



Högberginhaaran jatke

Kaava nro 3622

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3622
PÄIVÄTTY 11.3.2020

Asemakaava koskee:

Tuusulan kunnan Maantiekylässä Kulomäentien työpaikka-alueella olevaa kiinteistöä 858-411-0005-0216 ja osaa kiinteistöstä 858-411-11-26.

Kaavan nimi:

Högberginhaaran jatke

Laatija:

Tuusulan kunta, Kasvu ja ympäristö, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.10.2019

Kuntakehityslautakunta: 13.11.2019

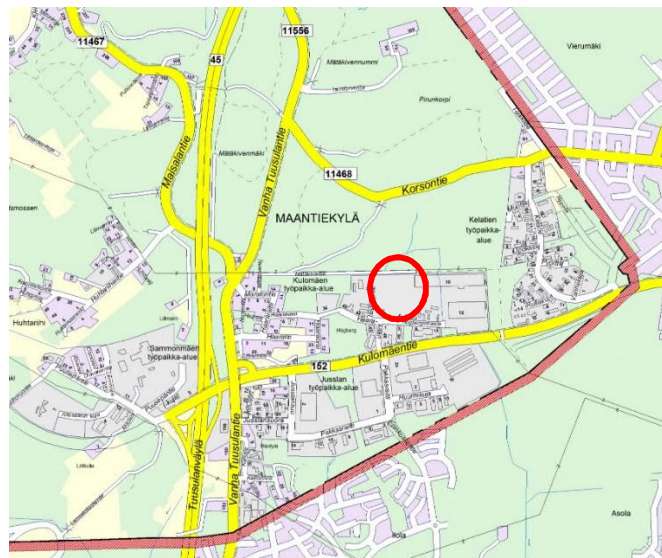
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.12.2019 - 2.1.2020

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

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



Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula

Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Henna Lindström, vs.kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Antti Alapassi, kaavoitusavustaja

Liikenne, kunnallistekniikka:

Tiia Numminen, liikenneinsinööri

Maankäyttö:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Hakijataho

Devoni Oy

Hankesuunnittelu

Merja Kalliomäki, rakennusarkkitehti, Arkkitehtiruutu Oy

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|----|
| TIIVISTELMÄ..... | 5 |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS | 6 |
| Tavoitteet..... | 6 |
| Mitoitus..... | 6 |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet | 6 |
| Liikenne..... | 8 |
| Esteettömyys..... | 8 |
| Yhdyskuntatekninen huolto..... | 8 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen | 9 |
| Ympäristöhäiriöt..... | 9 |
| Vaikutukset..... | 9 |
| TOTEUTUS..... | 10 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT..... | 10 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET..... | 14 |

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

- Ympäristötekkinen perusselvitys 11.6.2019, Insinööritoimisto pohjatekniikka Oy

TIIVISTELMÄ

Asemakaava sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kulomäentien työpaikka-alueelle ja koskee korttelien välistä asemakaavoittamatonta aluetta, joka on toiminut yritysalueen varastokenttänä. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 3.3 ha.



Ilmakuva alueesta v.2019, suunnittelualue rajattu

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 17 500 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. 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.

Mitoitus

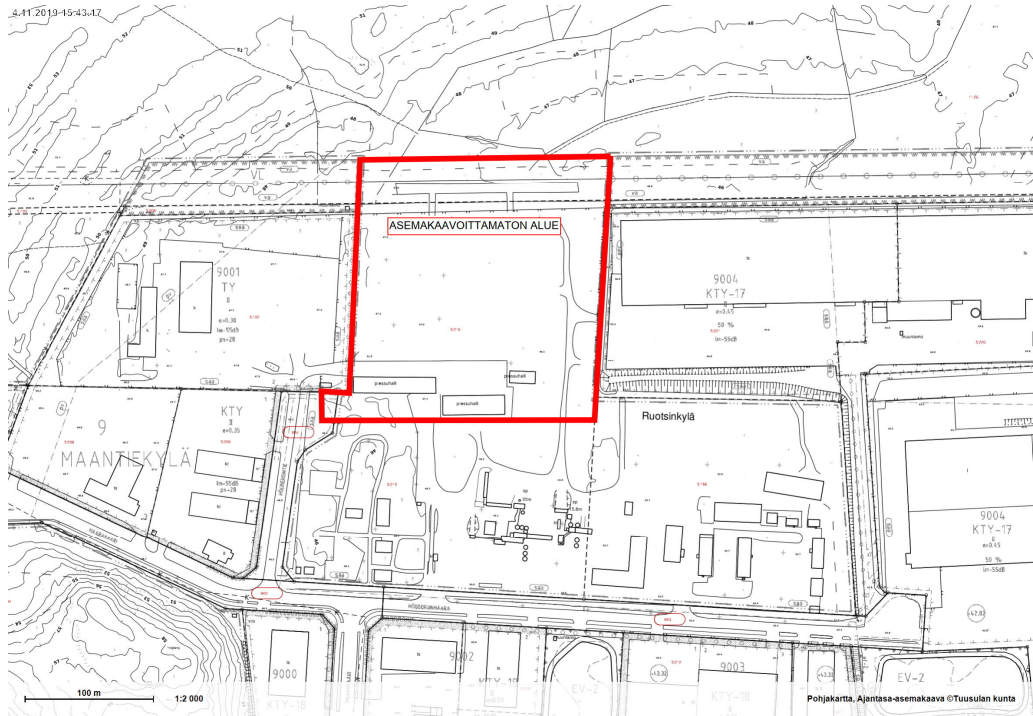
Suunnittelualan pinta-ala on 40 249 m², Korttelialuetta (KTY) on 32 208 m² ja lähivirkistysaluetta (VL) on 8041 m².

Kaavaratkaisun myötä rakennusoikeutta muodostuu 17 500 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaavaratkaisu

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

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 17 500 mukaan. Korttelialueen pohjoispuolelle on merkitty lähivirkistysaluetta sekä johtoa varten varattu alueen osa. Korttelin pinta-ala 3 2208 m².

