

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE II

asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3617

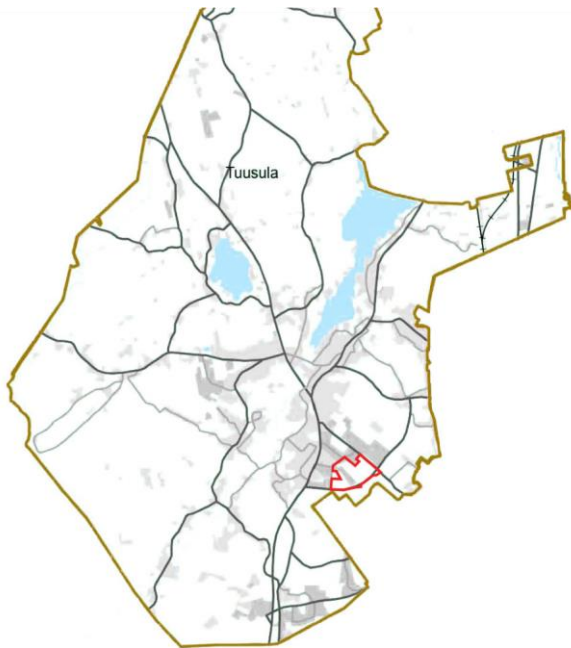
11.2.2015, päivitetty 22.3.2021

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.

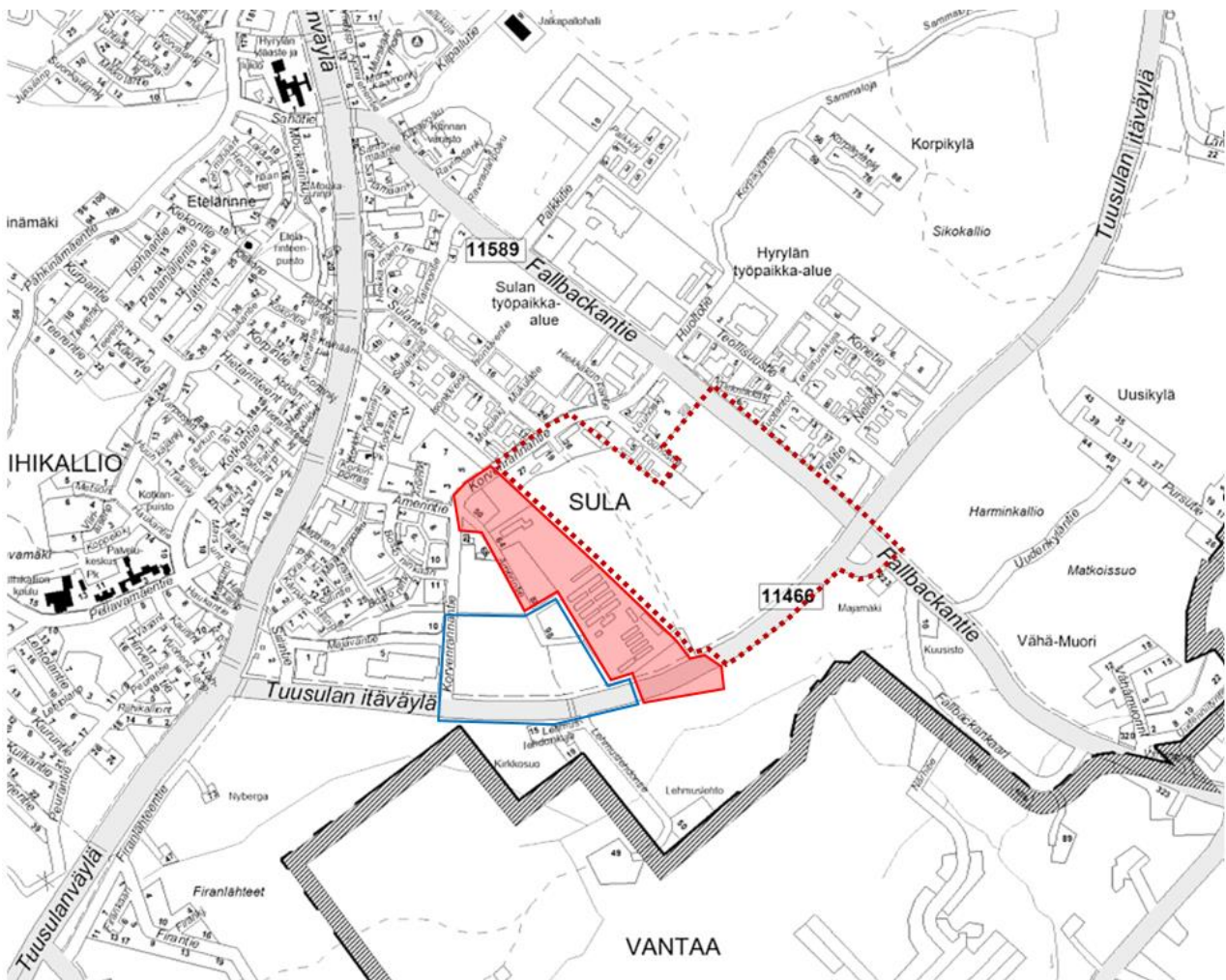




1. Suunnittelualue

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 17,3 ha:iin, kun asemakaava jaettiin osiin kaavan ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen sijainti.



Suunnittelualueen rajaus punaisella, lainvoimaisen Sulan työpaikka-alue I asemakaavan rajaus sinisellä, jäljelle jäävä kaava-alue katkoviivalla.

2. Aloite ja kaavoituksen käynnistämissopimukset

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt maanomistajien 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 lähes kokonaan yksityisomistuksessa. Kunta omistaa lähinnä asemakaavojen mukaisia katualueita.

Kaava-alueen maanomistajien kanssa on tarkoitus laatia maankäyttösopimukset.

4. Tavoitteet

Tuusulan kunnan tavoitteena on:

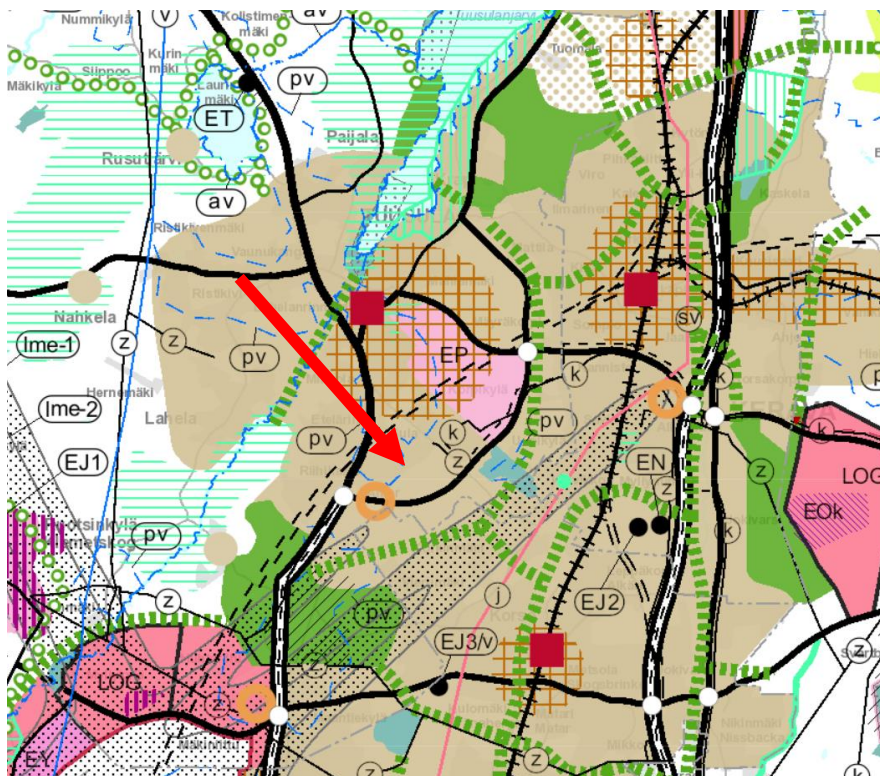
1. Suunnitella Sulan työpaikka-alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena
2. Mahdollistaa kaupallisten toimintojen sijoittaminen Tuusulan itäväylän varteen maakuntakaavan ja yleiskaavojen ohjausvaikutus huomioiden
3. Monipuolistaa alueen työpaikkatonttitarjontaa sekä lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta
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.

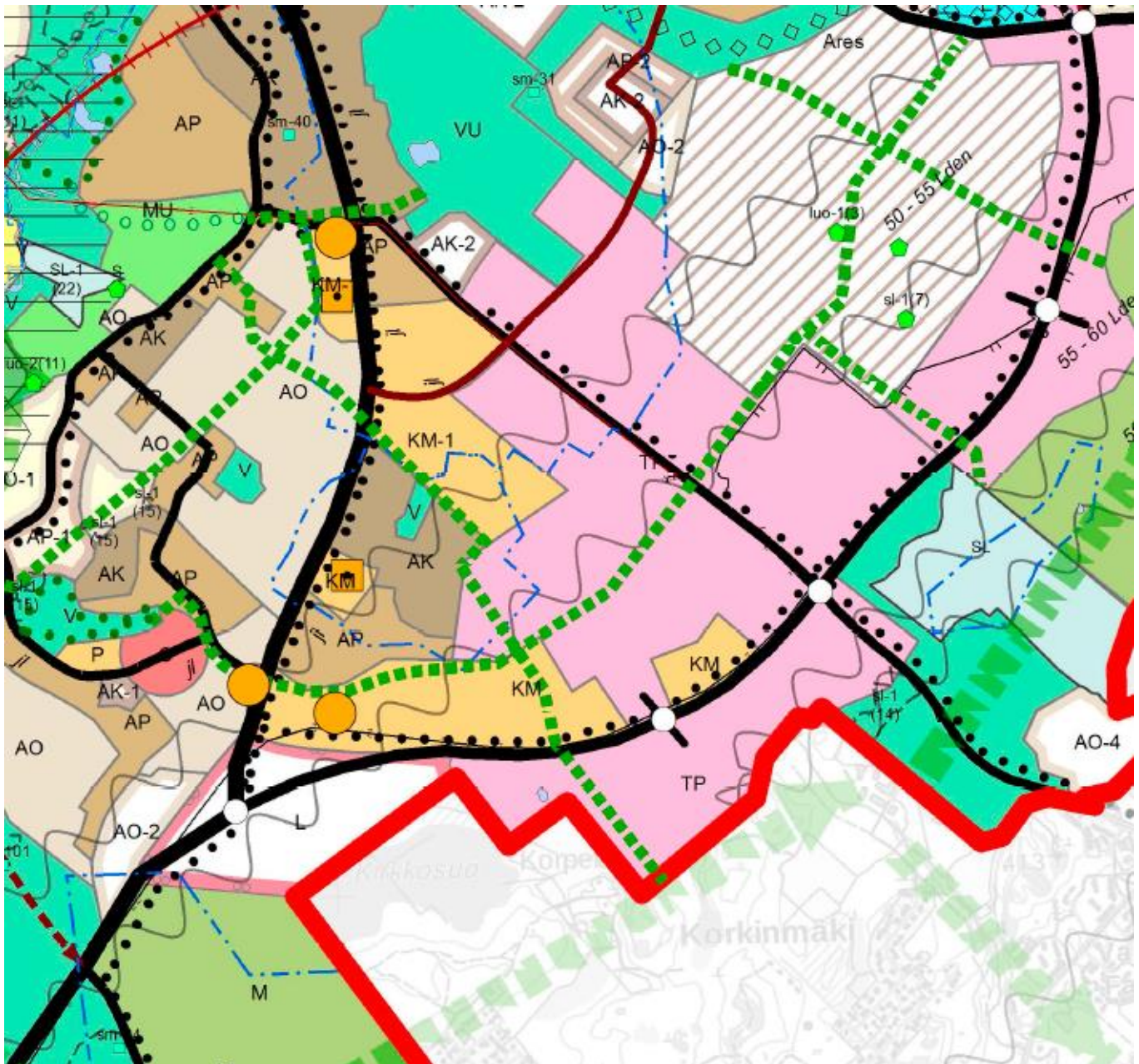


Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu nuolella.

5.2 Yleiskaavat

Yleiskaava 2040

Tuusulassa on meneillään koko kunnan yleiskaavan laatiminen. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.3.–17.5.2019. Kaavaehdotuksessa vuonna alueelle on osoitettu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alue (KM) ja muilta osin suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Alueen läpi kulkee ristiin viheryhteystarvemerkinnot. Yleiskaavasta laaditaan uusi kaavaehdotus vuoden 2021 aikana. Ehdotuksessa Sulan alue on tarkoitus jättää pois yleiskaavan kaavarajauksesta.

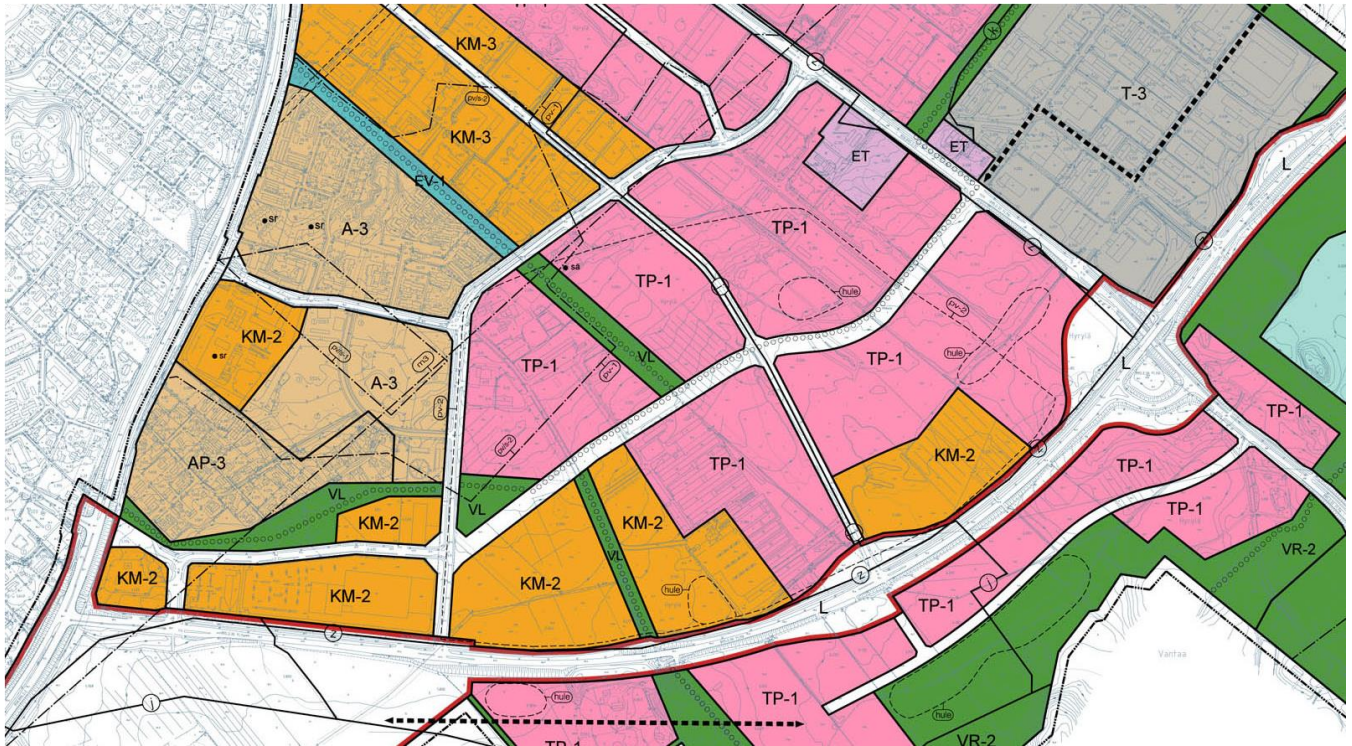


Ote Tuusulan yleiskaavaehdotuksesta.

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 Amerin ja Sulan alue rakennuskaava (103) ja Korkintien alue rakennuskaavan muutos ja laajennus (3198). Kaavamuutos koskee näiden kaavojen katualueita. Lisäksi suunnittelualue rajautuu lännestä Korvenrannantien alueen asemakaava (3303) ja etelästä Sulan työpaikka-alue I asemakaavaa ja asemakaavan muutokseen (3613). Em. kaavoissa lähikorttelit on osoitettu työpaikkarakentamiseen TY ja KTY -merkinnöillä.



250 m 1:7 500

Ajantasa-asekaava ©Tuusulan kunta

Ote kunnan ajantasa-asekaavasta 16.3.2021

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 verhokäyräkaavio 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. Arvioinnin tulokset 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
- Keski-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
- Väylävirasto

❖ Tuusulan kunta

- Hyrylän kehittämisverkosto
- Rakennusvalvontajaosto
- Tekninen lautakunta
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Nimistötoimikunta
- Tuusulan veden johtokunta, vesihuoltoliikelaitos
- Vammaisneuvosto
- Ikäihmisten neuvosto

❖ Muut

- Caruna Oy
- Fortum Power & Heat Oy
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Gasum Oy
- Tuusulan Energia Oy
- Telia 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=7959 Materiaaliin voi tutustua kunnan keskitetyssä asiakaspalvelussa TuusInfossa, joka palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). Huomaathan, että TuusInfon aukioloihin voi tulla rajoituksia vallitsevasta koronaepidemiasta johtuen.

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

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

11. Yhteystiedot

Projektipäällikkö Petteri Puputti
p. 040 314 3515
petteri.puputti@tuusula.fi

Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola
p. 040 314 2014
anne.olkkola@tuusula.fi

Tuusulan kunta / Kaavoitus PL 60 (Moukarinkuja 4 C), 04301 Tuusula

TUUSULAN KUNTA**Sulan työpaikka-alue, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3535****Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, mielipiteet ja vastineet niihin
1.3.2017**

Sulan työpaikka-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.2.-25.2.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 4 kpl. lausuntoja ja 6 kpl. mielipiteitä.

Lausunnot:

1. Caruna Oy
2. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
3. Fortum Power and Heat Oy
4. Elisa Oyj

1. CARUNA OYSähkönjakeluverkko

Suunnittelu alueella sijaitsee 20 kV:n sähkönjakeluverkko ohessa olevan liitekartan mukaisesti. Liitekartassa 20 kV:n maakaapelit on merkitty sinisellä katkoviivallaja ilmajohtot yhtenäisellä viivalla. Kaavoitettavalle alueelle tarvitaan sähkönjakelua varten uusia muuntamoaluevarauksia, jotka voidaan esittää kaavoituksen edetessä luonnosvaiheeseen.

Alueverkon voimajohtot ja sähköasemat

Asemakaava-alueella kulkee Sula-Mätäkivi 110 kV voimajohtomme ja juuri asemakaava-alueen ulkopuolelle jää Fallbackantien varrella sijaitseva Sulan 110 1 20 kV sähköasemamme. Sula- Mätäkivi voimajohtoon poikkileikkaus on esitetty liitteessä 2. Rakennusraja on 36 metriä leveän johtoalueen reunassa. Johtoalueella ei saa pitää rakennuksia eikä kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita ilman johdon omistajan lupaa. Rakennusrajan välittömään läheisyyteen rakennettujen rakennelmien mikään osa esim. räystäs rakenteet eivät saa myöskään ylettyä johtoalueelle.

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaluonnoksesta.

*Liitteet: Caruna Oy:n 110kV:n voimajohtot kaava-alueella
Sula-Mätäkivi voimajohtoon poikkileikkaus*

VASTINE:

Merkitään tiedoksi. Esitetyt asiat on huomioitu kaavaluonnoksessa. Voimalinjojen johtoalueille ei ole osoitettu rakentamista.

2. TUUSULAN SEUDUN VESILAITOS KUNTAYHTYMÄ

Suunnittelualueen luoteinen rajalinja sivuaa Hyrylän pohjavesialueen kartalle merkittyä rajausta. Lähimpänä suunnittelualuetta on samaan pohjavesialueeseen kuuluva nk. Amerin pohjavesialue, joka ei ole Tuusulan seudun vesilaitoksen käytössä.

Mainitulla raja-alueella tulee kaavan suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityinen huomion pohjaveden mahdolliseen esiintymiseen, ja tehdä tarvittavat uusarviointit, mikäli siihen on aihetta.

Edellä mainittua huomiota lukuun ottamatta koko suunnittelualue on pohjavesialueen rajauksen ulkopuolella, eikä Tuusulan seudun vesilaitoksella ole asiassa sen enempää intressiä. Alueella ei liioin ole kuntayhtymän omistamia vesijohtoja tai muita laitteita.

VASTINE:

Pohjaveden esiintyminen on huomioitu kaavamääräyksissä ja vedenottamoiden suoja-alueet on osoitettu kaavakartalla. Merkitään lausunto tiedoksi.

3. FORTUM POWER AND HEAT OY

Uusi Sulan työpaikka-alue rakentuu kiinni Sulan vanhaan teollisuusalueeseen. Sulan teollisuusalueella on kaukolämpöverkko ja alueen kiinteistöt ovat liittyneet kaukolämpöön. Louhoskujalla sijaitsee alueen huippu- ja varalämpökeskus. Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi uudelle kaavoitettavalle Sulan työpaikka-alueelle. Alueella on myös maakaasua tarjolla, jos jokin uusi tuotantolaitos tarvitsee sitä prosesseissansa. Toivomme pääsevämme mukaan omalta osaltamme kunnallistekniikan suunnitteluun jo hankkeen alkuvaiheissa.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

4. ELISA OYJ

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Elisa Oyj:n omistamia maakaapeleita. Kaapeli- ja suojaputkireittejä kulkee tien reuna-alueella Korvenrannantiellä, Amerintiellä ja Tuusulan Itäväylällä. Näiden kaapeleiden ja suojaputkien suojaus sekä niistä aiheutuvat kustannukset tulee huomioida mahdollisten rakennushankkeiden suunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

Tarvittaessa tarkemmat tiedot kaapelireiteistä antaa Johtotieto Oy, puh.0800 12600, www.johtotieto.fi. Puoleltamme lisätietoa antaa projektipäällikkö Pasi Koskinen, p. 050-506 1991, pasi.koskinen@elisa.fi.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

5. Mieli pide 1

1) Kukkatalon mielestä, ja ymmärtääksemme muidenkin maanomistajien mielestä, Kukkatalon kohdalle Tuusulan itäväylälle/itäväylältä liittymiseksi suunniteltu eritasoliittymä on koko kaava-alueen kannalta erittäin tärkeä. Kukkatalolle liittymällä on todella suuri merkitys. Vaikka OAS:n tavoitteissa sinänsä tuodaan esille toimiva liikenneverkko ym. (tavoitteiden kohta 7), mielestämme eritasoliittymän aikaansaaminen tulisi mainita nimenomaisena tavoitteena, vaikka sen voitaisiin katsoa kuuluvan tavoitteen 7 piiriin. Näin siksi, että sitä ei välttämättä mielletä kaava-alueen sisäiseksi liikenneverkoksi ja koska sillä on olennaisen tärkeä merkitys.

2) Kohdassa 5.1. todetaan seuraavaa: "Suunnittelualueen länsipuolelle on kohdemerkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö." Mitä tällä tarkoitetaan? Eikö maakuntakaavassa ole merkitty vain yksi suurkaupan yksikköalue, joka jaetaan puhutulla tavalla Sulan osayleiskaavassa ja edelleen asemakaavassa. Eli tarkoitetaanko nyt kaava-alueen länsiosaan sijoitettavaa maakuntakaavassa osoitettavaa ja Sulan osayleiskaavassa tarkentuvaa suuryksikön aluetta? Vai kenties jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ko. aluetta ja jos niin perustuuko tämä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan?

3) Kohta 10. tiedottaminen: Nähdäksemme tässä tilanteessa, kun kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja omistajina on myös "ulkopaikkakuntalaisia", maanomistajille tulisi ilmoittaa kirjeitse kaikista kaavaan liittyvistä vaiheista, joilla voi olla merkitystä maanomistajan oikeuksiaan kannalta. Siksi ko. kohdassa tehty erittely kirjeitse tiedotettavista asioista ei ole mielestämme tarkoituksenmukainen eikä looginen, tai ainakin se on tulkinnanvarainen.

VASTINE:

- 1) Eritasoliittymää varten on tehty tilavaraus osayleiskaavassa ja asemakaavaratkaisulla ainoastaan mahdollistetaan liittymän rakentaminen. Eritasoliittymän rakentaminen liittyy Itäväylän parantamiseen ja edellyttää erillistä tiesuunnitelmaa ja rahoitusta. Eritasoliittymä ei kuulu tämän asemakaavan kunnallistekniseen verkostoon, eikä sen toteuttamista ratkaista tässä asemakaavassa.
- 2) Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Sulan alueelle on osoitettu kohdemerkintänä yksi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue. Merkintä on yleispiirteinen ja sen tarkempi määrittely on jätetty kuntakaavoituksessa ratkaistavaksi. Vuonna 2015 vahvistetussa Sulan osayleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksikön aluetta on tarkennettu osoittamalla kaupallisten palveluiden alueet merkinnällä KM-2. Suuryksikköön laskettavat alueet siis yltyvät osin laadittavan asemakaavan ulkopuolelle ja ne ovat jo asemakaavoitettu.
- 3) Maanomistajia ja muita osallisia tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kirjeitse tiedottaminen ei tarkoita, etteikö kirjeiden lisäksi voitaisi sopia maanomistajien kanssa myös muista tiedottamisen keinoista. Joidenkin viranomaistahojen kanssa kuuleminen ja tiedottaminen tehdään sähköisesti. Suunnittelutyön yhteydessä on pyritty pitämään yllä suunnittelutyöhön liittyvää luonnollista vuoropuhelua kaavoittajan ja maanomistajien välillä.

6. Mieli pide 2

Asiakirjojen mukaan kysymyksessä on kunnan aloitteesta käynnistynyt asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaavatyön aloittaminen kyseiselle alueelle on ennen aikaista, koska koko kunnan yleiskaavatyö sekä Sulan osayleiskaavatyö on kesken. Kaavoituskatsauksen mukaan Sulan ja Fallbackan työpaikka-alueen asemakaava laaditaan osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaavaa ei kuitenkaan ole vielä olemassa. OASissa todetaan, että Sulan osayleiskaava on vasta ollut nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot ja muistutukset. OASista ilmenee lisäksi, että mm. Sulan osayleiskaavan selvitystyöt ovat kesken. Mm. kaupallisten vaikutusten arviointi on vasta tekeillä, joten mitään varmuutta osayleiskaavan lopullisesta sisällöstä ei edes ole vielä olemassa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi asemakaavatyö nro 3535 voidaan aloittaa vasta sen jälkeen, kun Sulan osayleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot on käsitelty ja niistä päätetty ja kaava hyväksytty valtuustossa sekä kaikkien maanomistajien kanssa on tehty tarvittavat kunnan yleisen käytännön mukaiset yhteistyösopimukset.

Pyydän, että minulle lähetään vastine mielipiteeseeni ja ilmoitetaan sähköpostitse asemakaavatyön etenemisestä.

VASTINE:

Asemakaavatyön käynnistyessä helmikuussa 2015, oli Sulan osayleiskaavatyö jo pitkällä ja kaava oli ollut ehdotuksena nähtävillä (22.5. – 27.6.2014) ja siitä oli saatu palaute. Asemakaavatyön lähtökohtana olivat tuolloin maakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen selvitykset ja periaatteet. Eri kaavatasojen rinnakkainen suunnittelu ei ole ongelmallista, mikäli suunnitelmat eivät ole ristiriidassa keskenään. Sulan osayleiskaava on jo ehtinyt vahvistua ja saada lainvoiman (12.1.2016). Asemakaavaa laaditaan nyt voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

Suunnittelualueen maanomistajien kanssa pyritään solmimaan asemakaavotuksen käynnistämissopimukset sekä myöhemmin maankäytösopimukset.

Vastine ja tieto kaavatyön etenemisestä lähetetään sähköpostilla.

7. Mieli pide 3

Asiakirjojen mukaan kysymyksessä on kunnan aloitteesta käynnistynyt asemakaava ja asemakaavan muutos. OASissa todetaan, että Sulan työpaikka-alue on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2015 – 2016.

Kaavoituskatsauksen 2014 mukaan Sulan ja Fallbackan työpaikka-alueen asemakaava, josta tässä nyt on kyse, laaditaan Sulan osayleiskaavan mukaisesti. Myös valtuuston päätös 17.11.2014 edellyttää Sulan työpaikka-alueen asemakaavatyön nro 3535 aloittamista vasta Sulan osayleiskaavan valmistumisen jälkeen. Sulan osayleiskaavaa ei kuitenkaan ole vielä olemassa.

Katson, että asemakaavatyön aloittaminen kyseiselle alueelle on ennen aikaista, koska koko kunnan yleiskaavatyö sekä Sulan osayleiskaavatyö on kesken. OASissa todetaan, että Sulan osayleiskaava on vasta ollut nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot ja muistutukset. OASista ilmenee lisäksi, että mm. Sulan osayleiskaavan selvitystyöt ovat kesken. Mm. kaupallisten vaikutusten arviointi on vasta tekeillä, joten mitään varmuutta osayleiskaavan lopullisesta sisällöstä ei edes vielä ole olemassa.

Vaikka OASissa todetaan, että Sulan osayleiskaava on tarkoitus käsitellä Tuusulan kunnanvaltuustossa keväällä 2015, mitään varmuutta käsittelyajasta ei mm. selvitysten keskenäisyyden takia voi olla olemassa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi asemakaavatyö nro 3535 voidaan aloittaa vasta sen jälkeen, kun Sulan osayleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot on käsitelty ja niistä päätetty ja kaava hyväksytty valtuustossa sekä kaikkien maanomistajien kanssa on tehty tarvittavat kunnan yleisen käytännön mukaiset yhteistyösopimukset.

*Lisäksi pyytäisin kiinnittämään huomiota seuraaviin seikkoihin:
Asemakaavan vireille tulo on kuulutettu 9.2.2015, mutta OASin päivämäärä on 11.2.2015.*

Tämän asemakaavan nro 3535 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä mielipiteiden antoa varten 12.2.-25.2.2015 välisen ajan. Hiihtolomaviikko sijoittuu tämän nähtävillä olon ajalle. 31.1.2015 kuulutetun Moukarikuja II asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 5.2.-27.2.2015 välisen ajan. Viimeksi mainitusta hankkeesta on järjestetty myös yleisötilaisuus, kun taas Sulan työpaikka-alueen kaavasta järjestetään yleisötilaisuus aikaisintaan kaavaluonnosvaiheessa. Näille toimintatapojen eroavaisuuksille ei ole esitetty perusteita.

Pyydän, että minulle lähetään kirjallinen vastine mielipiteeseeni ja ilmoitetaan kirjallisesti postitse asemakaavatyön etenemisestä.

Pyydän lisäksi toimittamaan minulle sähköpostitse kopion OASissa mainitusta kunnan vuonna 2010 solmimasta yhteistyösopimuksesta maankäytön periaatteista ja kustannusten jaosta.

VASTINE:

Asemakaavatyön käynnistyessä helmikuussa 2015, oli Sulan osayleiskaavatyö jo pitkällä ja kaava oli ollut ehdotuksena nähtävillä (22.5. – 27.6.2014) ja siitä oli saatu palaute. Asemakaavatyön lähtökohtana olivat tuolloin maakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen selvitykset ja periaatteet. Eri kaavatasojen rinnakkainen suunnittelu ei ole ongelmallista, mikäli suunnitelmat eivät ole ristiriidassa keskenään. Sulan osayleiskaava on jo ehtinyt vahvistua ja saada lainvoiman (12.1.2016). Asemakaavaa laaditaan nyt voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

Suunnittelualueen maanomistajien kanssa pyritään solmimaan asemakaavatuksen käynnistämissopimukset sekä myöhemmin maankäyttösopimukset.

Päivämäärä oli kirjattu asiakirjoihin väärin. Asemakaava on tullut vireille 11.2.2015.

Tuusulan kunnassa on erilaisia kaava-alueita ja niitä koskevat erilaiset tavoitteet ja lähtökohdat, joten toimintatavat määräytyvät osin tapauskohtaisesti. Lisäksi myös suunnittelijan tai suunnitteluryhmän omat suunnittelutottumukset voivat vaikuttaa toimintatapoihin. Maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa näiden erilaisten toimintatapojen käyttämisen. Valmisteltaessa kaavaa tulee osallisille varata tilaisuus mielipiteen esittämiseen määräajassa suullisesti tai kirjallisesti. Kuuleminen voidaan suorittaa asettamalla valmisteluaineisto

nähtäville, järjestämällä kaavaa koskeva yleisötilaisuus tai muulla sopivalla tavalla.

Vastine ja tieto kaavatyön etenemisestä lähetetään teille sähköpostilla. Yhteistyösopimus toimitetaan sähköpostilla.

8. Mieli pide 4

Asiakirjojen mukaan kysymyksessä on kunnan aloitteesta käynnistynyt asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaavatyön aloittaminen kyseiselle alueelle on ennen aikaista, koska koko kunnan yleiskaavatyö sekä Sulan osayleiskaavatyö on kesken. Kaavoituskatsauksen mukaan Sulan ja Fallbackan työpaikka-alueen asemakaava laaditaan osayleiskaavan mukaisesti. Sulan osayleiskaavaa ei kuitenkaan ole vielä olemassa. OASissa todetaan, että Sulan osayleiskaava on vasta ollut nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot ja muistutukset. OASista ilmenee lisäksi, että mm. Sulan osayleiskaavan selvitystyöt ovat kesken. Mm. kaupallisten vaikutusten arviointi on vasta tekeillä, joten mitään varmuutta osayleiskaavan lopullisesta sisällöstä ei edes ole vielä olla olemassa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi asemakaavatyö nro 3535 voidaan aloittaa vasta sen jälkeen, kun Sulan osayleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot on käsitelty ja niistä päätetty ja kaava hyväksytty valtuustossa sekä kaikkien maanomistajien kanssa on tehty tarvittavat kunnan yleisen käytännön mukaiset yhteistyösopimukset.

Pyydän, että minulle lähetään vastine mielipiteeseeni ja ilmoitetaan kirjallisesti / sähköpostitse asemakaavatyön etenemisestä.

VASTINE:

Ks. Vastine 6 ja 7.

9. Mieli pide 5

Suunnittelualueen huleveden käsittely tulee toteuttaa alueen sisällä ja imeyttää maaperään. Tilani alueella on varaus Tuusulan Itäväylän laajennukselle ja ns. Kekkilän eritasoliittymälle. Tämä liittymä olisi kallis toteuttaa ja lähellä on muita liittymiä, kuten Fallbackantien liittymä. Ns. Kekkilän liittymän toteutuminen on hyvin epävarma.

Liittymät Sulan työpaikka-alueelle tulisi toteuttaa olemassa olevien liittymien kautta.

VASTINE:

Hulevesien käsittely ja hallinta tehdään asemakaava-alueella. "Kekkilän eritasoliittymää" varten on Sulan osayleiskaavassa esitetty tilavaraus ja asemakaavaratkaisulla ainoastaan mahdollistetaan liittymän rakentaminen. Eritasoliittymän rakentaminen liittyy Itäväylän parantamiseen ja edellyttää erillistä tiesuunnitelmaa ja rahoitusta. Eritasoliittymä ei kuulu tämän asemakaavan kunnallistekniseen verkostoon, eikä sen toteuttamista ratkaista tässä asemakaavassa.

10. Mieli pide 6

Esitämme seuraavia havaintoja 11.2.2015 annettuun Sulan työpaikka-alueen asemakaavaan ja sen muutokseen nro 3535, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS):

Toteamme, että Tuusulan kunnan asettamien suunnittelutavoitteiden toteuttamiseksi täytyy Itäisen ohikulkutien eteläinen puoli Kivelän, Lehmuslehdon ja Santamäen tilojen osalta kaavoittaa TP 1:ksi (Liite 1).

TP 1:n muutosperusteluna mainitsemme (Liitteessä 2), että esitetyn alueen asukkaiden ja yritysten tarpeista on huolehdittava.

Katsomme, että raja-alueen Vantaan nykyisillä ja tulevilla asukkailla on tarve käyttää Ohikulkutien kaupallisia palveluita ja muuta liiketoimintaa hyväkseen. Siten he tuovat ja luovat alueelle maksusuoritteita ja varallisuutta.

Viittaamme tässä yhteydessä myös aikaisemmin toimittamiimme asiakirjoihin, joita ovat:

*Tuusulan yleiskaava 2040 — luonnoksen muutosesityksemme,
Sulan osayleiskaavaehdotukseen liittyvät esityksemme,
koskien tiloja Kivelä nro 858-401-5-449,
Lehmuslehto nro 858-401-3-124,
Santamäki nro 858-401-3-124.*

Liitteenä kaksi karttaliitettä.

VASTINE:

Lainvoimaisessa Sulan osayleiskaavassa (12.1.2016) on osoitettu Itäiseen ohikulkutiehen liittyvät työpaikka-alueet. Tuusulan itäväylän eteläpuoli ei kuulu nyt asemakaavoitettavaan alueeseen, eikä sitä ole esitetty kunnan kaavoitus suunnitelmassa vuosina 2017–2021 käynnistyväksi hankkeeksi. Kaava-alueen levittäminen itäväylän toiselle puolelle ei ole tarkoituksen mukaisista, sillä asemakaava-alue on jo nyt verrattain iso, eikä laajennusalue tukeudu olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen tarkempi suunnittelu voi tulla ajankohtaiseksi nyt suunniteltavien alueiden rakennuttua. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.4.2015 § 210:

”Tuusulan Itäväylän etelä- ja itäpuolisen alueen maankäyttöä on tarpeen tarkastella uudelleen siinä yhteydessä, kun Rykmentinpuiston osayleiskaavassa vahvistamatta jätettyjen alueiden maankäyttöä suunnitellaan ja siitä tehdään päätöksiä. Alueet muodostavat Itäväylän varressa sellaisen toiminnallisen kokonaisuuden, jota koskevia maankäyttöratkaisuja on mielekästä arvioida kokonaisuutena ennen alueen asemakaavoituksen käynnistämistä.”

Muilta osin mieli pide merkitään tiedoksi.