

Högbergintien kaavatyö on irrotettu omaksi kaavatyökseen laajemmasta Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kaavatyökokonaisuudesta (kaavanumero 3657). Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) [korvaa tämän kaavatyön osalta](#) 4.4.-6.5.2024 nähtävillä olleen Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavaehdotuksen liitteenä on vastineet aiemman oas:n yhteydessä jätettyihin mielipiteisiin siltä osin kuin ne kohdistuivat tämän kaavatyön alueeseen.

Korvaavan oas:n rajaus on aiemman laajan oas:n rajausta pienempi ja sisältää osan korttelia 9001 Högbergintien ja Haarakaaren alueelta sekä niistä länteen ulottuvan asemakaavoittamattoman alueen osan. Oas:n sisältöä on myös muilta osin karsittu vastaamaan Högbergintien suunnittelualueita.



Asemakaava ja asemakaavan muutos Högbergintie Kaavanumero 3672

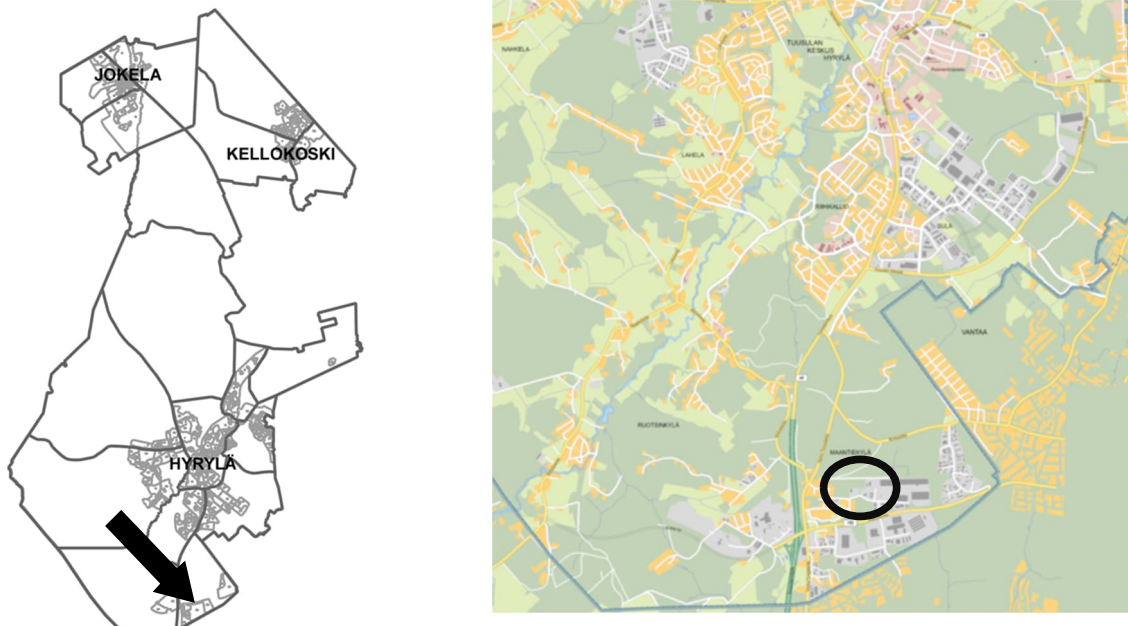
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Högbergintien kaavatyössä tutkitaan alueen laajentamista länteen sekä suunnittelualueeseen kuuluvien jo asemakaavoitettujen yritystonttien tehostamista.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



Sijaintikartta ja opaskartaote © Tuusulan kunta

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa Tuusulanväylän itäpuolella Kulomäen työpaikka-alueella. Suunnittelualue sijoittuu likimääräisesti Högbergintien, Haarakaaren ja Mätäkiventien väliselle alueelle.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

