

3555 Högberginmäki asemakaava

MIELIPITEET, LAUSUNNOT JA KAAVOITUKSEN VASTINEET 11.6.–26.6. ja 27.7.–10.8.2015 NÄHTÄVILLÄ OLLEESEEN ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN

Asemakaavaehdotuksesta annettiin lausuntoja yhteensä 8 kpl.
Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

LAUSUNNOT:

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos esittää lausuntonaan asemakaavaehdotukseen seuraavaa.

Alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakennusten, liikenneväylien ja toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipalojen sammutusvesien hallinta kiinteistöllä (kaadot, maaston muoto, pinnan tiiveys, jne.) tai nestemäisten ainekuljetusten ajoneuvo-onnettomuuksien aiheuttama vaara pohjavedelle.

Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennusten kolmelta sivulta.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

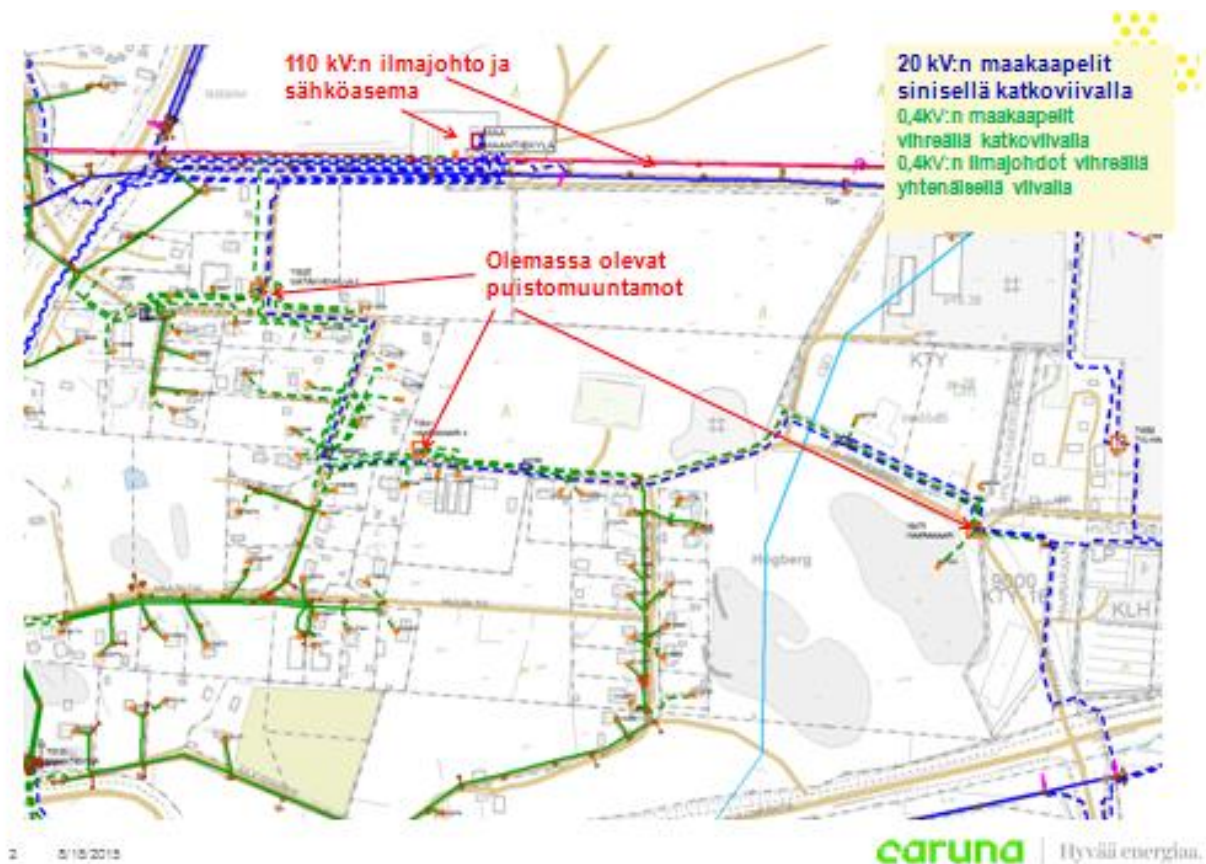
Caruna

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Alueen tuleva rakentaminen edellyttää sähköhuollon varmistamiseksi muuntamoiden rakentamista. Kaavaan ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista merkitä muuntamoiden rakennuspaikkoja, vaan niiden sijaintipaikat ja toteutustapa tullaan määrittelemään osana tulevien kiinteistöjen liittymäsuunnittelua.

Toivomme, että kaavamääräyksiin kirjataan teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti pyritään käyttämään ulos asennettavia puistomuuntamoita. Muuntamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti luokse päästävissä ja huollettavissa. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

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

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksesta.



Kaavoituksen vastine:

Korttelialueen kaavamääräystä täydennetään seuraavasti: "korttelialueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä sähkönjakelun vaatimia puistomuuntamoita."

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Museovirasto

Tuusulan kunta on lähettänyt Museovirastoon lausuntoa varten asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee Högberginmäen aluetta Maantiekylässä. Museovirasto on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja viittaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta aiemmin annettuun lausuntoon (MV/27/05.02.00/2015). Lausunnossa todetaan, että suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä. Tiedot perustuvat arkeologisen kulttuuriperinnön inventointeihin, jotka on tehty vuosina 2006 ja 2009. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomautettavaa suunnitelmaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

Uudenmaan liitto

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan eteläosassa Maantiekylässä ja rajautuu Kulomäentien työpaikka-alueen länsireunaan. Alueen koko on n. 1,3 ha.

Alueelle laaditaan ensimmäistä asemakaavaa. Alueen asemakaavoittamisen tavoitteena on laajentaa nykyistä työpaikka-aluetta länteen ja samalla lisätä kunnan työpaikatonttien tarjontaa.

Högberginmäen asemakaavan alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai osayleiskaavaa, jolloin suunnittelua ohjaa maakuntakaava.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen mukaan alue on taajamatoimintojen aluetta. Aluemerkinän suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee suunnitella asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alue on yli 60 dBA lentomelualue ja suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Kaava-alue on lisäksi pohjavesialueella (pv), jolloin aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Uudenmaan liitto ilmoittaa lausuntonaan, että Högberginmäen asemakaavan laadinnassa on huomioitu maakuntakaava ja sen ohjausvaikutukset teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Högberginmäen asemakaavaehdotuksessa ei ole vielä ratkaistu alueen hulevesien hallintaa. Kaava-aineiston liitteenä olevassa hulevesiselvityksessä esitetään asiaa ratkaistavaksi rakentamisen aikana. Vaikka alue on pinta-alaltaan pieni, tulisi hulevesien hallinta ratkaista kaavan valmistelun yhteydessä ja laatia kaavaehdotukseen hulevesien hallinnasta tarvittavat määräykset. Tavoitteena tulisi olla mahdollisimman luonnonmukainen ja moniportainen hulevesien hallinta ja käsittely niin, että vesiä käsitellään jo niiden syntysijoilla eli tontilla.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan määräyksiä tarkennetaan hulevesien käsittelyn osalta. Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus hulevesien viivyttämisestä sekä likaisten hulevesien käsittelystä ennen poisjohtamista. Istutettavan alueen osan kokoa on kasvatettu sadevesien imeyttämisen tehostamiseksi. Lisäksi puhtaiden sadevesien imeyttämistä koskeva kaavamääräys on muutettu muodosta "tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää" muotoon "tulee imeyttää".

TY-15 teollisuusrakennusten korttelialueen kaavamääräystä on täydennetty seuraavasti:

"Tontilla tulee jättää vähintään 10 % tontin pinta-alasta rakentamatta vettä läpäiseväksi viheralueeksi. Korttelialueelle sovelletaan kiinteistökohtaisen hulevesien hallinnan yleisohjetta: hulevesien viivytyksrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Viherkattoja ei tarvitse laskea viivyttävään pinta-alaan. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12–24 h kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto."

pv-31 veden hankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen kaavamääräystä on täydennetty seuraavasti:

"Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä kiintoaineksen- ja öljynerotuksen kautta ennen johtamista pohjavesialueen ulkopuolelle. Istutusalueilta, katoilta ja muilta puhtailta alueilta kertyvät hulevedet tulee imeyttää."

Tarkemman hulevesiselvityksen laatiminen ei ole alueen koko ja olosuhteet huomioiden tarpeellista.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Elisa Oyj

Elisa Oyj ilmoittaa lausuntonaan, että ehdotetulla asemakaava-alueella ei tällä hetkellä sijaitse yhtiön kaapeleita tai laitteita.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

Tuusulan Ympäristöyhdistys Ry

Yhdistyksemme kiittää kuntaa hyvästä ratkaisusta jättää Högbergin kallio pois suunnittelualueesta. Toivomme, että TY-varauksen jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota viheryhteyteen Haarakaaren yli. On tärkeää, että Högberginmäen ja Pirunkorven välinen viheryhteys säilyy toimivana. Viheryhteyden olisi hyvä olla puustoinen, vaikka sitten istutuksin tarvittaessa.

Selkeyden vuoksi myös kaavan nimi kannattaisi jatkotyöstössä muuttua, koska nykyinen nimi viittaa alueeseen, joka sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan nimi on sinällään harhaanjohtava, mutta sen muuttaminen ei ole enää suunnittelun tässä vaiheessa mielekäästä. Asemakaavat tunnistetaan ensisijaisesti sen kaavanumeron perusteella.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Högberginmäen asemakaavaehdotuksesta Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 10.8.2015 mennessä. Lausunnonle on saatu lisäaikaa 28.8.2015 asti.

Kaava-alue liittyy Haarakaaren kadun kautta Kulomäentielle (seututie 152). Tuusulan kunta toteuttaa Haarakaaren ja Kulomäentien liittymään liikennevalot ja muita liikennejärjestelyjä parantavia toimenpiteitä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa solmitun toteuttamissopimuksen perusteella.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.