

HÖGBERGINMÄEN ASEMAKAAVA (3555)

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?



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

1. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

kaavasuunnittelija Petteri Puputti
040 314 3515
petteri.puputti@tuusula.fi

kaavoituspäällikkö Asko Honkanen
040 314 2012
asko.honkanen@tuusula.fi

käyntiosoite: Hyryläntie 16, 3. kerros, C-siipi
postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Maantiekylän kunnanosaan, Kulomäentien nykyisen työpaikka-alueen länsipuolelle, Haarakaaren pohjoispuolelle. Asemakaava-alueeseen kuuluu kaksi vierekkäistä, kunnan omistamalla maalla(RN:o 5:194) olevaa, aidattua ulkovarastointikenttää sekä ulkovarastointialueen reunustalla oleva metsäkaistale. Suunnittelualue on kooltaan noin 1,3 ha. Suunnittelualueen rajaus on ohjeellinen.



Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueesta koillisesta katsottuna. ©Tuusulan kunta.

3. ALOITE

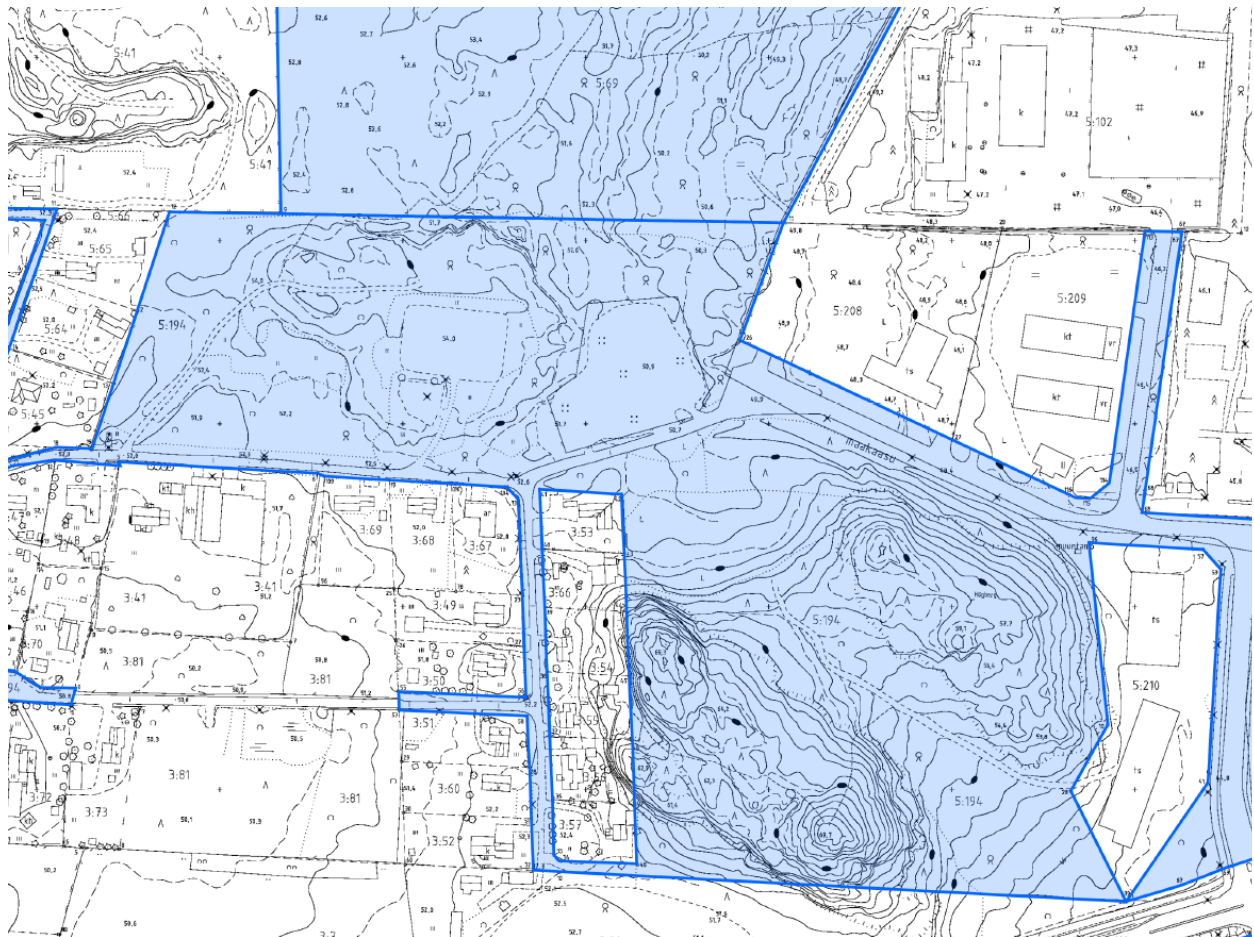
Alueen kaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Tarve Kulomäentien työpaikka-alueen laajentamiselle on syntynyt kunnan työpaikatonttien tarjonnan lisäämisestä. Hanke on kunnan kaavoitussuunnitelman 2015–2019 mukainen kärkihanke.

4. TAVOITTEET

Kunnan tavoitteena on selvittää mahdollisuudet laajentaa työpaikka-aluetta länteen. Tavoitteena on vahvistaa alueen roolia seudullisesti merkittävänä työpaikka-alueena. Suunnittelussa tulee huomioida alueen sijainti pohjavesialueella sekä asutuksen läheisyydessä. Lisäksi asemakaavalla tutkitaan onko Haarakaaren läpiajoa asuinalueen ja työpaikka-alueen välillä tarpeen rajoittaa.

5. MAANOMISTUS

Kaava-alue on Tuusulan kunnan omistuksessa.



Kuva 3. Maanomistuskartta. Kunnan maanomistus on osoitettu sinisellä.

6. KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja Lden 60 dB lentomelualueutta. Suunnittelualue on osittain pohjavesialueella(pv).

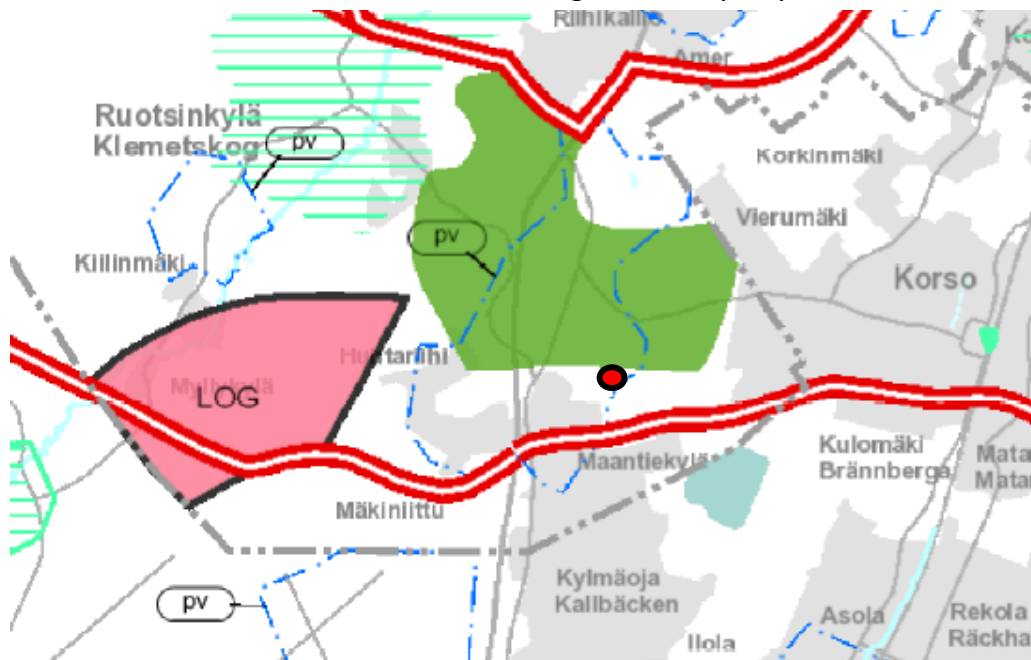


Kuva 4. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 2013.

© Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos 05/2012

Vaihemaakuntakaavat

Luonnosvaiheessa olevan Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tavoitteena on mm. osoittaa tavaraliikenteen järjestämiselle tarpeelliset aluevaraukset. Tuleva Kehä IV (Kulomäentie) on osoitettu vaihekaavassa vaihtoehtoisena logistiikan tieyhteytenä.

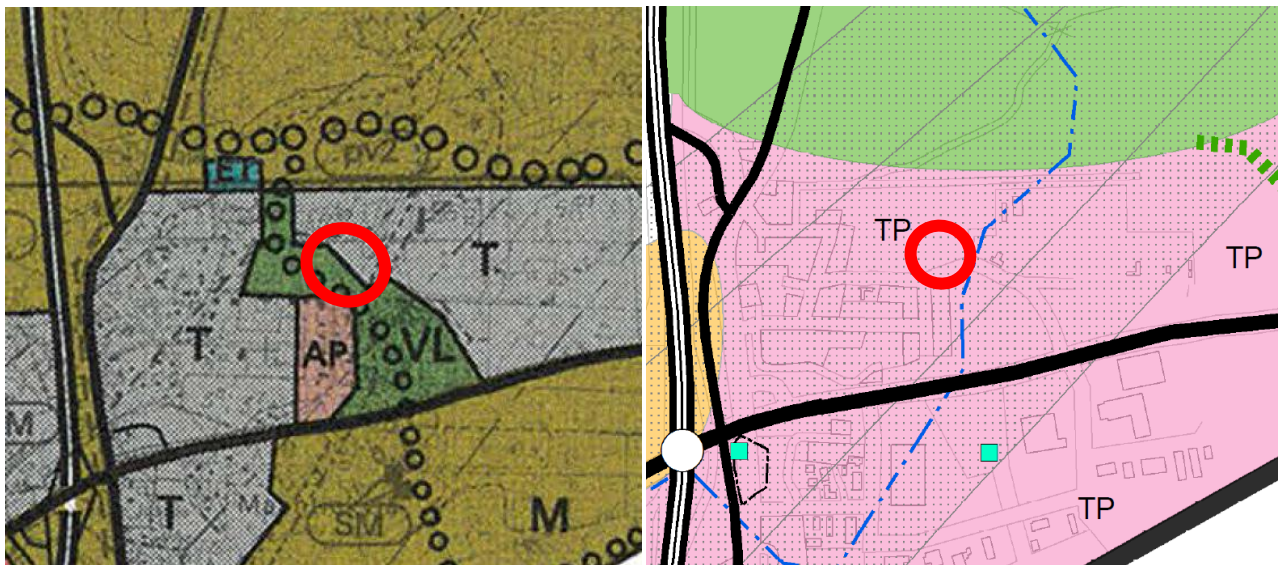


Kuva 5. Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton **Tuusulan yleiskaava 2010**, jossa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena(T) ja lähivirkistysalueena(VL). Alueen läpi on osoitettu kunnan sisäisen ulkoilun pääreitti(palloveiva).

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. Högberginmäen alue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa työpaikka-alueena(TP).

