ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

U P O K A S K U JA II

KAAVA NRO 3649

TUUSULA

Rakentamisen taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
Asemakaavakartta nro 3649
PÄIVÄTTY 10.12.2025

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan Kelatientyöpaikka-alue
Asemakaavan muutos koskee korttelia 9015
Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 9015.

Kaavan nimi:
Upokaskuja II

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvu ja ympäristö, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.4.2024 (kaava 3647)
Kuntakehityslautakunta: 20.3.2024 (Kaava 3647)
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 10.12.2025
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Suunnittelualue sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa Tuusulanväylän itäpuolella Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueella.

Kuva: Kaava-alueen sijainti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavan valmistelu:
Teija Hallenberg, kaavasuunnittelija, p. 040 314 3039

Kaavoituspäällikkö:
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

Liikenne, kunnallistekniikka:
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 3566

Maankäyttö:
Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Asemakaavamuutoksen hakija
Väripirtti Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 6
ASEMAKAAVAN KUVAUS 6
Tavoitteet 6
Mitoitus 6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 6
Liikenne 8
Esteettömyys 8
Yhdyskuntatekninen huolto 8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen 8
Ympäristöhäiriöt 9
Vaikutukset 9
TOTEUTUS 9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 9
Maakuntakaava 9
Yleiskaava 10
Asemakaava 11
Pohjakartta 12
Maanomistus 12
Muut lähtökohdat 12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 12
Vireilletulo 12
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 12

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
    - Asemakaavakartta ja kaavamääräykset ja –merkinnät
    - Ote voimassa olevasta asemakaavakartasta
    - Viitesuunnitelma

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kelatien työpaikka-alueelle ja koskee korttelia 9015. Kaavaratkaisulla kasvatetaan tontin rakennusoikeutta, mikä parantaa yritystoiminnan olosuhteita.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutos on tarpeen yritystoiminnan kehittämiseksi. Rakennusoikeuden lisääminen ja HSY:n maanalaisen johdon siirtmisen tontilta mahdollistaa lisärakentamisen ja toiminnan laajentamisen nykyisessä sijainnissa.

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa yritystoiminnan olosuhteita ja mahdollista yritystoiminnan kehittämistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5452 m^2.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2726 k- m^2:iin.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

<u>Alueen lähtökohdat ja nykytilanne</u>

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 1 korttelissa 9015 on osoitettu teollisuus- ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK). Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä 1800 k-m^2. Kaava-alue sijoittuu Kelatien työpaikka-alueelle, Kelatien ja Upokaskujan risteykseen.

Tontilla on vuonna 1999 valmistunut lämmin varastorakennus, kerrosala 1754 k-m^2, sekä vuoden 2002 alussa valmistunut varastokatos, 369 k-m^2.

Tontin läpi kulkee maanalainen johto -rasitemerkintä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa muodostuu kortteli 9015 tontti 2 ja tontti on osoitettu teollisuus- ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK).

Rakennusoikeus esitetään tonttitehokkuusluvulla, e=0,50, jonka mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu 2726 k-m^2 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) kerrosta. Tontille on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys viereiselle lähivirkistysalueelle (VL).

Tontin läpi kulkee HSY:n runkovesijohto. HSY:ltä saatujen tietojen mukaan runkovesijohto tullaan siirtämään, jolloin sille varattu maanalainen johto -rasite on mahdollista poistaa tarpeettomana.

Upokaskujan ja Kelatien suuntaan on osoitettu istutettava tontinosa. Tontin istutettavalle osalle Kelatien suuntaan sallitaan rakentaa pienimuotoinen tuulikaappi ja ovikatos.

Kaikessa rakentamistoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan pohjaveden laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m3 / 100 m2 tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.

Puhtaat vedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää tontilla, mikäli maaperä sen mahdollistaa.

Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuva kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta katualueelle. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.

Liikenne

Lähtökohdat

Autopaikkavaatimus TK-korttelissa on:
-toimisto- ja liiketilat 1 ap / 40 k-m2
-teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 100 k-m2

Kaavaratkaisu

Autopaikkavaatimus säilyy ennallaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin läpi kulkee HSY:n runkovesijohto, joka tulee Kuninkaanlähteen vedenottamolta ja juottaa Korson painepiiriä sekä Tuusulan Kelatien aluetta. Runkovesijohdon päälle on rakennettu varastokatos, 369 m^2. HSY:ltä saatujen tietojen mukaan runkovesijohto tullaan siirtämään, jolloin runkovesijohdolle varattu rasite on voitu poistaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuttaa jo rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkostoon. HSY:n runkovesijohto merkitä on kaava-alueelta poistetaan.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen.

Lähtökohdat

Tontti on pääosin jo rakennettu.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä (50-55 Lden). Alueelle ei esitetä asumista.

Vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset verrattuna voimassa olevan asemakaavaan ovat melko vähäisiä. Rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaa nykyisen varastokatoksen muuttamisen tai korvaamisen lämpimäksi varastoksi sekä lisärakentamisen.

Yhteys virkistysalueelle säilyy kaavassa (ajo). Muuten kaavalla ei ole vaikutuksia suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alue on kokonaisuudessaan yksityisen maanomistajan omistuksessa. Kaavoituskustannukset peritään kunnan voimassa olevan maankäyttötaksan mukaisesti.

TOTEUTUS

Asemakaavan muutosalue on suurelta osin rakennettu. Tontin rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen sekä helpottaa yrityksen toimintaa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

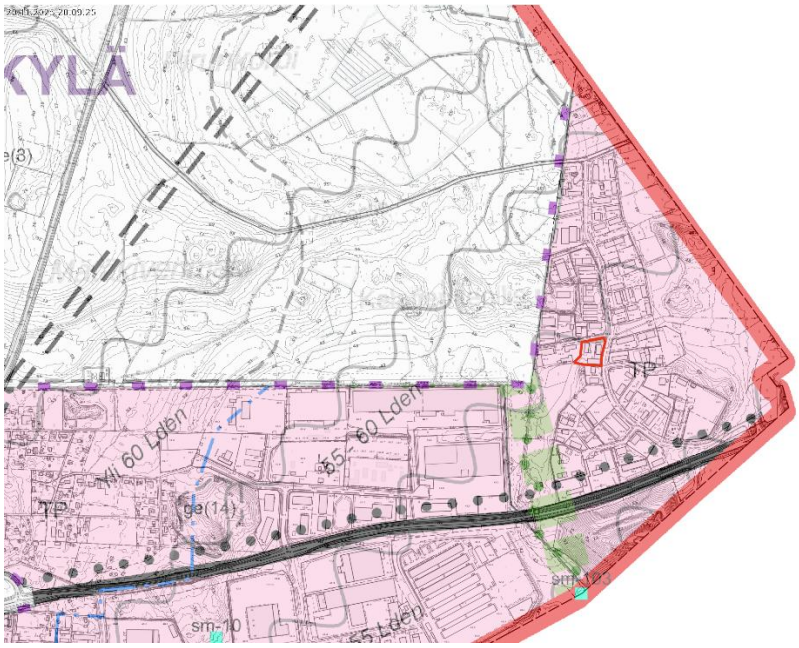
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Kuva: Ote epävirallisesta Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä (18.10.2024). Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

Yleiskaava



Kuva: Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040 (kv 14.11.2022). Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

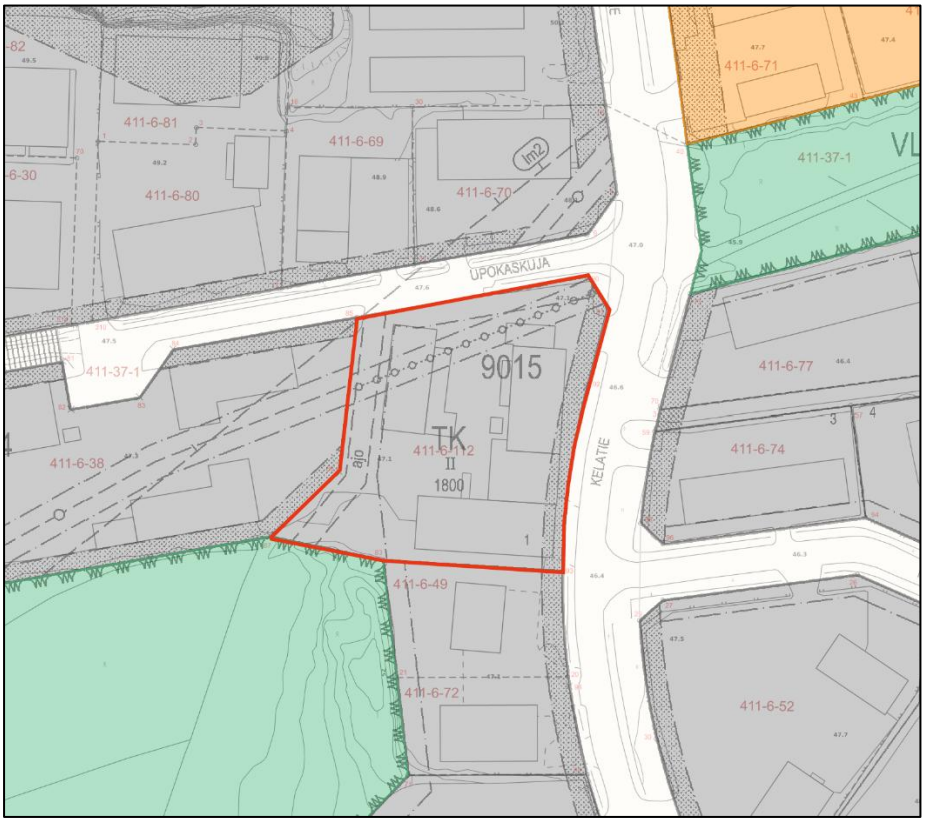
Tuusulan yleiskaava 2040
Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 133 §. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Yleiskaava 2040:ssa kaava-alueelle on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, logistiikalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille sekä niitä palvelevalle liiketilalle. Häiriöherkkien alueiden tai toimintojen läheisyydessä ympäristöhäiriöitä tulee tarkemmassa suunnittelussa rajoittaa. Alueella sallitaan yhdyskuntateknisen huollon toiminnat.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Tuusulan yleiskaavan 2040 tavoitteet.

Asemakaava



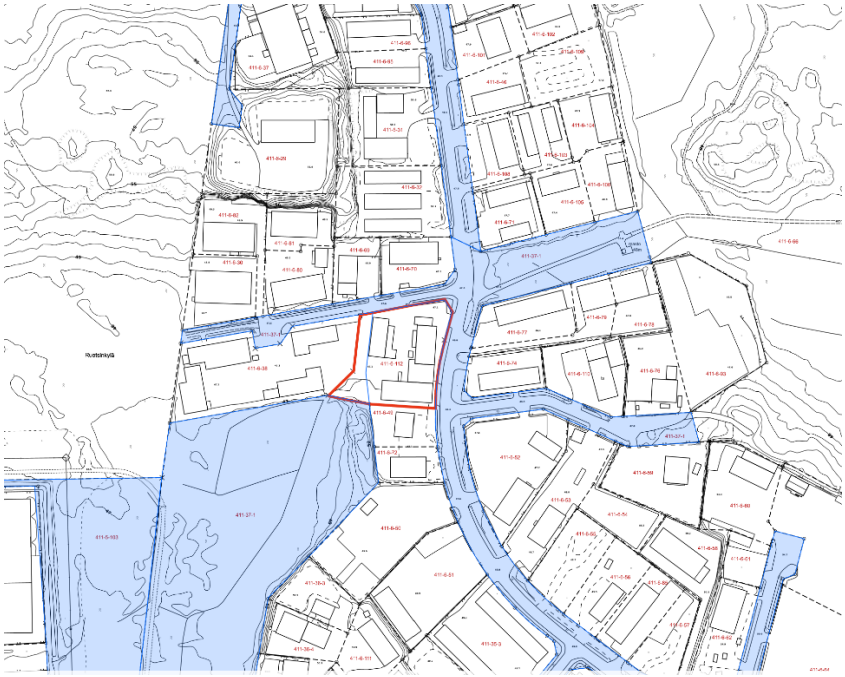
Kuva: Ote asemakaavayhdistelmäkartasta. Asemakaavan muutosalue rajattu punaisella.

Alueella on voimassa Upokaskujan asemakaavan muutos. Kaavassa nro 3581 korttelialue on osoitettu merkinnällä TK, Teollisuus- ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta tontilla on 1800 kem2.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Tuusulan kunnan karttapalvelut.

Maanomistus



Kuva: Kunta omistaa siniset alueet. Kaava-alue rajattu punaisella.

Kaava-alue 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 aloitettu maanomistajan aloitteesta. Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 15.12.2021 § 108. Asemakaavoituksen on käynnistänyt OAS 4.4.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Upokaskuja II asemakaavan muutos on sisältynyt Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueet asemakaavan (nro 3657) osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS-rajaukseen. Kulomäen ja Jusslan työ-paikka-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtä-villä 4.4.2024 - 6.5.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 8 lausuntoa sekä 19 mielipidettä. Yksikään lausunnoista tai mielipiteistä ei kohdistunut Upokaskuja II (Väripirtti) alueeseen.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 10.12.2025

Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola