

# SULAN TYÖPAIKKA-ALUE I

asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3613

29.4.2019

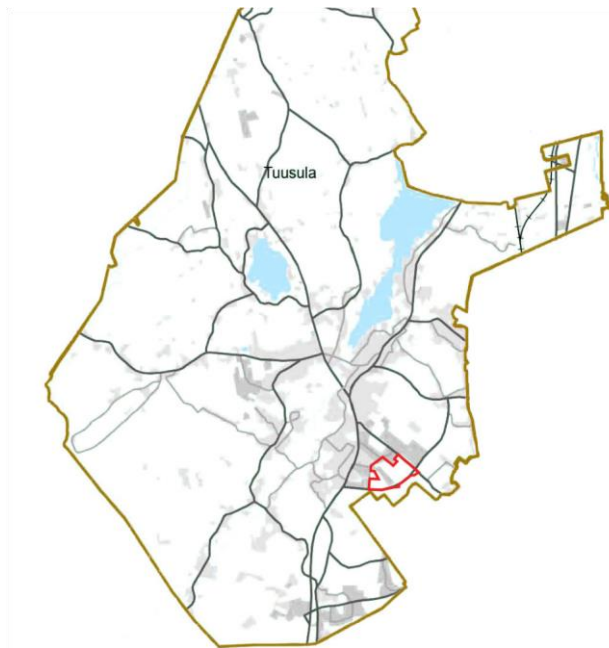
## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on **kunnan esitys yhteistyöstä osallisille**. Se määrittelee asemakaavan valmistelussa ja asemakaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa kaavaprosessin aikana ja se on nähtävillä kunnan nettisivuilla koko kaavoitusprosessin kestoajan.

