



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS U P O K A S K U J A KAAVA NRO 3581



TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavakartta nro 3581

PÄIVÄTTY 19.9.2018

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan Kelatientyöpaikka-alueella
osaa korttelista 10005 ja pientä osaa virkistysalueesta (VL),
asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 9015.

Kaavan nimi:

Upokaskuja

Laatija:

Tuusulan kunta, Kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.8.2018

Kuntakehityslautakunta: 19.9.2018

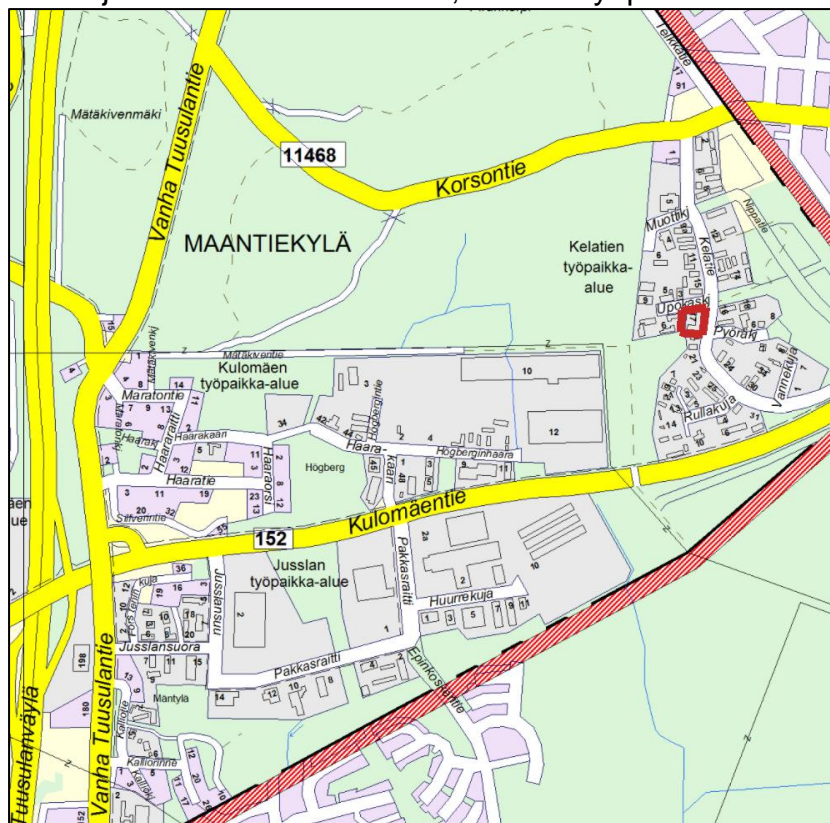
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Kelatientyöpaikka-alueella



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Anneli Piipponen, kaavoitusavustaja,
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Liikenne, kunnallistekniikka:

Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Esteettömyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	7
Ympäristöhäiriöt	7
Vaikutukset	8
TOTEUTUS.....	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
Asemakaavat	9
Pohjakartta.....	9
Maanomistus.....	9
Muut lähtökohdat.....	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	10

LIITTEET

1. Seurantalomake
 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 3. Kuvat ja kartat
 - 3.a Asemakaavakartta
 - 3.b Kaavamääräykset ja –merkinnät
 - 3.c Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 - 3.d Suunnitelma
 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kelatien työpaikka-alueelle ja koskee osaa korttelista 10005 sekä pientä osaa virkistysalueesta. Kaavaratkaisu parantaa yritystoiminnan olosuhteita ja varmistaa ajoyhteyden kunnan omistamalle virkistysalueelle.

Rakennusoikeus tontilla ei kasva.

Korttelialue on yksityisomistuksessa ja Tuusulan kunta omistaa virkistysalueen. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa yritystoiminnan olosuhteita ja varmistaa ajoyhteys kunnan omistamalle virkistysalueelle.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 5452 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala pysyy ennallaan (1800 k-m²).

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK), ja virkistysalueeksi (VL) osoitettu suunnitteluala sijoittuu Kelatien työpaikka-alueelle, Kelatien ja Upokaskujan risteykseen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa alue on teollisuus- ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK) ja korttelin numero on 9015. Rakennusoikeus 1800 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Tontille on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys lähivirkistysalueelle (VL).

Liikenne

Lähtökohdat

Autopaikkavaatimus TK-korttelissa on:
-toimisto- ja liiketilat 1 ap / 40 k-m²
-teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 100 k-m²

Kaavaratkaisu

Autopaikkavaatimus säilyy ennallaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.
Alueen halki kulkee HSY:n runkovesijohto.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole mitään vaikutusta jo rakennettuun vesi-
johto- ja viemäriverkostoon. HSY:n runkovesijohto merkitään kaa-
vaan (Maanalainen johtoa varten varattuna alueen osa).

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen.

Lähtökohdat

Tontti on jo rakennettu ja siihen liitettävää virkistysalueen osaa on
käytetty liikennealueena.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä
(55-60 Lden).

Vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset verrattuna voimassa olevan asemakaavaan ovat vähäisiä. Liikenteellisesti kaavaratkaisun on arvioitu helpottavan ajoittaisia ruuhkatilanteita, kun toimijoitten ei tarvitse purkaa ja lastata kadulla.

Yhteys virkistysalueelle säilyy kaavassa (ajo). Muuten kaavalla ei ole vaikutuksia suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Maakaupoista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

TOTEUTUS

Asemakaavan muutosalue on jo rakennettu valmiiksi ja tonttiin liitettävä lisäalue helpottaa yrityksen toimintaa sekä varmistaa ajo-yhteyden virkistysalueelle.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

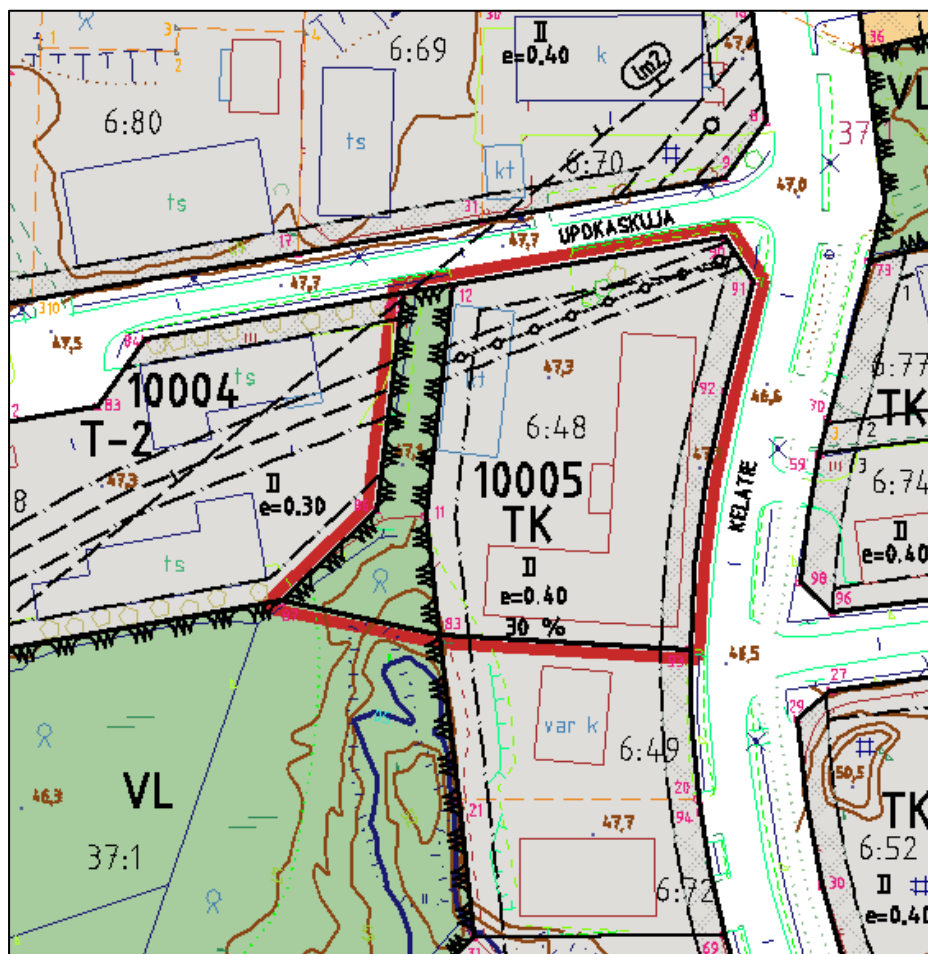
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnoksena nähtävillä 11.8. - 30.9.2014. Luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi.

Asemakaavat



Alueella on voimassa 2 asemakaavaa. Kaavassa nro 3272 korttelialue on osoitettu merkinnällä TK, Teollisuus- ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ja kaavassa nro 3524 on merkintä VL, Lähivirkistysalue.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Tuusulan kunnan karttapalvelut.

Maanomistus

Korttelialue ovat yksityisomistuksessa ja Tuusulan kunta omistaa lähivirkistysalueen.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on aloitettu vuonna 2018 maanomistajan aloitteesta ja se on tullut vireille kuulutuksella 22.8.2018.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Maankäyttö / Tuusulan kunta
- Kunnallistekniikka / Tuusulan kunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.8.–6.9.2018.

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.tuusula.fi/kuulutukset sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.8.-6.9.2018 seuraavissa paikoissa:

- kunnantalon ilmoitustaululla
- verkkosivuilla <https://kartta.tuusula.fi>

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 2 viranomaisten kannanottoja.

- Production Desk/Telia Company ilmoitti, ettei Telialla ole kaava-alueella olemassa olevaa verkkoa.
 - Caruna Oy ilmoitti, että kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset sähköjakeluun, eikä heillä ole muuta huomautettavaa.
-

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY -keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulan vesihuoltoliikelaitos
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Tuusula-Seura ry
- Tuusulan Yrittäjät ry
- Maantiekylän Omakotiyhdistys
- Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys
- Suomen luonnonsuojeluliiton Tuusulan yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Caruna Oy
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- DNA Palvelut Oy
- Fortum Power
- Heat Oy

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitely lautakunnalle

Tuusulassa, 19.9.2018
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos
