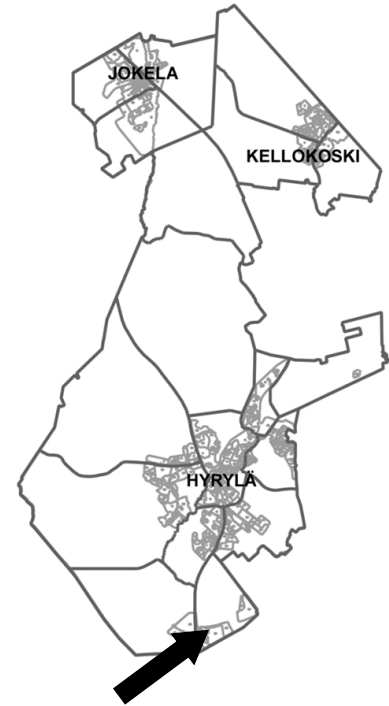
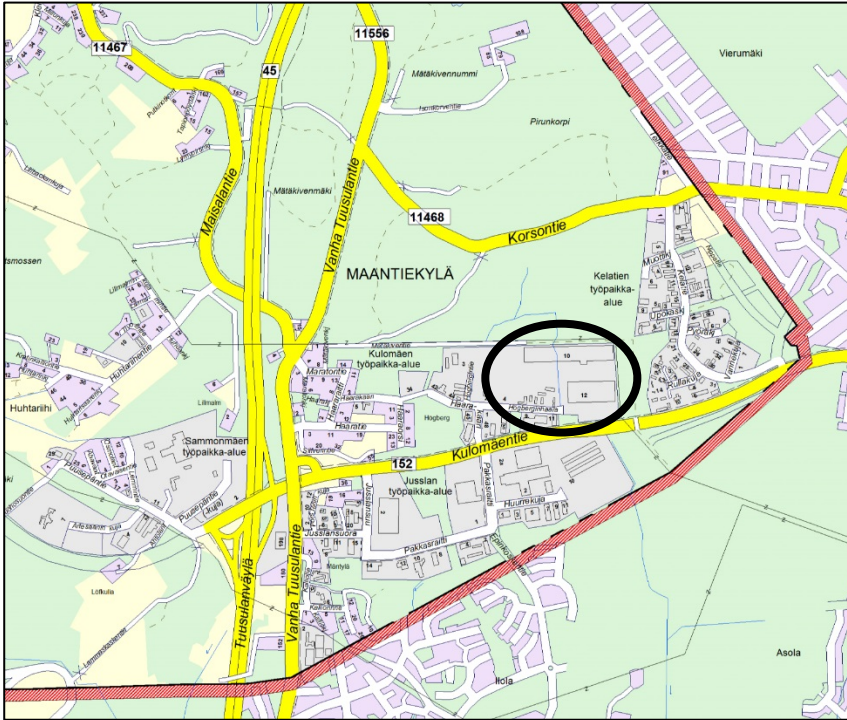
#### Suunnittelun tavoitteet ja alue



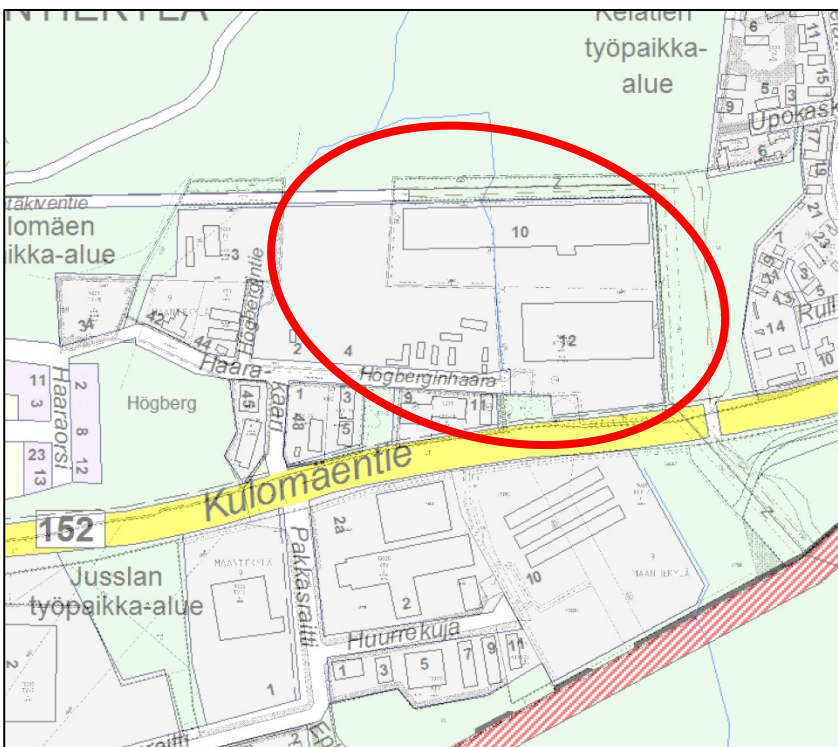
Suunnittelualue sijaitsee Maantiekylässä Kulomäen työpaikka-alueella ja Etelä-Tuusulassa lähellä Helsinki-Vantaan lentoasemaa sekä tulevaa Kehä IV:ää (Kulomäentie). Tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä korottamalla nykyistä 0.45 tonttitehokkuutta. Suunnittelualueen itälaidalla on tarve 2 000 k-m<sup>2</sup> 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](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](mailto:kaavoitus@tuusula.fi)

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee kaavaehdotukseen. Ehdotuksen nähtävillä 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 kaavatyoössä 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 selvittävä 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.

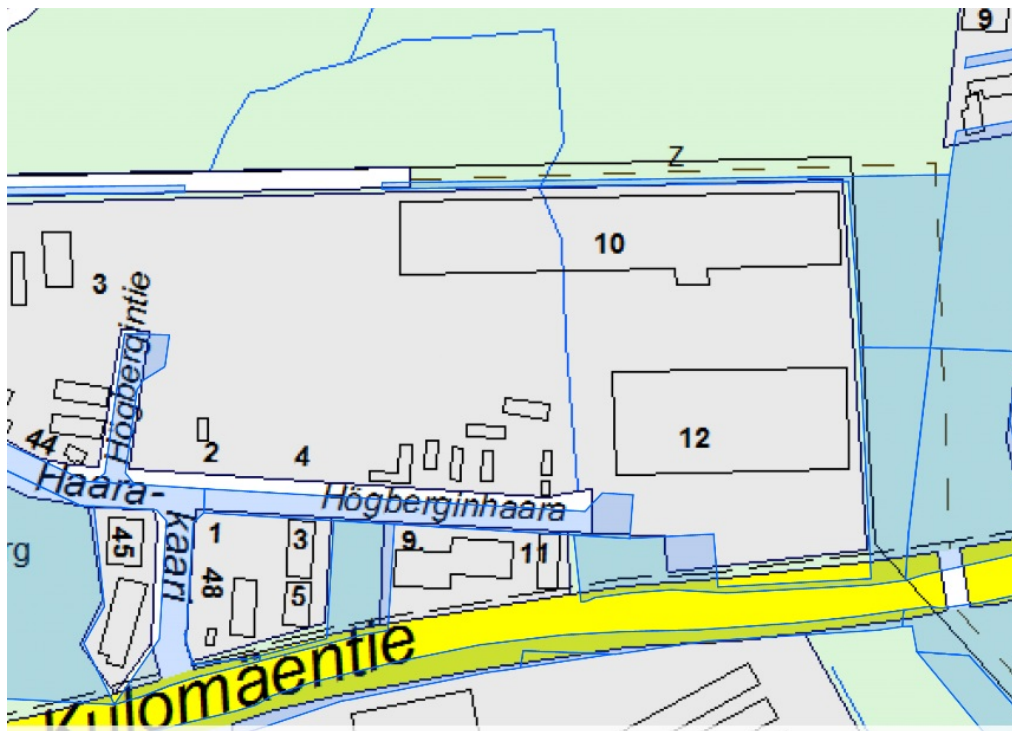


## Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee tällä hetkellä yksi vastavalmistunut Logitrin logistiikkarakennus(32 269 k-m<sup>2</sup>). 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 valmistele ase-  
makaavan 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.

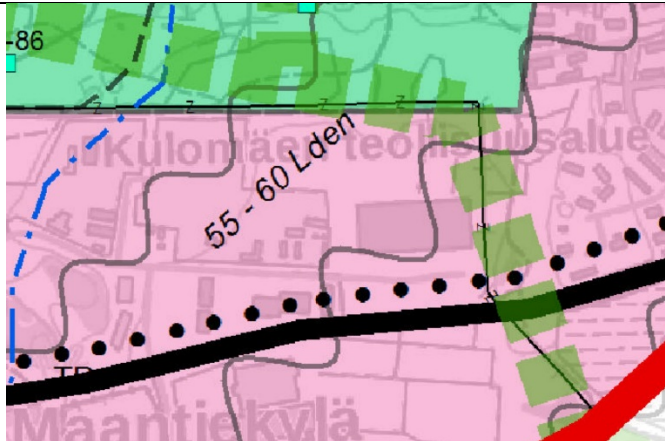


Ote ajantasa-asetakaavasta (9.10.2018)

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

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa. Alustavassa kaavaehdotuksessa suunnittelualaue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille, logistiikalle ja teollisuustoiminnoille. Lisäksi suunnittelualaue sijaitsee 55 - 60 Lden lentomelualaueella 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](mailto: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](mailto: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

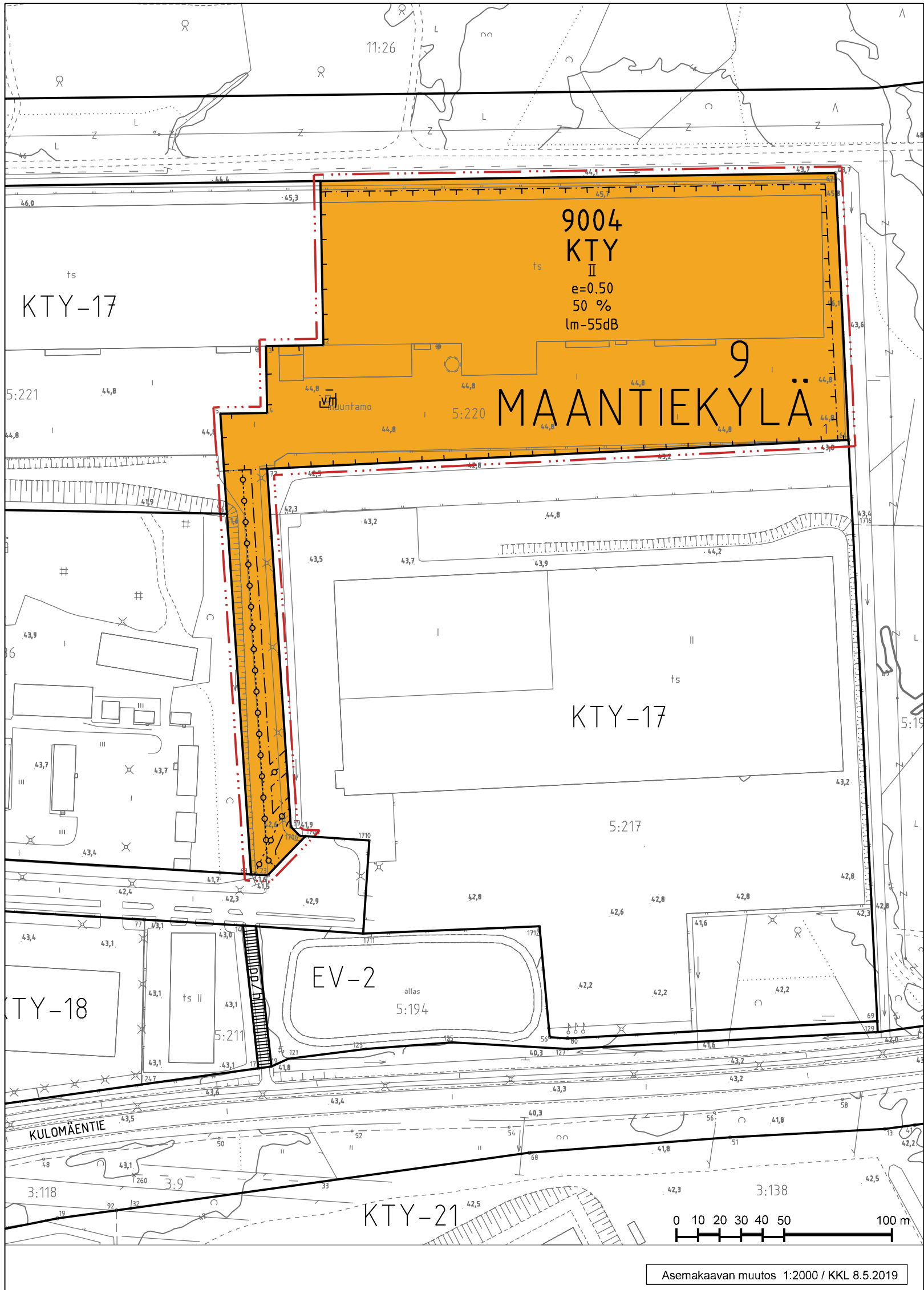
- Kaavaehdotus työstetään yleissuunnitelmatyön yhteydessä
- kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk
- kuntakehityslautakunta & kunnanhallitus
- Osallisilla mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus nähtävilläolon aikana*

### Hyväksyminen maalis-toukokuu 2019






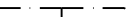








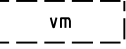
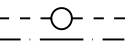

- Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos
- kuntakehityslautakunta
- kunnanhallitus (ei vähäisessä)
- kunnanvaltuusto (ei vähäisessä)
- Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä*

### Voimaantulo kesäkuu 2019

- Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Toimitilarakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Kunnanosan numero.
	Kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Lentomeluvyöhyke (LDEN yli 55 dB). Korttelialueelle rakennettaessa on otettava huomioon liike- ja toimisto-huoneistoille annettu valtioneuvoston päätöksen 993 / 1992 3 § mukainen ohjearvo sisätiloissa max 45 dB (A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq).

## YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tontilla tulee jättää vähintään 5 % tontin pinta-alasta rakentamatta ja vettä läpäiseväksi vihialueeksi. 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 muodostuvien hulevesien laatu saa vaarantaa Kulomäentien eteläpuolisen Kylmäojan vedenlaatua tai lisätä sen tulvimisriskiä. Hulevesien viivytykseen on kiinnitettävä huomiota tulvariskin takia.

Rakennuslupa on liitettävä huleveisin hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman hulevesien viivytyksestä.

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

Piha-alueet on aidattava. Aita tulee rakentaa tontin istutettavaksi määrättyä osaa vasten istutusalueen tontin puolelta, tontin muilla sivuilla aidan sijaintia ei määrätä. 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.

