

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
Haarakaari asemakaavan muutos (3577)

Maantienkylä

HYVÄKSYMISKÄSITTELY KKL 16.5.2018



Vireilletulosta ilmoittaminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65 ja MRA 27
Kuntakehityslautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto hyväksynyt

kuulutus 21.12.2017
21.12.2017
pvm
pvm
pvm
pvm

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Haarakaari

Asemakaavan muutos

Dno:

Kaavatunnus 3577

Asemakaavan muutos koskee:

9. kunnannosan eli Maantienkylän korttelin 9002 osaa (tila 5:204). Asemakaavan muutoksella muodostuu: 9. kunnanosan eli maantienkylän toimitilarakennusten korttelialue 9002.

Laatija: Tuusulan kunta, Kuntakehitys, Kaavoitus

Yhteyshenkilö:

kaavasuunnittelija Samir Abboud

040 3143517

Hyrylän tie 16, PL 60, 04301 Tuusula

samir.abboud@tuusula.fi

kaavoituspäällikkö Pia Sjöroos

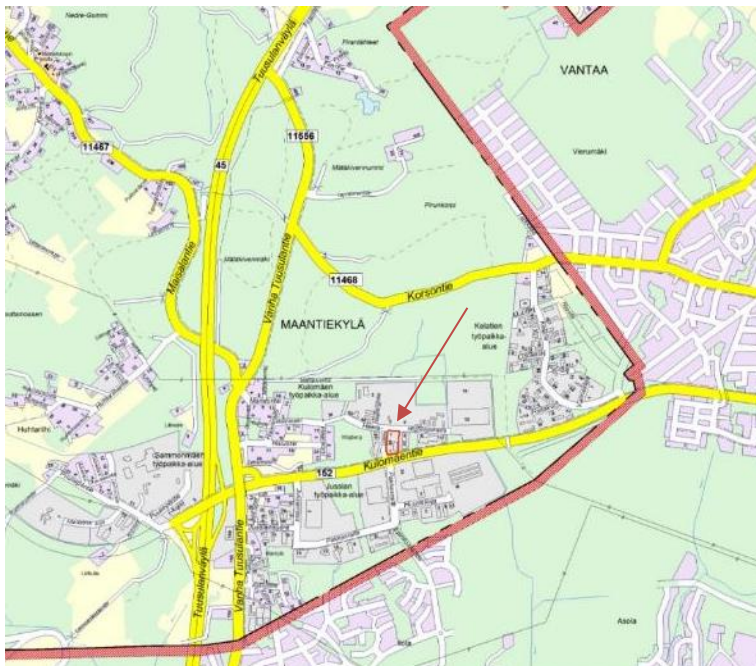
040 3142014

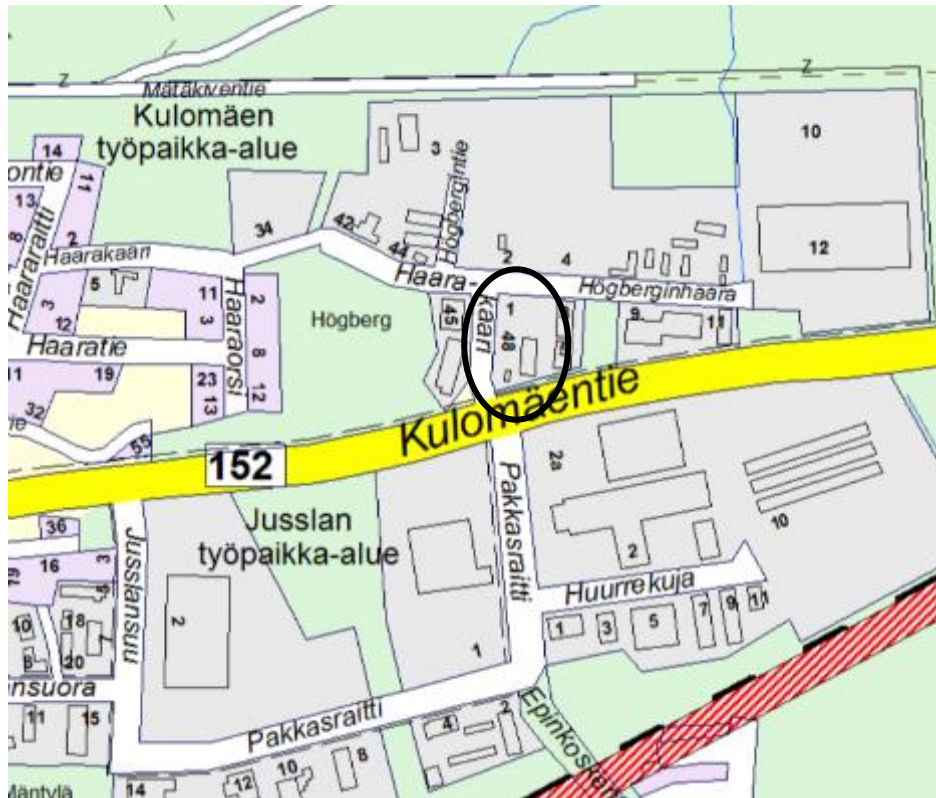
Hyrylän tie 16, PL 60, 04301 Tuusula

pia.sjoroos@tuusula.fi

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Kulomäentien työpaikka-alueella Kulomäentien varrella Tuusulanväylän läheisyydessä. Alue sijaitsee Maantienkylän kunnanosassa Kulomäentien pohjoispuolella. Alue rajautuu lännessä Haarakaareen, pohjoisessa Högberginhaaraan, idässä KTY-korttelialueeseen ja etelässä Kulomäentiehen rajoittuvaan suojaviheralueeseen. Etäisyys Hyrylän keskustaan on noin 6,5 km.





1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Haarakaari, asemakaavan muutoksen tarkoituksena on työpaikka-alueen maankäytön tehostaminen ja yhdenmukaisen rakentamisen mahdollistaminen. Kaava-alue on osittain rakentumaton kiinteistö sijoittuen Kulomäentien työpaikka-alueen kokoojakadun varteen, keskeiselle paikalle. Kaavaan viereiset alueet ovat rakentuneet ja alueelle on jo toteutettu yhdyskuntatekniikka.

Kaavamutoksen tarve on syntynyt siitä, että aiemmat alueen varaukset huoltamatoiminnalle (KLH-alue) ja yleiselle parkkipaikka-alueelle (LP) eivät ole tarkoituksen mukaisia. Kaava-alueelle on sijoitunut polttoaineen jakelupiste, mutta polttoainejakelun yhteyteen ei ole rakentunut polttoainejakelua tukevia palveluita. Alueella ei ole tarvetta Kulomäen työpaikka-alueen kaavassa osoitetulle yleiselle parkkipaikalle.

Kaavamutoksessa alueen pääkäyttötarkoitus on muutettu työpaikka-alueen mukaiseen käyttöön toimitilarakennusten korttelialueeksi yleiskaavan ja jo rakentuneen ympäristön mukaisesti. Korttelissa sallitaan edelleen polttoaineiden jakelu.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVA.....	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	8
	Tuusulan yleiskaava 2040.....	8
	Maantienkylä osayleiskaava.....	9
	Asemakaava.....	9
	Maanomistus.....	9
	Viitesuunnitelma	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.2.1	Luettelo osallisista	10
4.2.2	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	11
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	13
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	13
5.3	ALUEVARAUKSET	13
5.3	LIIKENNE	14
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.5	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
	LIITTEET	

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1. Asemakaavakartta ja määräykset

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

Liite 3. Havainnekuva

Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEAINEISTOT

Ympäristöselvitys, Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavan materiaali

Hulevesiselvitys, Pöyry Environment Oy, 2008

Kulomäentien työpaikka-alueen hulevesien hallinnan suunnittelu, FCG, 2010

Liikenne-ennuste, Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavan materiaali

Maankäyttöluonnos, Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Kulomäentyöpaikka-alueen korttelia 9002. Suunnittelualue on noin hehtaarin laajuinen kiinteistö. Alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Maantiekylän kunnanosassa Kulomäentien pohjoispuolella. Alue rajautuu lännessä Haarakaaressa, pohjoisessa Högberginhaaraan, idässä KTY-korttelialueeseen ja etelässä Kulomäentien rajoittuvaan suojaviheralueeseen. Kaavaratkaisua mahdollistaa työpaikka-alueen rakentamisen täydentymisen.

Kaavamutoksen kohteena on Kulomäentyöpaikka-alueen asemakaavassa (vuodelta 2008) esitetyt parkkipaikka (LP-alue) sekä huoltamotoimintaa varten suunniteltu KLH-alue. Kortteli ei ole rakentunut täysin suunnitelman mukaan ja keskeisen tontin rakentuminen on sekä kaupunkikuvallisesti, että alueen rakenteen kannalta toivottavaa.

Asemakaavamuutoksella koko kiinteistön pääkäyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-24). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä toimisto- ja liiketiloja tai näiden yhdistelmiä. Kortteliin saa sijoittaa myös logistiikkatoimintoja. Kortteliin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Liikerakentamisen osuus korttelin kokonaisrakennusoikeudesta on oltava alle 2200 k-m². Liiketiloista rakennusoikeuden puitteissa voi olla päivittäistavarakauppaa enintään 500 k-m². Korttelissa on polttoaineen jakelu sallittu.

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulosta ilmoittaminen /

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

21.12.2017

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65 ja MRA 27

12.4.-14.5.2018

Kuntakehityslautakunta

16.5.2018

Kunnanhallitus

pvm

Kunnanvaltuusto hyväksynyt

pvm

2.2 ASEMAKAAVA

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnan Maantienkylän kunnanosassa, Kulomäentien työpaikka-alueella. Asemakaava-alueeseen kuuluu korttelin 9002 osa, jolla sijaitsee toimitilarakennus ja polttoaineen kylmäjakelupiste. Asemakaavan pinta-ala on noin 1,1 ha. Asemakaavan tavoitteena on tutkia työpaikka-alueen rakentamisen tiivistämistä ja lisätä työpaikkatonttien tarjontaa. Kaavan tulee myös mahdollistaa polttoaineen jakelumahdollisuus myös jatkossa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa heti kun asemakaava on saanut lainvoiman. Kunnallistekniikka alueella on jo valmiina.

3 LÄHTÖKOHDAT

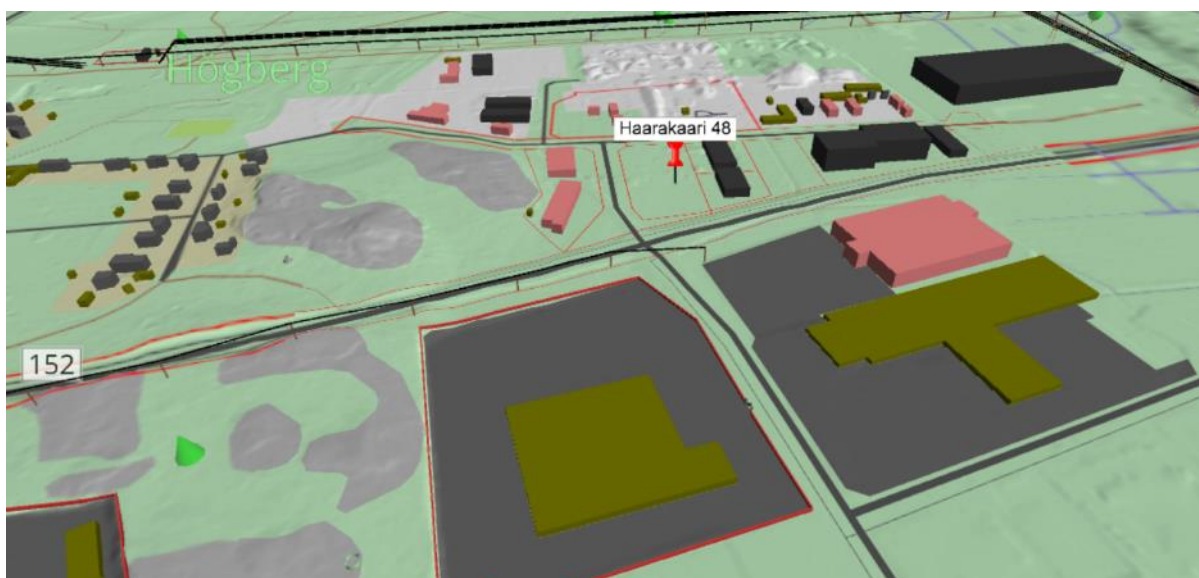
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Kulomäen työpaikka-alueelle Tuusulan eteläosaan, Vantaan rajan läheisyyteen. Alueen eteläpuolella sijaitsee Jusslan työpaikka-alue, jonka kanssa alueet muodostavat yhtenäisen työpaikka-aluekeskittymän. Kulomäentien työpaikka-alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varteen lentokentän ja Tuusulanväylän läheisyyteen. Kulomäen alueelle on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueita. Alueelle sijoittuu monimuotoisesti teollisuusrakentamista, yritysten toimitiloja sekä logistiikkaa palvelevia rakennuksia.

Kaavamuutoskohteen kiinteistöllä sijaitsee polttoaineenjakeleen kylmäasema sekä toimitila/liikerrakennus. Rakennuksen koko on n. 1500 k-m². Suunnittelualueelle on myös myönnetty rakennuslupa 150 m² kokoiselle väestösuojujalle. Kiinteistön pohjoisosa on rakentumaton. Alueelle osoitettu yleinen parkkipaikka-alue on jäänyt toteutumatta.

Kulomäentien työpaikka-alue on kehittyvä alue, jossa muut nykyisen kaavan tontit ovat jo rakentuneet. Alueelle on toteutettu tiestö kevyenliikenteen väylät ja muu kunnallistekniikka. Alueella on keskitetty hulevesijärjestelmä, joka on mitoitettu siten, että suunnittelualue olisi rakentunut. Alueen yleisilmeen kannalta olisi hyvä jos suunnittelualueelle olisi ympäristön kaltaisesti laadukkaasti rakennettu.



Kuva 1 Malli Kulomäentien varrelta (lähde: Lupapiste)



Kuva 2 Kuva Kulomäentien suunnasta suunnittelualueelle.



Kuva 3 Kuva Haaraakaan ja Högberinhaaran risteyksestä. Etualalla korttelin rakentumatonta osaa.

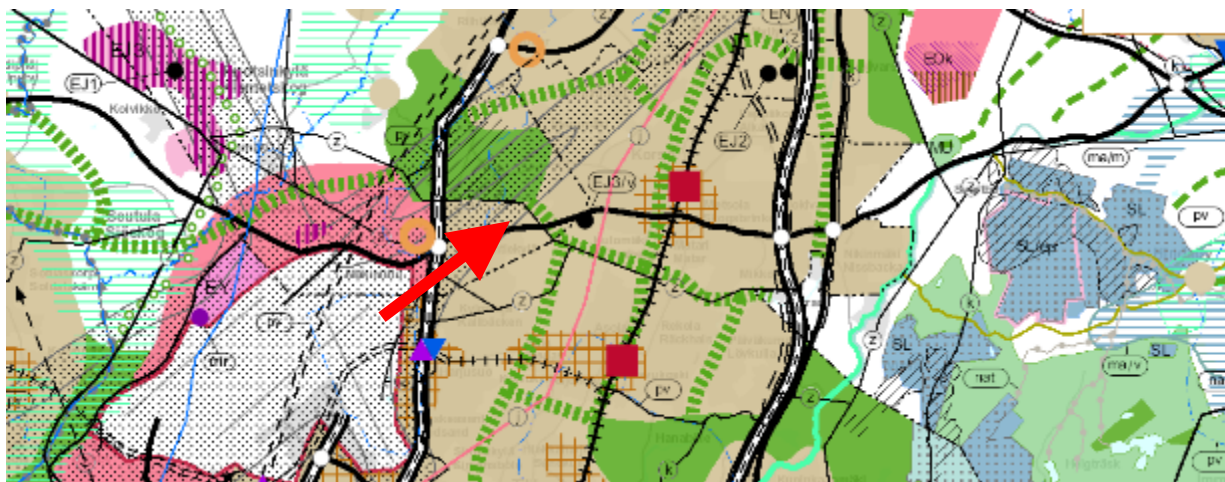
3.1.2 Luonnonympäristö

Kulomäentyöpaikka-alueen asemakaavoitukseen liittyvien ympäristöselvitysten mukaan alueella ei ole ollut merkittäviä luontoarvoja.¹ Alueen länsipuolella sijaitsee maisemallisia arvoja omaavat Högbergin mäen metsäiset kallioalueet. Alueella on tehty luontoselvitys (vuonna 2006) jota on täydennetty liito-oravaselvityksellä (vuonna 2008). Aiemmin suunnittelualueella sijainnut metsä on kaadettu ja alue on paljaana kasvillisuudesta.

Kaavoituksessa on huomioitu vesistöön ja pohjaveteen liittyvät vaikutukset. Kaava-alue ei sijoitu pohjaviesialueelle ja kaavamuutoksella ei ole suoranaista vaikutusta pohjaveden laatuun tai määrään. Hulevesien vastaanottava vesistö on Vantaan puolella sijaitseva Rekolanoja ja tarkemmin Kylmäoja, jonka yksi kolmesta latvuksesta lähtee Maantienkylästä. Kulomäentien työpaikka-alueen hulevesijärjestelmä on suunniteltu huomioiden Kylmäojan virtauksen määrä ja veden laatu.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Uudenmaan maakuntakaavan on maakuntavaltuusto hyväksynyt 14.12.2004 ja se on vahvistettu 8.11.2006. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017 sisältää vahvistetut merkinnät maakuntakaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Suunnittelualue sijoittuu em. maakuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen alueelle (ruskea). Alue on lentomelualueetta (pisterasteri) ja alueen itäpuolelle on osoitettu viheryhteystarve (vihreä katkoviiva).



Kuva 4 Ote maakuntakaavayhdistelmästä (ei mittakaavaa).

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Luonnoksessa Haarakaaren alue on osoitettu työpaikka-aluevarausmerkinnällä (TP).

