

JOUHISARANTIE, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS nro 3480

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 Etelä-Tuusulassa, Vaunukankaan kunnanosassa Nahkelantien pohjoispuolella noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Tuusulan keskuksesta linnuntietä. Lännessä kaava-alueita rajaa Ohdakietien varteen rakentunut asemakaavoittamaton pientaloalue. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu asemakaavoittamattomiin laajoihin metsäalueisiin. Idässä aluetta rajaa metsäalueiden lisäksi kaksi Voikukantien varteen pientaloilla rakennettua rakennuspaikkaa. Etelässä aluetta rajaavat asemakaavoitettu pientaloalue ja siihen liittyvät virkistysalueet. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 15 ha. Alueen rajaus ja pinta-ala muuttuvat ja tarkentuvat kaavatyön edetessä. Kaava-alueen viitteellinen rajaus on esitetty liitteessä 1 (Ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:5000).

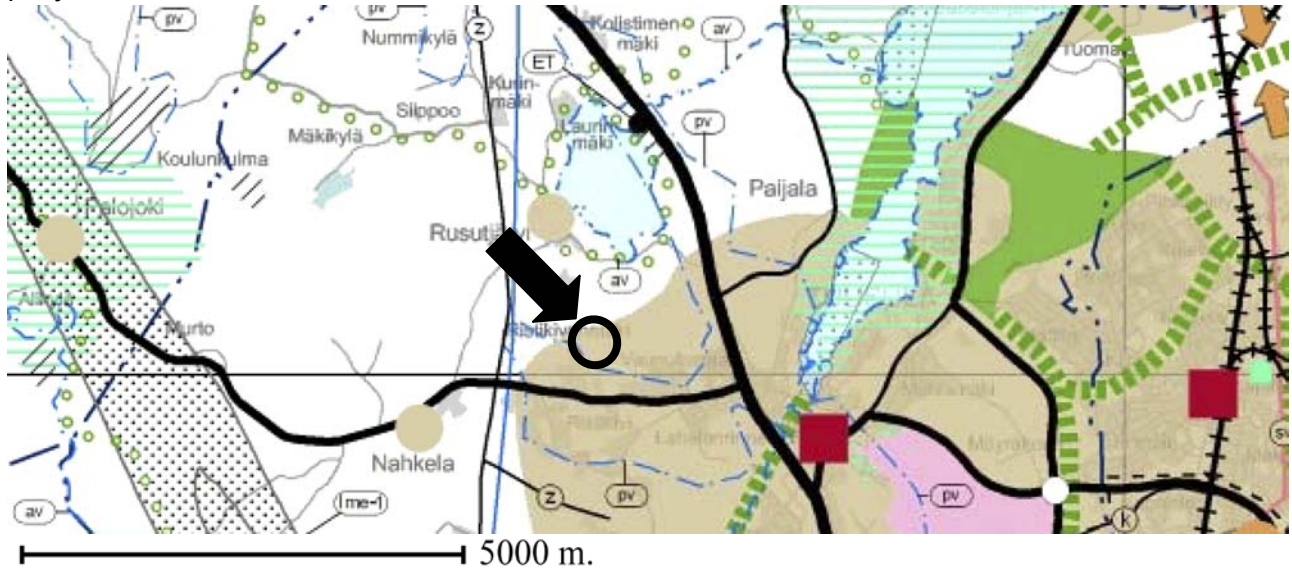
Alueella on yksi omakotitalo ja talousrakennus, jotka sijoittuvat kaavoitettavan alueen lounaisnurkkaan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 245 k-m². Muilta osin alue on rakentamatonta havupuuvältaista täysikasvuista sekametsää. Maastonmuodoiltaan alue on vaihteleva. Alueella on korkeuseroa noin 17 metriä. Maaston alimmat kohdat ovat noin tasolla +62 m ja korkeimmat kohdat tasolla +79 m. Alueella on muutamia puustoltaan ympäristöä avonaisempia ja maisemallisesti arvokkaita kallioalueita, jotka antavat alueelle vahvan ominaispiirteen. Aluetta ei ole listattu Tuusulan luontosuhteiltaan arvokkaisiin alueisiin Juhani Laamasen laatimassa Tuusulan luontoselvityksessä. Tarkemmin alueen maastonmuodot ja lähiympäristön nykytilanne ilmenevät liitteistä 1 ja 5. Kaava-alue sivuaa lounaassa ja etelässä Rusutjärven pohjavesialuetta.



2. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Uudenmaan maankuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alue rajautuu eteläpuolella pohjavesialueeseen.



Maakuntakaavaote

Yleiskaava

Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Siinä suunnittelualue on osoitettu pääosin virkistysalueeksi (V). Kaavamerkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa vapaaseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilupolkuja ja -teitä, ulkoiluun ja retkeilyyn liittyviä pienehköjä rakennuksia ja laitteita. Alueen metsänhoidossa tulisi ulkoilu ja retkeily ottaa huomioon (liite 2). Yleiskaavan tarkistustyö on tarkoitettu käynnistää vuoden 2009 aikana.

Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaava

Kunnanvaltuuston 9.4.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vaihekaava, joka koskee maa- ja metsätalous-, virkistys-, suojelu-, erityis- ja vesialuetta sekä tieverkkoa. Osayleiskaavassa muutosalue sijoittuu asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle. Alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Merkinnän mukaan alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Alueen metsät suositellaan hoitamaan ulkoilukäyttö huomioon ottaen. Suunnittelualueen eteläosaa koskee pohjavesialuumerkintä (pv-1), jonka mukaan alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Alueelle rakennettaessa tulee varmistaa pohjavesien laadun ja määrän säilyminen.



Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualan eteläosan kiinteistö- ja RN:ot 1:58, 1:91, 1:148, 3:32 ja 3:295 koskevat 13.3.1965 ja 12.6.2006 vahvistetut asemakaavat (kaavat nrot 3 ja 3425). Asemakaavoissa suunnittelualueeseen kuuluvat osat em. kiinteistöistä on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi (liite 3).

3. MAANOMISTUS

Kaava-alueen kiinteistöt RN:ot 1:148, 5:63 ja 5:117 ovat yksityisessä omistuksessa. Muilta osin kaavoitettavan alueen omistaa kunta. Yksityisen maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset ja ne on hyväksytty kunnanhallituksessa. Osapuolia sitovat maankäyttö- ja rakennuslaki, kun asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kaavoituslautakunnassa.

4. VIREILLETULO

Jouhisarantien asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Alueen asemakaavoitustyö on kaavoituksen vuoden 2009 työohjelmassa joka on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 4.2.2009 § 7, ja vahvistettu kunnanhallituksessa 2.3.2009 § 102. Jouhisarantien asemakaava ja asemakaavan muutos tulee vireille tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

5. TAVOITTEET

Kaavoitustyön tavoitteena on kasvattaa kunnan pientalotonttivarantoa Etelä-Tuusulassa ja siten mahdollistaa valtuuston asettaman kunnan kasvutavoitteen toteutuminen. Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus osoitetaan asuntorakentamiseen. Lisäksi alueita tullaan osoittamaan virkistys- ja katualueiksi. Tontit pyritään sijoittamaan alueen luontoarvoja säästämällä siten, että alueesta syntyy viihtyisiä ja luonnonläheinen kokonaisuus ja myös nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuudet säilyvät hyvinä.

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:

Hyrylän seudun omakotiyhdistys ry, Tuusulan Yrittäjät ry, Tuusula-Seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry

3. Viranomaiset:

Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Tiehallinto/Uudenmaan tiepiiri, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

4. Tuusulan kunta:

Rakennuslautakunta, Sosiaalilautakunta, Tekninen lautakunta, Kuntakehitys/Maankäyttö, kartta- ja paikkatieto, Ikäihmisten neuvosto, Hyrylän kehittämistoimikunta

5. Muut:

TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Communications Oy, Fortum sähkösiirto Oy, Uudenmaan ympäristökeskus, Tuusulan seudun vesilaitos.

8. SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoite-aikataulu
Vireille tulo	Kuulutus	kesä 2009
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaetaan tiedoksi kaavoituslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä.	27.5. 2009 4.6.-22.6. 2009
Luonnos	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus 	syksy 2009
	Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti. <ul style="list-style-type: none"> • Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdes- sä ja kunnan ilmoitustaululla. • Alueen lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta kirjeitse. • Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti. • Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta. 	talvi 2009
	Kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi.	

Ehdotus	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus 	kevät 2010
	Asemakaavamuuosehdotus 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. • Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan pe- 	kevät 2010

	<p>rustellun kannanoton muistutukseensa.</p> <ul style="list-style-type: none">• Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta	
	<p>Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.</p>	kesä 2010
Asemakaava	<p>Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos</p> <ul style="list-style-type: none">• kaavoituslautakunta• kunnanhallitus• kunnanvaltuusto	syksy 2010
	<p>Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksensä.</p>	syksy 2010
	<p>Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla.</p>	syksy 2010

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.

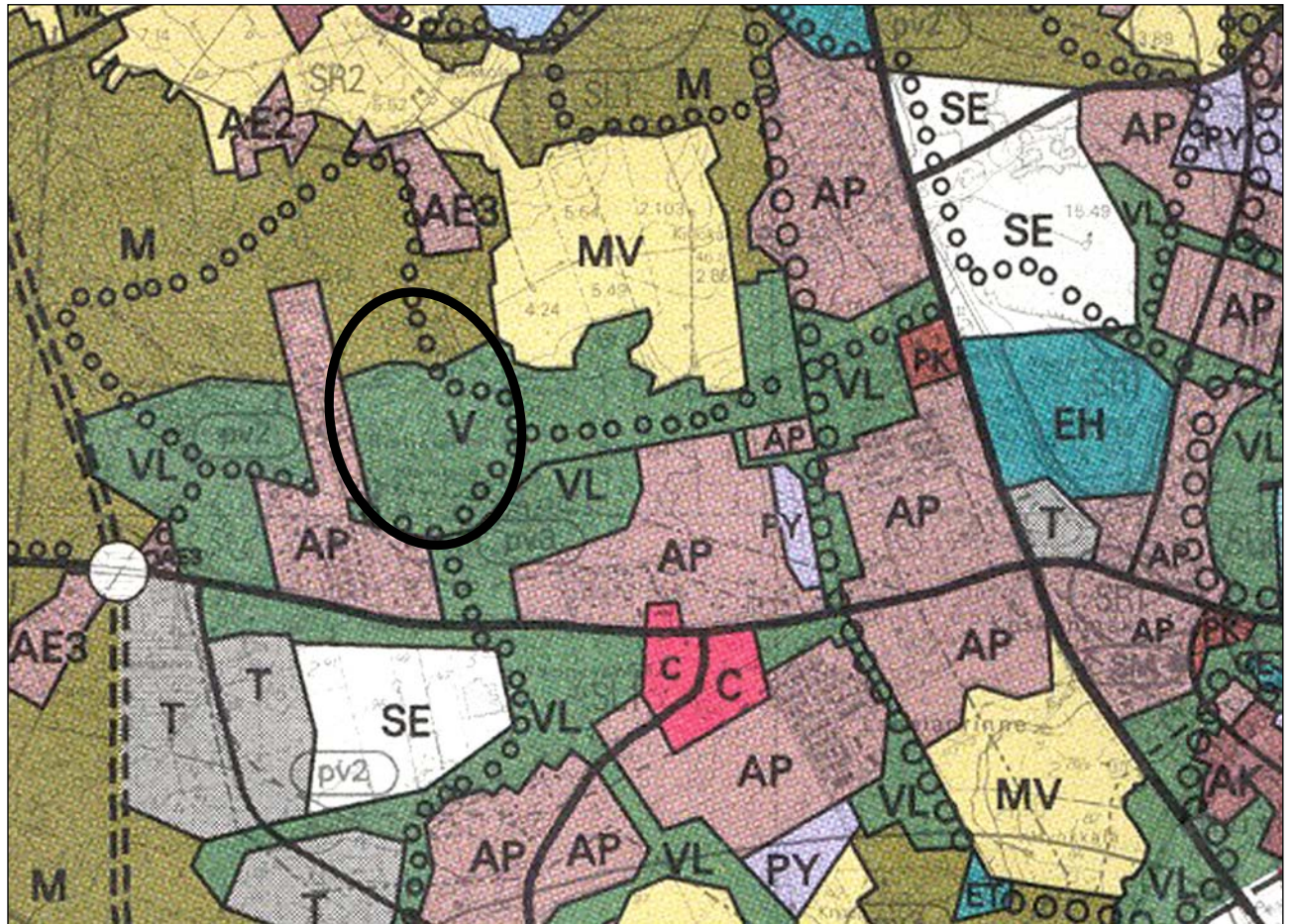
LIITTEET:

1. Ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:5000
2. Ote yleiskaavasta 2010 1:20000
3. Ote voimassaolevasta asemakaavasta 1:5000
4. Kunnallistekniset verkostot 1:5000
5. Rakennettu- ja luonnonympäristö 1:5000
6. Kunnan maanomistus 4.9.2008 1:5000

Lisätietoja kaavasta antaa:

kaavanlaatija: Veli-Pekka Ristimäki, kaavasuunnittelija
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 YLEISKAAVASTA 2010 1:20000



Pientalovaltainen asuinalue

Alue on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen. Alueella voidaan sallia rajoitetusti enintään kaksikerroksisten pientalojen rakentaminen. Alueelle voidaan sallia pienehköjen asuinympäristöä häiritsemättömien työtilojen rakentaminen.



Virkistysalue

Alue on tarkoitettu pääasiassa vapaaseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilupolkuja ja -teitä, ulkoiluun ja retkeilyyn liittyviä pienehköjä rakennuksia ja laitteita. Alueen metsänhoidossa tulisi ulkoilu ja retkeily ottaa huomioon.



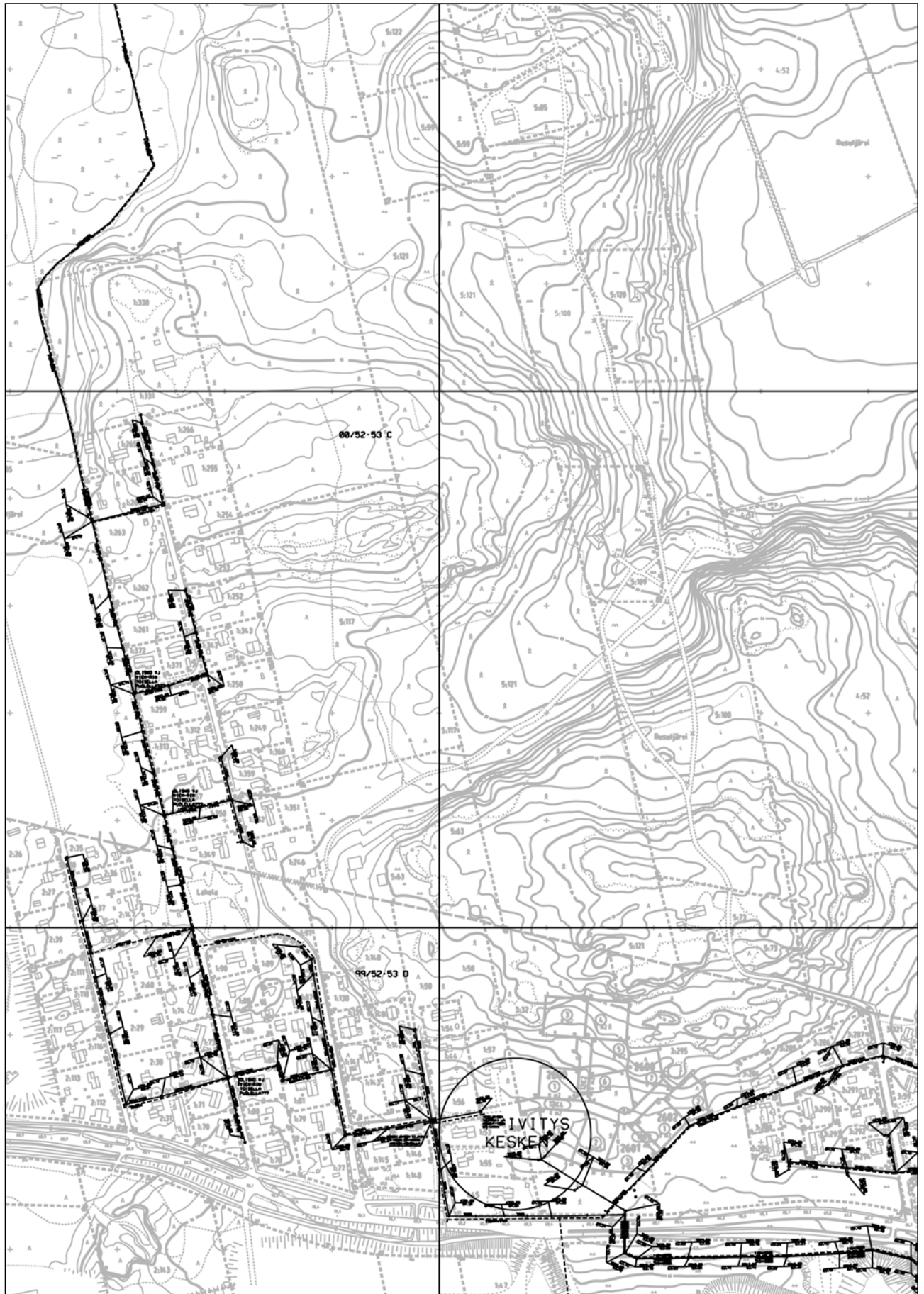
Maa- ja metsätalousalue