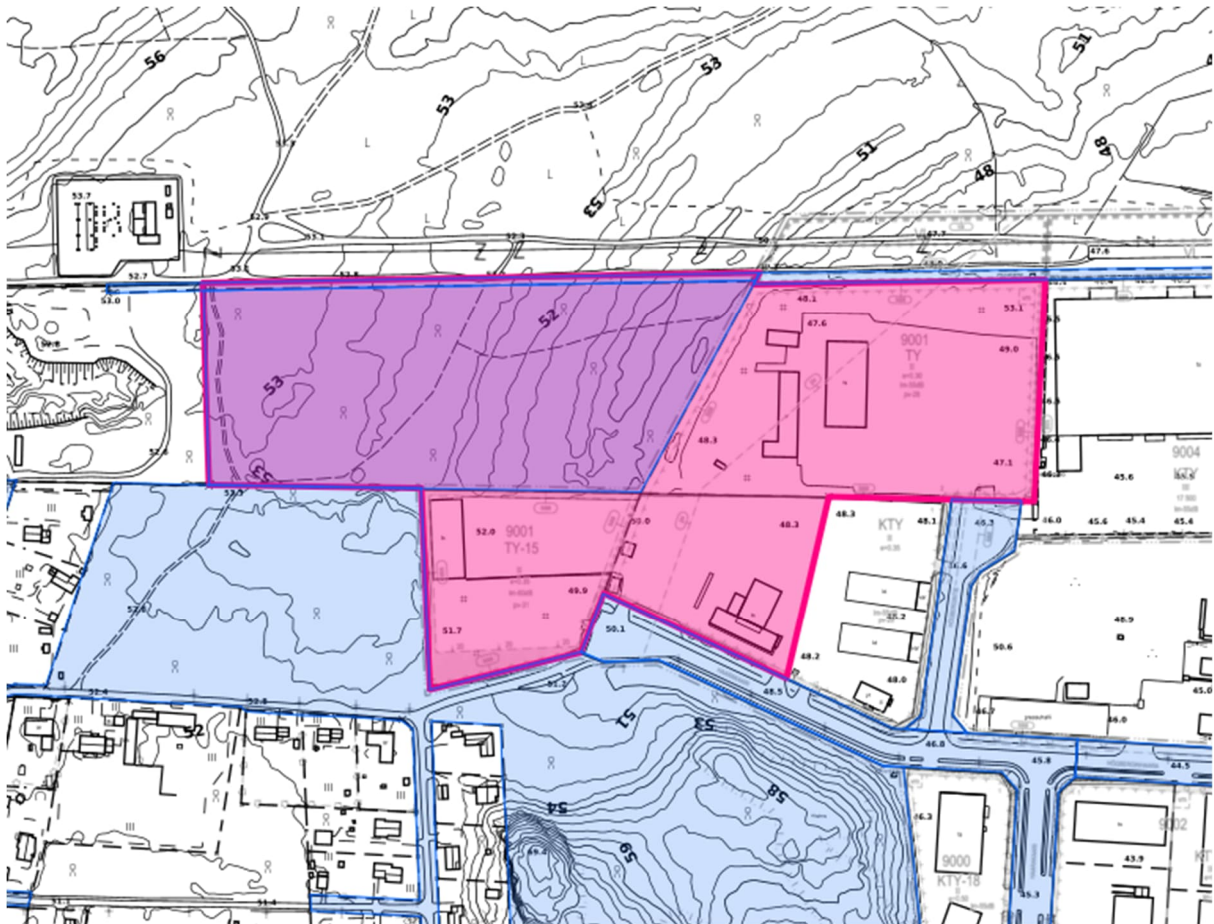
Kaavatyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta sekä Tuusulan kunnan aloitteesta.

Työn tavoitteena on tehostaa jo asemakaavoitettuja kaavakortteleita tarkastelemalla kortteleiden rakentamisen tehokkuutta, pääkäyttötarkoitusta sekä muita olevia määräyksiä. Lisäksi tarkastellaan alueen laajentamista länteen asemakaavoittamattomalle alueen osalle.

Maanomistus ja sopimukset

Suunnittelualue on noin puoliksi Tuusulan kunnan ja noin puoliksi yksityisen maanomistajan omistuksessa.

Tuusulan kunta omistaa alueen asemakaavoittamattoman metsämaa-alueen. Jo asemakaavoitettu korttelialue (9001) on yksityisessä omistuksessa.

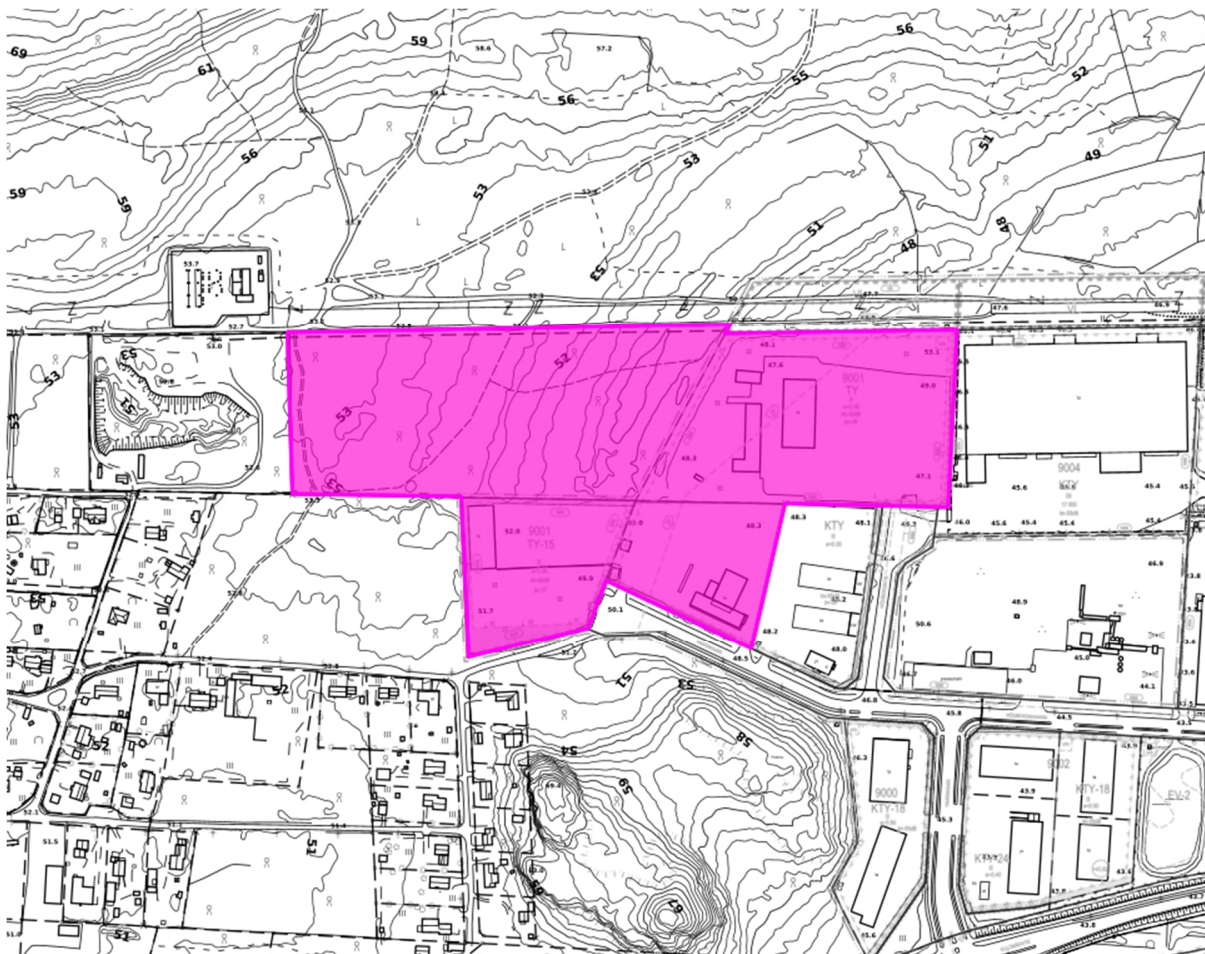


Ote Tuusulan kunnan maanomistuksesta suunnittelualueella. Kunnan maanomistus sinisellä värillä ja suunnittelualue punaisella värillä. Taustalla pohjakartta ja ajantasakaava. © Tuusulan kunta

Kunta valmistele asemaakaavan muutosten perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevat maankäytösopimukset tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Olevien asemaakaavakortteleiden ja mahdollisen laajennoksen alueesta on hyväksytty asemaakaavoituksen käynnistämissopimus kuntakehityslautakunnassa 11.12.2024 (§ 122).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus merkittynä opaskarttaan pinkkinä alueena. Taustalla pohjakartta sekä ajantasakaava. © Tuusulan kunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus sisältää asemakaavoitetun korttelin 9001 ohjeellisen tonttijaon mukaiset tontit 2 ja 4 ja osan tontista 1. Lisäksi rajaukseen sisältyy asemakaavoittamaton alueen osa korttelin 9001 luoteiskulmasta länteen.

