

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



TUUSULAN KUNTA **STENBACKA**

korttelit 2234-2236
asemakaava ja asemakaavamuutos, sitova tonttijako

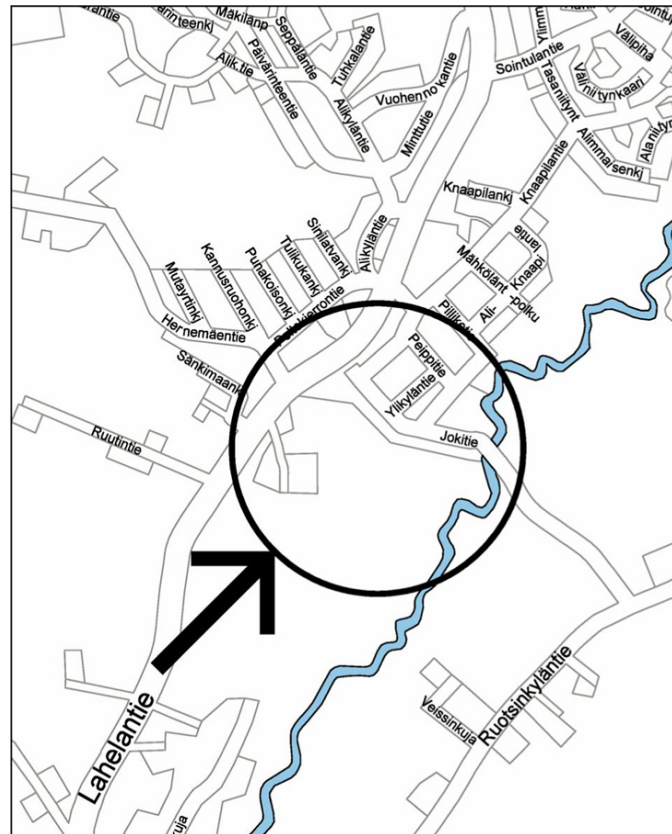
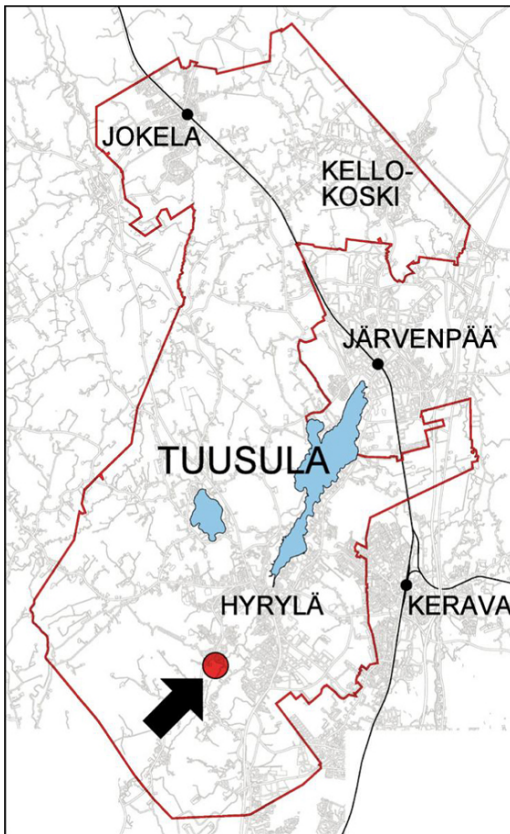
laatijat

Luonnosvaihe:

Ympäristösuunnittelu OK / arkkitehti Anneli Lyytikkä
puh. (09) 460 533, 050-3527868
anneli.lyytikka@ymparistosuunnittelu.com

Ehdotus- ja hyväksymisvaihe:

Tuusulan kunta, kaavoitus
Antti Heikkilä puh. (09) 8718 3517 / antti.heikkila@tuusula.fi



SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Lahelantien ja Jokitien kulmauksessa Lahelan eteläosassa. Alue käsittää Jokitien eteläpuoleisen korttelin 2234 (entinen numerointi 31072) tontit 1-7, sen eteläpuolella olevan, Tuusulanjoen laaksoon laskevan peltoaukean (6:38) sekä Stenbackan tilakeskuksen (tila 6:41). Lisäksi kaava-alueeseen on otettu mukaan jokilaakson pohjaa peltoaukeasta itään aina Jokitielle saakka, sekä osa voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoaluetta, joka on tulva-alueutta mutta jolla kuitenkin sijaitsee loma- ja asuinrakennuksia. Myös osa Lahelantietä kuuluu suunnittelu-alueeseen.

NYKYTILANNE

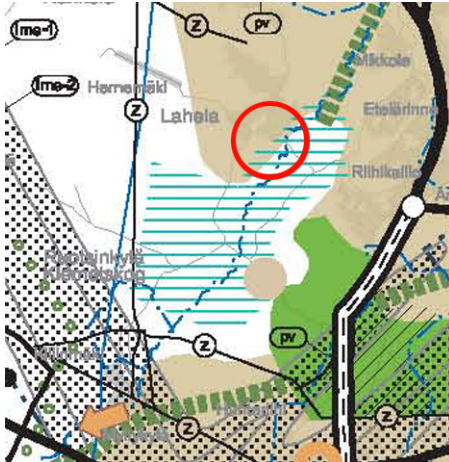
Kaava-alue sijoittuu Lahelan taajama-alueen eteläpuolelle ja tukeutuu Riihikallion alueen ja Hyrylän keskustaajaman palveluihin. Hyrylän keskustaajamaan on etäisyyttä n. 4 km ja Tuusulanväylälle n. 2,5 km. Päiväkotiin ja Riihikallion ala-asteelle etäisyyttä on n. 2 km sekä ylä-asteelle ja lukioon n. 4 km. Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsee Tuusulanjokilaakso virkistysmahdollisuuksineen. Alue on nykyisellään suurimmaksi osaksi rakentamatonta peltoaluetta, jota ympäröi omakotivaltainen asuin-alue.

MAANOMISTUS

Tila 6:308 on kunnan omistuksessa ja muu osa kaava-alueesta yksityisessä omistuksessa.

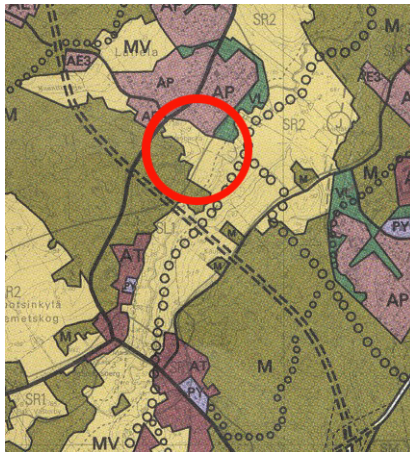
KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen (vaaleanruskea alue) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle (vaakaraidoitettu alue).

