



Sammonmäki III asemakaavamuutos

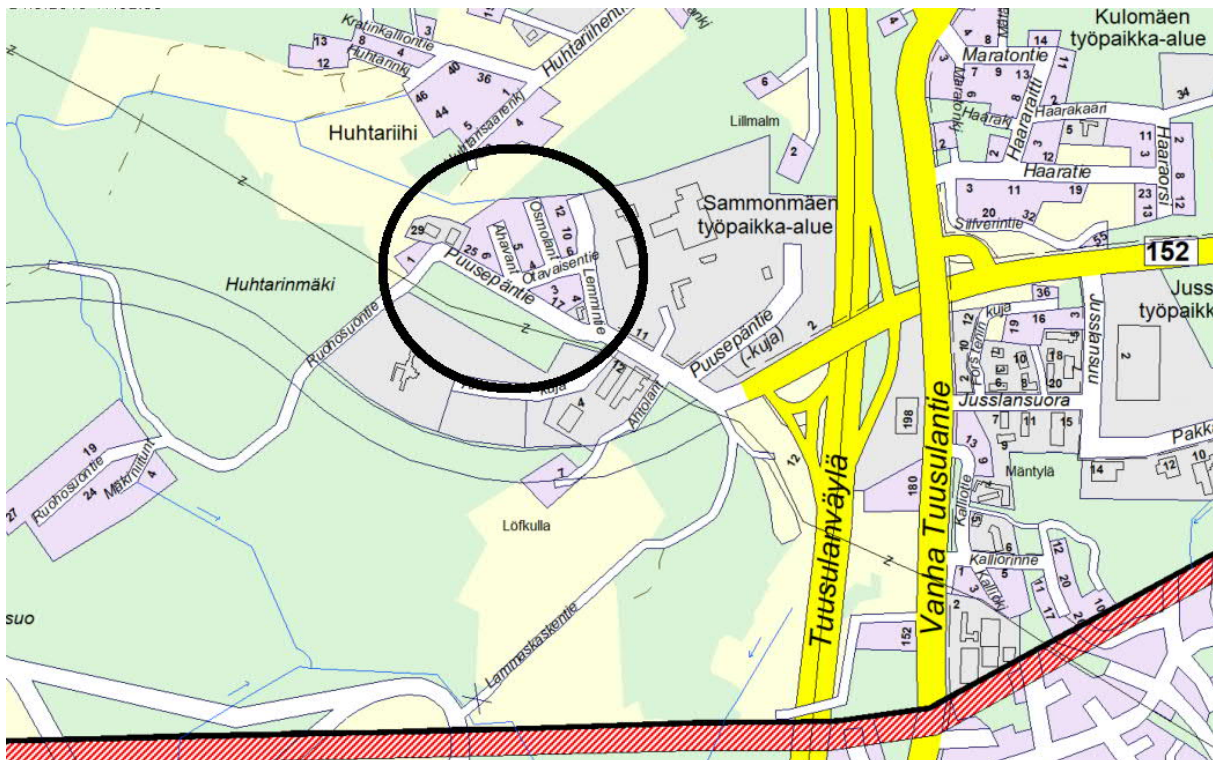
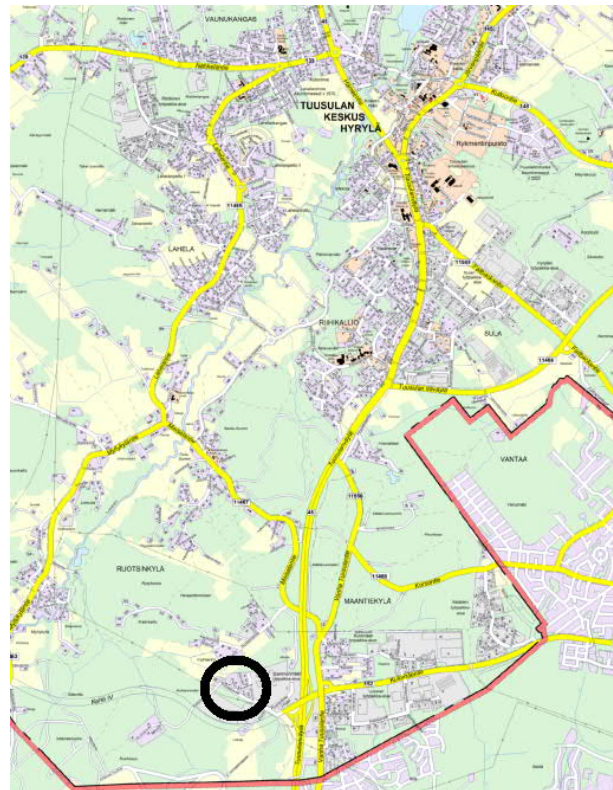
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
nro 3561

Etelä-Tuusulassa Sammonmäen työpaikka-alueella sijaitseva asuinpienaloalue muutetaan Focus-osayleiskaavan mukaisesti työpaikka- ja palvelualueeksi. Tavoitteena on, että alueella tullaan sallimaan olemassa oleva asuminen väistyvänä toimintona työpaikkatoiminnan yhteyteen.

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualueen sijainti kartalla (kuva 1)

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.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Suunnittelualan alustava raja (kuva 2)

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Etelä-Tuusulaan Sammonmäen asuinalueelle. Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen Focus-osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 5.4.2017. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Sammonmäellä sijaitseva asemakaavoitettu asuinpienaloalue osayleiskaavan osoittamaksi työpaikka- ja yksityisten palvelutoimintojen alueeksi. Tavoitteena on myös, että olemassa oleva asuminen tullessaan sallimaan työpaikka- ja palvelutoiminnan kanssa rinnakkain nykyisen mitoituksen mukaan väistyvänä toimintona.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus rajaus (kuva 3)

Osallistuminen ja aineistot

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

<https://www.tuusula.fi/sivu.tmp?sid=1937>. Materiaaliin voi tutustua TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Asemakaava prosessin aikana järjestetään asukastilaisuus. Asukastilaisuuteen kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnitteliin sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään viimeistään 04.11.2019.

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

Kun mielipiteet on saatu, laaditaan kaavaluonnos ja tämän jälkeen kaavaehdotus. Kaavan nähtäville 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, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto 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 osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

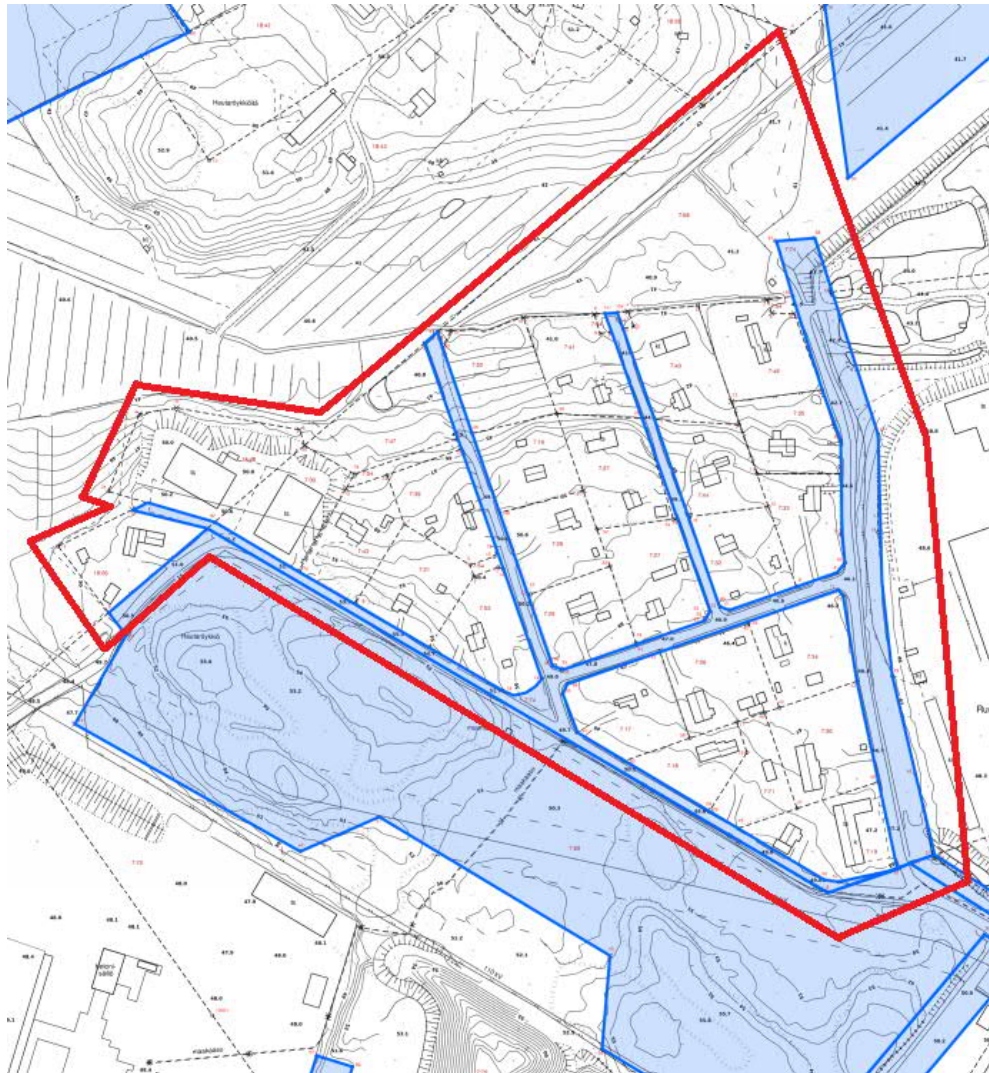
- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tekninen lautakunta
 - Tuusulan veden johtokunta
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Finnavia Oyj
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Jokelan yrittäjät
 - Kellokosken yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kotiseutu- ja asukasyhdistykset
 - Tuusula-Seura
 - Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys
- Verkonjakajat
 - Caruna Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Fortum Power and Heat Oy, Caruna Oy, Telia Oyj ja muut mahdolliset alueella toimivat verkonjakajat

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, 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.

