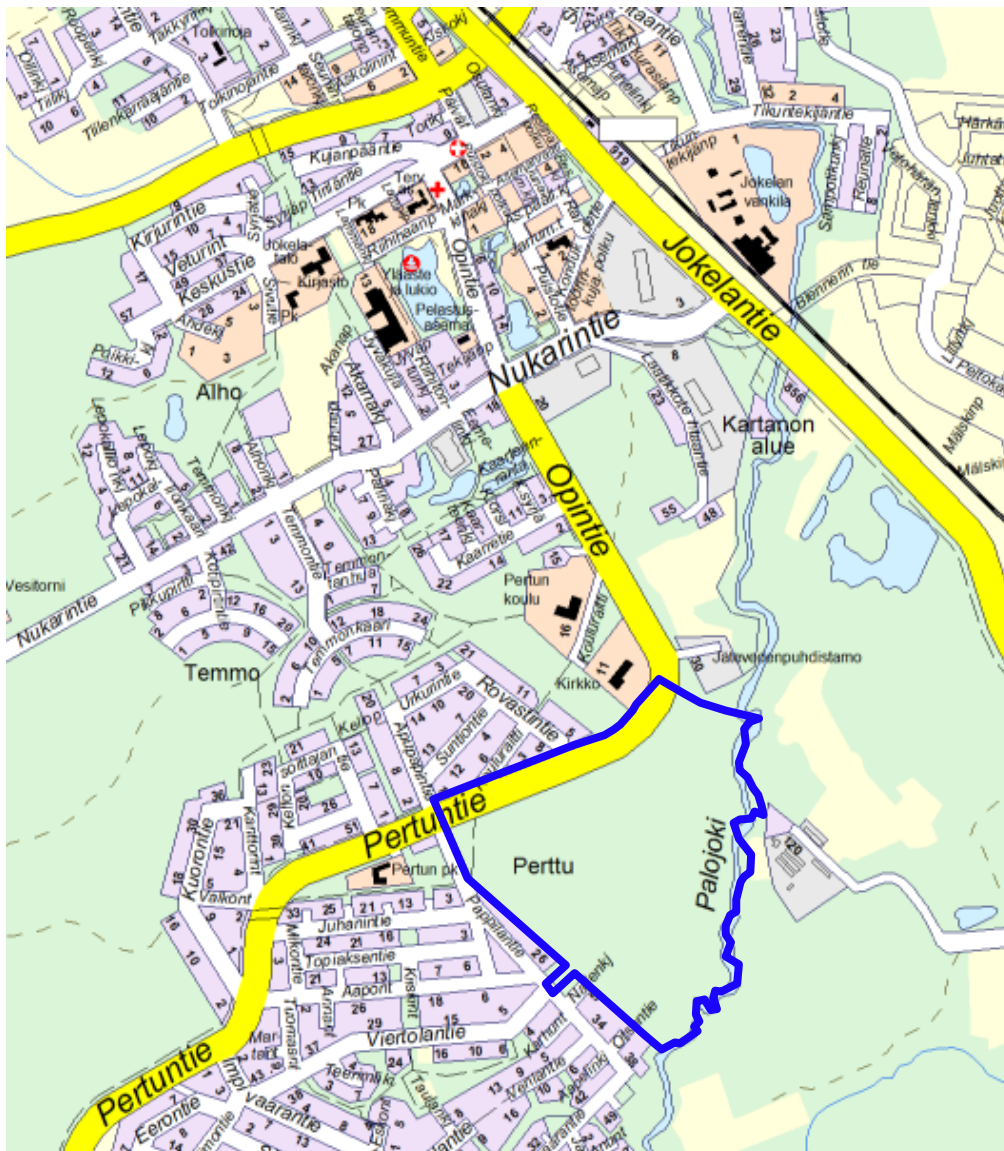


KARTANO I ASEMAKAAVA (3440)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Kartano I –asemakaava-alueen rajaus on likimainainen.

Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, eli OAS. Se on maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §) perustuva kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. OAS:ssa 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. Tämä on päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Aluetta on supistettu aiemmasta Kartano asemakaava-alueesta Kartano I- asemakaavaksi.

1. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

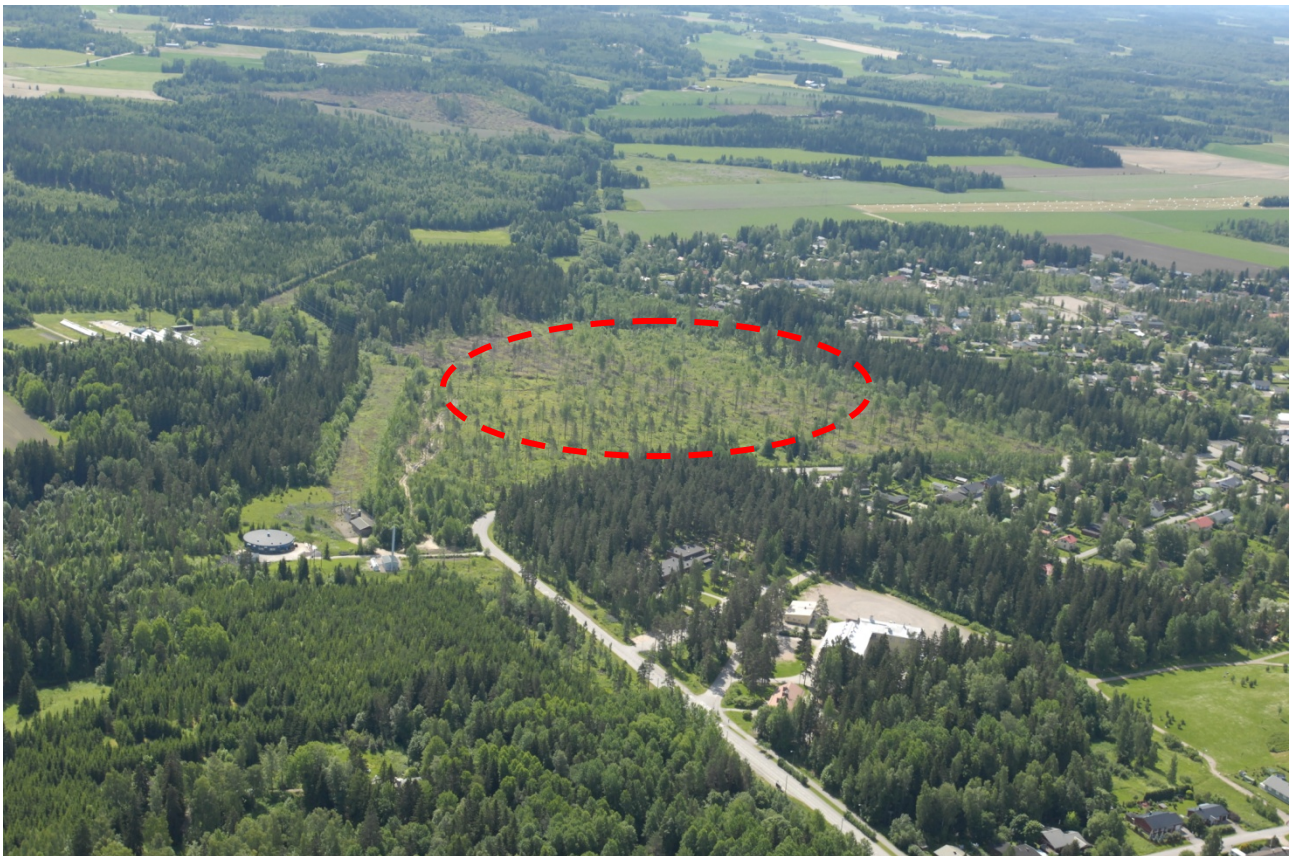
kaavasuunnittelija Maria Suutari-Jääskö
p. 040 314 3517
maria.suutari-jaasko@tuusula.fi

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

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

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulan kunnan Jokelan taajamassa Pertuntien eteläpuolella ja Palojoen pohjoispuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi vierekkäistä kiinteistöistä (kunnanosa 405 kiinteistöt RN:o 7:53,7:61 ja 15:0 sekä kunnanosan 418 kiinteistöt RN:o 1:115,2:116 ja 1:020 sekä kunnanosan 22 kiinteistöt RN:o 9903:01 ja 9903:1). Suunnittelualue on kooltaan noin 28,6 ha.



Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueelle koillisesta katsottuna. Pohjoispuolella Jokelan kirkko ja Pertun koulu ©Tuusulan kunta.



Kuva 3. Viistokuva suunnittelualan liittymisestä keskusta lounaasta katsottuna. ©Tuusulan kunta.

3. ALOITE

Alueen kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta. Maanomistajille ja naapureille on ilmoitettu kaavoituksen vireille tulosta kirjeellä vuonna 2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 29.9.-16.10.2006.

Kaavaa on valmisteltu osana laajempaa Kartanon asemakaavakokonaisuutta, eikä Kartano I – asemakaavasta siksi tehdä erillistä asemakaavaluonnosta.

4. TAVOITTEET

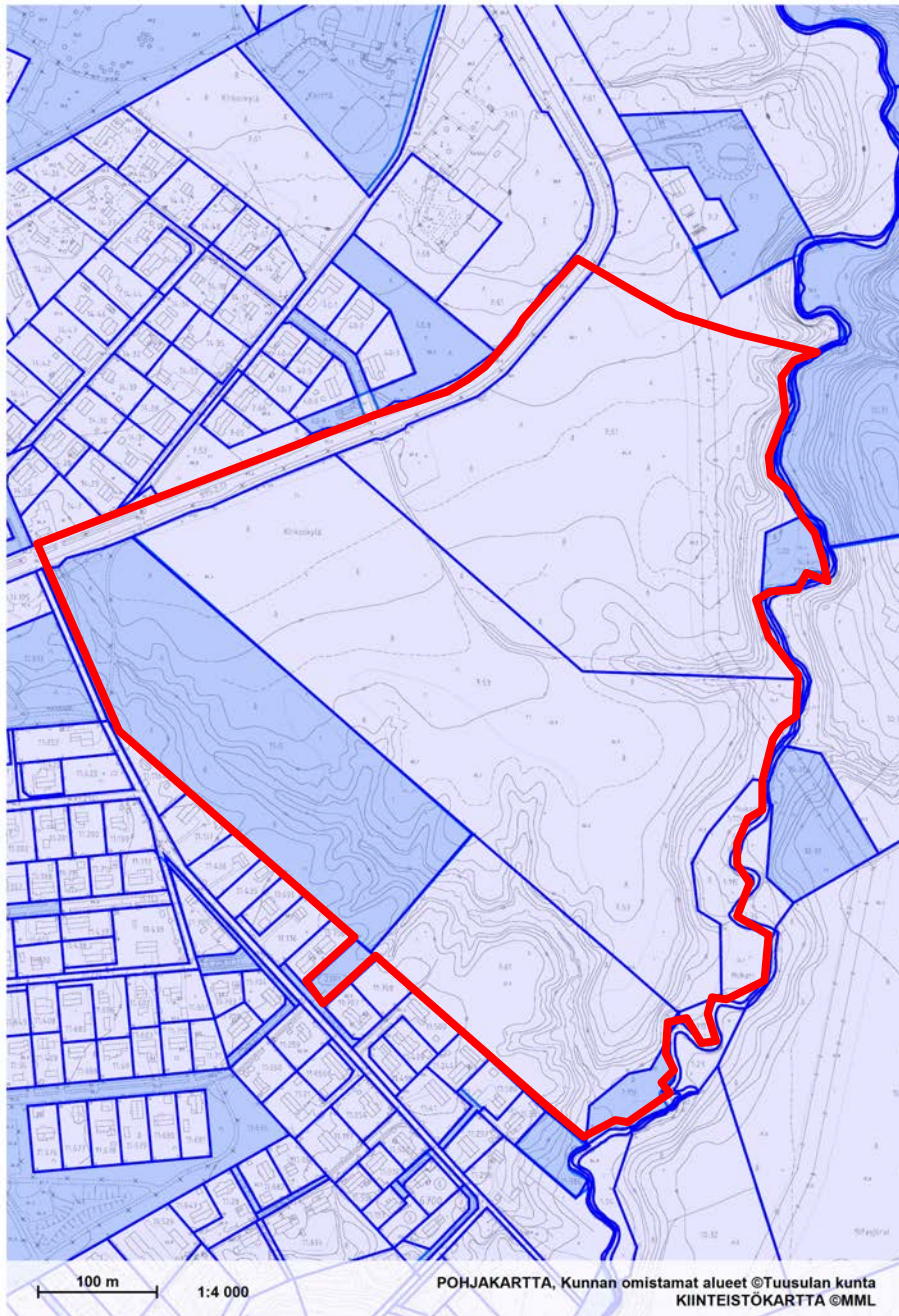
Alueen suunnittelu perustuu 13.3.2006 hyväksytyyn Jokelan osayleiskaavaan ja Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelmaan vuodelta 2003.

Asemakaavan tavoitteena on täydentää Jokelan taajaman asukas pohjaa ja jatkaa Jokelan taajaman kehittymistä vahvaksi asemaseuduksi. Tavoitteena on mahdollistaa laadukasta pientalovaltaista asuinalueita turvallisen ja tarkoituksenmukaisen katuverkon varteen ja Pertuntien ja syväuomaiseen Palojoen väliseen maisemaan soveltuvaa asumista.

Palojoenvarren ympäristönvirkistyskäyttöä halutaan mahdollistaa ja määritellä käyttöä, joka soveltuu Palojoen uoman läheisyyteen. Tavoitteena on liittää alue toimivien kevyen liikenteen yhteyksien avulla lähikouluihin ja palveluihin. Alueen suunnittelussa huomioidaan hulevesien hallinta siten, että Pertuntien luoteen puoleiselta alueelta laskeva oja alueen läpi säilytetään toiminnallisesti ja hulevesien hallintaan kiinnitetään huomiota suunnittelun ohjaamisessa.

5. MAANOMISTUS

Kaava-alueen maat omistaa Tuusulan kunta, Järvenpään seurakunta ja Tuusulan seurakunta. Kunnan ja maanomistajien kesken on tarkoitus solmia MRL 91b§ mukainen maankäyttösopimus.



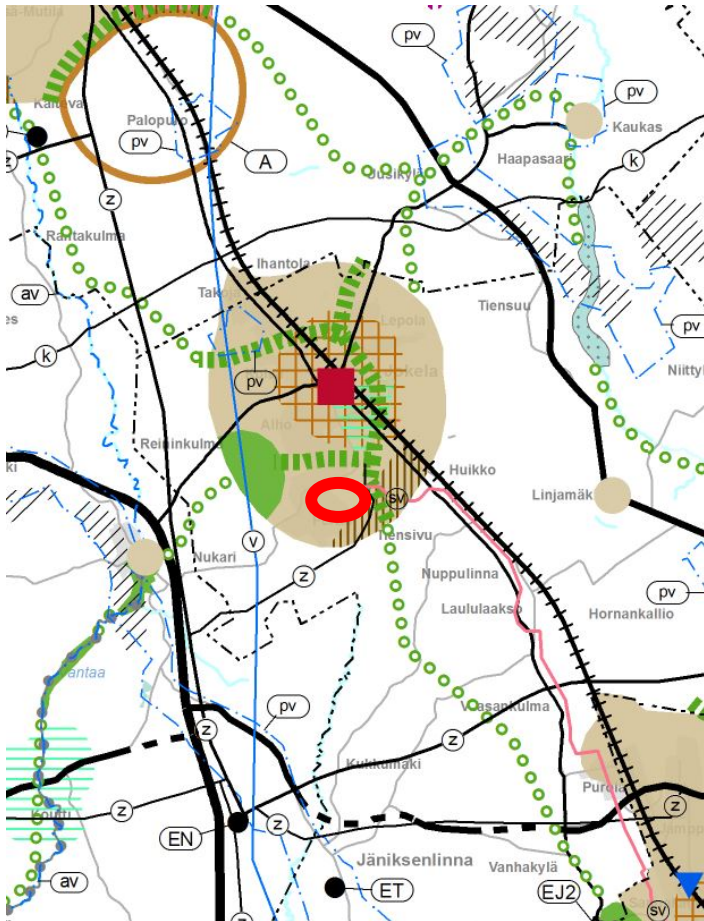
Kuva 3. Maanomistuskartta. Kunnan maanomistus on osoitettu sinisellä.

6. KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueen itäosaa sivuava viheryhteystarve merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Suunnittelualueen eteläosaa sivuaa merkintä taajamatoimintojen laajentumisalue (pystyviivoitettu ruskea alue), alueen itäosaa rajaa myös 110kV voimajohtomerkintä (z), johon liittyy MRL 33§:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Siirtoviemäri (sv, vaaleanpunainen viiva) merkinnällä osoitetaan merkittävimmät seudulliset siirtoviemärit ja merkintään liittyy MRL 33§:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Siirtoviemäri päättyy alueen pohjoispuolelle.

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Vireillä oleva 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 20.1.-20.2.2015.



Kuva 5. Maakuntakaava ote 2. vaihemaakuntakaavassa alueen sijainti punaisella renkaalla merkitty.

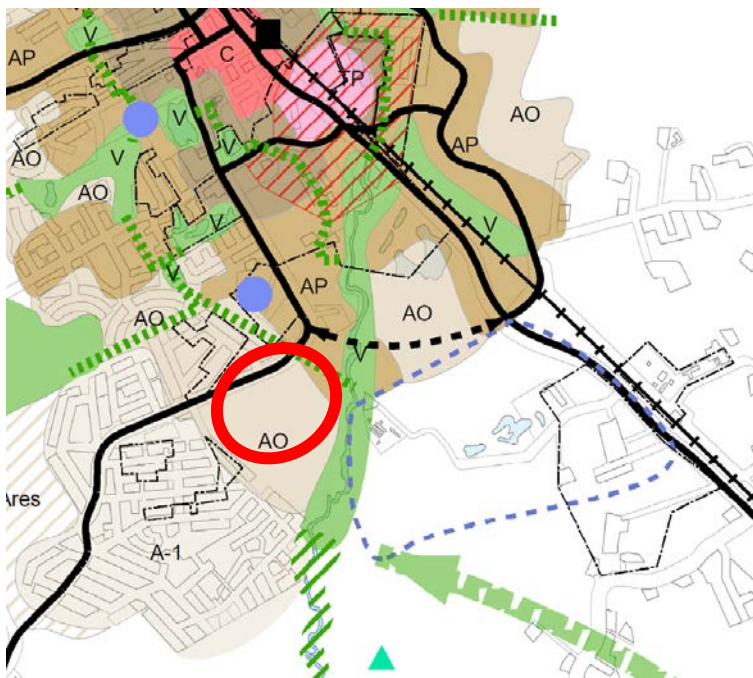
© Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos

Yleiskaava

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.

Tuusulan strategisessa yleiskaavassa 2040 Kartano I alue on osoitettu AO -merkinnällä omakotivaltaiseksi asuinalueeksi. Yleiskaava on strateginen, eikä luonnosvaiheessa ole otettu kantaa katualueiden reuna-
vyöhykkeiden melusuojaukseen.

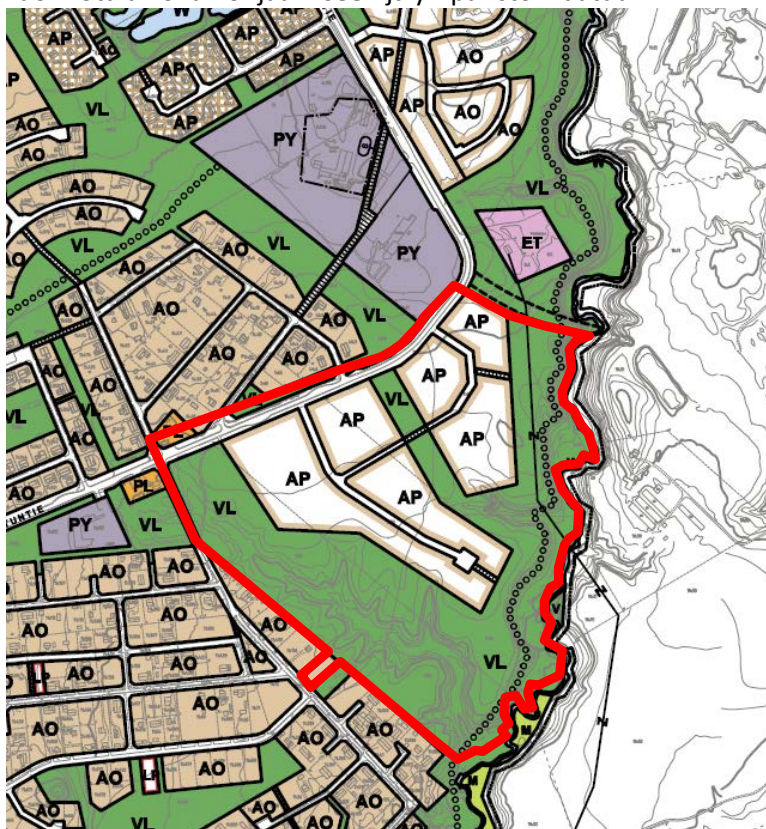
Strategisessa yleiskaavassa Kartano I-alueen koillisosaan on merkitty viheryhteystarve vihreällä katkoviivalla. Siitä on määräyksissä mainittu, että yhteyden tarkempi toteutustapa ratkaistaan asemakaavoituksella. Tielikenteen yhteystarve Pertuntieltä Jokelantielle on osoitettu mustalla katkoviivalla, jonka päissä on nuolet. Yhteystarvetta ei tarkastella Kartano I asemakaavassa. Yleiskaavamerkintä lilalla katkoviivalla on Palojoen itäpuolelle osoitettava hevoskyläksi asemakaavoitettava alue.



Kuva 6. Ote Tuusulan yleiskaava 2040 kaavaselostuksesta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ovaalilla.

Osayleiskaava

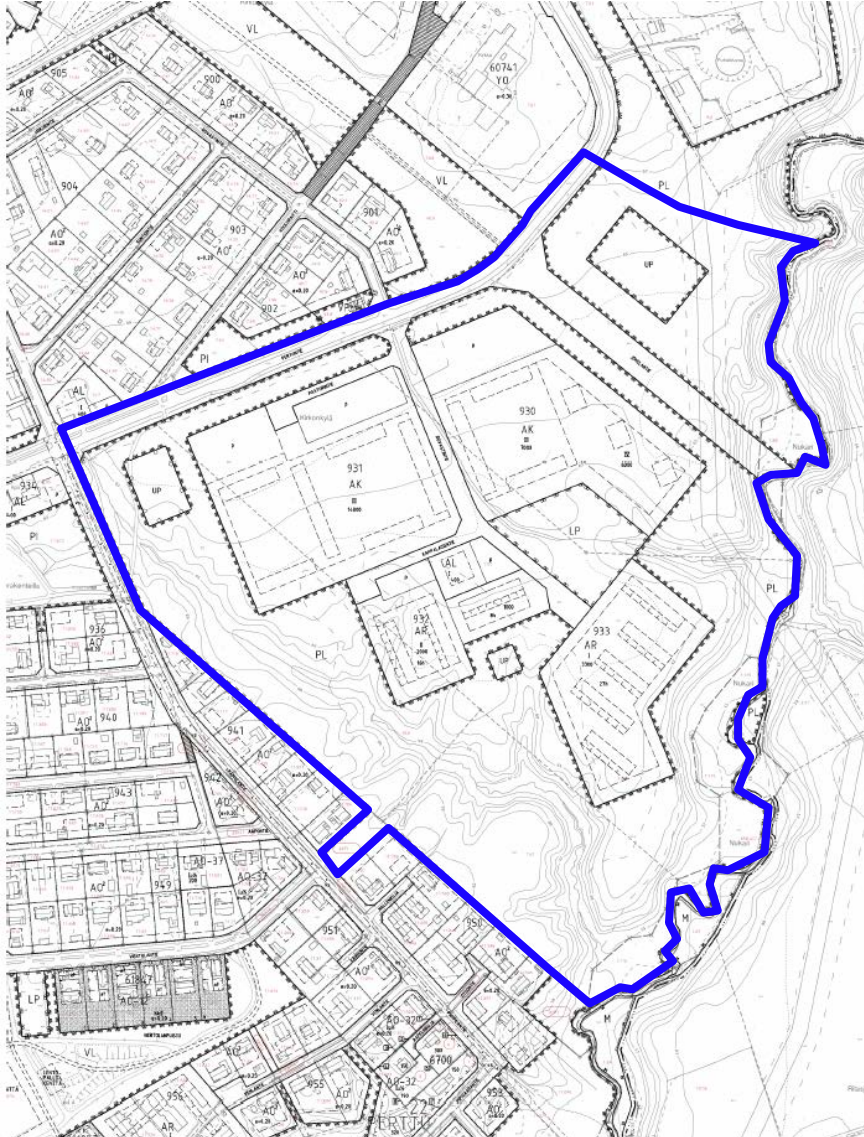
Jokelan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on voimassa suunnittelualueella. Osayleiskaava on kuulutettu voimaan 11.6.2008. Alue on osoitettu pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen, jossa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kolmikerroksisia taloja. Lähivirkistysalue (VL) tulee varata päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun.



Kuva7. Alueen likimäinen sijainti(pun) voimassa olevassa osayleiskaavassa.

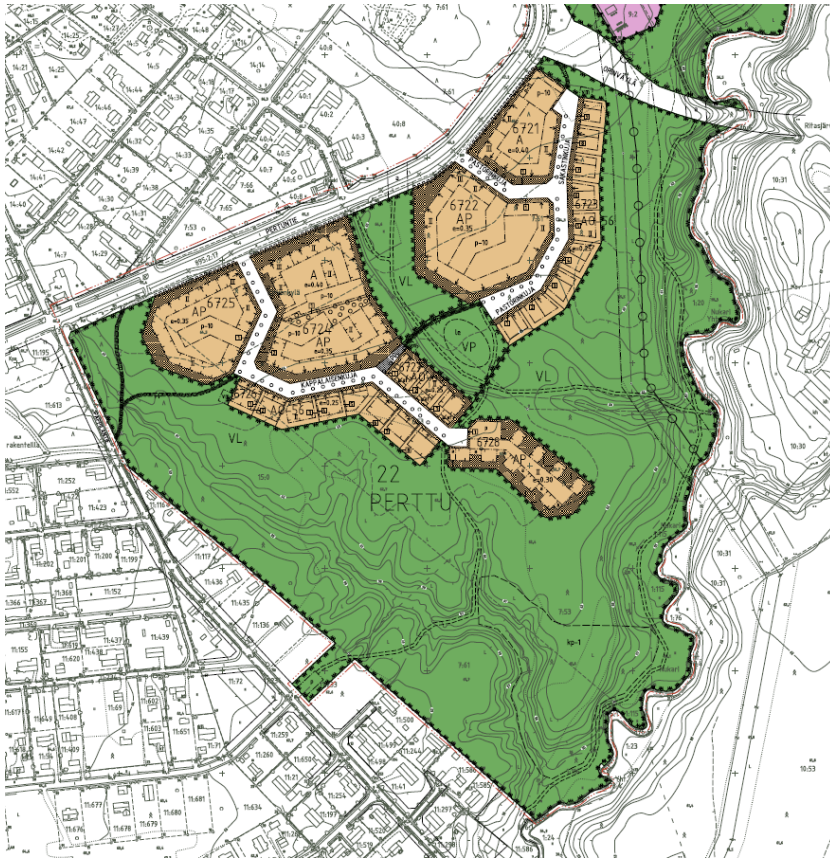
Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja alueella on voimassa oleva kaava (rakennuskaava) vuodelta 1971. Suunnittelualueen itäpuolella, Palojoen toisella puolella, on asemakaavoittamaton aluetta. Rakennuskaavan korttelit 930 ja 931 on olemassa olevassa rakennuskaavassa asuin- ja kerrostalojen korttelialue (AK) ja korttelit 932 ja 933 ovat asuinrivitalojen korttelialueita (AR). Puistoalueilla (PL) on urheiluun merkittäviä alueita (UP). Asemakaavan katsotaan vanhentuneen, koska asemakaava ei ole toteutunut, eikä sen voida katsoa olevan tavoitteiltaan ajanmukainen, sillä yhdyskuntarakenteen kannalta kerrostalovaltainen rakentaminen on tavoiteltavampaa lähempänä Jokelan taajaman keskustaa kuin nykyisellä suunnittelualueella. Asemakaava ei näin ollen ohjaa riittävästi ja tarkoituksen mukaisesti yhdyskuntarakenteen kehittämistä.



