MIKKOLANTIE, ASEMAKAAVAN MUUTOS, NRO 3479

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.

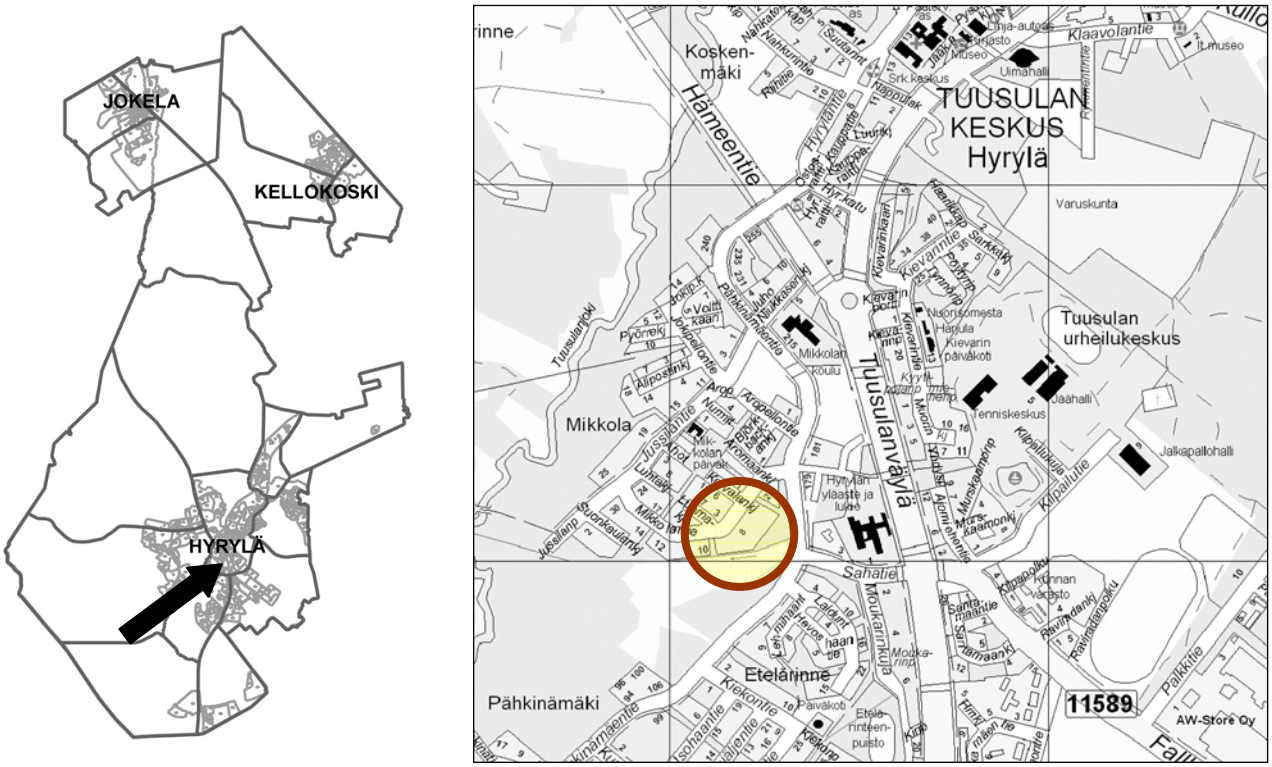
1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Hyrylän kylässä, Tuusulan keskustan eteläpuolella olevalla Mikkolan asuinalueella, korttelissa 32072. Etäisyyttä Tuusulan keskustaan on noin kilometri. Alue rajautuu luoteessa Mikkolantiehen ja sen pohjoispuolella olevaan rakennettuun pientaloalueeseen. Koillisessa aluetta rajaa Mikkolantien kaakkoispuolelle sijoittuva asemakaavanmukaisesti rakennettu rivitalotontti. Idässä ja lännessä alue rajautuu kunnan omistamiin puistoalueisiin ja etelässä loivasti länteen viettävään peltoalueeseen. Kaava-alueen rajaus on esitetty tarkemmin selostuksen liitteessä 2 (Ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:2000).

Muutosalueen tonteilla (nrot 32072-3 ja 32072-4) on neljä voimassaolevan asemakaavan mukaisesti rakennettua harjakattoista yksikerroksista rivitaloa sekä yksi talousrakennus. Alue on rakennettu 1980-luvun puolivälissä. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 1350 k-m² on käytetty 1333 k-m². Katuliittymä ja kulkuyhteydet alueelle ovat Mikkolantien varresta.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Rakentamattomilla tontinosilla on pensasistutuksia ja nuorta puustoa. Alueen rakentamattomassa länsikulmassa puusto muodostaa pienen metsikön. Tarkemmin alueen ja lähiympäristön nykytilanne ilmenee selostuksen liitteestä 6 (Rakennettu- ja luonnonympäristö 1:2000).

Kaava-alueen pinta-ala on 8462 k-m². Alueen rajaus ja pinta-ala saattavat muuttua kaavatyön edetessä.

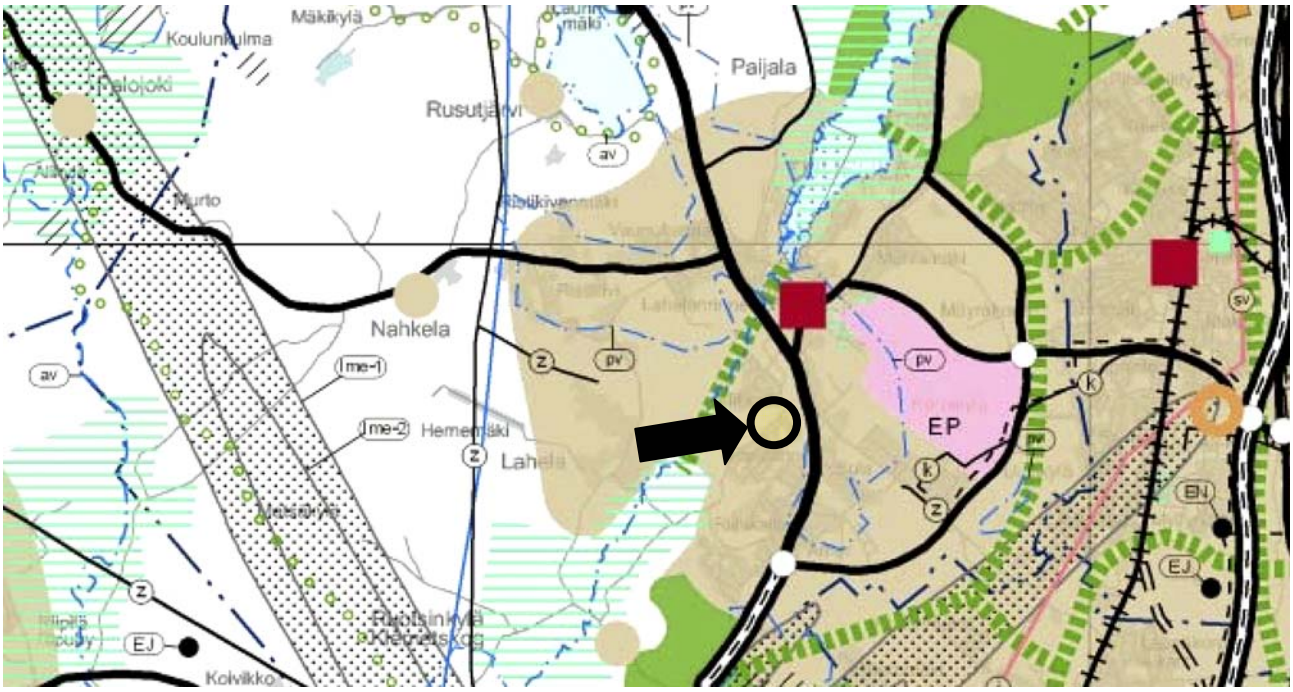


Alueen sijainti

2. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Uudenmaan maankuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.



Maakuntakaavaote

Yleiskaava 2010

Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Siinä suunnittelualueen tontit on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Kaavamerkinnän mukaan alue on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen. Alueella voidaan sallia rajoitetusti enintään kaksikerroksisten pientalojen rakentaminen. Alueelle voidaan sallia pienehköjen asuinympäristöä häiritsemättömien työtilojen rakentaminen. Suunnittelualueen ja Pähkinämäentien välissä oleva puistoalue on yleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuintoalueeksi (AK) (liite 2). Yleiskaavan tarkistustyö on tarkoitus 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 asemakaavoitetulle alueelle (viivoitettu). Alueen eteläpuoliselle peltoaukean pohjoisrajalle on osoitettu ulkoilureitti. Pähkinämäentie joka sivuaa aluetta itäpuolella, on merkitty kokoojakaduksi. Ote Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaavasta on selostuksen liitteessä 3.

