

ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 27.1.2015

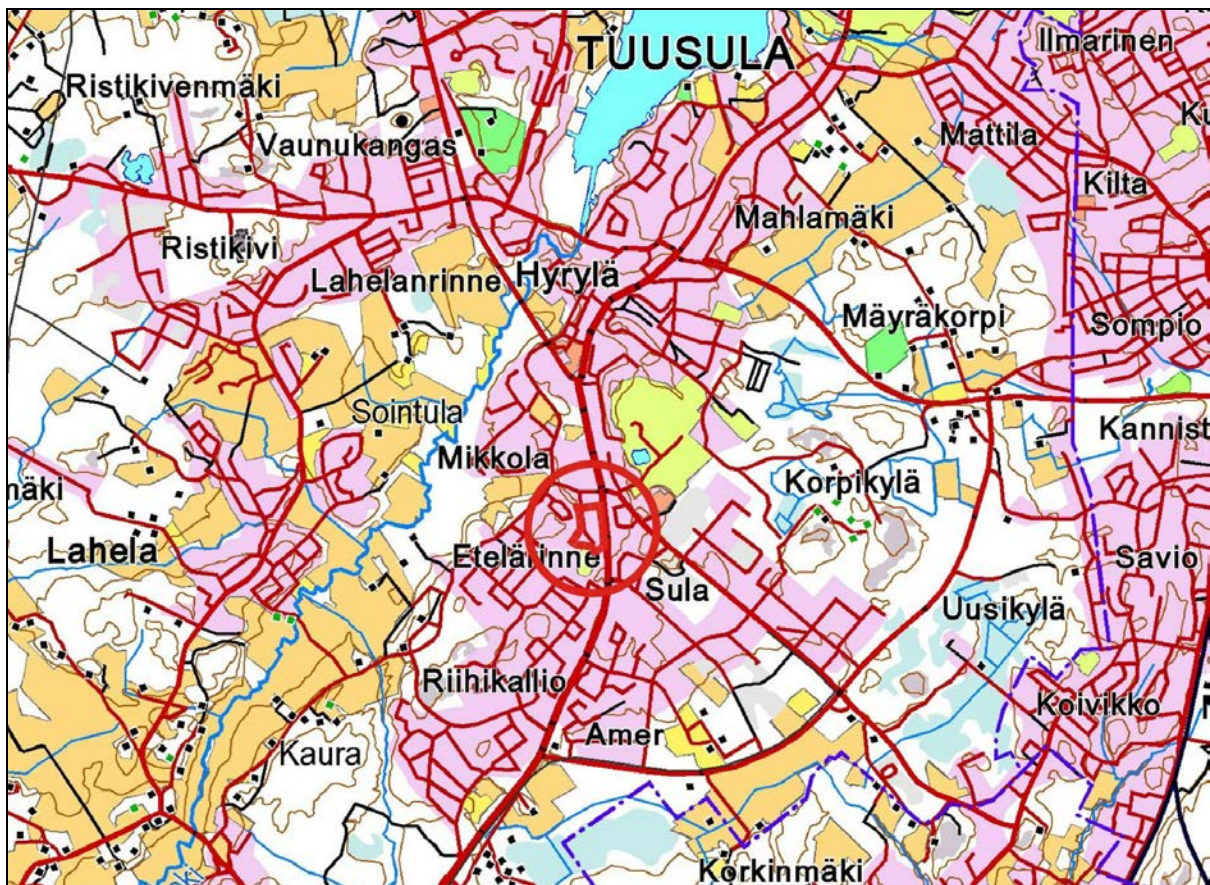
TUUSULA, MOUKARINKUJA II ASEMAKAAVAN MUUTOS

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. OAS:n viimeisin versio on luettavissa kunnanvirastossa sekä kaavahankkeen verkkosivuilla.

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt maanomistaja. Kaavoituksen käynnistämisso-
pimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 15.12.2014 § 545.

Alueen sijainti



Suunnittelualue

Asemakaavan muutos ryhdytään laatimaan kartassa osoitetulle alueelle. Rajausta voidaan tarkistaa suunnittelun edetessä. Suunnittelualueetta rajaavat idässä Tuusulanväylä, pohjoisessa liikerakennus piha-alueineen ja lännessä sekä etelässä puistot ja omakotitaloalueet. Eteläosan rajalla Moukarinkujan ja Tuusulanväylän yhdistää Kiripolku. Alueen koko on n. 5,1 ha.



Ilmakuva alueesta

Suunnittelutilanne ja tehdyt selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

