



Högberginhaara 10

Kaava nro 3621

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3621
PÄIVÄTTY 2.5.2019

Asemakaavan muutos koskee:

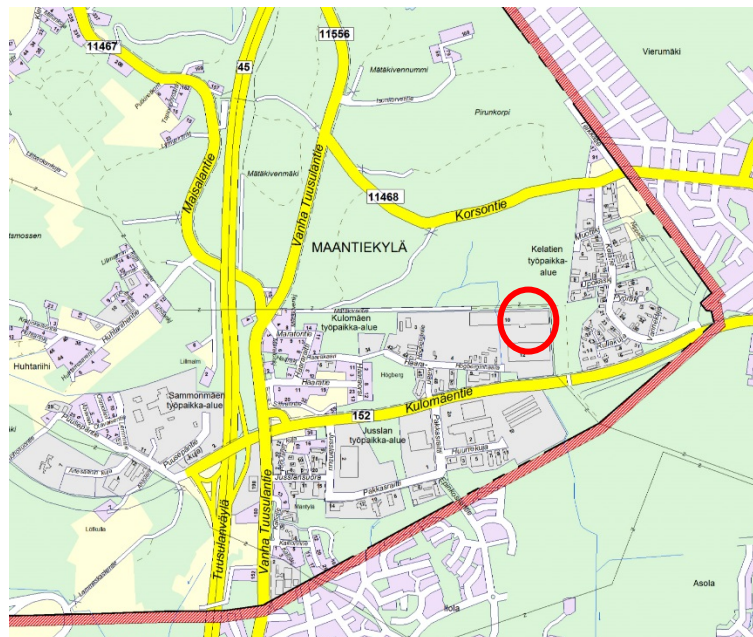
Tuusulan kunnan Maantiekylässä
Kulomäentien työpaikka-alueella
osaa korttelista 9004.

Kaavan nimi:
Högberginhaara 10

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvu ja ympäristö, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 31.10.2018
Kuntakehityslautakunta: 23.1.2019
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.2.–8.3.2019
Hyväksyminen: kuntakehityslautakunta
Voimaantulo:

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



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Anneli Piipponen, kaavoitusavustaja

Liikenne, kunnallistekniikka:

Touko Määttä, insinööri

Maankäyttö:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Hakijataho

Kiinteistö Oy Tuusulan Jatke

Hankesuunnittelu

Merja Kalliomäki, rakennusarkkitehti, Arkkitehtiruutu Oy

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.....	8
Ympäristöhäiriöt	8
Vaikutukset.....	8
TOTEUTUS	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ajantasa- asemakaavaote
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Viitesuunnitelma
6. Asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niihin annetut vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Hulevesisuunnitelma 3.11.2017
 - Lausunto hulevesien muutoksesta rakennuksen laajennuksen vuoksi
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kulomäentien työpaikka-alueelle ja koskee osaa korttelista 9004. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen tontille korottamalla nykyisen tehokkuusluvun $e=0.45$ tehokkaammaksi $e=0.5$:ksi.

Tontin kerrosala kasvaa kaavaratkaisun myötä noin $1\,850\text{ k-m}^2$.

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 sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tukea yritystoimintaa Tuusulan kunnan strategian mukaisesti tehostamalla yritysalueen tontinkäyttöä.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on $36\,651\text{ m}^2$

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin $1\,850\text{ k-m}^2$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten kortteli-alueeksi (KTY-17) osoitettu suunnittelualue sijoittuu Kulomäentien työpaikka-alueelle Högberginhaaran pohjoispuolelle. Korttelin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.45$ mukaan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa alueen käyttötarkoitus pysyy samana ja korttelin numero on 9004. Rakennusoikeus määräytyy korotetun tehokkuusluvun $e=0.5$ mukaan.