Asemakaava

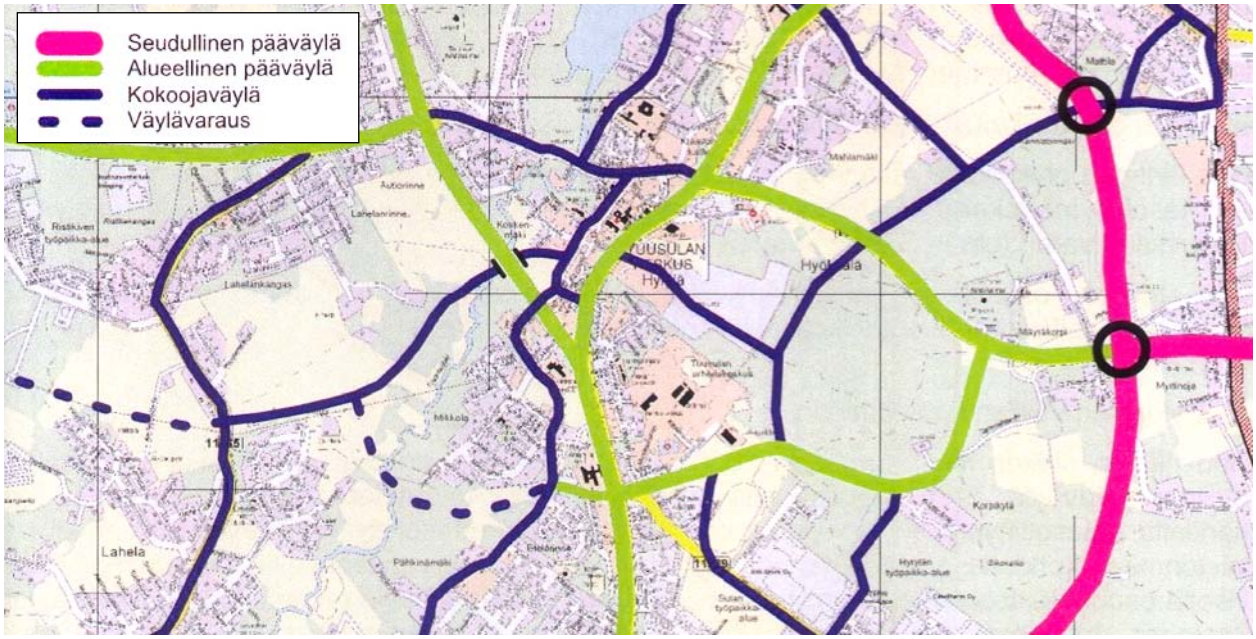
Muutosaluetta koskee 9.12.1976 vahvistettu Mikkolan alueen asemakaava (kaava nro 36). Asemakaavassa kortteli 32072 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Rakennusoikeus on merkitty asemakaavan ohjeellisten tonttien väljille rakennusaloille kullekin erikseen. Muutosalue muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista (nrot 32072-3 ja 32072-4) ja rakennusoikeutta muutosalueella on yhteensä 1350 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaavamerkinnän mukaan korttelialueella tulee kullakin huoneistolla olla itsenäinen uloskäyntinsä ja ainakin yhdellä rakennuksen sivulla huoneiston omassa käytössä oleva välittömästi

huoneistoon liittyvä piha-alue, jolle tulee päästä ulkoa yhteisessä käytössä olevan rakennuspaikan osan kautta. Korttelialueella on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Korttelialueella ei kuitenkaan saa pysäköidä raskasta ajokalustoa. Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä liikenteeseen, pysäköintialueeksi tai leikki- ja oleskelupaikoiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Mikäli rakennuspaikat aidataan, tulee kortteleittain noudattaa yhtenäistä aitaamistapaa kunnan antamien ohjeiden mukaan. Ote voimassaolevasta asemakaavasta on esitetty selostuksen liitteessä 4.

3. MUUT ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys

Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys (Tuusulan kunta, Uudenmaan tiepiiri, Linea konsultit 2007) on kannanotto Tuusulan tieverkon pääväylien kehittämisen etenemispolusta vuoden 2030 tavoitetilanteeseen saakka. Selvitys on tehty lähtökohdaksi Hyrylän itäisen ohitustien yleissuunnitteluprosessille. Selvityksessä on mm. tarkasteltu tieverkon pitkän aikavälin kehittämishankkeita Tuusulan keskustan maankäytön kasvaessa. Alla olevassa kuvassa on esitetty selvitystyön yhteydessä laadittu Tuusulan keskusta itäosan tavoiteverkko 2030. Tavoiteverkon mukaan alueellisia pääväyliä ei ole osoitettu kaava-alueen lähiympäristöön. Kuvassa on esitetty itä-länsi suuntainen kokoojakatuvaraus Sahatien jatkoksi. Katkoviivalla osoitettu varaus kulkee Mikkolantien kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevan peltoalueen kautta, ylittää Tuusulanjoen ja yhtyy Lahelan orteen Lahelanniityn asuinalueen itäpuolella. Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys on kokonaisuudessaan luettavissa kunnan internet-sivulla osoitteessa: *http://www.tuusula.fi/liitetiedostot/materiaali_edit/7352.pdf*



Tuusulan keskustan itäosan tavoiteverkko 2030. *(kuva: Tuusulan keskusta tieverkkoselvitys, 2007)*

4. MAANOMISTUS

Muutosalueen kiinteistöt Mikkolanrinne RN:o 1:718 ja Mikkolanrinne I 6:352 omistaa Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy. Tuusulan kunnan ja Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n välinen kaavoituksen käynnistämissopimus on tehty 6.4.2009 ja se on hyväksytty kunnanhallituksessa 6.4.2009 §184 (liite 11). Osapuolia sitova maankäyttösopimus tehdään, kun kaavoituslautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VIREILLETULO

Mikkolantien asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajan Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n aloitteesta. Hanke on mainittu vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa ja se on mukana

vuoden 2009 kaavoituksen työohjelmassa. Mikkolantien asemakaavanmuutos tulee vireille tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Tuusulan kunnanvaltuusto on linjannut kunnan asukasluvun tavoitteelliseksi kasvuvauhdiksi 2 %. Tämä edellyttää uusien alueiden rakentamisen lisäksi myös olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamista. Kuntastrategiassa tavoitteeksi on asetettu mm. kunnan keskustojen kehittäminen ja taajamarakenteen tiivistäminen keskusta-alueilla.

Mikkolantien asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopeutuva täydennysrakentaminen. Muutosalueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenneverkossa puoltaa em. tavoitteita. Alueelle soveltuva rakentamisen tehokkuus määritellään kaavatyön yhteydessä. Tavoitteiden mukainen asemakaavan muutos toteutuessaan tiivistää nykyistä taajamarakennetta ja hyödyntää olemassaolevia tie- ja kunnallisteknisiä verkostoja.

Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.

7. SUUNNITTELUN AIKATAULU

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt tammikuussa 2009.

8. 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. Vaikutusarvioinnit 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.

8. OSALLISET

1. Kaava-alueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat ja yritykset.
2. Alueella toimivat yhdistykset:
   Tuusulan itäinen Omakotiyhdistys ry, Tuusulan Yrittäjät ry, Tuusula-Seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Kotiseutuyhdistys ry
3. Viranomaiset:
   Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto
4. Tuusulan kunta:
   Ympäristö- ja rakennuslautakunta, Sosiaalilautakunta, Tekninen lautakunta, Kuntakehitys/Maankäyttö, kartta- ja paikkatieto, Ikäihmisten neuvosto, Hyrylän kehittämistoimikunta, Tuusulan kunnan asuntotoimi
5. Muut:
   TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Communications Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Fortum Power & Heat, Tuusulan seudun vesilaitos.

9. SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoite-aikataulu
Vireille tulo	Kuulutus	28.1.2009
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaetaan tiedoksi kaavoituslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä.	4.2.2009 29.1.−16.2.2009
Luonnos	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus	17.3.2009, 29.4.2009 6.4.2009, 14.4.2009 4.5.2009
	Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti • Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. • Alueen maanomistajille ja lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta kirjeitse. • Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti. • Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.	14.5. −15.6.2009
	Kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi.	kesäkuu−elokuu 2009
Ehdotus	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus • kaavoituslautakunta	26.8.2009
	Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti • Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla. • Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. • Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa. • Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta	10.9 −12.10. 2009
	Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.	lokakuu 2009
Asemakaava	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos • kaavoituslautakunta	18.11. 2009
	Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kaavoituslautakunnan päätöksestä.	joulukuu 2009
Voimaantulo	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla.	tammikuu 2010

10. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

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

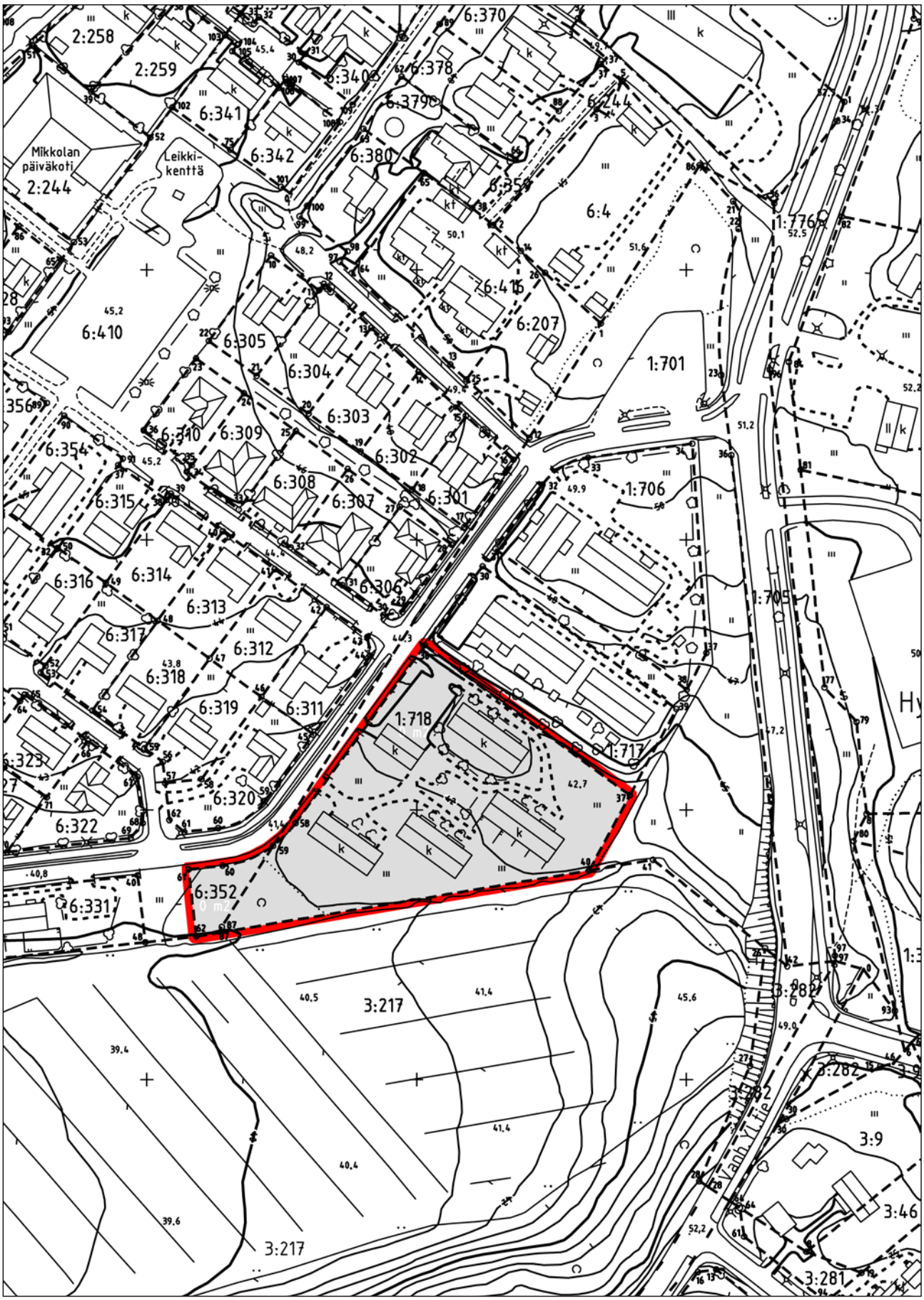
Osalliset voivat jättää luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti suunnittelijalle. Mielipiteiden toivotaan kuitenkin olevan kirjallisia. Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella arvioidaan tarvetta yleisötilaisuuden järjestämiseen ennen asemakaavaehdotuksen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

