



Asemakaavan selostus

Höylääjänkuja 1 asemakaavamuutos

Kaava nro 3616

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3616
PÄIVÄTTY 10.4.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
3. Kellokosken
korttelin 70175 tonttia R:no 3:2111
muodostuva uusi kortteli 7050

Kaavan nimi:
Höylääjänkuja 1

Laatija:
Tuusulan kunta, Kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitusyksikkö

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.3.2019
Kuntakehityslautakunta: 10.4.2019
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): xx.xx.2019
Hyväksyminen: kuntakehityslautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kellokosken länsipuolelle Hitsaajan työpaikka-alueelle.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen: Antti Alapassi, kaavoitusavustajaharjoittelija

Kunnallistekniikka: Petri Juhola, Yhdyskuntatekniikan päällikkö

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	8
Vaikutukset.....	8
TOTEUTUS.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	10

LIITTEET

1. Seurantalomake
 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 3. Kuvat ja kartat
 - 3.a Asemakaavakartta
 - 3.b Kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 3.c Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 - 3.d Suunnitelma
 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kellokosken Hittasajantyöpaikka-alueella sijaitsevaa kiinteistöä R:no 3:2111. Kaavaratkaisussa kiinteistö, joka on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja teollisuusrakennustenalueeksi (ALT-1) sekä ympäristö häiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueeksi (TY-3), muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennustenalueeksi, jolla on kuntoutus- ja hoivakotitoiminta sallittu (AL).

Kaavaratkaisu vähentää tontin kokonaisrakennusoikeutta 23 k-m² teollisuusalue merkinnän poistumisen myötä (TY-3).

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa hieman asuinrakennusoikeuden lisääntyessä, mutta arvonnousu on niin vähäinen, ettei kiinteistön omistajan kanssa tarvitse neuvotella maankäyttösopimuksista.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kuntoutus- ja hoivakotitoiminta kiinteistöllä R:no 3:2111.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 813 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin nykyinen kokonaiskerrosala 1 727 k-m², vähenee 23 k-m². Tontin uusi kerrosala tulee olemaan 1 704 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavaratkaisun kohteena oleva kiinteistö (R:no 3:2111) on osoitettu asuin-, liike- ja toimisto-

rakennusten korttelialueeksi (ALT-1) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-3). Suunnittelualue sijoittuu Kellokosken, Hitsaajan työpaikka-alueelle, osoitteeseen Höylääjänkuja 1.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa kiinteistöltä poistetaan teollisuusaluekaistale (TY-3) ja koko kiinteistö muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL). Korttelin uusi numero tulee olemaan 7050. Alueelle asetetaan myös lisämääräys, joka sallii kuntoutus- ja hoivakotitoiminnan harjoittamisen kiinteistöllä. Kaavaratkaisun myötä kiinteistön kokonaisrakennusoikeus pienenee 23 k-m² nykyisestä 1 723 k-m²:stä. Kiinteistön uusi rakennusoikeus tulee olemaan 1 704 k-m².

Liikenne

Lähtökohdat

Autopaikkaohjeistus ALT-1 korttelissa on:

- toimisto- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²
- teollisuustilat 1 ap / 80 k-m²
- asunnot 1 ap / asunto

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä uusi autopaikkaohjeistus on seuraavanlainen:

- toimisto- ja liiketilat 1 ap / 40 k-m²
- omakotitalot 2 ap / asunto
- yhtiömuotoiset pientaloalueet 1 ap / 75 k-m² tai vähintään 1,5 ap / asunto

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualueella toimii kiinteistön vuokraamista harjoittava yritys.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu sallii kuntoutus- ja hoivakotiyritystoiminnan harjoittamisen kiinteistöllä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella ei ole hulevesisuunnitelmaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta jo rakennettuun vesijohto- tai viemäriverkostoon. Alueelle ei tehdä hulevesisuunnitelmaa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Tontti on jo rakennettu.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa hieman asuinrakennus-oikeuden lisääntymisen myötä. Arvon nousu on kuitenkin niin vähäistä, ettei maankäytösopimusten solmimiselle maanomistajan kanssa ole tarvetta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu ei tule muuttamana yhdyskuntarakennetta tai rakennettua ympäristöä millään tavalla.

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön ja elinoloihin

Kaavaratkaisu ei tule merkittävästi vaikuttamaan ihmisten elinympäristöön ja elinoloihin. Tuleva kuntoutus- ja hoivakotitoiminta on tiukasti valvottua toimintaa, josta ei aiheudu häiriötä ympäristöön.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu tukee vireän elinkeinotoiminnan kehittymistä Kellokoskella.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisun myötä liikennemäärät kiinteistöllä eivät tule lisääntymään. Nykyinen sekä uusi kaava sallivat molemmat liiketoiminnan harjoittamisen. Liiketoiminnasta koituva liikenne on verrattavissa kuntoutustoiminnasta aiheutuvaan liikenteeseen.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

Vaikutukset virkistykseen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

TOTEUTUS

Asemakaavan muutosalue on jo rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutos mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen sekä kuntoutus- ja hoivakotiyritystoiminnan harjoittamisen alueella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

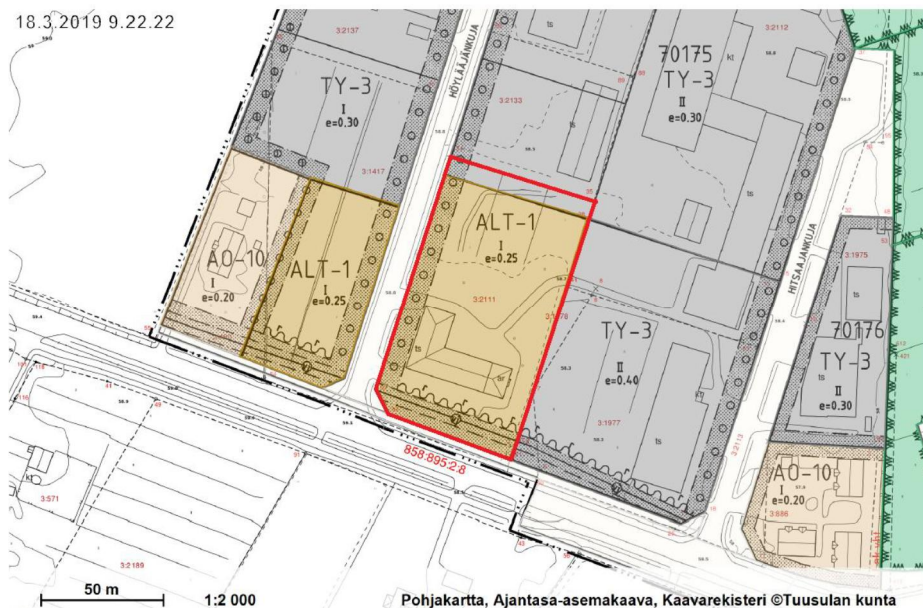
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa ja tulee nähtäville keväällä 2019. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu II-vaiheen omakotitalovaltaiseksi alueeksi.

Asemakaavat



Voimassa olevassa asemakaavassa nro 3191 alue on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT-1) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-3).

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on aloitettu loppuvuodesta 2018 tontin omistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 23.1.2019 (§ 19). Kaava on tullut vireille kuuluksella 21.3.2019.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä ympäristökeskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja on ollut nähtävillä 21.3.–4.4.2019

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä 20.3.2019 ilmestyneessä viikkouutis-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.3.–4.4.2019 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).
- Kellokosken kirjastolla (Kuntotaival 2 B, Kellokoski)

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 3 viranomaisten kannanottoa.

- Caruna Oy ilmoitti, että kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset sähkönjakeluun, eikä heillä ole muuta huomautettavaa.
- Telia Finland Oy ilmoitti, että heillä on alueella putkitusta ja kaapelointia.
- HSL ilmoitti, että alueen joukkoliikennekysyntä on vähäistä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat siihen, ettei OAS:ssa oltu kerrottu riittävästi kuntoutustoiminnasta. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on tarkennettu. Lisäksi lähialueen asukkaille tullaan järjestetään asukastilaisuus, jossa selostetaan kuntoutustoiminnan toimintaperiaatteet.

OAS:sta jätettiin neljä kirjallista mielipidettä.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Tekninen lautakunta
- Tuusulan veden johtokunta
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- Rakennusvalvontajaosto
- HSL
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY–keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Tuusulan yrittäjät
- Jokelan yrittäjät
- Kellokosken yrittäjät
- Uudenmaan yrittäjät
- Helsingin kauppakamari
- Tuusulan yrittäjänaiset
- Kellokosken kehittämisverkosto
- Tuusula-Seura
- Kellokoskiseura ry
- Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Me Kellokoskelaiset ry
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 10.4.2019
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 858 Tuusula Täyttämispvm 09.04.2019
Kaavan nimi HÖYLÄÄJÄNKUJA 1
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 21.03.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 3616
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6813 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0000 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6813

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6813	100,0	1703	0,25	0,0000	-23
A yhteensä	0,6813	100,0	1703	0,25	0,0481	121
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,0481	-144
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,6813	100,0	1703	0,25	0,0000	-23
A yhteensä	0,6813	100,0	1703	0,25	0,0481	121
AL	0,6813	100,0	1703	0,25	0,0481	121
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,0481	-144
TY					-0,0481	-144
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Höylääjänkuja 1 asemakaavamuutos

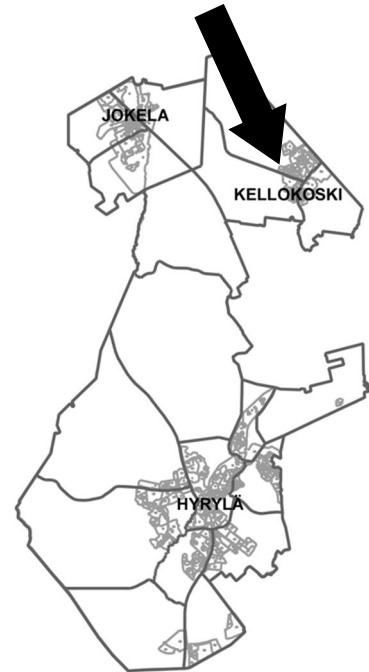
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
nro 3616

Kellokoskella Höylääjänkujalla sijaitseva asuin-, liike-, toimisto- ja teollisuuskiinteistöjen korttelialue ALT-1 muutetaan AL alueeksi. Kaavamuutos mahdollistaa hoivayritystoiminnan harjoittamisen kiinteistöllä.

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kellokosken taajaman länsipuolelle, Hitsaajan työpaikka-alueelle. Tavoitteena on mahdollistaa hoivakotiyritystoiminta asemakaavamuutoksen myötä kiinteistölle RN:o 3:2111.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Osallistuminen ja aineistot

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö / Kaavoitus ja maankäyttö / Vireillä olevat kaavahankkeet

https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937. Materiaaliin voi tutustua TuusInfossa tai Kellokosken kirjastossa. Kellokosken kirjasto sijaitsee osoitteessa Kuntotaival 2B, Kellokoski, Tuusula, ja TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään viimeistään 04.04.2019.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA tai sähköpostilla kaavoitus@tuusula.fi

Kun mielipiteet on saatu, laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tekninen lautakunta
 - Tuusulan veden johtokunta
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Jokelan yrittäjät
 - Kellokosken yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
 - Kellokosken kehittämisverkosto
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
 - Tuusula-Seura
 - Kellokoskiseura ry
 - Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
 - Me Kellokoskelaiset ry
- Verkonjakajat
 - Elisa Oyj, Telia Oyj, Caruna Oy, Fortum Power and Heat Oy ja muut mahdollisesti alueella toimivat verkonjakajat

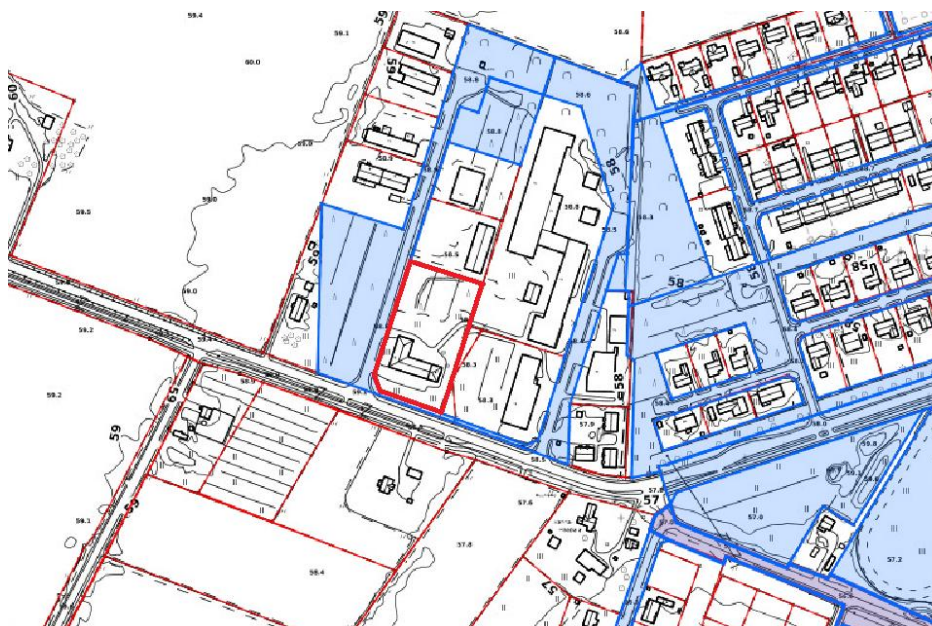
Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnon ympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

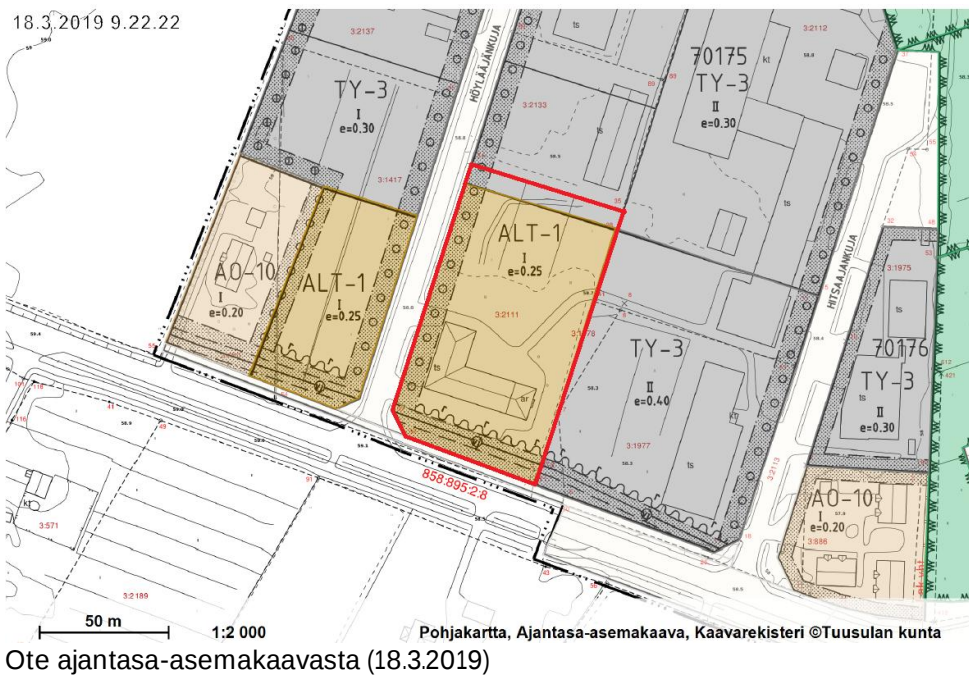
Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin yrityskiinteistö. Yritysikiinteistön omistajan tavoitteena on vuokrata kiinteistö hoivakotitoimintaa varten, mitä nykyinen asuin-, liike-, toimisto-, ja teollisuusrakennusten kortteli-alue (ALT-1) ei salli.

Asemakaavan muutoksenkohteena oleva alue on kokonaan yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kunta valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

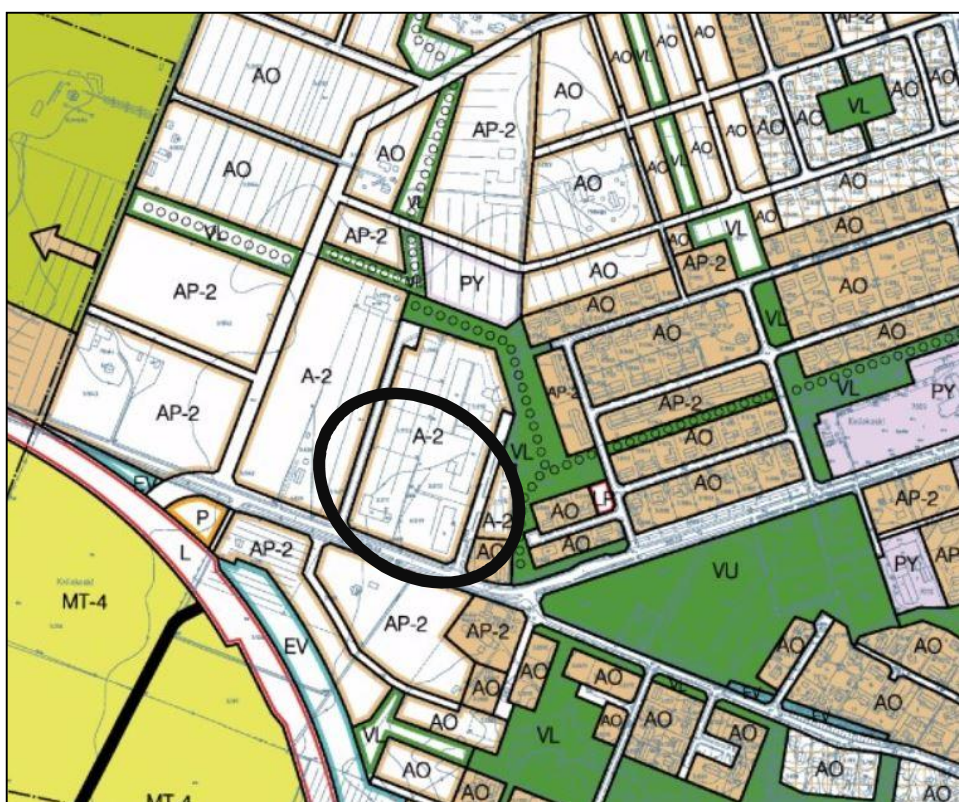


Asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen. Sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa.

Alueella on voimassa asemakaava, joka on saanut lainvoiman 1990. Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuoli sekä osa muutoksen kohteena olevaa kiinteistöä on kaavoitettu teollisuusalueeksi (TY-3). Alueen länsipuolella on asuin-, liike-, toimisto-, ja teollisuusrakennusten korttelialue (ALT-1) ja erillispientalojen korttelialue (AO-10). Suunnittelualueen eteläpuoli rajoittuu Kellokoskentiehen.



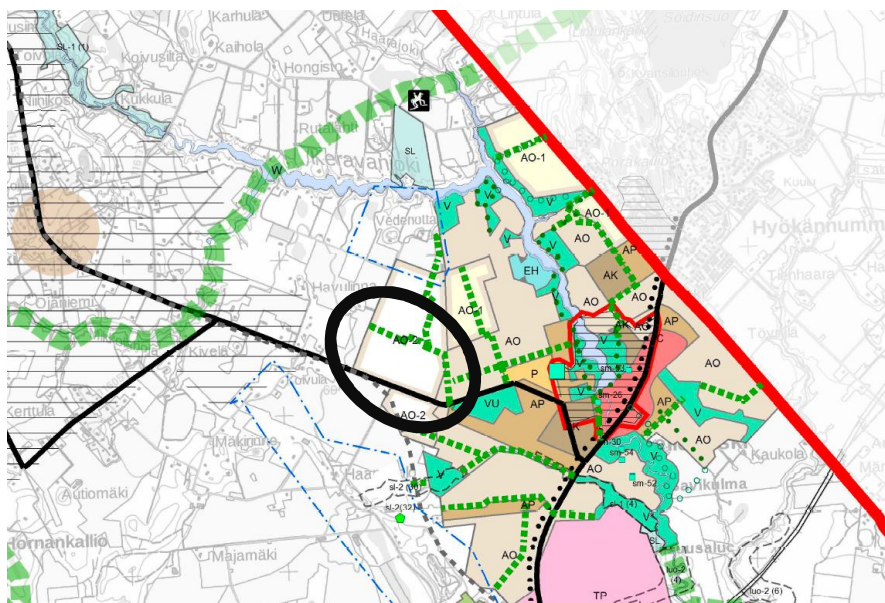
Kellokosken osayleiskaavassa (saanut lainvoiman 2010) alue on kaavoitettu asumiseen kehittyväksi alueeksi (A-2).



Ote Kellokosken osayleiskaavasta (saanut lainvoiman 2010).

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa ja tulee nähtäville ke-väällä 2019. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu II-vaiheen omakotitalovaltaiseksi alueeksi (AO-2).



Ote Tuusulan yleiskaavaehdotuksesta (kh 25.2.2019).

Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Uusimaa 2050-kaavaluonnoksessa alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Kellokosken jätevesiviemäri- ja vedenjakelu-Verkoston mallien päivitys (FCG Oy, 2009)
- Kellokosken osayleiskaavan liikenne- ja meluselvitys (Ramboll Oy, 2009)

Lisätiedot suunnittelijoilta

Asemakaavan osalta

Antti Alapassi, kaavoitusavustajaharjoittelija p. 040 314 3522

Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

antti.alapassi@tuusula.fi

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

pia.sjoroos@tuusula.fi

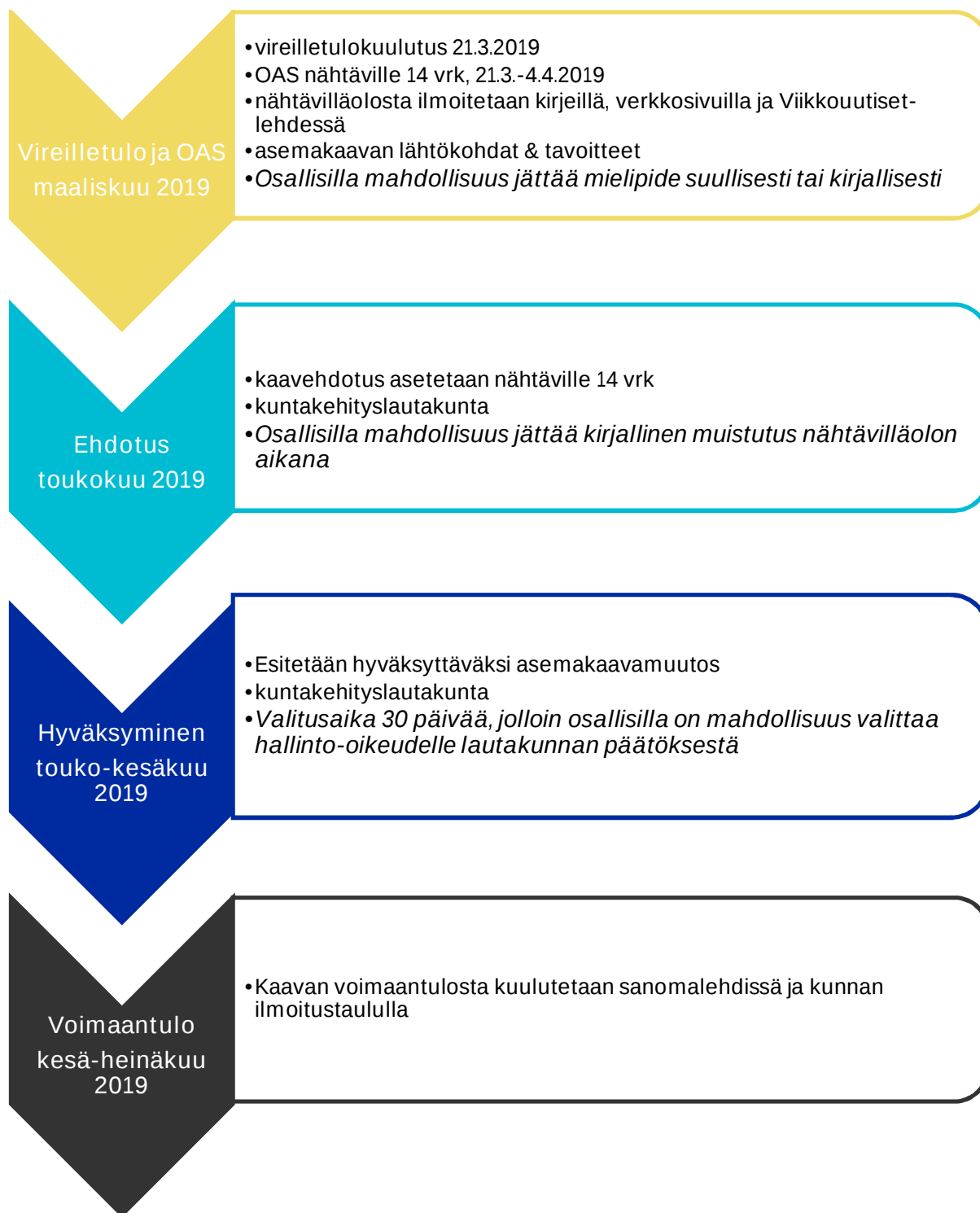
Liikenne, kunnallistekniikka

Petri Juhola, Yhdyskuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 3566,

Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

petri.juhola@tuusula.fi

Kaavoituksen eteneminen





	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
3	Kunnanosan numero.
KEL	Kunnanosan nimi.
7050	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Merkintä osoittaa alueenosien välisen rajan, johon on rakennettava vähintään 120 cm korkea umpiaita, mikäli rakennusta ei ole rakennettu kiinni tähän rajaan.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AL-korttelialueella on kuntoutus- ja hoivakotiyrittöystoiminta sallittu.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Toimisto- ja liiketilat 1 ap / 40 k-m²
- Omakotitalot 2 ap / asunto
- Yhtiömuotoiset pientaloalueet 1 ap / 75 k-m² tai vähintään 1,5 ap / asunto

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa rakennusten hoitoa vaatimaa henkilökuntaa varten.

Pysyväluonteista varastointia ei sallita.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, huolto- tai oleskelutiloina, on istutettava tai pidettävä luonnon mukaisena huolitellussa kunnossa.

Korttelialueella on varattava leikkitiloiksi tai asukkaiden muuhun oleskeluun piha-alueita vähintään 25% asuinhuoneistojen pinta-alasta.

Asuntojen piha-alueet on erotettava rakennuspaikan muista toiminnoista istutuksin.



Höylääjänkuja 1, ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Lausunnot

Telia

Telialla Höylääjänkujalla putkitusta ja kaapelointia.

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

HSL

HSL toteaa, että alueen joukkoliikennekysyntä on vähäistä, jota myös joukkoliikenteen palvelutaso kuvastaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan nähden.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet

Mielipide 1

Kaivataan lisätietoa, millaista hoivakotitoimintaa on suunnitteilla, millaiselle kohderyhmälle. Naapuruston kannalta on olennainen ero sillä, onko hoivatoimintaa suunnattu vammaisille / vanhuksille tai sitten päihdepalvelujen asiakkaille.

Vastustamme viimeksi mainitulle kohderyhmälle (päihdekuntoutujille) suunnattua hoivakotitoimintaa ao. kiinteistössä!

Vastine: Olemme ottaneet tämän huomioon kaavasunnittelussa ja muuttaneet kaavamääräyksestä tarkemman seuraavanlaisesti: AL-korttelialueella on kuntoutus- ja hoivakotitoiminta sallittu. Kuntoutustoimintasanamuoto sallii päihdekuntoutustoiminnan harjoittamisen kiinteistöllä, mutta myös vammais- ja vanhushoitotoiminnan.

Suunniteltu päihdekuntoutustyö on tiukasti valvottua ja tarkasti sääntöjen kontrolloimaa toimintaa. Päihdekuntoutustyö kiinteistöllä toimii katkaisuhoidomenetelmällä eli kiinteistöllä päihteiden käyttämiselle on nollatoleranssi. Tätä valvoo lääkäri, joka on kiinteistöllä paikalla kellon ympäri, myös öisin.

Jokainen hoidettava, joka kiinteistölle saapuu, tulee sinne omasta vapaasta tahdostaan. Hoidettavia ei vasten tahtoaan pakoteta tulemaan hoidettavaksi. Vapaa ehtoisuuteen perustuva hoito takaa, että hoidettavilla on vilpitön halu katkaista päihteiden käyttö. Tähän he kuitenkin tarvitsevat ympäristön, missä heitä ympäröivät ihmiset eivät itse käytä päihteitä tai tule niitä heille tarjoamaan.

Mielipide 2

Vastustamme AKA-Kiinteistöt OY asemakaavan muutoshakemusta tilalle 858-404-0003-2111-5, Kellokosken Höylääjänkuja 1. Kyseinen kaavamuutos esitettiin kuntakehityslautakunnan kokouksessa 23.1.2019 ja kunnanhallituksen päätöksenä 4.2.2019, jossa sen ilmoitettiin olevan kärkihankkeena, koska tilaan olisi tulossa mahdollinen pitkäaikainen vuokralainen, joka olisi kuntouttavaa päihdetoimintaa kunta- ja yksityisasiakkaille.

Vastauksen perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 54 mukaisesti asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Ajantasa- asemakaavassa alue on tällä hetkellä osoitettu teollisuusalueeksi, mutta tulevaisuudessa alue tulee muuttumaan asumisen käyttöön. Näin linjataan Kellokosken osayleiskaavassa ja Yleiskaava 2040-ehdotuksessa. Kaavamuutoshakemus on sekä maankäyttö- ja rakennuslain § 54 että Kellokosken osayleiskaavan ja yleiskaavan 2040-ehdotuksen tavoitteen vastainen, sillä AKA-Kiinteistöt Oy:n asemakaavan muutoshakemuksessa

kiinteistöön on suunniteltu kuntouttavaa päihdetoimintaa. Kaava-muutos ei näin ollen toteuttaisi yleiskaavan tarkoitusta kehittää aluetta asumisen suuntaan.

Kaavamuutos olisi ristiriidassa asemakaavan laadintaa koskevan lain kanssa myös siksi, että AKA-Kiinteistöt Oy sijaitsee muutaman sadan metrin päässä Kellokosken koulukeskuksesta. Maankäyttö- ja rakennuslain §5 määrittelee, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteena tulee olla turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista. Tämä ei toteudu kaavamuutoksen myötä, sillä suunnitellulla kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa kuntouttavaa päihdetoimintaa alueelle, jota on tarkoitus kehittää asumiseen ja jolla jo nyt asuu ja liikkuu Kellokosken uuden koulukeskuksen johdosta paljon lapsia.

Päätös asettaa myös alueen muut maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Kyseinen muutos karkottaisi sekä omia että naapuriemme pitkäaikaisia vuokralaisiamme ja tiloissa ja tiloissa jo toimivia yrittäjiä, sekä hankaloittaisi huomattavasti niiden huomattavasti niiden saamista tulevaisuudessa alueelle. Näin ollen kaavamuutos tekisi suoranaista haittaa alueen muiden maanomistajien ja heidän tiloissaan toimivien yrittäjien liiketoiminnalle. Kaavamuutos ajaa näin yhden henkilön etua muiden maanomistajien liiketoiminnan kustannuksella.

Alueen muut maanomistajat ovat rakentaneet alueelle liiketoimintansa siinä uskossa, että alue on teollisuusaluetta ja toiminta alueella sen mukaista. Kyseinen kaavamuutos edustaisi nk. postimerkkikaavoitusta. Liitteenä myös asiaan jo 21.1.2019 yhdessä alueen muiden asukkaiden / maanomistajien kanssa esittämämme vastustus.

Keskustellessamme alueen muiden asukkaiden, asunnonomistajien ja maanomistajien kanssa useampi ilmoitti muuttavansa tai myyvänsä asuntonsa, mikäli ks. kaavamuutos tullaan hyväksymään. Myös tämä asia tulisi ottaa huomioon kaavamuutoshakemusta käsitellessä, sillä mikäli jo alueen nykyiset asukkaat aikovat muuttaa, ei ks. kaavamuutos kehittä aluetta asumisen suuntaan.

Vastine: Aluetta tullaan muuttamaan tulevaisuudessa vähitellen asuinalueeksi, kuten Kellokosken osayleiskaavassa ja Tuusulan yleiskaavaehdotuksessa 2040 linjataan. Nykyisiä tai tulevia yrittäjiä ei kuitenkaan tulla häätämään alueelta pois osayleiskaavaan tai yleiskaavaan vedoten. Asumisen merkintä sisältää aina myös palveluita, lähipalveluita ja yleisesti palveluita. Asumisen merkintä ei tarkoita vain pelkkää asumista. Asumisen merkintä osayleiskaavassa sisältää myös hoitokodit ja kuntoutustoiminnan. Tuusula on yrittäjämysteinen kunta, joka pyrkii avoimesti tukemaan kaikenlaista yrittämistä. Yhdyskuntarakenteesta on suunniteltava sekoittunutta, jotta saadaan aikaan kestävän kehityksen mukaista ympäristöä. Asumista, palveluita ja työpaikkoja on sijoitettava lomittain.

Kellokosken koulua vastapäätä sijaitsee jo nykyisellään aikuispäihdetyötä tarjoava Kellokosken sosiaali- ja terveysasema. Kuntoutus- ja hoivakotitoiminnan, myös päihdekuntoutustoiminnan paikkoja on löydettävä kuntarakenteesta. Yhteiskunnan on pidettävä huolta kaikista elämäntilanteeseen katsomatta ja kaavoituksen tehtävä on mahdollistaa kaikkien toimintojen sijoittaminen. Päihdekuntoutuksen tarjoaminen kuntalaisille on kunnan lakisääteinen velvoite, joka on määritelty mm. Suomen perustuslaissa (19 §), Päihdehuoltolaissa ja Terveystenhuoltolaissa (28 §).

Suunniteltu päihdekuntoutustyö on tiukasti valvottua ja tarkasti sääntöjen kontrolloimaa toimintaa. Päihdekuntoutustyö kiinteistöllä toimii katkaisuhoidomenetelmällä eli kiinteistöllä päihteiden käyttämiselle on nollatoleranssi. Tätä valvoo lääkäri, joka on kiinteistöllä paikalla kellon ympäri, myös öisin.

Jokainen hoidettava, joka kiinteistölle saapuu, tulee sinne omasta vapaasta tahdostaan. Hoidettavia ei vasten tahtoaan pakoteta tulemaan hoidettavaksi. Vapaa ehtoisuuteen perustuva hoito takaa, että hoidettavilla on vilpitön halu katkaista päihteiden käyttö. Tähän he kuitenkin tarvitsevat ympäristön, missä heitä ympäröivät ihmiset eivät itse käytä päihteitä tai tule niitä heille tarjoamaan.

Lähialueen asukkailla ja toimijoilla saattaa olla vääränlaisia mielikuvia millaista suunniteltu päihdekuntoutustyö tulisi olemaan. Jotta vääränlaisia mielikuvia ei syntyisi, Tuusulan kunta järjestää lähialueen asukkaille asukastilaisuuden, jossa osallisena ovat lähialueen asukkaat, tuleva päihdekuntoutusryhtäjä, kiinteistön omistaja ja hankkeesta vastaava kaavoittaja. Asukastilaisuudessa käydään tarkasti läpi päihdekuntoutuksen toimintaperiaatteet sekä keskustellaan yleisesti hankkeesta. Jos mielikuvat suunnitellusta päihdekuntoutuksesta ovat olleet väärä, paras keino niiden korjaamiseen on avoin keskustelu.

Mielipide 3

Katsomme suunnitteilla olevan kaavamuutoksen vaikuttavan negatiivisesti liiketoimintamme hoitamiseen häiriöttömästi.

Yritystonttimme alkuperäinen hankintakriteeri oli nimenomaan alueen pienimuotoisuus sekä rauhallinen sijainti, nyt suunniteltu kaavamuutos lisää ylimääräisiä häiriötekijöitä siinä määrin että joudumme investoimaan yksityisyyden suojaan huomattavia summia.

Näillä perusteilla vastustamme suunnitteilla olevaa kaavamuutosta.

Vastine: Päihdekuntoutusyksikkö tultaisiin toteuttamaan niin, ettei siitä synny häiriötä lähiympäristöön. Kaavamuutos ei tulisi muuttamaan alueen pienimuotoisuutta tai rauhallisuutta verrattuna sen nykyiseen tilaan.

Suunniteltu päihdekuntoutustyö on tiukasti valvottua ja tarkasti sääntöjen kontrolloimaa toimintaa. Päihdekuntoutustyö kiinteistöllä toimii katkaisuhoidomenetelmällä eli kiinteistöllä päihteiden käyttämiselle on nollatoleranssi. Tätä valvoo lääkäri, joka on kiinteistöllä paikalla kellon ympäri, myös öisin.

Jokainen hoidettava, joka kiinteistölle saapuu, tulee sinne omasta vapaasta tahdostaan. Hoidettavia ei vasten tahtoaan pakoteta tulemaan hoidettavaksi. Vapaa ehtoisuuteen perustuva hoito takaa, että hoidettavilla on vilpitön halu katkaista päihteiden käyttö. Tähän he kuitenkin tarvitsevat ympäristön,

missä heitä ympäröivät ihmiset eivät itse käytä päihteitä tai tule niitä heille tarjoamaan.

Lähialueen asukkailla ja toimijoilla saattaa olla vääränlaisia mielikuvia millaista suunniteltu päihdekuntoutustyö tulisi olemaan. Jotta vääränlaisia mielikuvia ei syntyisi, Tuusulan kunta järjestää lähialueen asukkaille asukastilaisuuden, jossa osallisena ovat lähialueen asukkaat, tuleva päihdekuntoutusyrittäjä, kiinteistön omistaja ja hankkeesta vastaava kaavoittaja. Asukastilaisuudessa käydään tarkasti läpi päihdekuntoutuksen toimintaperiaatteet sekä keskustellaan yleisesti hankkeesta. Jos mielikuvat suunnitellusta päihdekuntoutuksesta ovat olleet väärä, paras keino niiden korjaamiseen on avoin keskustelu.

Kellokosken yrittäjät ry

Kellokosken yrittäjät ry kannattaa kaavamuutosta siten, että myös hoiva-alan yrittäminen ja palvelun tuottaminen kiinteistössä olisi mahdollista.

Vastine: Asemakaavamuutos sallii myös muunlaisen hoiva-alan yrittämisen, kuten vanhus- ja vammaishoivatoiminnan.