

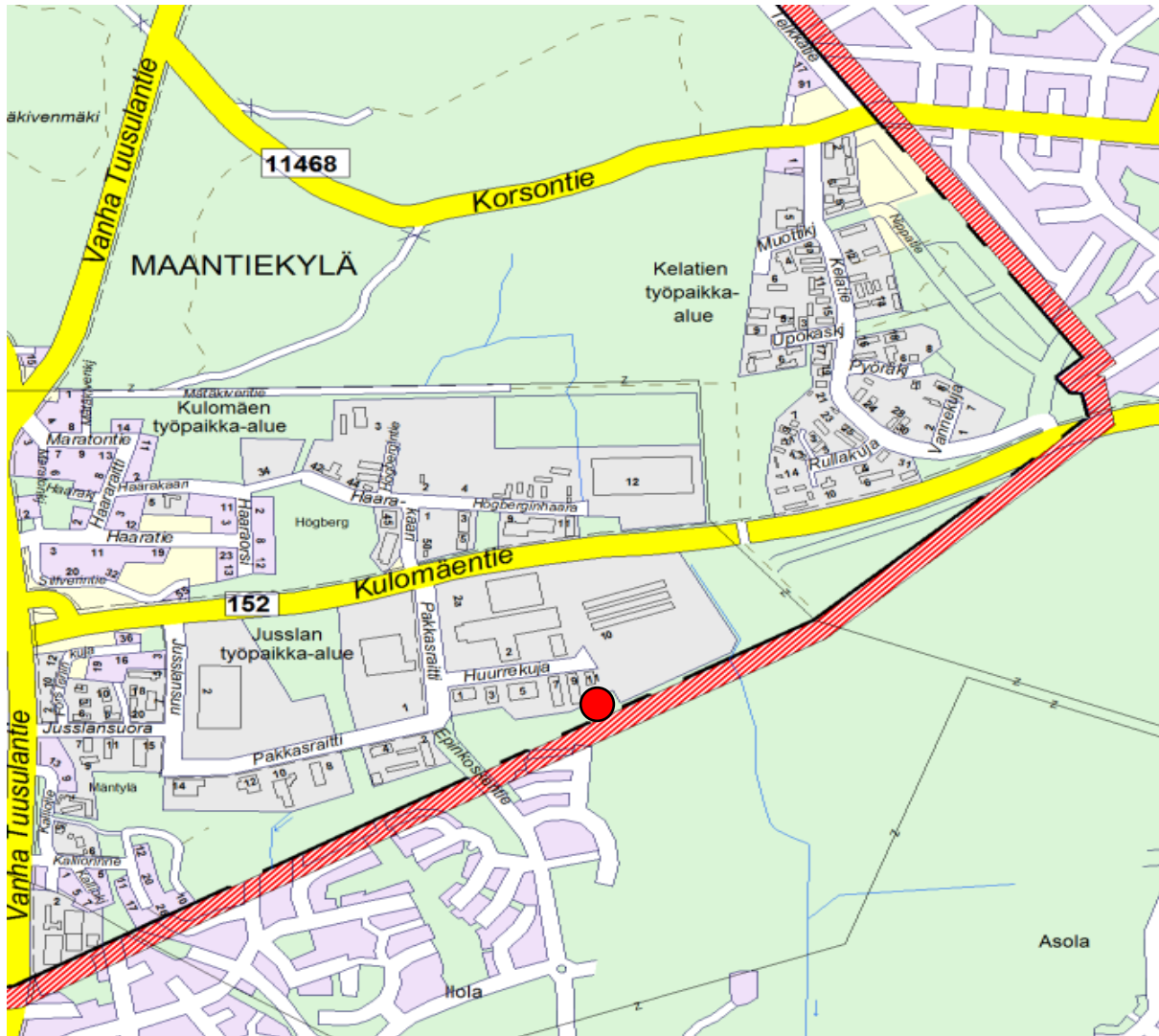
Kaavaselostus

Huurrekujan asemakaavamuuotos (3574)

Maantiekylä

26.4.2017

Tämä selostus koskee 26.4.2017 päivättyä asemakaavaa.



nro 3574	KKL	hallitus	Valt	nähtävilläolo	nimi
Vireilletulo OAS	16.11.2016			17.11.-1.12.2016	Huurrekujan asemakaava- muutos
ehdotus asemakaa va	18.1.2017	30.10.2017		16.2.-20.3.2017	
	26.4.2017				

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Maantiekylän kunnanosaan, Kulomäentien nykyisen työpaikka-alueen eteläosaan, Huurrekujan eteläpuolelle. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat Wirtgen Oy:n toimitilakiinteistö (kiinteistötunnus 858-411-1-164) sekä osa yrityksen eteläpuolella olevasta viheralueesta (kiinteistötunnus 858-411-1-105). Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 0,95 ha. Suunnittelualue rajautuu etelästä Vantaan kaupungin rajaan ja idästä rakenteilla olevaan datakeskuksen tonttiin. Suunnittelualueen kaakkoispuolella, Vantaan kaupungin puolella, on yksityisomisteinen luonnonsuojelualue (Kylmäojankorpi ja Kylmäojanmetsä).