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

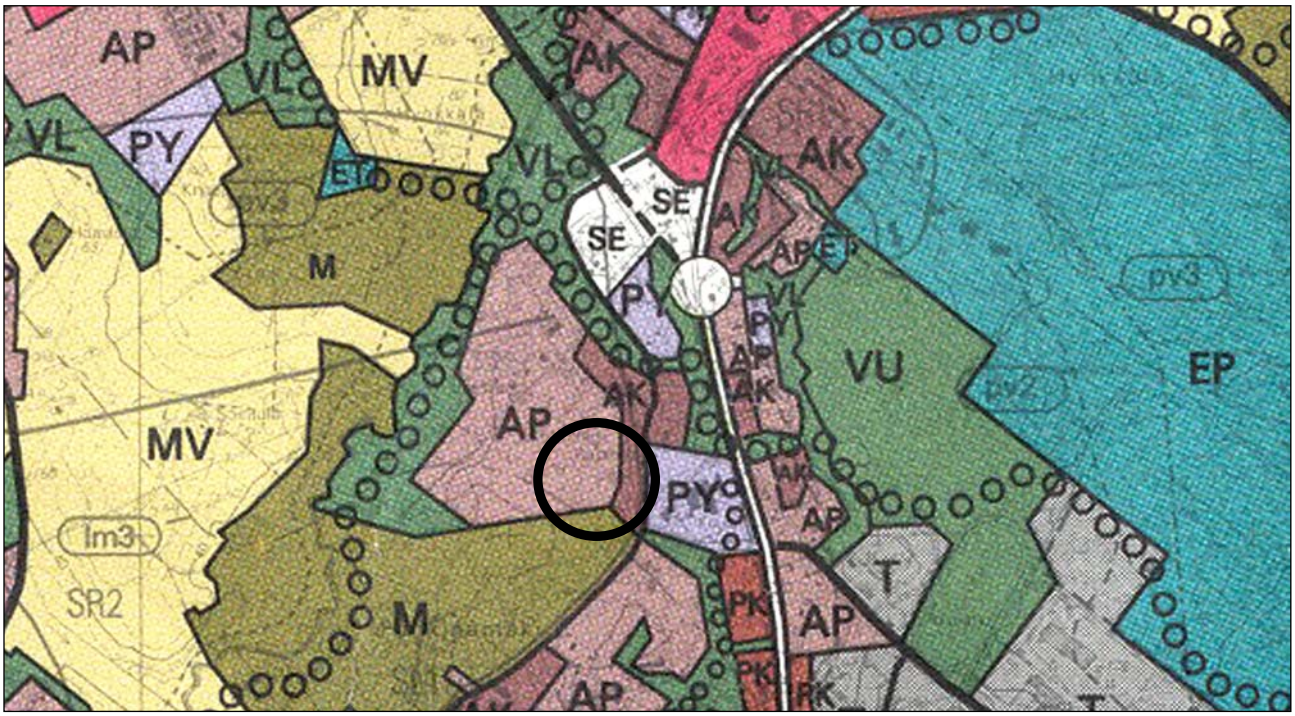
Lisätietoja kaavasta antaa:

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 POHJAKARTASTA JA ALUEEN RAJAUS 1:2000



OTE YLEISKAAVASTA 2010 1:20000



AP

Pientalovaltainen asuntoalue

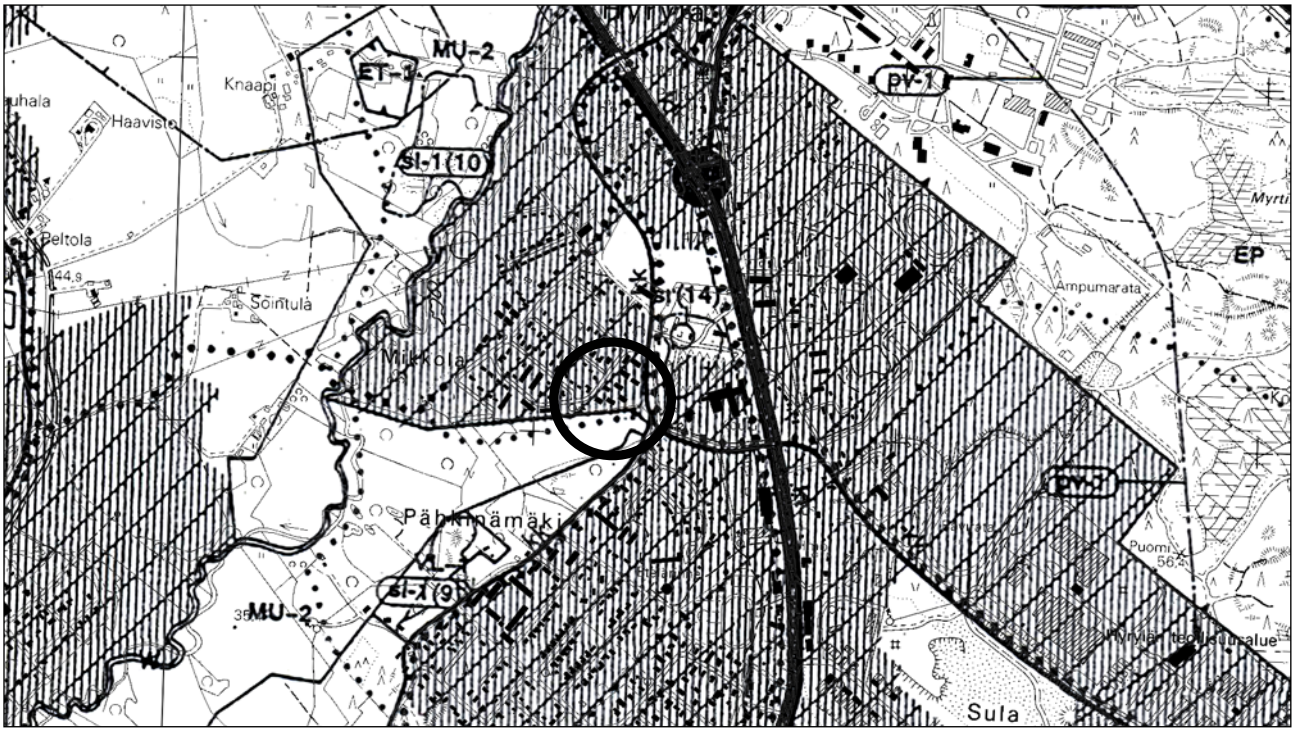
Alue on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen. Alueella voidaan sallia rajoitetusti enintään kaksikerroksisten pientalojen rakentaminen. Alueelle voidaan sallia pienehköjen asuinympäristöä häiritsemättömien työtilojen rakentaminen.

AK

Kerrostalovaltainen asuntoalue

Alue on tarkoitettu pienimittakaavaiseen asuinkerrostalojen rakentamiseen. Alueella voidaan sallia myös asuinpientalojen rakentaminen. Alueelle voidaan sallia pienehköjen asuinympäristöä häiritsemättömien työtilojen rakentaminen.

OTE HYRYLÄN LAAJENTUMISSUUNNAT OSAYLEISKAAVASTA 1:20000



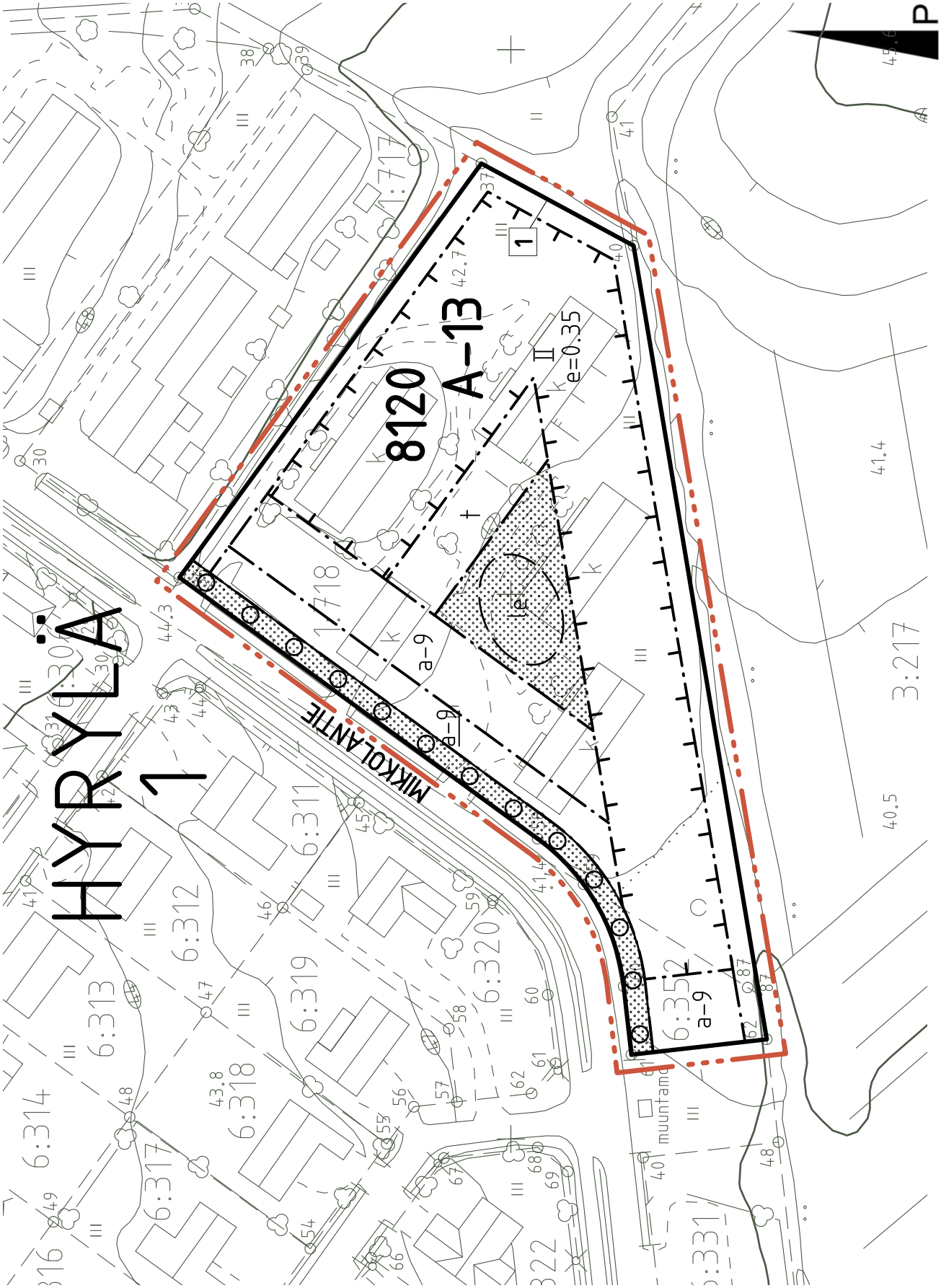
OTE VOIMASSAOLEVASTA ASEMAKAAVASTA 1:2000

KUNNALLISTEKNISET VERKOSTOT 1:2000

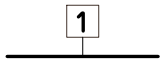
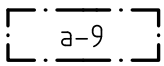
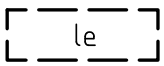
RAKENNETTU JA LUONNONYMPÄRISTÖ 1:2000 (KUVA ON VUODELTA 2006)

MIKKOLANTIE KAAVAKARTTA
1 : 1 0 0 0 1 8 . 1 1 . 2 0 0 9

0 10 20 30 40 50 100 m



Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

A-13	Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Lisää määräyksiä § 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 7.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1	Kunnanosan numero.
HYR	Kunnanosan nimi.
8120	Korttelin numero.
MIKKOLANT.	Kadun, tien tai puiston nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
a-9	Alleviivattu merkintä, joka osoittaa ehdottomasti rakennettavan auton-säilytyspaikan.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala. Alueelle rakennettavat katokset tulee muotokieleltään, materiaaleiltaan sekä väritykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin. Katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Katoksia ei lasketa kerrosalaan.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.

Asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin liittyvät pykälät:

1 § Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

2 § Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.

3 § Korttelialueelle on varattava leikkitiloiksi tai asukkaiden muuhun oleskeluun yhtenäistä piha-aluetta vähintään 25 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.

4 § Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä liikenne,- huolto- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

5 § Väestönsuoja-, kiinteistö-, tekniset, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa korttelialueelle merkityn kerrosalan lisäksi.

6 § Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- kytketyt pientalot ja rivitalot 1 ap/75 k-m² tai vähintään 1.5 ap/asunto
- pienkerrostalot 1 ap/75 k-m² tai vähintään 1.2 ap/asunto

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

7 § Korttelialueelle rakennettavan autosuojan julkisivun enimmäispituus saa olla enintään 20 m.

MIKKOLANTIE **HAVAINNE**
1 : 1 0 0 0 **1 8 . 1 1 . 2 0 0 9**

0 10 20 30 40 50 100 m

MIELIPITEET, LAUSUNNOT JA NIIHIN LAADITYT VASTINEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 29.1.−16.2.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide ja yksi lausunto.

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 14.5.−15.6.2009. Nähtävilläoloaikana luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Tuusulan kunta:
Maankäyttö- ja karttapalvelut
Tekninen lautakunta
Tuusulan kunnan asuntotoimi
Rakennusvalvonta
Sosiaali- ja terveyslautakunta
Ikäihmisten neuvosto

Muut tahot:
Uudenmaan Ympäristökeskus
Uudenmaan liitto
Fortum sähkönsiirto Oy
Fortum Power & Heat
Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Tuusula-Seura ry
Tuusulan ympäristöyhdistys ry
Hyrylän seudun omakotiyhdistys ry
Tuusulan itäinen omakotiyhdistys ry
Tuusulan yrittäjät ry
Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Yllä olevassa listassa on esitetty **lihavoituna** ne, joilta saatiin lausunto (yhteensä yhdeksän lausuntoa). Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty vastineissa ***lihavalla kursiivilla.*** Mikäli mielipiteissä tai lausunnoissa ei ole ollut mitään huomautettavaa, ei myöskään vastinetta ole annettu.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.9.−12.10.2009. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Tuusulan kunta:
Maankäyttö- ja karttapalvelut
Tekninen toimi
Tuusulan kunnan asuntotoimi
Rakennusvalvonta

Muut tahot:
Uudenmaan Ympäristökeskus
Uudenmaan liitto
Elisa Oyj
Tuusula-Seura ry
Tuusulan ympäristöyhdistys ry
Hyrylän seudun omakotiyhdistys ry
Tuusulan itäinen omakotiyhdistys ry
Tuusulan yrittäjät ry

Yllä olevassa listassa on esitetty **lihavoituna** ne, joilta saatiin lausunto (yhteensä viisi lausuntoa). Asemakaavaan tehdyt muutokset on esitetty vastineissa ***lihavalla kursiivilla.*** Mikäli lausunnoissa ei ole ollut mitään huomautettavaa, ei myöskään vastinetta ole annettu.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (nähtävillä 29.1 − 16.2.2009)

Mielipiteet

Irja Mättö, Reijola RN:0 6:306

1.1 Mikkolantie rauhoitettava läpikulkuliikenteeltä ja raskailta ajoneuvoilta hidastein.

1.2 Verkkovaihtoehdoita parhaat ovat 4. Lahelan orsi ja 2b. eteläinen ohikulku VE 1. Kotiin lähetetyt monisteet epäselvät (kuvat hämäriä) eikä myöskään merkinnät ole selkeitä vaikka niita myös netin kautta tutkin. En ymmärtänyt onko joku vaihtoehto tulossa Sahatien jatkeeksi pellon poikki Lahelaan, vai kuinka? Onko se tunneli 2C?. Ei selvinnyt minulle.

Vastine palautteeseen

1.1 Mikkolantien katualue on kaavamuutos alueen ulkopuolella. Katualuetta ja kadunläpikulkuliikennettä koskevia muutoksia ei tehdä tämän kaavamuutoksen yhteydessä.

1.2 Palaute käsittelee kaavan vireilletulon yhteydessä nähtävillä olleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa "3. Muut aluetta koskevat suunnitelmat" sivulla 3 ollutta kuvaa. Kuvassa esitettiin Tuusulan keskusta tieverkkoselvityksen (Tuusulan kunta, Uudenmaan tiepiiri, Linea konsultit 2007) yhteydessä laaditut tieverkkovaihtoehdot. Selvityksen yhteydessä laaditun tavoiteverkon mukaan (liite 1. osallistumis- ja arviointisuunnitelma sivu 3) alueellisia pääväyliä ei ole osoitettu kaava-alueen lähiympäristöön. Tavoiteverkossa on esitetty itä-länsi suuntainen kokoojakatuvaraus Sahatien jatkoksi. Selvityksessä esitetyn mukaisesti jotkut tieverkkovaihtoehdot voivat vaikuttaa jonkin verran (joko parantavasti tai heikentävästi) kaava-alueen meluolosuhteisiin. Tieverkkoselvityksessä esitettyjä tieverkon kehittämiseen liittyviä suunnitteluratkaisuja ei kuitenkaan tehdä tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Lausunnot

Tuusula-Seura

2.1 Tuusula-Seuralla ei ole tässä vaiheessa erityistä huomautettavaa Mikkolantien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Palaute asemakaavan muutosluonnoksesta (nähtävillä 14.5 − 15.6.2009)

Lausunnot

Maankäyttö- ja karttapalvelut

3.1 Kaavan pohjakartaksi on vaihdettava 6.4.2009 tarkistettu pohjakartta.

3.2 Seurantalomakkeessa (selostuksen liite 10) merkintä: AK vähenee, pitää AK:n sijasta olla AR.

3.3 Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, josta laitettava maininta asiakirjoihin ja karttaan.

3.4 Asemakaavan selostuksen kohdissa 4.3.3 ja 4.3.4 on maankäyttö- ja karttapalveluille vanhojen organisaatioiden mukaiset nimet.

Vastine palautteeseen

3.1 ***Kaavan pohjakartaksi on vaihdettu 6.4.2009 tarkistettu pohjakartta.***

3.2 ***Seurantalomake on korjattu lausunnon mukaisesti.***

3.3 ***Selostukseen ja kaavakarttaan on lisätty maininta sitovan tonttijaon hyväksymisestä asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.***

3.4 ***Asemakaavaselostusta on korjattu organisaatioiden nimien osalta lausunnossa mainituissa kohdissa.***

Rakennusvalvonta, johtava rakennustarkastaja Kaisa Nousiainen

4.1 Kaavamääräys A-13 sallii pientalojen, rivitalojen ja pienkerrostalojen rakentamisen. Autopaikkavaatimus on kuitenkin kaikille asuntotyypeille sama eli 1,5 ap/asunto. Esitetty autopaikkamääräys koetaan pienten kerrostaloasuntojen rakentamisen yhteydessä ylimitoitettuna ja tähän haetaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä poikkeuksia. Autopaikkamääräystä tulisi täsmentää asuntotyyppikohtaisesti ja selvittää, mahtuuko kaikki autopaikat tontille, mikäli tehdään pieniä kerrostaloasuntoja.

4.2 Kaavaluonnoksessa on erillinen a-9 alue, jolle saadaan rakentaa autokatoksia. Harkita vielä voisi, olisiko syytä vaatia, että osa autopaikoista on tehtävä autokatokseen ja nimenomaan tien varteen.

Vastine palautteeseen

4.1 ***Lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty lausunnon mukainen tarkistus koskien kaavakartan autopaikkamääräystä****. Rakennettaessa tontille pienkerrostaloja autopaikkoja tulee osoittaa tarkistetun kaavamääräyksen mukaan 1/ ap 75 k-m² tai 1,2 ap/asunto. Selostuksen liitteenä olevan havainnepiirroksen mukaan tontille voidaan luontevasti sijoittaa 53 autopaikkaa. Enintään tontille on mahdollista sijoittaa 59 autopaikkaa, jolloin tontille voidaan rakentaa 49 asuntoa (1.2 ap/asunto). Tällöin asuntojen keskipinta-ala on 60 k-m² kun koko rakennusoikeus käytetään. Asuntojen keskipinta-alaan on laskettu mukaan tontille rakennettavat talousrakennukset ja asuntokohtaiset varastot. Osa rakennusoikeudesta voidaan jättää käyttämättä jolloin alue voidaan toteuttaa edellä mainittua keskipinta-alaa pienemmillä asunnoilla.*

4.2 ***Kaavakarttaa ja -määräyksiä on täsmennetty lausunnon pohjalta. Asemakaava pakottaa autokatosten rakentamisen kadun varteen Mikkolantiehen rajautuvalla pysäköintialueella. Kaavamääräyksen mukaan yksittäisen autokatoksen julkisivun pituus saa olla enimmillään 20 m****.*

Sosiaali- ja terveyslautakunta

5.1 Sosiaali- ja terveyslautakunnalla ei ole erityistä huomautettavaa Mikkolantien asemakaavan muutosehdotuksesta. Rakentamisessa tulee huomioida kaikin tavoin esteettömyys.

Ikäihmisten neuvosto

6.1 Ikäihmisten neuvostolla ei ole erityistä huomautettavaa Mikkolantien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Uudenmaan ympäristökeskus

7.1 Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Hyväksytyssä yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Alueelle on kaavan mukaisesti rakennettu neljä rivitaloa 1980-luvun puolessa välissä. Kaavaselostuksesta ei ilmene, että onko tehty selvitystä rakennusten kunnosta tai korjausmahdollisuuksista.

7.2 Kaavanmuutoksen tavoitteena on nostaa alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen. Ympäristökeskus katsoo, että korttelin täydennysrakentaminen on perusteltua olevan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Alueen olemassa olevien rivitalojen kunto ja korjausmahdollisuudet tulee kuitenkin selvittää. Kaavaselostuksen kohdassa 5.3 Kaavan vaikutukset ei ole lainkaan arvioitu kaavanmuutoksen toteuttamisen vaikutuksia alueen nykyisten rakennusten asukkaiden kannalta. Ensisijaisena tavoitteena tulee nähdä olevan rakennuskannan ja asuntojen hyväksikäyttö ja toissijaisena purkava tiivistäminen.

Ympäristökeskuksella ei ole muutoin huomautettavaa kaavanmuutoksesta.

Vastine palautteeseen

7.1 *Nykyisten rakennusten kuntoa on selvitetty tontin täydennysrakentamishankkeen suunnittelun yhteydessä.* ***Lausunnon johdosta asemakaavaselostuksen kohtaa "3.1.3 Rakennettu ympäristö" on täydennetty koskien selvitystä nykyisten rakennusten kunnosta.***

7.2 ***Selostuksen kohtaan "5.3. Kaavan vaikutukset" on lisätty arvio kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksista alueen nykyisten rakennusten asukkaiden elinympäristöön.***

Fortum sähkönsiirto Oy

8.1 Oheisella liitteellä toimitamme alueen verkostokartan. Viereisellä puistoalueella sijaitsee puistomuuntamo josta alueen sähköntoimitus hoidetaan. Meillä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Distribution
Jarmo Orenius
5.6.2009

Fortum

Fortum Power & Heat Oy

9.1 Mikkolantien, asemakaavamuutos, nro 3479. Muutoksella muodostetaan uusi kortteli 8120. Ko. kortteli on jo rakennettu ja sen kiinteistöt ovat Fortum Power and Heat Oy:n kaukolämpöasiakkaita.

Telia Sonera Finland Oyj

10.1 Ei mitään huomautettavaa.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

11.1 Mainittu kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella, eikä sillä sijaitse Tuusulan seudun vesilaitoksen hallinnassa olevia vesijohtoja.

Tuusulan seudun vesilaitoksella ei ole huomautettavaa muutosluonnoksen johdosta.

Palaute asemakaavan muutosehdotuksesta (nähtävillä 10.9 − 12.10.2009)

Lausunnot

Maankäyttö- ja karttapalvelut

12.1 Osapuolia sitova maankäyttösopimus allekirjoitettiin 21.9.2009 ja hyväksyttiin kunnanhallituksessa samana päivänä.

Tekninen toimi

13.1 Teknisellä toimella ei ole huomautettavaa.

Rakennusvalvonta

14.1 Ei huomautettavaa.

Uudenmaan ympäristökeskus

15.1 Ympäristökeskus antoi lausuntonsa alueen asemakaavanmuutosluonnoksesta 2.7.2009. Siinä yhteydessä tuotiin esille mm., että alueen täydennysrakentaminen on perusteltua yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, olemassa olevien rivitalojen korjausmahdollisuudet tulee selvittää ja kaavan sosiaaliset vaikutukset nykyisten asukkaiden kannalta tulee arvioida.

15.2 Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu täydennysrakennettavaksi kaksikerroksisilla asuinrakennuksilla siten, että kaava mahdollistaa sekä säilyttävän lisärakentamisen ensi vaiheessa että purkavan uudisrakentamisen lopputilanteessa. Ympäristökeskus pitää tärkeänä, että kaavan toteuttamisen yhteydessä selvitetään riittävästi myös nykyisten rakennusten peruskorjausmahdollisuudet vaihtoehtona purkamiselle.

15.3 Kaavatyön yhteydessä tulisi arvioida myös kaavan toteuttamisen sosiaaliset vaikutukset eli asuntojen purkamisen vaikutukset nykyisten asukkaiden mahdollisuuksiin löytää korvaavat asunnot alueelta.

Vastine palautteeseen

15.1 *Ympäristökeskuksen asemakaavanmuutosluonnoksesta antama lausunto ja siihen laadittu vastine ovat tämän liitteen kohdassa 7.1–7.2.*

15.2 *Asemakaavaselostuksen kohdasta "3.1.3 Rakennettu ympäristö" ilmenee, että rakennusten kuntoa ja peruskorjausmahdollisuutta on selvitetty osana tontin täydennysrakentamishanketta.*

15.3 ***Selostuksen kohtaan "5.3.3 Vaikutukset alueen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön" on täydennetty lausunnon pohjalta sosiaalisten vaikutusten arvion osalta.*** *Rakennusten kuntoa on tutkittu osana täydennysrakentamishanketta. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n mukaan rakennusten peruskorjaus toimenpiteenä vastaa tässä tapauksessa lähes uudisrakentamista. Joten rakennusten teknisen iän täytyessä ja peruskorjauksen tai purkamisen tullessa ajankohtaiseksi asukkaat joutunevat kummassakin tapauksessa etsimään tilapäisen korvaavan asunnon rakennustöiden ajaksi. Asukkaiden poismuuton tullessa ajankohtaiseksi Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n toimesta tullaan osoittamaan asukkaille korvaavat asunnot.*

Tuusula-Seura

16.1 Suunnittelualue on kooltaan 0,85 ha ja se sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Mikkolan asuinalueella. Kaava-alue on Tuusulan Kunnan Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopeutuva täydennysrakentaminen ja samalla lisätä alueen rakennusoikeutta nykyisestä 1350 k-m²:stä 2961 k-m ²:iin. Ensi vaiheessa tultaisiin rakentamaan vain täydennysrakentaminen tontin etelärajan tuntumaan, mutta myöhempänä tavoitteena on myös purkaa alueella nyt olevat 4 rivitalorakennusta (rakennettu vuonna 1985) ja korvata ne uusilla 2-kerroksisillä rivitaloilla.

Tuusula-Seuralla ei ole huomautettavaa tontin rakennusoikeuden kasvattamiseen eikä varauksellisesti täydennysrakentamiseenkaan, mutta nykyisten rakennusten purkamiseen seuran kanta ilman nykyisten rakennusten perusteellista kuntoselvitystä on kielteinen.

16.2 Täydennysrakentamisen osalta alueella tehdyn käynnin perusteella Tuusula-Seura toteaa, että alueen rakennuskanta on tällä hetkellä pääasiassa yksikerroksisia omakoti- ja rivitaloja, eikä alue sen vuoksi sovellu luontevasti kaksikerroksisten rivitalojen rakentamiseen. Kaksikerrosrakentaminen muuttaisi alueen miljöötä ja ilmettä tavalla, jota ei voida pitää toivottavana.

16.3 Alue sijaitsee sen verran kaukana Hyrylän keskusta-alueesta, ettei kunnan strategiaa kehittää Hyrylä pikkukaupunkimaiseksi kuntakeskukseksi ole tarpeen ulottaa tänne saakka.

16.4 Lisäksi yleiskaavan mukaan alueella voidaan sallia vain rajoitetusti kaksikerroksisten pientalojen rakentaminen.

16.5 On myös perusteltua selvittää maaperän kantavuus ja mahdollinen paalutustarve kaksikerrosrakentamista silmällä pitäen.

16.6 Suunniteltua vanhan rakennuskannan purkamista olisi Tuusula-Seuran mielestä selvitettävä huolellisesti. Ulkopuolisen tarkastelun perusteella vuonna 1985 rakennetut puurakenteiset rivitalot vaikuttavat hyväkuntoisilta ja alue muutoinkin toimivalta ja erityisesti lapsiperheiden kannalta viihtyisältä. Muutosehdotuksen mukaan rakennusten peruskorjaus ei ole järkevää. Jos rakennusten tekninen kunto on niin huono, kuin

kaavamuutosasiakirjat antavat ymmärtää, on joko huolto- ja kunnossapitotöissä tai itse rakentamisessa ollut vakavia puutteita. Vuonna 1985 rakennettujen rakennusten teknisen iän tulisi ulottua selvästi pitemmälle. Asiassa tulisi ottaa huomioon myös inhimilliset tekijät, sillä purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttaisivat asukkaille huomattavia käytännön ongelmia.

16.7 Maapulakaan tuskin pakottaa maksimoimaan tämän tontin rakennusoikeutta.

16.8 Tuusula-Seura toteaa myös, että Uudenmaan ympäristökeskus on kaavan OAS-vaiheessa ilmaissut huolensa nykyrakennusten purkusuunnitelmiin. Kunnan vastineessa todetaan, että kohtaa 3.1.3 ”Rakennettu ympäristö” on täydennetty koskien selvitystä nykyrakennusten kunnosta. Kuntoselvitys tulee Tuusula-Seuran mielestä teettää ulkopuolisella asiantuntijalla. Siihen on myös käytettävissä riittävästi aikaa, kun purkamista ei ole asiakirjojenkaan mukaan suunniteltu toteutettavaksi aivan lähiaikoina.

16.9 Lisärakentaminen ja alueen asukasmäärän kasvaminen sinänsä ei tulle aiheuttamaan merkittäviä ongelmia, lievää liikenteen kasvua lukuunottamatta.

Vastine palautteeseen

16.1 Asemakaavan muutos ei estä nykyisten rakennusten peruskorjaamista tai edellytä niiden purkamista. Asemakaavan muutoksen tarkoitus on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen. Lisäksi kaavaa laadittaessa on huomioitu tilanne, jossa nykyiset rakennukset on purettu ja tontille ositettu rakennusoikeus on kokonaan hyödynnetty. Lausunto on toimitettu 19.10.2009 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n tietoon.

16.2 Muutosalueen voimassaoleva asemakaava on vahvistettu 9.12.1976. Siinä Mikkolantien eteläpuolisilla AR -korttelialueilla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (selostuksen liite 4). Asemakaavan muutosalue on voimassaolevassa asemakaavassa osa tätä em. kaksikerroksista AR -aluetta. Kaavamuutos säilyttää rakentamisen kerrosluvun voimassaolevan asemakaavan mukaisena. Asemakaavan muutoksen yhtenä tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä rakennusoikeutta lisäämällä. Tämä huomioiden on perusteltua, että kaavamuutos mahdollistaa jatkossakin kaksikerroksisen rakentamisen alueella.

16.3 Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Tuusulan keskuksesta. Sahankulman liikekeskukseen on matkaa 400 metriä. Mikkolan koulu, Mikkolan päiväkoti ja Hyrylän koulukeskus sijaitsevat kaikki alle puolen kilometrin etäisyydellä. Lähimmälle joukkoliikenteen pysäkille joka sijoittuu Pähkinämäentien varteen, on alueelta matkaa viereisen puiston kautta noin 100 metriä.
Kaavamuutoksen mukainen alueen maankäytön tehostaminen on perusteltua olemassa olevien monipuolisten palvelujen läheisyydessä ja toimivien joukkoliikenteen yhteyksien varrella.

16.4 Voimassaolevassa asemakaavassa Mikkolantien eteläpuoleisilla AR-alueilla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Asemakaavan muutos säilyttää kaksikerroksien rakentamisen alueella. Mikkolantien pohjoispuolisella AO-alueella rakennusten kerrosluvuksi on sen sijaan osoitettu I½. Mikkolan asemakaava on tältä osin lausunnossa mainitun yleiskaavan mukainen ja sallii rajoitetusti enintään kaksikerroksisten rakennusten rakentaminen.

16.5 Lausunto on toimitettu 19.10.2009 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n tietoon. Maaperän kantavuus ja mahdollinen paalutustarve on syytä selvittää kaksikerroksisen rakentamisen lisäksi myös yksikerroksiseen rakentamiseen ryhdyttäessä.

16.6 Lausunto on toimitettu 19.10.2009 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n tietoon.

16.7 Lausunnosta ei käy ilmi mitä lausunnossa mainitulla "maapulalla" tarkoitetaan. Asemakaavaa laadittaessa ei ole ollut tarkoitus maksimoida tontin rakennusoikeutta, vaan tehostaa alueen maankäyttö lisäämällä rakennusoikeutta sen verran mitä alueelle voidaan ympäröivä taajamarakenne huomioiden luontevasti toteuttaa. Kaavakartassa osoitettu tehokkuus e=0.35 soveltuu alueelle (havainne, selostuksen liite 8). Kaavamuutoksen mukainen alueen maankäytön tehostaminen on perusteltua tämän vastineen kohdassa 16.3 mainittujen olemassa olevien monipuolisten palvelujen läheisyydessä ja toimivan joukkoliikenneyhteyden varrella.

16.8 Lausunto on toimitettu 19.10.2009 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n tietoon.

SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	**Täyttämispvm**	21.10.2009
Kaavan nimi	Mikkolantie		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	26.08.2009
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	28.01.2009
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	3479
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8461	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,8461

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**
Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8461**	**100,0**	**2961**	**0,35**	**0,0000**	**1611**
A yhteensä	0,8461	100,0	2961	0,35	0,0000	1611
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8461**	**100,0**	**2961**	**0,35**	**0,0000**	**1611**
A yhteensä	0,8461	100,0	2961	0,35	0,0000	1611
A	0,8461	100,0	2961	0,35	0,8461	2961
AR	0,0000		0		-0,8461	-1350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI

A. Sopijapuolet:

Tuusulan kunta **(y-tunnus: 0131661-3)**
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

ja

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy **(y-tunnus: 0771183-3)**
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja kaavanmuutosalue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä Maanomistajan omistamilla kiinteistöillä Mikkolanrinne RN:o 1:718 (kiinteistötunnus 858-401-1-718) ja Mikkolanrinne II RN:o 6:352 (kiinteistötunnus 858-401-6-352) Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä. Kaavamuutosalue on likimäärin osoitettu liitekartalla.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan muutoksen laadinta ei välttämättä johda asemakaavan muutoksen hyväksymiseen tai voimaantuloon.

C. Asemakaavan muutostyön ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavan muutosta laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.

2. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa täydennysrakentaminen II-kerroksisilla asuinrakennuksilla. Alueen tarkempi suunnittelu sekä käytettävä tehokkuus ratkaistaan asemakaavan suunnittelutyön yhteydessä.

3. Kaavanmuutosalueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.

4. Asemakaavan muutoksesta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti (sopimusperiaatteet kv 10.12.2007 liitteenä).

   Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on kaavoituslautakunnassa käsitelty (kaavaehdotusvaihe).

5. Asemakaavan tavoiteaikataulu on suunniteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnan yhteydessä.

D. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

E. Sopimuksen raukeaminen ja siitä johtuvat toimenpiteet

Mikäli asemakaavoitus etenee sisällöltään olennaisesti toisenlaisena kuin tässä sopimuksessa edellä on sovittu, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen rauetessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja sopijapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Tuusulassa 6.9.2009

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus

Tuula Hyttinen
va. hallintojohtaja

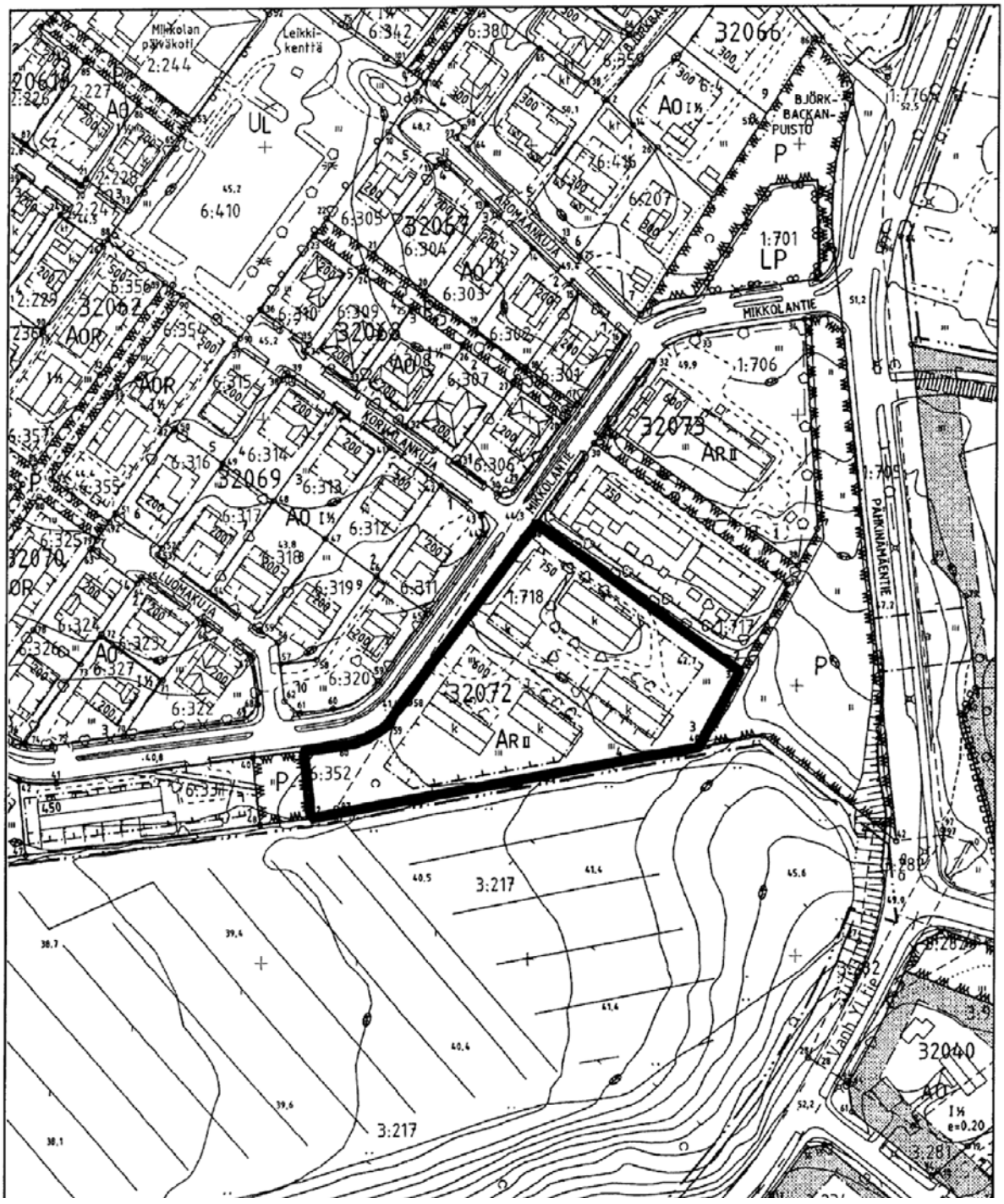
Riitta Partanen
talousjohtaja

TUUSULAN KUNNAN KIINTEISTÖT OY

Outi Hämäläinen
toimitusjohtaja

Liitekartta

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämiseksi 6.4.2009
Tuusulan kunta / Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Sopijapuolet:

Tuusulan kunta **(y-tunnus: 0131661-3)**
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

ja

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy **(y-tunnus: 0771183-3)**
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunta on laatinut Mikkolantie-nimisen asemakaavan muutosehdotuksen (nro 3479) **(jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaavan muutos")**. Asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävänä 14.5.-15.6.2009.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan asemakaavan muutosalueella omistamia Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä sijaitsevia kiinteistöjä Mikkolanrinne RN:o 1:718 (kiinteistötunnus 858-401-1-718) ja Mikkolanrinne II RN:o 6:352 (kiinteistötunnus 858-401-6-352). Kiinteistörekisterin tietojen mukaan kiinteistön Mikkolanrinne RN:o 1:718 pinta-ala on 0.7991 hehtaaria ja kiinteistön Mikkolanrinne I RN:o 6:352 pinta-ala on 0.0468 hehtaaria.

Maanomistajan omistamat kiinteistöt sisältävät asemakaavan muutoksen korttelin nro 8120 tontin nro 1. A-13 kaavamerkinnällä osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta on yhteensä noin 8461 m² ja sillä on rakennusoikeutta yhteensä noin 2961 k-m^2.

Kiinteistöjen alueella on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa oleva asemakaava, jossa alue on pääosin osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä AR. Korttelialuetta on yhteensä noin 8461 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1350 k-m².

Maanomistajan omistamat kiinteistöt on osoitettu liitekartalla.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, asemakaava-alueen toteuttamisesta, alueiden vaihtamisesta sekä muista tässä sopimuksessa jäljempänä sovituista oikeuksista ja velvollisuuksista.

D. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston, sekä lainvoimaisen asemakaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Kunnallistekniikka rakennetaan kunnan vuosittaisen talousarvion puitteissa.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaan.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista Maanomistaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

Sopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaava-alueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste

Koska kyseessä on Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n kokonaan omistama vuokratalokohde, jota rasittavat asuntotuotantolain 15-15 e §:ssä säädetyt rajoitukset, niin hinnoittelu perustuu sopimuksentekohetkellä voimassa olevaan ARA:n enimmäistonttihintaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten rakennusoikeutta 1350 k-m² kaavamerkinnällä AR. AR rakennusoikeuden arvo hintatasolla 235 euroa/k-m² laskettuna on **317.250,00 euroa**.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta yhteensä noin 2961 k-m² kaavamerkinnällä A-13, jonka arvo hintatasolla 235 euroa/k-m² laskettuna on **695.835,00 euroa.**

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on **378.585,00 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvaus ja sen maksaminen

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä korvauksen perusteesta eli **189.292,50 euroa.**

Sopimuskorvauksen (189.292,50 euroa) Maanomistaja maksaa kunnalle, kun Maanomistajan omistamaa aluetta koskeva asemakaavan muutos nro 3479 on tullut voimaan ja tontille rakennettavalle uudiskohteelle on saatu ARA:n osapäätös, kuitenkin viimeistään 31.8.2010.

Mikäli asemakaavan muutos nro 3479 tulee voimaan vasta em. päivämäärän jälkeen, Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos nro 3479 on tullut voimaan ja tontille rakennettavalle uudiskohteelle on saatu ARA:n osapäätös.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

E. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan muutosalueella omistamansa tontit niin, että tontit on rakennettu asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen voimaantulosta. Yksittäisille tonteille on em. määräajassa rakennettava asemakaavaa noudattaen käyttöönottokuntoon rakennuksia vähintään 70 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä niin, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määräajassa suorittaa lupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Erityisistä syistä rakentamisvelvoitteeseen voi hakea pidennystä.

2. Alueiden luovuttaminen rakentamattomana ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja vastaa, ellei Kunnan kanssa erikseen toisin sovita, Kuntaan nähden kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, mikäli luovuttaa asemakaavan muutosalueella omistamaansa aluetta tai sen hallintaan oikeuttavia osakkeita osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

3. Vakuus

Vakuutta ei luovuteta.

4. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei määräaikana maksa sovittuja korvauksia tai muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena. Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta.

Selvyyden vuoksi sopijapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusvelvoitteen täyttämisestä tai sopimusvelvoitteen täyttämisestä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

5. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee sopijapuolia sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnanhallituksen sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3479) tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaavan muutos oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin +/- 10 k-m^2, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3479) ei miltään osin tule voimaan maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rauetessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla eivätkä sopijapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Tuusulan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Tuusulassa 21. päivänä syyskuuta 2009

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus

Hannu Joensivu
kunnanjohtaja

Tuula Hyttinen
va. hallintojohtaja

TUUSULAN KUNNAN KIINTEISTÖT OY

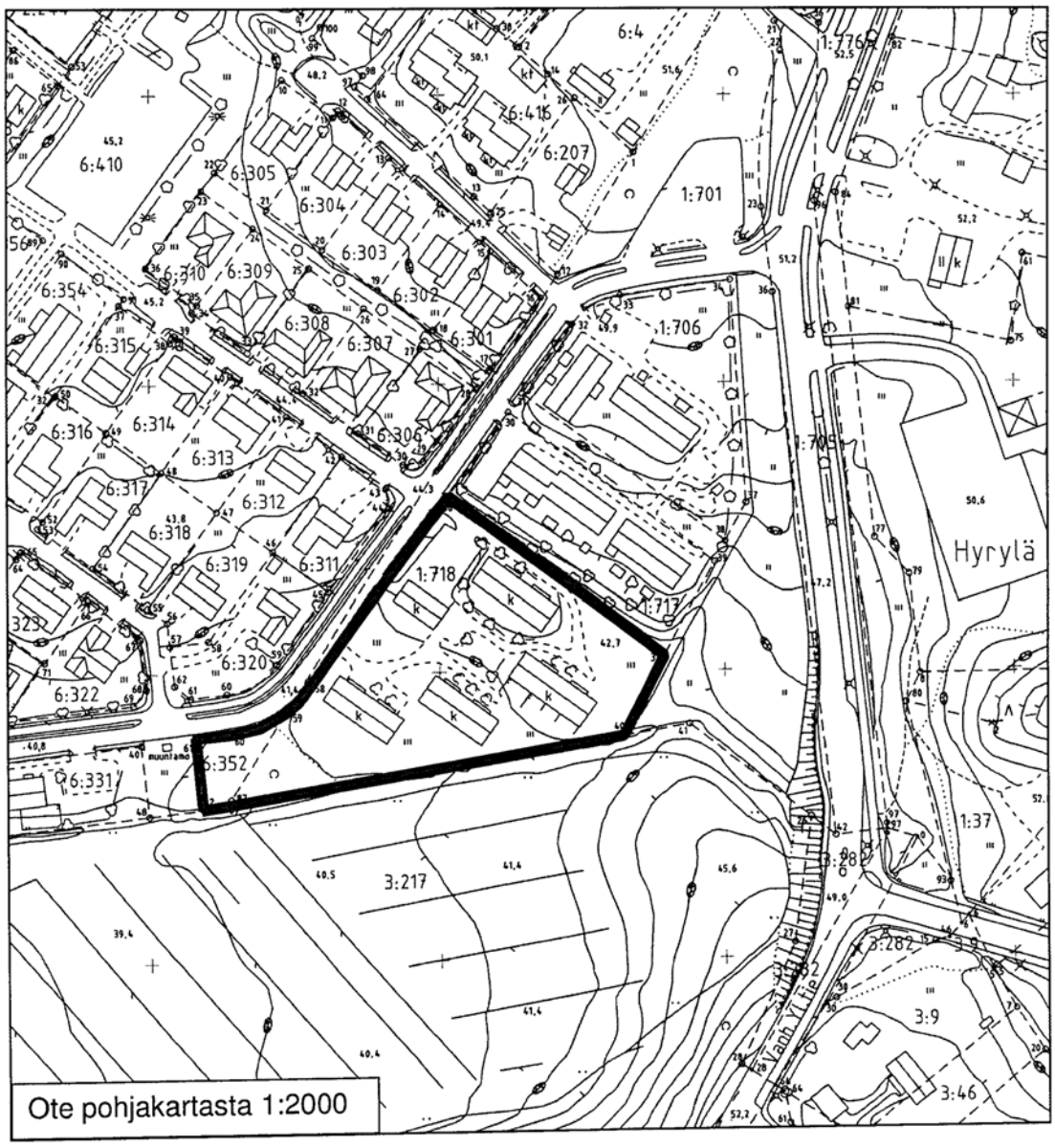
Outi Hämäläinen
toimitusjohtaja

Liitekartta maankäyttösopimukseen 21.5.2009

Tuusulan kunta / Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy

Tuusulan kunta

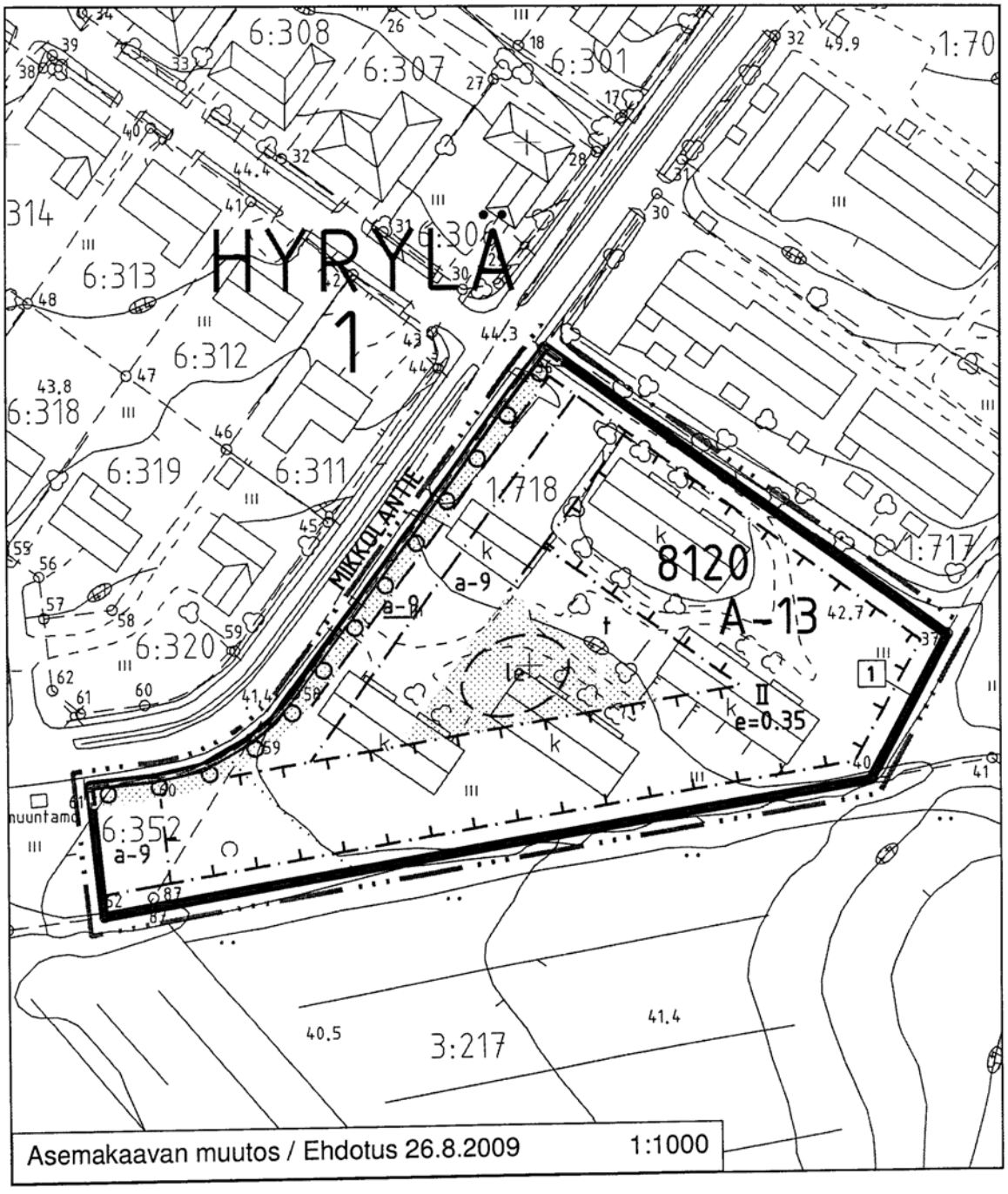
Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy



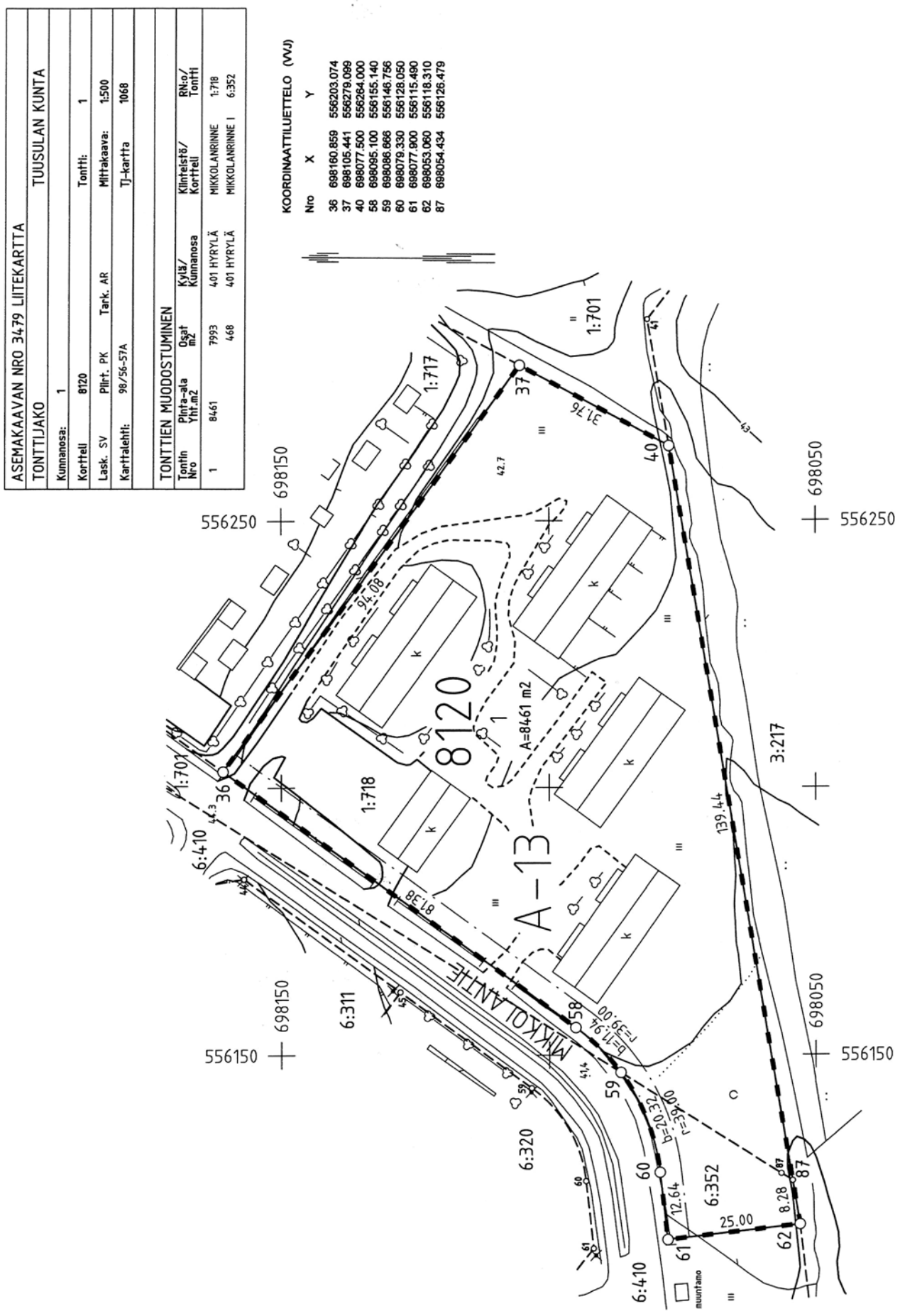
Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy

Mikkolanrinne I	**858-401-1-718**
Mikkolanrinne II	**858-401-6-352**

Liitekartta maankäyttösopimukseen 21.9.2009



Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy

Mikkolanrinne I	**858-401-1-718**
Mikkolanrinne II	**858-401-6-352**

TONTTIJAKOKARTTA 1:1000