Korttelin 9001 alueet ovat rakentuneet voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Asemakaavoittamaton alueen osa on rakentumatonta metsämaata.

Osallistuminen ja aineistot

Tämä, aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman korvaava oas, liitetään nähtäville asetettavan kaavaehdotuksen liitteeksi. Ehdotuksen liitteenä on myös vastineet aiempaan oas:aan jätettyihin mielipiteisiin siltä osin kuin ne koskevat tämän työn suunnittelualuetta.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville, jolloin siitä voi jättää muistutuksen. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot

sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavahankkeen kaavakortilta löytyy ajantasaista tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Kaavan materiaaliin voi tutustua kaavatyön hankekortilla. Hankekortti löytyy kaavatyön nimellä osoitteesta www.tuusula.fi/kaavatvireilla. Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös Hyrylän TuusInfossa. Huomioithan, että Hyrylän TuusInfon osoite ja aukioloajat vaihtelevat Hyrylän keskustan rakennustöiden takia. Tarkista TuusInfon palvelupisteiden osoitteet ja aukioloajat Tuusulan kunnan verkkosivuilta osoitteesta www.tuusula.fi/tuusinfo.

Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan kaavaehdotuksesta osakkaille ja asukkaille.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, yritykset, yhdistykset, lautakunnat ja vaikuttamistoimielimet
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tuusulan vesi
 - HSY
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - TUKES
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
 - Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliitto Uudenmaan piiri ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
 - Telia Oyj
 - DNA Palvelut Oy
 - Elisa Oyj
 - Digita Oy
- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy
 - Tuusulanjärven Lämpö
 - Auris kaasunjakelu/Suomen Kaasuenergia

Vaikutusten arviointi

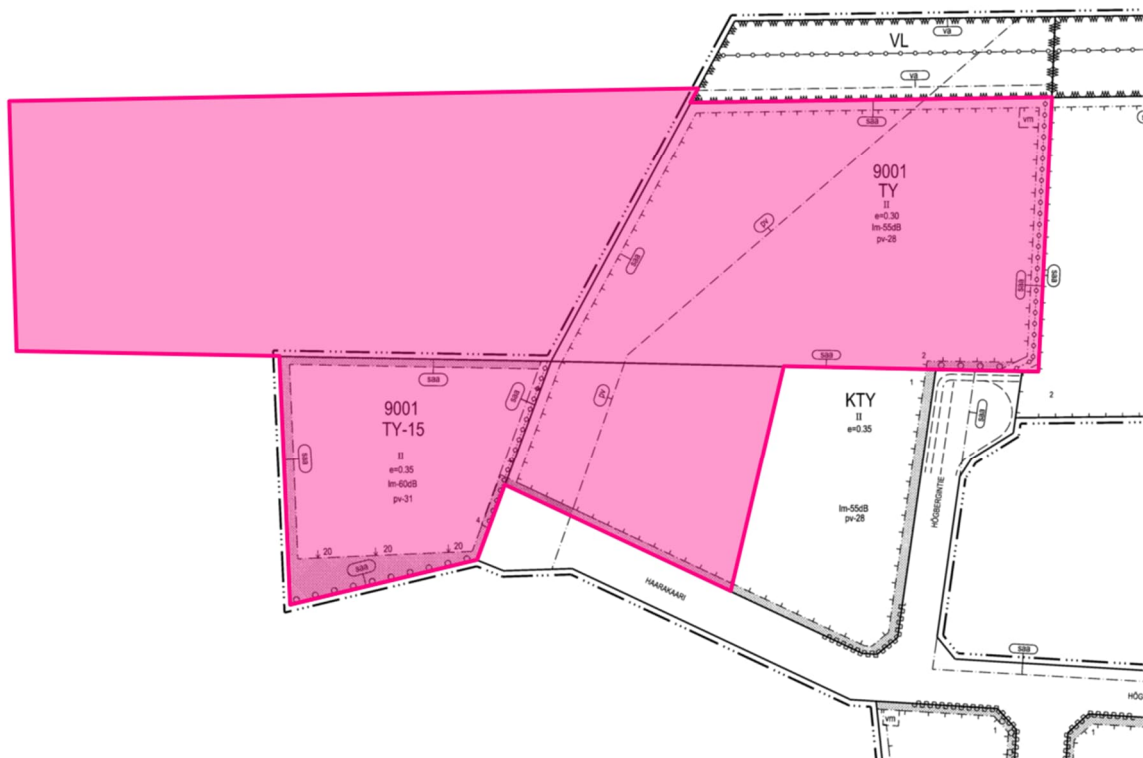
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Kaavatilanne

Asemakaavat

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavanumero 3424, voimaantulo 24.9.2008) ja Högberginmäen asemakaava (kaavanumero 3555, voimaantulo 27.1.2016).