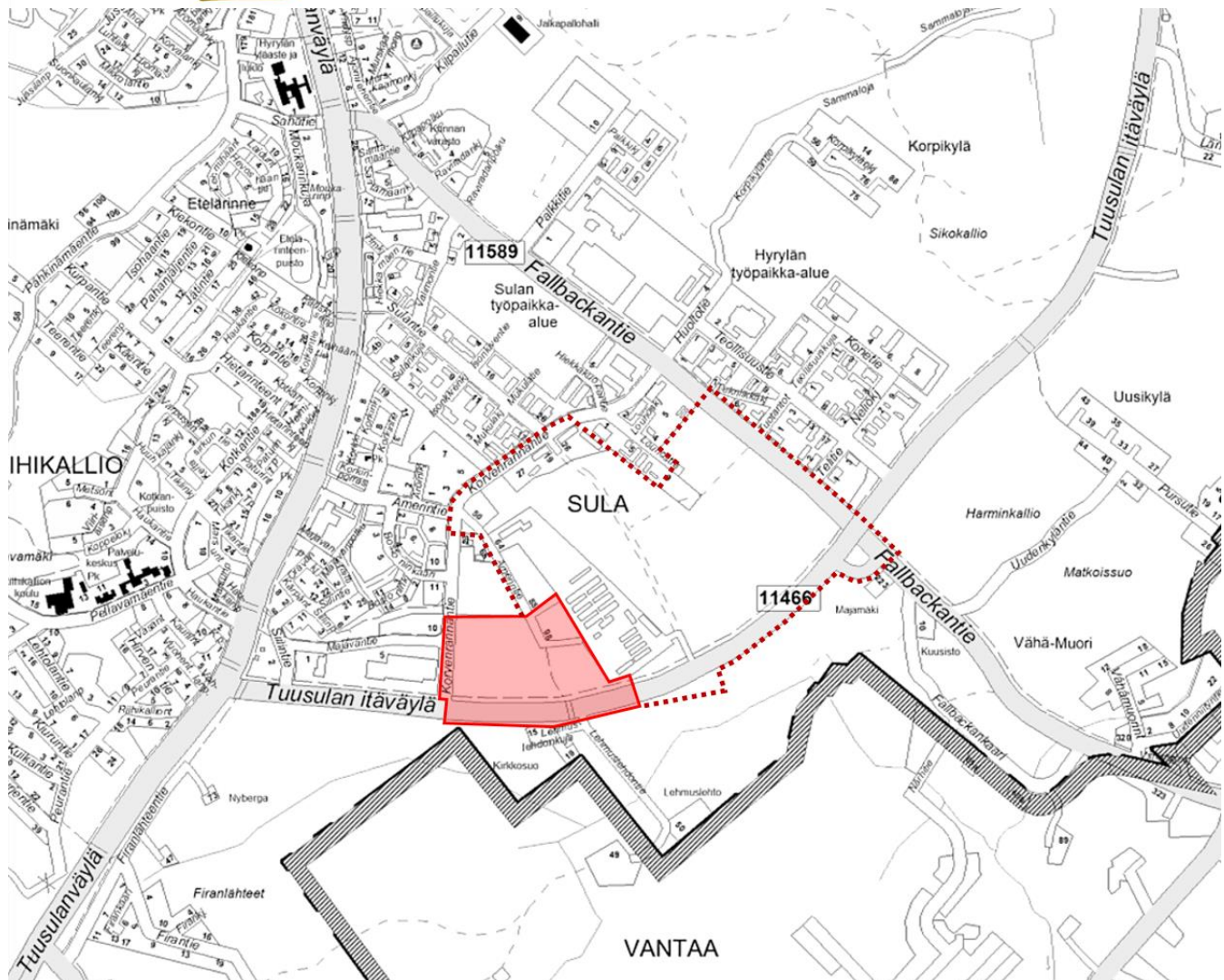






## 1. Suunnittelualue

Sulan työpaikka-alue sijoittuu Hyrylän eteläpuolelle Tuusulan Itäväylän varrelle. Etäisyys Hyrylän keskusta on noin 3 kilometriä. Suunnittelualueen koko oli alun perin noin 90 ha, mutta kaava-alueen koko supistui noin 18 ha:iin, kun asemakaava jaettiin osiin kaavan ehdotusvaiheessa.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus (lähde: Tuusulan karttapalvelu)

## 2. Aloite ja kaavoituksen käynnistämissopimukset

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt Tuusulan kunnan aloitteesta. Sulan työpaikka-alue on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2017–2021. Kunta on laatinut yhden maanomistajaryhmittymän kanssa yhteistyösopimuksen maankäytön periaatteista ja kustannusten jaosta vuonna 2010.

Lähes kaikkien alueen yksityisten maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimukset vuosina 2016 ja 2017.

## 3. Maanomistus ja maankäyttösopimukset

Kaava-alue on suurelta osin yksityisomistuksessa. Kunta omistaa maata Tuusulan Itäväylän ja Korvenrannantien kulmasta, lisäksi kunta omistaa asemakaavojen mukaiset katualueet.

Kaava-alueen maanomistajien kanssa on tarkoitus laatia maankäyttösopimukset. Osapuolia sitovat maankäyttösopimukset tehdään, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.

## 4. Tavoitteet

Tuusulan kunnan tavoitteena on:

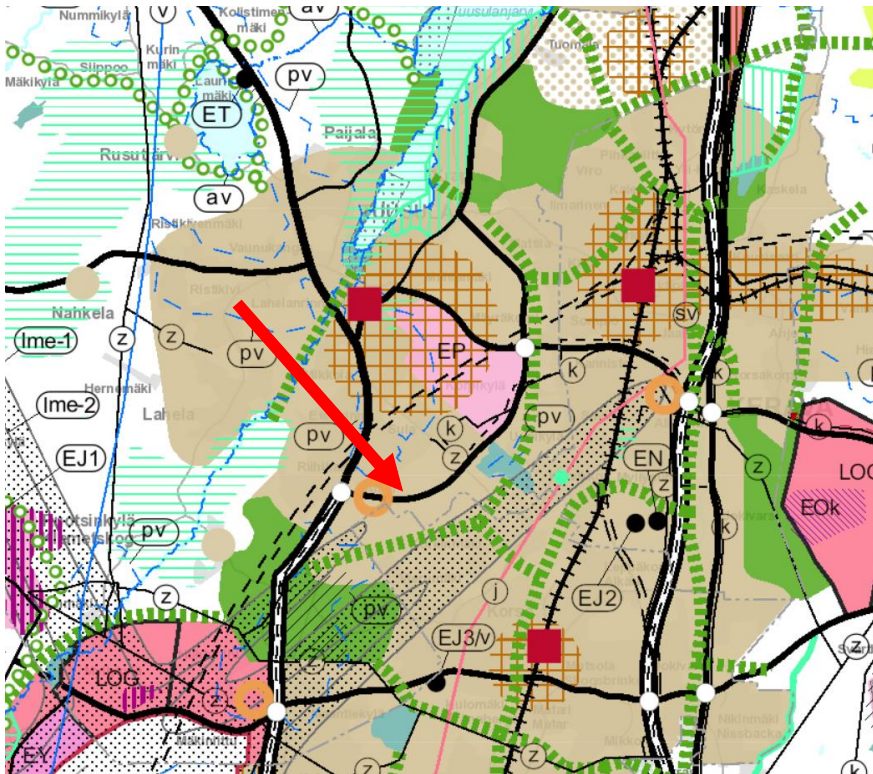
1. Suunnitella Sulan työpaikka-alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena
2. Mahdollistaa kaupallisten toimintojen sijoittaminen Tuusulan itäväylän varteen maakuntakaavan ja yleiskaavojen ohjausvaikutus huomioiden
3. Monipuolistaa alueen työpaikkatonttitarjontaa sekä lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta
4. Huomioida alueen kytkeytyminen Hyrylän itäisen ohikulkutien suunnitteluun
5. Luoda edellytykset toteutustavaltaan laadukkaalle rakentamiselle Tuusulan itäväylän varteen
6. Suunnitella alueelle yhtenäinen ja toimiva liikenne- ja kunnallistekninen verkko sekä suunnitella hulevesien johtaminen ja käsittely yhtenä aluekokonaisuutena

Muiden osallisten tavoitteita kartoitetaan tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatavien mielipiteiden muodossa sekä maanomistajien kanssa käytävien keskustelujen perusteella. Asemakaavan tavoitteet on määritelty tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

## 5. Kaavoitustilanne

### 5.1 Maakuntakaava

Aluetta koskee lainvoimainen Uudenmaan maakuntakaava sekä 30.10.2014 Ympäristöministeriön vahvistama Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on merkitty näissä kaavoissa taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen länsipuolelle on kohdemerkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.



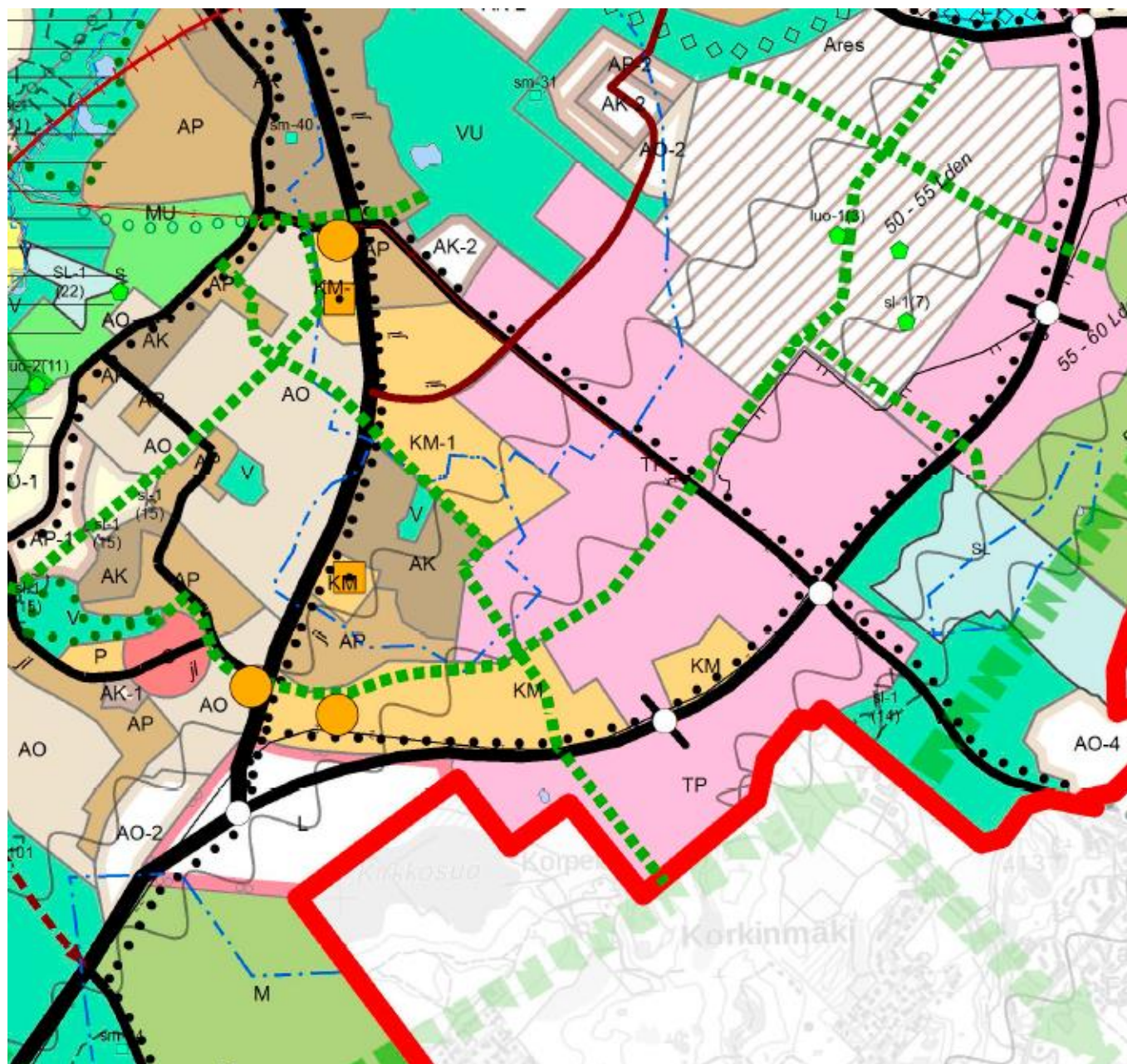
Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu nuolella.



## 5.2 Yleiskaavat

### Yleiskaava 2040

Tuusulassa on meneillään koko kunnan yleiskaavan laatiminen. Yleiskaava laaditaan strategisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alue (KM) ja muilta osin suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Alueen läpi kulkee ristiin viheryhteystarvemerkinnät. Yleiskaavaehdotus on nähtävillä 28.3.–17.5.2019.



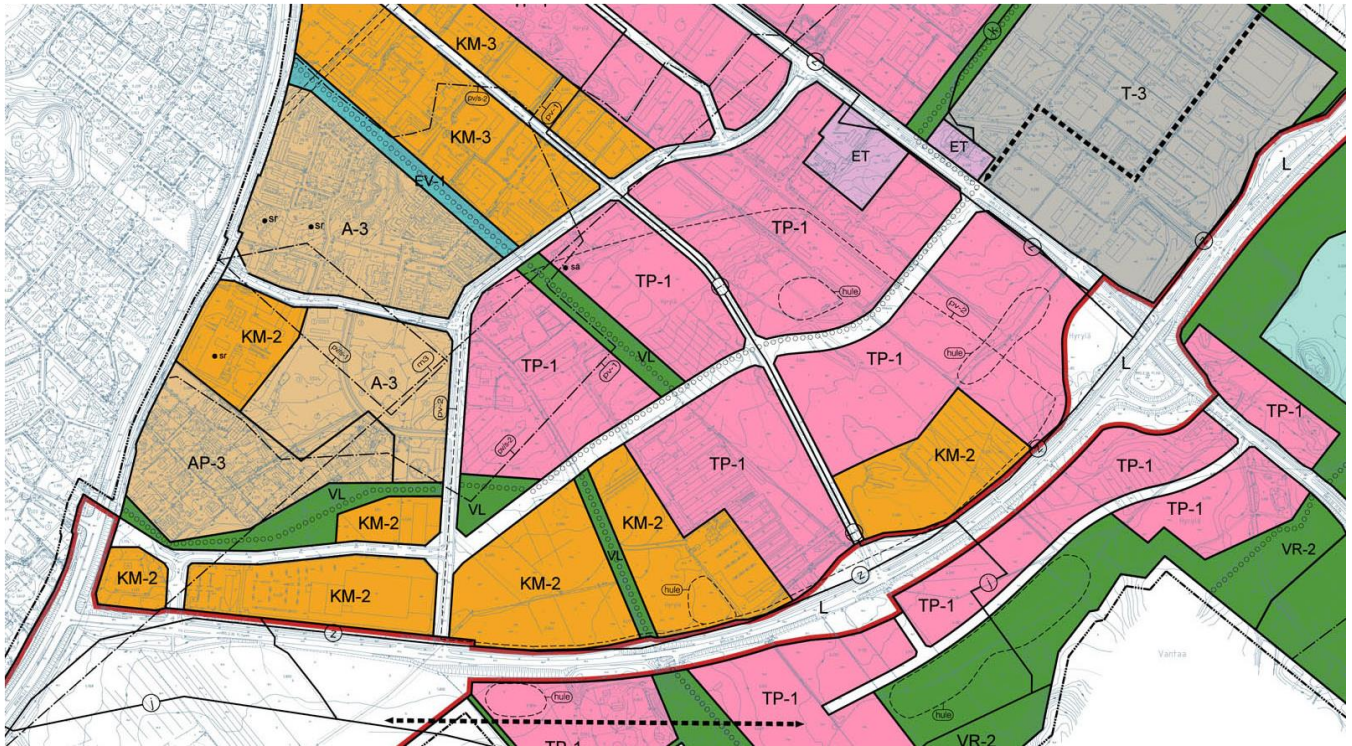
Ote Tuusulan yleiskaavaehdotuksesta.



### Sulan osayleiskaava

Alueella on voimassa Sulan osayleiskaava, jonka Tuusulan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 7.12.2015 hyväksynyt. Osayleiskaavan on saanut lainvoiman 12.1.2016. Sulan osayleiskaava korvasi alueella aiemmin voimassa olleen Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaavan (HYLA).

Hyväksytyssä osayleiskaavassa suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1). Alueen eteläosaan, Tuusulan itäväylän varteen, on osoitettu nauhamainen kaupallisten palvelujen alue (KM-2), jonne voidaan sijoittaa seudullisen tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa oleva myymäläkeskittymä. Suunnittelualueen lävitse on osoitettu virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun soveltuva lähivirkistysalue (VL), jonka myötäisesti kulkee ulkoilureitti. Tuusulan itäväylä on osoitettu liikennealueena (L), jossa on huomioitu Hyrylän itäisen ohikulkutien tilavaraus. Osayleiskaavassa on myös osoitettu alueen pää- ja kokoojakatuverkko, vedenhankinnalle tärkeät pohjavesialueet (pv-1), paineellinen pohjavesialue (pv2), lentomeluvyöhyke (m3), ohjeelliset hulevesialtaat (wa) sekä voimansiirtolinjat (z).



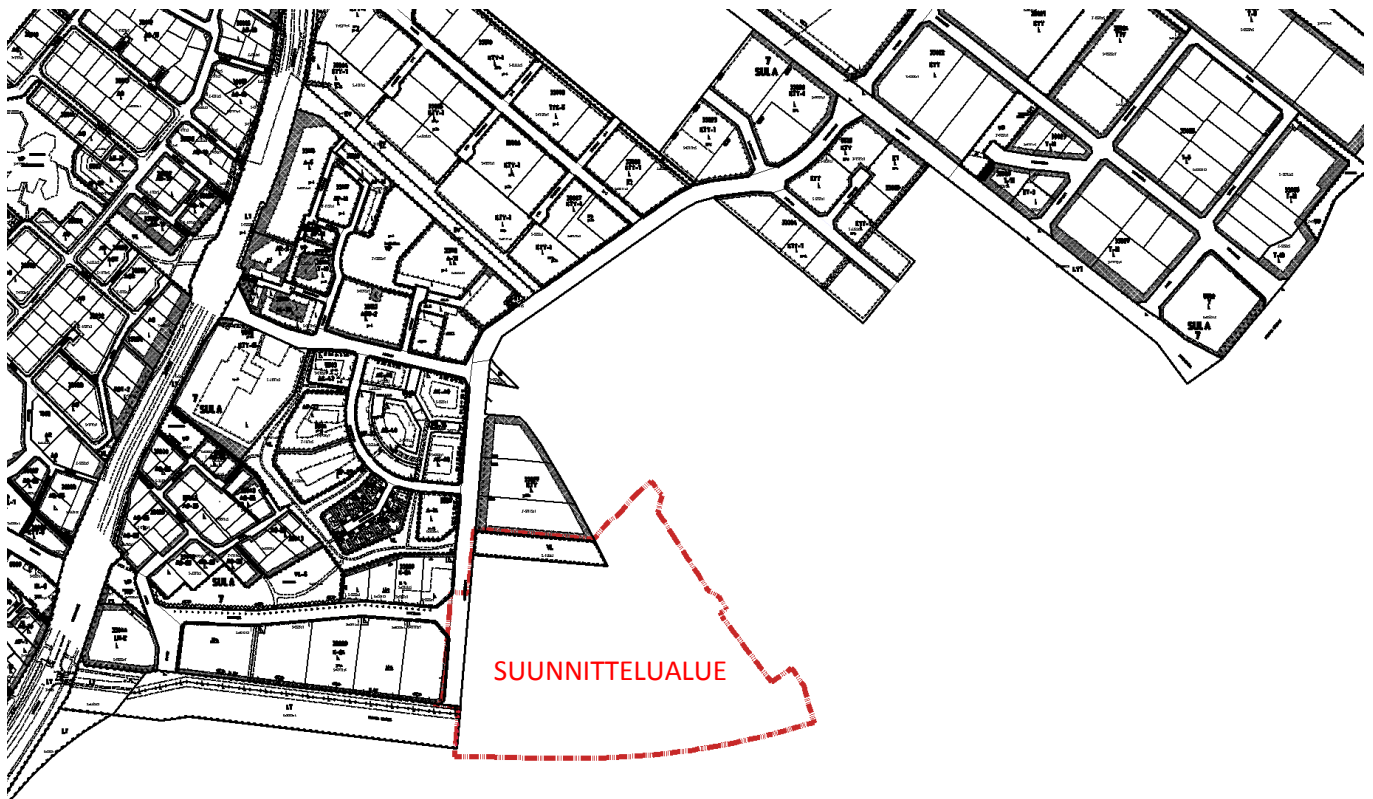
Ote 12.1.2016 vahvistetusta Sulan osayleiskaavasta

### 5.3 Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta.

Pohjoisosassa suunnittelualueella on voimassa Korvenrannantien alueen asemakaava (3303) vuodelta 1997. Kaavamuutos koskee Korvenrannantien asemakaavan lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta. Suunnittelualue rajautuu Korvenrannantien alueen asemakaavan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY).

Laadittavaan asemakaavan muutosalueeseen kuuluu myös osia Korvenrannantien katualueesta sekä Tuusulan itäväylän tiealueesta (Majavantien asemakaava 3410).



Ote kunnan ajantasa-asemakaavasta

## 6. Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

### 6.1 Suunnitelmat

### 6.2 Selvitykset

Suunnittelua koskevat selvitykset

#### ❖ Liikenne ja kunnallistekniikka

- Hulevesisuunnitelman muutostarkastelu, Sito Oy, 2017
- Sulan asemakaava-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito Oy, 2015
- Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys, Linea Konsultit, 2007
- Sulan alueen liittymäselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014
- Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä – Kulloontie, Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma, WSP Finland Oy, 2010
- Tuusulan itäväylän uuden eritasoliittymän tarkastelu, WSP Finland Oy, 2011
- Tuusulanväylä – Haukantie – Majavantie -liittymätarkastelu, WSP Finland Oy, 2011
- Sulan osayleiskaava Liite 18 B, Lentomelun verhoikäyräkaavio 2020 uuden laskentamenetelmän mukaisesti, Maanmittauslaitoksen peruskartta 02/2014

#### ❖ Luonto, maisema, kulttuuriympäristö ja maaperä

- Asiantuntijalausunto Tuusulassa Korvenrannantie 27:ssä sijaitsevan Korvenrannantilan kulttuurihistoriallisen arvon huomioonottamisesta kaavoituksessa, Lauri Putkonen, 17.9.2017
- Tuusulan Sulan alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014
- Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen osayleiskaavan itäisen osan luonto- ja maisemaselvitys, Air-ix Ympäristö Oy 2006
- Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus, Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat ry. Apus, 2007
- Hyrylän pohjavesialue: muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmenttipuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuessa, Pöyry Finland Oy, 2013
- Sulan osayleiskaava, hulevesien yleispiirteinen hallintasuunnitelma
- Tuusulan viheraluestrategia, luonnos
- Liito-orvaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007, Faunatica Oy

#### ❖ Kaupallinen

- Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll, 2017
- Sulan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointi, Ramboll, 2015



## 7. Arvioitavat vaikutukset

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9 §:n mukaisesti. Tavoitteena on huomioida erityisesti osallisten ja asiantuntijoiden merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arvioimiseksi valitaan tapauskohtaisesti kuhunkin teemaan soveltuvat menetelmät.

### 7.1 Vaikutusten arviointi

Arviointituloksista raportoidaan kuten MRA 17 §:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja arviointeja korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan. Arviointitulokset pyritään esittämään tiivistetysti ja havainnollisesti.

### 7.2 Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista esittää arviointityöhön liittyviä mielipiteitä milloin tahansa suunnittelun aikana ottamalla yhteyttä kunnan edustajiin tai suunnittelijaan.

### 7.3 Arvioitavat vaikutukset

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavat kaavan vaikutukset:

1. Vertailu yleiskaavaan
2. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen
3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
4. Vaikutukset liikenteeseen
5. Vaikutukset vesitalouteen
6. Vaikutukset tekniseen huoltoon
7. Sosiaaliset vaikutukset
8. Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
9. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin
10. Vaikutukset talouteen
11. Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

## 8. Osalliset

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

❖ **Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset**

❖ **Alueella toimivat yhdistykset**

- Tuusula-seura
- Tuusulan yrittäjät ry
- K-U Kauppakamariyksikkö
- Tuusulan Nuorkauppakamari ry
- Keski-Uudenmaan kehittämiskeskus
- Keskisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry
- Tuusulan Itäinen Omakotiyhdistys

❖ **Viranomaiset**

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

❖ **Tuusulan kunta**

- Hyrylän kehittämisverkosto
- Rakennusvalvonta
- Tekninen lautakunta
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Nimistötoimikunta
- Tuusulan vesi, vesihuoltoliikelaitos
- Vammaisneuvosto
- Ikäihmisten neuvosto

❖ **Muut**

- Caruna Oy
- Fortum Power & Heat Oy
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Gasum Oy
- Tuusulan Energia Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Auris kaasunjakelu
- Elisa Oyj



## 9. Suunnitteluvaiheet ja tavoiteaikataulu



## 10. Tiedottaminen

### Tiedottaminen

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä sekä kunnan verkkosivuilla internetissä. Kaavoituksen käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavoituksen etenemisestä ilmoitetaan lisäksi suunnittelualueen maanomistajille ja rajanaapureille kirjeitse. Osallisille pidetään osallisuustilaisuuksia, joista tiedotetaan lehti-ilmoituksin ja artikkelein.

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet) [https://www.tuusula.fi/sivu.tpl?sivu\\_id=1937](https://www.tuusula.fi/sivu.tpl?sivu_id=1937) Materiaaliin voi tutustua kunnan keskitetyssä asiakaspalvelussa TuusInfossa, joka palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

### Vaikuttaminen

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen voi jättää palautetta suullisesti tai kirjallisesti. Kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä voivat osalliset jättää mielipiteitä niin ikään kirjallisesti tai suullisesti. Kirjallisesti mielipiteen jättämistä suositellaan.

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Tuusulan kunta, kaavoitus PL 60, 04301 TUUSULA tai sähköpostilla [kaavoitus@tuusula.fi](mailto:kaavoitus@tuusula.fi)

Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetystä asemakaavamuutoksesta.

## 11. Yhteystiedot

Kaavasunnittelija Petteri Puputti

p. 040 314 3515

petteri.puputti@tuusula.fi

Kaavoituspäällikkö Pia Sjöroos

p. 040 314 2012

pia.sjoroos@tuusula.fi

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