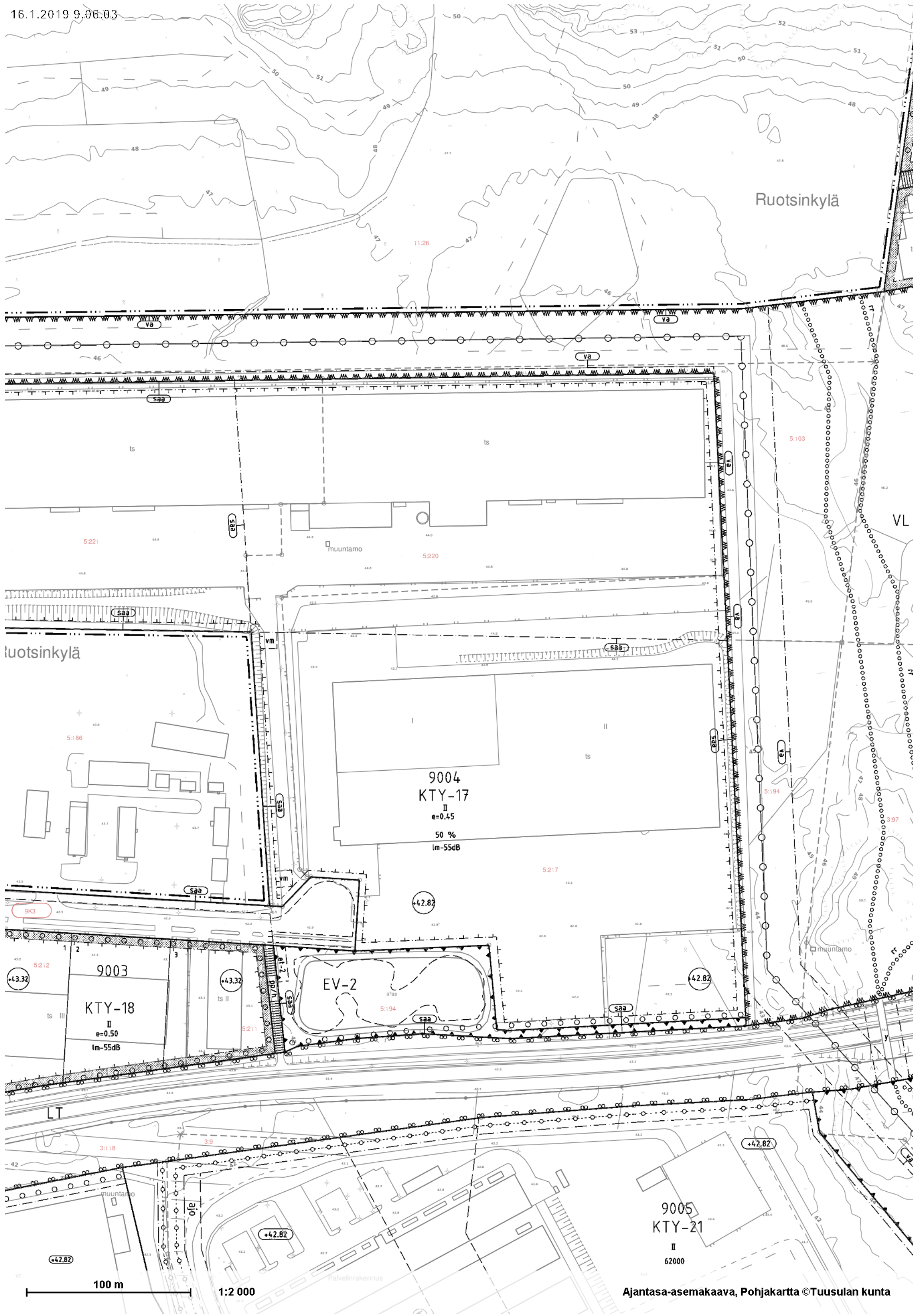
Autopaikkojen vähimmäismäärät

- liiketilat, huoltoasematilat	1 ap / 35 kem <sup>2</sup>
- toimistotilat	1 ap / 50 kem <sup>2</sup>
- teollisuustilat	1 ap / 100 kem <sup>2</sup>
- varastotilat	1 ap / 200 kem <sup>2</sup>

Kortteliin saa sijoittaa logistiikkatoimintoja.

Kortteliin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä päivittäistavarakauppaa.







## **Högberginhaara 10, asemakaavan muutos**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.11. – 30.11.2018

### **Lausunnot:**

#### **Telia Finland**

Telian nykyiset verkon rakenteet on huomioitava.

Kaapelikartat ja-näytöt voitte pyytää [www.verkkoselvitys.fi](http://www.verkkoselvitys.fi) kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

#### **Elisa Oyj**

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (MRL 8g §).

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

#### **Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä**

HSL kannattaa maankäytön tehostamista alueella joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Aluetta palvelevat elokuussa 2019 aloittavassa Tuusulan joukkoliikennelinjastossa tiheästi liikennöivät linjat 633 Hakaniemi-Ilola-Korso ja 641 Tikkurila-Hyrylä-Kerava. Linjat liikennöivät läheistä Pakkasraitia ja Kulomäentietä pitkin.

Aluetta palvelevat lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Pakkasraitin ja Kulomäentien risteyksessä, noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta. HSL pitää tärkeänä, että sujuvat yhteydet suunnittelualueelta läheisille pysäkeille sekä Korson asemalle kulkevalle kevyen liikenteen väylälle turvataan jatkosuunnittelussa.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