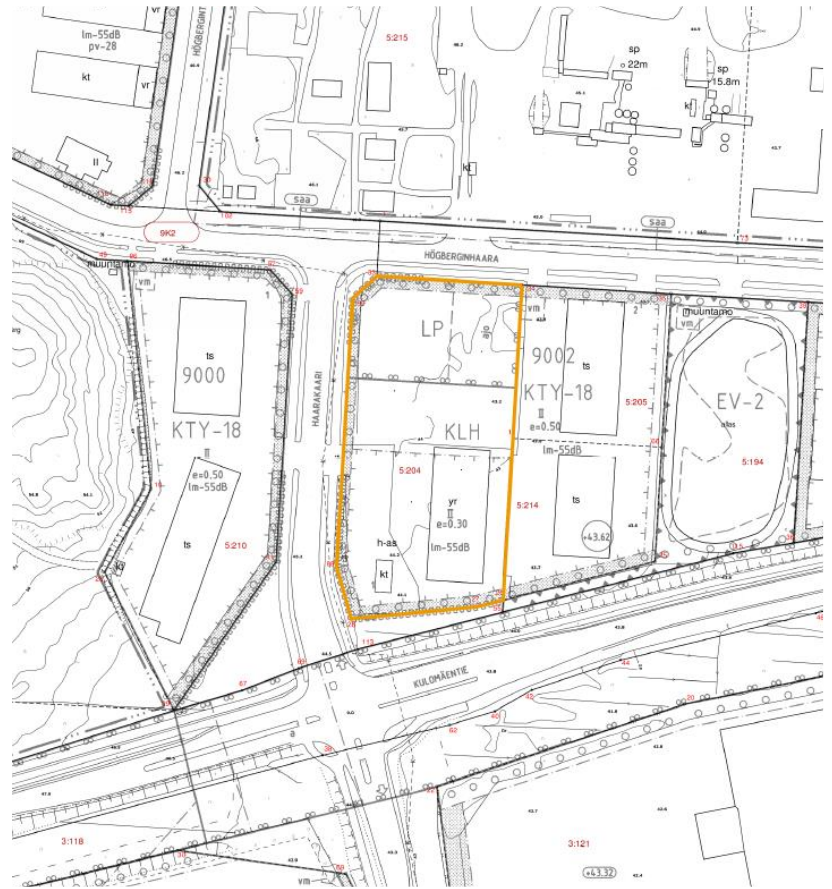
¹ Liito-oravakartoitus, Biologitoimisto Jari Venetvaara Ky,2008 ja Tuusulan Kulomäki, kaava-alueen luontoselvitys 2006, Biologitoimisto Jari Venetvaara Ky,2008

Maantienkylä osayleiskaava

Kulomäentie on kaavassa osoitettu työpaikkarakentamisen selvitysalueeksi. Selvityksen kohteena vuonna 1995 laaditussa kaavassa oli mm. Kulomäentien linjaus. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että Kulomäentien varsi tulee rakentaa julkisivultaan yhtenäisenä ja laadukkaana. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Asemakaava

Alueella on lainvoimainen asemakaava *Kulomäentien työpaikka-alue, asemakaava ja asemakaavamuutos*, 3424 (lainvoimainen 24.9.2008). Muutoksen kohteena olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) ja liikerakennusten korttelialue, jolla polttoaineen jakelu on sallittu (KLH). Rakennusalue on merkitty poikkiviivoin varustetulla pistekatkoviivalla. KLH-alueen rakennusten kerrosluku on enintään kaksi ja tonttitehokkuus on $e=0.30$. Katualueita vasten on määrätty istutettavaksi puurivit istutusalueelle (pallukat + pisterasteri). Risteysalueilla on liittymäkielto (hakaviiva). Alue on lentomelualuetta (L_{DEN} 55-60 dBA). LP-alueen kautta on merkitty ohjeellinen ajoyhteys. Suunnittelualue kytkeytyy itäpuolelta KTY-18-korttelialueeseen (toimitilarakennusten korttelialue), jonka tehokkuusluku on $e=0.50$. Tonttijako on ohjeellinen.



Kuva 5 Asemakaavaote (suunnittelualueen rajat oranssilla)

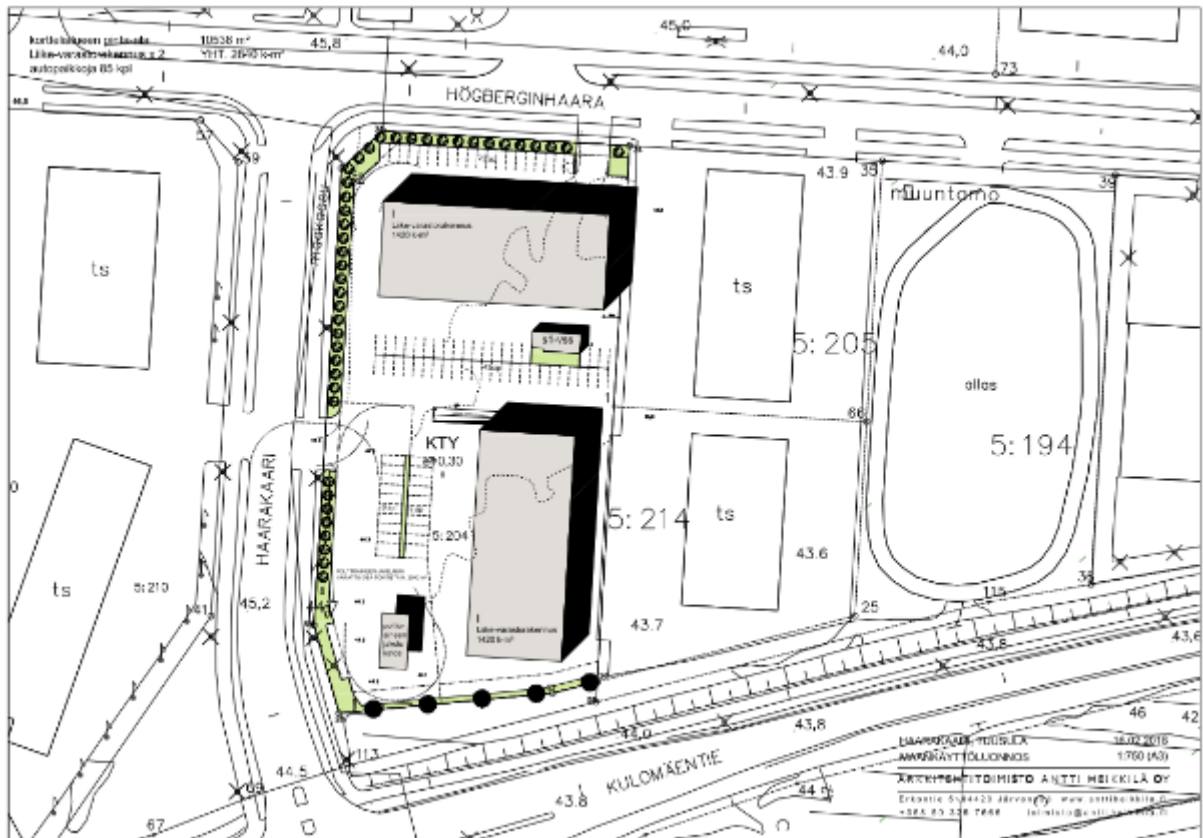
Nykyinen asemakaava on osittain jäänyt toteutumatta ja pysäköintialuetta ei ole rakennettu, koska tonttien pysäköintivaraukset ja tienvarsipysäköinti on koettu riittäväksi. KLH-kortteliin on sijoitettu polttoaineen kylmäasema, mutta ei suoranaisesti polttoainejakeluun liittyvää liikerakentamista.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Alueen kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Hankkeesta on laadittu sopimus asemakaavoituksen muutostyön käynnistämiseksi (MRL 91 B §).

Viitesuunnitelma

Asemakaavan pohjaksi on laadittu maankäyttöluonnos Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy:n toimesta.



Kuva 6 Viitesuunnitelma, tekijä: Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Alueen kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Hankkeesta on laadittu sopimus asemakaavoituksen muutostyön käynnistämisestä (MRL 91 B §).

Haarakaaren asemakaavan muutoksen taustalla on kiinteistön omistajan, Finsora OY:n, tekemä asemakaavan muutoshakemus. Finsora Oy on hakemuksessa pyytänyt, että heidän alueensa käyttötarkoitusta tarkasteltaisiin ja rakennusoikeutta kasvatettaisiin. Kaavoituksen käynnistämistä on käsitelty kuntakehityslautakunnassa (Kkl § 104/17.8.2016) sekä hallituksessa (Khall § 283/22.8.2016). Sopimus asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi on hyväksytty Kkl § 117 13.9.2017.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Luettelo osallisista

Osallisia ovat kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat. Osallisia ovat myös kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät.

Alueella toimivat yhdistykset

- Tuusula-Seura ry, Uudenmaan Luonnonsuojeluliitto/Tuusulan osasto ry, Suomen luonnonsuojeluliitto/Uudenmaan piiri, Maantiekylän Omakotiyhdistys, Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Tuusulan kunta

- Kunnan erihallintokunnat: Tekninen lautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, Elinkeinoneuvottelukunta, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto

Muut

- Elisa Oyj, TelaSonera Oyj, Caruna Oy, Fortum Power and Heat Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Tuusulan yrittäjät ry

4.2.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kuulutukset

Ehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallis-lehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse.

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Etelä-Tuusulan asemakaavahankkeet sivuille https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937

Yleisötilaisuudet

Asemakaava prosessin aikana järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuksiin kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Vaikuttaminen

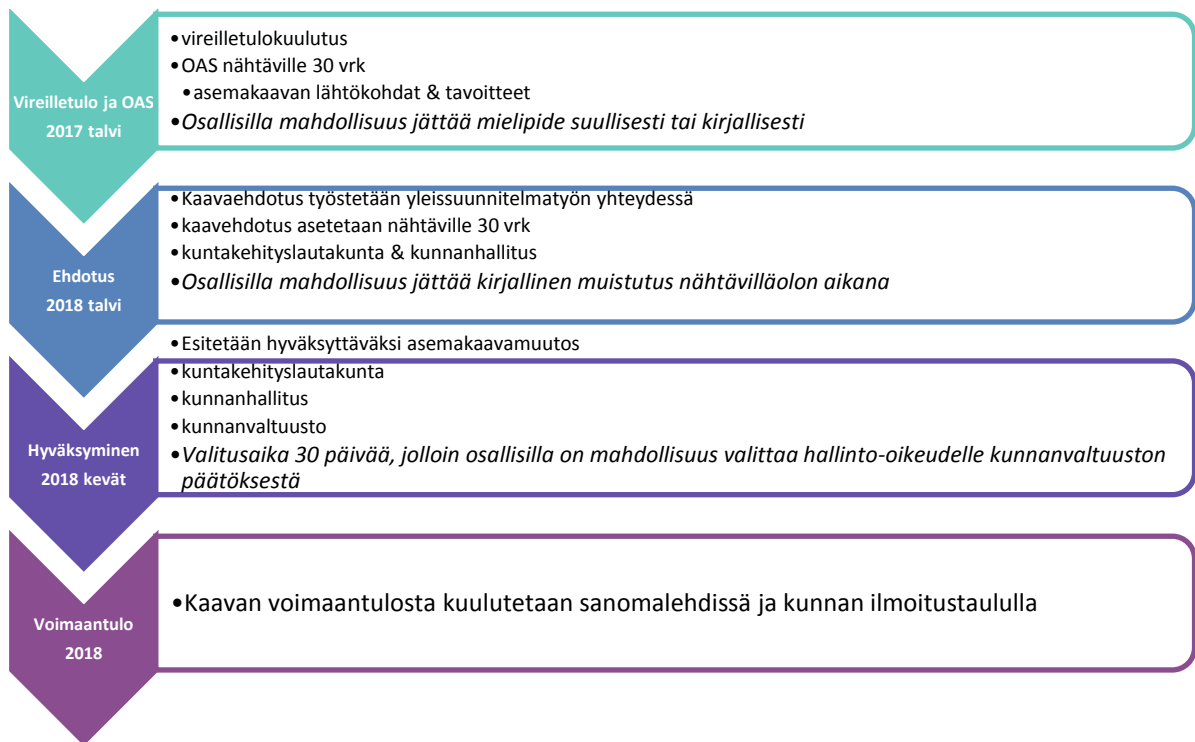
Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan muutos hyväksytään kunnanvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätöksestä voi edelleen valittaa 30 vuorokauden kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle. Valitusajan päätyttyä kaavojen voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella sekä kunnan internetsivuilla.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.



4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suunnittelussa tulee edistää olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja taajamien eheyttämistä. Alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta tiivistää rakentamista työpaikka-alueella.

Tavoitteena on saada Kulomäentien ja Haarakaaren risteuksen keskeiselle tontille julkisivullisesti yhtenäistä ja laadukasta rakentamista. Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa kaavamuutosalueen sisällä Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavassa esitetyt LP-alue ja KLH-alue käyttötarkoitusta KTY-korttelialueeksi siten, että kortteliin sallitaan rakennettavaksi myös pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liiketilaa ja olemassa oleva polttoaineen jakelutoiminta. Lisäksi tutkitaan päivittäistavara-kaupan kokoa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Suunnittelualue muodostuu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY-24). Alueen katuverkosto säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Vielä rakentamattoman korttelin 9002 osan nykyiset käyttötarkoitukset muutetaan ja rakentamisen tehokkuutta alueella nostetaan. Huoltamotoimintaan varatun KLH-alue ja parkkipaikkapaikka (LP-alue) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Aiempi KLH-alueen tehokkuus 0,3 nostetaan vastaamaan Kulomäentien työpaikka-alueella muuten käytettyä rakentamisen tehokkuutta ($e=0,3-0,5$). Tontilla sallitun polttoaineiden jakelun takia rakentaminen tontilla tulee olla hieman väljempää ja tästä syystä tehokkuutta on laskettu 20 %. Tehokkuusluku on 0,4.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,0534 ha, joka kokonaisuudessaan on toimitilakorttelialuetta (KTY-24). Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 4 214 k-m². Rakennusoikeuden määrä nousee 2 031 k-m². Viitesuunnitelmissa alueelle on suunniteltu toimitilarakentamista yhteensä noin 3 000 kerrosneliön verran.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava mahdollistaa mittakaavaltaan Kulomäentyöpaikka-alueelle sopivaa toimitilarakentamista. Kortteliin 9002 mahdollistetaan kaksikerroksisten toimitilarakennusten kokonaisuus.

5.3 ALUEVARAUKSET



Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-24) Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä toimisto- ja liiketiloja tai näiden yhdistelmiä. Kortteliin saa sijoittaa myös logistiikkatoimintoja.

Kortteliin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Liikerakentamisen osuus korttelin kokonaisrakennusoikeudesta on oltava alle 2200 k-m². Korttelin liikerakentamisen rakennusoikeuden puitteissa alueelle saa sijoittaa enintään yhden 500 k-m² päivittäistavarakaupan yksikön. Korttelissa on polttoaineen jakelu sallittu.

II

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku

$e=0.40$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhdetontin pinta-alaan. Luku on 20 % alhaisempi kuin korttelin 9002 muussa osassa polttoainejakelumahdollisuudesta johtuen.



Rakennusala.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.



Istutettava puurivi Kulomäentien varteen.



Ajoneuvoliittymäkiellolla turvataan sujuva liikenne Haarakaarella. Liittymäkiellot ovat mitoitettu siten, että Haarakaaren risteysalueille ei syntyisi ruuhkatilanteita.

Yleiset määräykset

Kortteleiden rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäistä, hyvälaatuista ja hillittyä arkkitehtuuria noudattaen. Rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä esimerkiksi puu ja pensasistutuksin.

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 riskialtistatointia, on tonteille rakennettava öljynerotuskaivot.

Alueelle rakennettavat katokset sisältyvät kerrosalaan. Kellaria ei saa rakentaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

- liiketilat, huoltoasematilat 1 ap/35 kem²
- toimistotilat 1 ap/50 kem²
- teollisuustilat 1 ap/100 kem²
- varastotilat 1 ap/200 kem²

5.3 LIIKENNE

Kaava-alue sijoittuu Kulomäentien työpaikka-alueen sisääntuloväylän (Haarakaari) ja Kulomäentien (152) risteyksessä alueen rakenteessa keskeiselle paikalle. Haarakaari on alueen ainoana sisäänajo-
katuna liikenteen määrän ja raskaan liikenteen osuuden perusteella merkittävä katuosuus. Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tehty liikenneselvitys, jonka ennusteessa keskimääräinen arkivuorokausiliikenne vuonna 2030 Haarakaarella on lähes 6 000 suoritetta, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on 1 250 suoritetta. Liikenteen sujuvoittamiseksi Haarakaaren ja Pakkasraitin liittymät Kulomäentiellä ovat valo-ohjattuja.²

² Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavaan liittyvä liikenneselvitys, Tekninen toimi, 2006



Kuva 7 Liikenne-ennuste 2030. (lähde: Tuusulan kunta)

Haarakaarella ja Högberinhaaralla on ajoradasta erotetut kevyenliikenteen väylät. Kadunvarsipysäköinti on kielletty Haarakaarella ja Högberinhaaralla. Haarakaarella suojatiet ovat varustettu keskisaarekkeilla.

Liikenteen sujuvuuden ja alueen sisäisen liikennejärjestelyiden vuoksi Haarakaarelle sijoitettava liittymä voidaan toteuttaa useampikaistaisena. Kaavassa esitetyillä liittymäkieltoalueilla varmistetaan, etteivät liittymät sijoitu liian lähelle risteysalueita ja siten vältettäisiin risteysalueiden ruuhkautuminen kokoojakadulla. Mitoituksessa on huomioitu ajoneuvoyhdistelmät.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointi pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ään. Pykälän mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavan vaikutuksia verrataan asemakaavanmuutoksen osalta tilanteeseen, jossa ympäristö olisi rakentunut täysimääräisesti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan muutoksen osalta kaavan vaikutuksia verrataan nykytilanteeseen.

5.4.1 Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavaratkaisulla tarkennetaan osayleiskaavaa. Kaavamuutoksella on täsmennetty alueen käyttötarkoitusta ja työpaikkarakentamisen ohjausta sekä kaupan määrä ja laatua sekä sijoittuminen on osoitettu yksityiskohtaisesti. Liikenneverkko noudattaa osayleiskaavan mukaista rakennetta. Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

5.4.2 Ympäristövaikutukset

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoarvoihin. Alueella ei sijaitse luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta ja antaa mahdollisuudet työpaikka-alueen tiivistymisen hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä.

Kunnan tavoitteena on lisätä yritystoiminnalle soveltuvia alueita ja näin lisätä alueellista kilpailukykyä ja nostaa työpaikkaomavaraisuutta. Lentomelualue, liikenneympäristö ja jo toteutunut toiminta alueella eivät mahdollista asumisen merkittävää lisäystä alueella. Kaupan määrän ei arvioida vaikuttavan Focus-alueen tai lähikuntien keskusten eikä Tuusulan keskustan kaupan kehitykseen.

Vaikutukset liikenteeseen

Tuusulan alueen suuret maankäyttöhankkeet ja liikenneverkon muutokset tuottavat Tuusulan alueen katu- ja tieverkolle merkittävän liikennemäärien kasvun toteutuessaan ennustevuoteen 2040 mennessä. Kaavamuutoksesta aiheutuva liikennetuotos ei merkittävästi kasvata Kulomäentien tai Tuusulanväylän liikennemääriä. Kaava-alueen liikennetuotos on vähäinen verrattuna ympäröivän liikenneverkon muuhun liikenteen kasvuun.

Paikallisesti suunnittelussa on huomioitu Haarakaaren merkitys kokoojakatuna. Haarakaaren liikenteen sujuvuus on merkityksellinen Kulomäentien työpaikka-alueen sisäisen liikenteen kannalta. Kaavamuutoksella ei merkittävää vaikutusta liikennemäärien ennusteisiin joita on käytetty Kulomäentien työpaikka-alueen suunnittelun yhteydessä. Liittymäkielloilla on varmistettu risteysalueiden toimivuus ja liikenteen sujuvuus Haarakaarella.

Vaikutukset vesitalouteen

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä pohjavesivaikutuksia. Lähin pohjavesialue sijaitsee kaava-alueesta muutaman sadan metrin päässä luoteessa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta pohjaveden laatuun tai määrään.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta huleveden määrään tai laatuun. Alueen keskitetty hulevesijärjestelmä on mitoitettu huomioiden kaavamuutosalue kokonaisuudessaan rakennettuna ympäristönä. Alueella muodostuvat hulevedet virtaavat kahta pääpurkureittiä pitkin Kulomäentien alittavien rumppujen välityksellä etelään. Vastaanottava vesistö on Vantaan puolella sijaitseva Rekolanojan vesistö ja tarkemmin Kylmäoja. Asemakaava-alue toimii myös läpikulkureittinä kaava-alueen yläpuoliselta Rekolanojan valuma-alueelta.

Hulevesien hallinta asemakaava-alueella perustuu kiinteistökohtaisiin ja keskitettyihin yleisillä alueilla sijaitseviin hulevesien hallintaratkaisuihin. Kiinteistökohtaisilla hulevesien hallintaratkaisuihin pyritään minimoimaan hulevesiverkoston johdettavien hulevesien määrä sekä hidastamaan hulevesien purkautumisnopeutta mm. käyttämällä vettä läpäiseviä tai vettä varastoivia pintarakenteita sekä minimoimalla kovien vettä läpäisemättömien pintojen määrä. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Kaavamääräyksessä esitetään, että tontilla tulee jättää vähintään 5 € tontin pinta-alasta rakentamatta vettä läpäiseväksi viheralueeksi. Alueellinen hulevesijärjestelmä on suunniteltu siten, että se koostuu avouomista, hulevesiviemäreistä sekä virtaamia tasaavista ja puhdistavista viivytysrakenteista. Viivytysrakenteet ovat toteutettu Kulomäentien

varren viheralueille. Niiden sijainti noudattelee ojaverkostoa, joka toimii osana alueellista hulevesijärjestelmää.

Kulomäentien työpaikka-alueen hulevesisuunnitelman mukaan alueen länsiosan osalta muodostuvat hulevedet sekä kaava-alueen ulkopuolelta tulevat hulevedet voidaan käsitellä kokonaisuudessaan. Koska koviin pintojen määrä ei kaavamuutoksen myötä kasva, ei virtaama tule muuttumaan suunnitellusta ja toteutetut mitoitukset rakentamisen myötä pysyvät ennallaan.

Tekninen huolto

Alueella on valmis yhdyskuntatekniikka. Alueella on toteutettu keskitetysti hulevesijärjestelmä, joka on huomioitu kaavamuutostyössä.

Koska suunnittelualueen länsipuolella Haarakaaren suuntaisesti kulkee maakaasuputki, liittymien ja tonttien rakennustöiden yhteydessä on huomioitava maakaasun vaatimat suojaetäisyydet. Jos kaivuutyötä joudutaan tekemään lähempänä kuin 5 m maakaasuputkistosta, on työlle saatava kaivulupa. Putkiston käyttäjä näyttää putken tarkan sijainnin. Suunniteltaessa rakennusten rakentamista 20 m lähemmäksi maakaasuputkistoa, on otettava yhteys putkiston käyttäjään.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset palvelutarjontaan

Alueelle voi sijoittua pääkäyttötarkoitusta palvelevia myymälätiloja. Tämän lisäksi alueella on mahdollista sijoittaa 500 k-m² päivittäistavarakauppaa. Polttoaineiden jakelun mahdollisuus säilyy kiinteistöllä. Kaavamuutoksella ei ole palvelutarjontaa heikentäviä vaikutuksia. Kaupan määrän ei arvioida vaikuttavan Focus-alueen tai lähikuntien keskusten eikä Tuusulan keskustan kaupan kehitykseen.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Liikenneturvallisuus on huomioitu kaavoituksessa mm. pohdittaessa liittymien sijoituspaikkaa ja määrää. Myös näkyvyys liittymistä on huomioitu kaavassa.

5.4.4 Kulttuuriset vaikutukset

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä negatiivisia vaikutuksia maisemaan tai taajamakuvaan. Rakentamattoman alueen toteuttaminen selkeyttää ja yhtenäistää taajamakuvallista vaikutelmaa Kulomäentien suuntaan sekä sisäisesti Kulomäentien työpaikka-alueella.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Kaava-alue on nykytilassa osittain rakentamatonta aluetta. Alue on kuitenkin kokonaisuudessaan rai-vattu. Kaava-alueen läheisyydessä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön tai paikalliskulttuurin kan-nalta merkittäviä kohteita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön tai paikalliskulttuuriin.

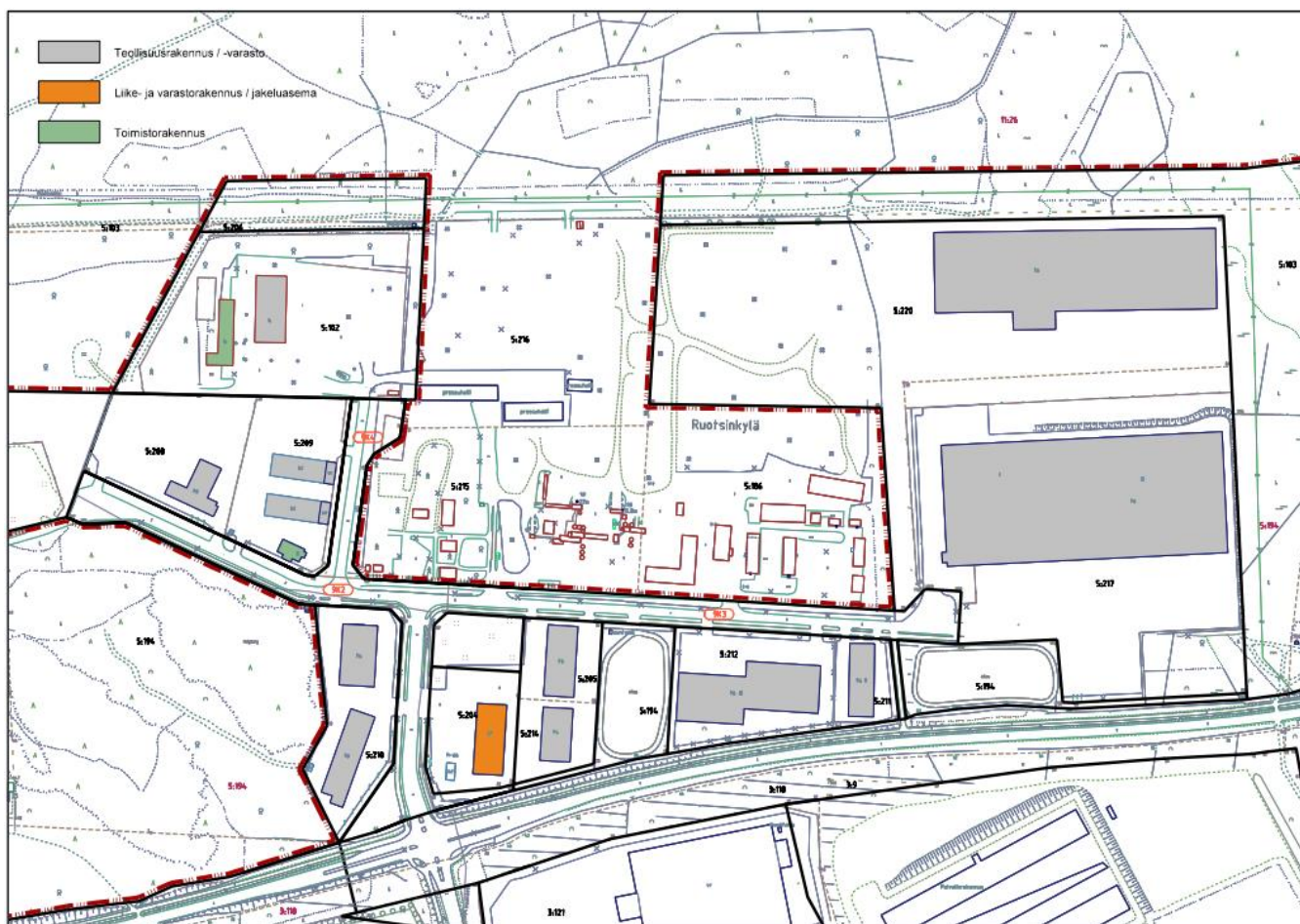
5.4.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset talouteen

Uusien työpaikkatonttien toteuttaminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen Tuusulassa. Kerrosalaan suhteutettuna alueelle voisi kaavan toteutuessa täysimääräisenä muodostua arviolta noin 20 - 60 työpaikkaa.

5.4.5 Kaupalliset vaikutukset

Kulomäentien työpaikka-alueella on vanhassa asemakaavassa mahdollistettu pääkäyttötarkoitusta palveleva liikerakentaminen KTY-alueilla, ilman suurempia rajoitteita. Kaavaselostuksessa todetaan, että kaupallisten palveluiden hakeutuminen alueelle on todennäköisesti niin pientä, että alueelle ei tule muodostumaan seudullisesti merkittävää kaupallista keskittymää. Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavassa todetaan myös, että edullisin lokaatio liikerakentamisen sijoittumiselle olisi Haarakaaaren alku alueen kokoojakadun molemmin puolin erityisesti kaavamutoksen alainen KLH-korttelialue.



Kuva 8 Rakennukset Kulomäentien työpaikka-alueella

Liikerakentamisen nykytilan tarkastelu puoltaa asemakaavassa tehtyä linjausta. Liikerakentamista ei ole nykytilassa kuin korttelissa 9002 ja määrällisesti alueena kaupan seudullinen merkitys on vähäistä. Erikoistavarakauppa, joka alueelle on sijoittunut, on yksittäisiä myymälätiloja toimitilojen yhteydessä. Mahdollinen maltillinen liikerakentamisen lisäys alueella ei synnytä painetta muuttaa nykyisen rakennuskannan painotusta teollisuusrakennuksista liikerakennuksiksi enenevissä määrin. Seudullisesti merkittävän kauppakesittymän syntyminen alueelle on epätodennäköistä.

Kaavalla ei muuteta liikerakentamisen määrään mahdollisuutta nykyisestä. Työpaikka-alueen keskelle tontille on kuitenkin annettava mahdollisuus alueellisen palvelutarjonnan monipuolistamiseen. Seudullista merkitystä liikerakentamisen määrällä ei ole.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 1.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta ja määräykset
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Havainnekuva
- Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma