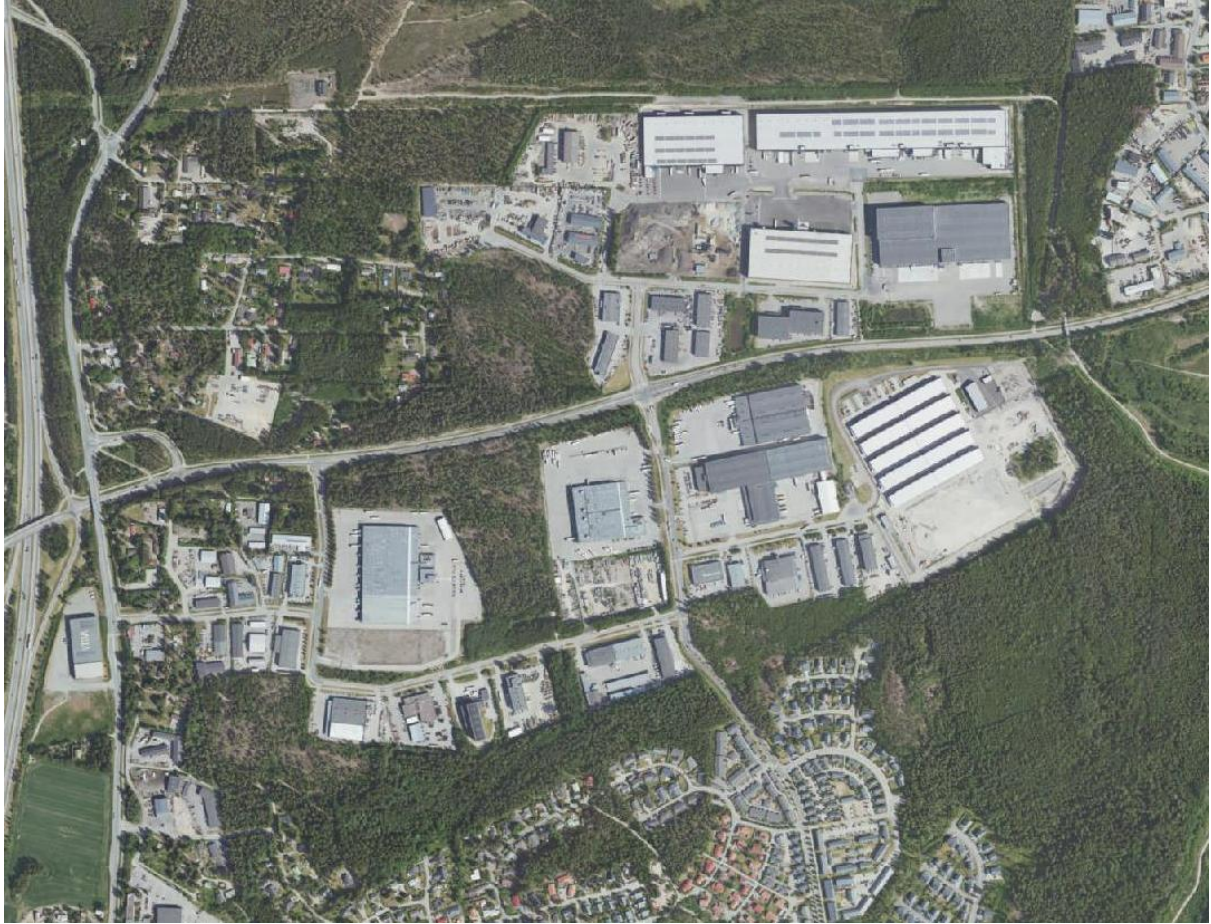


Huurrekuja II:n kaavatyö on irrotettu omaksi kaavatyökseen laajemmasta Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kaavatyökokonaisuudesta (kaavanumero 3657). Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) korvaa tämän kaavatyön osalta 4.4.-6.5.2024 nähtävillä olleen Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavaehdotuksen liitteenä on vastineet aiemman oas:n yhteydessä jätettyihin mielipiteisiin siltä osin kuin ne kohdistuivat tämän kaavatyön alueeseen.