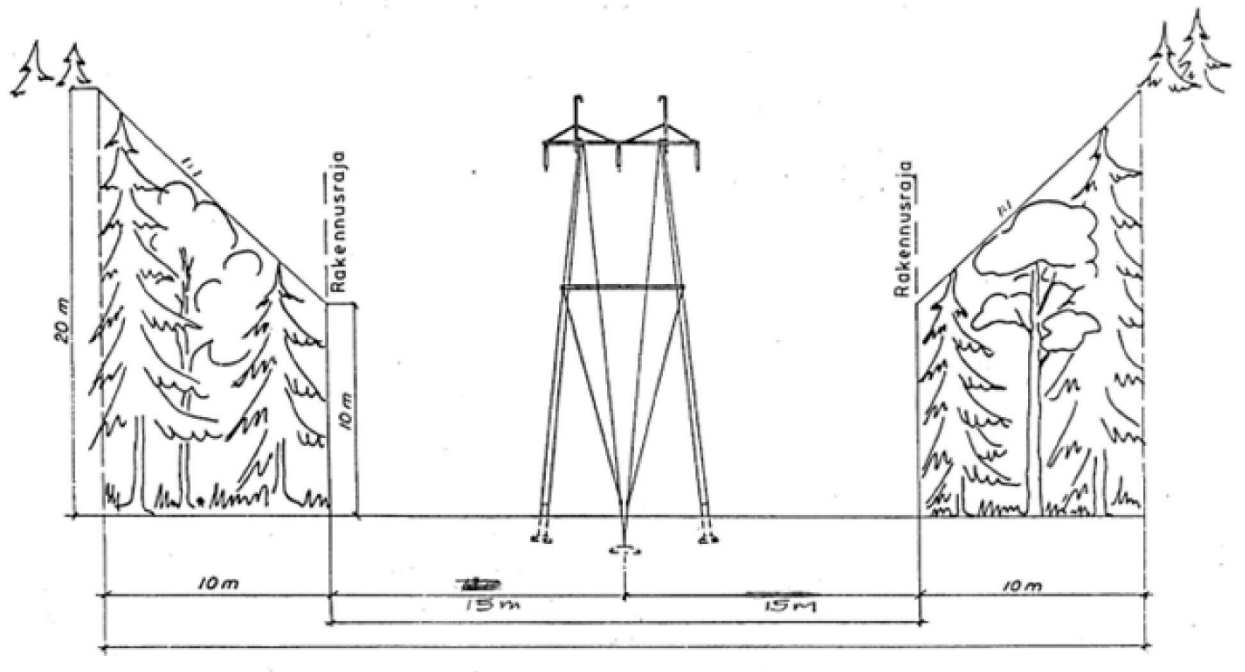
#### **Caruna**

Nykyinen sähkönverkko 110 / 20 / 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti.

Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

**Kuva 1.** 110 kV voimajohdon johtoalue



Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia ja alueella tapahtuvista mahdollisista muutoksista on keskusteltava Carunan kanssa. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, polku, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen.

Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa.

Risteämälausunnossa esitetään annettua kaava-lausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen [alueverkko@caruna.fi](mailto:alueverkko@caruna.fi).

Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa. Nykyinen rakennuskanta alueen itäosassa on toteutettu asiakkaiden omilla muuntamoilla. Mikäli kaavassa tullaan esittämään rakennuskantaa myös näiden länsipuolelle, niin alueelle voidaan tarvita uusia puistomuuntamoita. Uusien puistomuuntamoiden tarpeeseen voidaan vielä ottaa kantaa kaavan tarkentuessa.

### Johto- ja muuntamovaraukset

Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet olemassa oleville puistomuuntamoille, jotka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöillä.

### Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

### Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Liite 1: Nykyinen sähkönjakeluverkko

Liite 2: Valtakirja, Caruna Oy



**Vastine:** Olemassa oleva puistomuuntamo merkitään kaavaan ohjeellisena rajauksena. Tontilla tiealueella kulkevat maanalaiset johdot merkitään kaavakartalle. Voimajohtoalue rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavaselostukseen merkitään, että rakennuslupa-vaiheessa tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon läheisyyteen rakennettaessa.

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta**

Tämän kaavatyön yhteydessä tulee varmistaa, että Tuusulan ja Vantaan rajaseudulla olevien ulkoilureittien suunnittelu ja yhdistäminen on mahdollista esim. kaavassa mainittuja ekologisia viheryhteyksiä hyödyntäen.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Högberginhaara 10, asemakaavan muutos nro 3621, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

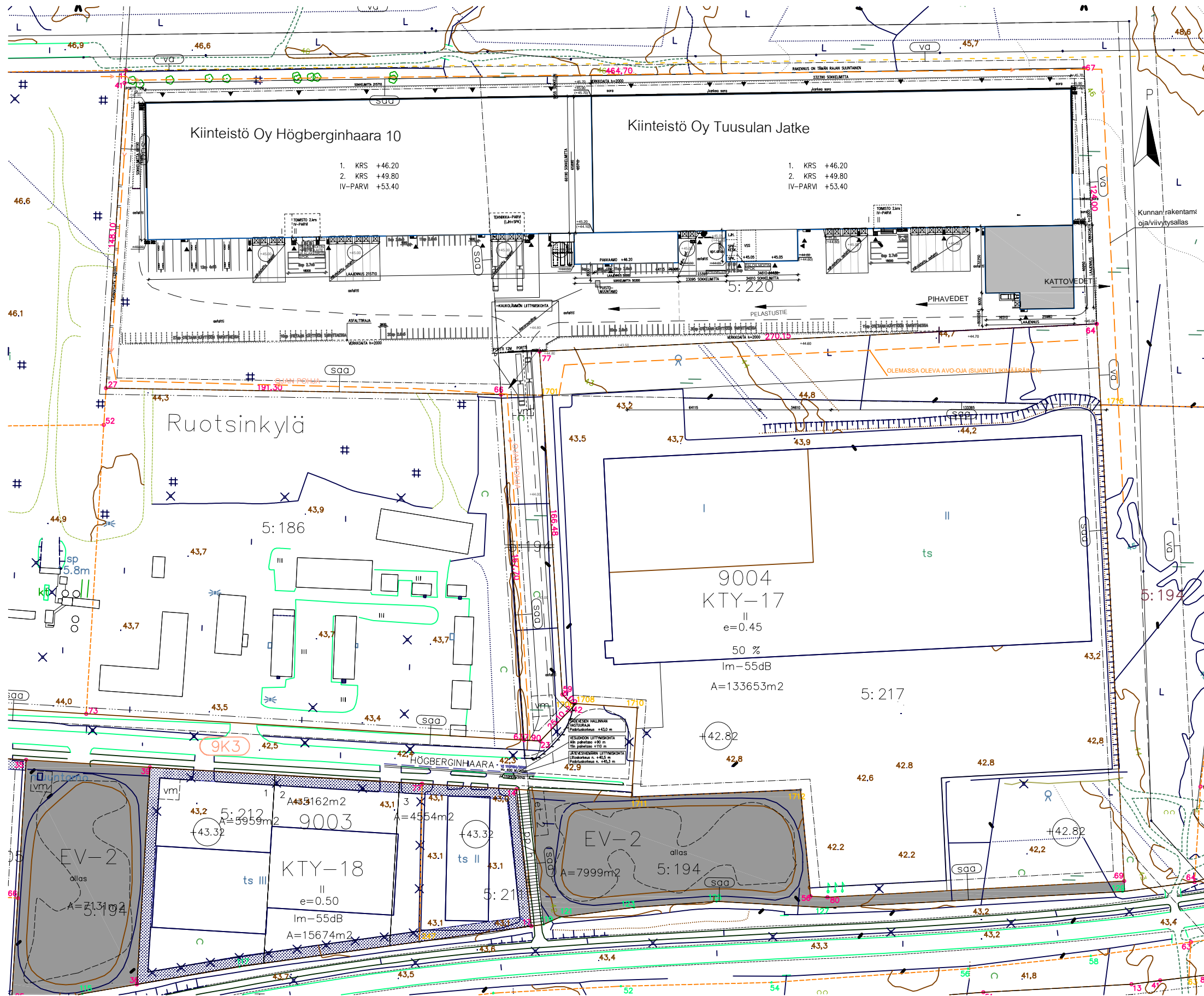
**Vastine:** Uusimaa 2050 kaavaluonnoksessa esitetty viheryhteystarve, joka on Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa esitetty ekologisenä yhteystarpeena, sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

### **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta**

Tämän kaavatyön yhteydessä tulee varmistaa, että Tuusulan ja Vantaan rajaseudulla olevien ulkoilureittien suunnittelu ja yhdistäminen on mahdollista esim. kaavassa mainittuja ekologisia viheryhteyksiä hyödyntäen. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla ei ole OAS:aan tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

Kulttuuri- ja vapaa- aikalautakunta päättää antaa Högberginhaara 10, asemakaavan muutos nro 3621, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

**Vastine:** Uusimaa 2050 kaavaluonnoksessa esitetty viheryhteystarve, joka on Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa esitetty ekologisenä yhteystarpeena, sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.