Liikenne

Lähtökohdat

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.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Nykyisellään alueen hulevedet johdetaan alueen pohjois- ja itäpuolella kulkevaan ojaan. Tuusulan kunta on laajentanut kyseistä ojaa alueen itäpuolella ja rakentanut siihen myös patorakenteen hulevesien viivytyksen vuoksi. Piha-alueen vedet on ohjattu tontin lounaisosassa sijaitsevaan ojaan, josta ne laskevat etelään päin.

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 laajennuksen kattovedet ohjataan muiden kattovesien tavoin alueen itäpuoleiseen ojaan ja piha-alueen vedet lounaiseen ojaan, kuten viitesuunnitelmassa on kuvattu. Rakennuslupaun tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma ja hulevesien hallintaan sekä laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin hulevesimääräyksiä 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 jo rakennettu varastokentäksi. Kiinteistöllä on aikaisemmin ollut Destia Oy:n asfalttiaseman tuotevarastoalueoimintaa. Sittemmin asfalttiaseman varastointitoiminta tällä kiinteistöllä on loppunut ja tämän jälkeen tontti on toiminut mm. henkilönostimien ja nostureiden säilytysalueena. Saatujen tietojen mukaan alueen täyttämiseen ja tasaamiseen on käytetty asfaltinkappaleita sisältävää maa-ainesta. Alueelle tehtyjen tutkimusten tulosten perusteella täyttökerroksen ei katsota aiheuttavan kohonnutta riskiä ympäristölle tai terveydelle.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä (55–60 Lden).

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on määräys melun huomioimisesta: Liike- ja toimistohuoneistoissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/ 1992 mukainen ohjearvo sisätiloissa (LAeq 7-22 45 dB).

Vaikutukset

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072
www.tuusula.fi

Asemakaavan laatimisen vaikutukset verrattuna alueella olevaan toimintaan ovat vähäisiä. Ulkovarastointi alue siistiyty rakentamisen vaikutuksesta, jonka vaikutus on positiivinen kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Rakentaminen tontilla vaikuttaa vähäisesti hulevesien käsittelyyn, kun varastopiha-ala muuttuu puhtaaksi kattoalaksi, josta vedet johdetaan itäpuoleiseen ojaan. Rakennus on suurikokoinen, mutta työpaikka-alueen kokonaisuuteen suhteutettuna sopiva. Lisärakentaminen työpaikka-alueella mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen ja yritysalueen kehittymisen.

Liikennemäärä alueella lisääntyy 260 - 680 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.

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 positiivisia

TOTEUTUS

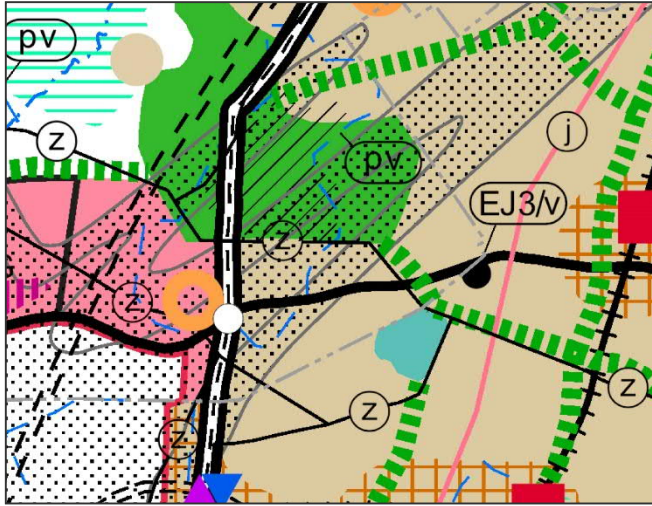
Asemakaavan laatimisaalue on jo rakennettua aluetta, joka on toiminut varastointi kenttänä. Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa heti asemakaavan tultua voimaan. Alueella on valmiiksi rakennettu kunnallistekniikka ja kadut.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

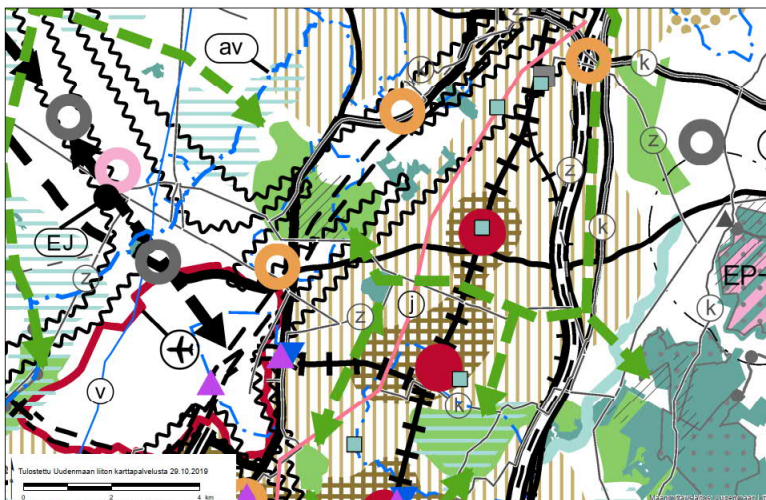
Maakuntakaava



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinällä 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. Aluetta rajaa pohjoisessa virkistysalue ja luoteessa pohjavesialue. Alueen itä- ja koillispuolelle on esitetty viheryhteystarve.

