

TUUSULAN KUNTA

Sulan työpaikka-alue – asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3535

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE

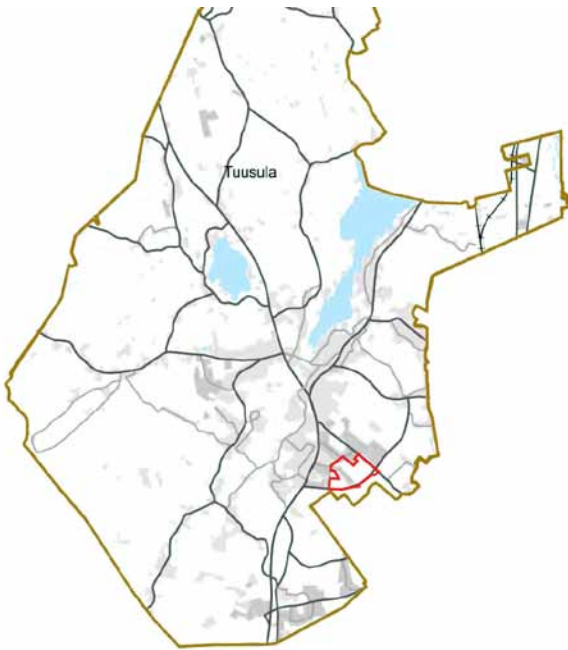
asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3535

1.3.2017

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



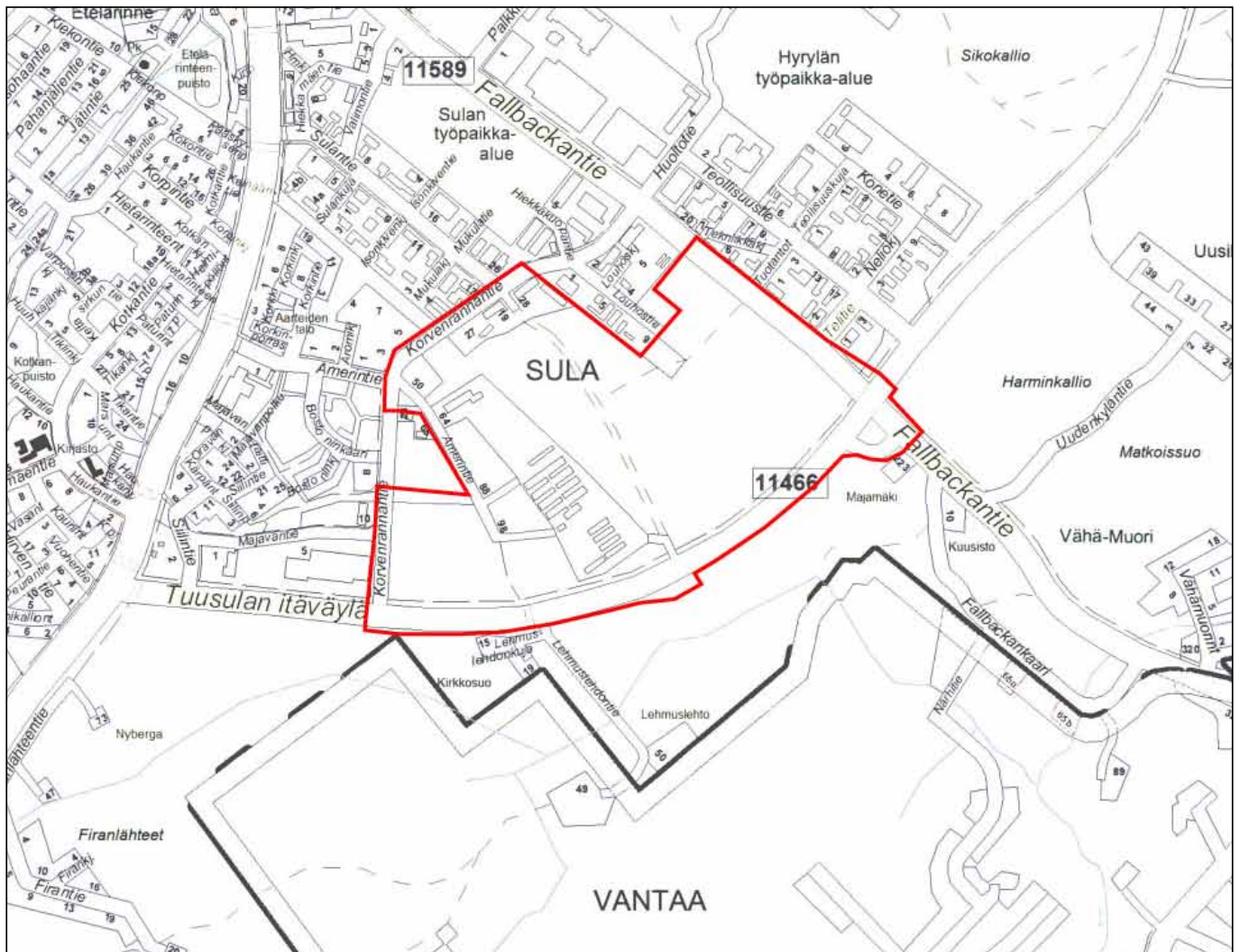
Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on **kunnan esitys yhteistyöstä osallisille**. Se määrittelee asemakaavan valmistelussa ja asemakaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata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



1. Suunnittelualue

Sulan työpaikka-alue sijoittuu Hyrylän eteläpuolelle Tuusulan Itäväylän varrelle. Etäisyys Hyrylän keskusta on noin 3 kilometriä. Suunnittelualueen koko on noin 91 ha.

Seuraavillasivuilla esitettyä tarkempaa suunnittelualueen rajausta voidaan tarvittaessa laajentaa, jos selvitykset antavat siihen syytä. Osalliset voivat halutessaan esittää mielipiteensä tästä OAS:sta ja kaavaluonnoksesta myös koskien esitetyn rajauksen lähialueita. Kaava-alue voi olla mahdollista jakaa osiin ehdotusvaiheessa.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus (lähde: Tuusulan karttapalvelu)

2. Aloite ja kaavoituksen käynnistämissopimukset

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt Tuusulan kunnan aloitteesta. Sulan työpaikka-alue on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2017–2021. Kunta on laatinut yhden maanomistajan kanssa yhteistyösopimuksen maankäytön periaatteista ja kustannusten jaosta vuonna 2010.

Lähes kaikkien alueen yksityisten maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimukset vuosina 2016 ja 2017.

3. Maanomistus ja maankäyttösopimukset

Kaava-alue on suurelta osin yksityisomistuksessa. Kunta omistaa maata Tuusulan Itäväylän ja Korvenrannantien kulmasta, lisäksi kunta omistaa asemakaavojen mukaiset katualueet.

Kaava-alueen maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä maankäyttösopimukset. Osapuolia sitovat maankäyttösopimukset tehdään, kun kaavaluonnos-/ehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.

4. Tavoitteet

Tuusulan kunnan tavoitteena on:

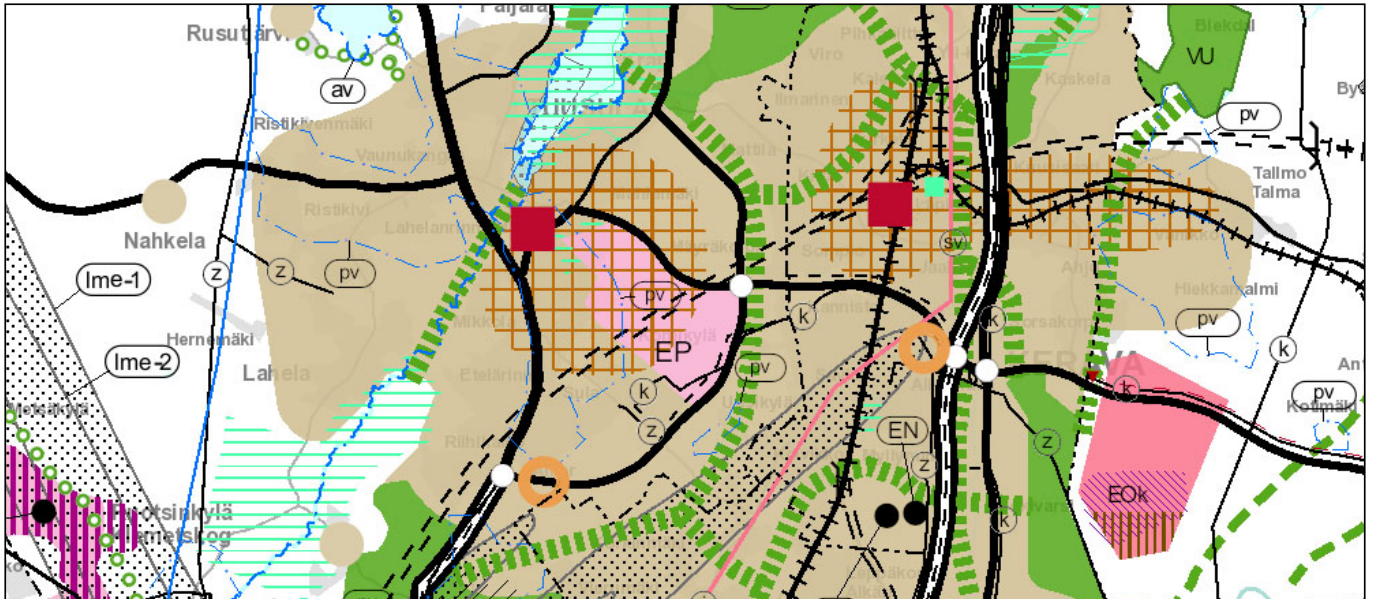
1. Suunnitella Sulan työpaikka-alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena
2. Mahdollistaa kaupallisten toimintojen sijoittaminen Tuusulan itäväylän varteen maakuntakaavan ja yleiskaavojen ohjausvaikutus huomioiden
3. Monipuolistaa alueen työpaikkatonttitarjontaa sekä lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta
4. Huomioida alueen kytkeytyminen Hyrylän itäisen ohikulkutien suunnitteluun
5. Luoda edellytykset toteutustavaltaan laadukkaalle rakentamiselle Tuusulan itäväylän varteen
6. Suunnitella alueelle yhtenäinen ja toimiva liikenne- ja kunnallistekninen verkko sekä suunnitella hulevesien johtaminen ja käsittely yhtenä aluekokonaisuutena

Muiden osallisten tavoitteita kartoitetaan tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatavien mielipiteiden muodossa sekä maanomistajien kanssa käytävien keskustelujen perusteella. Asemakaavan tavoitteet on määriteltävä tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

5. Kaavoitustilanne

5.1 Maakuntakaava

Aluetta koskee lainvoimainen Uudenmaan maakuntakaava sekä 30.10.2014 Ympäristöministeriön vahvistama Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on merkitty näissä kaavoissa taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen länsipuolelle on kohdemerkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

5.2 Yleiskaavat

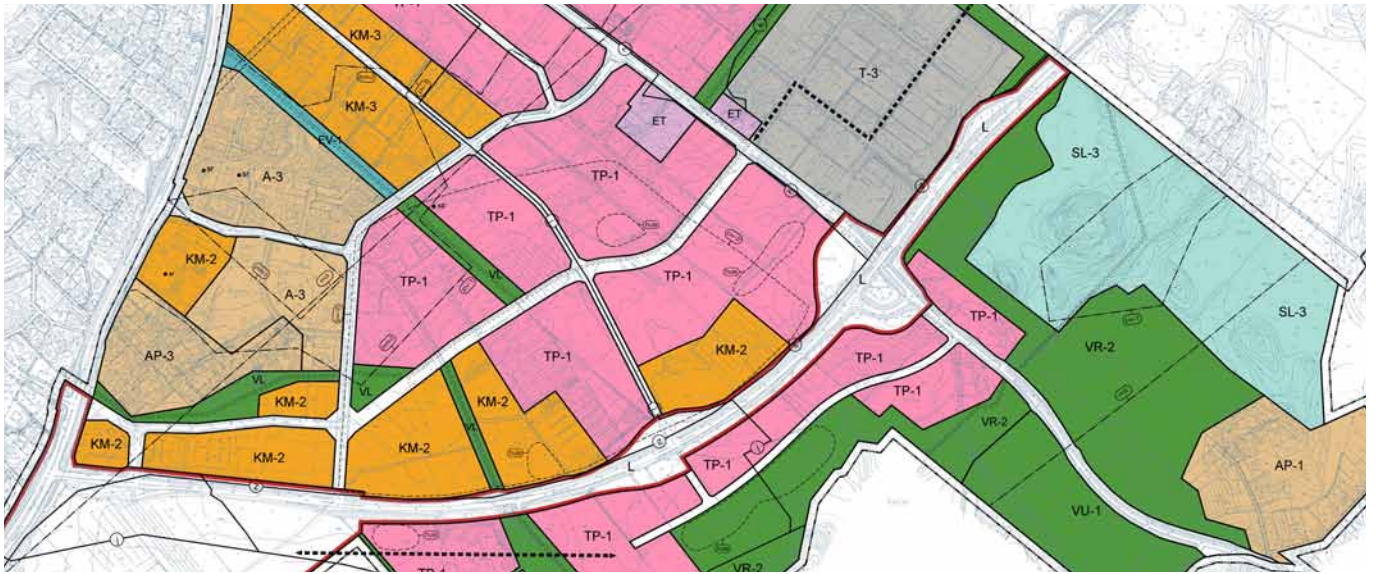
Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty Tuusulan yleiskaava 2010. Voimassa oleva yleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Sulan osayleiskaava

Alueella on voimassa Sulan osayleiskaava, jonka Tuusulan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 7.12.2015 hyväksynyt. Osayleiskaavan on saanut lainvoiman 12.1.2016. Sulan osayleiskaava korvasi alueella aiemmin voimassa olleen Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaavan (HYLA).

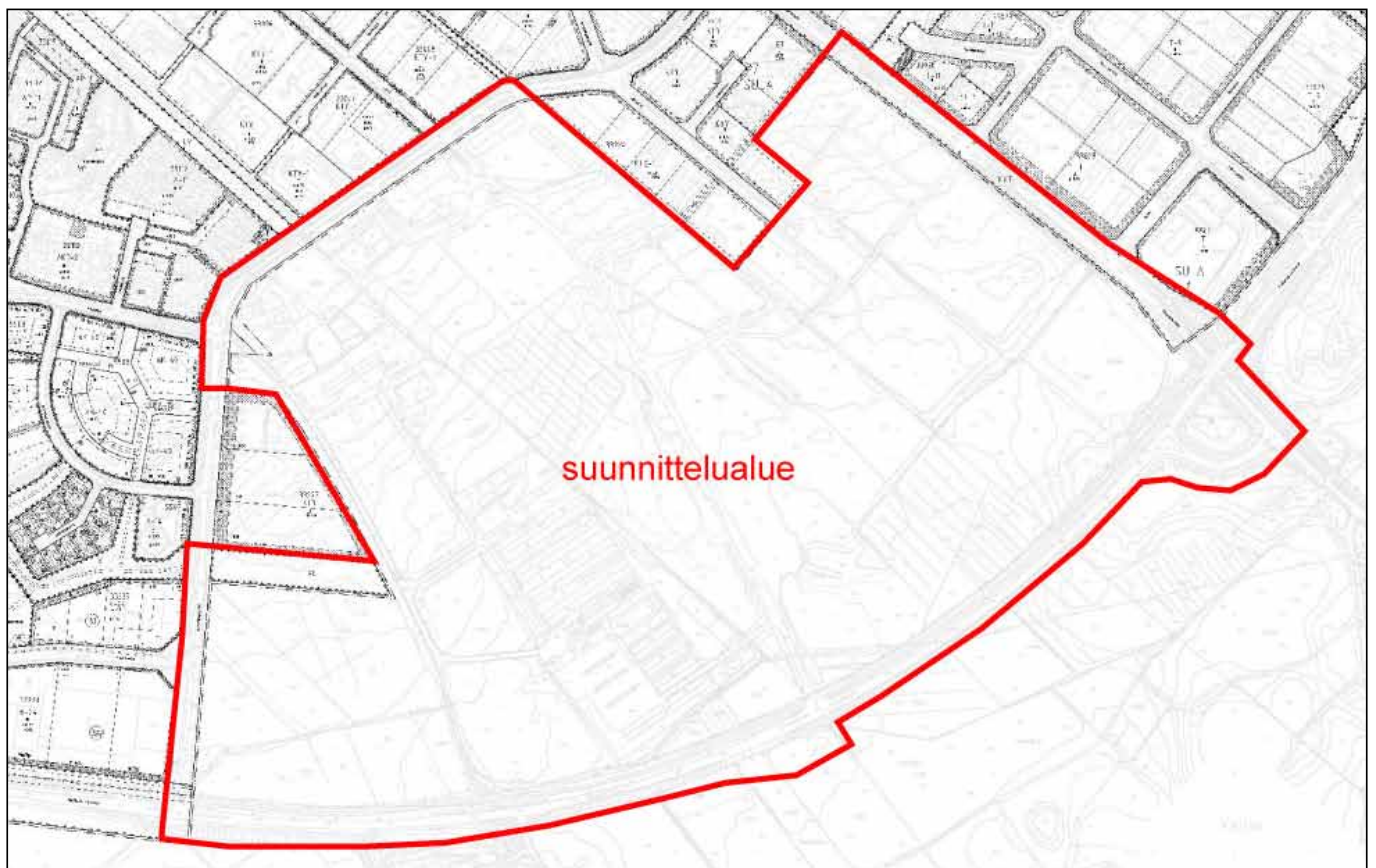
Hyväksytyssä osayleiskaavassa suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1). Alueen eteläosaan, Tuusulan itäväylän varteen, on osoitettu nauhamainen kaupallisten palvelujen alue (KM-2), jonne voidaan sijoittaa seudullisen tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa oleva myymäläkeskittymä. Fallbackantien varrella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Suunnittelualueen lävitse on osoitettu virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun soveltuva lähivirkistysalue (VL), jonka myötäisesti kulkee ulkoilureitti. Tuusulan itäväylä on osoitettu liikennealueena (L), jossa on huomioitu Hyrylän itäisen ohikulkutien tilavaraus. Osayleiskaavassa on myös osoitettu alueen pää- ja kokoojakatuverkko, vedenhankinnalle tärkeät pohjavesialueet (pv-1), paineellinen pohjavesialue (pv-2), lentomeluvyöhyke (m3), ohjeelliset hulevesialtaat (wa) sekä voimansiirtolinjat (z).



Ote 12.1.2016 vahvistetusta Sulan osayleiskaavasta

5.3 Asemakaava

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen länsipuolella Korvenrannantien varressa on vuonna 1997 asemakaavoitettu liike- ja toimistorakennusten alue ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueen pohjoispuolella Louhostien varrella on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Nämä alueet, joilla on jo voimassa oleva asemakaava, on jätetty suunnittelualueen ulkopuolelle.



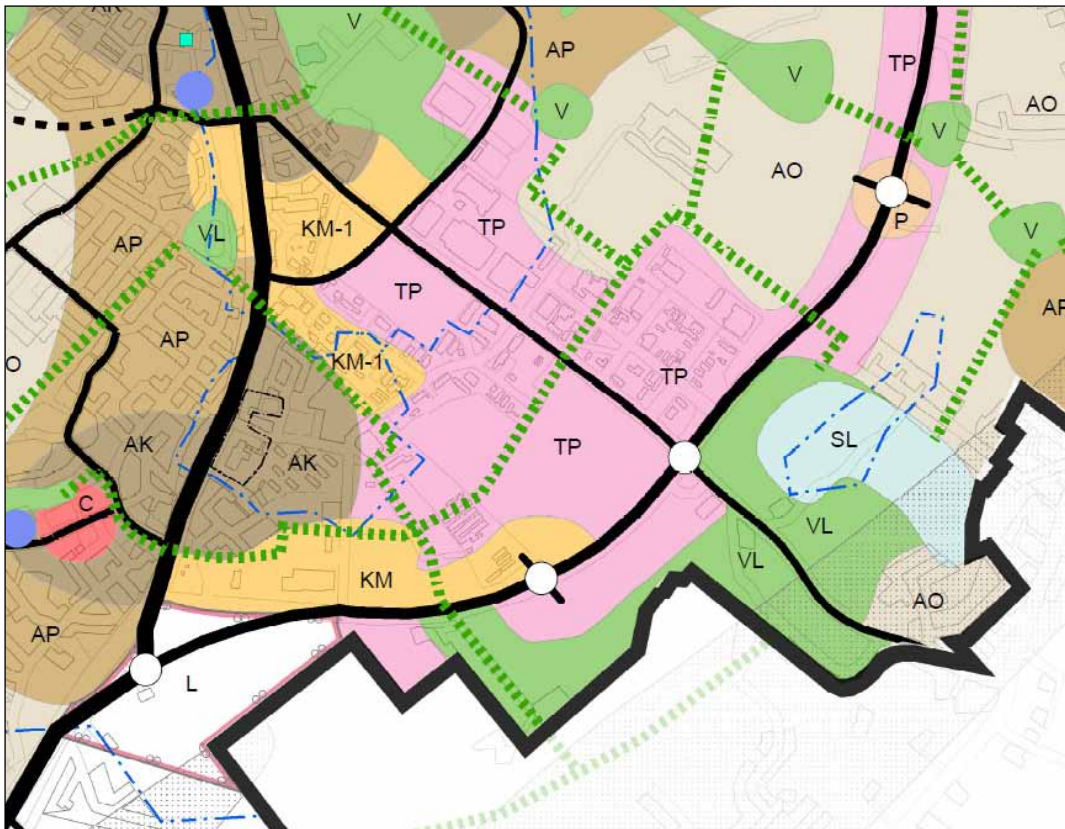
Ote kunnan ajantasa-asetuksesta

6. Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

6.1 Suunnitelmat

Yleiskaava 2040

Tuusulassa on meneillään koko kunnan yleiskaavan laatiminen. Yleiskaava laaditaan strategisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alue (KM) ja muilta osin suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Alueen läpi kulkee ristiin viheryhteystarvemerkinnyt. Yleiskaavaehdotus on valmisteilla ja tulossa nähtäville vuoden 2017 aikana.



Ote Tuusulan työn alla olevasta yleiskaavasta 2040.

6.2 Selvitykset

Suunnittelua koskevat selvitykset

❖ Liikenne

- Sulan asemakaava-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito Oy, 2015
- Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys, Linea Konsultit, 2007
- Sulan alueen liittymäselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014
- Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä – Kulloontie, Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma, WSP Finland Oy, 2010
- Tuusulan itäväylän uuden eritasoliittymän tarkastelu, WSP Finland Oy, 2011
- Tuusulanväylä – Haukantie – Majavantie-liittymätarkastelu, WSP Finland Oy, 2011
- Sulan osayleiskaava Liite 18 B, Lentomelun verhoikäyräkaavio 2020 uuden laskentamenetelmän mukaisesti, Maanmittauslaitoksen peruskartta 02/2014

❖ Luonto, maisema, maaperä

- Tuusulan Sulan alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014
- Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen osayleiskaavan itäisen osan luonto- ja maisemaselvitys, Air-ix Ympäristö Oy 2006
- Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus, Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat ry. Apus, 2007
- Hyrylän pohjavesialue: muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmenttipuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuessa, Pöyry Finland Oy, 2013
- Sulan osayleiskaava, hulevesien yleispiirteinen hallintasuunnitelma
- Tuusulan viheralustrategia, luonnos
- Liito-oravaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007, Faunatica Oy

❖ Kaupallinen

- Sulan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointi, Ramboll (tekeillä)

7. Arvioitavat vaikutukset

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9 §:n mukaisesti. Tavoitteena on huomioida erityisesti osallisten ja asiantuntijoiden merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arvioimiseksi valitaan tapauskohtaisesti kuhunkin teemaan soveltuvat menetelmät.

7.1 Vaikutusten arviointi

Arviointituloksista raportoidaan kuten MRA 17 §:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja arviointeja korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan. Arvioinnin tulokset pyritään esittämään tiivistetysti ja havainnollisesti.

7.2 Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista esittää arviointityöhön liittyviä mielipiteitä milloin tahansa suunnittelun aikana ottamalla yhteyttä kunnan edustajiin tai suunnittelijaan.

7.3 Arvioitavat vaikutukset

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavat kaavan vaikutukset:

1. Vertailu yleiskaavaan
2. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen
3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
4. Vaikutukset liikenteeseen
5. Vaikutukset vesitalouteen
6. Vaikutukset tekniseen huoltoon
7. Sosiaaliset vaikutukset
8. Vaikutukset maisemaan ja taajamkuvaan
9. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin
10. Vaikutukset talouteen

8. Osalliset

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

❖ Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

❖ Alueella toimivat yhdistykset

- Tuusula-seura
- Tuusulan ympäristöyhdistys ry
- Tuusulan yrittäjät ry
- K-U Kauppakamariyksikkö
- Tuusulan Nuorkauppakamari ry
- Keski-Uudenmaan kehittämiskeskus
- Keski-Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry
- Tuusulan Itäinen Omakotiyhdistys

❖ Viranomaiset

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

❖ Tuusulan kunta

- Hyrylän kehittämistoimikunta
- Rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Nimistötoimikunta
- Tuusulan vesi, vesihuoltoliikelaitos
- Vammaisneuvosto
- Ikäihmisten neuvosto

❖ Muut

- Caruna Oy
- Fortum Power & Heat Oy
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Gasum Oy
- Tuusulan Energia Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj

9. Suunnitteluvaiheet ja tavoiteaikataulu



10. Tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä sekä kunnan verkkosivuilla internetissä. Kaavoituksen käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavoituksen etenemisestä ilmoitetaan lisäksi suunnittelualueen maanomistajille ja rajanaapureille kirjeitse. Osallisille pidetään osallisuustilaisuuksia, joista tiedotetaan lehti-ilmoituksin ja artikkelein. Kaava-aineisto pidetään nähtävillä kunnantalolla kaavoitustoimistossa. Asemakaavan valmisteluaineistoon, kuten tehtyihin selvityksiin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, on mahdollista tutustua kaavoituksen kuluessa kunnan kaavoitusosastolla. Kunnan verkkosivuilla (www.tuusula.fi) julkaistaan kaavoitusta koskevaa aineistoa suunnittelun edetessä.

Vaikuttaminen

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen voi jättää palautetta suullisesti tai kirjallisesti. Kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä voivat osalliset jättää mielipiteitä niin ikään kirjallisesti tai suullisesti. Kirjallisesti mielipiteen jättämistä suositellaan. Ehdotusvaiheen nähtävilläolonaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet tai muistutuksen voi jättää myös kunnan verkkosivujen kautta tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@tuusula.fi

Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetystä asemakaavamuutoksesta.

Yleisötilaisuudet

Yleisötilaisuudet järjestetään ainakin kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolon aikana.

11. Yhteystiedot

Kaavoitusprosessin aikana lisätietoja saa ottamalla yhteyttä kaavoitustoimistoon tai kaavakonsulttiin.

Kaavoitustoimisto

käyntiosoite: Hyryläntie 16, 3. kerros, C-siipi

postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula

kaavoituspäällikkö Asko Honkanen

p. 040 314 2012

asko.honkanen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija Petteri Puputti

p. 040 314 3515

petteri.puputti@tuusula.fi

Kaavakonsultti

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

arkkitehti Jukka Turtiainen

p. 09 4355 3211

jukka.turtiainen@arkturtiainen.fi

arkkitehti Leena Holmila

p. 09 4355 3219

leena.holmila@arkturtiainen.fi