

Asemakaavan muutoksen selostus

Pähkinämäentie 90

Kaava nro 3644

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3644
PÄIVÄTTY 13.12.2023

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
8. kunnanosassa Riihikalliossa
osaa korttelista 32036 sekä lähivirkistysaluetta.

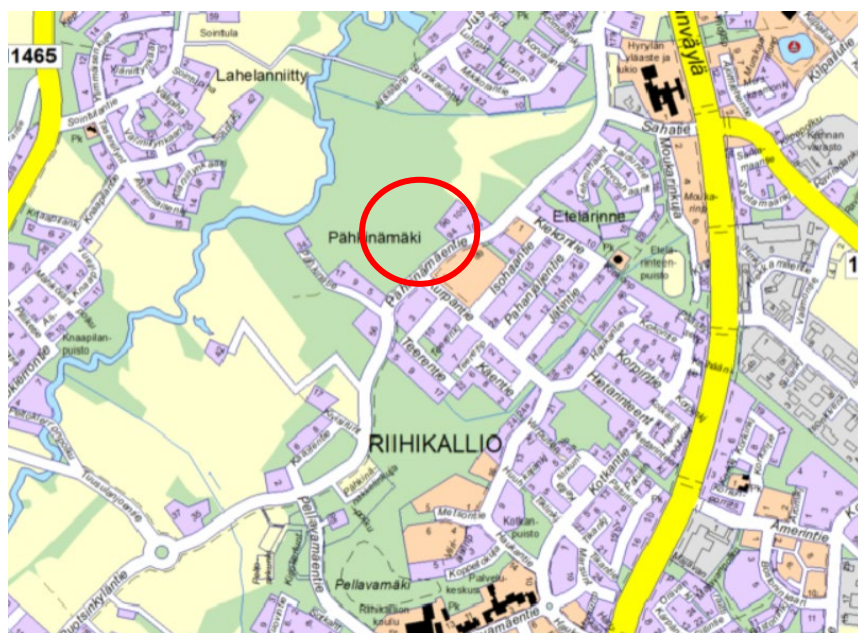
Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 8512 sekä lähivirkistys- ja suojelualue.

Kaavan nimi:
Pähkinämäentie 90

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.5.2022
Kuntakehityslautakunta: 7.6.2023
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.8.-22.9.2023
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee etelä-Tuusulassa Pähkinämäentien luoteispuolella, alle kahden kilometrin matkan päässä sekä Hyrylän keskustasta, että Riihikallion keskuksesta.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola

Asemakaavoitus: Vilma Karjalainen, kavasuunnittelija

Piirtäminen: Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

Liikenne: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija

Maankäyttö: Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri

Luontoarvot: Terhi Wermudsen, erityisasiantuntija

Muut viranomaistahot

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): Juha Lumme

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Annina Vuorsalo

Hakijataho

Yksityinen maanomistaja

Hankesuunnittelu

L-arkkitehdit Oy, arkkitehtitoimisto

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Ympäristöhäiriöt	11
Vaikutukset	12
TOTEUTUS	13
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	16

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista, sekä maanomistus
 - Vesihuoltoverkosto
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Viitesuunnitelma
6. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Pähkinämäen luontoselvitys (Faunatica, 2022)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 858-401-2-171 (Yli-jussilanmetsä) ja 858-401-5-429 (Pähkinämäenpuisto), jotka sijaitsevat Pähkinämäentien luoteislaidalla lähellä Riihikallion keskusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa pientalorakentamisen Pähkinämäentien laidalle. Lisäksi kaavaratkaisu edesauttaa luontoarvojen säilymistä pihapiirien ulkopuolella ja virkistysalueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi maksimissaan kaksikerroksisia rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja, joiden kerrosala on yhteensä 900 k-m².

Tavoitteena on tiivistää asumista hyvällä sijainnilla ja palveluiden lähettyvillä. Olemassa olevan rakenteen tiivistäminen on linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Uutta kerrosalaa osoitetaan 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on laskennallisesti 12 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia VL-alueen mahdollisten hoitokulujen myötä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle mahdollistetaan monipuolisempaa asuntotuotantoa ja lisää asukkaita. Samalla turvataan arvokkaan pähkinäpensaslehdon säilyminen.

Tuusulan kunta omistaa kiinteistön 858-401-5-429 (Pähkinämäenpuisto). Kiinteistö 858-401-2-171 (Yli-Jussilanmetsä) on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty yksityisen maanomistajan hakuksen johdosta, ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 12.5.-12.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin neljä viranomaisten kannanottoa ja yksi mielipide.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.8.-22.9.2023 välisenä aikana. Ehdotuksesta vastaanotettiin kolme viranomaisten kannanottoa, joista kahdessa ilmaistiin, että lausuttavaa tai muutosehdotuksia ei ole. Kolmas lausunto koski alueen sähköverkkoa ja oli luonteeltaan toteava. Viranomaisten kannanotot löytyvät kokonaisuudessaan kaavan liitteistä. Kannanotoissa ei esitetty sellaisia huomautuksia, jotka edellyttäisivät muutoksia kaavamateriaaliin.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta ja kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä korjauksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa nykyisellä omakotirakennusten korttelialueella tehokkaampi pientalo- ja rivitalorakentaminen. Alueen luontoarvot huomioidaan kaavoituksen yhteydessä ja niitä koskevia kaavamerkintöjä tarkistetaan.

Kaavaratkaisu edistää kaavoitussuunnitelman mukaisena kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista, sekä MAL-sopimuksen mukaisiin tavoitteisiin pääsemistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3 ha.

Kaavaratkaisun myötä asumisen kerrosala kasvaa 300 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on nykytilassa rakentumatonta metsäaluetta. Naapurirakennukset ovat harjakattoisia puuverhoiltuja pientaloja. Pähkinämäentien vastakkaisella puolella on kolme kerroksisia elementtirakenteisiä tasakattoisia kerrostaloja. Ympäristön värimaailma on kauttaaltaan vaaleaa.

Suunnittelualueen itäosat ovat arvokasta Pähkinämäen pähkinäpensaslehtoa, ja pohjoiseen rajautuu Pähkinämäen metsä, joka on osa Tuusulanjokilaakson lehtoaluetta. Kaava-alue on keskeisellä sijainnilla, ja siltä on hyvät kulkuyhteydet niin Riihikallion kuin Hyrylän keskustan palveluiden äärelle.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Alueelle saa rakentaa enintään kaksi kerrosta korkeita rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunon ulkopuolisia varastoja ja autosuojia enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa vähäisissä määrin talousrakennuksia kuten autokatoksia tai varastoja kuitenkin siten, että perustukset ja rakenteet pysyvät tontilla.

Rakentamattomat korttelinosat joita ei käytetä liikenne-, huolto- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Tontti tulee rajata istutuksin virkistysalueeseen rajautuvalta koillisivultaan.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 75 k-m² tai vähintään 1,5 ap / asunto.

Ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmat tulee käyttää kunnan rakentamisen laatua arvioivassa ryhmässä.

Autotallit ja -katokset tulee muotokieleltään ja materiaaleiltaan sekä väriykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin.

Hulevesiä tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää 1 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² pintaa kohden. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s)

Aluetta on hoidettava siten, että alueen suojeluarvot säilyvät. Alueella voidaan tehdä hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisia toimenpiteitä.

AR korttelin ja kaava-alueen ulkopuolisten AO kortteleiden väliin jäävällä kaistaleella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto. Kohdetta ei saa muuttaa niin, että sen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Osa lehdosta on perustettu luonnonsuojelualueeksi (S-alue).

Suojelualue (S)

Pähkinämäen pähkinäpensaslehto (0,4 ha) on perustettu 28.12.2018. Aluetta on hoidettava siten, että sen suojeluarvot säilyvät. Alueella voidaan tehdä hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisia toimenpiteitä.

Liikenne

Lähtökohdat

Pähkinämäentien liikennemäärä on nykyisin noin 5000 ajon. / vrk.

Kaavaratkaisu

AR korttelin osalta tonttiliittymän paikka on esitetty asemakaavassa. Muilta osin AR korttelin ja katualueen raja on liittymäkieltoaluetta.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee vajaan 2km etäisyydellä sekä Riihikallion, että Hyrylän keskustan kaupallisista palveluista. Lähin päiväkotiki Martta Wendelin, ja lähimmät koulut ovat Riihikallion koulu, Mikolan koulu sekä Hyrylän yläaste ja lukio. Kaikki palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä kaava-alueesta.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on rakennetuilta osiltaan esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Lähivirkistysalueella maaston tasoerot ovat paikoin suuria.

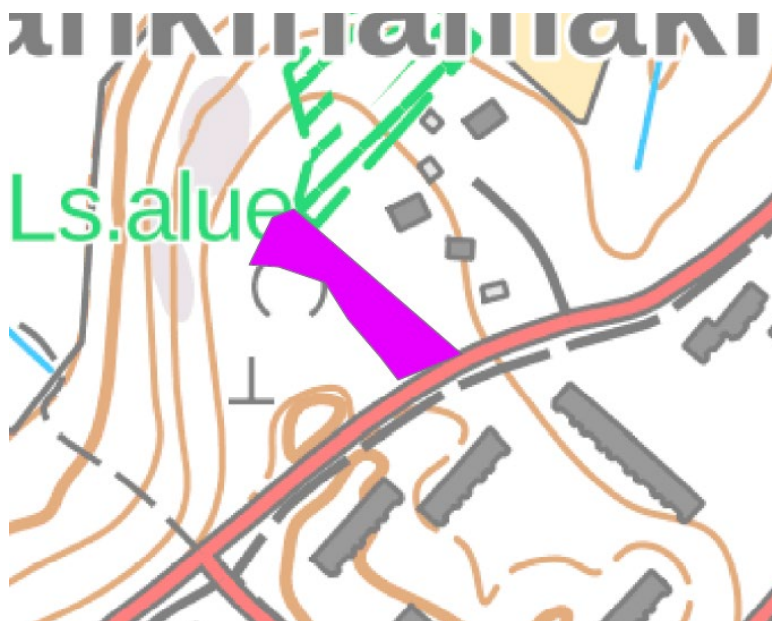
Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Pähkinämäen laki ja rinnemetsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee suojeltu (28.12.2018) pähkinäpensaslehto. Pähkinäpensaslehto täyttää luonnonsuojelulain luontotyyppikriteerit, minkä vuoksi se luokitellaan Södermanin (2003) mukaisesti kansallisesti arvokkaaksi luokkaan B. Koko pähkinäpensaslehtoa ei ole suojeltu, vaan osa siitä rajautuu nykyisen AO-korttelin alueelle. Muut kaava-alueen metsäalueet ovat paikallisesti arvokasta lehtoa, joka on luonnontilaltaan muuttunutta, mutta kuitenkin arvokasta, sillä yhdistää pähkinäpensaslehtoa ja Tuusulanjoen jokitasanteen paikallisesti arvokkaita lehtoalueita. Metsäalueet ovat myös linnustollisesti arvokkaita (Faunatica 2021).

Yleiskaava 2040 ehdotus II:ssa kaava-alueen pohjoisosaan on rajattu sl(62) merkinnällä osa Pähkinämäen metsästä. Pähkinämäen lehdot ovat kuusi- ja lehtipuuvaltaisia lehtoja, joissa on runsaasti lahoppuuta. Lehdot on Etelä-Suomessa luokiteltu vaarantuneiksi luontotyypeiksi. Alueen arvoa lisää, että se rajautuu idässä Pähkinämäen pähkinäpensaslehdon suojelualueeseen. Kohteen rajausta perustuu Tuusulan kunnan METSO-Inventointiin (Innofor Finland Oy 2011).

Pähkinäpensaan runsaus alueella on silmiinpistävä ja sitä esiintyy lähes koko alueella, mutta keskittyen alueen itä- ja länsiosiin (Metsänen 2020, luonnos). Arvokkaan pähkinäpensaslehdon rajaukset poikkeavat eri luontoselvitysten kesken, minkä johdosta ELY ja kunta ovat käyneet keväällä 2022 rajaamassa pähkinäpensaslehdon yhteisellä maastokäynnillä. Rajausta on esitetty alla olevassa kuvassa.



ELY:n ja kunnan yhteistyössä rajaama rajausta pähkinäpensaslehdolle.

Kaavaratkaisu

Vuonna 2018 suojeltu pähkinäpensaslehto on merkitty asemakaavaan suojelualueena (S). Asumisen korttelialue on rajattu siten, että olemassa olevan omakotirakentamisen ja kaavamutoksen mukaisen rivitalorakentamisen välille jää kaistale lähivirkistysaluetta (VL/s), jolla kasvavat pähkinäpensaat tulee turvata. Kaistaleen rajausta mukaisesti kunnan ja ELY:n rajausta pähkinäpensaslehdolle. Koko lähivirkistysaluetta koskevat määräykset, joiden mukaan aluetta on hoidettava niin, että alueen suojeluarvot säilyvät.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee olemassaolevan yhdyskuntarakenteen keskellä. Palvelut ja Tuusulanväylän joukkoliikennemahdollisuudet sijaitsevat kävelymatkan päässä.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ekologisesti kestäväällä sijainnilla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alueen luontoarvot ja niiden suojelu on selostettu kohdassa "luonnonympäristö". Muita suojelukohteita ei ole.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

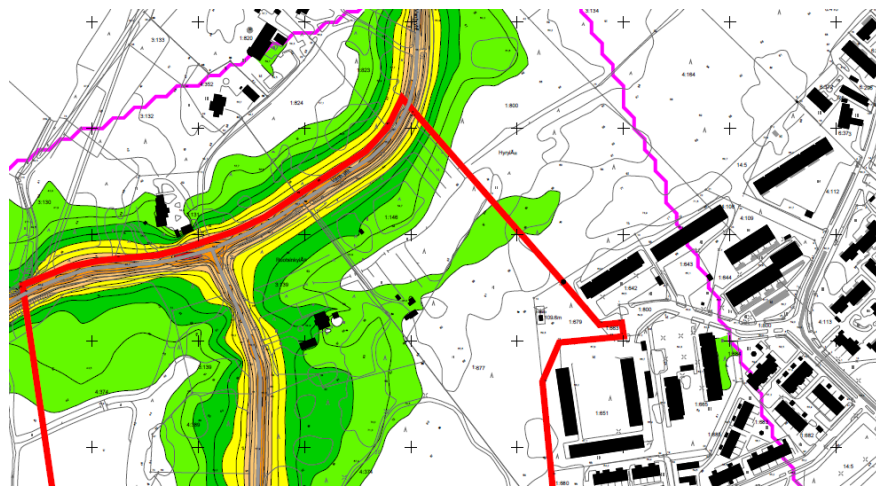
Lähtökohdat

Alueen maaperä on asuinrakentamiselle osoitetuilta osin hiekkamoreenia ja sora-moreenia. Alue ei ole pohjavesialueella.

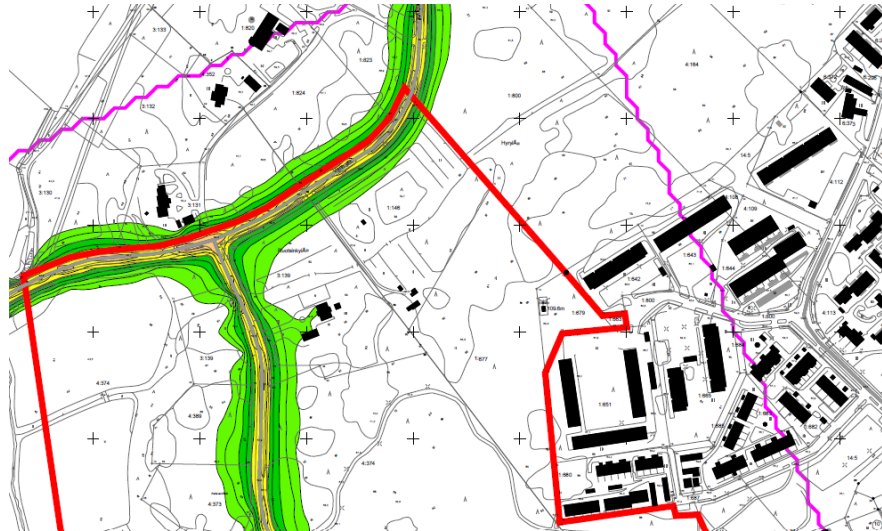
Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Pähkinämäentien laidalla. Pähkinämäentien liikennemäärät ovat vähäisiä, ja melualue ei ole laaja. Kaava-alueelta ei ole laadittu erillistä meluselvitystä, mutta Pellavamäen asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittu meluselvitys (Sitowise, 2019) kuvaa Pähkinämäentien melutilannetta hieman suunnittelualueen eteläpuolella.



Ote Pellavamäen asemakaavan meluselvityksestä (2019). Kuvassa nykytilanteen 2019 mukaiset päiväajan melutasot Pähkinämäentien ja Pellavamäentien risteysalueella. (Sitowise, 2019)



Vuoden 2019 yöajan melutasot Pähkinämäentien ja Pellavamäentien risteysalueella (Sitowise, 2019)

Kaavaratkaisu

Melutilanne ei edellytä kaavallisia määräyksiä. Kiinteistölle on mahdollista muodostaa melulta suojaisa piha-alue ilman erillistä melusuojausta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Faunatica on laatinut Pähkinämäen luontoselvityksen vuonna 2021 (selvitys on valmistunut 2022). Kaava-alueen eteläpuolella on laadittu, Pellavamäen asemakaavan muutoksen yhteydessä, meluselvitys (Sitowise, 2019).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia VL-alueen mahdollisten hoitokulujen myötä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevan alueen osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapolittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa rakennettuun ympäristöön, kun nykyisen asemakaavan mukaiselle AO-alueelle saa jatkossa rakentaa rivitalon tai muun kytketyn asuinrakennuksen. Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen kaavamuutoksen myötä vähäisesti.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan muutos suojaa pähkinäpensaslehdon säilymisen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Tonttiliittymän paikka siirtyy vähäisesti kaavamuutoksen myötä, mutta sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, eikä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Olemassa olevan rakenteen tiivistäminen on ilmastonmuutoksen kannalta positiivista.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- tai talousvaikutuksia.

TOTEUTUS

Asemakaava-alue on valmis rakennettavaksi heti kaavan vahvistumisen jälkeen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

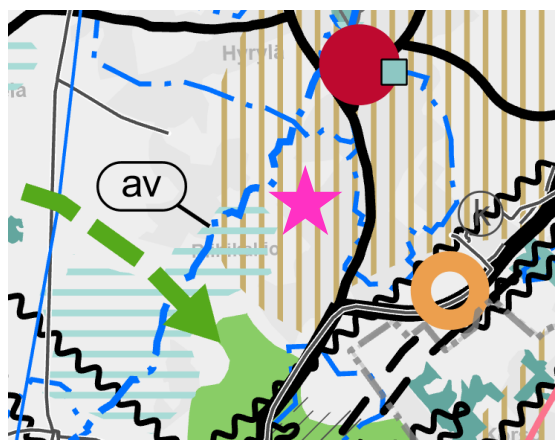
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, liikenne* sekä *Ympäristöhäiriöt*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

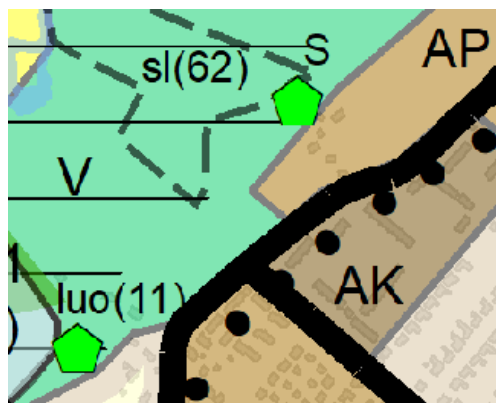
Maakuntakaava



Ote Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuudesta. Kaava-alueen sijainti merkitty tähdellä.

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus tuli pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltäessä kaavakokonaisuudesta jätetyt valitukset. Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen.

Yleiskaava



Ote Tuusulan yleiskaavasta (KV 14.11.2022)

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa voimassa olevan asemakaavan rakentamiselle osoitettu alue on osoitettu tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Lähivirkistysalue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Virkistysalueelle kaavamuuotosalueen ulkopuolelle rajautuvat paikallisesti luonnonsuojelullisesti arvokas alueen osa (sl (62)) sekä suojeltu Pähkinämäentien pähkinäpensaslehto (S).

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Nykyisen asemakaavan rakentamiselle osoitettu alue kuuluu osayleiskaavassa alueelle, jolle ei ole osoitettu erillistä käyttötarkoituseritystä. Lähivirkistysalue on osoitettu myös osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL-1). Lisäksi alueelle on merkitty luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas aluerajaus (sl-1 (g)). Pähkinämäentie on merkitty kokoojakaduksi.

Asemakaavat

Alueella on voimassa Pähkinämäen asemakaava nro 32036 vuodelta 1997. Asemakaavassa Pähkinämäentien varteen on osoitettu kaksi ohjeellista rakennuspaikkaa omakotirakennuksille kaavamerkinnällä AO-37. Kaavan mukaiselle ohjeelliselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen. Puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi sekä ensimmäisen kerroksen ala- että yläpuolella. Autopaikkoja tulee varata 2 ap/ asunto. Kummallekin ohjeelliselle rakennuspaikalle on osoitettu 300 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Muu osa suunnittelualueesta on lähivirkistysaluetta (VL-3), jota on hoidettava niin, että alueen suojeluarvot säilyvät.



Voimassa oleva Pähkinämäen asemakaava nro 32036 (lainvoima 1997)

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa kiinteistön 858-401-5-429 (Pähkinämä-en-puisto). Kiinteistö 858-401-2-171 (Yli-Jussilanmetsä) on yksi-tyisomis-tuksessa. Kaavaratkaisu on tehty yksityisen maanomistajan hake-muksen johdosta, ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Maanomistus on esitetty erillisessä liitekartassa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2022. Asemakaavan laatimisesta on päättänyt kunnanhallitus kokouksessaan 21.9.2020 § 348. Suunnittelualueella on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 21.4.2021 § 36.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY keskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelman nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä viitesuunnitelmaa kokouksessaan 27.4.2022 § 32 ja päätti asettaa ne nähtäville.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä viitesuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 12.5.-12.6.2022 välisenä aikana TuusInfon asiakaspalvelun tiloissa Hyrylän

kirjastolla (Autoasemankatu 2) ja Tuusulan kunnan verkkosivuilla www.tuusula.fi/kaavatvireilla.

Nähtävilläolon aikana järjestettiin puhelinpäivystys maanantaina 23.5.2022.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin neljä viranomaisten kannanottoa, joista kahdessa ilmaistiin, että tahot eivät ota kantaa asemakaavan muutokseen. Caruna Oy:n kannanotto oli toteava, ja kävi läpi sähköverkon nykytilan suunnittelualueella. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus otti kantaa alueen luontoarvoihin, sekä hulevesien hallintaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luontoarvoihin ja niiden säilymiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että, alueen luontoarvojen säilyminen on turvattu kokonaisuudessaan. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.08.-22.09.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 7.6.2023 § 57 ja kunnanhallitus päätti 12.6.2023 § 258 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Yhteenveto muistutuksista

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaavaehdotuksesta vastaanotettiin kolme viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kahdessa lausunnoista ilmaistiin, että lausuttavaa tai muutosehdotuksia ei ole. Kolmas lausunto koski alueen sähköverkkoa ja oli luonteeltaan toteava.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Viranomaisten kannanotot löytyvät kokonaisuudessaan kaavan liitteistä. Kannanotoissa ei esitetty sellaisia huomautuksia, jotka edellyttäisivät muutoksia kaavamateriaaliin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
 - Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty pieniä teknisiä korjauksia.
-

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta päätti 13.12.2023 ehdottaa kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi laaditun Pähkinämäentie 90 asemakaavanmuutoksen nro 3644, hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Pähkinämäentie 90 asemakaavan muutoksen nro 3644.

Tuusulassa, 13.12.2023
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