Liikenne

Lähtökohdat

Autopaikkavaatimus KTY-17 korttelissa on:

-liiketilat, huoltoasematilat	1ap/35k-m ²
-toimistotilat	1ap/50k-m ²
-teollisuustilat	1ap/100k-m ²
-varastotilat	1ap/200 k-m ²

Kaavaratkaisu

Autopaikkavaatimus säilyy ennallaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Nykyisellään rakennuksen kattovedet johdetaan alueen pohjois- ja itäpuolella kulkevaan ojaan. Tuusulan kunta on laajentanut kyseistä ojaa tontin 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 mitään vaikutusta jo rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Lisärakentaminen tontilla vaikuttaa hulevesien käsittelyyn siten, että laajennuksen kattovedet ohjataan muiden kattovesien tavoin alueen itäpuoleiseen ojaan ja piha-alueen vedet lounaiseen ojaan, kuten viitetsuunnitelmassa on kuvattu.

Kortteli- ja piha-alueelle ei saa osoittaa toimintaa, joka voisi aiheuttaa hulevesien pilaantumista.

Hulevesimääräysten mukaisesti 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 muodostuvien hulevesien laatu saa vaarantaa Kulomäentien etelä-

puolisen Kylmäojan vedenlaatua tai lisätä sen tulvimisriskiä. Hulevesien viivytykseen on kiinnitettävä huomiota tulvariskin takia. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman hulevesien viivytyksestä.

Määräyksiä tullaan tarpeen tullen edelleen tarkentamaan jatkossa laajemman ympäröivän alueen kaavojen ajantasaistamisen yhteydessä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue on jo rakennettu.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä (55–60 Lden).

Vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan ovat vähäisiä. Lisärakentaminen tontilla vaikuttaa vähäisesti hulevesien käsittelyyn, kun piha-ala muuttuu kattoalaksi, josta vedet johdetaan itäpuoleiseen ojaan. Rakennuksen laajennus on suurikokoinen, mutta työpaikka-alueen kokonaisuuteen suhteutettuna sopiva. Lisärakentaminen työpaikka-alueella mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen.

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 maapoliittisissa neuvotteluissa.

TOTEUTUS

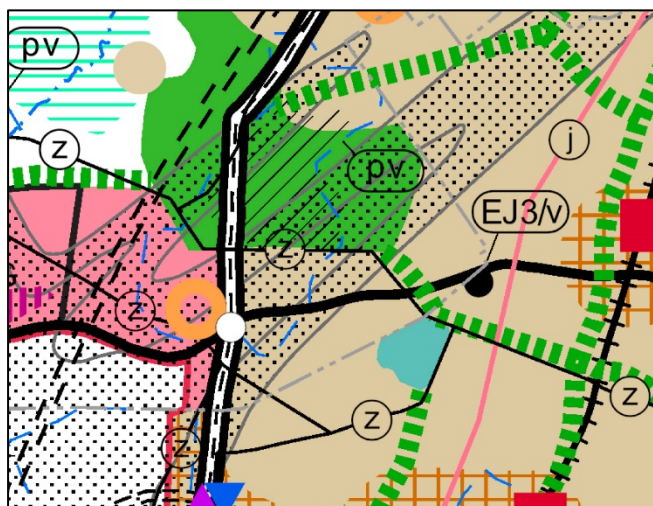
Asemakaavan muutosalue on jo rakennettua aluetta, jonne on tarkoitus rakentaa laajennus. Laajennuksen on tarkoitus toteutua vuoden sisällä asemakaavan voimaantulosta. Alueella on valmis kunnallistekniikka.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

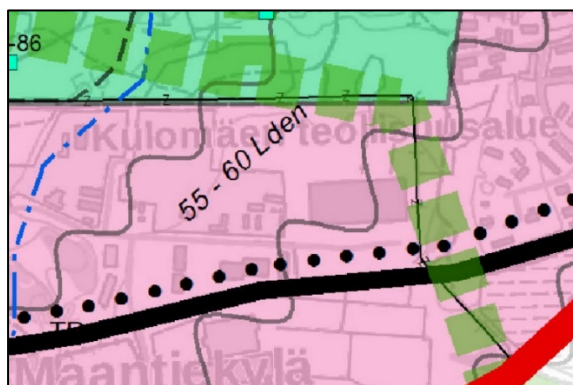
Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu lentomelualueelle 1. Lentomelualueelle 1 ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun hättävää vaikutuksille 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 koilispuolelle on esitetty viheryhteystarve.



Ote luonnosvaiheessa olevasta Uusimaa 2050 -kaavasta

Luonnosvaiheessa 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 viheryhteistarve.

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 yhteistarve. 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-asemakaavasta (9.10.2018)

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

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Tuusulan kunnan karttapalvelut.

Maanomistus

Asemakaavan muutosalue 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 2018 tontin omistajan hakemuksesta ja se on tullut vireille kuulutuksella 31.10.2018. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018 otsikolla Kulomäentien työpaikka-alue III. Hanke aloittaa työpaikka-alueen laajentamisen. Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päättänyt kunnanhallitus 15.10.2018 § 345. Suunnittelualueella on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, koskien kiinteistöä 858-411-5-220. Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty Kuntakehityslautakunnassa 12.12.2018 § 137.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty kunnan sisällä yhteistyötä seuraavien viranomaisten kanssa:

- Maankäyttö / Tuusulan kunta
- Kunnallistekniikka / Tuusulan kunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.11.–30.11.2018. 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 1.11.–30.11.2018 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 6 lausuntoa. Lausunnot kohdistuivat pääasiassa olemassa olevien johtojen ja muuntamoiden huomioimiseen kaavatyössä. Johdot ja puistomuuntamot pyydettiin merkitsemään kaavakartalle. Tuusulan kunnan Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

kokivat Tuusulan ja Vantaan rajaseutujen ulkoilureittien suunnittelun mahdollistamisen alueen itäpuolella, esimerkiksi yleiskaava 2040 ehdotuksessa ja Uusimaa 2050 kaavaluonnoksessa mainittuja ekologisista viheryhteyksiä hyödyntäen, tärkeäksi.

Kaava-alueella tiealueen alla kulkevat maanalaiset johdot ja puistomuuntamo merkitään kaavakartalle. Voimajohto vaara-alueineen sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Rakennettaessa voimajohtoalueen läheisyyteen, tulee Carunalta pyytää erillinen risteämälausunto. Uusimaa 2050 kaavaluonnoksessa esitetty viheryhteystarve, joka on Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa esitetty ekologisena yhteystarpeena, sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä ei tullut.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- 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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.2.–8.3.2019

Kaavaehdotus esiteltiin 23.1.2019 kuntakehityslautakunnalle, joka päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus, jossa ei esitetty huomautuksia kaavaehdotuksesta.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan kappaletta viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Uudenmaan ELY-keskus otti lausunnoissaan kantaa hulevesimääräykseen ja antoi ohjeita sen jatkokokehtämiseksi. Muut lausunnot olivat toteavia ja koskivat alueen maanalaisia johtoja.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY -keskus
- Elisa Oyj
- Caruna Oy
- Deski/Telia Finland Oyj

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- HSL
- Uudenmaan liitto
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavan hulevesimääräystä on tarkennettu.

Tästä muodosta:

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 tonteilla harjoitetaan hulevesien pilaantumisen riskialtista toimintaa, on tonteille rakennettava öljynerotuskaivot.

Tähän muotoon:

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 muodostuvien 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.

Aineistoon tehdyt täydennykset

Kaavaselostusta on päivitetty hulevesien osalta Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta päätti hyväksyä Högberginhaara 10 asemakaavan muutoksen 8.5.2019 päivätyn piirustuksen numero 3621 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tuusulassa 8.5.2019

Pia Sjöroos
