

RISTIKIVENTIEN TYÖPAIKKA-ALUEEN LAAJENNUS, ASEMAKAAVAN MUUTOS, NRO 3497

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.

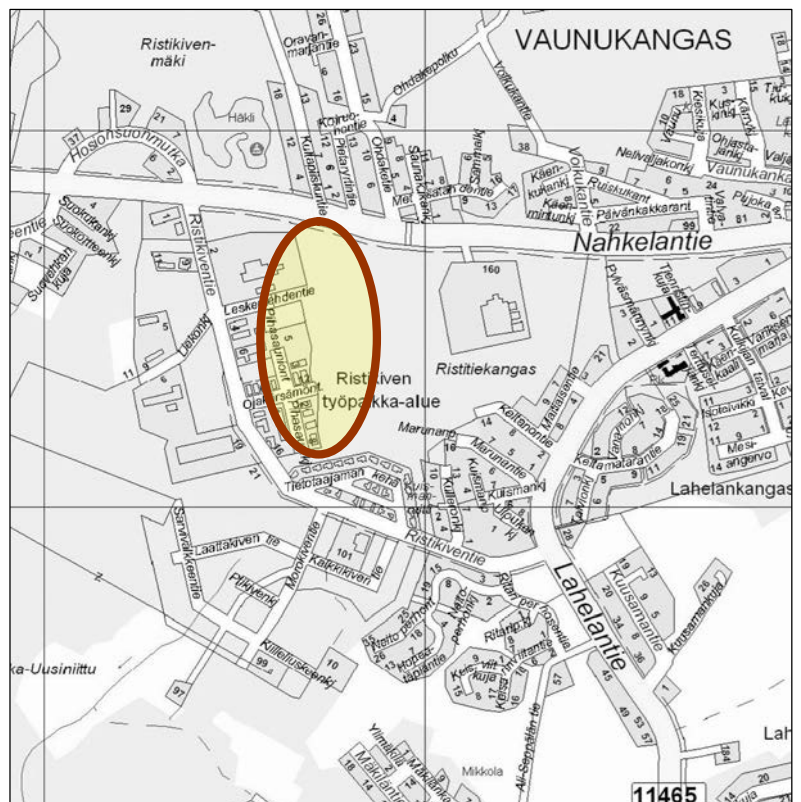
1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Lahelassa, Ristikiventien työpaikka-alueen pohjoisosassa. Alue rajautuu lännessä Pihasaunontiehen ja teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi osoitettuihin työpaikka tontteihin (T-9). Pohjoisessa alue rajautuu niin ikään teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi osoitettuun tonttiin ja Nahkelantien eteläpuolelle sijoittuvaan suojaviheralueeseen (EV). Idässä ja etelässä aluetta rajaa Ristitienkankaan puisto -niminen lähivirkistysalue (VL-4 / pv). Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,02 ha. Kaava-alueen rajaus on esitetty tarkemmin liitteessä 1 (Ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:2000). Alueen rajaus ja pinta-ala saattavat muuttua kaavatyon edetessä.

Suunnittelualueen rakennetuilla korttelialueilla on työpaikka-alueelle luonteenomaisia teollisuushalleja sekä betoniasema. Alueen keskelle sijoittuva T-9 -tontti toimii tällä hetkellä soranottoalueena. Alueen maa-ainestenottolupa on voimassa 15.1.2014 saakka. Voimassaolevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitettu alue on mäntyvaltaista kuivaa kangasmetsää. Suunnittelualueella ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja.

Tarkemmin alueen ja lähiympäristön nykytilanne ilmenevät liitteistä 1 (ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:3000) ja 6 (rakennettu- ja luonnonympäristö 1:3000).

Koko kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Kaava-alueen korttelialueet on osoitettu kaavamerkinnällä (pv-11) pohjaveden kertymäalueeksi.



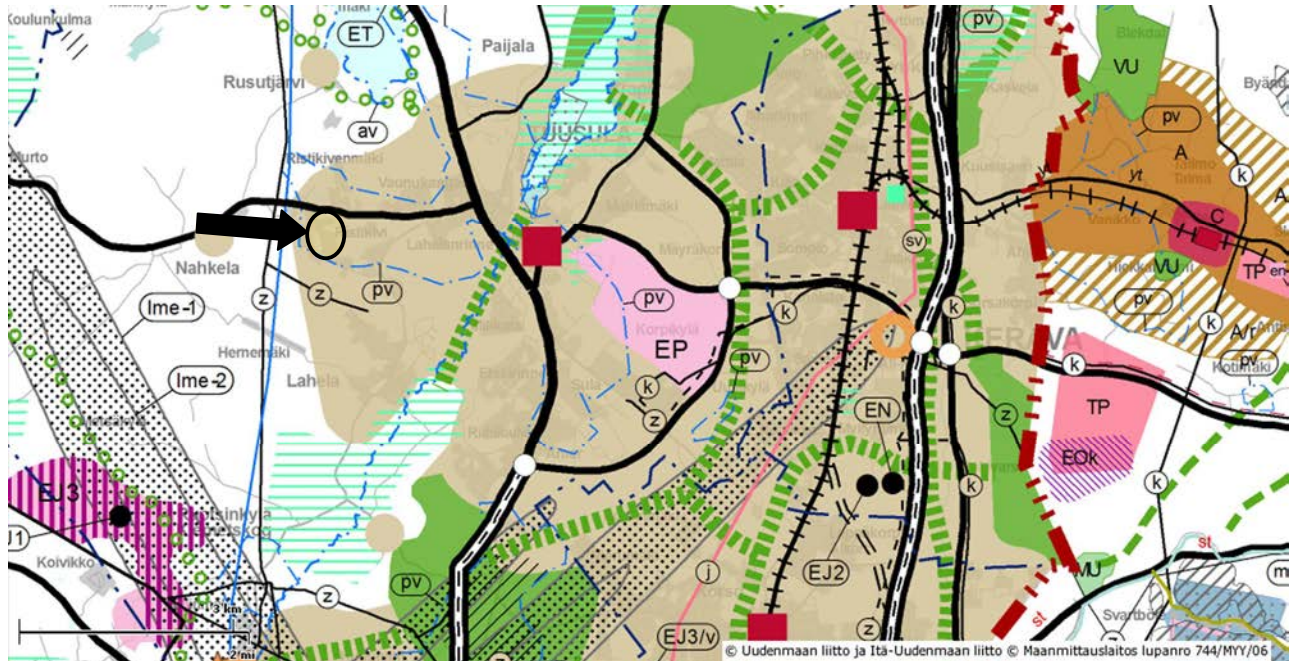
Alueen sijainti

2. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maankuntakaavan. Siinä suunnittelualue sijoituu taajamatoimintojen alueelle ja pohjavesialueelle (pv).

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa ei ole tehty suunnittelualueita koskevia muutoksia tai tarkennuksia.



Maakuntakaavaote.

Yleiskaava

Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Siinä suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (T) ja selvitysalueeksi (SE). Yleiskaavamääräyksen mukaan työpaikka-alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastokäyttöä varten. Alueella voidaan sallia rajoitetusti suurta pinta-alaa vaativia liiketiloja, toimistoja ja niihin liittyviä varastointi- ja työtiloja sekä alueen yritysrakennetta täydentävää palvelutoimintaa. Kaavamerkinnän mukaan selvitysalueen käyttö selvitetään muun yleiskaavatyön yhteydessä. Lisäksi suunnittelualue kuuluu (pv-2)-merkinnällä rajattuun varsinaiseen pohjavesialueeseen. Pohjavesimerkinnän mukaan suunnittelualue kuuluu vedenottamon arvioituun lähisuoja-alueeseen. Alueen maankäytössä ei voida sallia toimintaa, joka voi huonontaa ottamista saatavan veden laatua tai vähentää sen määrää. Pohjavesimerkinnän tarkempi sisältö ja kaavamerkintöjen rajaukset on esitetty liitteestä 2 (ote yleiskaavasta 2010 1:20 000).

Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Yleiskaava on tullut vireille kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 1.2.2010. Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut rakennemallivaihtoehdot ovat olleet nähtävillä 26.9.–28.10.2011.

Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 9.4.2001 Hyrylän laajentumissuunnitelmien osayleiskaavan (HyLa), joka on laadittu oikeusvaikutteisena vaihekaavana sitten, että maa- ja metsätalouteen, virkistykseen ja suojeluun tarkoitettujen alueiden käyttöä ja vesialueiden määrittelyä, mutta muiden yhdyskuntarakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoitukseen, mitoittamiseen ja tehokkuuteen ei osayleiskaava ota kantaa. Liikenneverkon osalta osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Osayleiskaavassa muutosalue sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle (kaavakartan viivoitetut alueet). Kaavamuutosalue kuuluu (pv-1)-merkinnällä osoitettuun pohjavesialueeseen. Pohjavesimerkinnän mukaan alue on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.



Ote Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavasta 1:20 000.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Alueen itäosaa koskee 12.5.1999 vahvistettu Ristikiven asemakaava (kaava nro 3321). Siinä suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-4/pv). Kaavamerkinnän mukaan alueen käytössä ja kunnostuksessa tulee huomioida alueen sijainti tärkeällä pohjavesialueella. Aluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti.

Suunnittelualueen länsipuolisia korttelialueita koskee 12.3.2001 valtuuston hyväksymä Pihasaunontien asemakaava (kaava nro 3355). Siinä alueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-9). Kaavamerkinnän mukaan korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa 40 % toteuttaa toimistotiloina. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään yhden rakennuspaikkaa kohti. Tällöin alueelle on osoitettava vähintään 100 m² suuruinen ulko-oleskelutila. Rakennuspaikan rakennusoi-keudesta saa uudisrakentamisen yhteydessä toteuttaa korkeintaan 80 % yhteen kerrokseen. Maanalaisia kellaritiloja ei sallita. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Autopaikkoja on varattava teollisuus- ja varastotilojen osalta 1 ap /80 k-m², toimisto- ja liiketilojen osalta 1 ap /50 k-m² ja asuntojen osalta 2 ap /asunto.

Lisäksi korttelialueita koskee pohjavesimerkintä (pv-11). Pohjavesimerkinnän mukaan korttelialue kuuluu pohjaveden kertymäalueeseen. Alueella ei saa suorittaa pohjaveden määrään, laatuun tai virtausolosuhteisiin vaikuttavaa maa-ainesten ottoa, läjitystä, kaivutöitä, massan vaihtoja, varastointia tms. toimenpiteitä. Korttelin pysäköintialueet ja ulkovarastoalueet tulee asfaltoida tai muuten pinnoittaa vettäläpäisemmällä pintamateriaalilla ja sadevedet näiltä alueilta on johdettava viemäriverkon kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennukseen.

Rakentamattoman Leskenlehdentien katualuetta koskee 27.3.1991 vahvistettu Ristikiventien ympäristö -niminen asemakaava (kaava nro 3151). Siinä suunnittelualue on osoitettu katualueeksi. Ote ajantasa-asemakaavasta ja asemakaava-alueiden rajat on esitetty liitteissä 3 (ote voimassa-olevasta asemakaavasta 1:3000) ja 4 (asemakaava-alueiden rajat 1:3000).

3. MAANOMISTUS

Kaava-alueen kiinteistöt RN:ot 4:65, 4:66, 4:143, 4:159, 1:160, 5:63 ja 5:75 ovat yksityisessä omistuksessa. Kiinteistön RN:o 5:63 omistajien kanssa on 16.12.2011 tehty kaavoituksen käynnistämismissopimus ja se on hyväksytty kunnanhallituksessa 16.1.2012 § 23. Osapuolia sitova maankäyt-

tösopimus tehdään, kun asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.

Muiden yksityisten maanomistajien kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksia ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska näiden kiinteistöjen alueilla tavoitteena ei ole oleellisesti muuttaa nykyistä tilannetta. Kaavan laatimisen yhteydessä näillä alueilla on tarkoitettu tarkistaa asemakaavassa osoitettavien ohjeellisten tonttien rajat. Lisäksi kiinteistön RN:o 5:75 osalta nykyistä lähivirkistysaluetta (VL-4/pv) on tarkoitettu muuttaa katualueeksi. Mikäli maankäyttösopimuksia edellyttäviä tavoitteita ilmenee kaavaprosessin aikana, koskien muiden yksityisten omistajien kiinteistöjä, tarvittavat sopimukset tehdään viimeistään, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.

Muilta osin suunnittelualue on kunnan omistuksessa (kiinteistöt RN:o 2:143, 2:89, 2:41, 4:67 ja 4:140). Suunnittelualueen rajaus on esitetty liitteessä 1.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VIREILLETULO

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on mainittu vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa, ja samana vuonna se on otettu mukaan kaavoituksen työohjelmaan. Kunnan valtuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2012–2016 kaavoitustyö on merkitty yhdeksi kunnan kärkihankkeista. Kärkihankkeet ovat kaavoja, joiden valmistumiseen panostetaan ensisijaisesti.

Ristikiventien työpaikka-alueen laajennus, asemakaavan muutos tulee vireille tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen, keskeisin tavoite on laajentaa Ristikiven työpaikka-aluetta. Tarkoituksena on tehostaa alueen maankäyttöä korttelialueita laajentamalla ja parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä.

Suunnittelualue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavatyön tavoitteena on, ettei alueen rakentaminen ja toteutuksen jälkeinen toiminta aiheuta vaaraa ja haittaa pohjaveden laadulle eikä merkittävässä määrin sen määrälle.

Tuusulan kuntastrategiassa mainitaan yhtenä kunnan kriittisenä menestystekijänä työpaikkaomavaraisuuden nostaminen. Strategian mukaan kunnan tavoitteena on saavuttaa vuoteen 2025 mennessä vähintään 100 %:n työpaikka-omavaraisuus. Tavoitteeseen pääsemiseksi tarvitaan vähintään 200 ha uutta työpaikkatonttimaata työpaikka-alueilta. Ristikiven työpaikka-alueen laajennus, asemakaavan muutos vastaa osaltaan näihin tavoitteisiin.

Tavoitteita täydennetään kaavaprosessin aikana kaavan nähtävilläoloaikoina saatavan palautteen perusteella.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

Arviointituloksista raportoidaan kuten MRA 17§:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

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. SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoite-aikataulu
Vireille tulo	Kuulutus	talvi 2011–2012
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaetaan tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä.	25.1.2012
Luonnos	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta kunnanhallitus 	kevät 2012
	Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdesä ja kunnan ilmoitustaululla. Alueen maanomistajille ja lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti. Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta. 	kesä 2012
	Kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi.	
Ehdotus	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta kunnanhallitus 	syksy 2012
	Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla. Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustelun kannanoton muistutukseensa. Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta 	syksy 2012
	Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.	
Asemakaava	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta kunnanhallitus kunnanvaltuusto 	kevät 2013
	Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä.	kesä 2013
Voimaantulo	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla.	syksy 2013

8. OSALLISET

1. Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat ja yritykset
2. Alueella toimivat yhdistykset:
Tuusulan Yrittäjät ry, Tuusula-Seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Kotiseutuyhdistys ry, Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry, Tuusulan seudun tuottajayhdistys, Keski-Uudenmaan kehittämiskeskus, Keskisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry
3. Viranomaiset:
Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
4. Tuusulan kunta:
Rakennuslautakunta, Sosiaali- ja terveyslautakunta, Tekninen lautakunta, Maankäyttö- ja karttapalvelut, Ikäihmisten neuvosto, Hyrylän kehittämistoimikunta
5. Muut:
TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Communications Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Fortum Power & Heat, Tuusulan seudun vesilaitos.

9. 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, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetystä asemakaavasta.

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

10. LIITTEET

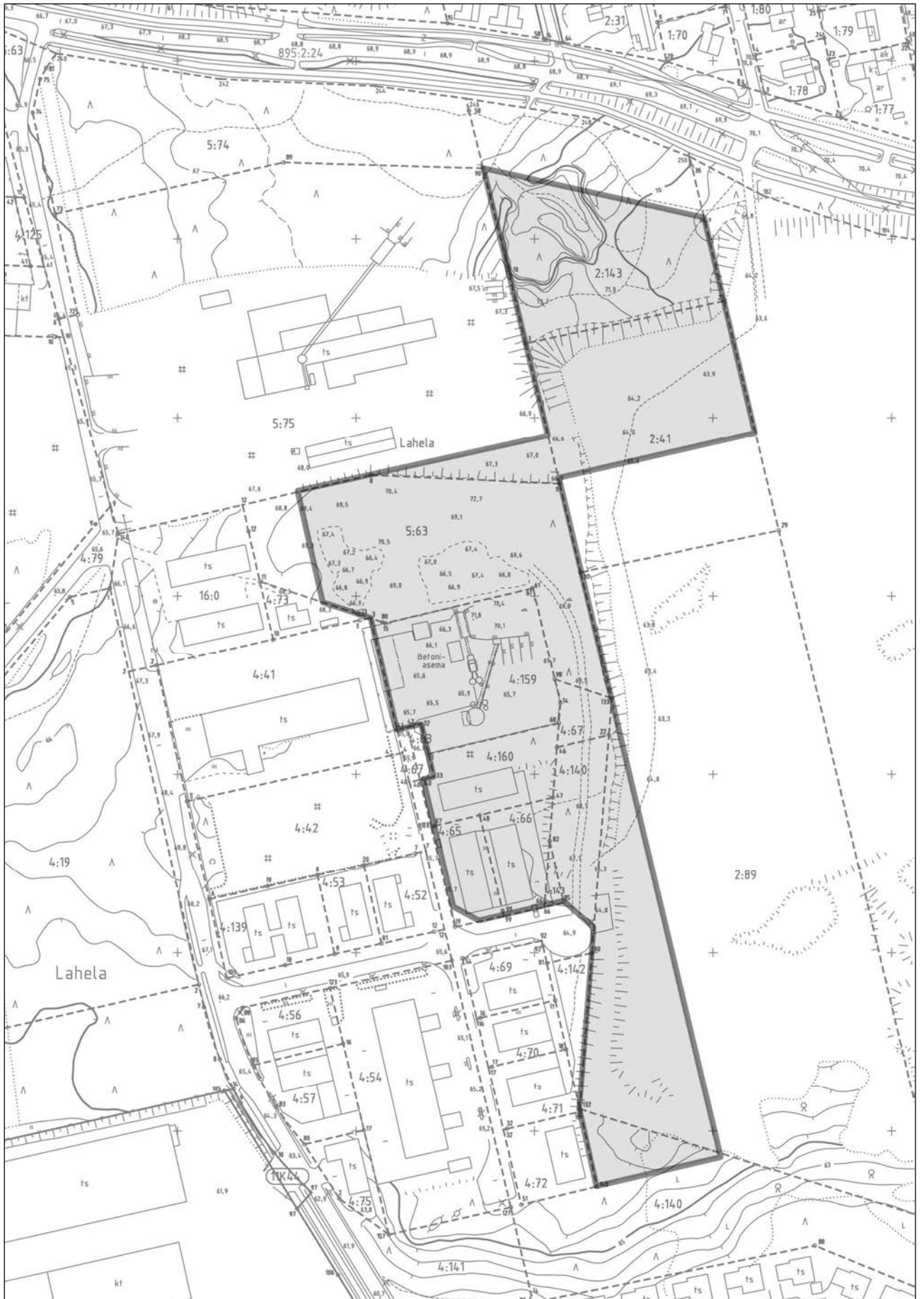
1. Ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:3000
2. Ote yleiskaavasta 2010 1:20 000
3. Ote voimassaolevasta asemakaavasta 1:3000
4. Asemakaava-alueiden rajat 1:3000
5. Kunnallistekniset verkostot 1:3000
6. Kunnan maanomistus, syyskuu 2011 1:3000
7. Rakennettu- ja luonnonympäristö 1:3000

11. YHTEYSTIEDOT

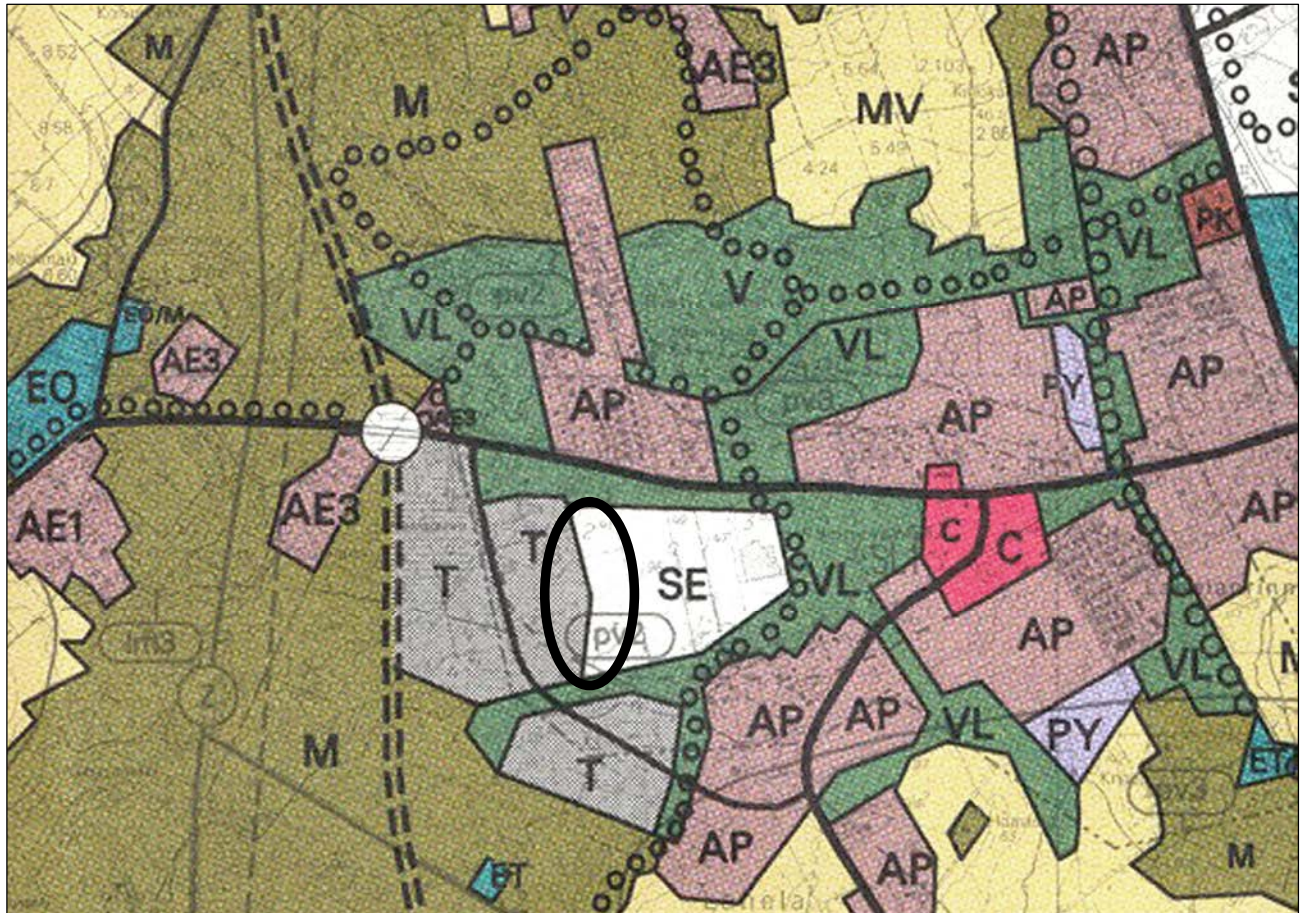
Lisätietoja kaavasta antaa:

Veli-Pekka Ristimäki, kaavasuunnittelija
Hyrylän tie 16, 3.kerros, C-siipi
PL 60, 04301 TUUSULA
sähköposti: veli-pekka.ristimaki(at)tuusula.fi
puh. 040 314 2016

OTE POHJAKARTASTA JA ALUEEN RAJAUS 1:3000



OTE YLEISKAAVASTA 2010 1:20000



T Työpaikka-alue

Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointikäyttöä varten. Alueella voidaan salla rajoitetusti suurta pinta-alaa vaativia liiketiloja, toimistoja ja niihin liittyviä varastointi- ja työtiloja sekä alueen yritysraennetta täydentävää palvelutoimintaa.



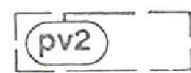
VL Lähivirkistysalue

Alue on tarkoitettu pääasiassa lähiulkoilu- ja virkistys käyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua ja muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Alueen metsänhoidossa tulisi ulkoilu- ja virkistyskäyttö ottaa huomioon.



SE Selvitysalue

Alueen käyttö selvitetään muun yleiskaavatyön yhteydessä.



Pohjaveden varsinainen muodostumisalue

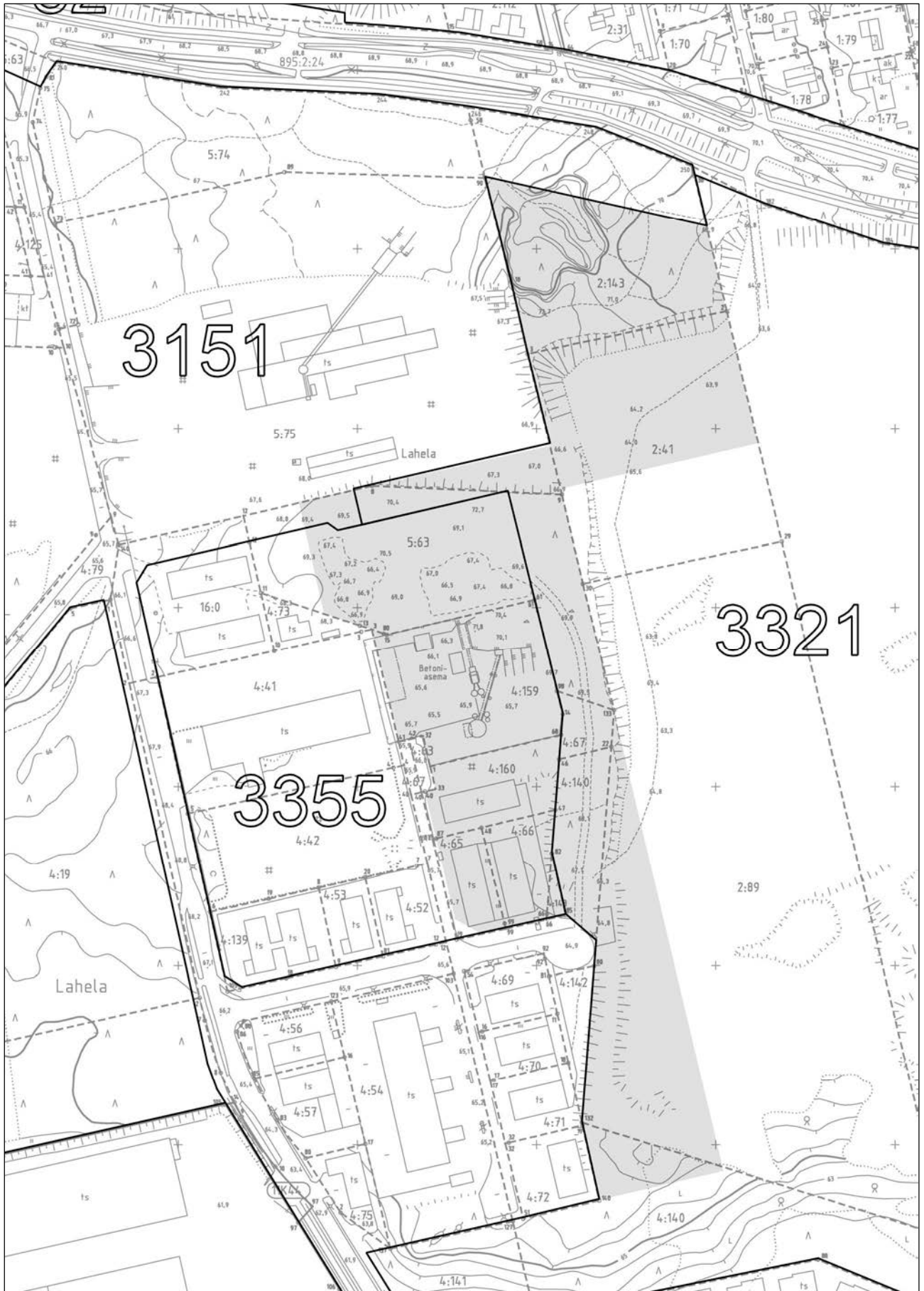
Vedenottamon arvioitu lähisuoja-alue.

Alueen maankäytössä ei voida salla toimintaa, joka voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua tai vähentää sen määrää.

Alueella ei tulisi salla

- hiekan ja soran ottamista,
- pohjaveden pintaan ulottuvia maaleikkauksia,
- jokien syventämistä tai muuta maankaivuuta, joka rikkoo joen kohdalla pohjavettä johtavia maakerrostumia suojaavat savi-hiuserrostumat,
- teollisuuslaitoksia ja asuinrakennuksia,
- moottoriajoneuvoille sallittuja yleiselle liikenteelle tarkoitettujen teiden ja pysäköintipaikkojen rakentamista,
- sellaista säiliötä, johtoa, viemäriä tai laitosta, josta liikaa tai muuta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen,
- muuta edellä mainituihin verrattavaa toimenpidettä, joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua tai vähentää sen määrää

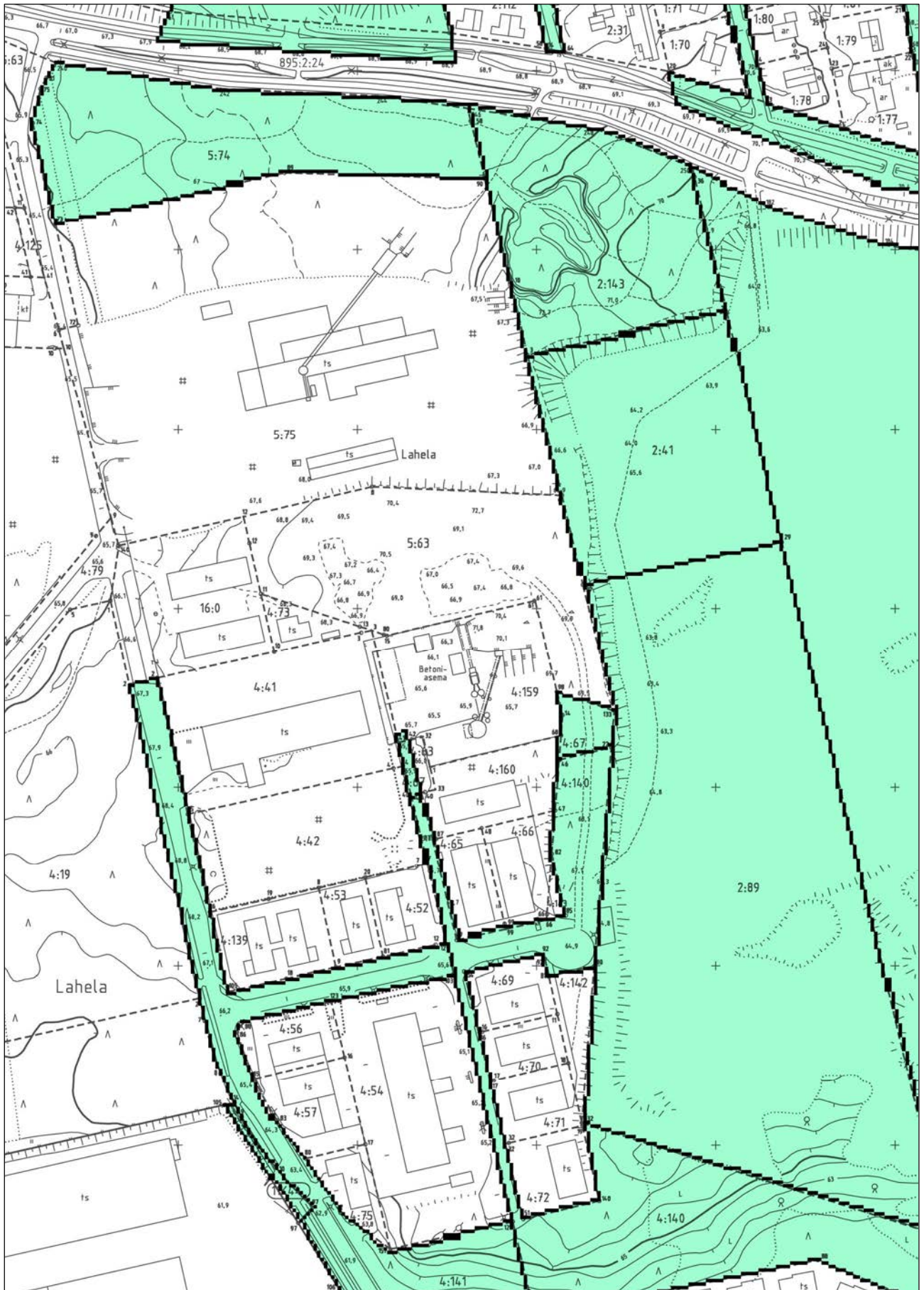
ASEMAKAAVA-ALUEIDEN RAJAT 1:3000



OTE KUNNALLISTEKNISET VERKOSTOT 1:3000



KUNNAN MAANOMISTUS 1:3000 (SYYSKUU 2011)



RAKENNETTU- JA LUONNONYMPÄRISTÖ 1:3000