Korvaavan oas:n rajaus on aiemman laajan oas:n rajausta pienempi ja sisältää korttelin 9014 tontin 2 Huurrekujan varrelta sekä tontin eteläpuolella olevaa lähivirkistysaluetta. Oas:n sisältöä on myös muilta osin karsittu vastaamaan Huurrekuja II:n suunnittelualuetta.



Asemakaavan muutos Huurrekuja II Kaavanumero 3676

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Huurrekuja II:n työssä tutkitaan korttelialueen toimintojen parantamista sekä laajentumismahdollisuuksia.

Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa Tuusulanväylän itäpuolella Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueella. Suunnittelualue sijaitsee Huurrekujan varrella korttelissa 10029 sekä siihen liittyvällä lähivirkistysalueella.

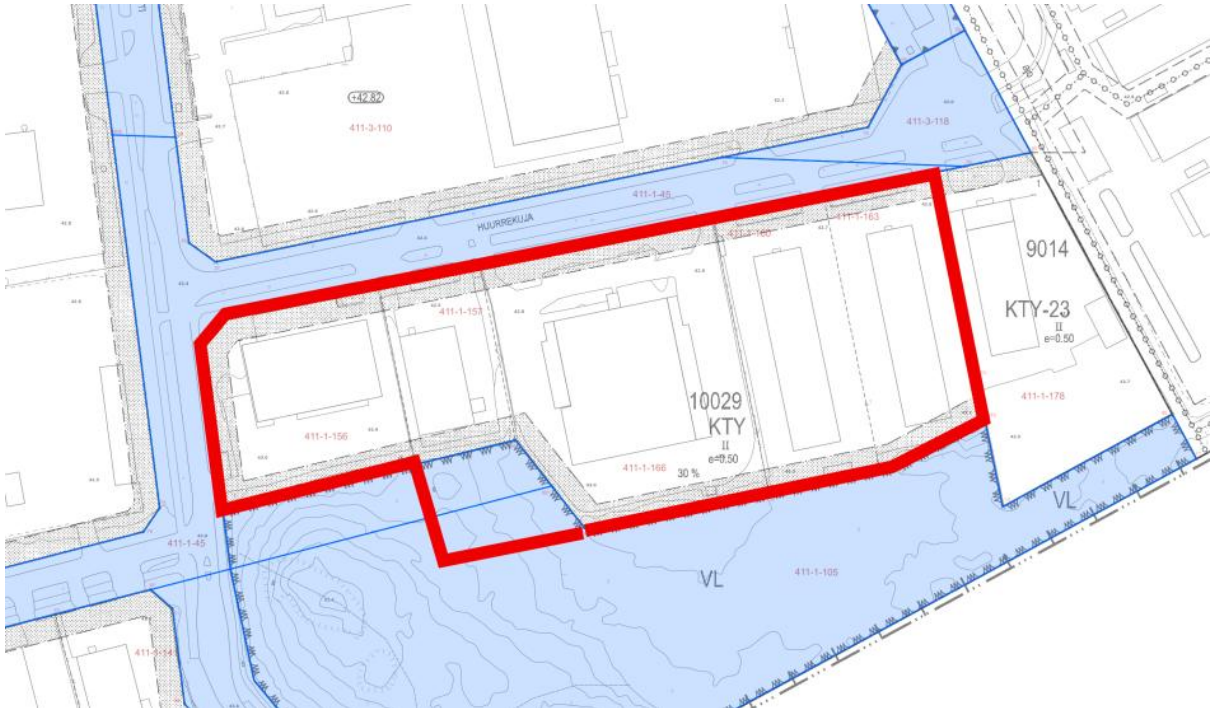
Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Tuusulan kunta on päättänyt yksityisen maanomistajan kiinteistön lisäksi tarkastella koko korttelialueen toimivuutta.

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa korttelialuetta kiinteistön 1:157 osalta. Tontin laajennuksella mahdollistetaan tontin toimintojen kehittäminen. Lisäksi koko korttelialuetta tarkistetaan teknisillä muutoksia ja päivitetään kaavamääräykset nykyvaatimustasolle.

Maanomistus ja sopimukset

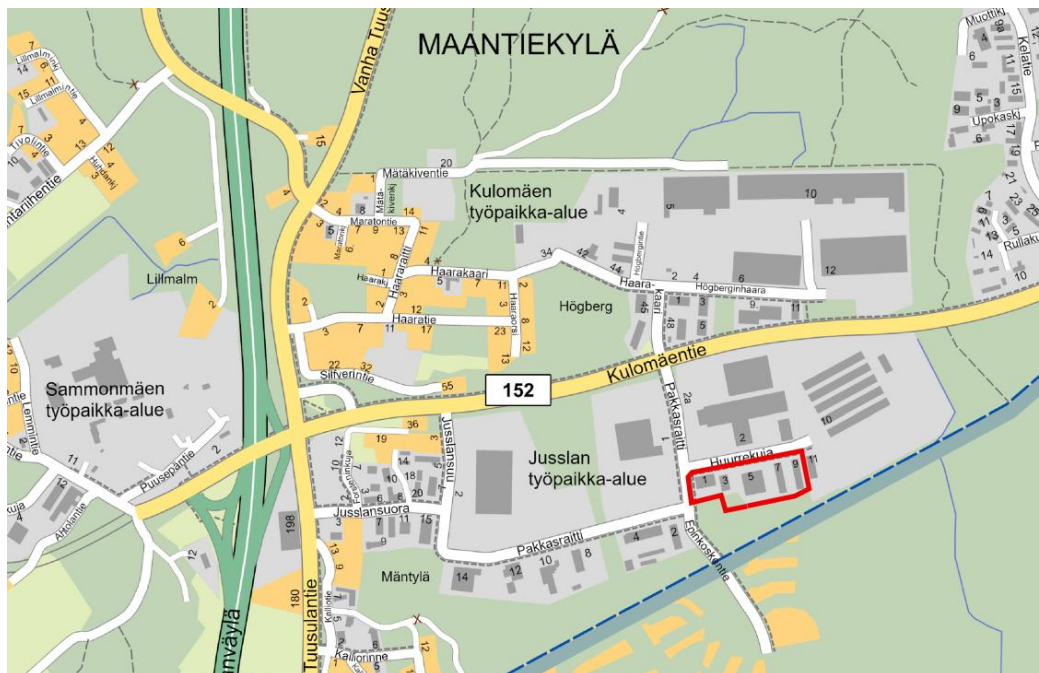
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen alue on osaksi yksityisten maanomistajien ja osaksi Tuusulan kunnan omistuksessa.



Kuva 2 Ote Tuusulan kunnan maanomistuksesta suunnittelualueella. Kunnan maanomistus on osoitettu karttaan sinisellä värillä ja suunnittelualueen raja on osoitettu karttaan punaisella aluerajauksella.

Kunta valmistelee asemakaavan laajennuksen perusteella kiinteistökaupan esisopimuksen maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman raja



Kuva 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman raja merkittynä opaskarttaan punaisella aluerajauksella, (c) Tuusulan kunta

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajausta sisältää asemakaavoitetun korttelin 10029. Lisäksi rajaukseen sisältyy asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta.

Kortteli 10029 on rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Osallistuminen ja aineistot

Tämä, aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman korvaava oas, liitetään nähtäville asetettavan kaavaehdotuksen liitteeksi. Ehdotuksen liitteenä on myös vastineet aiempaan oas:aan jätettyihin mielipiteisiin siltä osin kuin ne koskevat tämän työn suunnittelualuetta.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville, jolloin siitä voi jättää muistutuksen. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Osalliset voivat esittää muistutuksen kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Muistutuksen voi jättää kirjallisena nähtävilläolon 27.11.2025 - 9.1.2026 aikana, **viimeistään 9.1.2026**.

Kirjalliset muistutukset pyydetään jättämään

- Tuusulan kunnan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. *Anna palautetta tästä* -lomake löytyy kaavatyön hankekortilta. Hankekortti löytyy kaavatyön nimellä osoitteesta www.tuusula.fi/kaavatvireilla.

tai

- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Muistutuksessa on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero: "Huurretie II, kaavanumero 3676".

Muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille.

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat kaavan hankekortilla Tuusulan kunnan verkkosivulla osoitteessa www.tuusula.fi/kaavatvireilla. Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös Hyrylän TuusInfossa. Hyrylän TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa osoitteessa Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula. TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat löytyvät Tuusulan kunnan verkkosivuilta osoitteesta www.tuusula.fi/tuusinfo.

Koko kaavaprosessin ajan kaavahankkeen kaavakortilta löytyy ajantasaista tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, yritykset, yhdistykset, lautakunnat ja vaikuttamistoimielimet
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tuusulan vesi
 - HSY
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - TUKES
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
 - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo / Helsingin kaupungin museo
 - Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliitto Uudenmaan piiri ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
 - Telia Oyj
 - DNA Palvelut Oy
 - Elisa Oyj
 - Digita Oy

- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy
 - Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
 - Auris kaasunjakelu/Suomen Kaasuenergia

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön, 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 ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

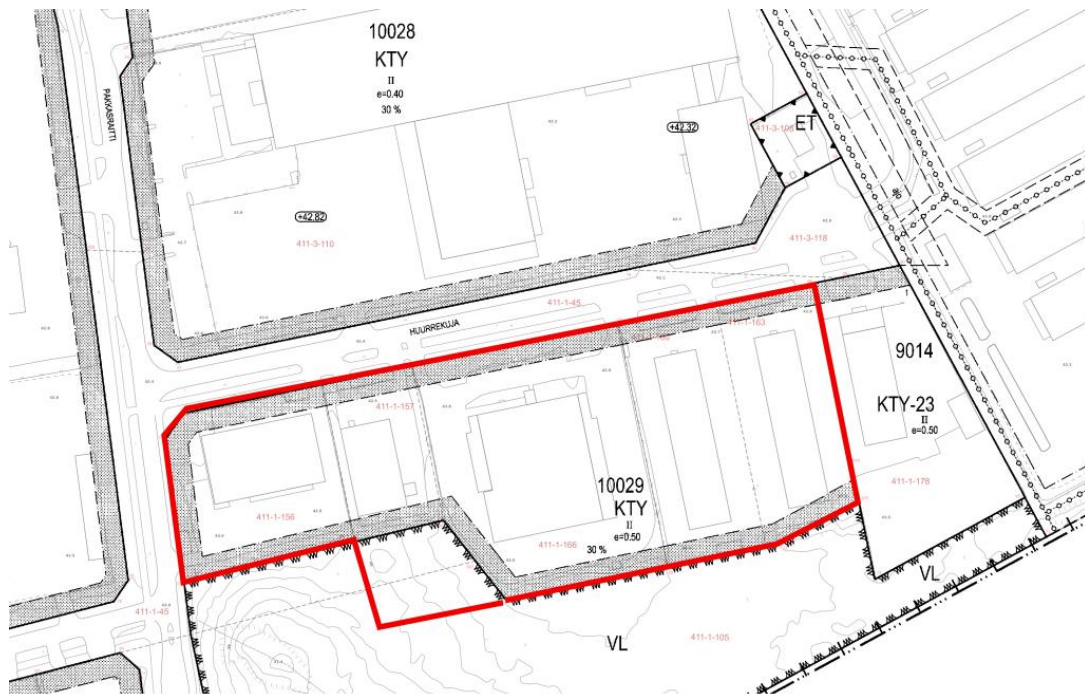
Kaavatilanne

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Jusslan työpaikka-alue III asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavanumero 3358, lainvoima 14.5.2002). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelua on osoitettu osaksi toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY). Korttelialuetta koskettavat seuraavat lisämääräykset:

- Liike- ja toimistorakennusten rakenteet on tehtävä siten, että lentomelusta ja liikenteestä aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBL den.
- Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa ympäristön roskaamista tai huomattavaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle. Ulkovarastointialueet on aidattava.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - o toimisto- ja liiketilat 1 ap/40 k-m²
 - o teollisuus- ja työtilat 1 ap/100 k-m²
 - o varastotilat 1 ap/200 k-m²
- Tiemaisemassa (Tuusulan- ja Kulomäentien) näkyvä rakentaminen tulee toteuttaa julkisivultaan yhtenäisenä ja laadukkaana.
- Alueelle ei saa sijoittaa automarkettyypistä suurmyymälää.
- Alueen kokonaiskerrosalasta saa käyttää liiketilojen rakentamiseen enintään 49%.

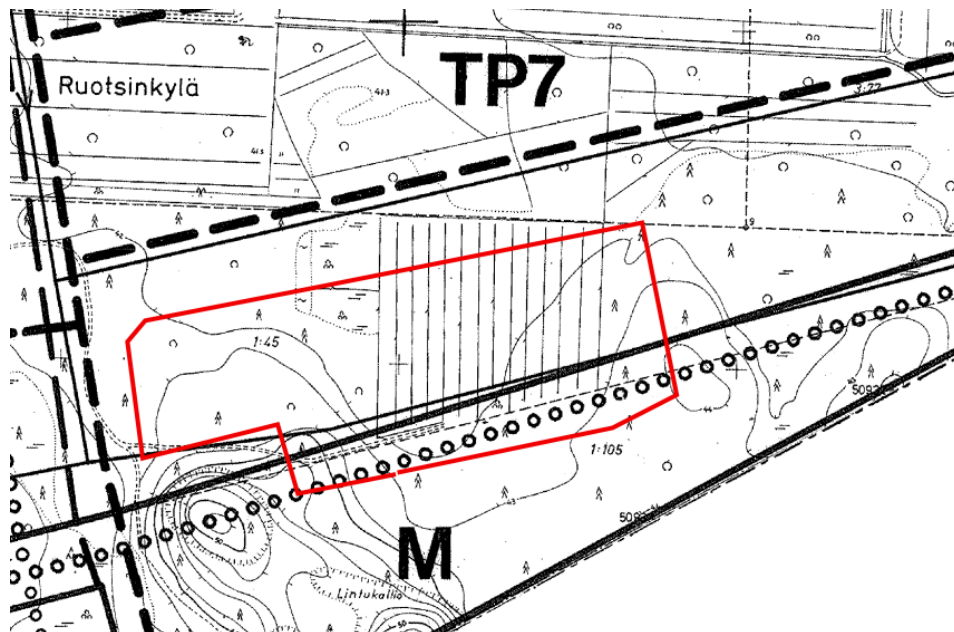
Lisäksi osa suunnittelualueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 4 Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella. (c) Tuusulan kunta.

Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Maantiekylän osayleiskaavan alueelle (KV 12.6.1995 § 64). Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu työpaikkarakentamisen alueelle (TP7) ja maa- ja metsätalousalueelle (M). Lisäksi suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu ulkoilureitti.