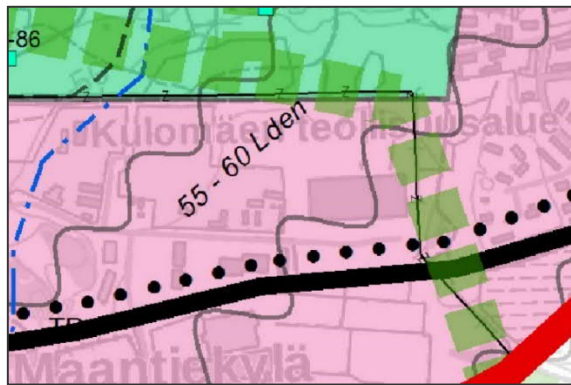
Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-ehdotus



Ote ehdotusvaiheessa olevasta Uusimaa 2050 –kaavasta

Ehdotusvaiheessa olevassa 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

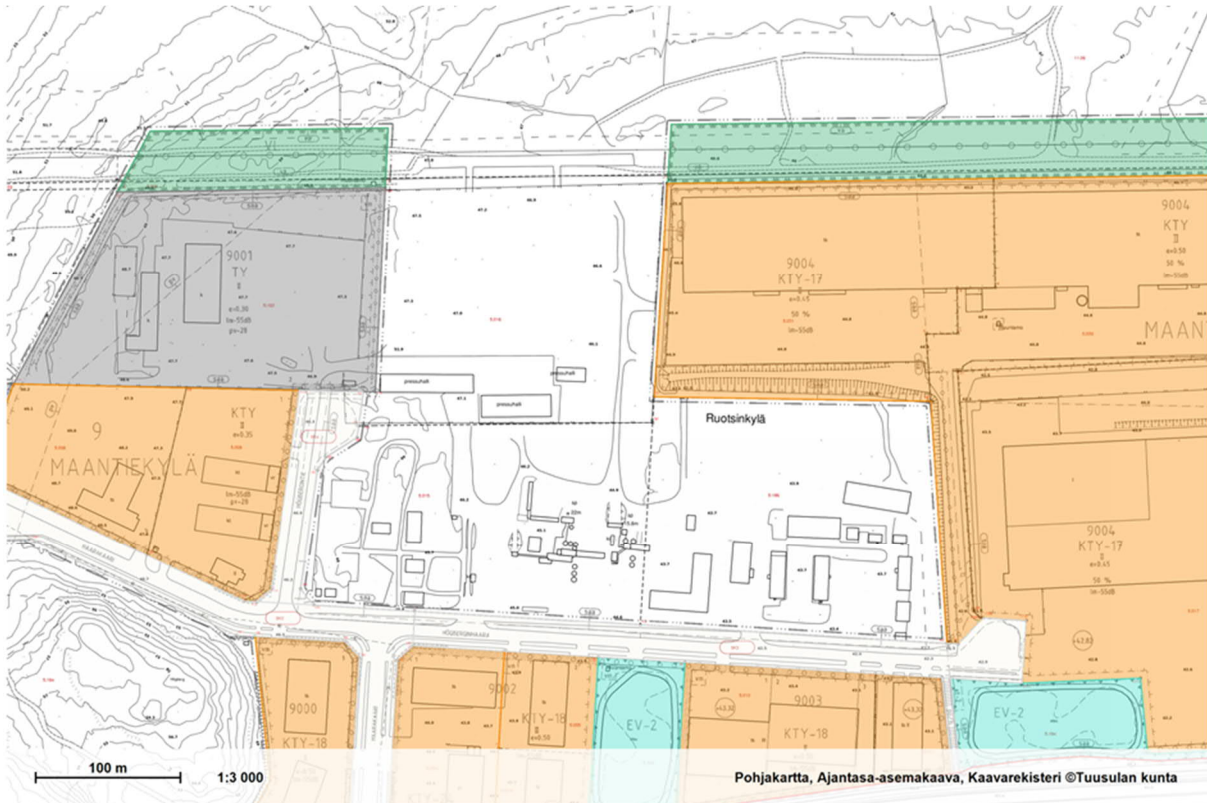


Ote alustavasta Yleiskaava 2040 kaavaehdotuksesta (30.5.2018)

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 asekaavaan, joka on tullut voimaan vuonna 2008. Osa alueesta on asekaavoittamaton aluetta. Ajantasa-asekaavassa viereinen itäpuoleinen alue on osoitettu (KTY-17) merkinnällä toimitilarakennusten korttelialueeksi ja länsipuolella on (TY) teollisuusrakennusten korttelialuetta. Kortteleiden rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun mukaan. Tonttijako on ohjeellinen.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Tuusulan kunnan karttapalvelut.

Maanomistus

Asekaavan muutosalue on yksityisomistuksessa. Pieni kaistale VL alueesta on Metsähallituksen alueella.

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 2019 tontin omistajan hakemuksesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018 otsikolla Kulomäentien työpaikka-alue III. Hanke aloittaa työpaikka-alueen laajentamisen. Asemakaavan käynnistämisestä on päättänyt kunnanhallitus 15.8.2019. Suunnittelualueella on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, koskien kiinteistöä 858-411-5-216. Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty KH 16.09.2019 § 137. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kuulutuksella 2.10.2019.

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 3.10.–4.11.2019.

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).

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 5.12.2019 - 2.1.2020.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 2 lausuntoa.

Caruna Oy ilmoittaa alueella olevan sähkönjakelu verkostoa. Kaava-alueen pohjoisreunalla kulkee 110 kV voimajohtomme. 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 turvallisuuskohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. 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.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Högberginhaaran jatkeen asemakaavasta, kaava nro 3622. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Kaavoituksen vastine

Caruna Oy: Asemakaavaan merkitään johtoa varten varattu alueen osa.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän lausunto merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin 6 kpl lausuntoja.

Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa asemakaavasta. Telia Finland ilmoitti ettei sillä ole alueella verkkoa. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Högberginhaaran jatkeen asemakaavan muutosehdotuksesta, kaava nro 3622. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Caruna

Nykyinen sähköverkko: Kaavassa on huomioitu 110 kV voimajohtomme.

Vaikutukset sähkönjakeluun: Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii kaapelointeja.

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

Muuta huomautettavaa: Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

ELY-keskus

Asemakaavan mahdollistaman maankäytön tuottama liikennemäärä ja liikenteelliset vaikutukset tulisi arvioida ja esittää kaava-aineistossa.

Lentomeluvyöhykkeen määräystä voi yksinkertaistaa muotoon: "Liike- ja toimistohuoneistoissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/ 1992 mukainen ohjearvo sisätiloissa (LAeq 7-22 45 dB)."

Metsähallitus

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa. Karttatulkinnan perusteella näyttäisi, että VL-alue on osittain Metsähallituksen alueella. Mikäli asia on näin, tulisi kaavaselostukseen asia myös korjata.

Kaavoituksen vastine:

Uudenmaan ELY-keskus on lausunut asemakaava ehdotuksesta lentomelumääräyksen yksinkertaistamisesta sekä maankäytön tuottaman liikennemäärän ja vaikutusten tarkentamisesta. Metsähallitus on lausunut metsähallituksen VL-alueen tarkentamiseksi kaavaselostukseen. Tarkennukset lisätään kaavaselostukseen ja melumääräystä yksinkertaistetaan. Muilla lausunnon antajilla ei ole ollut muistutettavaa asemakaava ratkaisusta.

Yhteenveto mielipiteistä

Asemakaavasta ei saatu mielipiteitä tai muistutuksia.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 11.3.2020

vs. Kaavoituspäällikkö

Henna Lindström

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 858 Tuusula | Täyttämispvm | 01.11.2019 |
| Kaavan nimi | HÖGBERGINHAARAN JATKE | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 02.10.2019 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 3622 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 4,0249 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 4,0249 |
| Maanalaisen 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 | 4,0249 | 100,0 | 17500 | 0,43 | 4,0249 | 17500 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 3,2208 | 80,0 | 17500 | 0,54 | 3,2208 | 17500 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,8041 | 20,0 | | | 0,8041 | |
| 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 | 4,0249 | 100,0 | 17500 | 0,43 | 4,0249 | 17500 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 3,2208 | 80,0 | 17500 | 0,54 | 3,2208 | 17500 |
| KTY | 3,2208 | 100,0 | 17500 | 0,54 | 3,2208 | 17500 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,8041 | 20,0 | | | 0,8041 | |
| VL | 0,8041 | 100,0 | | | 0,8041 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



Högberginhaaran jatke

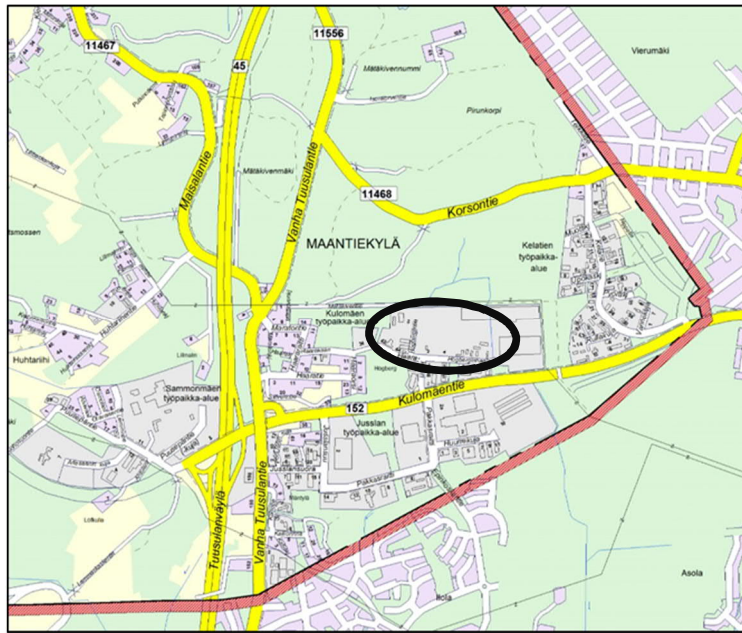
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
nro 3622

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

TUUSULA

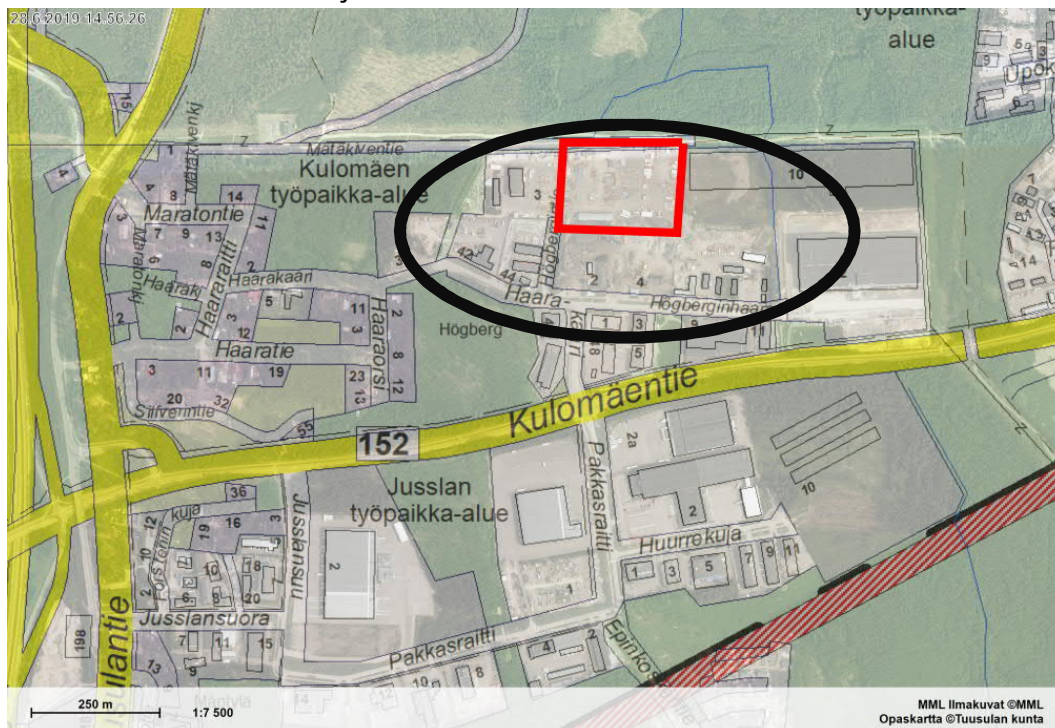
**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



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

Suunnittelun tavoitteet ja alue

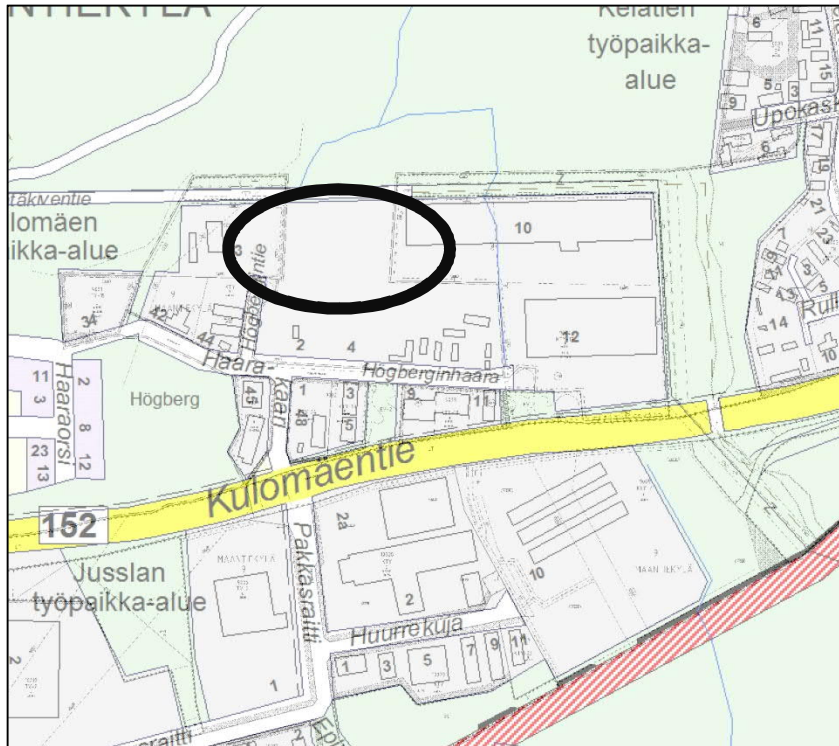


Punaisella on rajattu hakemusalue ja mustarajaus on tarkastelualue

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.

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: 16.3 keskitytään kaavatoissa valittaviin kärkihankkeisiin. 18.1 Kerrytämme työpaikkatonttivarantoa. 32.3 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/Vireillä olevat kaavahankkeet

https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?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 4.11.2019.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA tai sähköpostilla 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 nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläolokäytössä 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
 - Jokelan kehittämissuunnitelma
 - Hyrylän kehittämissuunnitelma
 - Kellokosken kehittämissuunnitelma
 - Lahelan kehittämissuunnitelma
 - Riihikallion kehittämissuunnitelma
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
 - Tuusula-Seura
- Energiayhtiöt
 - Nurmijärven sähköverkko (Jokelan kaavat)
 - 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.

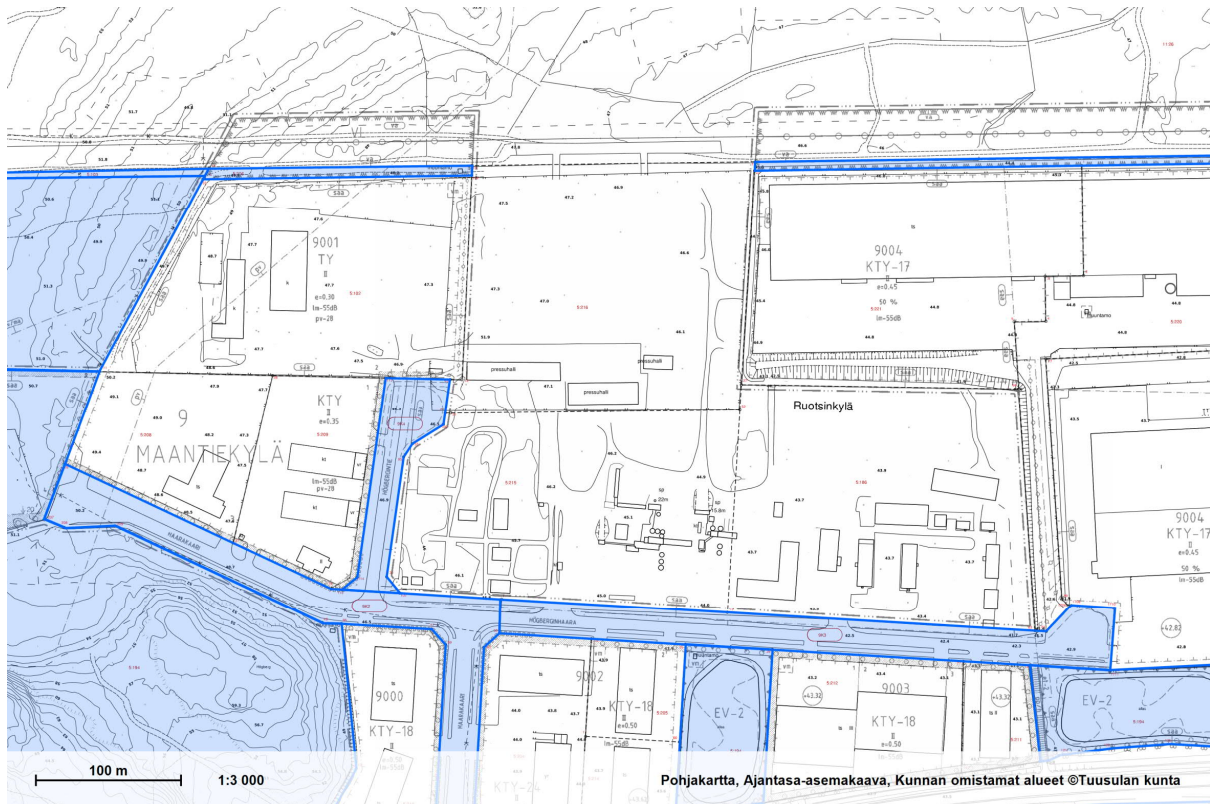
Suunnittelun taustatietoa

Kahden korttelialueen välissä oleva asemakaavoittamaton alue, joka toimii tällä hetkellä varastokenttänä, on tarkoitettu asemakaavoittamaan KTY eli toimitalorakennusten 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.

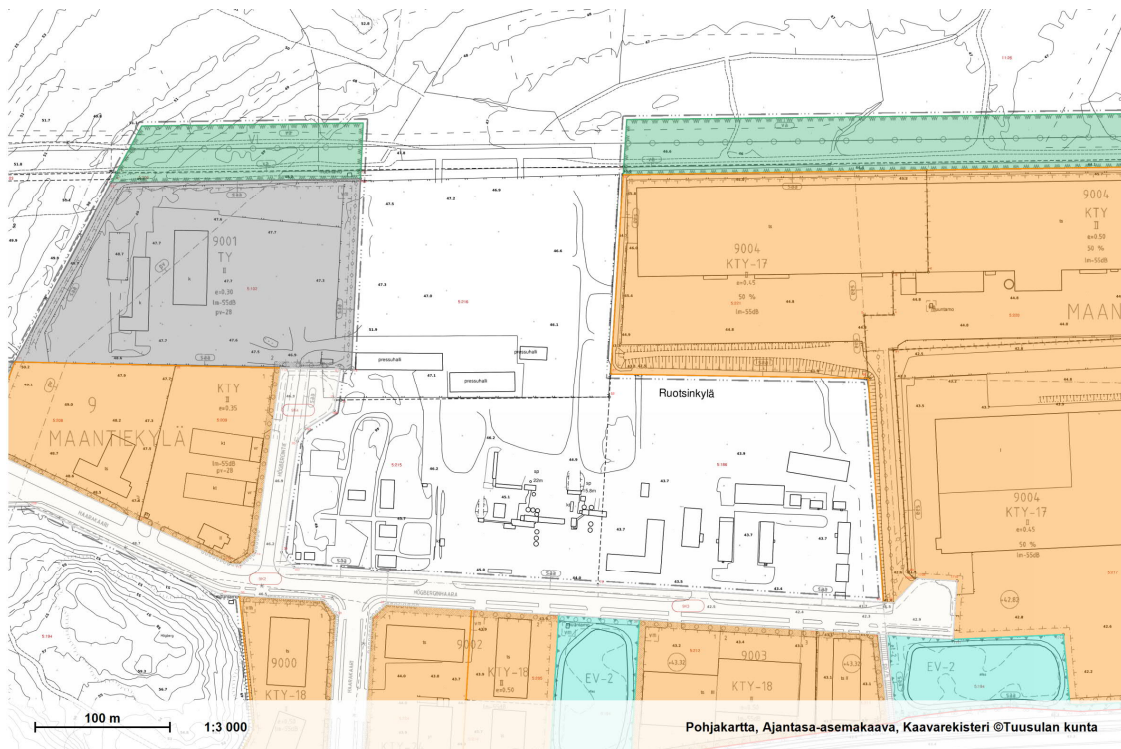
Kunnanhallitus on kokouksessaan 26.8.2019 päättänyt todeta, että kaavamuutos on Tuusulan kunnan kannalta tärkeä yrityshanke, joten kaavatyö käynnistetään kiireellisenä kärkihankkeena.



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

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 korttelialuetta. Korttelien rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun mukaan. Tonttijako on ohjeellinen.

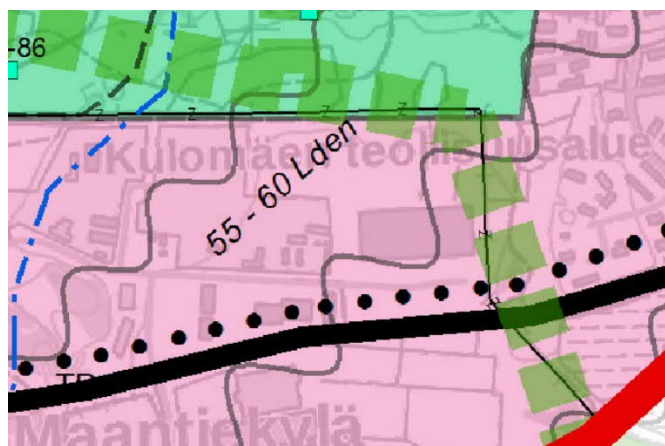
Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



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 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

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija, p. 040 314 3521,

lauri.kopposela@tuusula.fi

Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

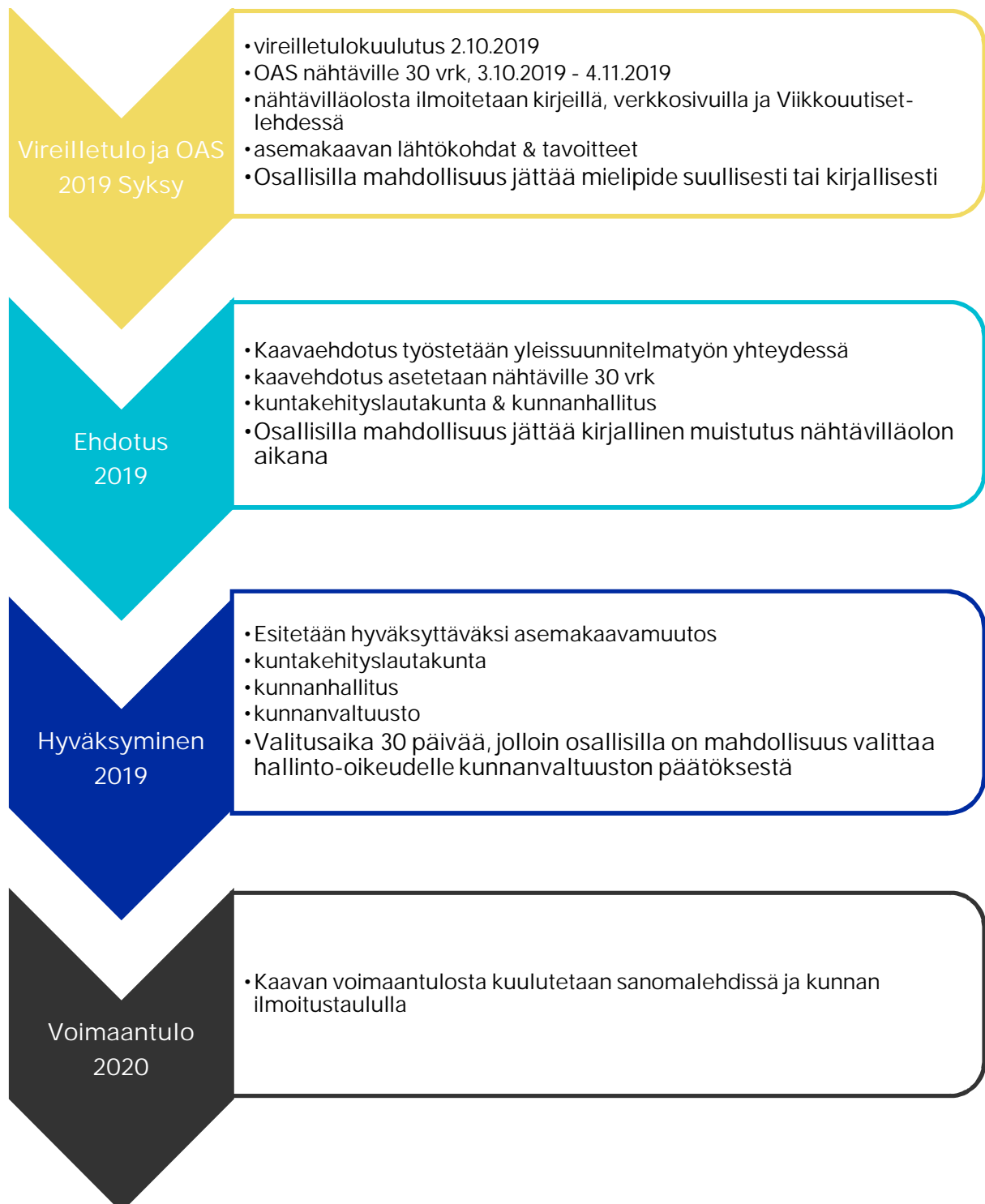
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

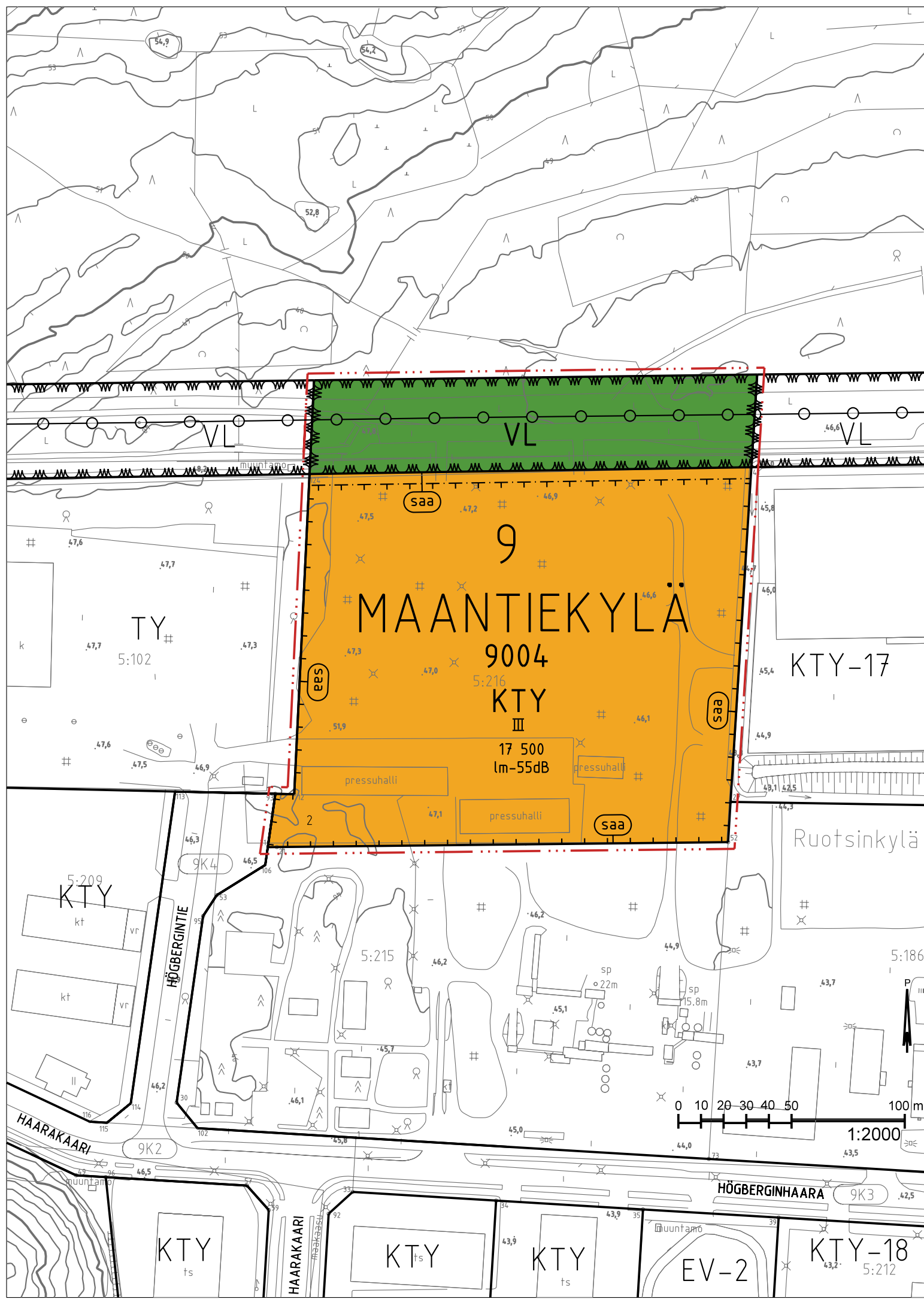
Liikenne, kunnallistekniikka

Tomi Hurme, insinööri, p. 040 314 3568,

tomi.hurme@tuusula.fi

Kaavoituksen eteneminen





9
MAANTIEKYLÄ
9004
KTY
III
17 500
lm-55dB

TY
5:102

KTY-17

Ruotsinkylä

KTY
5:209

5:215

5:186

HÖBERGINTIE

HAARAKAARI

HÖBERGINHAARA

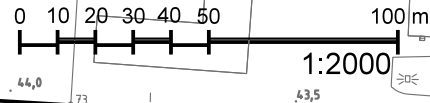
KTY
ts

KTY
ts

KTY
ts

EV-2

KTY-18
5:212



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



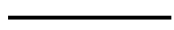
Toimitilarakennusten korttelialue.



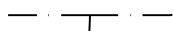
Lähivirkistysalue.



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.

2

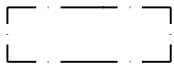
Ohjeellisen tontin numero.

III

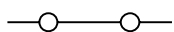
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osansuurimman sallitun kerrosluvun.

17 500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Johtoa varten varattu alueen osa.

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 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 viivytykseen on kiinnitettävä huomiota tulvariskin takia.

Rakennuslupa 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.

HÖGBERGINHAARAN JATKE

Asemakaava

9. kunnanosa, MAANTIEKYLÄ

EHDOTUS

1:2000

Asemakaavalla muodostuu kortteli 9004 sekä lähivirkistysalue.

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus xx.x.20xx

Pia Sjöroos, 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.x.20xx

Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

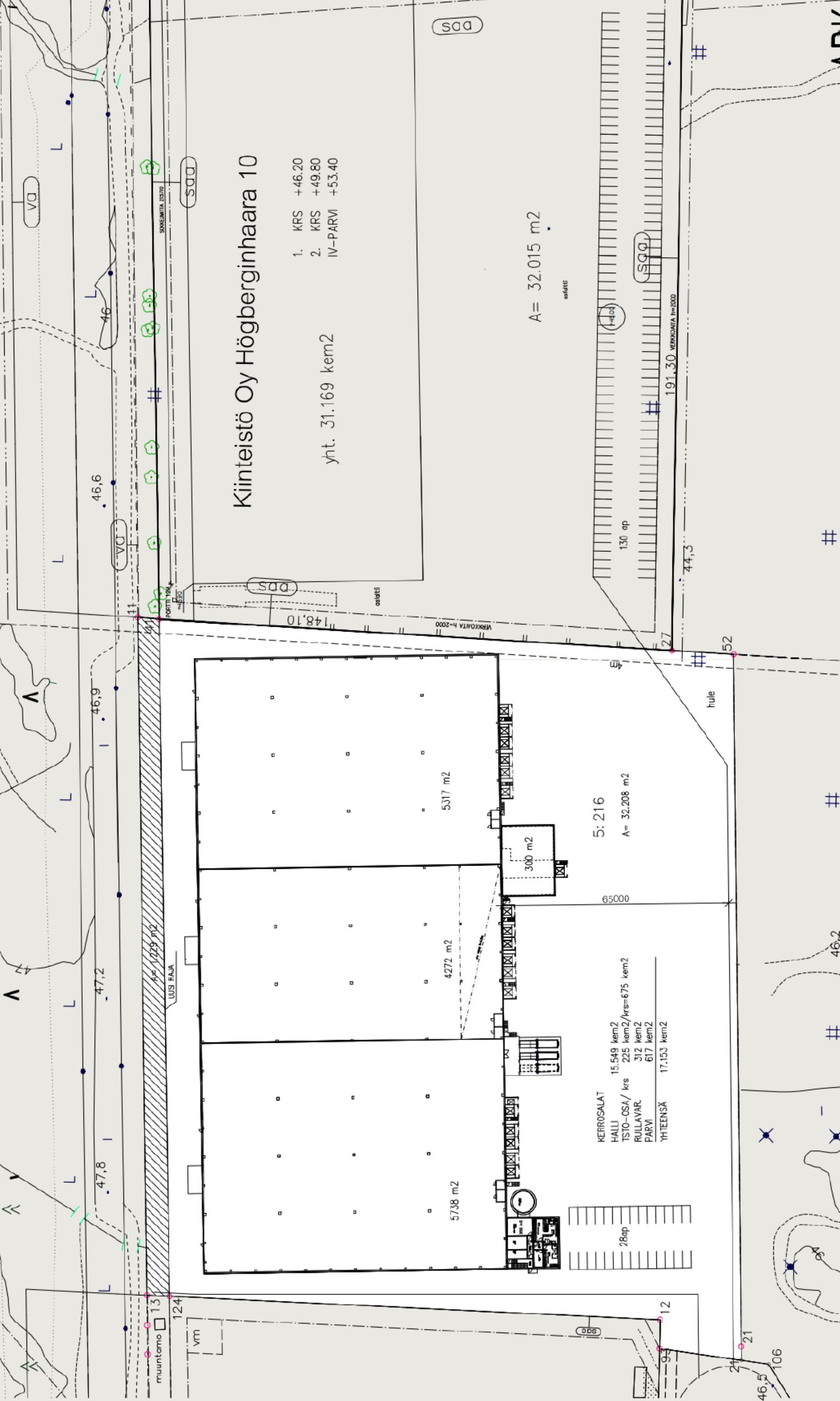
Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä xx.x.20xx-xx.x.20xx

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

Tuusulassa xx.x.20xx

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

| | |
|----------|-------------|
| KKL | KKL |
| KV | KH |
| MRA 27 § | |
| KKL | L.V |
| KH | Voimaantulo |
| | 3622 |



Kiinteistö Oy Högberginhaara 10

- 1. KRS +46.20
 - 2. KRS +49.80
 - IV-PARVI +53.40
- yht. 31.169 kem2

A= 32.015 m2

| KERROSALAT | |
|-----------------|-----------------------|
| HALLI | 15.549 kem2 |
| TSTO-OJA/ krs | 225 kem2/krs=675 kem2 |
| RULLAVAR. | 312 kem2 |
| PARVI | 617 kem2 |
| YHTEENSÄ | 17.153 kem2 |

muuntamo 13

vm

UUSI RAJA

A= 1229 m2

ostatti

hule

5:216
A= 32.208 m2

65000

191,30 VERKKOAITA h=2000

130 ap

28ap

46,6

46,9

47,2

47,8

46,5

PORTTIHAU

SOKKEMITTA 20270

148,10

VERKKOAITA h=2000

44,3

52

106

ARK