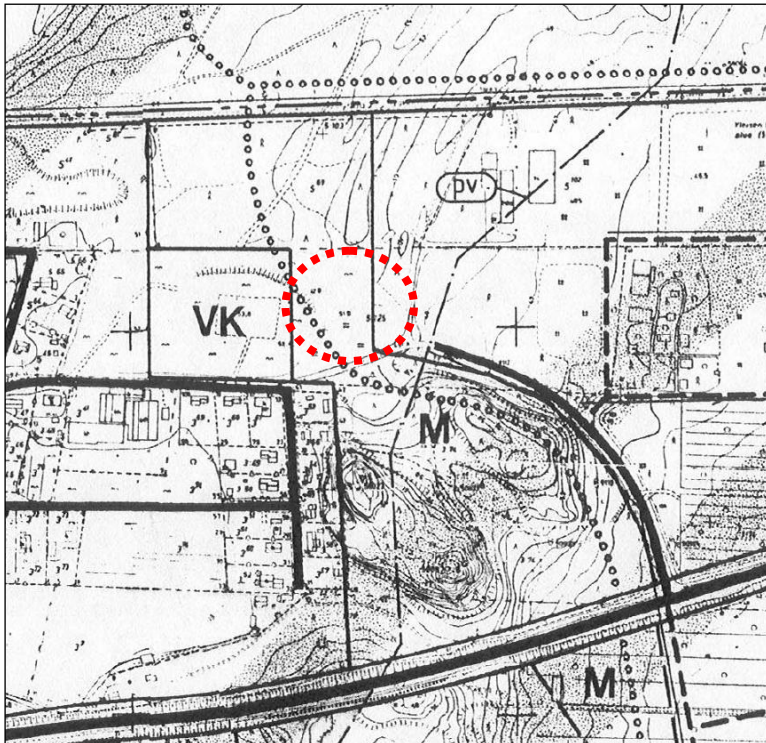


Kuvat 6 ja 7. Ote oikeusvaikutuksettomasta Tuusulan yleiskaava 2010:stä ja Tuusulan yleiskaava 2040 kaavaluonnoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ovaalilla.

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Maantiekylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava**. Osayleiskaavassa alue on osoitettu aluevarauksella maa- ja metsätalous, asuminen (M), jota koskee kaavamääräys: *Nykyinen maankäyttö, maa- ja metsätalous, asuminen. Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla. Osayleiskaavan mukaan lentomelun määrä rakennuspaikan kohdalla on yli 60 dB. Rakentamisessa tulee ääneneristävyyden lentomelua vastaan olla 40 dB.*

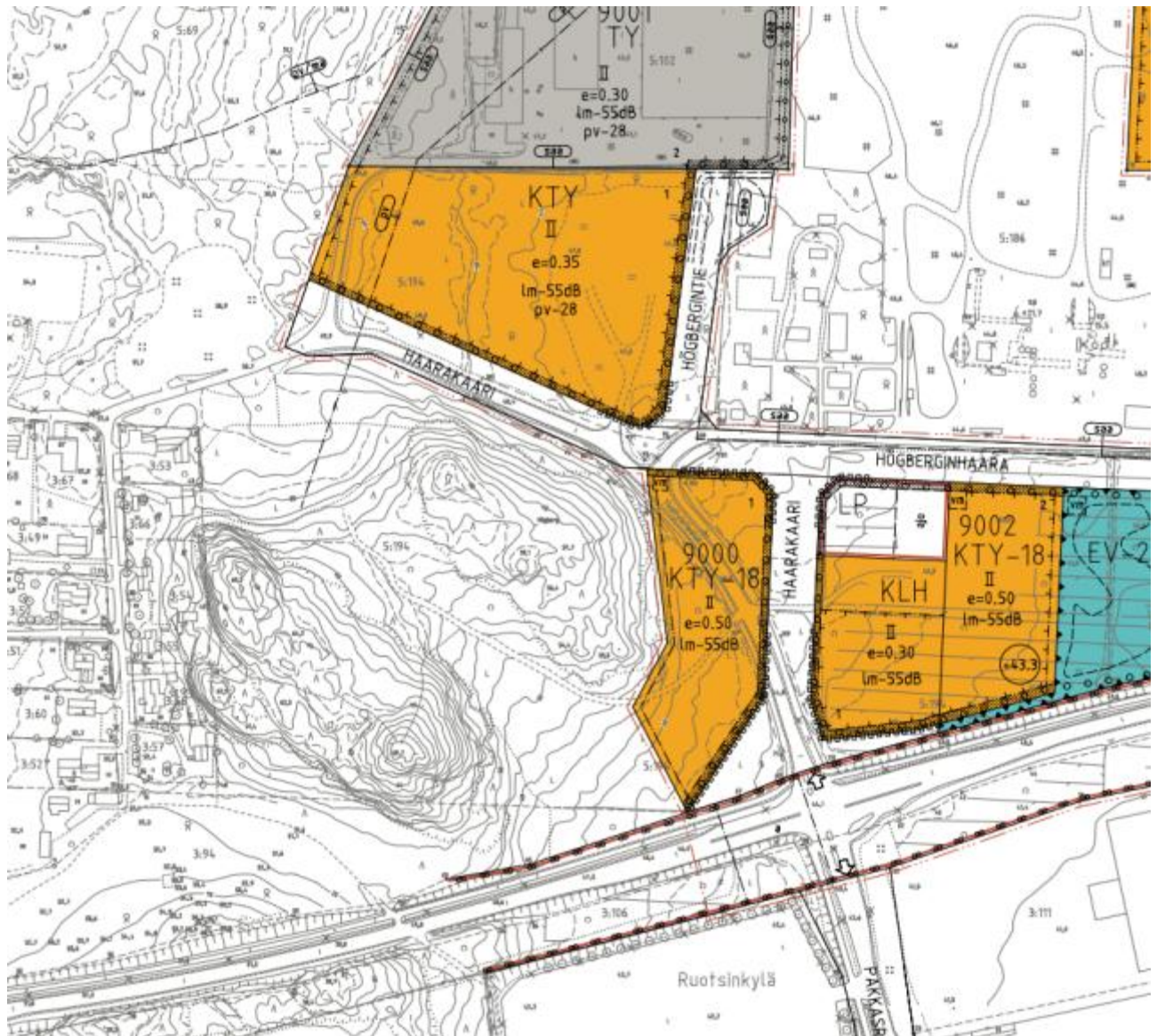
Osa suunnittelualueesta on osoitettu aluevarauksella poikkeusluvin rakennettua teollisuutta(TP8), jossa vapaat alueet ovat maa- ja metsätaloustaloudessa. Suunnittelualueen vieressä on leikkikenttä-alueeksi(VK) osoitettu alue. Suunnittelualue on osoitettu pohjavesialueen alueenosamerkinnällä (pv). Suunnittelualueen läpi on osoitettu ulkoilureitti(palloveiva).



Kuva 8. Kaavaote Maantiekylän oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella **ei ole** voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu itäosasta Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavaan (Kaava 3424. KV 16.6.2008 § 101). Suunnittelualueeseen rajautuva korttelinosa 9001 on osoitettu *toimitilarakennusten korttelialueena* (KTY). Kaava-alueeseen rajautuu myös *katualuetta*(Haarakaari). KTY –korttelinosan tehokkuusluku on $e=0.35$ ja kerrosluku on II. Korttelia koskevat seuraavat kaavamerkinnot: *veden hankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue* (pv-28) sekä lentokonemeluvyöhyke (lm-55dB). Lisäksi korttelin jakaa pohjois-eteläsuunnassa *pohjaveden muodostumisalueen* raja (pv). Korttelin eteläosassa kulkee katualueen myötäisesti *istutettavan alueen osa*(pisterasterikuvio) sekä *istutettava puurivi*(linjassa olevat ympyrät).