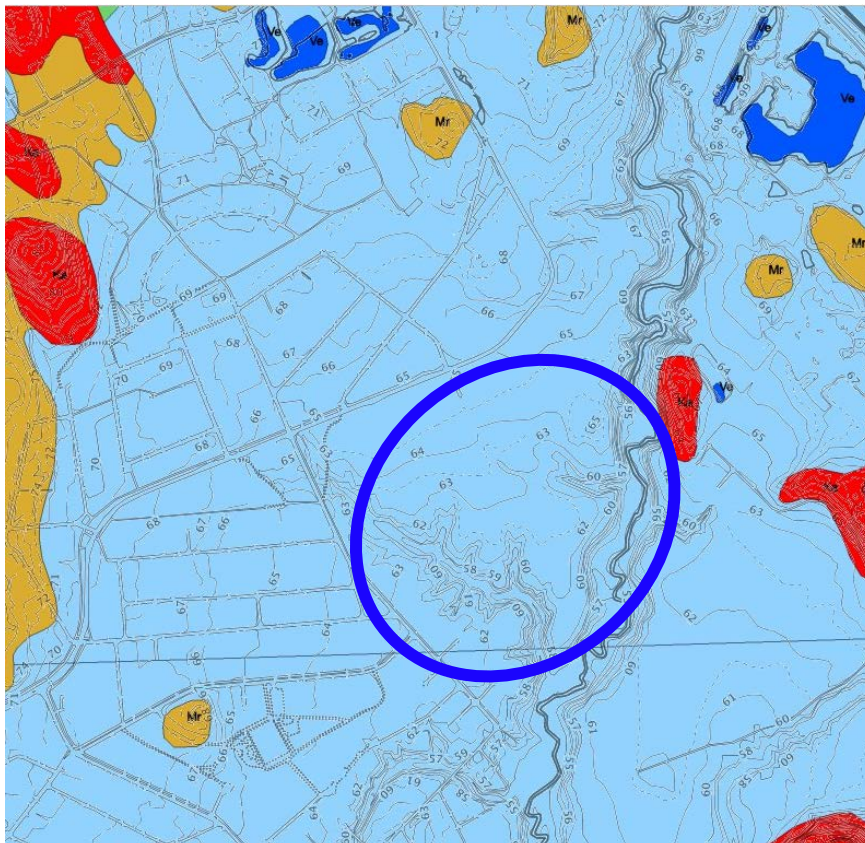
Kuva 8. Ote rakennuskaavasta. Likimäinen kaava-alueen raja (sin).

Kartano I asemakaavaa on valmisteltu osana suurempaa Kartanon asemakaavakokonaisuutta, eikä Kartano I – asemakaavasta siksi tehdä erillistä asemakaavaluonnosta.



Kuva 9. Asemakaavaehdotus aiemmassa vaiheessa (2008), koko Kartanon asemakaavaehdotuksen eteläisin osa. Suunnitelman tiivistäminen ja maaperän rakennettavuuden tarkempi tutkiminen rakentamisedellytysten tehdään tässä asemakaavassa.

7. LAADITUT SELVITYKSET JA LUONNONOLOT



Kuva 10. Maaperä alueella on savea. Palojoeki ja se raviiniojat näkyvät kartalla.

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

Palojoenvarren maisemasuunnitelma Jokelan taajamaan, diplomityö TKK, Katariina Rautio 2005

Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelma, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit 2003

Luontoselvitys 2014 (Enviro oy)

Vesihuollon nykytila –arvio 2015(Tuusulan vesi)

Rakennettavuus selvitys 2015(Sipti Infra oy)

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. Vaikutusten arviointi liitetään osaksi kaavaselostusta 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.

Kaavan vaikutukset arvioidaan mm. liittyen

- yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön
- liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen.
- luontoon ja maisemaan
- huleveeteen
- ihmisten elinoloihin
- kaavatalouteen

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
 - Nurmijärven sähkö, Elisa Networks, Fortum Power and Heat Oy, Caruna Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

10. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

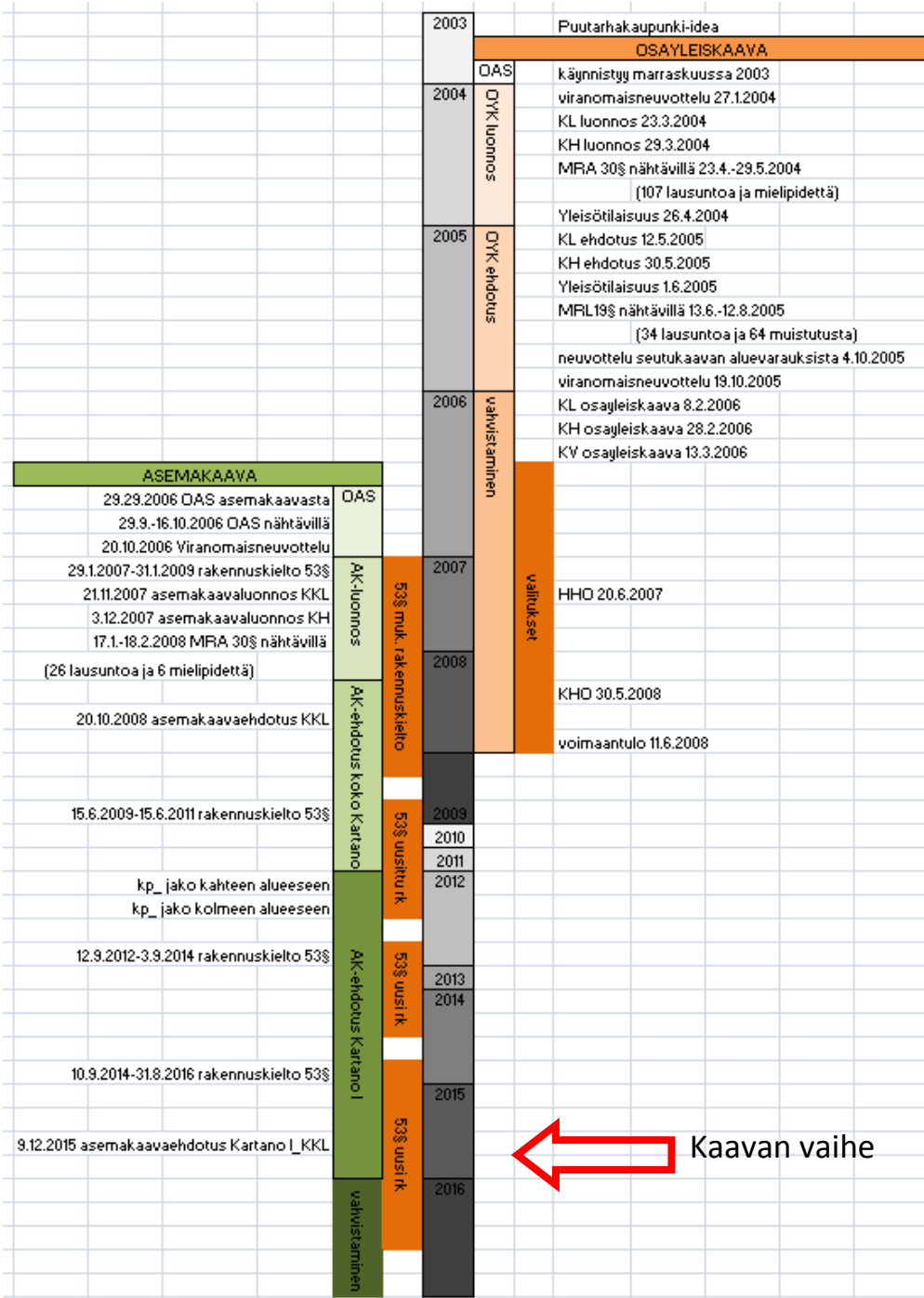
Kuulutukset

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallis-lehdissä. 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. Vaikuttamisessa käytetään vuorovaikutteisia menetelmiä ja kanavia, sekä kaavanäyttelyitä, joissa osallisilla on mahdollista keskustella suunnittelusta valmistelijoiden kanssa. Alla on 11.6.2006 vahvistetun ja tämän asemakaavan vaiheista kertova kaavio.



Koko Kartanon alueen OAS on ollut nähtävillä 29.9.-16.10.2006. Tämä päivitetty OAS laitetaan nähtäville yhdessä Kartano I-asebakaavaehdotuksen kanssa 23.12.2015 -29.1.2016 välisenä aikana. 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

OAS päivitys joulukuu 2015

OAS päivitys asetetaan nähtävillä yhdessä kaavaehdotuksen kanssa.

Osallisilla mahdollisuus jättää mielipide suullisesti tai kirjallisesti.

Kaavaehdotus joulukuu 2015

Kaavaehdotus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 9.12. 2015 ja hallituksessa 14.12. 2015 ja asetetaan nähtäville 30 vrk. ajaksi. 23.12.2015 -29.1.2016

Osallisilla mahdollisuus jättää **kirjallinen** muistutus nähtävilläolon aikana.

Hyväksyminen alkuvuosi 2016

Esitetään asemakaava hyväksyttäväksi

Kunnanvaltuusto

Valitusaika 30 päivää

Osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen kunnan-valtuuston päätöksestä

Voimaantulo alkuvuosi 2016

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla