

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tuusulan kunta, Kulomäen työpaikka-alue

Haarakaari



Asemakaavan muutos nro 3577, Kulomäentien työpaikka-
alue

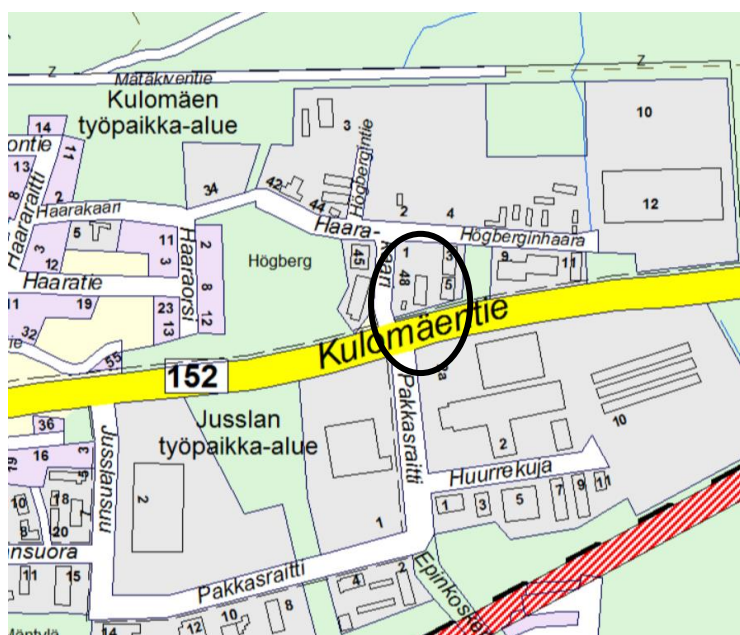
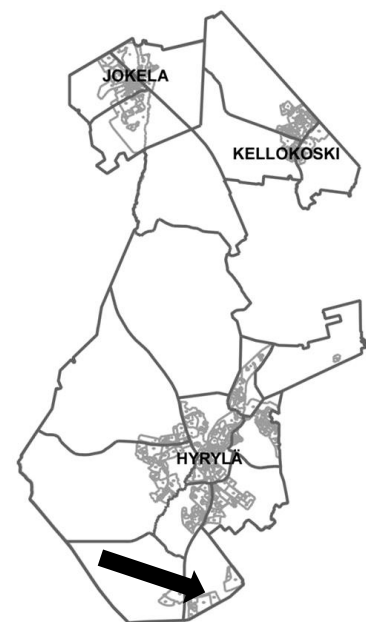
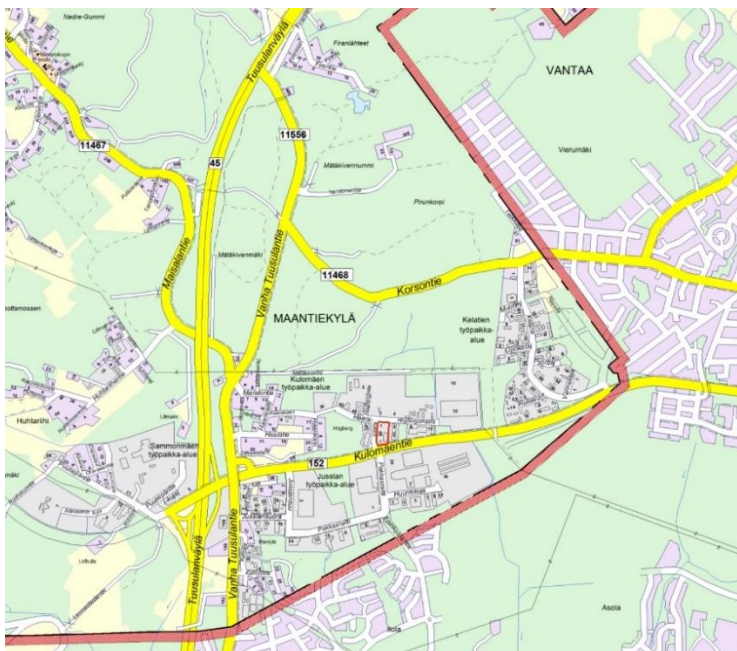


OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

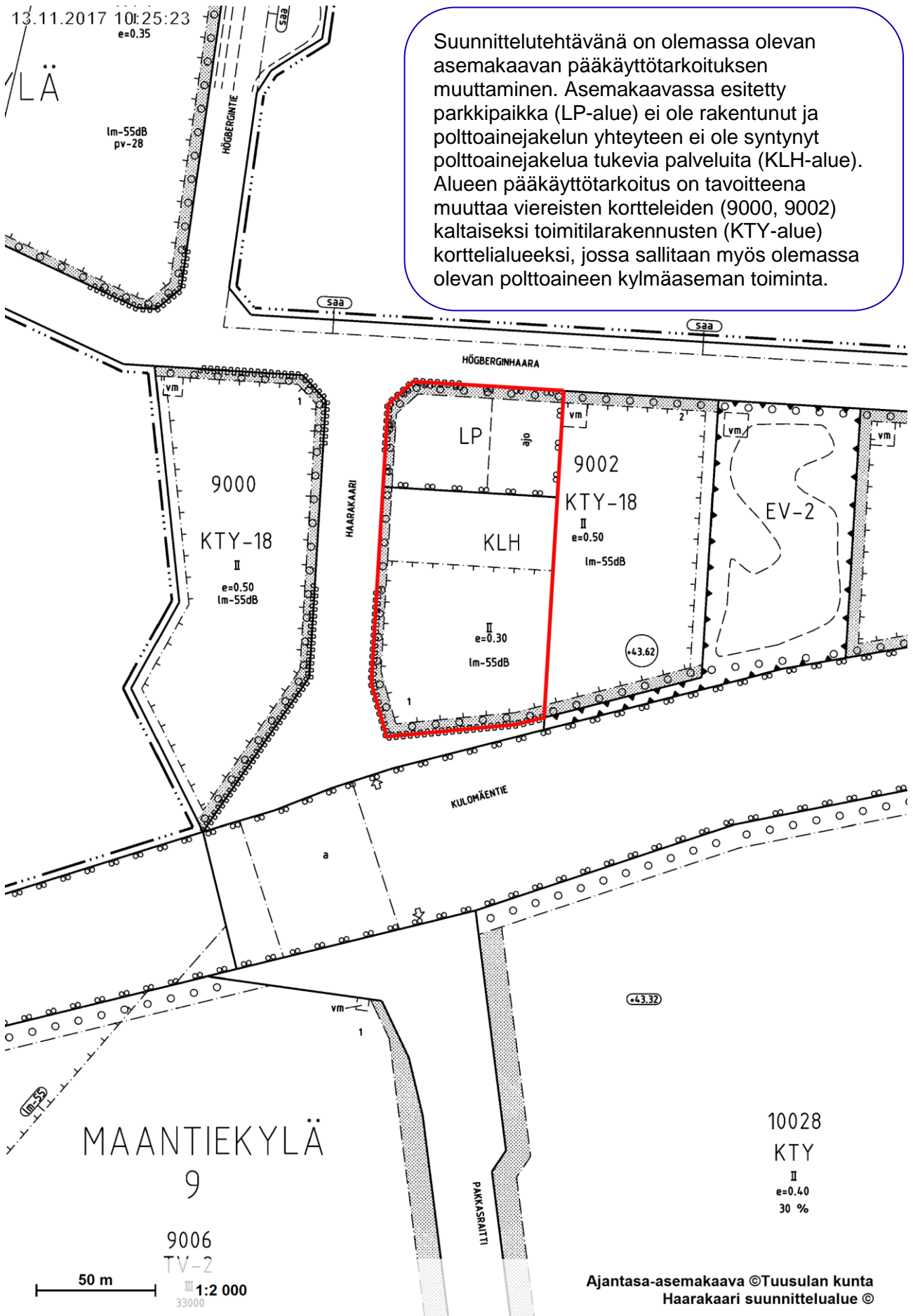
Asemakaavan muutoksen laatiminen Tuusulan kunta, Kulomäen työpaikka-alue, Haarakaari.

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue on noin hehtaarin laajuinen kiinteistö. Alue sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa Kulomäentien pohjoispuolella. Alue rajautuu lännessä Haarakaareen, pohjoisessa Högberginhaaraan, idässä KTY-korttelialueeseen ja etelässä Kulomäentiehen rajoittuvaan suojavaeralueeseen.



Suunnittelutehtävänä on olemassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoituksen muuttaminen. Asemakaavassa esitetty parkkipaikka (LP-alue) ei ole rakentunut ja polttoainejakelun yhteyteen ei ole syntynyt polttoainejakelua tukevia palveluita (KLH-alue). Alueen pääkäyttötarkoitus on tavoitteena muuttaa viereisten kortteleiden (9000, 9002) kaltaiseksi toimitilarakennusten (KTY-alue) korttelialueeksi, jossa sallitaan myös olemassa olevan polttoaineen kylmäaseman toiminta.

2 ALOITE

Alueen kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Hankkeesta on laadittu sopimus asemakaavoituksen muutostyön käynnistämisestä (*MRL 91 B §*).

3 TAVOITTEET

Tavoitteena on saada Kulomäentien ja Haarakaaren risteyksen keskeiselle tontille julkisivullisesti yhtenäistä ja laadukasta rakentamista. Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa kaavamuutosalueen sisällä Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavassa esitetyt LP-alue ja KLH-alue käyttötarkoitusta esimerkiksi KTY-korttelialueeksi siten, että kortteliin sallitaan rakennettavaksi myös pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liiketilaa ja olemassa oleva polttoaineen jakelutoiminta. Lisäksi tutkitaan päivittäistavarakaupan kokoa. Tonttitehokkuudeksi on tavoitteena saada $e = 0,3-0,5$.

4 LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

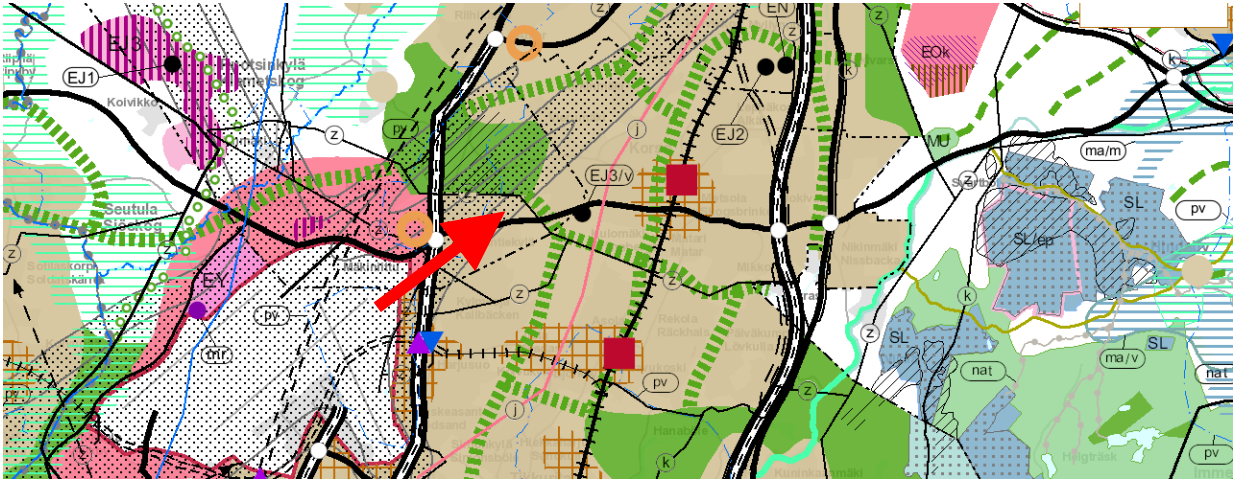
Alue sijoittuu Kulomäen työpaikka-alueelle Tuusulan eteläosaan, Vantaan rajan läheisyyteen. Alueen eteläpuolella sijaitsee Jusslan työpaikka-alue, jonka kanssa alueet muodostavat yhtenäisen työpaikka-aluekeskittymän. Kulomäentien työpaikka-alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varteen lentokentän ja Tuusulanväylän läheisyyteen. Kulomäen alueelle on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueita. Alueelle sijoittuu monimuotoisesti teollisuusrakentamista, yritysten toimitiloja sekä logistiikkaa palvelevia rakennuksia.

Kaavamuutoskohteen kiinteistöllä sijaitsee polttoaineenjakeleen kylmäasema sekä liikerakennus, jossa sijaitsee yritysten toimintaa palvelevia liiketiloja. Rakennus on luokiteltu muuksi myymälärakennukseksi. Rakennuksen koko on n. 1500 k-m². Suunnittelualueelle on myös myönnetty rakennuslupa 150 m² kokoiselle väestösuoja toimivalle rakennukselle.



Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavan on maakuntavaltuusto hyväksynyt 14.12.2004 ja se on vahvistettu 8.11.2006. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017 sisältää vahvistetut merkinnät maakuntakaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Suunnittelualue sijoittuu em. maakuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen alueelle (ruskea). Alue on lentomelualue (pisterasteri) ja alueen itäpuolelle on osoitettu viheryhteystarve (vihreä katkoviiva).



Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Luonnoksessa Haarakaaren alue on osoitettu työpaikka-aluevarausmerkinnällä (TP).

Maantienkylä osayleiskaava

Kulomäentie on kaavassa osoitettu työpaikkarakentamisen selvitysalueeksi. Selvityksen kohteena vuonna 1995 laaditussa kaavassa oli mm. Kulomäentien linjaus. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että Kulomäentien varsi tulee rakentaa julkisivultaan yhtenäisenä ja laadukkaana. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Asemakaava

Alueella on lainvoimainen asemakaava *Kulomäentien työpaikka-alue, asemakaava ja asemakaavamuutos, 3424* (lainvoimainen 24.9.2008). Muutoksen kohteena olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) ja liikerakennusten korttelialue, jolla polttoaineen jakelu on sallittu (KLH).

Rakennusalue on merkitty poikkiviivoin varustetulla pistekatkoviviivalla. KLH-alueen rakennusten kerrosluku on enintään kaksi ja tonttitehokkuus on $e=0.30$. Katualueita vasten on määrätty istutettavaksi puurivit istutusalueelle (pallukat + pisterasteri). Risteysalueilla on liittymäkielto (hakaviiva). Alue on lentomelualue (L_{DEN} 55-60 dBA). LP-alueen kautta on merkitty ohjeellinen ajoyhteys. Suunnittelualue kytkeytyy itäpuolelta KTY-18-korttelialueeseen (toimitilarakennusten korttelialue), jonka tehokkuusluku on $e=0.50$. Tonttijako on ohjeellinen.

Nykyinen asemakaava on osittain jäänyt toteutumatta ja pysäköintialuetta ei ole rakennettu, koska tonttien



pysäköintivaraukset ja tienvarsipysäköinti on koettu riittäväksi. KLH-kortteliin on sijoitettu polttoaineen kylmäasema, mutta ei suoranaisesti polttoainejakeluun liittyvää liikerakentamista.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tehty maankäyttösopimukset. Kaava-alue tarkentuu työn kuluessa.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti.

vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- maisemaan ja kaupunkikuvaan
- luonnonympäristöön (ml. pohjavedet)
- virkistysmahdollisuuksiin
- talouteen
- liikenteeseen
- suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön (ml. liikennemelu)

Kaavamutoksen vaikutukset eivät ole oletettavasti merkittäviä verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Pääosin Kulomäentien työpaikka-alueen kaavoituksessa toteutetut selvitykset riittävät kaavamutoksen aineiston pohjaksi. Tavoitteena on tunnistaa kaavoituksen aikana muutoksesta aiheutuvat merkitykselliset vaikutukset. Tällaisia voivat olla esimerkiksi vaikutukset hulevesiin tai maisemalliset vaikutukset rakentamisen määrän mahdollisesti kasvaessa. Tunnistamisessa otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä ryhmien ja yhteisöjen merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan parhaiten soveltuvat ja kuvaavimmat menetelmät.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusarvioinnit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

6 OSALLISET

Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat

Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät

Alueella toimivat yhdistykset

- Tuusula-Seura ry, Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Suomen luonnonsuojeluliitto/Uudenmaan piiri, Maantiekylän Omakotiyhdistys

Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Tuusulan kunta

- Kunnan erihallintokunnat: Tekninen lautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, Elinkeinoneuvottelukunta, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto

Muut

- Elisa Oyj, TelaSonera Oyj, Caruna Oy, Fortum Power and Heat Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Tuusulan yrittäjät ry

7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kuulutukset

Ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse.

Nähtävilläaikaan kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Etelä-Tuusulan asemakaavahankkeet sivuille https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937

Yleisötilaisuudet

Asemakaava prosessin aikana järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuksiin kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Vaikuttaminen

Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläaikaan muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan muutos hyväksytään kunnanvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläaikaan kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätöksestä voi edelleen valittaa 30 vrk kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusajan päätyttyä kaavojen voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella sekä kunnan internetsivuilla.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.



8 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta määrätään MRL:n 63§:ssä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa ja se on mahdollisine päivityksineen koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla sekä saatavissa kaavayksiköstä.

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Asemakaavan osalta:

kaavasuunnittelija Samir Abboud
040 3143517
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
samir.abboud@tuusula.fi

kaavoituspäällikkö Pia Sjöroos
040 3142014
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
pia.sjoroos@tuusula.fi