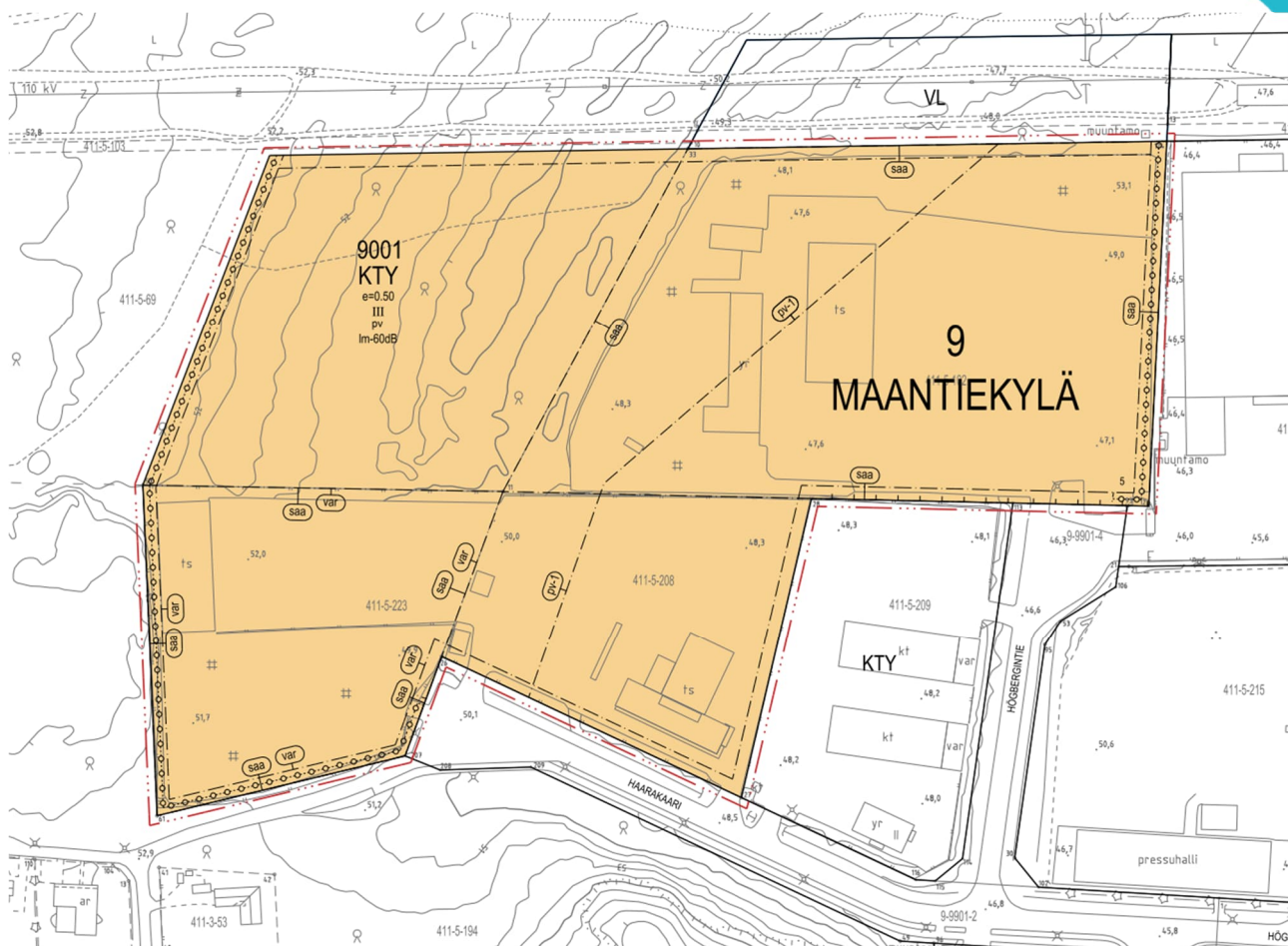




Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Högbergintie
Kaavanumero 3672

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NUMERO 3672
PÄIVÄTTY 9.4.2025

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
Maantiekylän
korttelia 9001.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelia 9001.

Kaavan nimi:
Högbergintie

Laatija:
Tuusulan kunta, kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.4.2024

Kuntakehityslautakunta: 20.3.2024 § 31

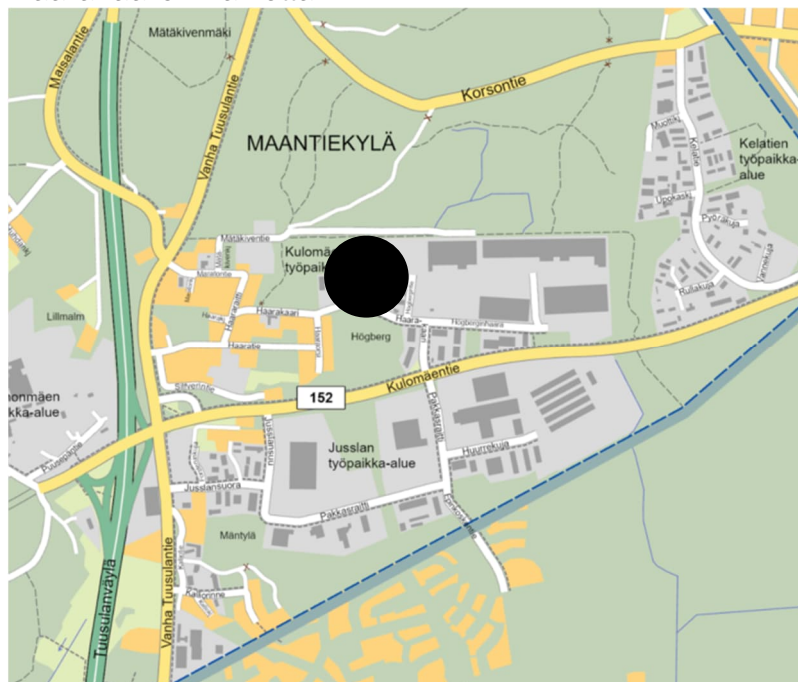
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 15.5.-16.6.2025

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kulomäen työpaikka-alueella Högbergintien ja Haarakaaren varrella.



