

HAAVISTONTIE, ASEMAKAAVAN MUUTOS nro 3488

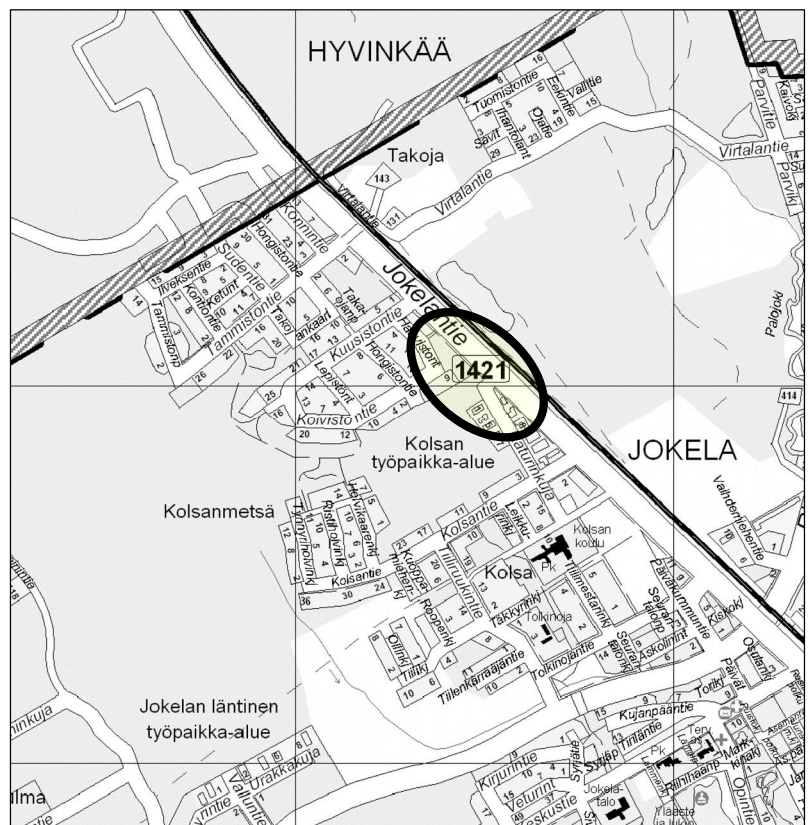
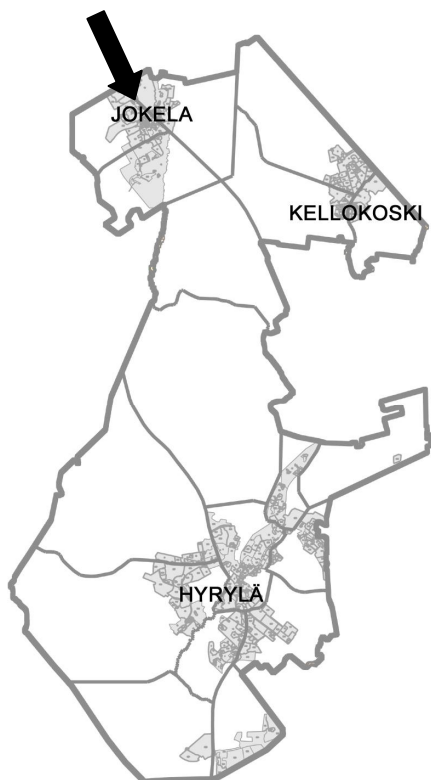
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat (MRL 63 §). OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Jokelan keskustasta luoteeseen, Jokelantien ja pääradan länsipuolella. Etelässä alue rajautuu Kolsan työpaikka-alueeseen. Lännessä aluetta rajaavat Raturinkujan ja Haavistontien varsiin sijoittuvat teollisuus- ja pientalotontit. Pohjoisessa alue rajautuu yhteen Haavistontien varteen sijoittuvaan pientalotonttiin. Koillisessa ja idässä aluetta rajaa Jokelantie (tie nro 1421). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,74 hehtaaria. Alueen rajaus ja pinta-ala muuttuvat ja tarkentuvat kaavatyön edetessä. Kaava-alueen viitteellinen rajaus on esitetty liitteessä 1 (ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:2000).

Alueen eteläosassa olevalla LH-1 tontilla on polttoaineiden jakeluasema. Katualueita lukuun ottamatta, muilta osin alue on luonnontilassa olevaa puistoaluetta. Puistoalueiden kasvillisuus on täysikasvuista, havupuuvaltaista sekametsää. Maastonmuodoiltaan alue on melko tasainen. Alueella on korkeuseroa noin viisi metriä. Maaston alimmat kohdat Raturinkujan varressa ovat noin tasolla +75 m ja korkeimmat kohdat alueen pohjoisosassa tasolla +80 m. Tarkemmin alueen kasvillisuus ja rakennettu ympäristö ilmenevät liitteestä 5 (rakennettu- ja luonnonympäristö 1:2000).

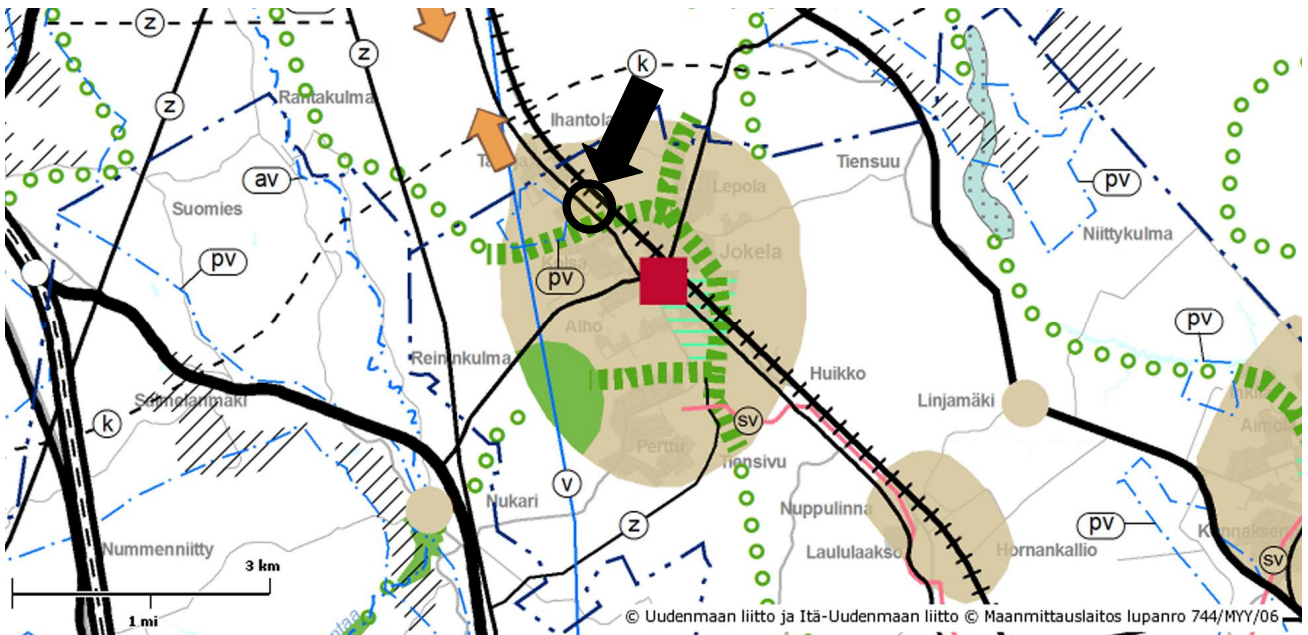


2. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maankuntakaavan. Siinä suunnittelualue sijoituu taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkee itälänsisuuntainen viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa ei ole tehty suunnittelualueetta koskevia muutoksia tai tarkennuksia.



Maakuntakaavaote.

Yleiskaava

Aluetta koskee koko kunnan kattava oikeusvaikutukseton yleiskaava (valtuuston hyväksymä 15.5.1989). Yleiskaava on suunnittelualueen osalta vanhentunut. Alueella on tullut voimaan Jokelan osayleiskaava.

Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Yleiskaava on tullut vireille kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 1.2.2010.

Jokelan osayleiskaava

Kaavamuuotosaluetta koskee valtuuston 13.3.2006 hyväksymä Jokelan osayleiskaava. Siinä alueen eteläosa on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Alueen pohjoisosa on merkitty osittain uudeksi erillispientalovaltaiseksi alueeksi. Kaavamerkinnän mukaan alue varataan 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kaksikerroksisia taloja. Asuinrakennuksiin tai niiden yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia työtiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tontitehokkuudeksi suositellaan $e=0.20 - 0.25$ ja tonttikooksi keskimäärin 1000 m^2 . Ennen asemakaavoitusta rakentamista ohjaa rakennusjärjestys.

Lisäksi osa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaava merkinnän mukaan VL-alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen.

Tarkemmin Jokelan osayleiskaavan sisältö ilmenee liitteestä 2.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Alueen pohjoisosaa koskee 15.12.1970 vahvistettu Jokelan asemakaava (kaava nro 12). Jokelan asemakaavassa suunnittelualueen pohjoisosan tontit on osoitettu yksikerroksisten, rakennusryhmittäin samantyyppisten yhden perheen pientalojen korttelialueeksi (AO²). Lisäksi osa Haavistontien ja Jokelantien välisestä alueesta on osoitettu puistoksi (P). Alueen eteläosaa koskee 13.7.1990 vahvistettu Kolsan TY-alue -niminen asemakaava (kaava nro 3220). Alueen eteläosa on asemakaavassa osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH-1) (liite 3).

3. MAANOMISTUS

Kaava-alueen kiinteistöt RN:ot 3:336 ja 3:337 ovat yksityisessä omistuksessa. Yksityisen maanomistajien kanssa tehtävää kaavoituksen käynnistämissopimusta ei ole katsottu tarpeelliseksi koska kaavamutoksen tarkoitus on em. kiinteistöillä ainoastaan tarkistaa istutettavan alueen rajausta. Muilta osin kaavoitettavan alueen omistaa kunta.

4. VIREILLETULO

Haavistontien asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Alueen asemakaavoitustyö on mainittu ”Koivistontie” - nimellä vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa ja kaavoituksen työohjelmassa 2009, joka on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 4.2.2009 § 7 ja kunnanhallituksessa 2.3.2009 § 102. Kaavoitustyö on mukana myös kaavoitussuunnitelmassa 2011–2015, joka on hyväksytty valtuustossa talousarvion 2011 ja taloussuunnitelman 2011–2013 hyväksymisen yhteydessä 15.11.2010, § 115.

Kaavatyön nimi on muutettu ennen kaavan vireille tuloa aluerajauksesta johtuvista syistä. Haavistontien asemakaavan muutos tulee vireille tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

5. TAVOITTEET

Kaavoitustyön keskeisimpänä tavoitteena on mahdollistaa Raturinkujan jatkaminen Haavistontielle 13.3.2006 hyväksytyin Jokelan osayleiskaavan 2029 mukaisesti (liite 2). Kaavatyön yhteydessä on tarkoitus osayleiskaavassa osoitetuilla aluevarauksilla muuttaa Kuusistonpuistoa pientalotonteiksi. Lisäksi alueen eteläosassa katu- ja korttelialueiden rajauksia tarkistetaan alueella toimivien yritysten tavoitteet ja toiminta huomioon ottaen.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti. Kaavan vaikutukset arvioidaan suhteessa rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luonnonympäristöön ja virkistysmahdollisuuksiin sekä talouteen, palveluihin, liikenteeseen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

Vaikutusten arviointi

Arviointituloksista raportoidaan, kuten MRA 17§:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolojen aikana.

7. OSALLISET

1. Kaava-alueen lähialueen asukkaat, maanomistajat.
2. Alueella toimivat yhdistykset:
 Jokelan Omakotiyhdistys ry, Jokela-Seura ry, Jokelan Yrittäjät ry, Tuusulan Yrittäjät ry, Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry, Tuusula-Seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Tuusulan seudun tuottajayhdistys.
3. Viranomaiset:
 Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.
4. Tuusulan kunta:
 Rakennuslautakunta, Sosiaalilautakunta, Tekninen lautakunta, Kuntakehitys/Maankäyttö ja karttapalvelut, Ikäihmisten neuvosto, Jokelan kehittämistoimikunta
5. Muut:
 TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Communications Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Nurmijärven Sähkö Oy, Uudenmaan ympäristökeskus, Tuusulan seudun vesilaitos.

8. SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoite-aikataulu
Vireille tulo	Kuulutus	alkuvuosi 2011
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaetaan tiedoksi kaavoituslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä.	kevättalvi 2011
Luonnos	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta 	kesä–syksy 2011
	Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti. <ul style="list-style-type: none"> • Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdesä ja kunnan ilmoitustaululla. • Alueen lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta kirjeitse. • Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti. • Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi.	
Ehdotus	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus 	syksy–talvi 2011
	Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> • Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla. • Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. 	

	<ul style="list-style-type: none">• Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa.• Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.	
Asemakaava	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos <ul style="list-style-type: none">• kaavoituslautakunta• kunnanhallitus• kunnanvaltuusto Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksensä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla.	kevät 2012

9. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen maanomistajille ja rajanaapureille tiedotetaan kaavan luonnosvaiheesta kirjeitse. Halutessaan myös mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Osalliset voivat jättää luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti suunnittelijalle. Mielipiteiden toivotaan kuitenkin olevan kirjallisia. Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella arvioidaan tarvetta yleisötilaisuuden järjestämiseen ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kaavoituslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetystä asemakaavasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin, aikatauluun ja kaavoitettavan alueen rajaukseen voi tulla muutoksia suunnittelun kuluessa.

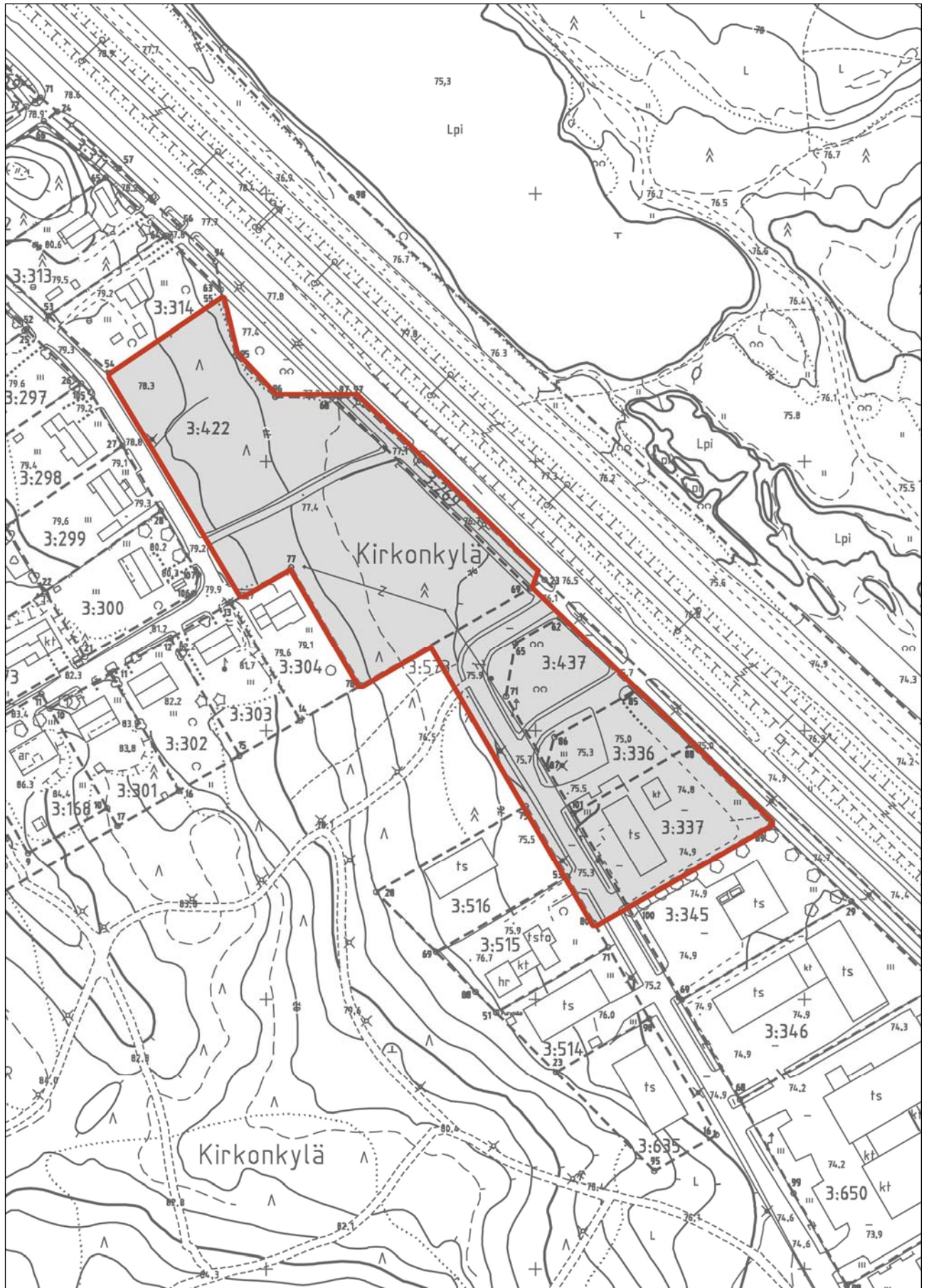
LIITTEET:

1. Ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:2000
2. Ote yleiskaavasta 2010 1:5000
3. Ote voimassaolevasta asemakaavasta 1:2000
4. Kunnallistekniset verkostot 1:2000
5. Rakennettu- ja luonnonympäristö 1:2000
6. Kunnan maanomistus 21.10.2009 1:2000

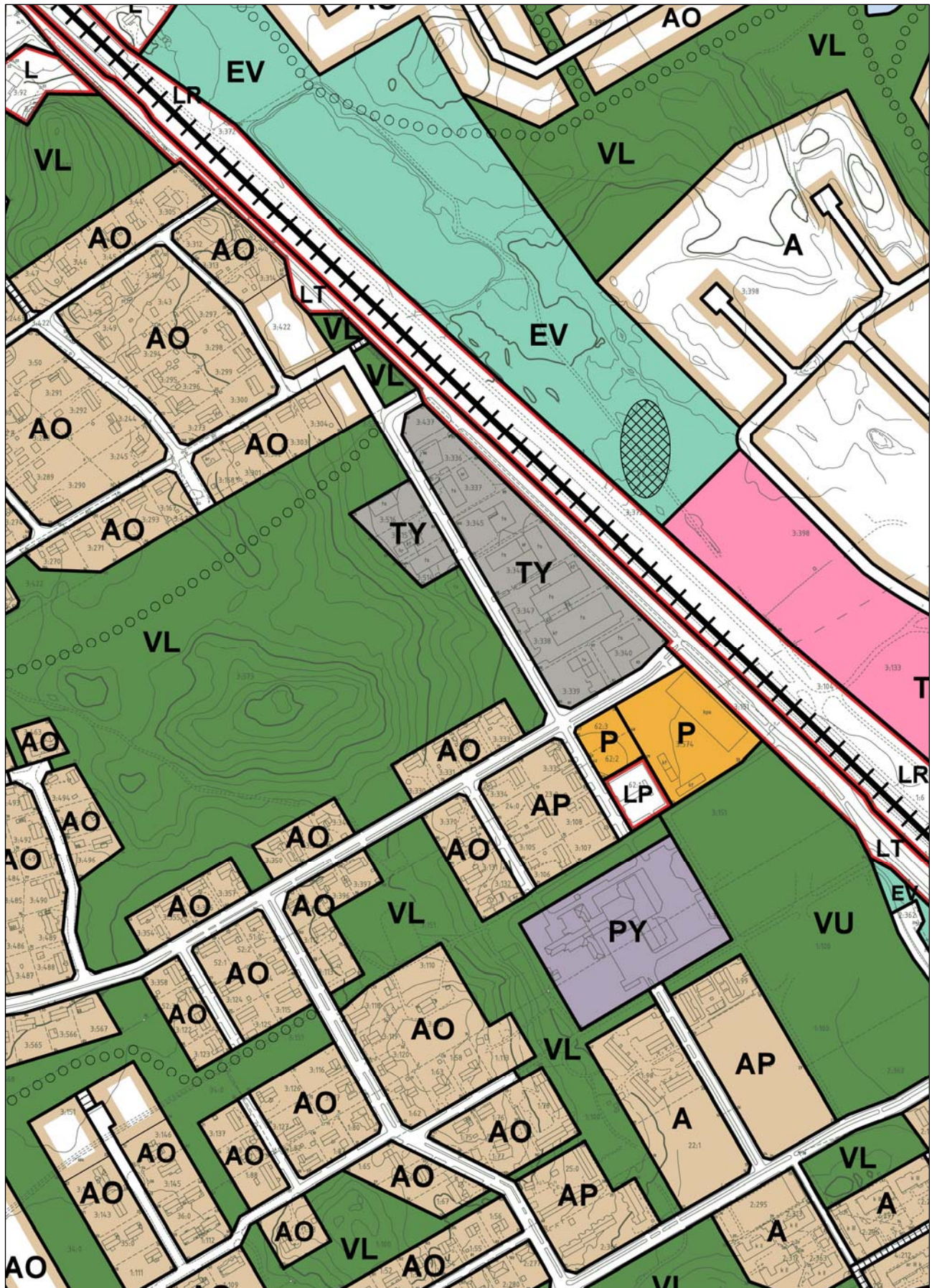
Lisätietoja kaavasta antaa:

kaavanlaatija: Veli-Pekka Ristimäki, kaavasunnittelija
käyntiosoite: Hyryläntie 16, 3.kerros, C-siipi
postiosoite: PL 60, 04301 TUUSULA
sähköposti: veli-pekka.ristimaki@tuusula.fi
puhelin: (09) 8718 2016 tai 040- 314 2016

OTE POHJAKARTASTA JA ALUEEN RAJAUS 1:2000



OTE JOKELAN OSAYLEISKAAVASTA 1:5000



OSAYLEISKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kolmikerroksisia taloja. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0.25 - 0.35$.

AO ERILLISPIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kaksikerroksisia taloja. Asuinrakennuksiin tai niiden yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia työtiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0.2 - 0.25$ ja tonttikooksi keskimäärin 1000 m². Ennen asemakaavoitusta rakentamista ohjaa rakennusjärjestys.

UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA ALUE

Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.

TY TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia rakennuksia ja rakenteita (MRL 43.2 §). Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).