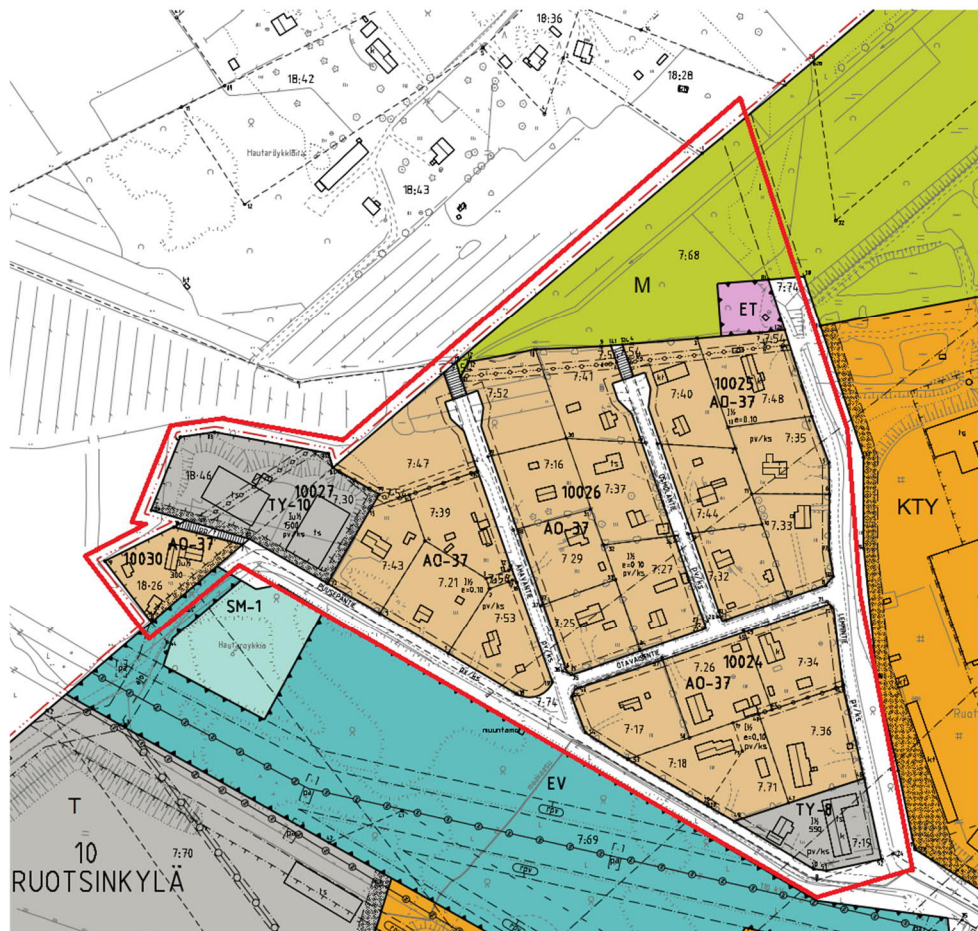
Suunnittelun taustatietoa

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin pientalovaltainen asuinalue, jonka tontit ovat yksityisomistuksessa. Alueen asuinrakennukset on rakennettu pääosin 50- ja 60-luvuilla. Alueelta löytyy myös muutama rakentamaton tontti. Tuusulan kunta omistaa alueella olevat kadut sekä suojaviheralueet. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta. Maanomistajien kanssa laaditaan maankäytösopimukset, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.



Alustava asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa. (kuva 4)

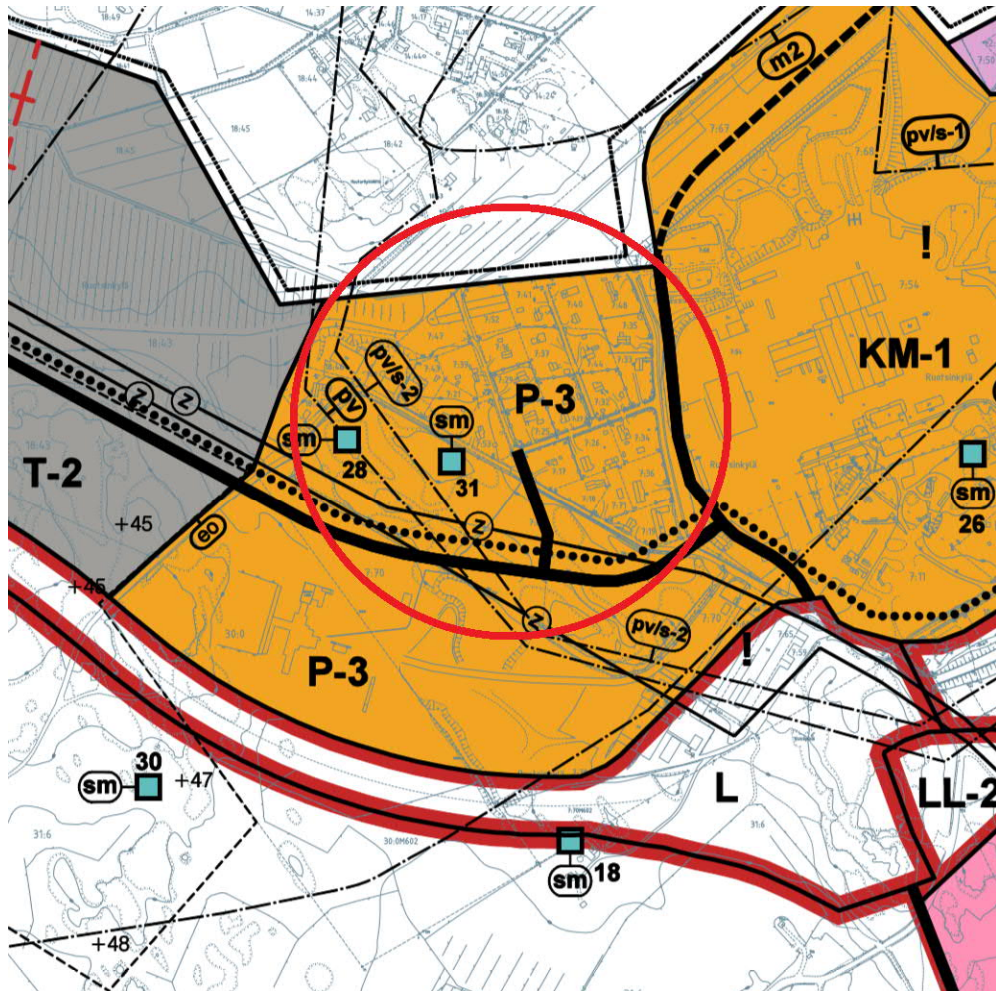
Alueella on voimassa vuonna 1999 voimaantullut Sammonmäen asemakaava sekä vuonna 2004 voimaantullut Sammonmäki II asemakaava. Suunnittelualueen keskellä sijaitsee omakotirakennusten korttelialue (AO-37). Suunnittelualueen itäpuoli on merkitty asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueen länsipuoli on kaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV), teollisuus rakennusten korttelialueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-10) ja muinaismuistoalueeksi (SM-1). Alueen pohjoispuolella sijaitsee maa- ja metsätalousaluetta (M), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä asemakaavoittamaton aluetta. Alueen eteläpuolella sijaitsee ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman asuminen yhteyteen soveltuvan työpaikkarakentamisen korttelialue (TY-8) sekä suojaviheraluetta (EV). Lisäksi Ahavan-, Osmolan- ja Puusepäntien pohjoispäätyihin on tehty tilavaraukset jalkakäytävälle. Alueen eteläpuolen suojaviheralueen läpi (EV) kulkee voimalinja, jonka reunapuuvyöhykkeen vuoksi alueen eteläkärkeen ei saa istuttaa yli 10 m korkeita puita. Alueen asemakaavoituksessa tullaan huomioimaan Focus-osayleiskaavassa osoitettu uusi sisäänajoliittymä alueelle. Uusi sisäänajoliittymä tulisi etelästä päin suojaviheralueen (EV) läpi Ahavan- ja Otavaisentien risteykseen.



Ote ajantasa-asetuksesta (20.9.2019) (kuva 5)

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

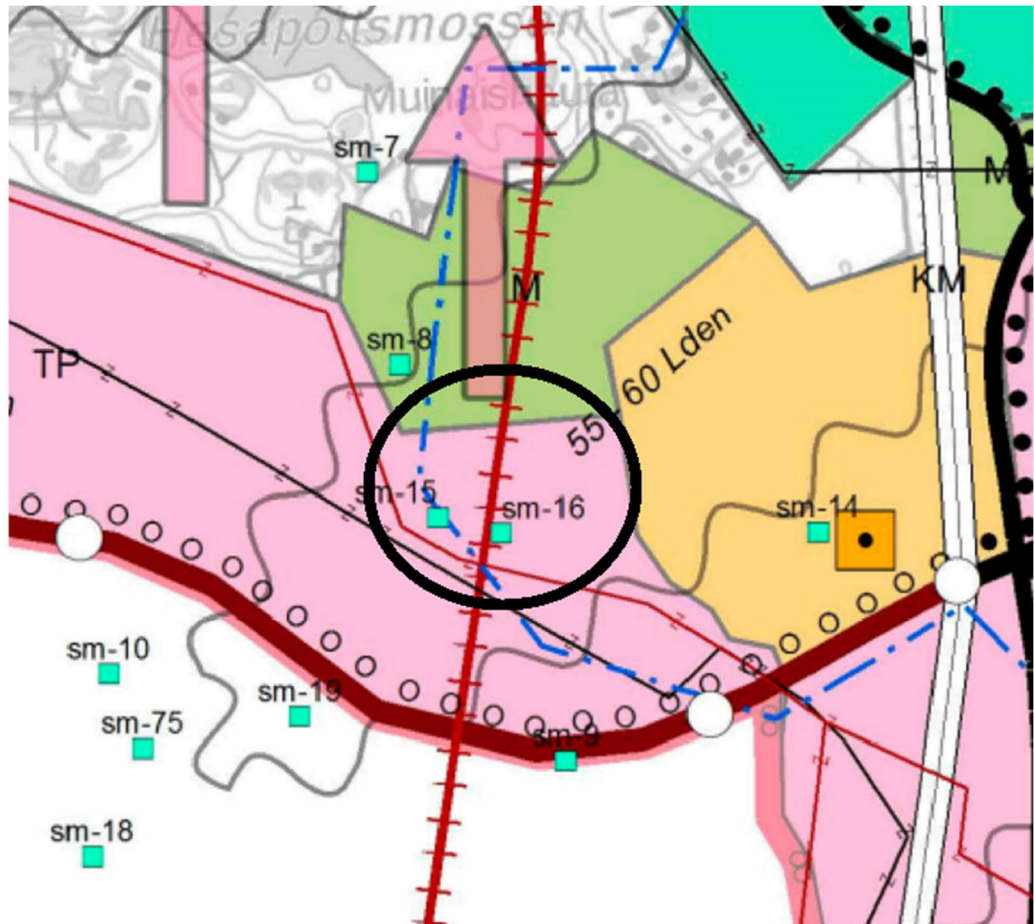
Aluetta koskee oikeusvaikutteinen Focus-osayleiskaava, joka on ohjeena asemakaavaa muuttaessa. Osayleiskaavassa alue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi, joka on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille (P-3). P-3 alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Liikenne Sammonmäelle on osayleiskaavassa ohjattu kulkemaan Ahvalantien kohdalta.



Ote Focus-osayleiskaavasta (saanut lainvoiman 5.4.2017) (kuva 6)

- P-3** PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Alue on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.
- KM-1** KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennus-oikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä.

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa. Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), pohjavesialueeksi ja lentomelu-alueeksi (55-60 Lden). Alueen alikulkevaksi on osoitettu kulkemaan lentoradan tunneli. Alueen lounaspuolta pitkin on yleiskaavaehdotuksessa suunniteltu yhteystarve voimalinjalle. Alueen pohjoispuoli on yleiskaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä työpaikka-alueen laajenemissuunnaksi (vaaleanpunainen nuoli). On mahdollista, että lopullisesta yleiskaavasta Focus-alue jätetään pois, koska alueelle on jo tehty Focus-osayleiskaava, joka ohjaa alueen maankäyttöä voimakkaasti.



Ote Tuusulan yleiskaavaehdotuksesta (kh 25.2.2019) (kuva 7)

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue sijoittuu lentomelu-alueelle (55-60 Lden), pohjavesialueelle sekä teollisuus- ja varastoalueelle.

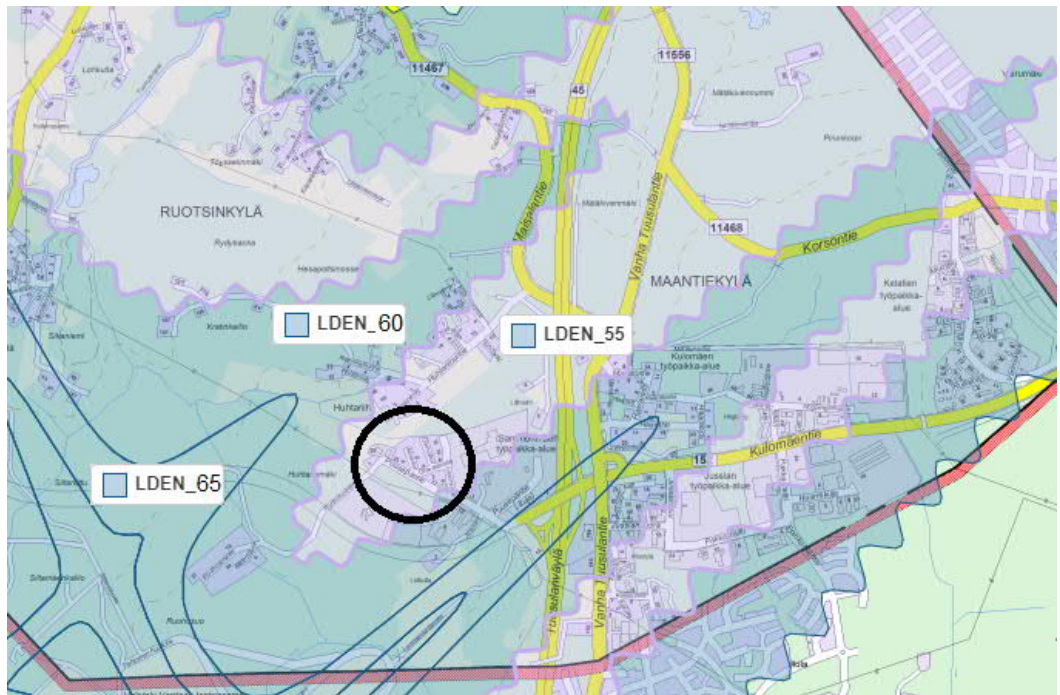
Lentomelu

Tuusulan aluesuunnittelua ja rakentamista ohjaavat ns. lentomelun Lden 65 dB:n, 60 dB:n, 55 dB:n ja 50 dB:n verhoikäyrät. Nämä käyrät tulevat Finavian teettämästä lentokonemeluenusteesta, joka on Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan liitteenä. Sammonmäen asuinalue sijoittuu tässä lentomeluenusteessa Lden 55 dB:n lentomelualueelle.

Focus-osayleiskaavassa on asetettu seuraavanlaisia rakentamiseen liittyviä rajoitteita Lden 55 dB alueelle:

LENTOMELUVYÖHYKE 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueella ei sallita uusien asuntojen, sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, ja oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.



Sammonmäen asuinalueen sijoittuminen suhteessa Finavian lentokonemeluenusteen melualueisiin. (kuva 8)

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Finavia Oyj, Helsinki-Vantaan lentoasema Lentokonemelu-selvitys toteutunut tilanne vuonna 2017
- Ilmailulaitos Finavia, Helsinki-Vantaan lentoasema Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025

Lisätiedot suunnittelijoilta

Asemakaavan osalta
Antti Alapassi, kaavoitusavustaja, p. 040 314 3522,
antti.alapassi@tuusula.fi,
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Petteri Puputti, kaavasuunnittelija, p. 040 314 3515,
petteri.puputti@tuusula.fi,
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014,
pia.sjoroos@tuusula.fi,
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Liikenne, kunnallistekniikka
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 3566,
petri.juhola@tuusula.fi
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Maankäyttö
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, p. 040 314 4557
paivi.hamalainen@tuusula.fi
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri, p. 040 314 3549
tuija.palkki@tuusula.fi
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Kaavoituksen eteneminen

