

TUUSKODON ASEMAKAAVAN MUUTOS (3562)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, eli OAS. Se on maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §) perustuva kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. **OAS:ssa ei ole tarkoitus esittää valmiita suunnitelmia** vaan siinä määritellään asemakaavan valmistelussa ja asemakaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet sekä toteutustavat.

OAS:n tehtävänä on mm. vastata kysymyksiin:

- Mitä suunnitellaan ja mitkä ovat kaava tavoitteet?
- Miten kaavaprosessi etenee?
- Keitä valmistelussa kuullaan?
- Miten suunnittelutyöhön voi osallistua?
- Miten asioista tiedotetaan?
- Ketkä valmistelevat kaavaa?

Huom.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään työn kuluessa tarpeen mukaan ja se on nähtävillä kunnan nettisivuilla koko kaavoitusprosessin ajan!

Lisätietoja antavat:

Teija Hallenberg
kaavasuunnittelija
040 314 3039
teija.hallenberg@tuusula.fi

Asko Honkanen
kaavapäällikkö
040 314 2012
asko.honkanen@tuusula.fi

käyntiosoite: Hyryläntie 16, 3. kerros, C-siipi
postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulan keskuksen Hyrylän kunnanosaan, noin 2 km keskuksesta koilliseen. Alue rajautuu idässä Järvenpääntien ja lännessä Tuusulanjärven, pohjoisessa golfkenttään ja etelässä asuin-kortteleihin. Kirkkotie kulkee suunnittelualueen läpi.

Suunnittelualue kattaa korttelit 36029 – 36033 sekä näihin rajoittuvia katu-, puisto- ja virkistysalueita.

Suunnittelualue on pääosin rakennettu. Alueella sijaitsevat Tuuskodon palvelutalo ja kaksi virkailijataloa, Tuusulan vanha kunnantalo, Tuusulan seurakunnan Pappila sekä useita erillispientaloja .

Suunnittelualue on osa Rky-2009 Tuusulan Rantatien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue on kooltaan noin 16 ha, alueen rajausta on ohjeellinen. Rajausta tarkennetaan suunnittelu-prosessin edetessä.



*Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualueen rajausta punaisella.
©Tuusulan kunta.*

3. ALOITE JA KAAVOITUKSEN LIITYVÄT SOPIMUKSET

Alueen kaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Palvelutalo Tuuskodon toiminnan siirtyminen toisaalle luo tarvetta tarkastella alueen käyttötarkoituksen muuttamista. Hanke on kunnan kaavoitussuunnitelman 2015-2019 mukainen kärkihanke. Alueen maanomistajien kanssa tullaan tarvittaessa tekemään kaavoituksen käynnistämissopimuksia sekä maankäyttösopimuksia.

4. TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Palvelutalo Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuville tiloille uutta käyttöä. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueen suojelu- ja virkistystarpeet sekä täydennysrakentamismahdollisuudet. Kaavatyön yhteydessä selvitetään myös meluntorjuntatarve.

Maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella tavoitteina on noussut esiin mm.

- rakennusalojen sekä
- rakennusoikeuksien tarkistaminen,
- tutkia mahdollisuuksia kortteli- ja tontinrajamuutoksiin,
- tutkia mahdollisuutta uusien tonttiliittymien muodostamiseen

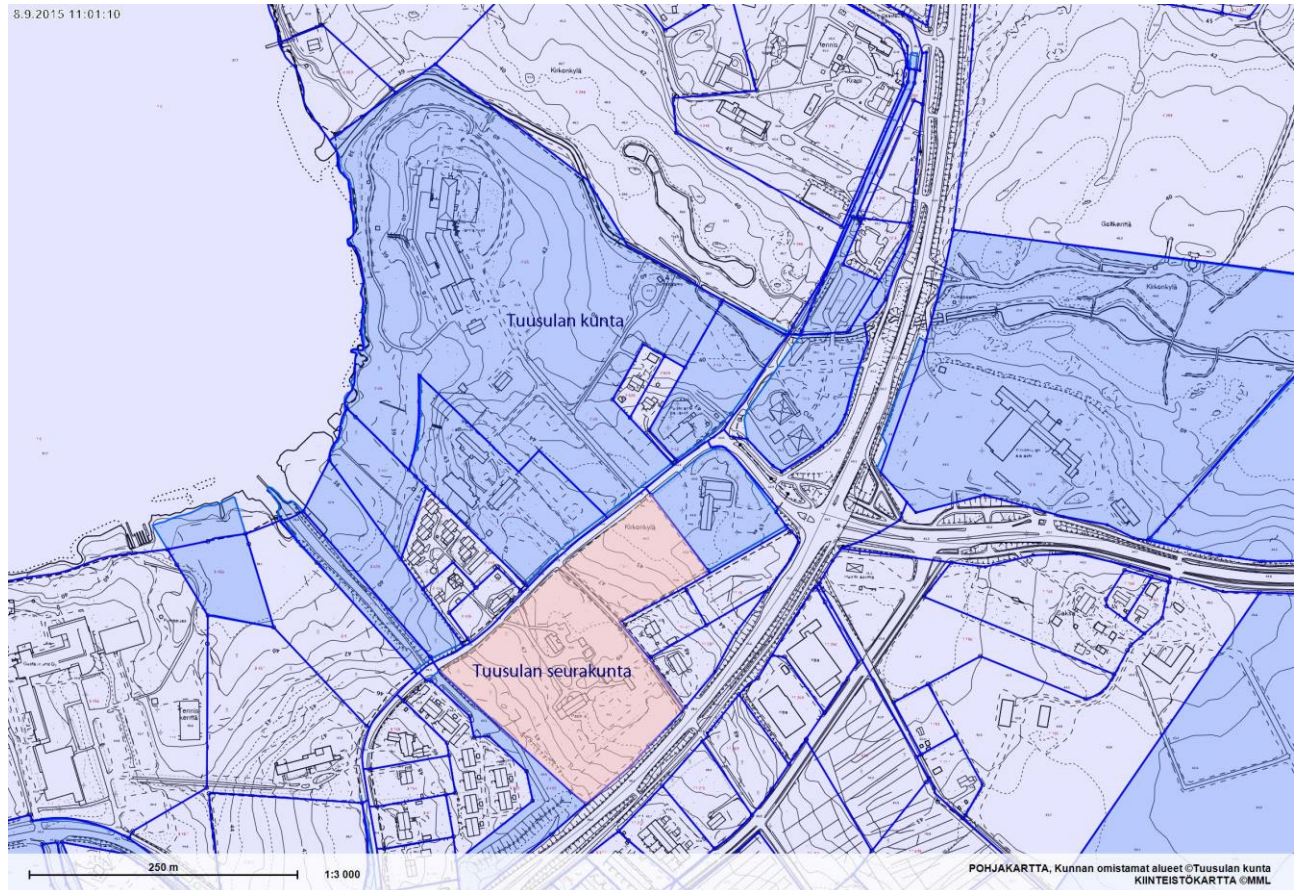
Tavoitteet täydentyvät ja tarkentuvat kaavaprosessin aikana.



Kuva 3. Viistokuva suunnittelualueesta. Kuvassa keskellä Tuuskodon palvelukeskus, oikealla Koivukuja ja Kotoranta. ©Tuusulan kunta.

5. MAANOMISTUS

Suunnittelualue on pääosin Tuusulan kunnan omistuksessa. Pappila on Tuusulan seurakunnan omistuksessa ja alueen rakennetut erillispientalotontit ovat yksityisessä omistuksessa.

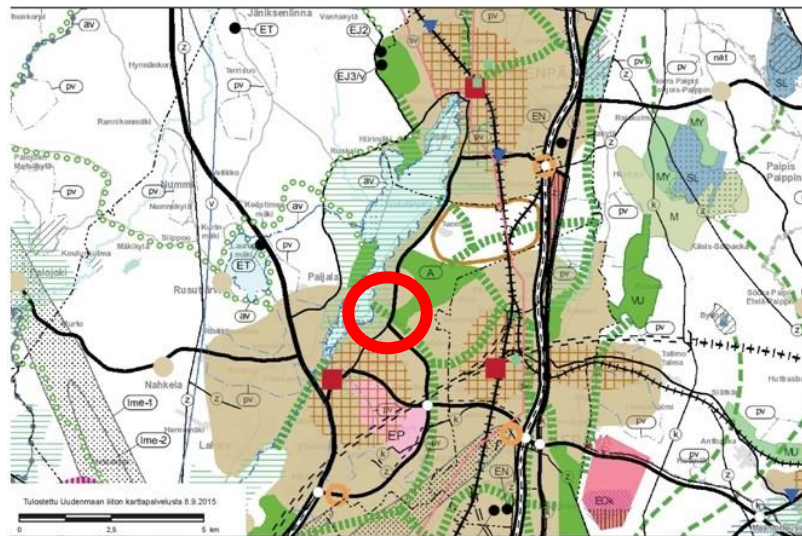


Kuva 4. Maanomistuskartta. Kunnan maanomistus on osoitettu sinisellä ja Tuusulan seurakunnan vaalenpunasella. Värittämättömät alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

6. KAAVOITUSTILANNE

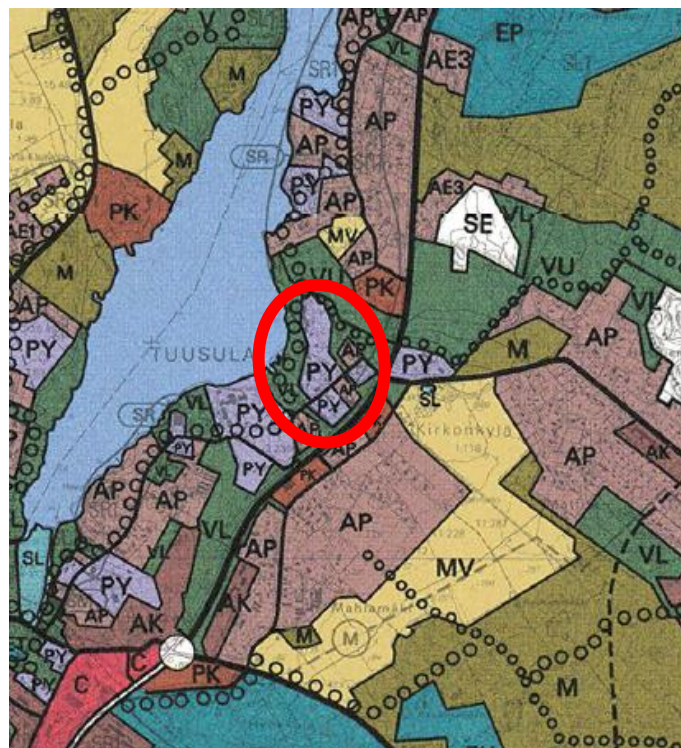
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin alueisiin. Suunnittelualueen pohjoispuolitse kulkee Tuusulanjärven rantaan viheryhteystarve. Suunnittelualue rajautuu vedenhankinnan kannalta arvokkaaseen pintavesialueeseen (Tuusulanjärvi). Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Vaihemaakuntakaavassa ei ole esitetty aluetta koskevia merkintöjä. Vireillä olevan Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan teemoja ovat: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakentaminen ja kulttuuriympäristöt.



Kuva 5. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 2014.
© Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos 05/2012

Yleiskaava

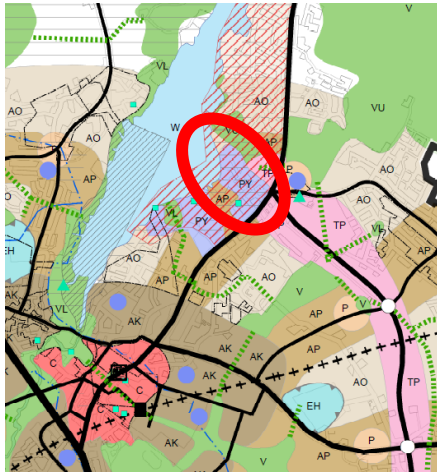


Kuvat 6. Ote Tuusulan yleiskaavasta 2010 (oikeusvaikutukseton).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ovaalilla.

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Tuusulan yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY), pientalovaltaisena asuntoalueena (AP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). Alueen läpi on osoitettu kunnan sisäisen ulkoilun pääreitti (palloviiva).

Osayleiskaava

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, jossa alue kuuluu viivoitettuun asemakaavoitettuun alueeseen. Alueelle ei ole osoitettu käyttötarkoituserkinä. Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava ei koske asemakaavoitettuja alueita.



Kunnassa on vireillä **Tuusulan yleiskaava 2040**, jossa on kyse koko kuntaa koskevan strategisen yleiskaavan laadinnasta. Yleiskaavalla pyritään osoittamaan Tuusulan pääasialliset kasvusuunnat. Yleiskaava on luonnosvaiheessa ja kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sen tavoitevuosi on 2040. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Kuvat 7. Ote Tuusulan yleiskaava 2040 kaavaluonnoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ovaalilla.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

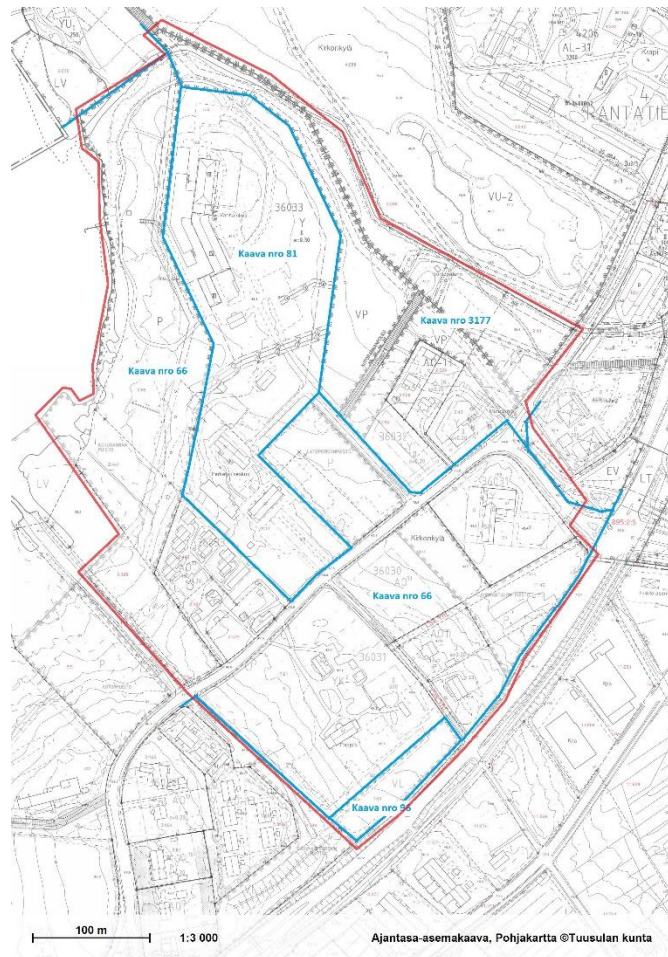
Kirkonseutu ja kunnantalonseutu –asemakaava (kaava numero 66. Kv 12.11.1979 § 261). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat kortteli 36029 *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue* (YK²), kortteli 36030 *erillisten pientalojen korttelialue* (AO-13), kortteli 36031 *yleisten rakennusten korttelialue* (Y), osa korttelista 36033 *erillisten pientalojen korttelialue* (AO-13), sekä *viheralueita* (Latoperkionpuisto, Kunnantalon puisto ja osa puistoista Kotorannan puisto ja Carl Asregrenin puisto) että *katualueita* (Kotorannankuja, Pappilankuja ja osa Kirkkotiestä).

Kirkonkylän kylän asemakaavan muutos osalle korttelia 36033 (kaava numero 81. Kv 14.9.1981 § 278). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu osa korttelin 36033 *yleisten rakennusten korttelialueesta* (Y).

Kirkonkylän kylän Pälkinkujan asemakaavan muutos osalle korttelia 36028 (kaava numero 96. Lh 7.12.1982). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu osa *viheraluetta* (Carl Aspegrenin puisto).

Kirkonkylä Golf –asemakaavan muutos ja laajennus (kaava numero 3177. Lh 5.1.1989). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat kortteli 36032 *erillispientalojen korttelialue* (AO-13) ja *yleisten rakennusten korttelialue* (Y), sekä *viheraluetta* ja *katualueita* (Kotorannanpolku).

Suunnittelualueen lähiympäristössä, suunnittelualueesta koilliseen on urheilu- ja virkistyskäyttöön varattuja alueita, jotka ovat pääosin golfkenttäkäytössä. Suunnittelualueesta länteen on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla sijaitsee suojeltavaksi merkityjä rakennuksia (Ali-Konttu). Kirkkotien varressa on lisäksi asuinpientaloalueita.



Kuva 8. Asemakaavayhdistelmä. Suunnittelualan alustava rajausta sinipunalla. Aluetta koskevat asemakaavat rajattu ja numeroitu vihreällä.

7. LAADITUT SELVITYKSET JA LUONNONOLOT

Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, luonnos

Inventoinnin alkukartoitus on tehty vuosina 2004-2005. Inventoinnin täydentäminen, tarkistus ym. on tehty vuosina 2010-2015.