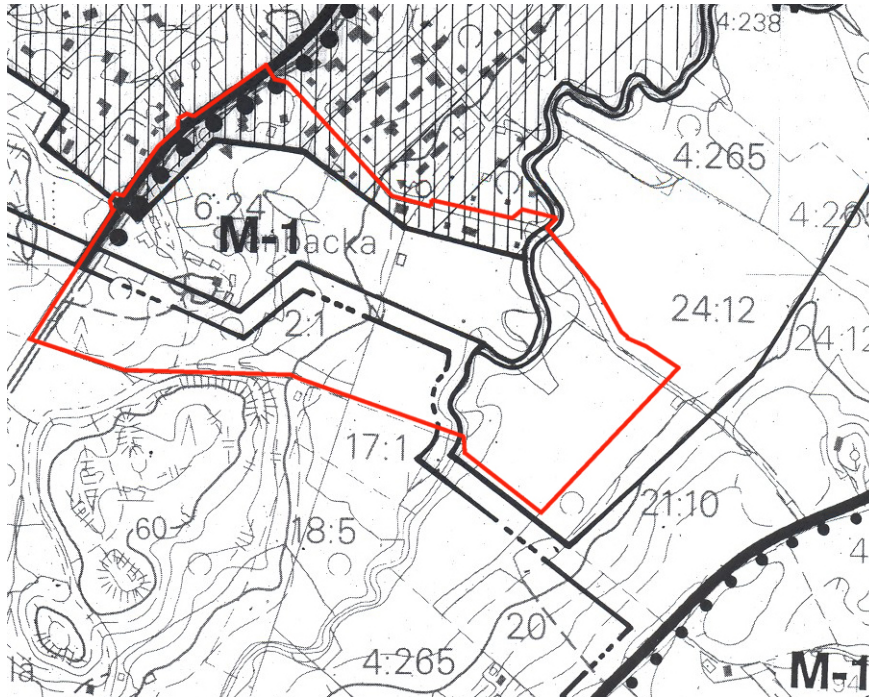
Yleiskaava



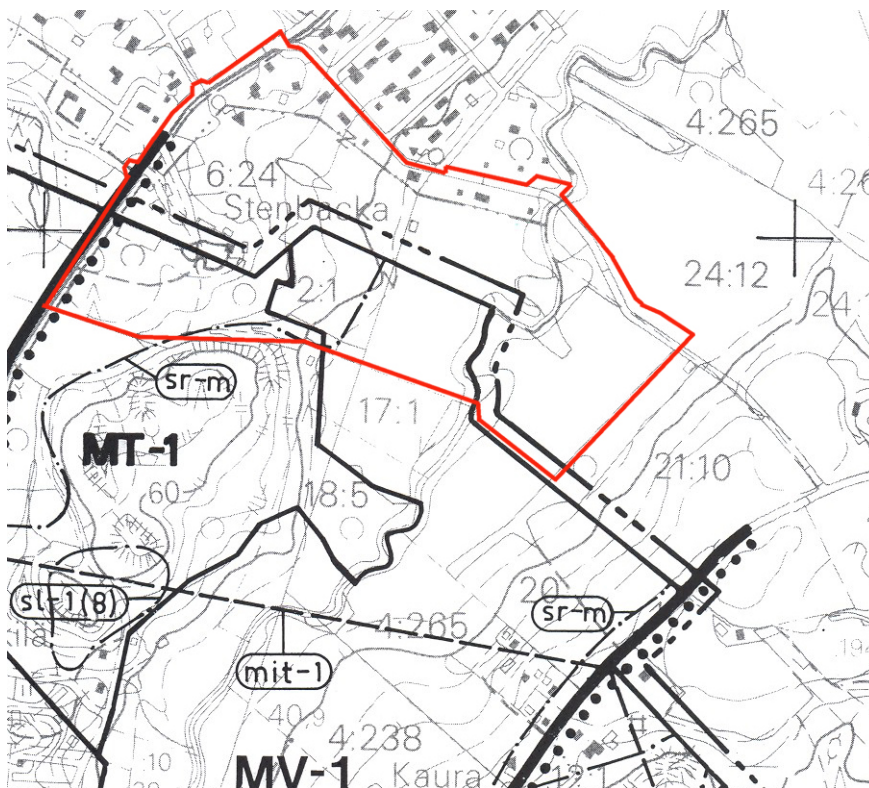
Tuusulan kunnan yleiskaavassa 2010, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.05.1989, suunnittelualue on maanviljelysalue (kellertävä alue MV), seudullinen ulkoilureitti on merkitty joen kaakkoispuolelle (pallojono-merkintä).

Osayleiskaavat

(kaavakartoissa osoitettu kaava-alueen alkuperäinen rajausta)

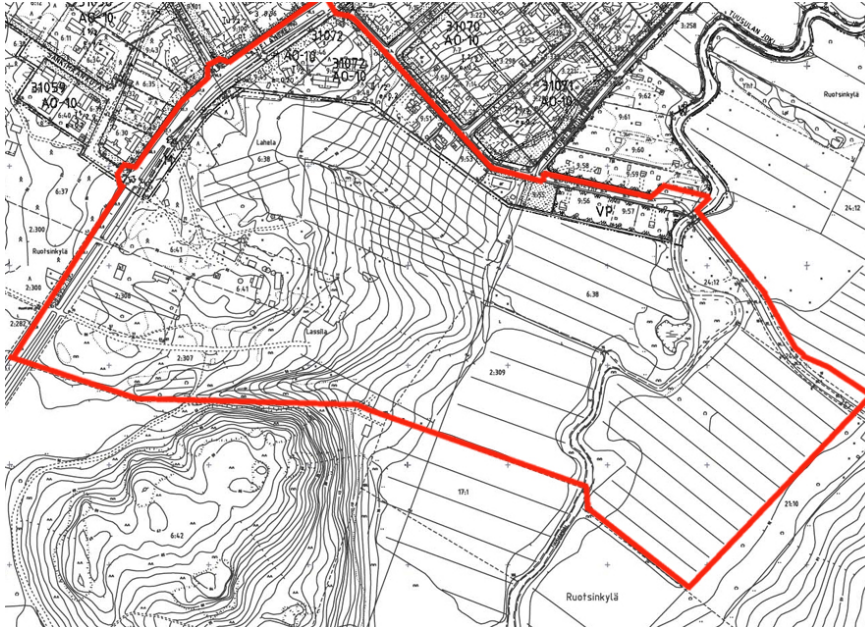


Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavassa (HYLA), jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisena 09.04.2001 suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1), Tuusulan joen kaakkoispuolinen alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



Ruotsinkylän - Myllynkylän osa-yleiskaavassa, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 04.03.1998 suunnittelualueeseen rajoittuva eteläosa on maa- ja metsätalousaluetta (MT-1) sekä viljelymaisemaa (MV-1), sr-m piste-
katkoviiva osoittaa alueen osaa, joka muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden.

Asemakaavat



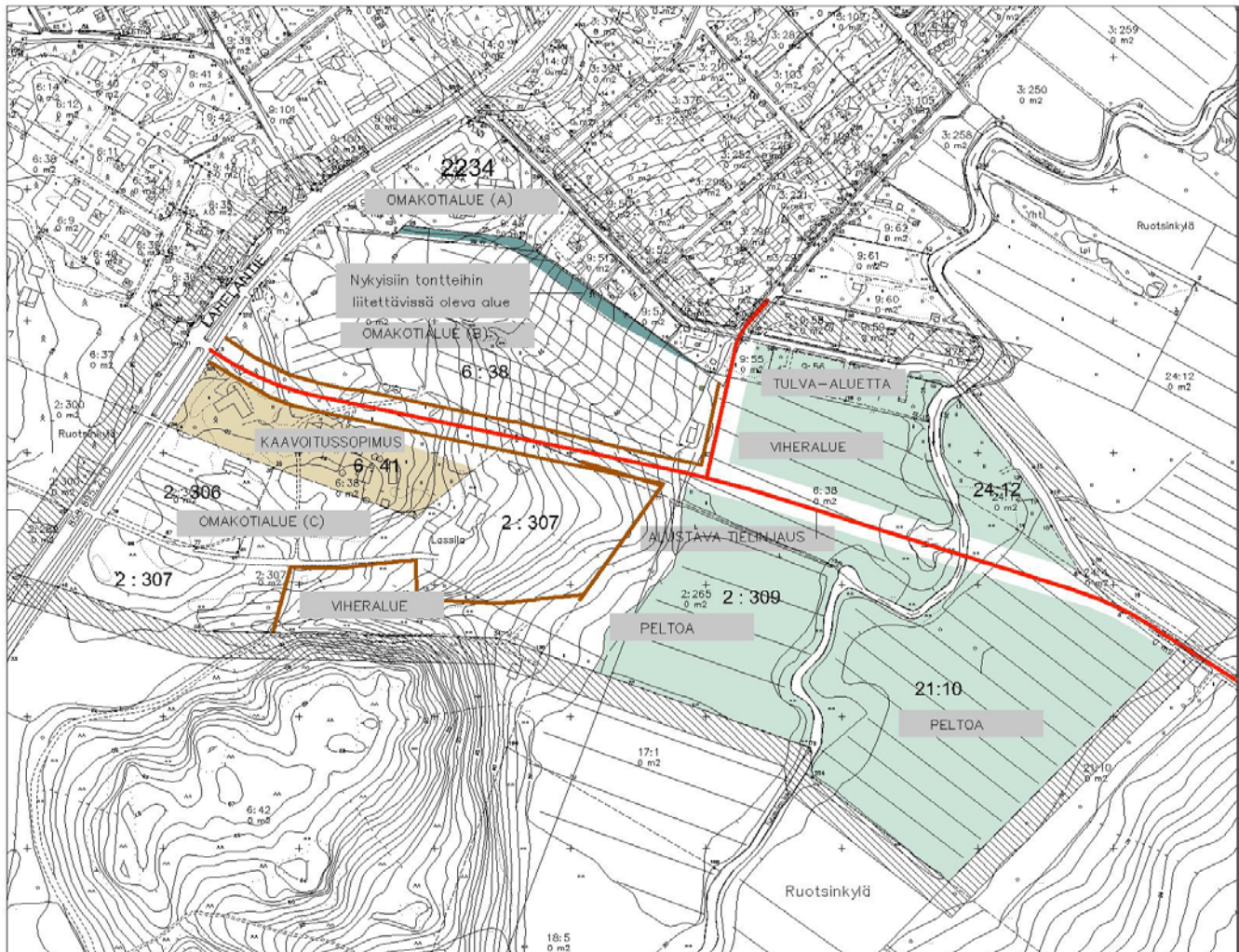
Alueen yksityiskohtaiset kaavat ovat vanhan lainsäädännön mukaisia rakennuskaavoja. Ne vastaavat nykyisen lainsäädännön mukaisia asemakaavoja Suunnittelualueen pohjoisosa (5 tonttia korttelista 31072 kuuluu vahvistettuun asemakaava-alueeseen (**Lahelan rakennuskaavan muutos ja laajennus LH 8.6.1981**), johon kuuluu myös Tuusulanjoen luoteispuolelle sijoittuva VP-alue. Kaavassa AO-10 kortteli on erillispientalojen ja enintään kahden perheen talojen korttelialuetta ja VP puistoa. Lahelantien alue kuuluu vahvistettuun rakennuskaava-alueeseen (**Lahelan paikallistie**, Rakennuskaavan muutos LH 31.1.1986). Kaavoituslautakunnan hyväksymään ohjeelliseen rakennuskaavaan (**Jokitie**, Rakennuskaavan muutos KL 29.4.1999) kuuluu kolme korttelin 31072 Lahelantien viereistä tonttia.

TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavalla jatketaan erillispientalojen aluetta Lahelan yhdyskuntarakenteeseen liittyen ja luodaan parempi tieyhteys Lahelasta Riihikallioon nykyisin asuinalueen läpi Jokitietä pitkin kulkevalle liikenteelle. Alueelle pyritään luomaan laadukasta ja väljähköä pientaloasumista olemassa olevaa asutusta täydentäen. Tulva-alueita ei voi kaavassa osoittaa pysyvään asumiskäyttöön, eli puistoalue on mukana kaava-alueessa vain kaavateknisistä syistä.

Liikenteen osalta lähtökohtana on teknisen toimen kanssa suunniteltu alustava tielinjaus, joka erkanisi Jokitiestä nykyisen sillan kaakkoispuolella, ylittäisi joen uutta siltaa pitkin nykyisen sillan eteläpuolella ja nousisi rakennettavan peltoaukean läpi Lahelantielle. Uudelle tielle ei tulisi lainkaan tonttiliittymiä, vaan uudet tontit liittyisivät tiehen tonttikatujen kautta. Joen yli kulkeva osuus Jokitiestä jäisi kevyen liikenteen käyttöön.

Tuusulanjoen ranta-alue säilytetään rakentamattomana osittain virkistyskäytössä ja osittain avoimena viljelyalueena. Myös alueen eteläosan kaunis metsäalue säilytetään rakentamattomana.



Omakotialue A

Jokien eteläpuolella oleville kapeille tonteille tarjotaan mahdollisuus ostaa kunnalta jonkin verran lisämaata tontteihinsa, etteivät uusien tonttien asuinrakennukset tulisi niin lähelle nykyisten tonttien rakennuksia. Kapeimpien tonttien kohdalla lisäalue voisi olla noin kymmenen metrin levyinen kaistale. Tontit säilyvät AO-tontteina ja tonttitehokkuus entisellään.

Omakotialue B

Uuden tien pohjoispuolelle kaavoitetaan n. 20 omakotitonttia (AO) tehokkuudella $e=0,2$. Rakennuspaikkojen sijoittelussa pyritään maastonmuotojen huomioon ottamiseen sekä luomaan vaihtelevia rakennusten ja kasvillisuuden rajaamia katutiloja.

Omakotialue C

Stenbackan tilakeskuksen osalta on sovittu alueen asemakaavoittamisesta 18.12.2000 tehdyn maakaupan yhteydessä. Alueen muut tilat on kaavasuunnittelun myöhemmässä vaiheessa rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Tuusulanjoentien eteläpuoleiset pelto- ja metsäalueet on myös rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja liikenneverkkoon, rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

OSALLISET

Kaavan osallisia ovat mm.

Kaava-alueen maanomistajat ja naapurit
Lähialueen asukkaat
Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset
Elisa
Fortum Sähkönjakelu Oy
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
Maakuntamuseo
Museovirasto
Tuusulan seudun vesilaitos
Uudenmaan liitto

SUUNNITTELUVAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU

Luonnos	Kaavoituslautakunta Kunnanhallitus	13.6.2006 hyväksytty 19.6.2006 hyväksytty
	nähtävillä (MRA 30§) -mielipiteet	21.7-4.9.2006
Ehdotus	Kaavoituslautakunta	8.11.2006 hyväksytty
	Kaavoituslautakunta Kunnanhallitus	23.9.2009 hyväksytty 11.1.2010 hyväksytty
	nähtävillä (MRA 27§) yleisötilaisuus -muistutukset	21.1 - 22.2.2010 2.2.2010
Hyväksyminen	Kaavoituslautakunta Kunnanhallitus Valtuusto	Elokuu 2010 Syyskuu 2010 Lokakuu 2010
Valitukset	Helsingin hallinto-oikeus	
Voimaantulo	Valitusajan jälkeen	Joulukuu 2010

TIEDOTUS

Maanomistajille ja luonnosvaiheesta eteenpäin myös rajanaapureille tiedotetaan kaavan etenemisestä kirjeitse. Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä.

SUUNNITTELIJAT

luonnosvaihe:
arkkitehti Anneli Lyytikkä / Ympäristösuunnittelu OK

ehdotus- ja hyväksymisvaihe:
Antti Heikkilä / Tuusulan kunta, kaavoitus p. 09-8718 3517, antti.heikkila@tuusula.fi