Alueen sijainti merkitty opaskarttaan mustalla ympyrällä.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö:	Anne Olkkola
Asemakaavoitus:	Timo Mattila, kaavasuunnittelija Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori
Kunnallistekniikka:	Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö
Liikenne- ja katusuunnittelu:	Ulla Saari, suunnitteluinsinööri
Maankäyttö:	Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija

Asemakaavamuutoksen hakija

KOy Högbergintie 3
Tuusulan kunta

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut.....	10
Esteettömyys	10
Luonnonympäristö	11
Yhdyskuntatekninen huolto.....	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	12
Ympäristöhäiriöt	16
Vaikutukset.....	17
TOTEUTUS.....	21
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	21
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	26

LIITTEET

1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset- ja merkinnät
2. Havainnekuva
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Kulomäentie-Jusslan alueen luontoselvitys, Faunatica, 8.1.2024
5. Kulomäen työpaikka-alue pima-selvitykset, WSP, 11.12.2023
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
7. Aiempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma
8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot ja niihin annetut vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Muuhun materiaaliin voi tutustua kaavatyön hankekortilta:

www.tuusula.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus ja maankäyttö

-> Kaavoitus -> Vireillä olevat kaavahankkeet -> Högbergintie

- Mätäksen pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, VHVSY, 2017
 - Kaavoituksen käynnistämissopimus, kuntakehityslautakunta, 11.12.2024 § 122
-

TIIVISTELMÄ

Kaavaratkaisu nostaa aiemmin kaavoitettujen yritystonttien rakennusoikeutta sekä laajentaa työpaikka-aluetta hieman länteen.

Asemakaavamuutoksen kohteena olevan korttelialueen pinta-ala on noin 54 685 m². Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa noin 9 701 k-m² nykyisestä noin 17 643 k-m²:stä noin 27 344 k-m²:iin.

Laajennosalueen pinta-ala on noin 19 653 m² ja sille muodostuu rakennusoikeutta noin 9 827 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia ilman arvonnäköalaa arviolta noin 57 000 euroa. Tuloina kaavaratkaisu tuottaa kunnalle arviolta noin 2 450 000 euroa. Kun tuloista vähennetään kustannukset, tuottaa kaavaratkaisu kunnalle tuloja arviolta noin 2 390 000 euroa.

Osa kaavaratkaisun alueesta sijoittuu Mätäkiven vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavaratkaisussa määrätään huleveden hallinnasta sekä pohjaveden suojelusta.

Tuusulan kunta omistaa kaavaratkaisun laajennosalueen. Kortteli 9001 on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 tontin omistajan hakemuksesta sekä kunnan aloitteesta. Hanke on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan vuosien 2025–2028 kaavoitussuunnitelmassa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisu tehostaa jo kaavoitettuja yritystontteja nostamalla niiden rakennusoikeutta sekä laajentaa työpaikka-aluetta länteen. Kaavaratkaisussa korttelialueen pääkäyttötarkoitus yhtenäistetään mikä mahdollistaa alueelle sijoittuvan suurempiakin yksittäisiä toimijoita.

Kaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa alueen yleiskaavaa sekä kunnan strategiaa, jossa kunta pyrkii tarjoamaan uusia yritystontteja hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Mitoitus

Kaavaratkaisun kokonaispinta-ala on yhteensä noin 74 338 m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 19 528 k-m².

Asemakaavamuutoksen kohteena olevan korttelialueen pinta-ala on noin 54 685 m². Kaavamuutoksessa korttelialueen rakennusoikeus kasvaa noin 9 701 k-m² nykyisestä noin 17 643 k-m²:stä noin 27 344 k-m²:iin.

Laajennosalueen pinta-ala on noin 19 653 m² ja sille muodostuu rakennusoikeutta noin 9 827 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena olevat korttelialueet ovat toteutunutta yritysalueita. Alueella oleva yritystoiminta liittyy pääasiassa rakentamiseen ja logistiikkaan. Toiminnallisesti alueen maankäyttö on pääasiassa edellä mainittuun liiketoimintaan liittyvää materiaalien ja kaluston ulkovarastointia.

Alueelle toteutuneet rakennukset ovat tuotanto-, varasto- ja toimistorakennuksia. Alueen toteutunut rakennustehokkuus on keskimäärin noin 10 %.

Alue rajautuu lännessä metsämaahan, etelässä Haarakaaren katu- ja yksityistiealueeseen, pohjoisessa voimalinjaväyhykkeeseen ja idässä toteutuneeseen yritysalueeseen.

Kaavaratkaisun laajennosalue on asemakaavoittamatonta talousmetsämaata. Alue rajautuu idässä ja etelässä toteutuneeseen yritysalueeseen ja lännessä ja pohjoisessa metsämaa-alueisiin.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhairioita aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja enintään 400 m². Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä päivittäistavarakauppaa.

Liikenne

Lähtökohdat

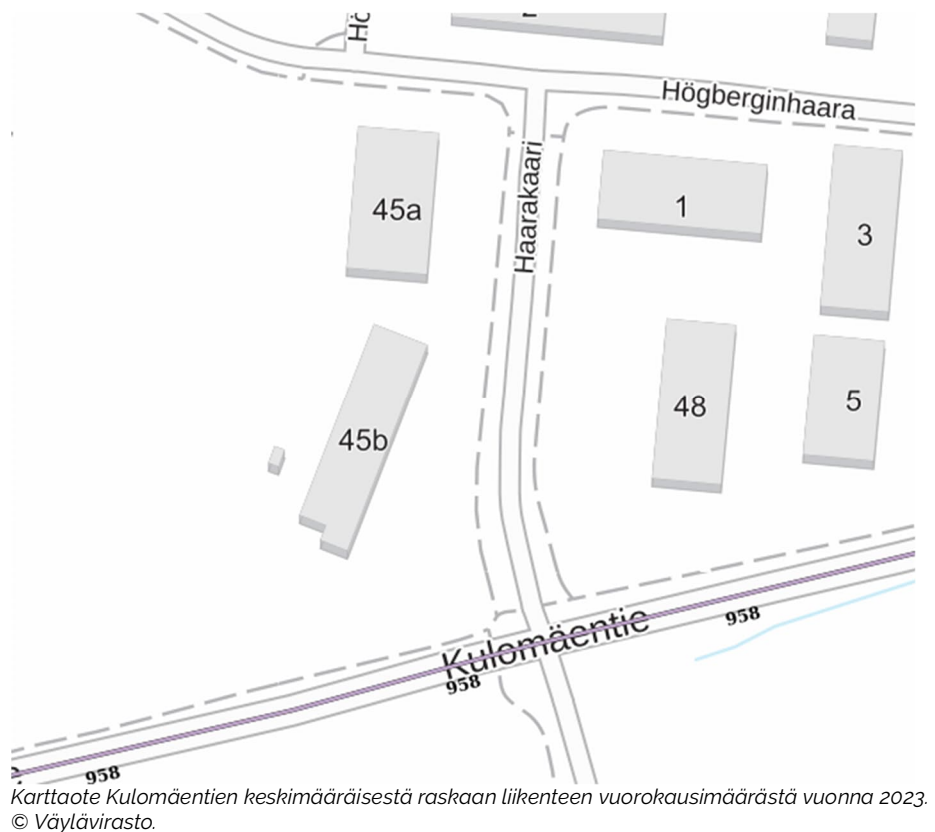
Haarakaari on olevassa asemakaavassa tilavaraukseltaan 24 metriä leveä ja sen länsipäädyssä on kääntöpaikka ennen kadun muuttumista yksityistieksi. Högbergintie on olevassa asemakaavassa leveydeltään 20 metriä. Tilavaraukset ovat mitoitukseltaan riittävät alueen nykyisen ja tulevan liikenteen järjestämiseen.

Haarakaari ja Högbergintie ovat tällä hetkellä toteutuneet 8 metriä leveinä tonttikatuina. Haarakaaren eteläpuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Haarakaaren pohjoislaidalla ja Högbergintien itälaidalla on pysäköintikielto.

Haarakaari jatkuu katualueen jälkeen kaava-alueen länsipuolelle yksityistienä. Tie yhdistyy lopulta Haaratien ja Maratontien kautta Vanhalle Tuusulantielle. Alueella on 40 km/h aluerajoitus. Yhteys palvelee pääasiassa läntistä asuinalueita, jonka asukkaat voivat kulkea yksityistietä länteen tai itään, jossa osan matkaa katualuetta Kulomäentielle.

Raskaan liikenteen kulku Haarakaaren katualueelta Haarakaaren yksityistielle on estetty fyysisin estein. Esteet on sijoitettu heti kääntöpaikan jälkeen yksityistien alkuun.

Högbergintie liittyy Haarakaaren kautta Kulomäentiehen (mt152) valo-ohjatulla liittymällä. Kulomäentien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä vuonna 2023 oli noin 12 882 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä noin 958 ajoneuvoa tai 7,4 % oli raskasta liikennettä.



Kaavaratkaisun alueen lähin linja-autopysäkki sijaitsee Kulomäenttiellä noin 400 metrin etäisyydellä katuverkkoa kävellen. Pysäkin kautta kulkeva linja 641 kulkee väliä Tikkurilan matkakeskus-Hyrylä-Keravan asema.

Kaavaratkaisu

Ajoyhteydet tonteille järjestetään Haarakaarelta ja Högbergintieltä.

Autopaikkojen vähimmäismääräksi asetetaan:

Toimistotilat	1 ap / 50 k-m ²
Teollisuustilat	1 ap / 100k-m ²
Varastotilat	1 ap / 200 k-m ²
Yli 2000 m ² yhtenäiset varastotilat tai vastaavat	1 ap / 500 k-m ²

Palvelut

Lähtökohdat

Alue sijoittuu osaksi Kulomäen työpaikka-aluetta. Alueen eteläpuolella, Kulomäentien toisella puolella noin 500 metrin etäisyydellä linnuntietä mitaten, sijaitsee Jusslan työpaikka-alue. Alueiden yritystoiminta muodostuu pääasiassa logistiikan, rakentamisen ja palveluliiketoiminnan yrityksistä.

Kulomäen puolelta aluetta löytyy lounasravintola, joka toimii myös kahvilana. Palvelu on avoinna kaikille alueella työskenteleville ja vieraileville.

Haarakaaren ja Kulomäentien risteyksestä löytyy bensa- ja jakeluasema, joka palvelee henkilöautoliikenteen lisäksi raskasta liikennettä alle 25 metrisille kuorma-autoille varatulla erillisellä polttoaineen jakelupisteellä.

Muista palveluista mainittakoon useampi henkilöautojen huoltoon ja korjaukseen erikoistunut yritys.

Kaavaratkaisu

Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja enintään 400 m². Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä päivittäistavarakauppaa.

Esteettömyys

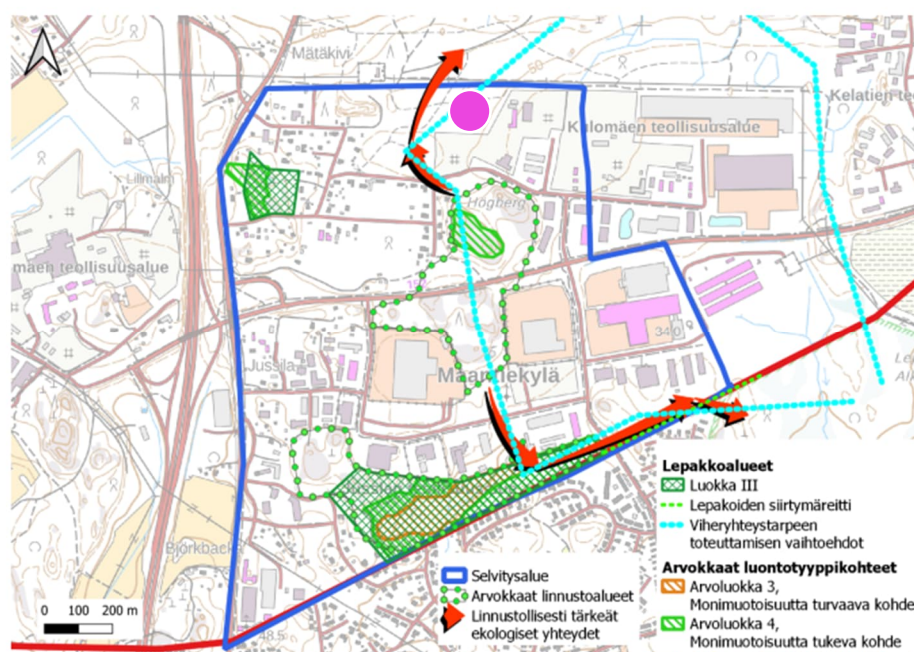
Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavaratkaisun alue oli mukana Kulomäen ja Jusslan alueelle tehtyä laajaa luontoselvitystä kesällä 2023. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä.

Selvityksen perusteella kaavaratkaisun alueella ei ole luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä eikä maakunnallisesti arvokkaiden luontokohteiden ns. LAKU-kriteereitä täydentäviä luontotyyppejä.



Ote Faunatica Oy:n laatimasta luontoselvityksestä. Oteessa yhteenveto selvitysten tärkeimmistä tuloksista. Kaavaratkaisun laajennosalueen sijainti merkitty pinkillä ympyrällä.

Selvityksessä suositeltiin osoitettavan ekologinen viheryhteys kaavaratkaisun laajennosalueen länsipuolelle. Alueelle osoitettavaa yhteyttä puolsivat lintu- ja lepakkoselvitysten tulokset näille tärkeästä kulkureitistä. Viheryhteys yhdistyy Kylmäojan luonnonsuojelualueilta Mätäkivenmäelle ja Pirunkorpeen. Verkostojen säilyttäminen on tärkeää, koska eliöiden alueelliset populaatiot vaativat säilyäkseen riittävän määrän riittävän hyväkuntoista ja riittävän hyvin kytkeytynyttä elinympäristöä.

Alueella kulkee myös maastopolkuja, jotka kulkevat etelästä Haarakaaresta pohjoiseen Mätäkivenmäen ja Pirunkorven metsäalueille.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on rajattu niin, että se ei vaikuta alueen ekologisen verkoston yhteyden säilymiseen tai sen toimivuuteen eikä alueen mahdolliseen myöhempään asemakaavoittamiseen. Laajennoksen ja olevan yritysalueen sekä lännessä vastaan tulevan maankäytön väliin jää edelleen jo oleva, kapeimmillaan noin 135 metriä leveä metsämaa-alue.

Kaavaratkaisu on rajattu myös siten, että maastossa kulkeva levein pohjoiseteläsuuntainen polku jää laajennoksen ulkopuolelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

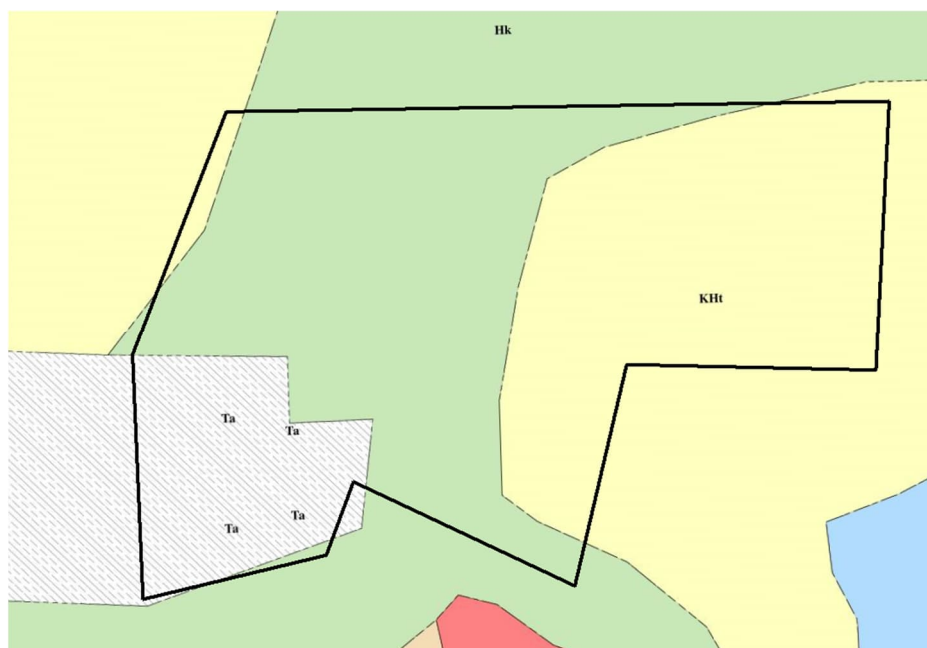
Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä

Kaavaratkaisun alueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen maaperätietoaineiston mukaan itäosaltaan pääosin karkeaa hietaa (KHt) ja länsiosasta pääosin hiekkaa (Hk) ja täytemaata (Ta).



Ote Geologian Tutkimuskeskuksen maaperäkartasta. Kaavaratkaisun alue merkitty kartalle mustalla viivalla. Keltaisella värillä karkea hiekka, vihreällä hiekka ja harmaalla viivoituksella täytemaa.

Täytemaa alue on jätetäyttömaata, jota alueelle on tuotu arviolta 1960–1970 luvuilla soranoton jälkeen. Täytemaa-alue jää pääosin kaavaratkaisun alueen ulkopuolelle.

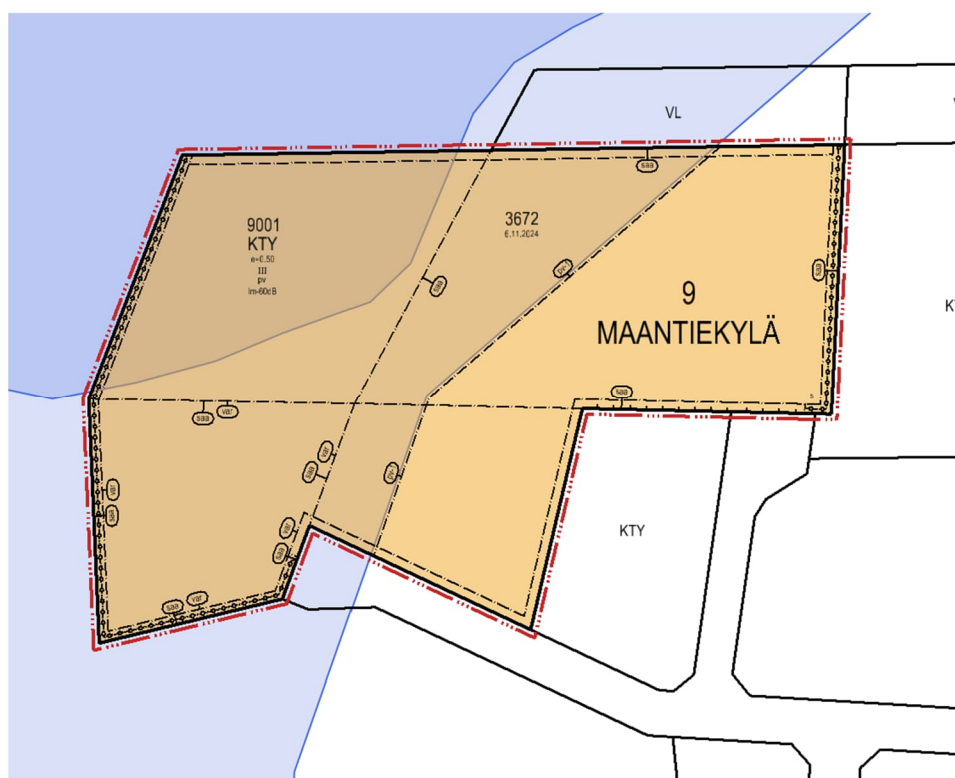
Kaavaratkaisussa mukana oleva alueen osuus täytemaata on jo aiemmin asemakaavoitetulla alueella ja alue on tutkittu ja puhdistettu alueen rakentumisen yhteydessä asemakaavan edellyttämälle tasolle.

Rakentamattomalle osaa täytemaata sekä kaavaratkaisun laajennosalueelle tehtiin selvitys pilaantuneista maa-aineksista syksyllä 2023. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä.

Selvityksen mukaan alueella ei tutkittujen näytepisteiden osalta todettu maaperän puhdistustarvetta.

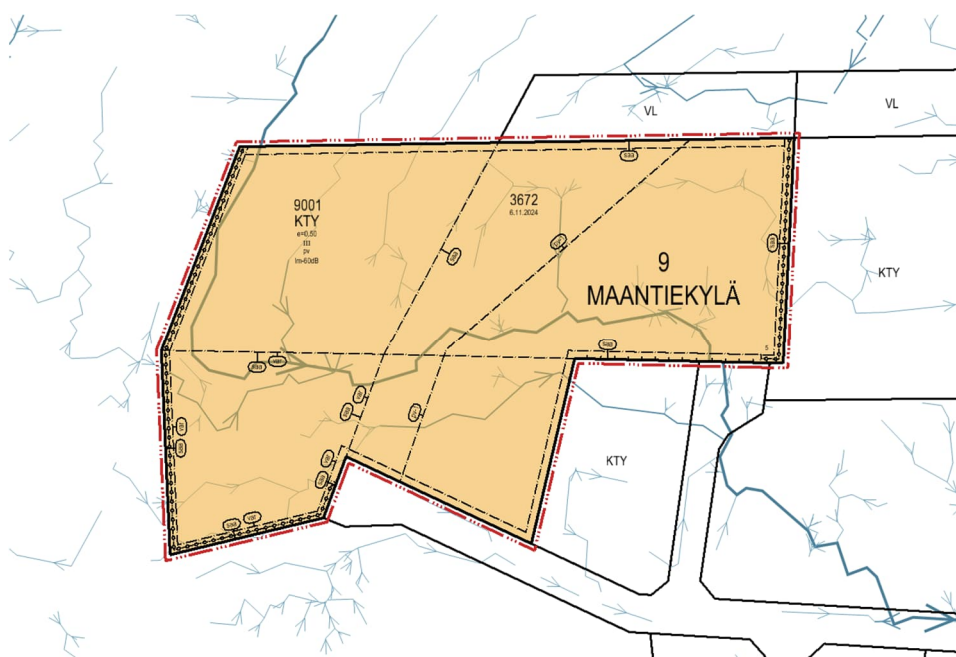
Pohjavesi

Kaavaratkaisun alue sijoittuu osittain Mätäkiven vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.



Ote Suomen Ympäristökeskuksen pohjavesialueet-aineistosta. Mätäkiven pohjavesialue sinisellä värityksellä kaavakartalle sovitettuna. Uloin vaaleampi sininen on pohjavesialueen raja ja tummempi sisäisempi sininen pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen raja.

Alue on maaston korkeuseroiltaan melko tasainen. Sadevesien laskennallinen pintavirtaaman yleissuunta on lännestä itään.



Ote Tuusulan kunnan pintavalunta-aineistosta. Pintavalunnan suuntavektorit sovitettu kaavakartalle sinisinä viivoina ja suuntanuolina.

Kaavaratkaisu

Aiempien asemakaavojen merkinnät alueista, joiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja joiden maaperä puhdistaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle ennen rakentamista säilytetään.

Merkintöjen säilyttämisellä halutaan varmistaa, että osin vajaakäyttöisinä toteutuneiden kiinteistöjen tehokkaamman rakentamisen yhteydessä tehdään edelleen selvitykset alueen pilaantuneisuuden tilasta sekä suoritetaan tarvittavat puhdistukset ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaavassa määrätään pohjaveden suojelusta ja huleveden hallinnasta. Kaavamuutosalueen osalta määräykset lisäävät asiaan liittyvää ohjausta aiempaan kaavaratkaisuun verrattuna.

Kaavaan on kirjattu seuraavat huleveden hallinnan ja pohjaveden suojelun määräykset:

Hulevedet:

Kaikessa rakentamistoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan pohjaveden laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1m³ / 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.

Puhtaat vedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää tontilla mikäli maaperä sen mahdollistaa.

Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta Haarakaarelle tai Högbergintielle. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistölle.

Pohjaveden suojelu

Alue sijaitsee osittain vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjavesialueelle rakennettaessa rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakennukset ja maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden korkeimman pinnan yläpuolelle.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja ilman vesilain mukaista lupaa. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai

varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet, ajoneuvojen, laitteiden ja koneiden pesu- ja huoltopaikat sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavaratkaisun alue sijoittuu kokonaisuudessaan Helsinki-Vantaan lentokentän ja sille Finavian asettaman yli 60 desibelin lentomeluvyöhykkeen alueelle.

Kaavaratkaisu

Korttelialue on merkitty kokonaisuudessaan lentomeluvyöhykkeen alueeksi merkinnällä *lm-60dB*.

Merkinnän mukaan korttelialueelle rakennettaessa on otettava huomioon liike- ja toimistohuoneistoille annettu valtioneuvoston päätöksen 993 / 1992 3 § mukainen ohjearvo sisätiloissa max 45 db (A-painoitettu ekvivalenttitaso LAeq).

Korttelialueelle sallitaan rakennettavan ainoastaan toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alueelle teetetyt erilliset selvitykset on listattu selostuksen alun liiteluettelossa sekä listauksessa muusta kaavaa koskevasta materiaalista. Muilta osin tehtyt selvitykset on kirjattu kokonaisuudessaan suoraan kaavaselostukseen.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa alueen aiempiin asemakaavoihin, alueen nykytilanteeseen, tehtyihin selvityksiin sekä nyt tehtävään kaavaratkaisuun.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia maakaasuputken siirtämisestä, jonka kokonaiskustannusarvio ilman arvonlisäveroa on arviolta noin 57 000 euroa.

Maakaasuputken siirron kustannuksen jako tarkentuu erikseen käytävissä sopimusneuvotteluissa alueen kunnan/maanomistajien/sopimuskumppanien kesken.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja laajennosalueen myymisestä tai vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina.

Kaavaratkaisu tuottaa kunnalle tontinmyyntituloina arviolta noin 1 800 000 euroa.

Kaavamuutokseen liittyvänä sopimuskorvauksena kunta saa arviolta noin 650 000 euroa. Sopimuskorvausten lopullinen suuruus ratkaistaan maanomistajien kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Kustannukset arviolta yhteensä:

Arviolta enintään 57 000 euroa.

Tulot kunnalle arviolta yhteensä:

Arviolta noin 2 450 000 euroa.

Tulot - kustannukset:

Kaavaratkaisu tuottaa kunnalle tuloa arviolta noin 2 390 000 euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu tiivistää Kulomäen olemassa olevaa työpaikka-aluetta ja laajentaa sitä hieman länteen. Haarakaaren itäpään kohdalla vajaatehoisesti toteutuneiden yrityskortteleiden tehokkaampi rakentuminen poistaa vaikutelmaa alueen joutokäyttöisyydestä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu lisää hieman liikennettä erityisesti Haarakaaren (itäiselle) katualueelle, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenneverkon toimivuuteen. Haarakaaren yksityistie säilyy edelleen estettynä raskaalle liikenteelle.

Kaavaratkaisussa uutta liikennettä muodostuu alueelle sijoittuvasta yritystoiminnasta sekä siihen liittyvästä työmatkaliikenteestä.

Liikennemäärän kasvun arvioidaan olevan toiminnan luonteesta ja työntekijöiden määrästä riippuen noin 70–200 ajon/vrk, josta raskaan liikenteen osuudeksi arvioidaan 40–50 %. Uusi liikenne ohjautuu pääasiassa Haarakaarelta Kulomäentielle.

Liikennemäärän kasvu ei vaikuta merkittävästi Haarakaaren ja Kulomäentien liittymän toimivuuteen. Liikennemäärän kasvu suhteessa Kulomäentien vuorokausiliikennemäärään on noin 0,5 % - 1,5 %.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta alueen teknisen huollon järjestämiseen. Alueen kunnallistekniikka ja sille varatut alueet ovat jo toteutuneet ja ne ovat riittäviä palvelemaan myös kaavaratkaisua.

Alueella kulkevaa maakaasujohtoa siirretään korttelin 9001 alueella, mistä aiheutuu kaavan toteuttamiseen liittyviä kustannuksia maanomistajille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun alue ja sen ympäristö idässä on rakentunutta työpaikka-aluetta, jolla sijaitsee pääasiassa rakentamisteollisuuteen ja logistiikkaan liittyvää materiaalien ja kaluston ulkovarastointia. Pohjoisessa, lännessä ja etelässä kaavaratkaisun alue sijoittuu metsä- ja katualueita ja osin niiden takaisia asutuksia vastaan.

Kaavaratkaisun alueen aiemmin kaavoitettujen osien rakentuminen on melko vajaatehoista. Alue on rakentunut keskimäärin vain noin 10 % tehokkuudella, vaikka oleva kaava on sallinut rakentamisen 30 %-35 % tehokkuudella. Heti idempänä, uudemmillä logistiikan kaava-alueilla, rakentamisen tehokkuus on noin 45 %-55 % ja ne ovat toteutuneet koko tehokuudeltaan.

Kaavaratkaisu ei itsessään vaikuta merkittävästi alueen kaupunkikuvaan. Kuitenkin alueen vajaatehoisuuden takia, tuleva uusi rakentaminen voi tuntua muutoksena suuremmalta kuin se aiempaan kaavaan verraten onkaan. Laajennososa jää olevan yritysalueen taakse metsämaa-alueen puolelle.

Alueen rakentuessa ja tiivistyessä alueen yleisilme siistiytyy ja tunne alueen joutokäyttöisyydestä vähenee.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Vaikutuksia luonnonympäristöön ja pohjaveteen on käsitelty osaltaan myös otsikoissa *Luonnonympäristö* ja *Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen*.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ja sen laajennososa lisää alueen kovien pintojen alaa mikä osaltaan voi kasvattaa alueen sisäistä tulvariskiä. Tulvariskin hillitsemiseksi kaavamääräyksiin on asetettu vaatimukset huleveden hallinnasta, imeytyksestä sekä viivytyksestä. Lisäksi määrätään, että tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta Haarakaarelle tai Högbergintielle. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.

Alueelle sijoittuvan toiminnan tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta.

Laajennososa laajenee aiemmin asemakaavoittamattomalle talousmetsämaalle noin 1,9 hehtaaria.

Kaavaratkaisun alueen lähin linja-autopysäkki sijaitsee Kulomäentiellä noin 400 metrin etäisyydellä katuverkkoa kävellen. Pysäkin kautta kulkeva linja 641 kulkee väliä Tikkurilan matkakeskus-Hyrylä-Keravan asema.

Kaavaratkaisun alue sijaitsee noin 1–2 kilometriä linnuntietä mitaten Vantaan Ilolan ja Korson asuinalueista ja niiden palveluista.

Kaavaratkaisun alueen keskeinen sijainti mahdollistaa työpaikka-alueelle kulkevien liikkumisen linja-autolla, pyörällä tai jalan mikä vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kortteli 9001 laajenee länteen/luoteeseen yleiskaavan mukaisena nykyisen talousmetsämaa-alueen suuntaan. Muutoksen myötä osuus talousmetsämaa-aluetta poistuu sekä alueella sijainnut lyhyt maastopolkuosuus.

Maastossa kulkeva levein pohjoiseteläsuuntainen polku jää laajennoksen ulkopuolelle. Kaavaratkaisu ei myöskään ulotu eikä vaikuta Mätäkiventien varressa kulkevaan Ilola-Mätäkivenmäki ulkoilureitti-/hiihtolatuosuuteen.

Laajennos ei vähennä etäisyyttä olevan yritysalueen ja asutuksen väliltä. Asutusta lähimmäksi korttelinosaksi jää edelleen jo aiemmin kaavoitettu ja toteutunut Haarakaaren varren yritystontti. Laajennoksen ja olevan yritysalueen sekä lännessä vastaan tulevan maankäytön väliin jää edelleen jo oleva, kapeimmillaan noin 135 metriä leveä metsämaa-alue ja lähintä läntistä asutusta vastaan kapeimmillaan noin 200 metriä leveä metsämaa-alue. Laajennosalueelle sekä kaavamuutoksen kohteena olevalle korttelialueelle sijoittuvalta toiminnalta edellytetään ympäristöhäiriöttömyyttä.

Alueella hieman lisääntyvä työpaikkaliikenne saattaa aiheuttaa turvattomuuden tunnetta alueella liikkuvissa.

Alueen keskeinen sijainti ja hyvä saavutettavuus mahdollistavat eri sosiaaliryhmistä (koulutus-, tulotaso yms.) muodostuvien väestöryhmien työllistymisen alueelle. Alueelle työllistyvän ei esimerkiksi ole välttämätöntä omistaa henkilöautoa. Tämä voi varsinkin matalapalkka-aloilla olla merkittävä kustannussäästö työntekijälle. Vastavuoroisesti hyvä sijainti ja saavutettavuus mahdollistavat työnantajille laaja-alaisemmat rekrytointimahdollisuudet.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa työpaikkarakentamisen toimistoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastorakennuksille. Riippuen kaava-alueelle sijoittuvasta toiminnasta ja sen määrästä, kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle arviolta noin 70–200 uutta työpaikkaa.

Etelä-Tuusulan 2020-luvun alun voimakkaan kasvun ja pitkälle tulevaisuuteen kantavien investointien myötä kunnan asukasmäärän ennustetaan jatkavan kasvuaan. Samassa ajassa Tuusulaan on perustettu yli tuhat uutta yritystä. Uusi työvoima ja asukkaiden sekä yritysten kasvava palvelutarve luo kysyntää uudelle toimitilarakentamiselle sekä tarvetta yksityisille investoinneille. Rakennettujen työpaikka-alueiden tiivistäminen luo jo lyhyellä aikavälillä uusia mahdollisuuksia yrityksille harjoittaa liiketoimintaa hyvien liikenneyhteyksien varrella sekä lisää työpaikkoja alueen asukkaille, mikä vähentää liikkumisen päästöjä pidemmällä aikavälillä.

TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle rakentamiselle voidaan hakea rakennuslupia ja toteuttaa kaava. Muutoksen kohteena olevat yksityiset korttelialueet ovat osin jo rakentuneita.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *"alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet"*, *"liikenne"* sekä *"ympäristöhäiriöt"*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Kaavaratkaisun alueen sijainti merkittynä maakuntakaavakarttaan pinkillä ympyrällä. Taustalla maakuntakaava © Uudenmaanliitto.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2023) kaavaratkaisun alueelle ei kohdistu aluevarausmerkintöjä.

Alueelle kohdistuu muina merkintöinä merkinnät pohjavesialueesta sekä lentomelualueesta.

Yleiskaava

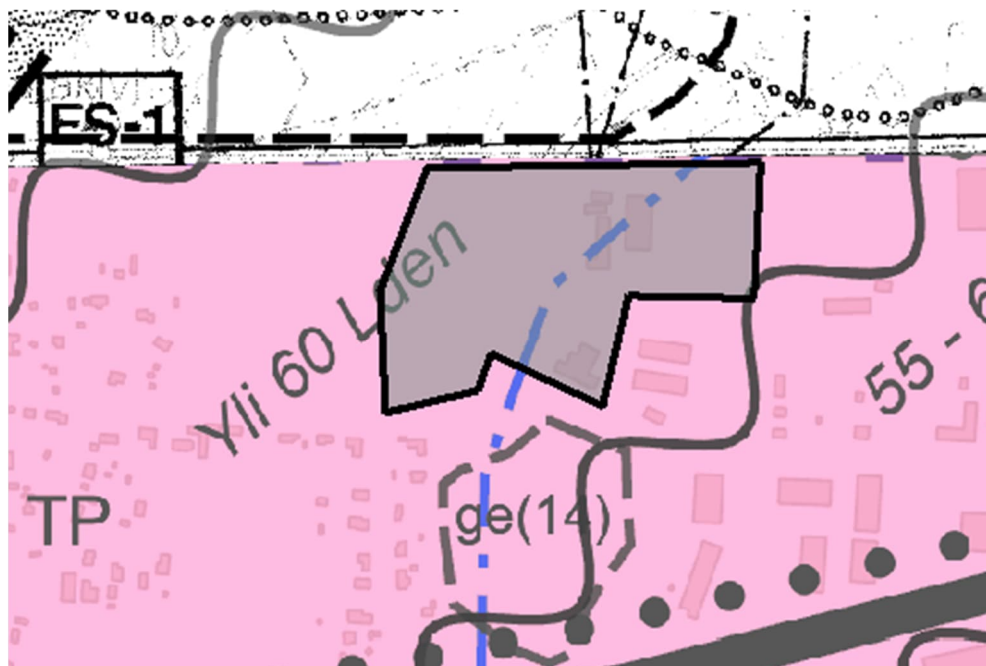


Ote Maantiekylän osayleiskaavasta. Kaavaratkaisun alueen likimääräinen sijainti merkittynä harmaana laatikkona mustalla rajauksella.

Kaavaratkaisun alue sijoittuu Maantiekylän osayleiskaavan alueelle. Maantiekylän osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Osayleiskaavassa alue sijoittuu pääasiassa työpaikkarakentamisen alueelle (TP-8), pienemmältä osin maa- ja metsätalousalueelle (M) sekä vähäiseltä osin leikkikenttäalueelle (VK).

Alueelle kohdistuu lisäksi merkinnät pohjavesialueen rajasta (pv), ulkoilureitistä sekä lentomeluvyöhykkeestä (60 Lden) vuonna 2002.



Ote yleiskaava 2040:stä. Kaavaratkaisun alueen likimääräinen sijainti merkittynä harmaana alueena.

Tuusulan uusi yleiskaava, yleiskaava 2040, hyväksyttiin valtuustossa 14.11.2022. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen valtuuston hyväksymispäätöksestä tehtyjen valitusten takia.

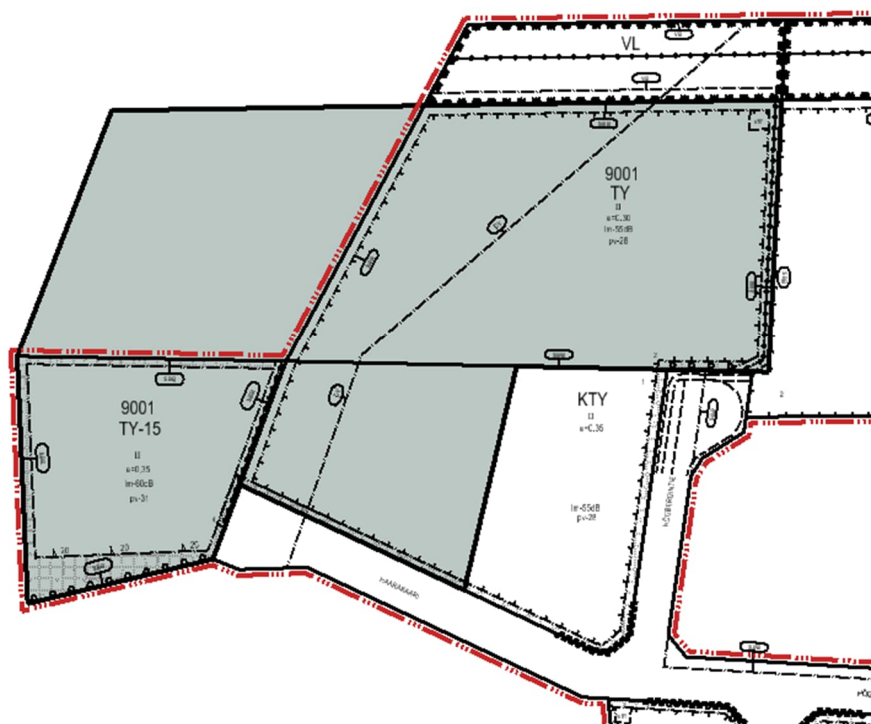
Yleiskaava 2040 kumoaa Maantiekylän osayleiskaavan.

Yleiskaava 2040:ssä kaavaratkaisun alue on osoitettu kokonaisuudessaan työpaikka-alueeksi (TP). Määräyksen mukaan TP-alueet varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, logistiikalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille sekä niitä palvelevalle liiketilalle. Häiriöherkkien alueiden tai toimintojen läheisyydessä ympäristöhäiriöitä tulee tarkemmassa suunnittelussa rajoittaa. Alueella sallitaan yhdyskuntateknisen huollon toiminnot. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita.

Alueelle kohdistuu lisäksi merkinnät pohjavesialueesta sekä lentokonemelualueesta (yli 60 Lden).

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan tavoitteet.

Asemakaavat



Kaavaratkaisun alue merkittynä harmaana alueena. Taustalla voimassa olevien asemakaavojen kartta.

Kaavaratkaisun alue sijoittuu pääosaltaan kahden lainvoimaisen asemakaavan alueelle: Kulomäen työpaikka-alue, kaavanumero 3424, lainvoimainen 24.9.2008 ja Högberginmäki, kaavanumero 3555, lainvoimainen 27.1.2016.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY ja TY-15) sekä toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Kaavaratkaisun laajennosalue korttelista 9001 länteen/luoteeseen on asemakaavoittamatonta.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa asemakaavoittamattoman laajennosalueen. Kortteli 9001 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 2024 tontin omistajan hakemuksesta sekä kunnan aloitteesta. Högbergintien hanke on osa laajempaa Kulomäen ja Juslan työpaikka-alueiden kaavaratkaisukokonaisuutta (kaavanumero 3657), joka on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan vuosien 2025–2028 kaavoitussuunnitelmassa. Högbergintien hanke on irrotettu omaksi työkseen laajemmasta kokonaisuudesta.

Suunnittelualueella on laadittu sopimus yksityisen maanomistajan kanssa asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi / kumppanuuskaavoitussopimus ja sopimus luovuttavasta tontinosasta (kuntakehityslautakunta 11.12.2024 § 122).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävilläolo

Ensimmäinen, laajemman aluekokonaisuuden kattanut osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut tiedoksi kuntakehityslautakunnassa 20.3.2024 (§ 31). Tämän kaavaehdotuksen yhteydessä asetetaan nähtäville uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvaa tämän kaavaehdotuksen ja sen suunnittelualueen osalta aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Aiemman OAS:n vireilletulosta ja nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaa lehdessä.

Aiempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.-6.5.2024 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla kaavatyön hankekortilla osoitteessa www.tuusula.fi/kaavatvireilla

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidettiin kaavapäivystys 18.4.2024 klo 15.00–16.30 Konditoria pH7:n tehtaanmyymälän kahvilassa osoitteessa Haarakaari 45.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Högbergintien suunnittelualueelta koskien viranomaisilta neljä (4) lausuntoa. Viranomaisten lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pohja- ja hulevesiin, luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen laatuun ja luonteeseen.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle sallitaan toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Lisäksi kaavaratkaisuun on päivitetty ja lisätty aiempaan kaavaratkaisuun verrattuna määräyksiä huleveden hallinnasta sekä pohjaveden suojelusta.

Yhteenveto muiden osallisten mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Högbergintien suunnittelualueelta koskien muilta osallisilta yksitoista (11) kirjallista mielipidettä.

Muiden osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat sähkö- ja lämmitysverkkoon, pohjaveteen, luontoon ja ympäristöön, ympäristöhäiriöihin sekä rakentamisen sijoittumiseen, laatuun ja luonteeseen.

Muiden osallisten mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että korttelialueen laajennos ei vähennä etäisyyttä olevan yritysalueen ja asutuksen väliltä. Laajennoksen ja olevan yritysalueen sekä lännessä vastaan tulevan maankäytön väliin jää edelleen jo oleva, kapeimmillaan noin 135 metriä leveä metsämaa-alue ja lähintä läntistä asutusta vastaan kapeimmillaan noin 200 metriä leveä metsämaa-alue. Maastossa kulkeva levein pohjoiseteläsuuntainen polku jää laajennoksen ulkopuolelle. Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen ekologisen verkoston yhteyden säilymiseen tai sen toimivuuteen eikä alueen mahdolliseen myöhempään asemakaavoittamiseen.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty kuntakehityslautakunnalle

Tuusulassa, 9.4.2025
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