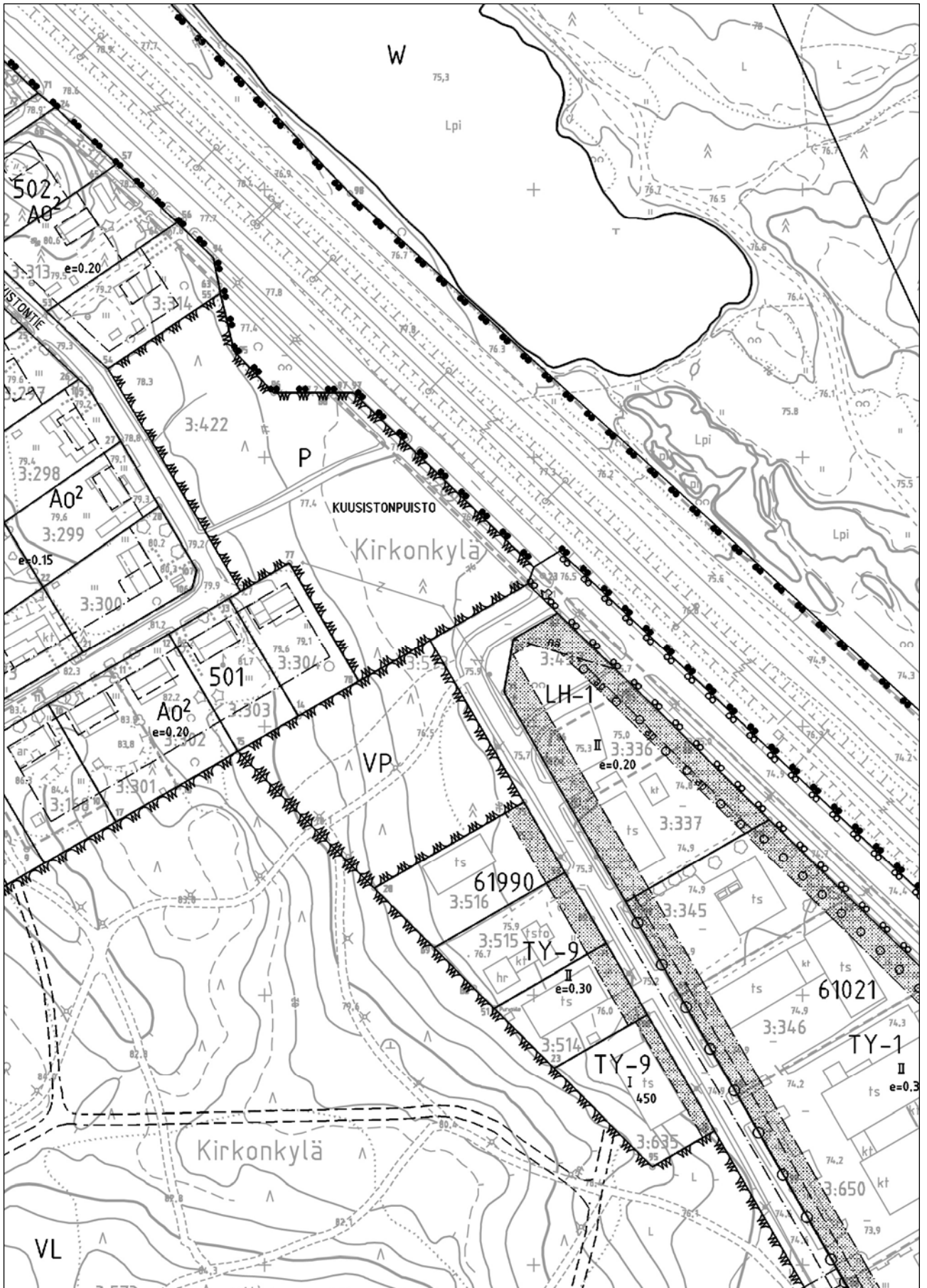
LT YLEISEN TIEN ALUE

EV SUOJAVIHERALUE

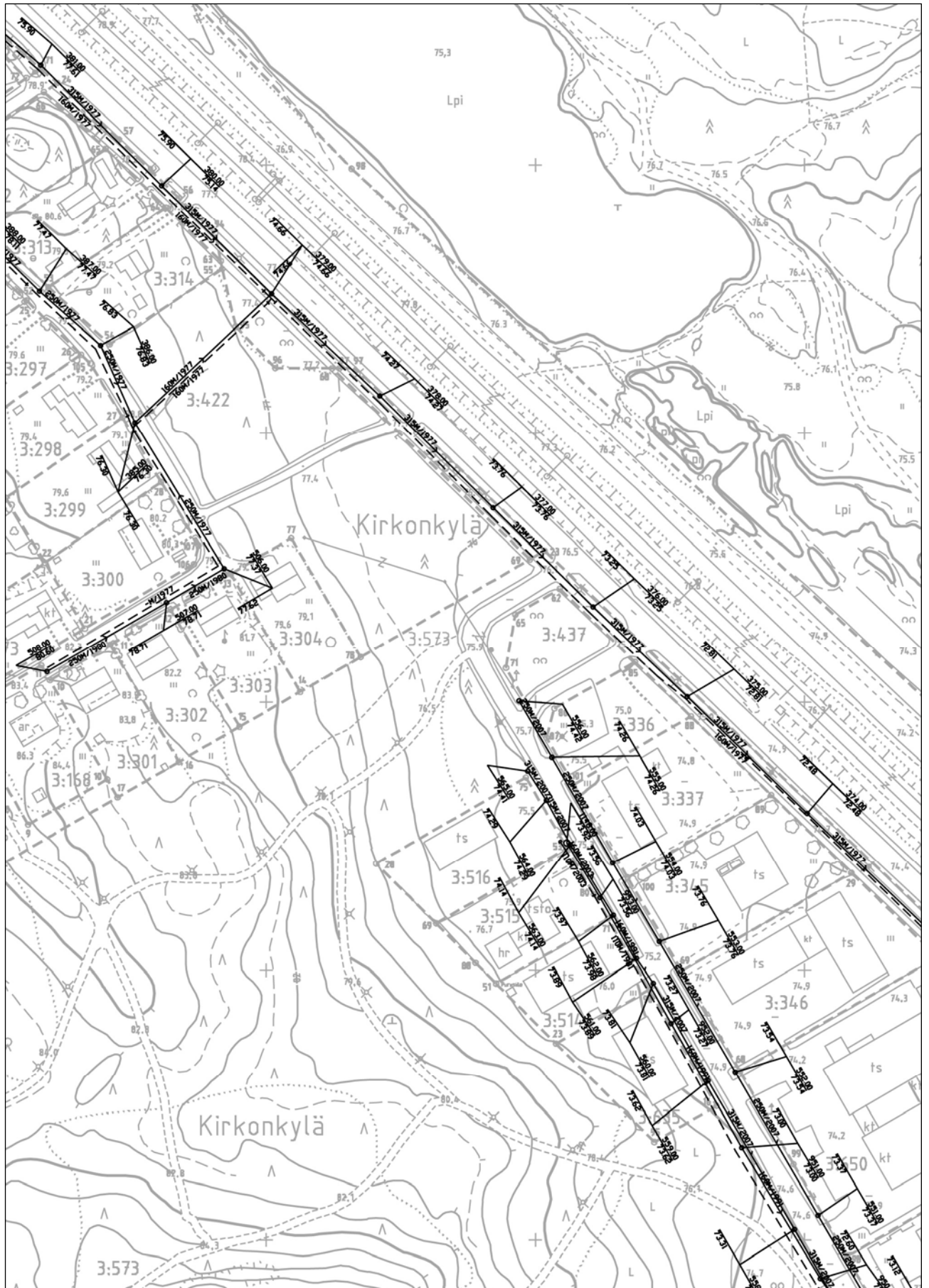
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).

○○○○○ ULKOILUREITTI.

OTE VOIMASSAOLEVASTA ASEMAKAAVASTA 1:2000



KUNNALLISTEKNISET VERKOSTOT 1:2000



RAKENNETTU- JA LUONNONYMPÄRISTÖ 1:2000



KUNNAN MAANOMISTUS 21.10.2009 1:2000