Yhteystiedot:

Petteri Puputti, Kaavasuunnittelija, petteri.puputti(a)tuusula.fi, 040 314 3515

Touko Määttä, Suunnitteluinsinööri, touko.maatta(a)tuusula.fi, 040 314 4552

Konsultti Jaana Pohjola, jaana(a)elainkoulutus.fi, 044 208 4420

1.2 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

1.2 Sisällysluettelo

Liitteet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.2 Asemakaava

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

3.1.3 Luonnonympäristö

3.1.4 Pohja- ja pintavedet

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.2 Liikenne

3.1.3 Kunnallistekniset verkostot

3.1.6 Maanomistus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Alueen kaavutilanne

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset

Kaavan laatimispäätös

Rakennusjärjestys

Tonttijako ja -rekisteri

Pohjakartta

Selvitykset

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Kaavaluonnos

- 4.3.3 Kaavaehdotus
- 4.3.4 Viranomaisyhteistyö
- 4.4 Asemakaavan tavoitteet
- 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Kaavaratkaisu ja mitoitus
 - 5.3 Kaavan vaikutukset
 - 5.3.1 Vaikutukset pintavesiin
 - 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
 - 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen
 - 5.3.4 Taloudelliset vaikutukset
 - 5.4 Kaavamerkinnät ja – määräykset
 - 5.5 Nimistö
- 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja vastineet niihin
3. Lausunnot asemakaavaehdotuksesta ja vastineet
4. Kunnallistekniikan verkostot
5. Ote Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavasta (3424)
6. Kaavakartta ja kaavamääräykset A4
7. Havainnekuva
8. Tilastolomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille 16.11.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.11.–1.12.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat tämän selostuksen liitteenä 1 ja 2.

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi laadittava asemakaava asetettiin suoraan ehdotuksena nähtäville. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.2.-20.3.2017. Nähtävilläolon aikana saatiin yksi muistutus ja kahdeksan lausuntoa. Lausunnoissa ja muistutuksessa ei ollut sellaista sisältöä, joka olisi vaikuttanut asemakaavaratkaisuun. Lausunnot sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 3.

Asemakaava on hyväksytty kunnanhallituksessa __.__.2017 §__.

Asemakaava on hyväksytty valtuustossa __.__.2017 §__.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueeseen kuuluu yksi toimitilarakennusten korttelialueella sijaitseva kiinteistö ja kunnan omistama lähivirkistysaluetta. Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 0,95 ha. Asemakaavan tavoitteena on tutkia työpaikkatontin laajentamista etelään ja mahdollistaa näin kiinteistöllä toimivan yrityksen toimintamahdollisuudet jatkossa. Yrityksellä on tarve saada lisää ulkoavarastointialueita käyttöönsä ja tehostaa piha-alueen käyttöä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista koskevat päätökset tehdään myöhemmin. Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva. Kaavamuutosalue etelästä katsottuna (2014).

Suunnittelualue muodostuu rakennetusta teollisuuskiinteistöstä piha-alueineen ja noin vuonna 2009 hakatusta metsäalueesta.

Suunnittelualueelle johtaa Kulomäentieltä Huurrekuja-niminen katu.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Vuonna 2014 Datakeskuksen alueelle laaditun luontoselvityksen (Kulomäen työpaikka-alueen laajennuksen luontoselvitys) kuvio 4 sijoittuu kaavamuutosalueen itäpuolelle.

Osa-alue 4

Vesoittunut ja heinittynyt hakkuuaukea. Kunnanrajan takana Vantaan puolella on nuorta ja varttuvaa sekametsää. Metsäkuvio on hakattu noin vuonna 2009.



3.1.4 Pohja- ja pintavedet

Alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto, josta hulevedet johdetaan Kylmäojaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kylmäojan itähaaran valuma- alueen yläosassa, Kulomäentien varressa Tuusulassa ovat Juslan sekä Kulomäentien työpaikka- alueet.

Kulomäentien työpaikka-alue sijoittuu Kulomäentien (tuleva Kehä IV) pohjoispuolelle ja Jusla vastaavasti tien eteläpuolelle.

Juslan työpaikka-alue koostuu pääosin toimitilarakentamisesta sekä muutamista isoista logistiikkavaltaisista toimijoista. Juslan viimeisin merkittävä rakennushanke on vuonna 2015 alueen itäosaan asemakaavoitettu työpaikka-alueen laajennus, jonne on rakentumassa Hetznerin datakeskus. Muilta osin työpaikka-alue on lähes kokonaan rakentunut.

Kulomäentien pohjoispuoli on monilta osin samankaltainen Juslan kanssa, mutta alueen pohjoisosissa on myös raskaampaa teollisuutta kuten mm. asfalttiasema. Lisäksi alueella on jonkin verran kaupallisia palveluita. Työpaikka-alueen keskiosa on vielä asemakaavoittamaton, mutta kunnan kaavoitussuunnitelmassa alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavoittamisen myötä rakentaminen alueella muuttuu tehokkaammaksi ja samalla toimintakin alueella siistiytynee.

Suunnittelualue on rakennettu kiinteistö, jossa on rakennus sekä varastointiin käytettävää piha-aluetta. Huurrekujan ympäristölle tyypillisiä ovat teollisuus- ja varastohallit. Alue on rakentunut vuodesta 2005 eteenpäin.

3.1.2 Liikenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kulomäentien (mt152) eteläpuolella. Kulomäentie on osa tulevaa seudullista Kehä IV-yhteyttä. Suunnittelualue kytkeytyy Kulomäentiehen Huurrekuja ja Pakkasraitti nimisten katujen kautta. Katualueet ovat mitoitukseltaan kaava-alueen käyttötarkoitukseen soveltuvia teollisuusalueen katuja. Kadun päässä, alueen tonttiliittymän edustalla, on kääntöpaikka. Pakkasraitin kautta alue kytkeytyy myös lännen suuntaan Vanhaan Tuusulantiehen sekä Juslansuu nimisen kadun kautta Kulomäentiehen. Kulomäentien/Haarakaaren liittymässä on liikennevalot, joiden myötä liittymän toimivuus myös sivusuunnasta on parantunut ja sivusuunnan liikennemäärän lisääminen on mahdollista ilman suuria välityskyongelmia.

Kaava-alue on olemassa olevan joukkoliikennelinjaston vaikutusalueella. Kulomäentietä pitkin liikennöi HSL:n joukkoliikennelinja 633. Linja liikennöi arkisin ruuhka-aikaan 2-3- kertaa tunnissa. Pysäkit sijaitsevat noin 600-700 metrin päässä kaava-alueelta.

Olemassa olevalla katu- ja tieverkolla on kevyen liikenteen väylät, joiden kautta kaava-alue liittyy seudulliseen kevyen liikenteen verkostoon ja alue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä.

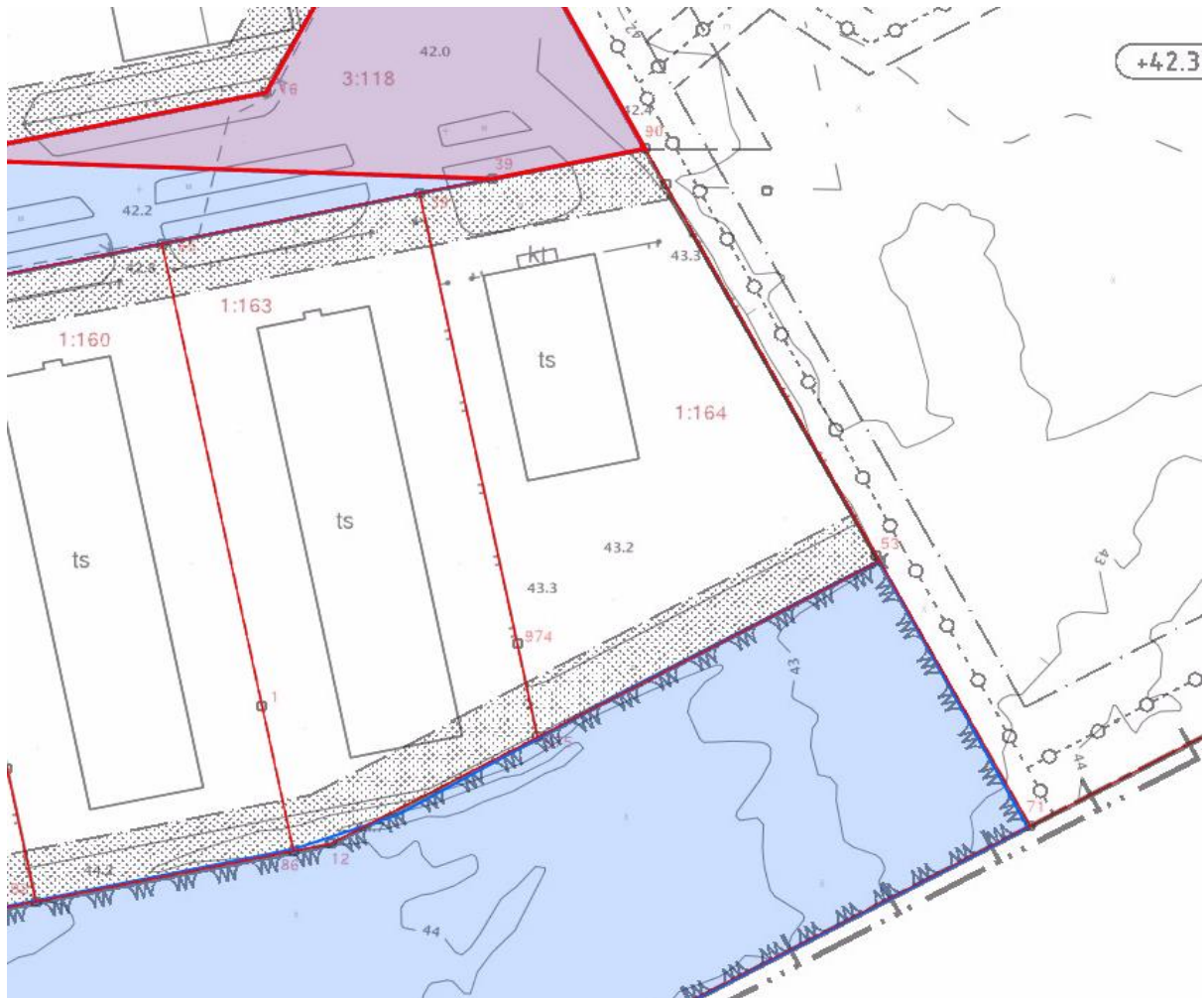
Kaavamuuotosalue kuuluu lentomelun osalta III-vyöhykkeeseen (LDEN 50-55 dB). Lentomelu tulee huomioida rakentamisessa.

3.1.3 Kunnallistekniset verkostot

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka.

3.1.6 Maanomistus

Kaavamuuotosalueen maanomistajat ovat Tuusulan kunta ja Wirtgen Oy.



Kuva. Maanomistuskartta. Kunnan maanomistus on osoitettu sinisellä. Kiinteistön 1:164 omistaa Wirtgen Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Alueen kaavutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyvät tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Asemakaavaehdotuksessa sovelletaan em. tavoitteita.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Tuusulan yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu M-alueena, jolla kulkee ulkoilureitti. Kunnassa on vireillä Tuusulan yleiskaava 2040, jossa on kyse koko kuntaa koskevan strategisen yleiskaavan laadinnasta. Yleiskaavalla pyritään osoittamaan Tuusulan pääasialliset kasvusuunnat. Yleiskaava on luonnosvaiheessa ja kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sen tavoitevuosi on 2040. Kohdealue alue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa työpaikka-alueena (TP).

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Maantiekylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu aluevarauksella maa- ja metsätalous, asuminen (M). Alueella on merkintä ulkoilureitistä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002 (Juslan työpaikka-alue III). Kaavamuutosalue on rakennetun kiinteistön osalta toimitilarakennusten korttelialuetta(KTY), jonka kerrosluku on II ja tehokkuusluku 0.50. Muutosalueen eteläosa on lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen.

Korttelialuetta koskevat yleismääräykset:

- 1 § Liike- ja toimistorakennusten rakenteet on tehtävä siten, että lentomelusta ja liikenteestä aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBL den.
- 2 § Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa ympäristön roskaamista tai huomattavaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle. Ulkovarastointialueet on aidattava.
- 3 § Autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - toimisto- ja liiketilat 1 ap/40 k-m²
 - teollisuus- ja työtilat 1 ap/100 k-m²
 - varastotilat 1 ap/200 k-m²
- 4 § Tiemaisemassa (Tuusulan- ja Kulomäentien) näkyvä rakentaminen tulee toteuttaa julkisivultaan yhtenäisenä ja laadukkaana.
- 5 § Alueelle ei saa sijoittaa automarkettyypistä suurmyymälää.
- 6 § Alueen kokonaiskerroslasta saa käyttää liiketilojen rakentamiseen enintään 49 %.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset

Kaavan laatimispäätös

Asemakaavasuunnittelu on lähtenyt maanomistajan aloitteesta.

Rakennusjärjestys

Tuusulan rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.11.2013.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

Selvitykset

- o Kulomäentien työpaikka-alueen laajennuksen luontoselvitys 2014
- o Hulevesiselvitys 2008
- o Liito-oravaselvitys 2008
- o Luontoselvitys 2006, tarkistettu 2014
- o Liikenneselvitys 2006
- o Hulevesien hallinnan periaatteet, 2014
- o Hulevesiselvitys 2015

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue sijoittuu Kulomäentien työpaikka-alueelle, jolla on erinomainen ja kilpailukykyinen sijainti Tuusulan eteläosassa. Työpaikkatonttien kysyntä alueella on runsasta. Kohdekiinteistöllä toimiva yritys tarvitsee lisää pinta-alaa voidakseen kehittää toimintaansa tulevaisuudessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Alueen suunnittelu on käynnistetty kuulutuksella 16.11.2016.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Maanomistajille ja naapureille on ilmoitettu kaavoituksen vireille tulosta kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma selostuksen liitteenä 1. Osallisiin ollaan yhteydessä tarpeen mukaan.

4.3.2 Kaavaluonnos

Asemakaavasta ei ole laadittu luonnosta. Asemakaava asetettiin nähtäville suoraan kaavaehdotuksena.

4.3.3 Kaavaehdotus

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi laadittava asemakaava asetettiin suoraan ehdotuksena nähtäville. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.2.-20.3.2017. Nähtävilläolon aikana saatiin yksi muistutus ja kahdeksan lausuntoa. Lausunnoissa ja muistutuksessa ei ollut sellaista sisältöä, joka olisi vaikuttanut asemakaavaratkaisuun. Lausunnot sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 3.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei järjestetty viranomaisyhteistyötä, koska mikään tahon ei ole sitä pyytänyt. Viranomaisilta on pyydetty tarvittavat lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia työpaikkatontin laajentamista etelään ja mahdollistaa näin kiinteistöllä toimivan yrityksen toimintamahdollisuudet jatkossa. Yrityksellä on tarve saada lisää ulkovarastointialueita käyttöönsä ja tehostaa piha-alueen käyttöä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella laajennetaan KTY-tonttia VL-alueelle noin 2600 m² verran. Asemakaavamuutoksella muodostuu KTY-alueita ja lähivirkistysaluetta.

KTY-tontin eteläreuna rajautuu datakeskuksen tontin rakennusalarajan kanssa samaan linjaan. VL-alueen leveydeksi Vantaan rajalla jää 21 metriä.

5.2 Kaavaratkaisu ja mitoitus

KTY-kiinteistön pinta-ala on nykyisellään 5208 m² ja sitä laajennetaan asemakaavalla 2663 m². Tehokkuusluku säilyy ennallaan ($e=0.50$), ja se tuottaa korttelin laajentumisen myötä lisää rakennusoikeutta kiinteistölle 1331,5 k-m².

Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa liiketilaa enintään 49 % kokonaisrakennusoikeudesta. Kaavamuutoksen myötä liiketilan määrä osoitetaan prosenttiosuutena siten, että liiketilan enimmäismäärä pysyy samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa - liiketilaa kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 33 %.

Aluevaraukset

KTY-23 Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia.

Ulkovarastointialueet tulee aidata.

Korttelialueen kokonaiskerrosalasta saa käyttää liiketilojen rakentamiseen enintään 33 %. Liiketilän tulee olla pääkäyttötarkoitukseen ja yrityksen tuotantoon liittyvää, vaikutuksiltaan paikallista myymälätilaa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Erillisiä liiketilarakennuksia ei sallita. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Toimisto- ja liiketilat 1 ap/50 k-m²
- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap/100 k-m²

Korttelialueella hulevesien viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Viherkattoja ei lasketa läpäisemättömään pinta-alaan. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 -24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Rakentamisen yhteydessä tulee esittää rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on huomioitu eroosiolle alttiiden pintojen suojaaminen. Hulevesien hallintaa tulee toteuttaa jo esirakentamisen aikana.

VL Lähivirkistysalue

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset pintavesiin

Hulevedet

Kortteli laajenee noin 2600 neliometrillä ja tuo alueelle kokonaisuudessaan lisää rakennusoikeutta 1331,5 k-m². Laajennus tuottaa lisää pinnoitettua piha-aluetta sekä rakennuksia, mikä lisää alueelta muodostuvan huleveden määrää. Korttelialueen kasvu on kuitenkin työpaikka-alueiden mittakaavaan nähden vähäinen. Uutta rakennettaessa tulee ottaa huomioon ajantasaistetut hulevesimääräykset. Hulevesimääräykset noudattavat samoja periaatteita, kuin uusilla työpaikka-alueilla yleensä.

Kaavamääräyksellä varmistetaan, ettei hulevesien määrään tai laatuun tule kaavamutoksen myötä vaikutuksia. Kaavamääräyksen mukaan viivytyksrakennetta on rakennettava 1 m³ kutakin sataa pinnoitettua neliometriä

kohden ja hulevesien hallintaa on toteutettava jo esirakentamisen ja rakentamisen aikana.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Laajennusalue on hakattua metsää. Vaikutuksia luonnonympäristöön ei asemakaavamuutoksella ole.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen myötä syntyy noin 1300 k-m² lisäys alueen työpaikkarakentamiseen. Tämä lisärakentaminen aikaansaa toiminnan luonteesta riippuen arviolta 15-35 henkilöautomatkaa ja 3-15 raskaan liikenteen matkaa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä.

5.3.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueelle on jo olemassa oleva katuyhteys ja alue kytkeytyy olevaan kunnallistekniseen verkkoon. Taloudellisia vaikutuksia ei kunnalle muodostu rakentamiskustannusten muodossa.

Kunnan määrittämä ja yleisesti käyttämä tonttimaan arvo on alueella noin 92 €/k-m², jolloin kunta saanee myyntituloja noin 122 500 euroa.

5.4 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

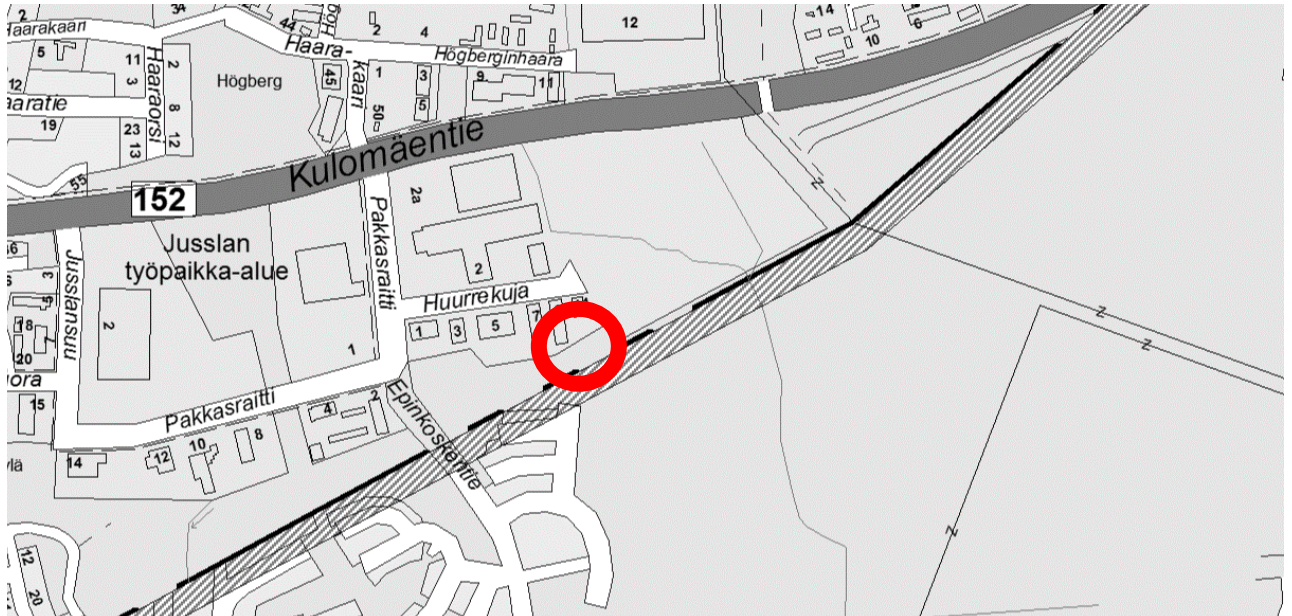
Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan vahvistumisen jälkeen. Toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta.

Huurrekujan asemakaavamuutos (3574)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, eli OAS. Se on maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §) perustuva kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. **OAS:ssa ei ole tarkoitus esittää valmiita suunnitelmia** vaan siinä määritellään asemakaavan valmistelussa ja asemakaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet sekä toteutustavat.

OAS:n tehtävänä on mm. vastata kysymyksiin:

- Mitä suunnitellaan ja mitkä ovat kaava tavoitteet?
- Miten kaavaprosessi etenee?
- Keitä valmistelussa kuullaan?
- Miten suunnittelutyöhön voi osallistua?
- Miten asioista tiedotetaan?
- Ketkä valmistelevat kaavaa?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään työn kuluessa tarpeen mukaan ja se on nähtävillä kunnan nettisivuilla koko kaavoitusprosessin ajan!

1. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

konsultti Jaana Pohjola

044 208 4420

jaanapohjola@gmail.com

kaavasuunnittelija Petteri Puputti

040 314 3515

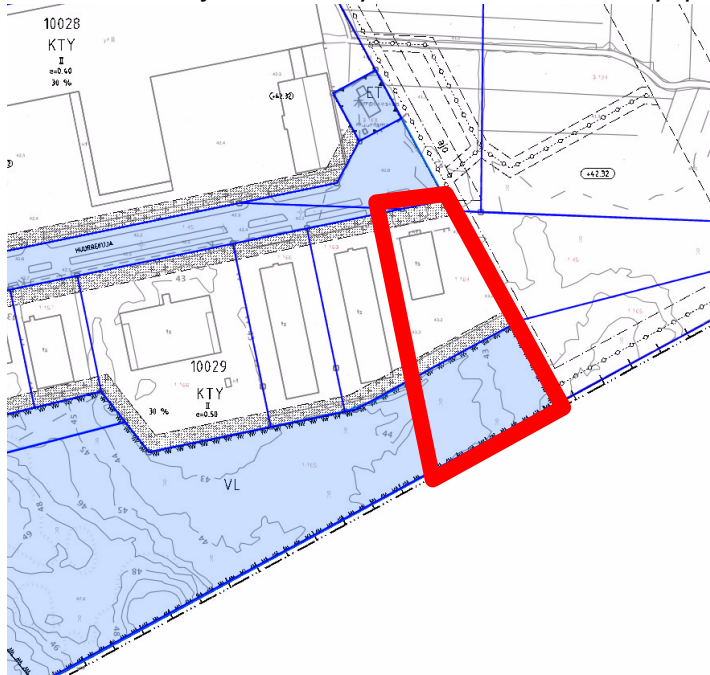
petteri.puputti@tuusula.fi

käyntiosoite: Hyryläntie 16, 3. kerros, C-siipi

postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Maantiekylän kunnanosaan, Kulomäentien nykyisen työpaikka-alueen eteläosaan, Huurrekujan eteläpuolelle. Asemakaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta rakennetun työpaikkakiinteistön ja Vantaan alueiden välissä.



Kuva 2. Aluerajaus. ©Tuusulan kunta.

3. ALOITE

Alueen kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

4. TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää mahdollisuudet laajentaa työpaikkatonttia

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

etelään. Yrityksellä on tarve saada lisää ulkovarastointialueita käyttöönsä ja tehostaa piha-alueen käyttöä.

5. MAANOMISTUS

Kaava-alue on Tuusulan kunnan omistuksessa (VL-alue) ja Wirtgen Oy:n omistuksessa (rakennettu kiinteistö).

6. KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Vaihemaakuntakaavat

Ehdotusvaiheessa olevan Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tavoitteena on mm. osoittaa tavaraliikenteen järjestämiseksi tarpeelliset aluevaraukset.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen **Tuusulan yleiskaava 2010**, jossa suunnittelualue on osoitettu M-alueena, jolla kulkee ulkoilureitti.

Kunnassa on vireillä **Tuusulan yleiskaava 2040**, jossa on kyse koko kuntaa koskevan strategisen yleiskaavan laadinnasta. Yleiskaavalla pyritään osoittamaan Tuusulan pääasialliset kasvusuunnat. Yleiskaava on luonnosvaiheessa ja kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sen tavoitevuosi on 2040. Kohdealue alue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa työpaikka-alueena(TP).

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Maantiekylän oikeusvaikutuksen osayleiskaava**. Osayleiskaavassa alue on osoitettu aluevarauksella maa- ja metsätalous, asuminen (M). Alueella on merkintä ulkoilureitistä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002 (Jusslan työpaikka-alue III). Kaavamuutosalue on rakennetun kiinteistön osalta KTY-alue, jossa kerrosluku on II ja tehokkuusluku 0,50. Muutosalueen eteläosa on lähivirkistysaluetta.

Kohdekiinteistön itäpuolella on voimassa valtuustossa 12.10.2015 hyväksytty Kulomäentien työpaikka-alue II asemakaava (datakeskuksen asemakaava) asemakaava.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Vantaan puolella asemakaavamerkintä on VL, lähivirkistysalue.

7. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan keskeiset vaikutukset MRL 9 §:n mukaisesti. Tavoitteena on tunnistaa mahdolliset vaikutukset, jolloin otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä osallisten merkittäviksi kokemat vaikutukset.

Suunnittelun kuluessa arvioitavia kaavan vaikutuksia ovat mm.:

- vaikutukset kunnan elinkeinorakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen
- vaikutukset pintavesiin

8. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alla olevaa osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa:

- Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat sekä yritykset
 - Alueella toimivat yhdistykset
- Viranomaiset
 - Uudenmaan liitto, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, museovirasto, Vantaan kaupunki
- Tuusulan kunta
 - Kunnan eri hallintokunnat: mm. Maankäyttö- ja karttapalvelut, Tekninen lautakunta, Rakennuslautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, elinkeinoneuvottelukunta
- Muut

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

- o Elisa Networks, Fortum Power and Heat Oy, Fortum Sähkösiirto Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

9. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

Kuulutukset

Ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallis-lehdissä. Maanomistajille ja rajanaapureille tiedotetaan kaavan ehdotusvaiheesta kirjeitse. Halutessaan myös muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Kaavoitusprosessin aikana lisätietoja saa ottamalla yhteyttä kaavan suunnittelijaan.

Vaikuttaminen

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja viranomaisten antamat lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, joka toimitetaan luottamuselimille asian käsittelyn yhteydessä.

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti osoitteeseen: kaavoitus/ PL 60, 04301 Tuusula.

10. SUUNNITTELUVAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU



HUURREKUJAN OASIN MIELIPITEET JA KAAVOITUKSEN VASTINEET

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta lausuntoa koskien Tuusulan Maantiekylän Huurrekujan asemakaavamuutosta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut Huurrekujan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä näe tässä vaiheessa huomautettavaa suunnitelmiin. Mahdollisen suunnittelualueella olevan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta suunnitelmiin ottaa kantaa Museovirasto.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Museovirasto

Tuusulan kunta on lähettänyt Museovirastoon osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka koskee Huurrekujan asemakaavan muutosta. Museovirasto on tutustunut suunnitelmaan ja toteaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Kaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta alueelta on saatu talteen esinelöytö (*Kolmikulma mj rek 1000005895*), joka on kivikaudelle ajoittuva sädekiviliuskeesta valmistettu kourutaltta. Kohde tarkastettiin vuonna 1965, mutta löytöpaikalla ei todettu mitään kiinteään muinaisjäännökseen liittyvää. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä tulee esiin kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä (esim. hiilikeskittymiä, puurakenteita, palaneita kiviä), tulee työt keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon (MML 14§), jotta havainnot saadaan dokumentoiduksi.

Asiaa Museovirastossa hoitaa intendentti Satu Mikkonen-Hirvonen (puh.0295336184, satu.mikkonen-hirvonen@museovirasto.fi) 31.12.2016 saakka ja 1.1.2017 alkaen asiaa hoitaa intendentti Teija Tiitinen (puh.0295336293, teija.tiitinen@museovirasto.fi).

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Ikäihmisten neuvosto

Ei ole lausuttavaa.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Vammaisneuvosto

Ei ole lausuttavaa.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista

vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.



Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

HUURREKUJA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS LAUSUNNOT, MUISTUTUS JA KAAVOITUKSEN VASTINEET

NÄHTÄVILLÄ 16.2.–20.3.2017

LAUSUNNOT

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen johdosta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella mahdollisesti kasvaa. Tämän myötä pienjänniteverkkoon tarvitaan mahdollisesti vahvistuksia.

Siirtokustannusten jako

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

Muuta huomautettavaa

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

Liitteet Liite 1: Nykyinen sähkönjakeluverkko

Liite 2: Valtakirja, Caruna Oy, Mikko Vainikka

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Vantaan Energia Oy

Vantaan Energian kaukolämpöverkoilla ei huomautettavaa suunnitteilla olevaan asemakaava muutokseen.

Uusi rakennuskanta on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Museovirasto

Tuusulan kunta on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Huurrekujan asemakaavan muutosehdotuksesta. Asiasta todetaan seuraava. Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Kaavaehdotukseen ei näin ollen ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kommentoitavaa. Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan ELY-keskus

Ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Tekninen toimiala

Petri Juholalla ei ole huomautettavaa asiasta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Elisa Oyj

Elisa Oyj ilmoittaa lausuntonaan, että ehdotetulla asemakaava-alueella ei tällä hetkellä sijaitse yhtiön kaapeleita, eikä yhtiöllä ole lausuttavaa muutosehdotukseen.

Tarkempia tietoja kaapeleiden nykyisestä sijainnista antaa tarvittaessa Johtotieto Oy, puh. 0800 12600, www.johtotieto.fi.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan liitto

Ei anna lausuntoa.

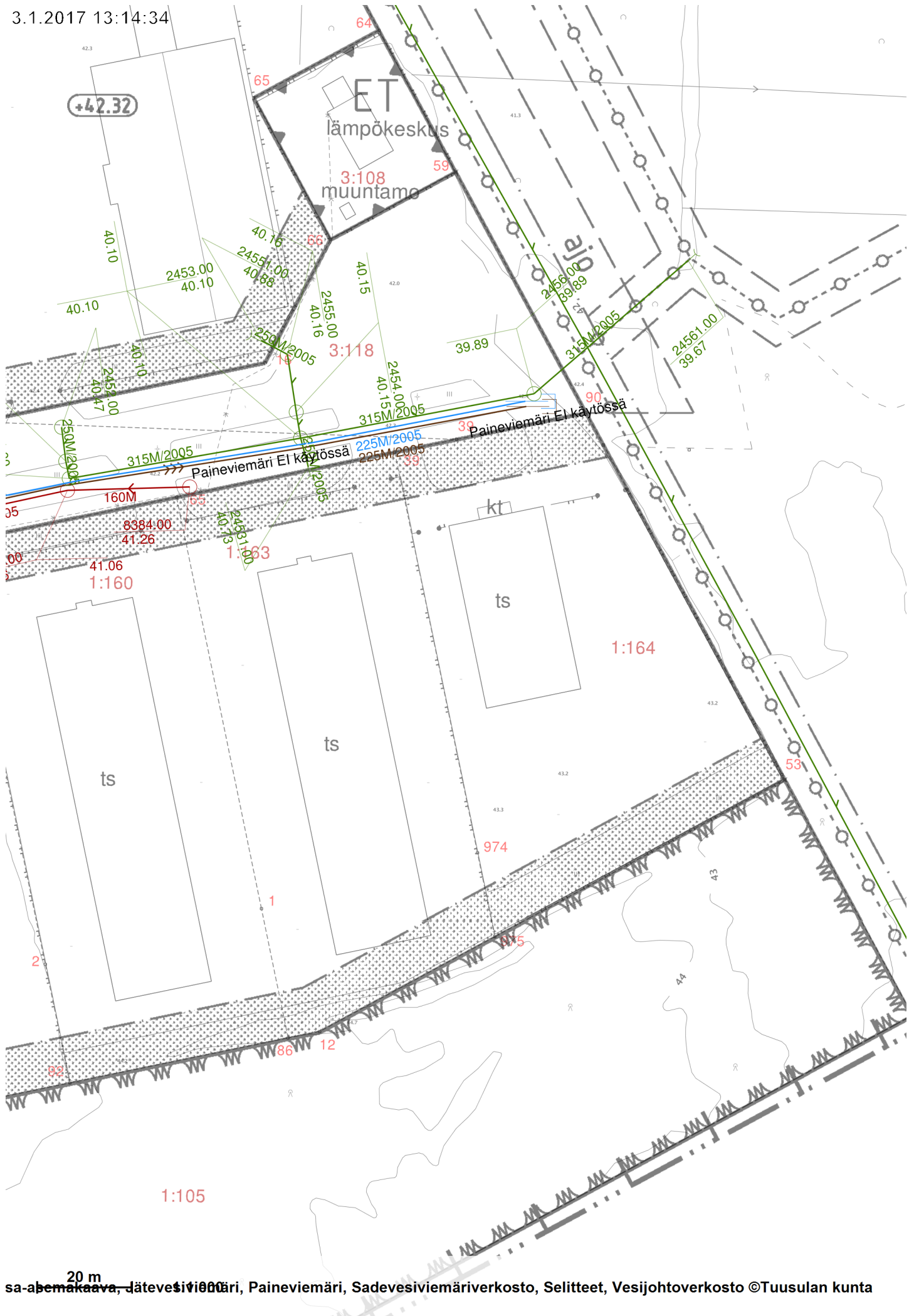
Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUKSET

Hetzner Finland Oy

Ei huomautettavaa asiasta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.





50 m

1:2 000

HUURREKUJA

ASEMAKAAVAMUUTOS

9. kunnanosa, MAANTIEKYLÄ

1 : 1 0 0 0

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 10029 sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 9014 sekä lähivirkistysalue.

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan kunta
kaavoitus 26.4.2017

Jaana Pohjola

Asko Honkanen, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset.
Koordinaatisto/korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25/N2000.

Tuusulassa 26.4.2017

Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 :n mukaisesti
julkisesti nähtävillä 16.2.2017-20.3.2017.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston x.x.2017 § tekemän
päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa x.x.2017

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 18.1.2017 § 2	KH
KH 30.10.2017 § 26	KV
MRA 27 § 16.2.-20.3.2017	L.V
KKL 26.4.2017 § 60	Voimaantulo 3574

ET

9

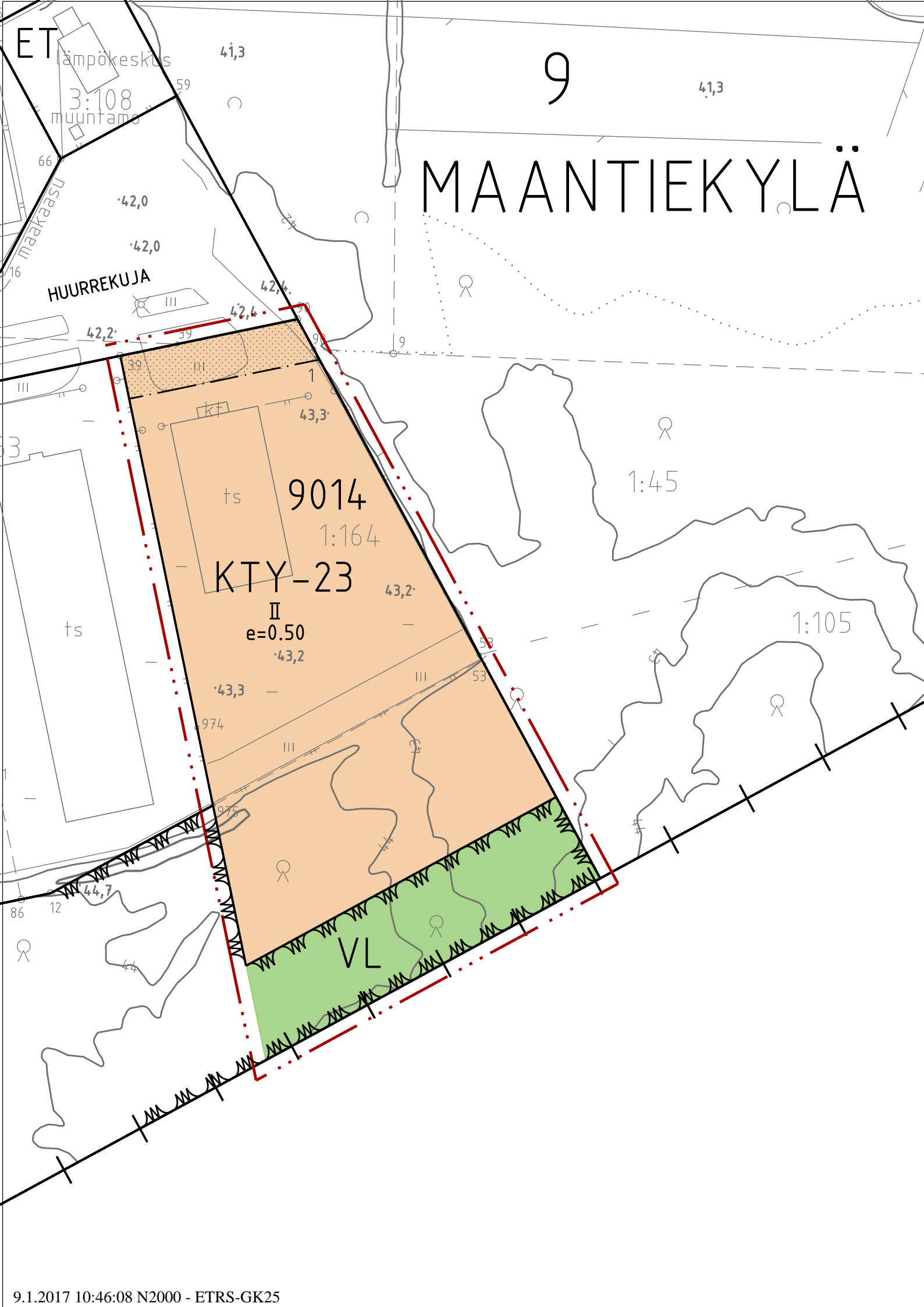
MAANTIEKYLÄ

HUURREKUJA

ts
9014
1:164
KTY-23

II
e=0.50
43,2

VL



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KTY-23

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia sekä toimistorakennuksia.

Ulkovarastointialueet tulee aidata.

Korttelialueen kokonaiskerrosalasta saa käyttää liiketilojen rakentamiseen enintään 33 %. Liiketilaa tulee olla pääkäyttötarkoitukseen ja yrityksen tuotantoon liittyvää, vaikutuksiltaan paikallista myymälätilaa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Erillisiä liiketilarakennuksia ei sallita. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Toimisto- ja liiketilat 1 ap / 50 k-m²
- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 100 k-m²

Korttelialueella hulevesien viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Viherkattoja ei lasketa läpäisemättömään pinta-alaan. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12 -24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Rakentamisen yhteydessä tulee esittää rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on huomioitu eroosiolle alttiiden pintojen suojaaminen. Hulevesien hallintaa tulee toteuttaa jo esirakentamisen aikana.

VL

Lähivirkistysalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

9

Kunnanosan numero.

MAA

Kunnanosan nimi.

9014

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

HUURREKUJA

Kadun nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

[]

Rakennusala.

■

Istutettava alueen osa.

ET

9014
KTY
e=0.50
II
A=7871m²

A4 1:1000

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	09.01.2017
Kaavan nimi	HUURREKUJA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3474
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9623	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9623

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	0,9623	100,0	3936	0,41	0,0000	2603
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7871	81,8	3936	0,50	0,2664	2603
T yhteensä						
V yhteensä	0,1752	18,2			-0,2664	
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	0,9623	100,0	3936	0,41	0,0000	2603
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7871	81,8	3936	0,50	0,2664	2603
KTY	0,7871	100,0	3936	0,50	0,2664	2603
T yhteensä						
V yhteensä	0,1752	18,2			-0,2664	
VL	0,1752	100,0			-0,2664	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						