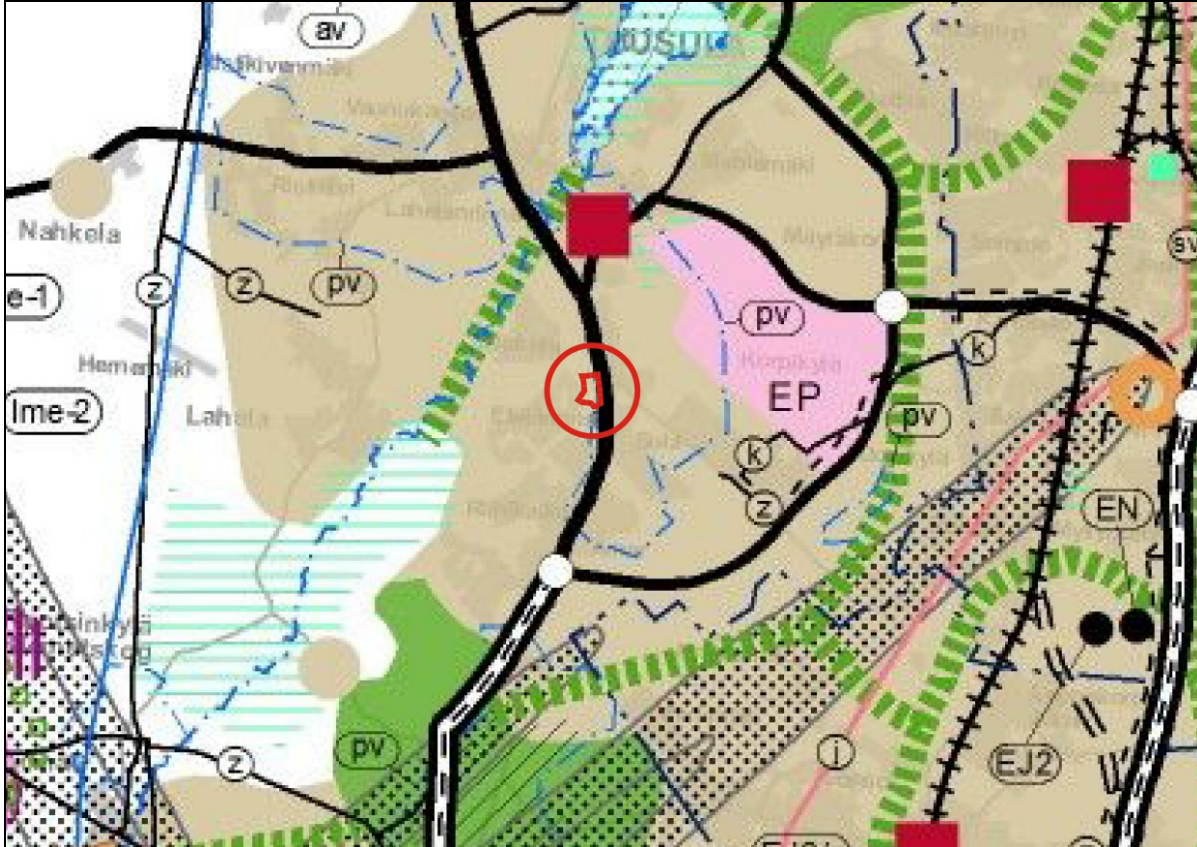
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

4. toimivat yhteysverkotot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Maakuntakaava



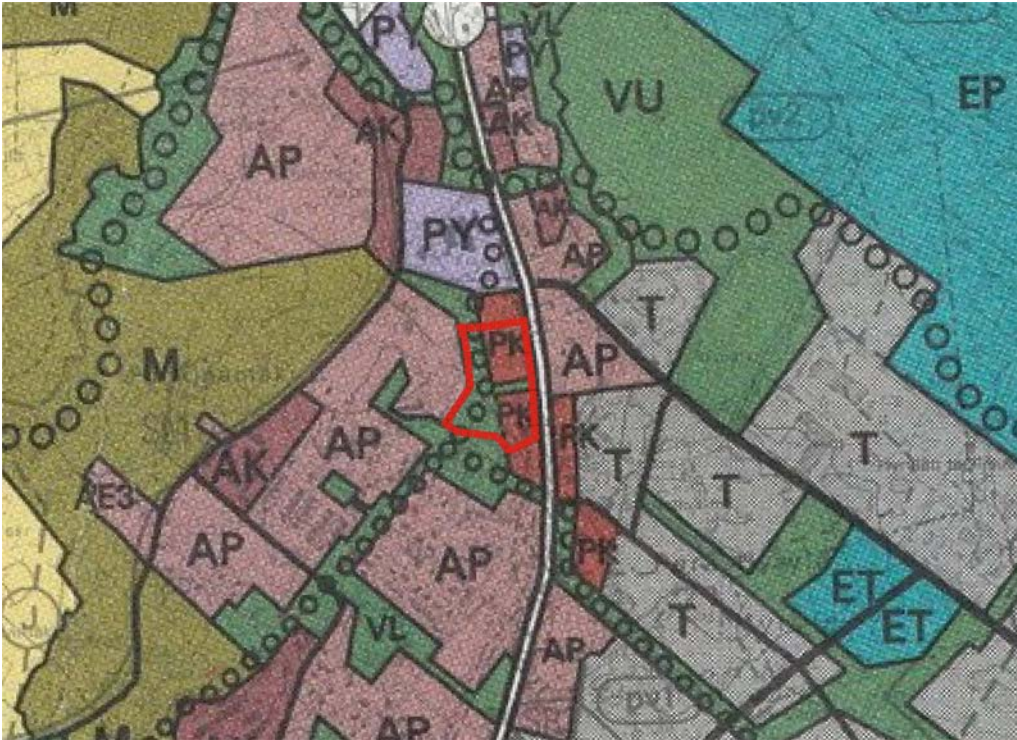
Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä

Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja:

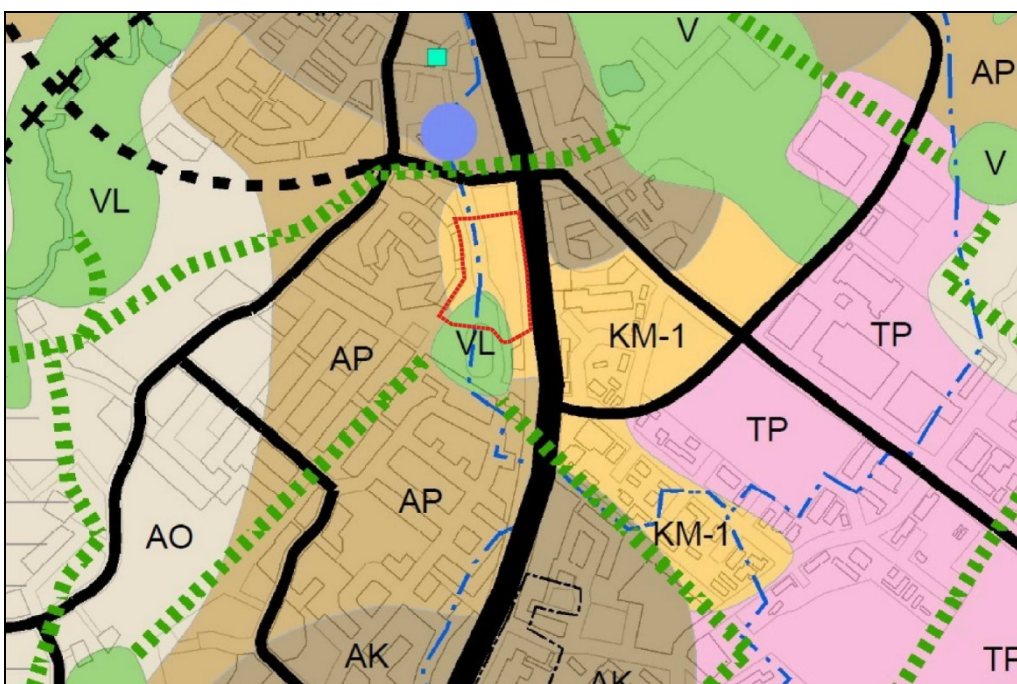
- Uudenmaan maakuntakaava
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava
- Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava

Lisäksi vireillä on Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen itäpuolella kulkee Tuusulantie, joka on merkinnällä "Valtatie/Kantatie". Alue on osittain pohjavesialuetta (pv).

Yleiskaava 2010

Ote yleiskaavasta

Tuusulan yleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton. Alue on suurimmalta osalta merkinnällä: "Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue" (PK). Alueen länsiosa sekä itä-länsisuunnainen alue itäreunassa on merkinnällä: "Lähivirkistysalue" (VL). Kunnan sisäinen ulkoilun pääreitti kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti alueen länsireunan lähivirkistysalueella. Itäpuolitse kulkee seudullinen pääväylä, Tuusulanväylä.

Tuusulan yleiskaava 2040 luonnos


Ote Tuusulan yleiskaava 2040 luonnoksesta

Yleiskaava laaditaan koko Tuusulan kunnan alueelle. Yleiskaavasta on tarkoitus laatia strateginen ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2040. Nykyinen yleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton ja monilta osiltaan vanhentunut. Oikeusvaikutukseton yleiskaava ohjaa päätöksentekoa, mutta vasta oikeusvaikutteinen yleiskaava on sitova.

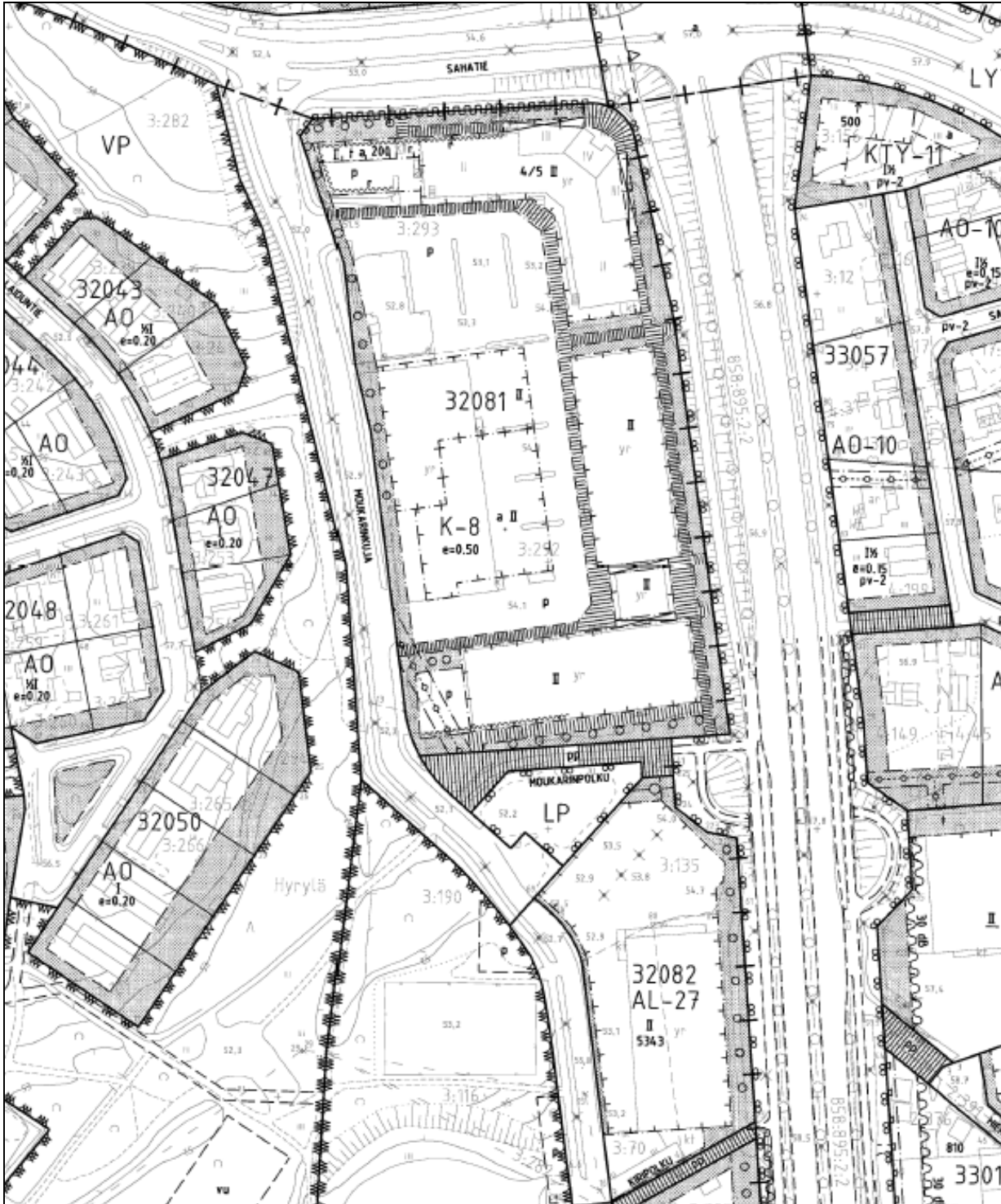
Kunnanhallitus päätti 2.6.2014 291 § asettaa Tuusulan yleiskaava 2040 luonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten ja pyytää yleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot. Nähtävilläoloaika oli 11.8. - 30.9.2014.

Tuusulan yleiskaava 2040 luonnoksessa alue on suurimmalta osalta merkinnällä KM-1, paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Osa alueen lounaisreunasta on merkinnällä VL, alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun sekä luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on varmistettava myös sujuvat kevyen liikenteen yhteydet virkistysalueelta asuinalueille.

Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava



Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaavamutoksen suunnittelualueetta tai vaikutusalueetta koskien ei ole merkitty muita kuin liikenneverkkoa koskevia merkintöjä. Suunnittelualueen käyttötarkoitusta ei ole merkitty osayleiskaavassa. Tuusulanväylä on merkitty kantatieksi ja Sahatie kokoojakaduksi. Kummankin väylän viereen ja pientaloalueen laidalle on merkitty palloviivalla kevyen liikenteen reitit. Suunnittelualueen itälaidalle on merkitty vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen raja.

Asemakaava

Ote ajantasa-asemakaavasta

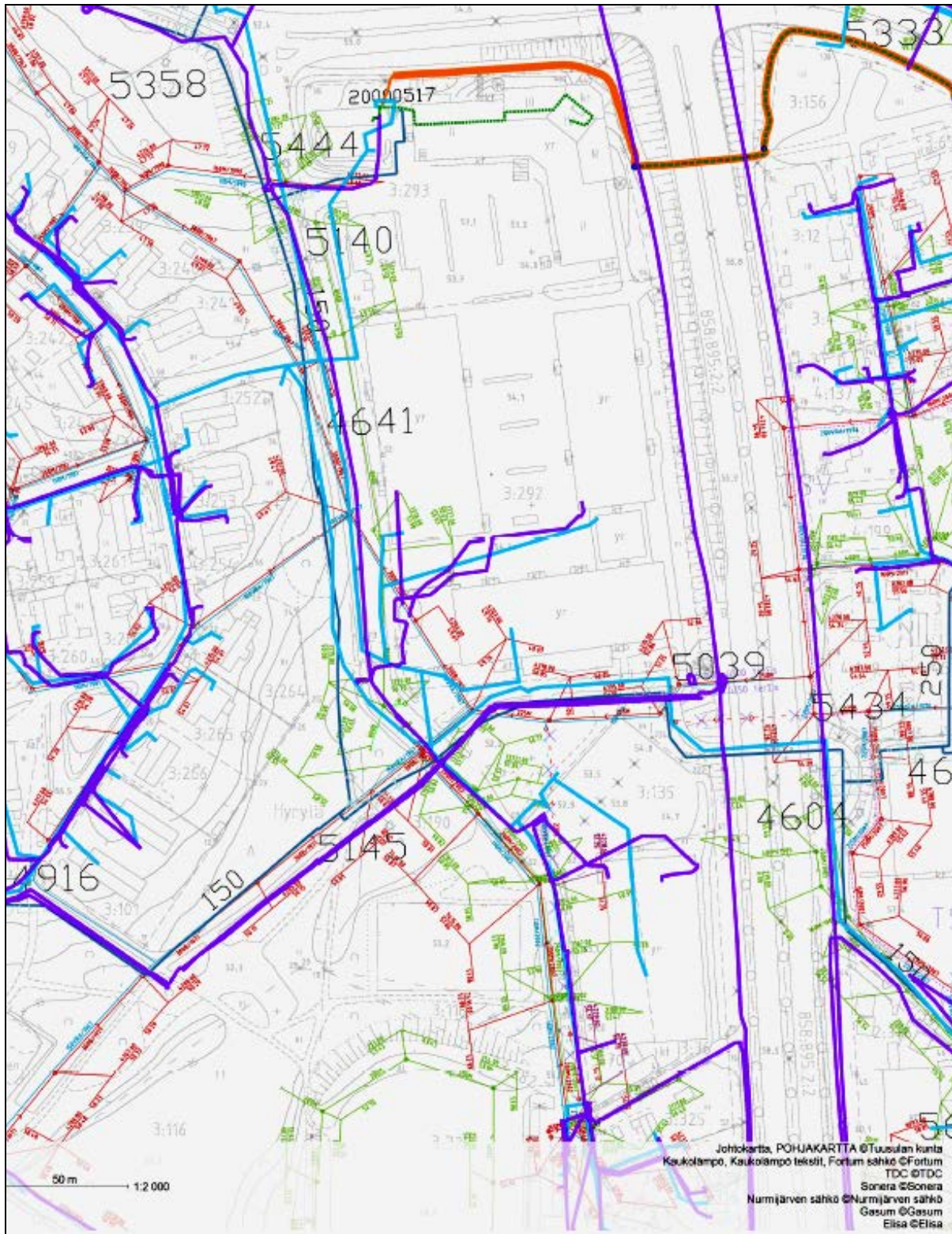
Alueen länsi- ja lounaisosa ovat merkinnällä: "Puistoalue" (VP) ja "Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue" (VU). Alueen halki kulkee pohjois-eteläsuunnassa Moukarinkuja ja keskiosassa länsi-itäsuunnassa "Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu" (pp) Moukarinpolku. Moukarinpolun eteläpuolella on "Yleinen pysäköintialue" (LP).

Pohjoisosan osa korttelia 32081 on merkinnällä: "Liike- ja toimistorakennusten korttelialue" (K-8), jota koskevat seuraavat kaavamääräykset:

- Rakennuspaikoilla saa olla liikehuoneistoja korkeintaan yksi alkavaa 500 k-m² kohti.
- Alueelle ei saa sijoittaa automarkettyyppistä suurmyymälää.
- Päivittäistavaramyymälän huoneistoala saa olla enintään 500 k-m².
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaaleansävyinen rappaus, klinkkeri tai väribetoni.
- Työtilojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30dB (A).
- Rakentamattomat korttelin osat, joita ei käytetä liikenne-, huolto-, varastointi- tai pysäköintialueina on istutettava.
- Pysäköintipaikat on jäsennöitävä puu- ja pensasistutuskaistoilla siten, että jokaista pysäköimispaikan 200 m² kohti tulee pysäköintipaikalle istuttaa vähintään yksi puu.
- Huolto- ja varastointialueet on aidattava vähintään 160 cm korkealla umpiaidalla.
- Maanpäällisten kellarien rakentaminen on kielletty.
- Korttelialuetta varten on varattava autopaikkoja vähintään 1ap/50 k-m².
- Autopaikkoja ei saa sijoittaa muualle kuin rakennuskaavassa niille osoitetuille alueille ja rakennusten kellareihin.
- Korttelialueen tehokkuusluku $e=0,5$, kerrosluku erillisillä rakennusaloilla kaksi.

Eteläosan kortteli 32082 on merkinnällä: "Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue" (AL-27). Kerrosalasta enintään 50 % saadaan käyttää varastotiloina ja jota koskevat seuraavat kaavamääräykset:

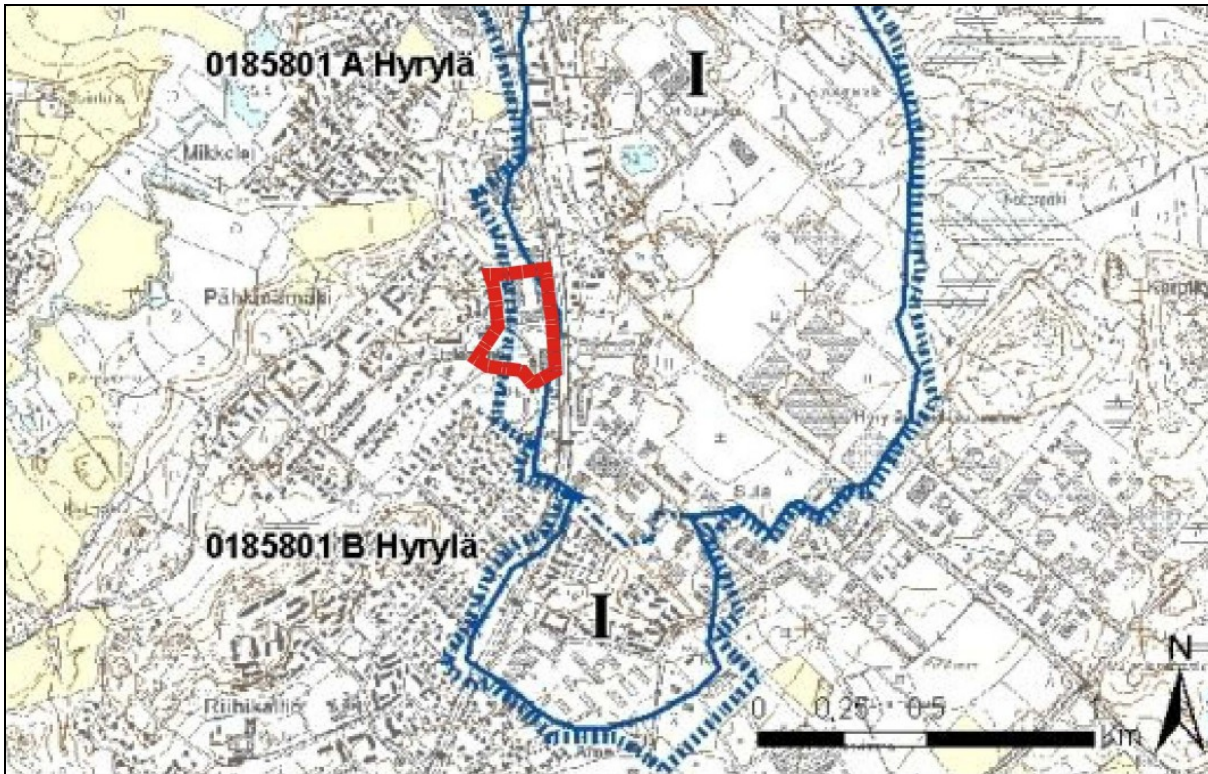
- Korttelialuetta varten on varattava autopaikkoja:
 - 1ap/asunto
 - 1ap/ liike- ja myymäläkerrosalan 50k-m²
 - 1ap/ 2 työntekijää.
- Korttelialueella on rakennusoikeutta 5343 k-m² ja kerrosluku on kaksi.

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikan johtokartta

Vesihuolto- ja kaukolämpöverkkoa sekä tele- että sähköverkkoa on toteutettu Sahan-
kulman liikerakennusten väliselle alueelle sekä Moukarinkujan katualueelle.

Aluetta koskevat selvitykset ja muut suunnitelmat

Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma



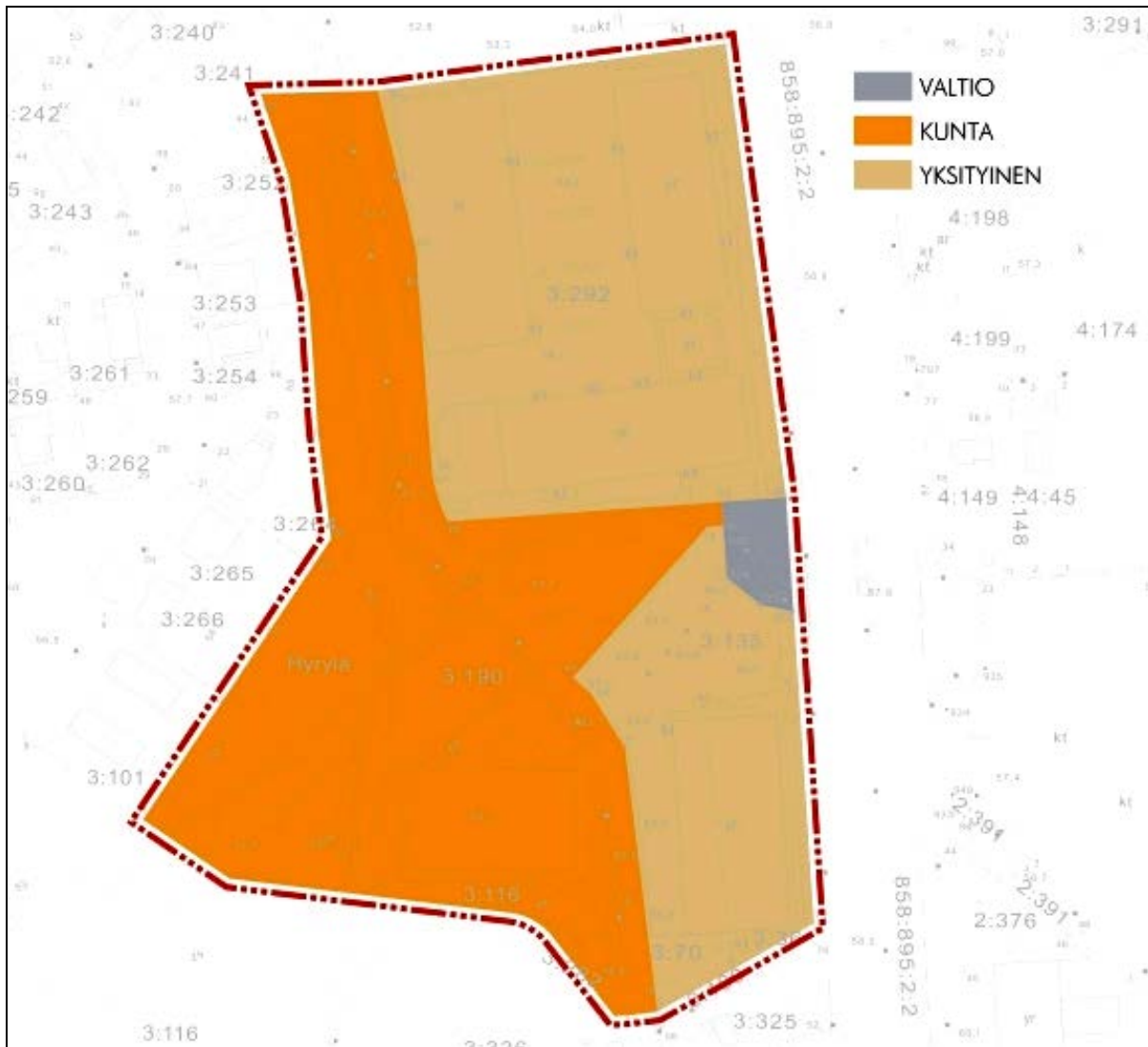
Ote Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelmasta

Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelmassa, Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus 2011, alue on pohjavesialuetta ja varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella.

Aluetta koskevat mm. seuraavat muut selvitykset:

- Tuusulanväylä, Sisääntuloväylän kehittämissuunnitelma 2003; Tuusulan kunta, Arkkitehtitoimisto B&m Oy, LT-konsultit Oy
- Hyrylän pohjavesialue muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentipuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuksessa; Pöyry Finland Oy 2013
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma,
- Tuusulan liikennemalli, Strafica, 2014
- Hyrylän kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 2012

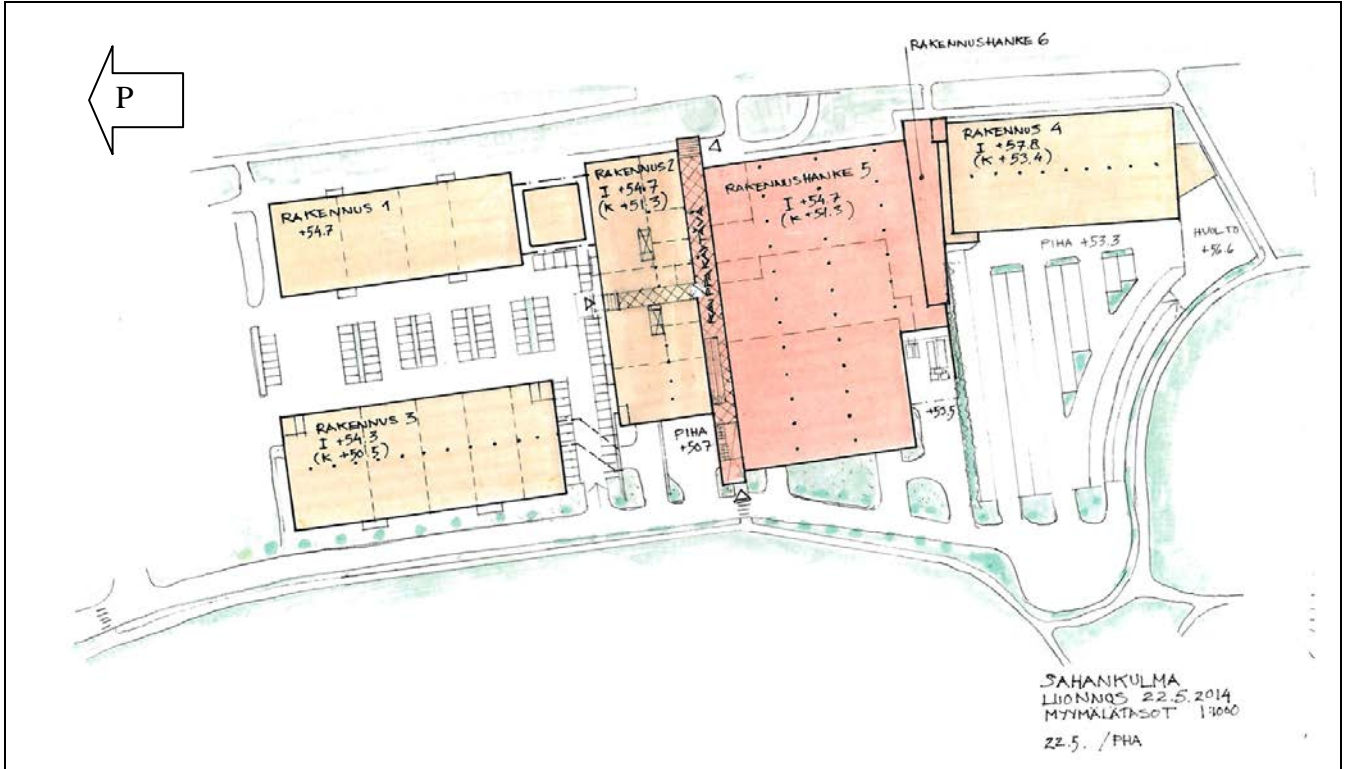
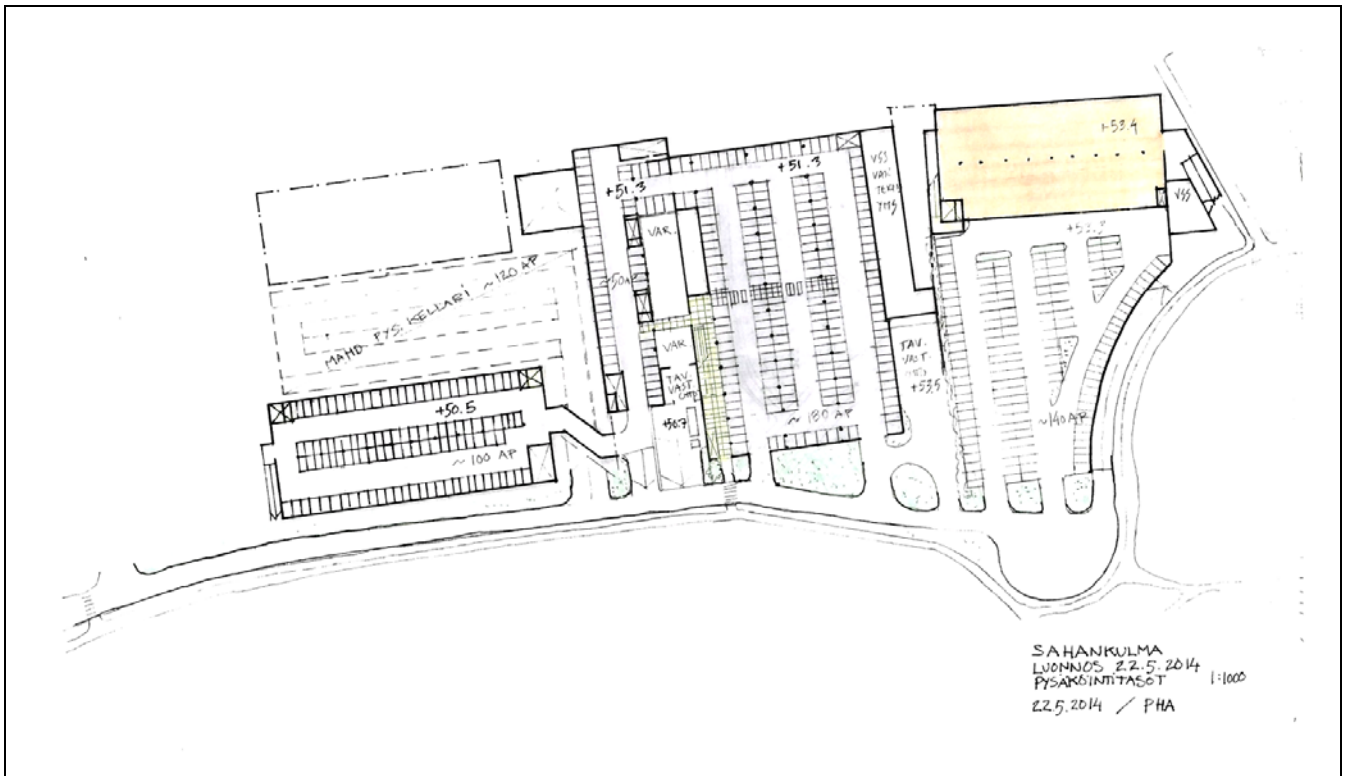
Alueelle tullaan tarvittaessa laatimaan kaupallinen selvitys, hulevesiselvitys, liikenneselvitys sekä selvitys mahdollisten muutosten vaikutuksista pohjaveden antoisuuteen.

Maanomistus ja maankäyttösopimukset

Maanomistuskartta.

Maanomistus alueella käy ilmi oheisesta kaaviosta. Kunnan ja kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus. Kaava-alue tarkentuu tarvittaessa kaavahankkeen edetessä.

Alustavat tontinkäyttöluonnokset

Maanomistaja on laadittanut luonnoksia (arkkitehti Pertti Hakamäki 2014), joissa on testattu mahdollista rakentamistehokkuutta ja autopaikoituksen määrää.


Luonnos 1. kerros

Luonnos kellarikerros

Kaavatyön tavoitteet

Kaavamuutoksella tutkitaan lisärakentamisen edellytyksiä ja pysäköinnin uudelleen järjestämistä liikerakentamiskorttelissa.

Kunnan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa korttelin liiketoiminnan kehittäminen nostamalla alueen rakentamistehokkuutta. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisäliikerakentamista siten, että korttelin mahdollinen päivittäistavarakauppa ja keskustahakuinen erikoistavarakauppa eivät liiallisesti kilpaile keskustan elinkeinoelämän kehittämisen kanssa. Tavoitteena on varmistaa riittävä viereisten asuinkortteleiden asuinviihtyisyys mahdollisesta lisärakentamisesta riippumatta.

Yksityisen maanomistajan tavoitteet

Kaavamuutosta varten hankkeeseen ryhtyvä yksityinen maanomistaja on laadittanut suunnitelman asettaen omaksi tavoitteekseen saada asemakaava muutettua siten, että edellisellä sivulla luonnosteltu suunnitelma voidaan toteuttaa.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää nykyistä tilannetta. Tällöin rakentamisen korttelialue alue säilyy nykyisellään K-8 ja AL-27-merkinnöillä. Mikäli syntyy vaihtoehtoisia kehittämisvaihtoehtoja, suoritetaan vertailu myös näiden välillä.

Asemakaavaa valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutus rakennettuun, sosiaaliseen ja kulttuuriseen ympäristöön
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset elinkeinoelämään
- vaikutukset Hyrylän keskustan kaupalliseen kehittämiseen
- vaikutukset taajamakuvaan
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin
- vaikutukset valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan toteutumiselle

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat sekä ne tahot, joiden toimintaan kaavamuutoksella on olennaisia vaikutuksia mm.:

- Alueella toimivat yhdistykset: mm. Tuusula-seura, Tuusulan ympäristöyhdistys, Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys, Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, Tuusulan Yrittäjät ry
- Kunnan eri hallintokunnat: mm. Tekninen lautakunta, Rakennuslautakunta, K-U ympäristölautakunta, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, elinkeinoneuvottelukunta
- Viranomaiset: mm. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus,
- Teknisten verkostojen osalta yhteistyökumppanit. mm. Caruna Oy, Gasum Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaavantöön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Tavoiteaikataulu: tammikuu-helmikuu 2015

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutetaan
- Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnantalolla kaavoitustoimistolla osoitteessa Hyrylän tie 16, 04300 Tuusula sekä hankkeen verkkosivuilla.
- Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä.
- Pidetään OAS:n nähtävilläoloaikana yleisötilaisuus, johon kutsutaan osalliset paikallislehden kuulutuksella sekä kirjeitse.
- Pidetään tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
- Laaditaan selvityksiä lähtötietoja, kaavaehdotuksen valmistelua ja päätöksentekoa varten

1. Kaavoittaja valmistelee ehdotuksen tehtyjen saadun palautteen ja alustavien maankäyttöluonnosten pohjalta

Tavoiteaikataulu: alkuvuosi 2015

2. Kaavaehdotuksen käsittely ja nähtäville asettaminen

Tavoiteaikataulu: kevät 2015

- Asemakaavan muutosehdotus viedään kuntakehityslautakuntaan ja kunnanhallitukseen käsiteltäväksi. Kunnanhallitus hyväksyy ja asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.
- Nähtävilleselityksestä kuulutetaan. Kuulutus julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Kaavamateriaali on esillä kunnantalolla kaavoitustoimistolla osoitteessa Hyrylän tie 16, 04300 Tuusula sekä verkkosivuilla.
- Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Ehdotuksesta pyydetään muistutuksia osallisilta sekä lausunnot edellä mainituilta tahoilta.
- Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus.

3. Mahdollisiin muistutuksiin valmistellaan perustellut vastineet ja tehdään tarvittaessa muutoksia ehdotukseen.

Tavoiteaikataulu: alkukesä 2015

- Niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävilläoloaikana ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kirje, jossa on kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

4. Asemakaavan muutos hyväksytään

Tavoiteaikataulu: syksy 2015

- Viimeistelyä asemakaavan muutosta käsitellään kuntakehityslautakunnassa, kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa. Kaavamuutos hyväksytään kunnanvaltuustossa.
- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ilmoittaneet osoitteensa.
- 30 vrk valitusaikana hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

5. Kaava saa lainvoiman

Tavoiteaikataulu: syksy 2015

- Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan paikallislehdessä sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla, Hyryläntie 16, 04300 Tuusula.
- Kunta lähettää voimaan tulleen asemakaavan MRA 95.2 §:ssä mainituille tahoille. Kunta lähettää viivytyksettä asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen, kaavakartan ja selostuksen tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

YHTEYSTIEDOT

Valmisteluaineistoon ja suunnitelmaan voi tutustua kunnan kaavoitustoimistolla arkipäivisin klo 8-16 osoitteessa Hyryläntie 16, 04300 Tuusula (3. kerros C-siipi). Kaavamateriaaliin voi tutustua myös [hankkeen verkkosivuilla \(www.tuusula.fi\)](http://www.tuusula.fi).

Palautetta suunnitelmasta voi julkisen nähtävilläolon aikana jättää verkkosivun palautelomakkeella, kirjallisesti tai sähköpostitse osoitteella kaavoitus@tuusula.fi.

KAAVOITUKSEN YHTEYSHENKILÖINÄ JA ESITTÄJÄNÄ TOIMII:

Kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, puh. 040-314 2012

Hyryläntie 16, 04301 Tuusula

sähköposti: etunimi.sukunimi@tuusula.fi

KAAVAN LAATIJANA TOIMII:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy, puh. 02-2424 963

Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA

Lehmustie 27 A 20720 Turku

sähköposti: etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi