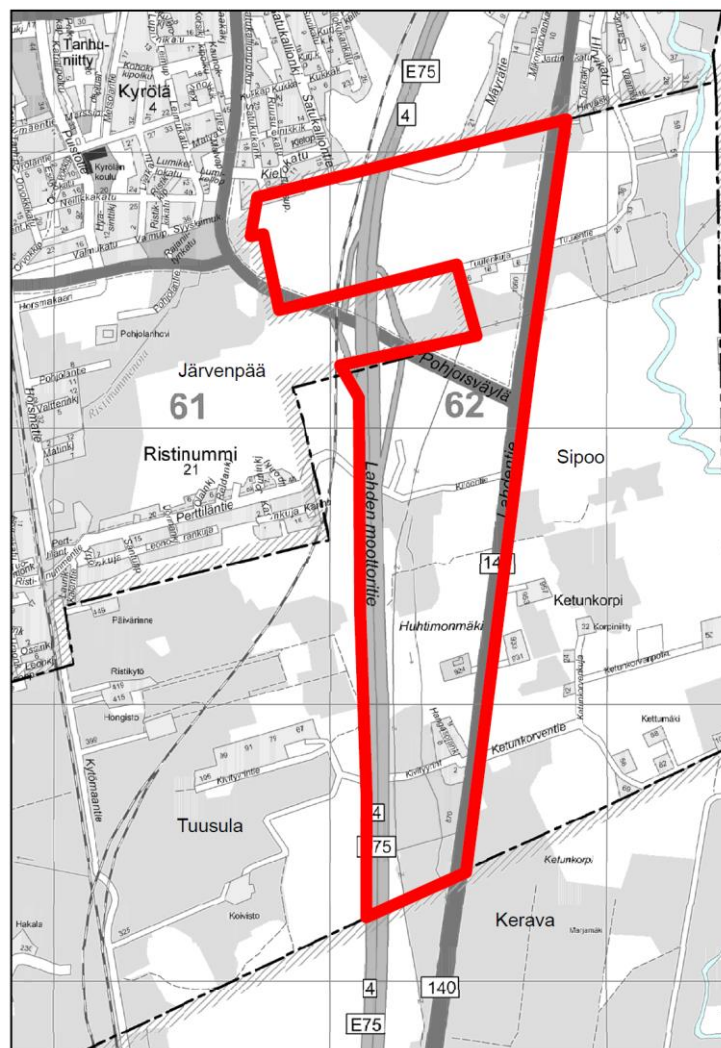


TUOMALA II, OSAYLEISKAAVAN TARKISTUS, kaava nro 2037

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Suunnittelualue

Tuomala II -osayleiskaava laaditaan Tuusulan kunnan Tuomalan alueen itäosaan. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tuusulan ja Järvenpään rajaan, etelässä Tuusulan ja Keravan rajaan, lännessä Lahden moottoritien alueeseen ja idässä Lahdentien alueeseen. Luonnosvaiheessa kaava-alue rajautui idässä Tuusulan ja Sipoon väliseen kunnanrajaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,15 km² kun se luonnosvaiheessa oli noin 3,4 km².



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Tuomalan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (kunnanvaltuuston hyväksymä 16.10.2000) tarkistaminen on todettu vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa kiireel-

liseksi työksi. Osayleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, jolla ohjataan yhdyskuntarakenteen kehitystä sekä sovitetaan yhteen eri toimintoja. Kaavassa esitetään tarpeelliset alueet rakentamisen ja muun suunnittelun sekä maankäytön perustaksi.

Tuomalan osayleiskaavan tarkistustyö jaetaan vaiheisiin. Ensin laaditaan Tuomala II, johon kuuluvat Lahden moottoritien ja Lahdentien väliset alueet. Seuraavassa vaiheessa laaditaan osayleiskaava moottoritien länsipuolelle (Tuomala III), jolloin tarkastellaan taajamarakenteen leviämistä ja alueen suhdetta muihin Hyrylän taajaman kasvusuuntiin.

Nyt laadittavan Tuomala II -osayleiskaavan tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamismahdollisuuksia. Osayleiskaavatyössä suunnitellaan vaihtoehdot alueen kytke-miseksi pääliikenneväyliin. Tavoitteena on Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. Nämä tavoitteet ovat sekä Tuusulan kunnan, että myös muiden KUUMA-kuntien yhteisistä tavoitteista lähtöisin.

Tuomala II -osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Alueelle on tarkoitus laatia asemakaavat. Suunnittelualue on asetettu rakennuskieltoon ja pieneltä osin toimenpi-derajoituksen alle osayleiskaavan tarkistamista varten.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Nykytilanne

Suunnittelualue rajautuu Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien väliin. Myös pää-radasta Lahteen erkaneva oikorata kulkee suunnittelualueen luoteisosassa. Lisäksi kaava-alueen läpi on linjattu Ratahallintokeskuksen omistama 110 kV sähkölinja ja Lahdentien varressa Gasum Oy:n hallinnoima maakaasun runkoputki. Muilta osin suunnittelualue on pääosin maaseutumaista pelto- ja metsäaluetta, jolla sijaitsee muutamia asuinrakennuksia. Asukkaita kaava-alueella vuoden 2014 elokuussa asui noin 30.

Pohjoisväylän pohjoispuolella, Järvenpäässä sijaitsee Fortumin lämpökeskus, jonne on järjestettävä kulkuyhteydet Tuusulan kunnan puolelta. Lämpökeskuksen polttoainevarasto sijoittuu Tuusulan kunnan puolelle.

Suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitykset, hulevesiselvitys, liikeneselvitys sekä kaksi kaupallista arviointia.

Maanomistus

Kunta omistaa maata suunnittelualueelta noin 10 hehtaaria. Maanomistajia alueella on noin 20. Maanomistus on erittäin pirstaloitunutta.

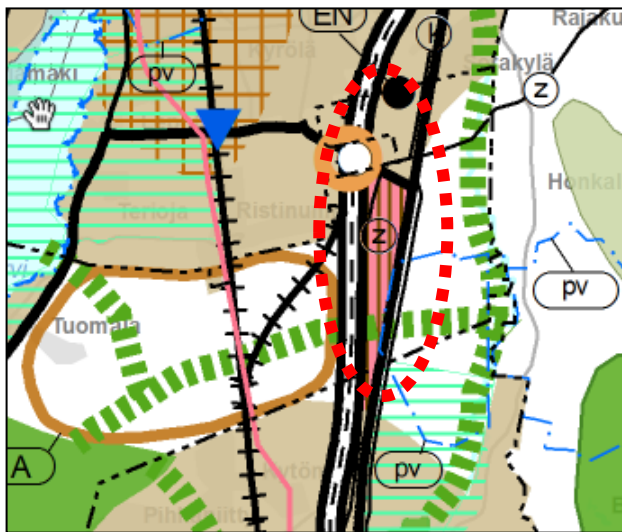
Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006, Tuomala II osayleiskaava-alueelle on osoitettu viheryhteystarpeet Keravanjoen suuntaisesti sekä itä-länsi -suuntaisesti Keravanjoelta Tuusulanjärveä kohti. Maakuntakaavaan on merkitty lisäksi pohjavesialue, vanha Lahdentie sekä Lahden moottoritie, jolta liittymä Järvenpään kaupungin kohdalla. Liittymän yhteyteen on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Maakuntakaavassa on osoitettu lisäksi 110 kV voimalinja ja maakaasun runkoputki. Suunnittelualueen pohjois-

/luoteisosaan on merkitty taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavan valkoisille alueille voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kunnan tarpeiden mukaan osoittaa merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja.

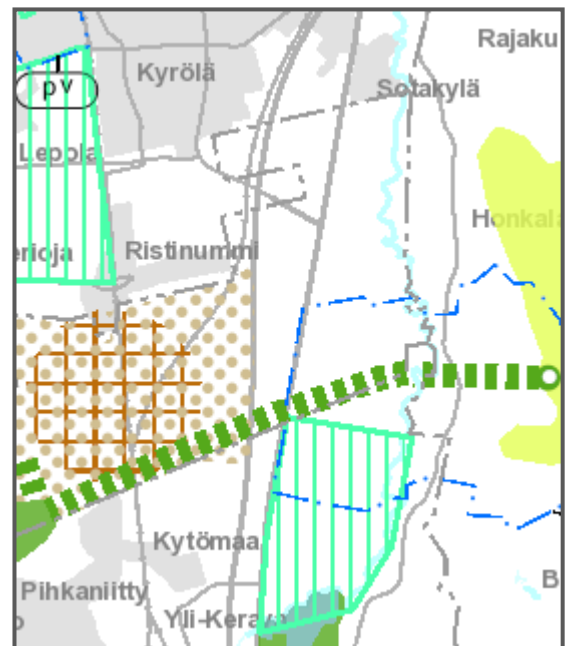
Maakuntavaltuuston 17.12.2008 hyväksymässä Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty energiahuollon alue (EN).

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Kaavassa Lahden moottoritien ja Lahdentien väli on osoitettu työpaikka-alueiden reservialueeksi. Pohjoisväylän pohjoispuolelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueen kautta kulkee viheryhteystarve. Moottoritien ja Pohjoisväylän liittymään on osoitettu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä. Suuryksikön / suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala voi olla 100 000 k-m².



Kuva 2. Ote Uudenmaan vahvistetun maakuntakaavan, Uudenmaan vahvistetun 1. vaihemaakuntakaavan ja hyväksytyyn 2. vaihemaakuntakaavan epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti ympäröity kuvan pistekatkoviivalla.

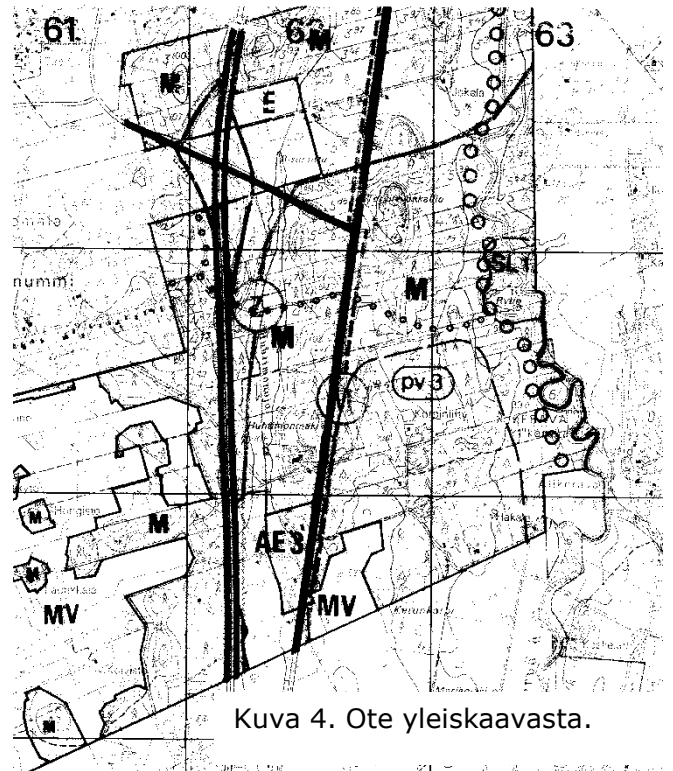
Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan valmistelu on käynnissä. Kaavaehdotus oli lausunnoilla helmikuun 2016 loppuun saakka ja virallisesti nähtävillä marras-joulukuussa 2016. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa Tuomala II - osayleiskaavan alueelle osoitettu viheryhteystarve on siirretty kulkeväksi etelään Keravan rajalle. Osayleiskaava-alueen itäpuolelle on osoitettu Marjamäen pohjavesialue ja länsipuolelle Ristikydön raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue sekä tiivistettävän keskustan rasteri.



Kuva 3. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan ehdotus.

Yleiskaava

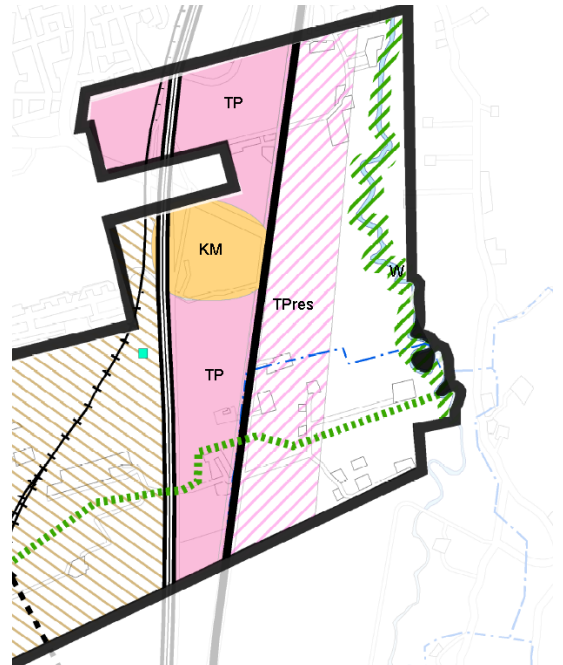
Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutuksen yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (M). Etelän peltoalueet on merkitty maanviljelysalueeksi (MV), moottoritien ja vanhan Lahdentien väliin on merkitty pientaajama (AE3) ja Pohjoisväylän pohjoispuolella erityistointojen alue (E). Keravanjoenlaaksossa kulkee seudullinen ulkoilureitti, josta lähtee kunnan sisäinen ulkoilun pääreitti länteen. Lisäksi alueella sijaitsee tärkeä pohjavesialue (pv 3), luontosuhteiltaan arvokas alue (SL 1), sähkönsyötön runkolinja, maakaasuputki, moottoritie, Lahdentie ja Pohjoisväylä.



Kuva 4. Ote yleiskaavasta.

Koko kunnan yleiskaavan uudistamistyö on ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheessa Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien välinen alue oli osoitettu työpaikka-alueeksi. Lisäksi alueelle oli osoitettu KM-merkinnällä kaupallista toimintaa. Vanhan Lahdentien itäpuolinen alue oli osoitettu työpaikkatoimintojen reservialueeksi merkinnällä TPres. Ehdotusvaiheeseen tullaan esittämään Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien välinen alue työpaikka- ja kaupallisen toiminnan alueeksi, mutta Lahdentien itäpuolella olevasta reservimerkinnästä todennäköisesti luovutaan lausuntojen perusteella.

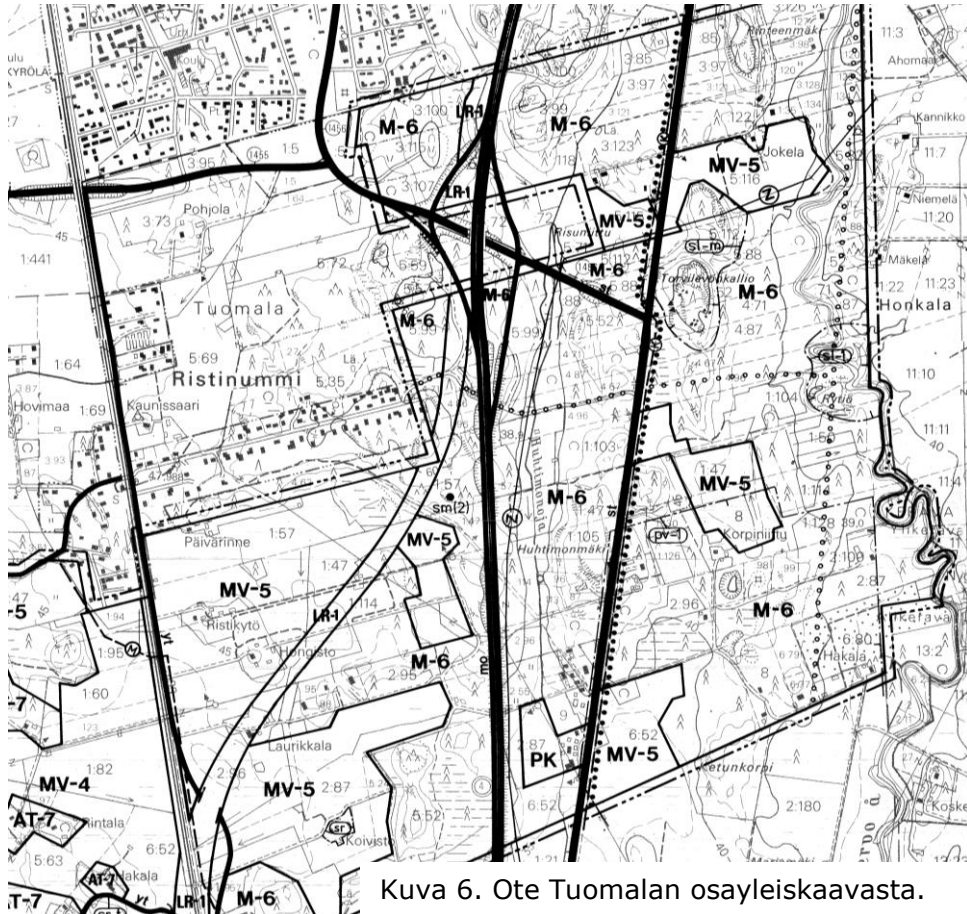
Kuva 5. Ote Tuusulan yleiskaava 2040 luonnoksesta.



Osayleiskaava

Kunnanvaltuuston 16.10.2000 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Tuomalan osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja viljelysmaisemaa. Lisäksi etelässä on palvelujen alue (PK). Kaava-alueella on myös hieman rautatieliikenteen aluetta, moottoritie, seututie, kevyen liikenteen reitti ja seudullinen yhteystarve ulkoilureitille. Aluetta halkovat myös voimansiirtolinjat ja maakaasuputki.

Suunnittelualueella sijaitsevat myös maisemallisesti merkittävä alueen osa: Torvilevonkallio (sl-m), luonnonsuojelullisesti merkittävä alueen osa: Keravanjoen laaksoa rantaniittyineen ja -lehtoineen (sl-1), ja tärkeä pohjavesialue (pv-1). Muinaisjännös, Päivärinteenkiviröykkiöt sm (2), jää aivan kaava-alueen reunalle.



Kuva 6. Ote Tuomalan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Etelä-Tuusulassa on voimassa Honkarakenteen asemakaava (kunnanvaltuusto 6.10.2003), joka koskee korttelia 38025. Alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-14), jonka rakennusoikeus on 8 000 k-m². Muita asemakaavoja suunnittelualueella ei ole.

Lähtökohtana käytettäviä muita suunnitelmia ovat mm:

- Kaupan mitoitus – Poikkien ja Tuomalan kaava-alueet. Ramboll (2015).
- Tuomala II liikenneselvitys. Strafica Oy (30.6.2011)
- Poikkitie – Pohjoisväylä, Tuusula ja Järvenpää. Kaupallisten vaikutusten arviointi. Entrecon (18.3.2011)
- Tuomala II kaava-alueen hulevesien hallinnan suunnittelu. FCG Finnish Consulting Group Oy (28.2.2011)
- Tuomalan alueen liito-oravaselvitys 2009. Tarkistus aikaisemmin tehtyyn luontoselvitykseen. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.
- Tuusulan Tuomalan osayleiskaava-alueen luontoselvitys vuonna 2008. Faunatica Oy.
- Tuomalan osayleiskaava-alueen maisemaselvitys. Eriksson arkkitehdit Oy (18.12.2008)

- Korttelin 2190 maankäyttötarkastelut ja ympäröivien alueiden yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy (13.12.2006 / Jukka Turtiainen ja Dan Mollgren)
- Järvenpään korttelin 2190 ja sitä ympäröivien alueiden liikenteelliset tarkastelut. Suunnittelukeskus Oy (11.12.2006 / Heikki Leppänen)
- Tuusulan arkeologinen inventointi. Kirsi Luoto (2006). Museovirasto/Arkeologinen osasto
Suunnittelualueen reunalla sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäännös: Päivärinteen kiviröykkiöt. Ajoittamaton kiviröykkiö sijaitsee myös Torvilevon kalliolla.
- Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi 4. – 15.5.2009. Katja Vuoristo. Museovirasto, rakennushistorian osasto.
Suunnittelualueella ei kohteita.
- Tuusulan kulttuurimaiseman ja rakennuskannan inventointi, Panu Savolainen 2005.
Suunnittelualueella ei kohteita.
- Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö, Mikko Härö 1988
Suunnittelualueella ei kohteita.
- Ristikytö – uusi asemanseutu – diplomityö, Pasi Vierimaa
- KUUMA -kuntien aineistot
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Maakuntakaava-aineistot

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Tuomalan osayleiskaavatyössä keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen asukkaat
- Alueen maanomistajat
- Alueella työskentelevät ja alueella toimivat yritykset
- Alueella toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt, kuten
 - Tuusulan Seudun Maataloustuottajain yhdistys ry
 - Keskisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry
 - Tuusulan ympäristöyhdistys ry
 - Tuusula Seura ry
 - Tuusulan itäinen Omakotiyhdistys ry
- Tuusulan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Uudenmaan liitto
 - Museovirasto
 - Maakuntamuseo
 - Järvenpään kaupunki
 - Keravan kaupunki
 - Sipoon kunta
 - Liikennevirasto
 - Fortum OY
 - Gasum Oy
 - Fingrid OYJ
 - Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Osallistuminen ja vuorovaikutus sekä tavoitteellinen aikataulu

Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoiteaikataulu
<p>VIREILLETULO JA OAS</p> <p>VALMISTELU-VAIHE</p>	<p>Osayleiskaavatyö on käynnistynyt lähtötietojen keräämisellä ja luontoselvityksen laidinnalla.</p> <p>Kaavoituslautakunta ja kunnanhallitus käsittelevät osallistumis- ja arviointisuunnitelman.</p> <p>Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan vireilletulosta kunnan ilmoituslehdissä Keski-Uusimaassa ja Viikkouutisissa (MRL 62 §, 63 §, 64 §).</p> <p>Tiedottaminen suunnittelualueella asuville tiedotteella ja ulkopuolella asuville maanomistajille kirjeitse.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavoitusosastolla kunnantalolla sekä kunnan verkkosivuilla 30 päivän ajan. Palautetta suunnitelmasta voi antaa sen nähtävillä olon aikana sekä myöhemminkin kaavoituksen kuluessa.</p> <p>Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa. Neuvottelussa käsitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta.</p> <p>Kaavan valmistelun aikana selvitetään kaavan lähtökohtia, laaditaan tarvittavia lisäselvityksiä ja muodostetaan suunnittelun aikaiset tavoitteet ja maankäyttöperiaatteet osayleiskaavalle. Suunnittelualueen asukkaiden ja maanomistajien tavoitteita suunnittelun pohjaksi pyritään kartoittamaan keskusteluihin, neuvotteluihin ja kuulemistilaisuuksiin. Kaavan laatijaan voi ottaa yhteyttä puhelimitse, kirjeitse, sähköpostilla tai henkilökohtaisesti tapaamalla koko kaavoitustyön ajan.</p>	<p>Kesä 2008</p> <p>KL 1.4.2009</p>
<p>LUONNOS</p>	<p>Kaavoituslautakunta ja kunnanhallitus käsittelevät osayleiskaavaluonnoksen.</p> <p>Osayleiskaavaluonnos nähtävillä vähintään 30 vuorokautta (MRA 30 §).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ilmoitetaan kunnan ilmoituslehdissä • Ilmoitetaan suunnittelualueella asuville tiedotteella ja ulkopuolella asuville maanomistajille kirjeitse. • Pyydetään alustavat lausunnot • Luonnosta esitellään keskustelutilaisuudessa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja • Osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä ja saada kannanotto mielipiteeseen. 	<p>KL 24.3.2010 KH 12.4.2010</p>

	Osayleiskaavaehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta.	
<i>Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että kaava-alue rajautuu Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien väliselle alueelle. Ehdotusvaihetta on viivästyttänyt Järvenpään kanssa yhdessä ratkaistavat kaupan kysymykset ja jaettava kaupan kerrosala.</i>		
EHDOTUS	<p>Kunnanhallitus käsittelee kaavoituslautakunnan esityksen pohjalta luonnoksesta saadun palautteen ja hyväksyy kaavaehdotuksen asettamisen julkisesti nähtäville.</p> <p>Kaavaehdotus nähtävillä vähintään 30 vuorokautta (MRA 19 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ilmoitetaan kunnan ilmoituslehdissä (Keski-Uusimaa ja Viikkouutiset) • Ilmoitetaan suunnittelualueella asuville tiedotteella ja ulkopuolella asuville maanomistajille kirjeitse. • Pyydetään lausunnot kaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä • Ehdotusta esitellään keskustelutilaisuudessa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja • Osallisilla mahdollisuus tehdä muistutuksia <p>Palaute kootaan yhteen ja järjestetään viranomaisneuvottelu (MRA 18 §).</p> <p>Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan vastine muistutukseen.</p> <p>Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Jos muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.</p>	<p>2014</p> <p>2015</p> <p>2016</p>
HYVÄKSYMIS-VAIHE	<p>Osayleiskaavaa käsittelevät kaavoituslautakunta ja kunnanhallitus. Osayleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.</p> <p>Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa pyytäneet.</p> <p>Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.</p> <p>Kaavan voimaantulo valitusajan jälkeen.</p>	<p>2017</p>

Tiedottaminen

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä (Keski-Uusimaa ja Viikkouutiset) sekä kunnan verkkosivuilla internetissä. Kaavoituksen käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitel-

masta ja kaavoituksen etenemisestä ilmoitetaan lisäksi suunnittelualueella asuville tiedotteella ja kaava-alueen ulkopuolella asuville maanomistajille kirjeitse. Osallisille pidetään osallisuustilaisuuksia, joista tiedotetaan lehti-ilmoituksin ja artikkelein. Kaava-aineisto pidetään nähtävillä kunnantalolla kaavoitustoimistossa.

Osayleiskaavan valmisteluaineistoon, kuten tehtyihin selvityksiin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, on mahdollista tutustua kaavoituksen kuluessa kunnan kaavoitusosastolla. Kaavoituksen verkkosivuilla julkaistaan kaavoitusta koskevaa aineistoa suunnittelun kuluessa. Kunnan kotisivujen osoite on www.tuusula.fi.

Vaikutusten selvittäminen

Osayleiskaavoitukseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ympäristöön ennakolta. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavoitustyön ajan.

Osayleiskaavoituksessa selvitetään tarpeellisessa määrin vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutusten arviointi suoritetaan asiantuntijatyönä. Arvioinnissa hyödynnetään asukkaiden ja muiden osallisten näkemyksiä sekä saatua palautetta.

Osayleiskaavan ensisijaiset vaikutukset kohdistuvat kaava-alueeseen ja Tuusulan kuntaan sekä kaava-alueeseen rajautuvien Järvenpään, Keravan ja Sipoon osiin. Välilliset vaikutukset kohdistuvat myös laajemmalle, vanhan Lahdentien ja Lahdenmoottoritien kulkijoihin.

Yhteystiedot

Osayleiskaavan laatii Tuusulan kunnan kaavoitus.

Kaavan valmistelusta vastaa ja lisätietoja antaa:

kaavoituspäällikkö Asko Honkanen puh. 040 314 2012

yleiskaavasuunnittelija Henna Lindström puh. 040 314 3513

sähköpostit: etunimi.sukunimi@tuusula.fi

osoite: Tuusulan kunta, Kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitus, Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa sen nähtävillä oloaikana ja koko kaavoitusprosessin ajan.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAA TÄYDENNETÄÄN JA TÄSMENNETÄÄN TARVITTAESSA KAAVOITUSTYÖN KULUESSA.