Kulttuurihistoriallinen inventointi on perusselvitys, jonka tavoitteena on maankäytön kautta turvata menneiden aikakausien synnyttämien ympäristöjen säilyminen. Inventointi pyrkii tuomaan esiin säilyttämisen arvoiset rakennukset ja kulttuuriympäristöt, mutta myös antamaan laajempia suuntaviivoja ympäristön kehittämiseksi. Taajamat tai maisemakokonaisuudet saattavat muodostaa laajempia kerroksellisia rakenteita, jotka vaativat tietoa yleispiirteisen kaavoituksen pohjaksi.

Inventointikohteet on luokittelussa on käytetty kolmiportaista numeroluokitusta, jolla pyritään määrittelemään lähinnä kohteen säilytettävyyden aste.

Luokka 1: Erytisen merkittävät kohteet, joilla on suuri paikallinen arvo ja myös mahdollisesti valtakunnallista merkitystä. Suojelusuositus: Rakennuksia ei saa purkaa, Kohtuullisen pieniä muutoksia

sallitaan, mutta ne tulee tehdä harkiten ja rakennuksen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

Luokka 2: Merkittävät kohteet, jotka ovat paikallisesti, mahdollisesti kokonaisuuden osana tärkeitä. Suojelusuositus: Rakennuksia saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, joka täytyy perustella alan asiantuntijoita apuna käyttäen. Mahdollisissa muutoksissa tulee säilyttää rakennusten historiallinen ilme. Kevyen ja pienehköt laajennukset ovat mahdollisia.

Luokka 3: Maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaat kohteet. Suojelusuositus: Rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään. Muutokset tulisi tehdä rakennusta kunnioittaen, vaikka suuremmatkin laajennukset ovat mahdollisia. Laajennukset tulisi toteuttaa kuitenkin rakennuksen muodon ja koon sekä ympäristön ehdoilla.

Suunnittelualueella sijaitsevat inventointikohteet:

- ***Kunnansairaala, vanhainkoti Tuuskoto (vanha osa)***
- Vanhin, aumakattoinen ja tiilirakenteinen osa on 1930-luvulta, arkkitehti Axel Mörnen käsialaa. 1960-luvun laajennuksen, joka on nivelletty vanhimpaan osaan kohti vanhaa kunnantaloa, suunnitteli Elsa Laisaari. 2 luokan kohde.
- ***Tuusulan entinen kunnantalo***
- Arkkitehti E. A. Kranckin suunnittelema puurakenteinen jugend-osaa jatkettiin Heikki Siikosen puurakenteisella siivellä 1941 ja uudelleen tiilirakenteisella jatkeella 1957. 1980-luvun kunnostustyöt ovat turmelleet ikävästi vanhimpien osien ulkonäköä. 2 luokan kohde.
- ***Tuusulan pappila***
- C.G. Nybergin suunnittelema mansardikattoinen, puolitoistakerroksinen kustavilaiseen perinteeseen pohjautuva virkatalo. Ullakkopäädyt olivat asuinkäytössä. Julkisivuverhoilu on 1800-luvun peruja, kirkkoherranvirasto vuodelta 1936. Pappila on niin rakennushistoriallisesti kuin historiallisestikin arvokkaimpia yksittäisiä kohteita Tuusulassa. 1 luokan kohde.
- ***Pappilan vanha siipirakennus***
- Pitkänurkkainen paritupa, joka on vuorattu samaan tyyliin kuin pappila. Pappilaa vanhempi rakennus, mahdollisesti 1770-luvulta. 1 luokan kohde.
- ***Ali-Kotun talo ja luhtiaitta***
- Satulakattoinen, pystyvuorattu ja pitkänurkkainen hirsirakennus, epäsymmetrinen paritupa, jonka vanhin osa on 1700-luvun lopulta. 1 luokan kohde. Luhtiaitta on 2 luokan kohde.
- ***Koivukuja ja Kotoranta***
- Satulakattoiset, vaakavuoratut ja keltaiseksi maalatut hirsirakennukset. Päärakennukselle johtaa koivukuja. Rakennukset 1800-luvun lopulta. 2 luokan kohde.

Portti Rantatielle, diplomityö

Kirkkotien ja Rantatien arvottaminen ja viherverkoston kehityssuunnitelma. Oula Rahkonen 2015.

Metsien luontoinventointi

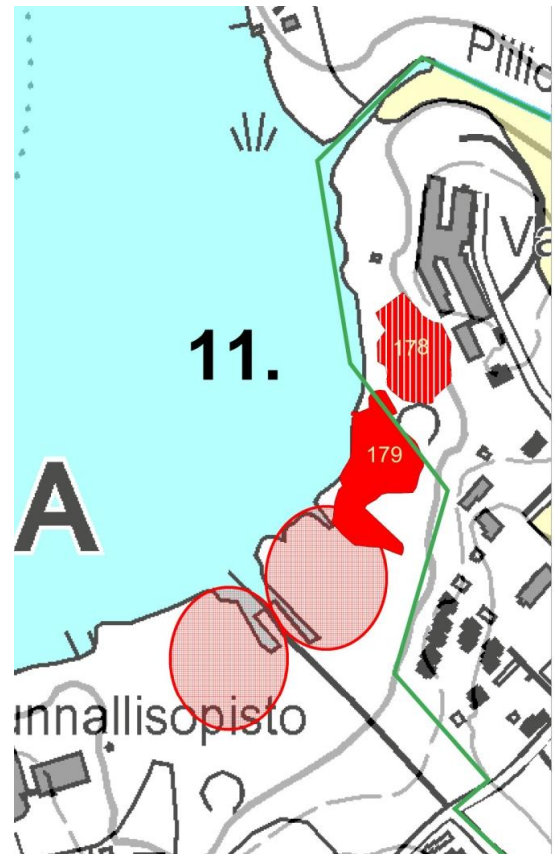
Tuusulan alueella laadittu METSO-ohjelman mukainen metsien luontoinventointi suoritettiin kesällä 2011. Suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu osa inventointikohteista:

Vanhainkodin rantametsä

(kohde numero 11, kuviot 178 ja 179).
Metsäkuvioilla kasvaa tervaleppälehtoa.
Kuviot suositellaan jätettäväksi metsänkäsittelyn ulkopuolelle.

Tuuskodon luontoselvitys

Alueelle on laadittu luontoselvitystä, joka valmistuu vuoden 2015 lopussa.



Kuva 9. METSO-inventointikohde numero 11.
Suunnittelualueenrajaus vihreällä.

Kiinteät muinaisjännökset

Museoviraston aineiston mukaan Tuusulan seurakunnan tontilla (kortteli 36029) on maininta kiinteästä muinaisjännöksestä.

8. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan keskeiset vaikutukset MRL 9 §:n mukaisesti. Tavoitteena on tunnistaa mahdolliset vaikutukset, jolloin otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä osallisten merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan soveltuvat menetelmät. Menetelmien valinta ratkaistaan tapauskohtaisesti. Vaikutusten arviointi liitetään osaksi kaavaselostusta ja arviointia korjataan tarpeen mukaan asiantuntijoiden, viranomaisien ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella.

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön joko ottamalla yhteyttä suunnittelijaan tai jättämällä kirjallisen muistutuksen kaavan nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun kuluessa arvioitavia kaavan vaikutuksia ovat mm.:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- kaavataloudelliset vaikutukset
- vaikutukset valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja osayleiskaavan toteutumiselle.
- vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön
- vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntahuoltoon

9. OSALLISET

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

- Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat sekä yritykset
 - Alueella toimivat yhdistykset: Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry, Tuusulan Itäinen Omakotiyhdistys ry, Tuusula Seura, Suomen Luonnonsuojeluliiton Tuusulan yhdistys ry. Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Viranomaiset
 - Uudenmaan liitto, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Tuusulan kunta
 - Kunnan eri hallintokunnat: mm. Tekninen lautakunta, Rakennuslautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, Hyrylän kehittämistoimikunta, Kulttuurilautakunta, Liikuntalautakunta, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto, Sosiaali- ja terveyslautakunta, Kasvatus- ja koulutuslautakunta, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos
- Muut
 - Elisa Networks, Fortum Power and Heat Oy, Caruna Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitos kuntayhtymä Kuves

10. TIEDOTTAMINEN

Kuulutukset

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kuulutuksissa kerrotaan myös järjestettävistä yleisötilaisuuksista. Maanomistajille ja rajanaapureille tiedotetaan kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheesta kirjeitse. Halutessaan myös mielipiteiden ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Vaikuttaminen

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja viranomaisten antamat lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, joka toimitetaan luottamuselimille asian käsittelyn yhteydessä.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana muistutus tulee jättää kirjallisesti osoitteeseen: kaavoitus/ PL 60, 04301 Tuusula.

Kaavoitusprosessin aikana lisätietoja saa ottamalla yhteyttä kaavan suunnittelijaan.

11. SUUNNITTELUVAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU