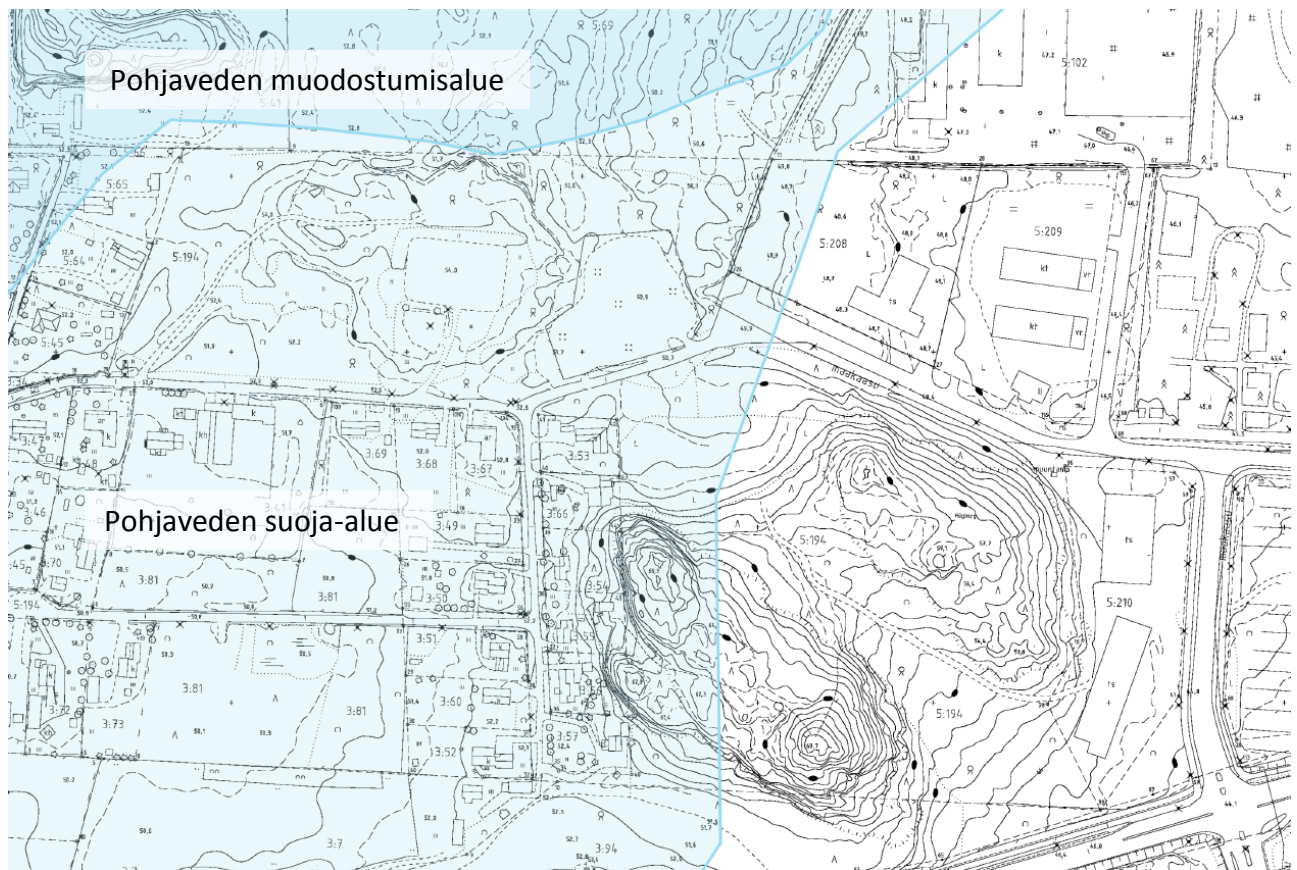


Kuva 9. Kaavaote Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavasta.

7. LAADITUT SELVITYKSET JA LUONNONOLOT

Pohjavesi

Suunnittelualue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Pohjaveden muodostumisalue on asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Pohjavesialueet on osoitettu alla olevassa karttaotteessa(kuva 10).

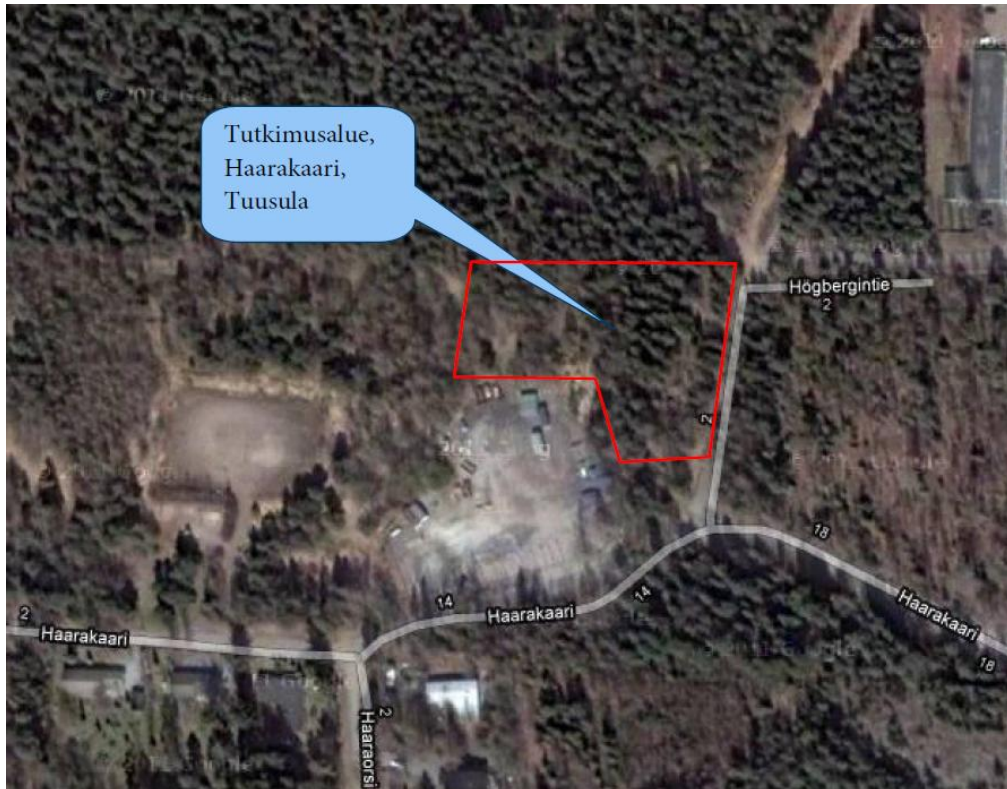


Kuva 10. Karttaote pohjavesialueista.

Pilaantuneet maa-alueet

Tuusulan kunnan omistamalta ja Fin-Seula Oy:lle vuokratulta määräalalta 858-411-5-194 löytyi jätettä ja jätteen sekaista täyttömaata alueen pintamaiden kuorinnan yhteydessä. Kohde sijaitsee pohjavesialueella ja alueelle tehtiin ympäristötekniset tutkimukset vuonna 2011 maaperän haitta-ainepitoisuuden ja jätteen määrän selvittämiseksi.

Raportissa todettiin, että vaikka kohteeseen jäävässä maaperässä on pieniä määriä jätettä, ei siinä tutkimusten perusteella ole kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Myös savitäyttö on osin jätteen-sekaista. Maaperästä havaittu jäte on lähinnä elintarvikkeiden käärepapereita, betonia, tiiltä ja yksittäisiä muita jätekappaleita. Jätteiden ei katsota aiheuttavan haittaa ympäristölle tai terveydelle. Maan poistamisen/vaihtamisen sen sisältämän pienen jätemäärän vuoksi ei ole katsota olevan tarpeen. Raportin on laatinut Environment Oy.



Kuva 11. Ympäristöteknisen tutkimuksen tutkimusalue.