TUUSULA, MAANTIEKYLÄ, 9004 / 858-411-5-220

**Kiinteistö Oy Tuusulan jatke**

Tontin pinta-ala	36 651 m <sup>2</sup>
e=0.45 Rakennusoikeus	16 493 m <sup>2</sup>
Käytetty kerrosala	16 008 m <sup>2</sup>
Käyttämättä	485 m <sup>2</sup>
LAAJENNUS Logitri 3.0	1 578 m <sup>2</sup>
Ylitys	1 093 m <sup>2</sup>
e=0.5 Rakennusoikeus	18 325 m <sup>2</sup>
Käytetty kerrosala	16 008 m <sup>2</sup>
Käyttämättä	2 317 m <sup>2</sup>
LAAJENNUS Logitri 3.0	1 578 m <sup>2</sup>
Käyttämättä	739 m <sup>2</sup>

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25 | Korkeusjärjestelmä N2000

MAANTIEKYLÄ 858-411-5-220

Versio	Rakennuskohde	Piirustuksen sisältö	Piirustuslaji	Mittakaava	Piirustusnumero	Päiväys	Suunnittelija
	<b>LOGITRI 3.0 Tuusula</b> Högerberghaara 10, 04360 Tuusula	Asemapiirros	LUONNOS	1:2000	A3	10.01.2019	Arkkitehtiruutu Oy, Merja Kalliomäki merja.kalliomaki@arkkitehtiruutu.fi +358 40 7676 545   www.arkkitehtiruutu.fi





## Högberginhaara 10, asemakaavan muutosehdotus, lausunnot ja muistutukset

### MUISTUTUS

#### **Devoni Oy**

Ei ole huomauttamista asiasta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

### LAUSUNNOT

#### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta**

Kasvatus- ja sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa Högberginhaara 10 asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

#### **Kulttuuri- ja vapaa- aikalautakunta**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla ei ole lausuttavaa Högberginhaara 10 asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

#### **Elisa Oyj**

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Eli-  
saan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja antaa: projektipäällikkö Toni Martiskainen, s-posti:

[toni.martiskainen@elisa.fi](mailto:toni.martiskainen@elisa.fi)

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

## **HSL**

Tuusulan kunta on pyytänyt HSL:ltä lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta Högbergin-  
haara 10 nro 3621.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole kyseisestä muutosehdotuksesta lausuttavaa.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

## **Uudenmaan liitto**

Kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Högbergin-  
haara 10 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

## **Caruna Oy**

Johto- ja muuntamovaraukset

Kaavaan on tehty tarvittavat muuntamo ja johtovaraukset.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada

Muuta huomautettavaa tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

## **Deski/Telia Finland Oyj**

Teliällä alueella verkkoa.

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää [www.verkkoselvitys.fi](http://www.verkkoselvitys.fi) kautta. Jos tulee tarvetta kaapeli-  
siirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista ai-  
heutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta ellei sijoitusluvassa toisin mainita.



**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

### **Uudenmaan ELY-keskus**

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Högberginhaara 10 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 3621).

Hulevesien johtamista ja käsittelytarvetta koskeva kaavamääräys on oikeansuuntainen. On huomioitavaa, että hiekan- ja öljynerotuskaivoja tarvitaan jo tavanomaisen piha-alueilta kertyvien hulevesien käsittelyyn, mikäli alueelle kohdistuu runsaasti liikennettä. Öljynerotus ei välttämättä ole riittävä toimenpide muun toiminnan seurauksena pilaantuneiden hulevesien käsittelemiseksi, vaan tulee tarpeen vaatiessa johtaa jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin jo ennestään tulvaherkkään Kylmäojaan. Virtaamavaihtelujen tasaamiseksi puhtaiden hulevesien viivytykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut ylitarkastaja Reetta Suni. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

**Vastine:** Hulevesimääräystä on tarkennettu. Määräykseen on lisätty painotus hulevesien laadullisen hallinnan huomioimisesta ja viivytyksestä sekä erityisesti Kylmäojan vedenlaadun ja

tulvimisriskin huomioimisesta. Määräyksestä on poistettu hulevesien pilaantumisriskiä koskeva maininta, sillä korttelin käyttötarkoitus sulkee jo itsessään pois kaiken hulevesien pilaantumisriskiä lisäävän toiminnan. Öljynerotuskaivot on rakennettava, mikäli tontille kohdistuu runsaasti liikennettä. Tarkennetun määräyksen myötä rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman hulevesien viivytyksestä.