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maatalouteen liittyen rakennuspaikalle voidaan sijoittaa kaksi erillistä asuinrakennusta. Asuinrakennukseen saa sijoittaa pääsääntöisesti yhden asunnon. Alueelle voidaan rakentaa lisäksi haja-asutusmaisesti yhden perheen pientaloja ja asumiseen liittyviä ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja. Rakennetuilla rakennuspaikoilla voidaan suorittaa peruskorjauksia, laajennuksia ja uudelleen rakentamista. Alueelle muodostettavien rakennuspaikkojen tulisi ensisijaisesti sijoittua olemassa oleviin tilakeskuksiin ja toissijaisesti maastollisesti ja maisemallisesti sopiviin kohtiin. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 10 000 m². Rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan. Rakennuspaikoilla tulee suosia pihapiirin muodostumista rakentamisen, aitojen sekä puu- ja pensasistutusten avulla. Taaja-asutuksen muodostamisesta säädetään rakennuslain 5 §:ssä. Alueelle sijoittuvat ulkoilu- ja virkistysreitit tulee säilyttää vapaina rakentamiselta.

OTE VOIMASSAOLEVASTA ASEMAKAAVASTA 1:5000



KUNNALLISTEKNISET VERKOSTOT 1:5000



RAKENNETTU- JA LUONNONYMPÄRISTÖ 1:5000 (KUVA ON VUODELTA 2006)