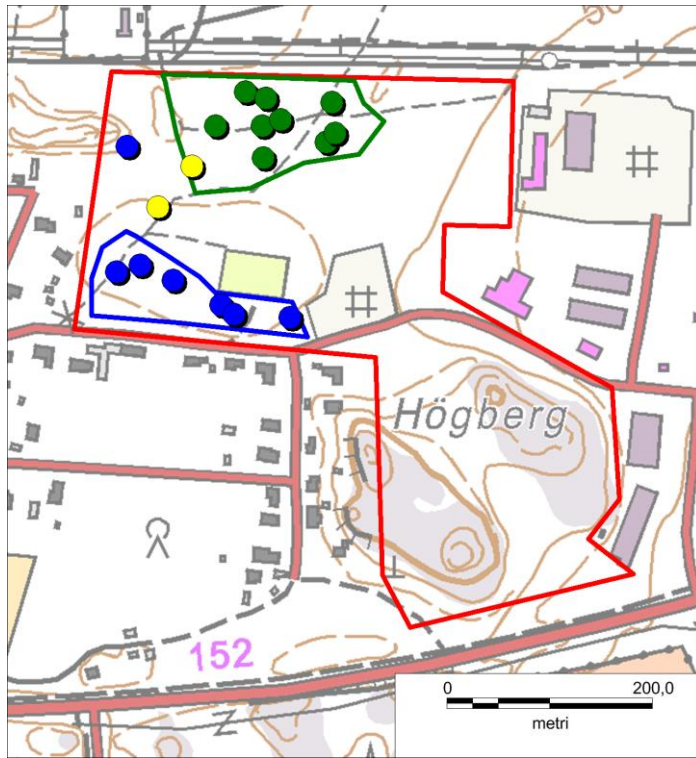
Luontoselvitys

Tuusulan kunta tilasi keväällä 2014 Högbergin alueen luontoselvityksen Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä. Selvitystä käytetään asemakaavoituksen tausta-aineistona. Toimeksiantoon kuului keväällä tehty liito-orava- ja pesimälinnustoselvitys, kesällä tehty perhostarkastelu ja lepakkoselvitys sekä kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventointi.

Selvityksen mukaan työpaikka-alueen laajennusalueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaan suojeltavia kohteita eikä metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei myöskään todettu uhanalaisia olevan eläin- ja kasvilajeja tai niille sopivia elinympäristöjä.

Selvityksessä ei todettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (luokan I kohteet; ks. Suomen Lepakkotieteellinen yhdistys 2012). Arvoluokan II kohteeksi (tärkeä ruokailualue) katsottiin mäntyvaltainen metsäkuvio luontoselvitysalueen pohjoisreunalla (kuva 11, vihreällä rajattu alue). Alue ei kuulu asemakaavoitettavaan alueeseen. Arvoluokkaan III kuuluvaksi alueeksi selvityksessä luokiteltiin Haarakaari-nimisen kadun pohjoisreunalla sijaitseva pohjanlepakoiden saalistusalue (kuva 11, sinisellä rajattu alue). Saalistusalue rajautuu laadittavaan kaava-alueeseen.

Kaava-alueen läheisyyteen on lisäksi aiemmin tehty luontoselvitys Kulomäentyöpaikka-alueen asemakaavoituksen yhteydessä vuonna 2006.



Kuva 12. Vuoden 2014 lepakkoselvityksen havaintojen paikat. Sinisillä ympyröillä on merkitty pohjanlepakkohavainnot, vihreillä viiksi-/isoviikisiippahavainnot ja keltaisilla ympyröillä siippalajista tehdyt havainnot. Luokan II lepakkoalue on rajattu vihreällä ja luokan III alue sinisellä viivalla.

Huom! Luontoselvitysalueen punainen rajaviiva ei ole sama kuin asemakaava-alueen raja.

8. 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. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan soveltuvat menetelmät. Menetelmien valinta ratkaistaan tapauskohtaisesti. Vaikutusten arviointi liitetään osaksi kaavaselistusta ja arviointia korjataan tarpeen mukaan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella.

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön joko ottamalla yhteyttä suunnittelijaan tai jättämällä kirjallisen muistutuksen kaavan nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun kuluessa arvioitavia kaavan vaikutuksia ovat mm.:

- vaikutukset kunnan elinkeinorakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen
- vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön
- vaikutukset luontoon
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset pintavesiin

9. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alla olevaa osallisten luetteloa 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
- Tuusulan kunta
 - Kunnan eri hallintokunnat: mm. Maankäyttö- ja karttapalvelut, Tekninen lautakunta, Rakennuslautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, elinkeinoneuvottelukunta
- Muut
 - Elisa Networks, Fortum Power and Heat Oy, Fortum Sähkönsiirto Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

10. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

Kuulutukset

Ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. 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.

11. SUUNNITTELUVAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU

