

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

14.5.2014 (alk. per. 5.3.2014)

Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee asemakaavan valmistelussa ja asemakaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa kaavaprosessin aikana.



**TUUSULAN KUNTA,  
ETELÄ-TUUSULA HYRYLÄN KYLÄ  
Kortteli 33066**

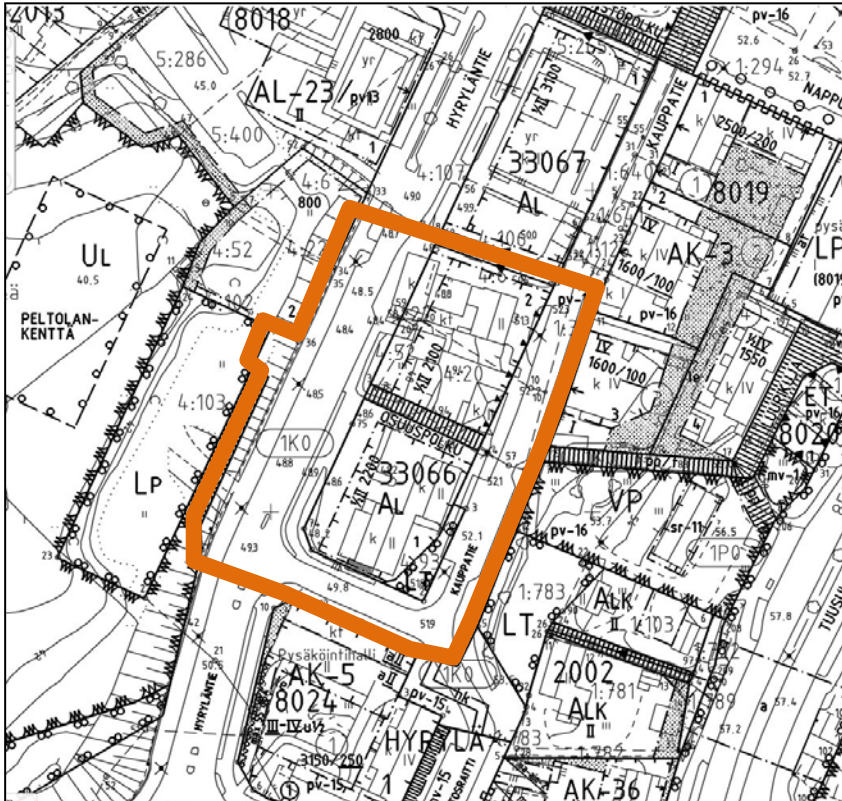
**KAUPPATIE II  
asemakaavan muutos nro 3465, sitova tonttijako**

---

**yhteyshenkilöt**

**Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 09 4355 320  
kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040 314 2012 / Tuusulan kunta**

## 1. SUUNNITTELUALUE



Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kuntakeskuksessa, Hyrylässä. Alue käsittää kiinteistöt RN:o 4:93, 4:20, 4:52, 4:6 sekä niitä ympäröivät katu- ja liikennealueet. Kaavamuutosalue sisältää korttelin 33066 sekä korttelin 33067 tontin 2.

## 2. TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutostyön tavoitteena on tutkia mahdollisuudet kehittää tätä keskustan osaa asumiseen ja liikekäyttöön tarkistaen mm. rakennusoikeuksia ja kerroslukuja. Tavoitteena on mahdollistaa tehokkaan kerrostalokorttelin rakentaminen. Samassa yhteydessä selvitetään kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen tarvetta ja mahdollisuutta.

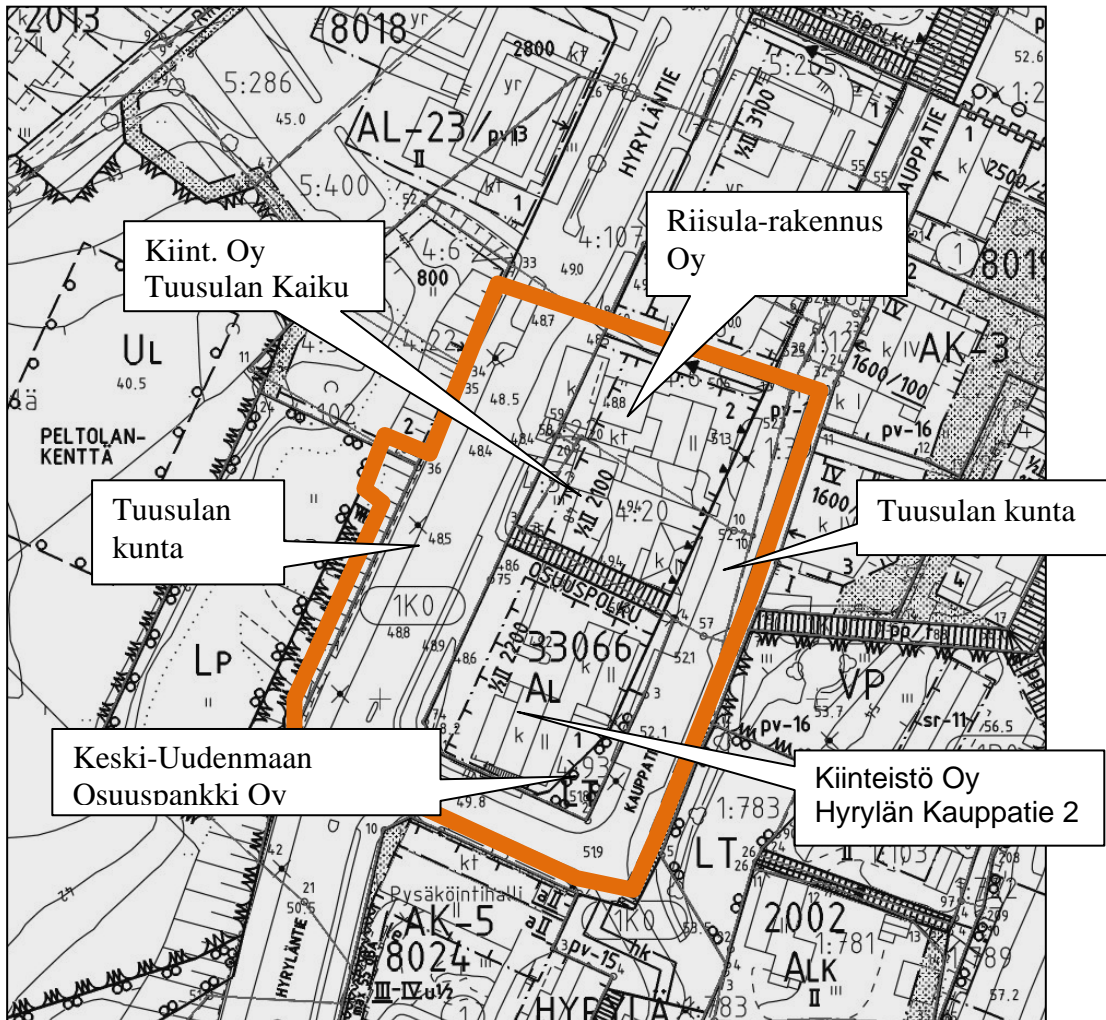
Suunnittelussa huomioidaan kortteli toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena osana Hyrylän keskeistä liikeraittia, Kauppatietä. Keskeisiä tavoitteita ovat katutaso liiketilat ja ehjä keskustamainen katutila. Pysäköintipaikat pyritään sijoittamaan niin suurelta osin pihakannen alle kuin mahdollista.

### Kaavatyötä koskevat päätökset

Kauppatie II:n kaava on kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2014–2018. Maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset 19.8.2013 (Riisularakennus Oy), 23.10.2006 (Kiint. Oy Hyrylän Kauppatie 2) ja 17.9.2013 (Kiint. Oy Tuusulan Kaiku).

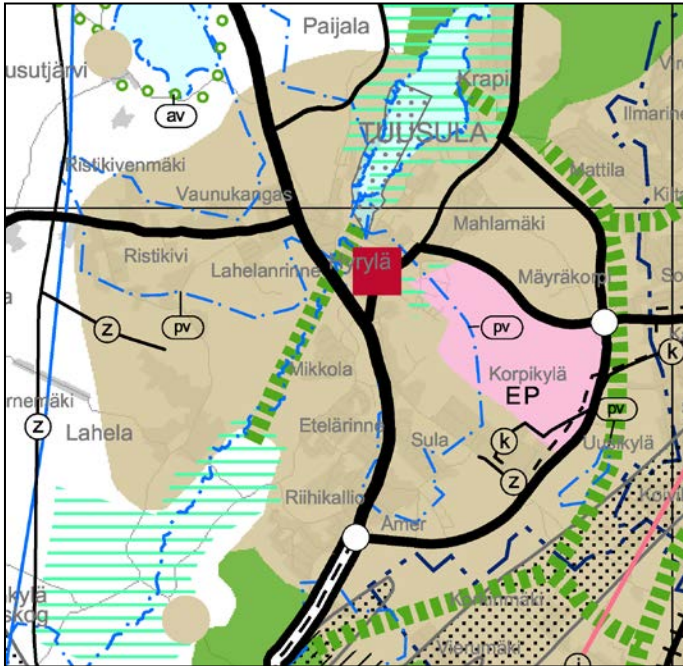
## Maanomistus

Kaavamuutosalueen kiinteistöt omistaa Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2, Kiint.Oy Tuusulan Kaiku, Riisula-rakennus Oy, Keski-Uudenmaan Osuuspankki Oy sekä Tuusulan kunta. Suunnitelualueen yksityisten maanomistajien kanssa pyritään solmimaan maankäyttösopimukset kunnanvaltuuston hyväksymän maapolitiikan mukaisesti. Kaava-alueen rajausta tarkentuu työn kuluessa.



### 3. ALUETTA KOSKEVAT KAAVAT JA MUUT SUUNNITELMAT

#### Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta ja pohjavesialuetta. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 20.3.2013 2. vaihemaakuntakaavan, joka on vahvistettavana ympäristöministeriössä. 2. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole esitetty 2006 vahvistetusta maakuntakaavasta poikkeavia merkintöjä.

#### Voimassa olevat yleiskaavat

Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.05.1989. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue on varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta (pv-2).

Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaava (HYLA) on osin oikeusvaikutteinen. Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa rakentamisalueisiin. Kaavassa on hyväksytyt oikeusvaikutteisina suojelu- ja virkistysalueet ja ohjeellisia liikenneyhteydet. Osayleiskaavassa Hyrylän tie on merkitty kokoojakatuna ja Kauppatie - Ostosraitille on merkitty kevyenliikenteen reitti. Suunnittelualueutta koskee pohjavesialue-merkintä (pv-1).

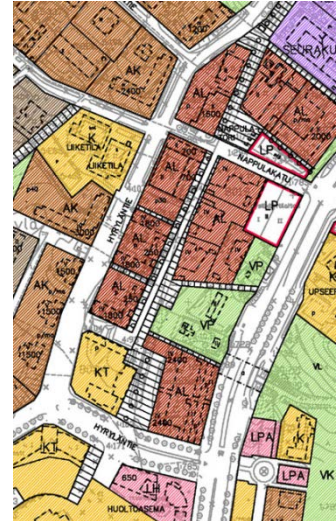
#### Valmisteilla oleva yleiskaava 2040

Käynnissä on [koko Tuusulaa koskevan yleiskaavan](#) laadinta. Tavoitevuosi yleiskaavalla on 2040. Yleiskaavaluonnoksen pohjaksi on valittu rakennemalli, jonka mukaan Hyrylän taajaman kasvu suuntautuu pääosin itään. Kunnanvaltuusto päätti 13.5.2013, että Tuusulan yleiskaava 2040 luonnokset valmistellaan nykyisiä kuntakeskuksia tukevan rakennemalli A2:n pohjalta huomioiden Ristikydön alue taajamien reservialueena.

### Hyrylän keskustan kehittämissuunnitelma v. 2003

Kaavatyössä huomioitavia aiempia selvityksiä on mm. Tuusulan keskusta, Hyrylän keskustan kehittämissuunnitelma, 5/2003, jonka kaavoituslautakunta hyväksynyt 10.6.2003.

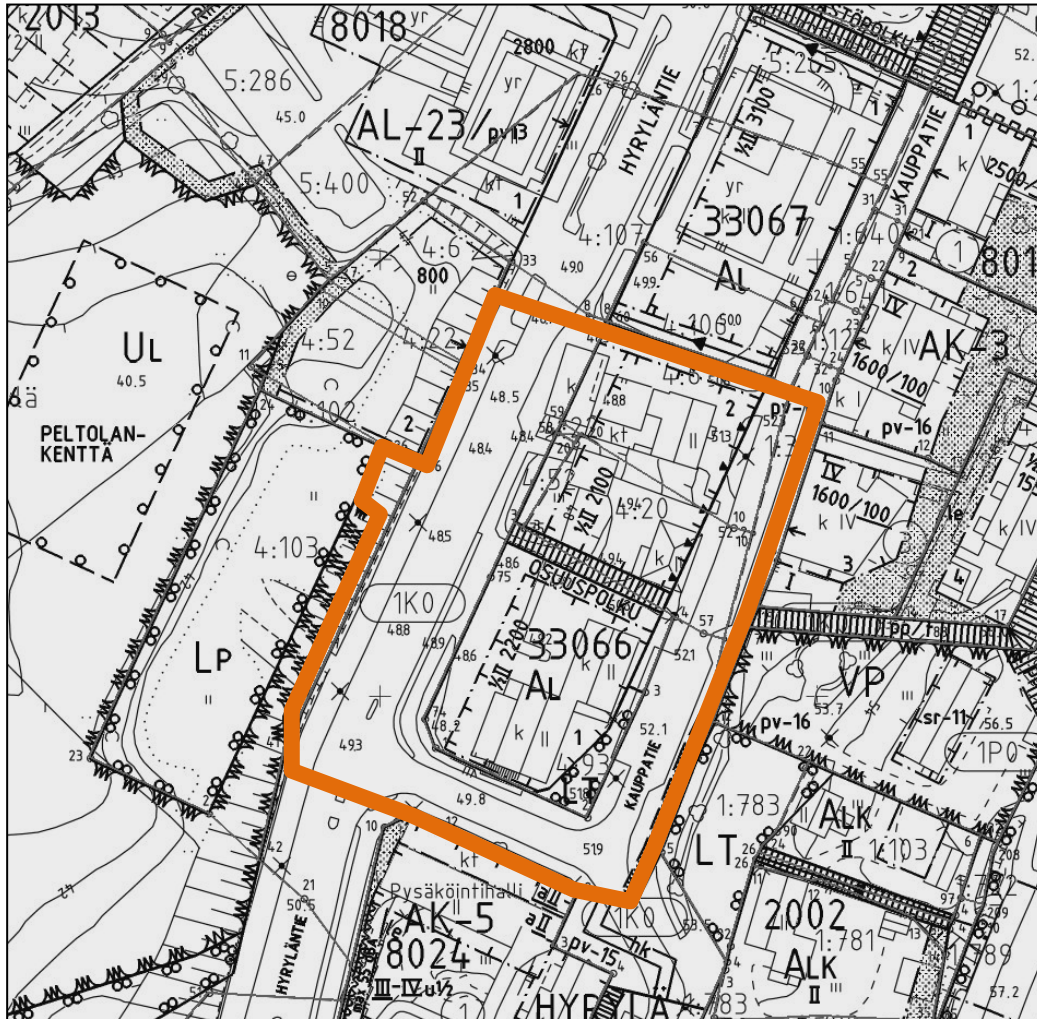
Keskustan kehittämissuunnitelmassa kortteli on osoitettu asuin- ja liikekäyttöön. Kortteli liittyy Kauppatien keskustaraittikokonaisuuteen.



### Keskustan yleissuunnitelma v. 2013

Vuonna 2013 laaditussa keskustan yleissuunnitelmaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu keskustamaisen asuntorakentamisen alueeksi. Yleissuunnitelmaa ei vielä ole hyväksytty.



Asemakaava

Ote ajantasa-asemakaavasta

Suunnittelualueutta koskee 2.5.1979 vahvistettu Hyrylä, Keskustan eteläosa rakennuskaavan muutos, korttelit 33064 - 33068. Rakentamisalueet on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), rakennusoikeus on korttelissa 33066 2200 k-m<sup>2</sup> ja korttelin 33067 tontilla 2 2100 kem<sup>2</sup> Kerrosluku ½ II. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi ympäröiviä katu ja liikennealueita.

### 3. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alla olevaa osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa:

- 1) Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat, sekä yritykset
- 2) Alueella toimivat yhdistykset  
Tuusula-seura, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Kotiseutuyhdistys ry, Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry, Tuusulan yrittäjät ry, K-U Kauppakamariyksikkö, Tuusulan Nuorkauppakamari ry, Keski-Uudenmaan kehittämisskeskus, Keski-Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry
- 3) Viranomaiset  
ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- 4) Tuusulan kunta  
Tuusulan kunnan ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, kasvatus- ja koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta, kulttuurilautakunta, K-U pelastuslaitos, asuntotoimi, nuorisolautakunta, nimistötoimikunta, ikäihmisten neuvosto, vammaisneuvosto, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, Hyrylän kehittämistoimikunta
- 5) Muut  
Elisa Communications Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Tuusulan seudun vesilaitos, Fortum Power & Heat, TeliaSonera, DNA

### 4. TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

#### Kuulutukset

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdessä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan luonnosvaiheesta kirjeitse. Mielenpitem ja muistutuksen jättäneille tiedotetaan kaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta ja kaavamuutoksen hyväksymisestä kirjeitse. Kaavoitusprosessin aikana lisätietoja saa ottamalla yhteyttä kaavan suunnittelijaan.

#### Yleisötilaisuudet

Ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Mikäli nähdään tarpeelliseksi, myös myöhemmissä suunnitteluvaiheissa järjestetään yleisötilaisuuksia. Yleisötilaisuuksiin kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

#### Vaikuttaminen

Osalliset voivat jättää luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti Tuusulan kuntaan. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Kunnan verkkosivulla olevan [yleis- ja asemakaavan palautelomakkeen](#) käyttäminen tai sähköpostin lähettämistä suositellaan. Mielenpiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehitys lautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetystä asemakaavasta.

Tämän lisäksi yleisötilaisuuksissa on mahdollisuus osallistua keskusteluun alueen maankäytöstä.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

**5. SUUNNITTELUVAIHEET****Vireilletulo ja OAS 03/2014**

vireilletulokuulutus  
OAS nähtävillä 14 vrk  
asemakaavan lähtökohdat & tavoitteet

*Osallisilla mahdollisuus jättää mielipide suullisesti tai kirjallisesti.*

**Luonnos 05/2014**

Kaavaluonnoksen kehittäminen  
tavoitteiden pohjalta  
Luonnos nähtävillä 30 vrk  
Lausunnot ja tiedottaminen

kuntakehityslautakunta

*Osallisilla mahdollisuus jättää mielipide suullisesti tai kirjallisesti*

**Ehdotus syksy 2014**

Kaavaehdotus luonnosvaiheen  
palautteen perusteella  
kaavehdotus nähtävillä 30 vrk

kuntakehityslautakunta  
kunnanhallitus

*Osallisilla mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus nähtävilläolon aikana*

**Hyväksyminen loppuvuonna 2014**

Esitetään hyväksyttäväksi  
asemakaavamuutos

kuntakehityslautakunta  
kunnanhallitus  
kunnanvaltuusto

*Valitusaika 30 päivää  
osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle  
kunnanvaltuuston päätöksestä*

**Voimaantulo**

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla



## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

Tavoitteena on tunnistaa mahdolliset vaikutukset. Tunnistamisessa otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä ryhmien ja yhteisöjen merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan parhaiten soveltuvat ja kuvaavimmat menetelmät. Menetelmien valinta ratkaistaan tapauskohtaisesti.

### 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. Arvioinnin tulokset pyritään esittämään tiivistetysti ja havainnollisesti mm. käyttämällä karttoja ja kaavioita.

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavat kaavan vaikutukset:

1. vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja palveluiden saatavuuteen
2. vaikutukset liikenteeseen (mm. liikennemäärien muutos, toimivuus)
3. vaikutukset rakennettuun ympäristöön
4. vaikutukset taajamakuvaan
5. vaikutukset pohjaveden kertymään
6. kaupalliset vaikutukset
7. kaavataloudelliset vaikutukset
8. vaikutukset valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja osayleiskaavan toteutumiselle

### 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. YHTEYSTIEDOT

**Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy**  
(09) 4355 320  
tsto@arkturtiainen.fi  
Tietäjäntie 4, 02130 ESPOO

**Tuusulan kunta**  
kaavoituspäällikkö Asko Honkanen  
puhelin: 040 314 2012  
käyntiosoite: Hyryläntie 16, 3. kerros, C-siipi  
postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula  
sähköposti: asko.honkanen@tuusula.fi

Nähtävilläolojen aikana palautetta voi jättää mm. sähköpostitse osoitteeseen [kaavoitus@tuusula.fi](mailto:kaavoitus@tuusula.fi)