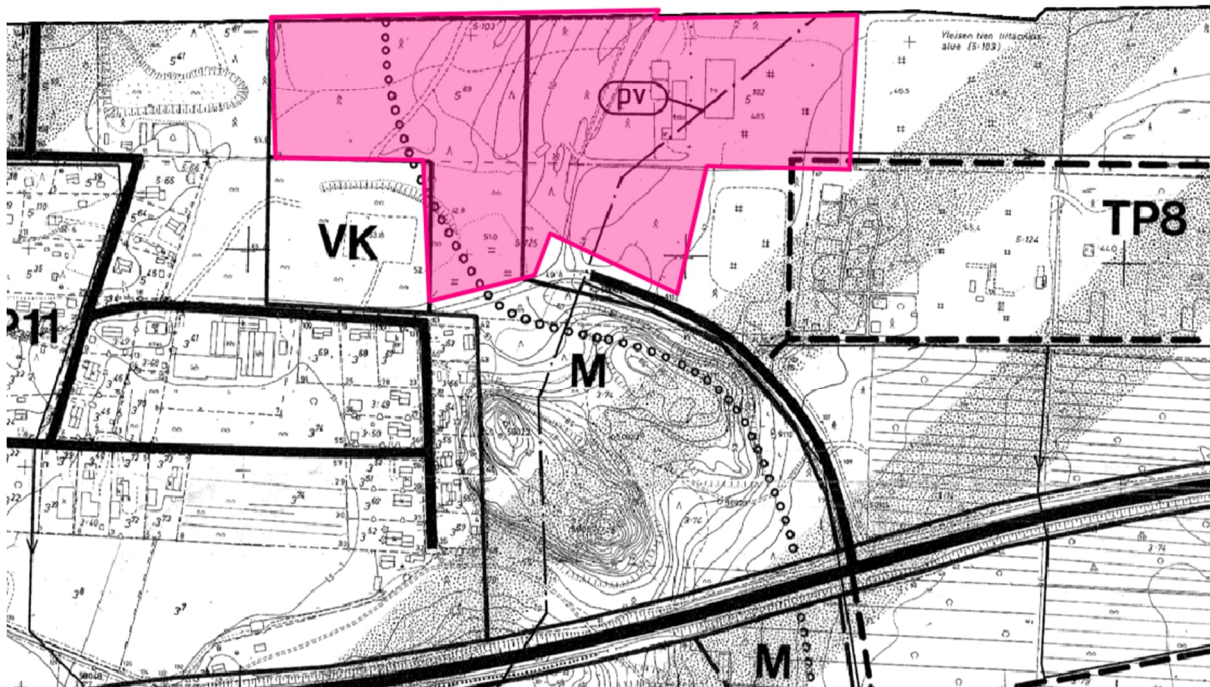
Asemakaavoissa alue sijoittuu teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY ja TY-15) sekä toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella värillä. © Tuusulan kunta

Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Maantiekylän osayleiskaavan alueelle.

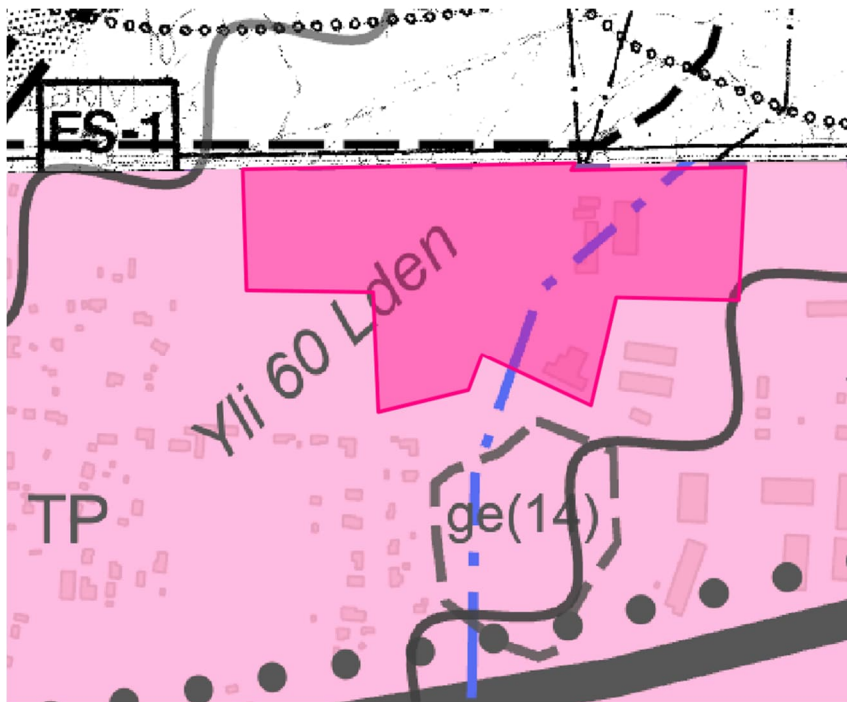


Suunnittelualueen likimääräinen sijoittuminen Maantiekylän osayleiskaavan alueelle. © Tuusulan kunta

Maantiekylän osayleiskaavassa alue sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle (M) sekä työpaikkarakentamisen alueelle (TP8). Alueelle kohdistuu lisäksi merkinnät pohjavesialueen rajasta (pv), lentomeluvyöhykkeestä vuonna 2002 sekä ulkoilureitistä.

Alueelle on hyväksytty uusi yleiskaava (yleiskaava 2040) 14.11.2022 (valtuusto, § 133), joka tulee kumoamaan Maantiekylän osayleiskaavan. Yleiskaava 2040 ei ole vielä lainvoimainen siitä tehtyjen valitusten johdosta. Hallinto-oikeus on aiemmin hylännyt tehdyt valitukset ja tällä hetkellä korkein hallinto-oikeus käsittelee jätettyjä jatkovalituslupahakemuksia.

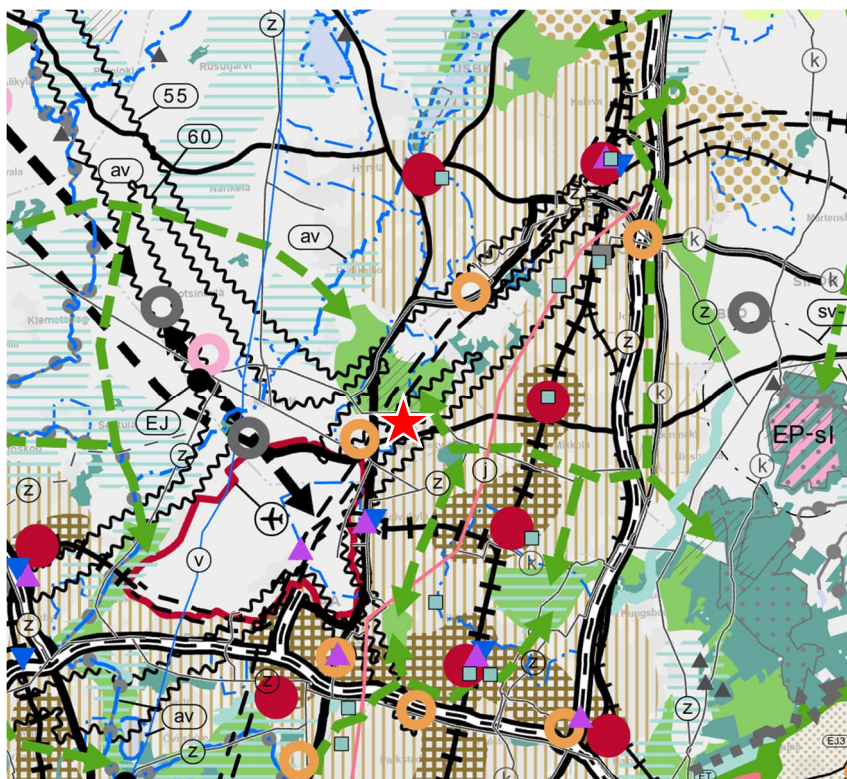
Yleiskaava 2040:ssä suunnittelualue on esitetty osoitettavaksi työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle kohdistuisi lisäksi merkinnät pohjavesialueesta sekä yli 60 dB lentokonemelualueesta.



Suunnittelualueen likimääräinen sijoittuminen yleiskaava 2040:n alueelle. © Tuusulan kunta

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei kohdistu maankäytön ohjausta.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavassa merkitty kirkkaanpunaisella tähdellä, jossa valkoiset reunat. © Uudenmaan liitto

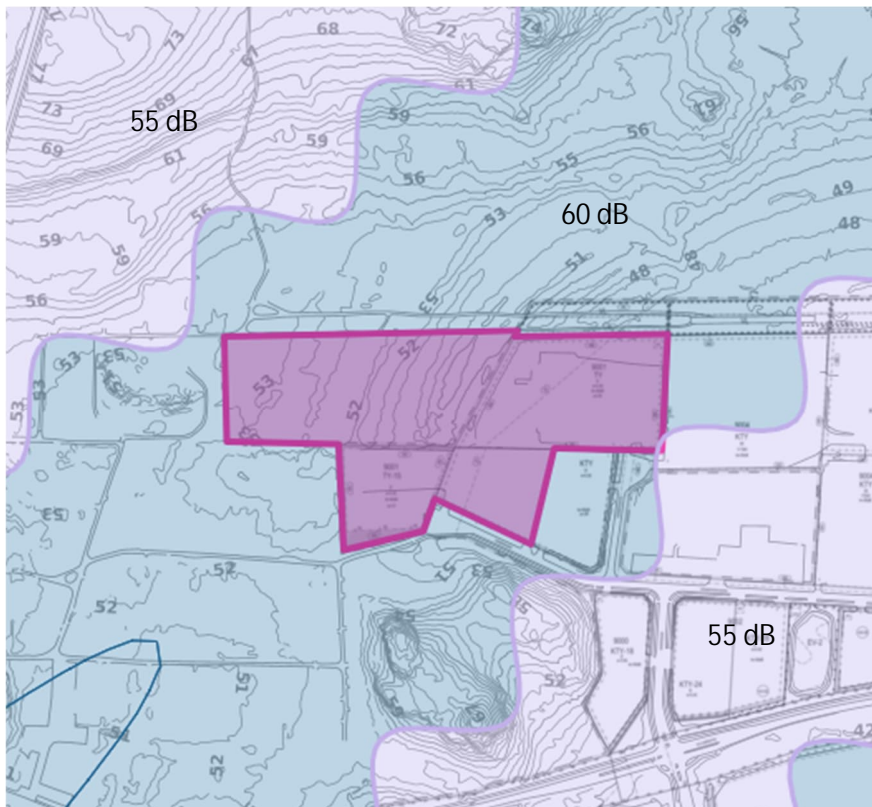
Alueidenkäyttölain 63 § mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Muita lähtötietoja

Alueelle teetätettiin luontoselvitys kesällä 2023. Selvityksen raportti oli aiemman oas:n ja nyt laaditun kaavaehdotuksen liitteenä.

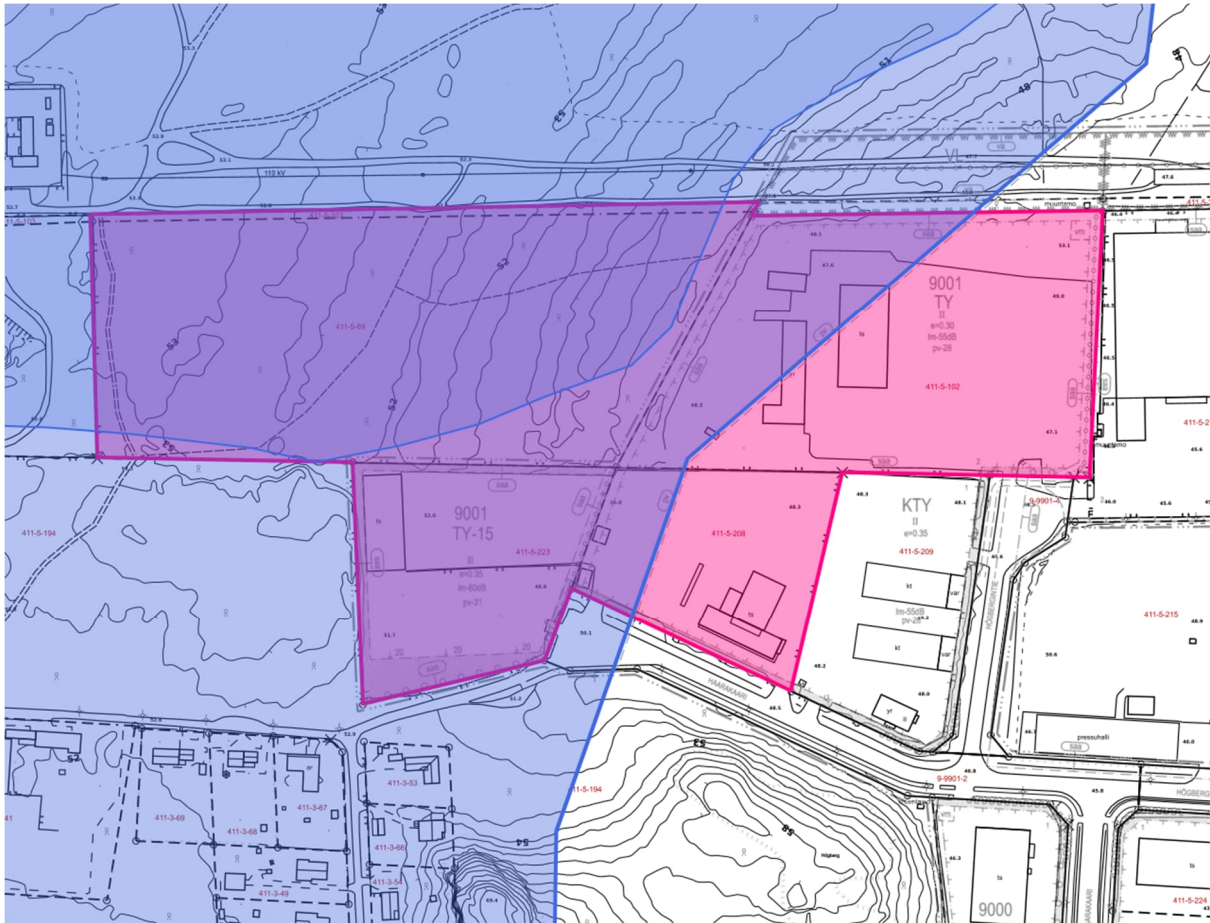
Alueen osalle teetätettiin selvitys pilaantuneista maa-aineksista kesällä 2023. Selvityksen raportti oli aiemman oas:n ja nyt laaditun kaavaehdotuksen liitteenä.

Alue sijoittuu Finavian vuonna 2016 laatiman lentomeluennuste 2025-aineiston 60 lentomeludesibelin lentomeluvyöhykealueelle.



Suunnittelualueen sijoittuminen Finavian lentomeluvyöhykkeille. Lentomelukäyrien alueet sinertävällä värillä, taustalla pohjakartta ja ajantasakaava. © Tuusulan kunta

Alue sijoittuu osin Mätäkiven vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle sekä sen varsinaiselle muodostumisalueelle.



Ote pohjavesialueiden kartasta. Sinisillä väreillä Mätäken pohjavesialue ja sen varsinainen muodostumisalue alueen luoteisosassa. Suunnittelualue punaisella värillä. Taustalla pohjakartta ja ajantasakaava © Syke ja Tuusulan kunta

Suunnittelualueutta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Kulomäentie - Juslan alueen luontoselvitykset Tuusulassa, Faunatica Oy, 2023
- Kulomäen työpaikka-alue, PIMA -selvitykset, WSP Oy, 2023
- Mätäken pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, VHVSY, 2017
- Kaavoituksen käynnistämissopimus, kuntakehityslautakunta, 11.12.2024 § 122

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Timo Mattila, kaava-suunnittelija, p. 040 314 3529

timo.mattila@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti, p. 040 314 2014

anne.olkkola@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Liikenne

Ulla Saari, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 2019

ulla.saari@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kunnallistekniikka

Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 3566

petri.juhola@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kaavoituksen eteneminen