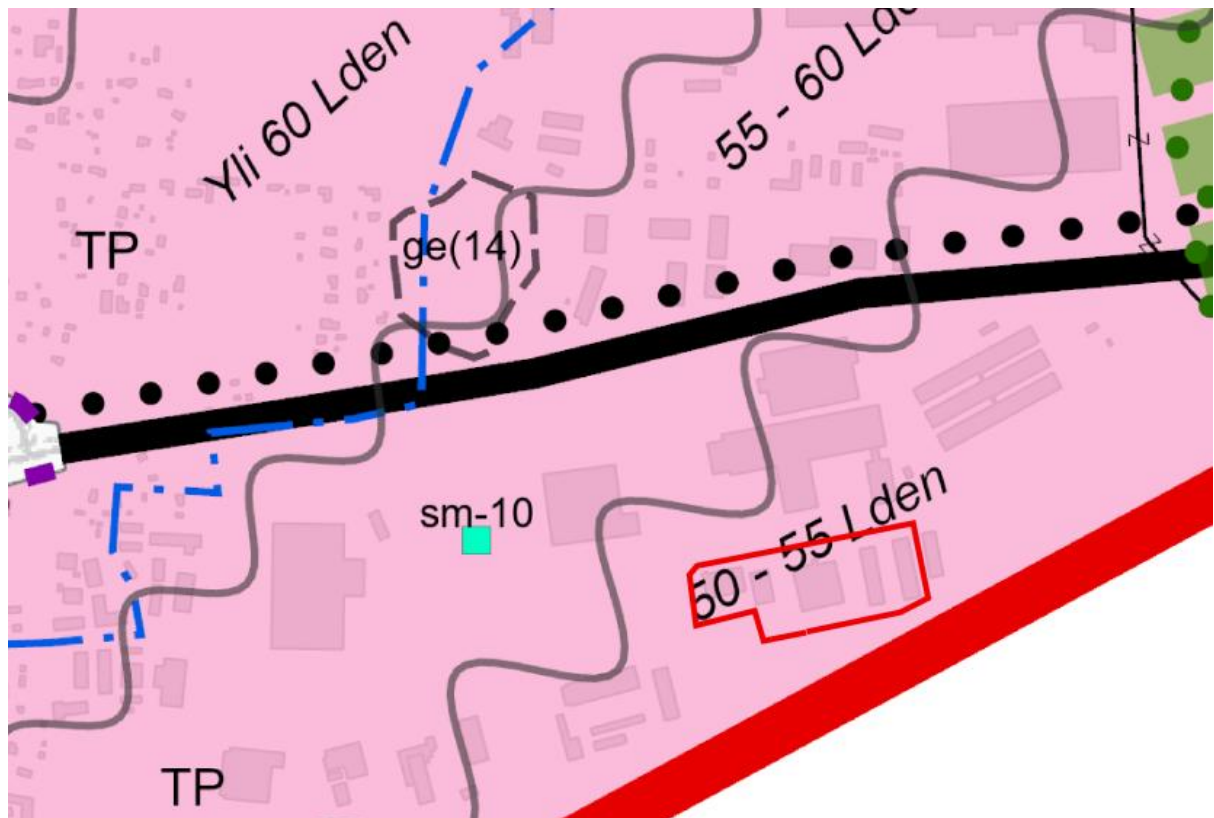


Kuva 5 Suunnittelualue osoitettu punaisella rajauksella Maantiekylän osayleiskaavan alueelle. (c) Tuusulan kunta.

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.

Suunnittelualueelle on hyväksytty uusi yleiskaava (Tuusulan yleiskaava 2040) 14.11.2022 (valtuusto, § 133), joka tulee kumoamaan Maantiekylän osayleiskaavan. Yleiskaava 2040 ei ole vielä lainvoimainen siitä tehtyjen valitusten johdosta. Hallinto-oikeus on aiemmin hylännyt tehdyt valitukset ja tällä hetkellä korkein hallinto-oikeus käsittelee jätettyjä jatkovalituslupahakemuksia.

Tuusulan yleiskaava 2040:ssä suunnittelualue on esitetty osoitettavaksi työpaikka-alueena. Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, logistiikalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille sekä niitä palvelevalle liiketilalle. Häiriöherkkien alueiden tai toimintojen läheisyydessä ympäristöhäiriöitä tulee tarkemmassa suunnittelussa rajoittaa. Alueella sallitaan yhdyskuntateknisen huollon toiminnot. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita.



Kuva 6 Suunnittelualue osoitettu punaisella rajauksella Tuusulan yleiskaava 2040 kaavaan. Kaava ei ole lainvoimainen.
(c) Tuusulan kunta.

Lisäksi suunnittelualue on osoitettu kaavassa 50- 55 dB lentokonemeluvyöhykkeelle. Uusien asuinrakennusten ja melulle herkkien toimintojen rakennusten ääneneristävyyden on oltava vähintään 32 dB.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaakaava 2050 tuli pääosin voimaan 24.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Korkein hallinto-oikeus antoi 13.3.2023 päätöksenä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava jää valtuuston

hyväksymispäätöksen mukaisena voimaan, lukuun ottamatta yhtä poikkeusta: Länsi-Uudenmaan osalta oikeuskäsittelyssä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksestä kumoutui osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.



Kuva 7 Suunnittelualue osoitettu Uusimaa-Kaava 2050 maakuntakaavaan punaisella laatikolla sekä nuolella.

Nyt laadittavana oleva asemakaavan muutos sijoittuu Uusimaa-kaavan 2050 maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

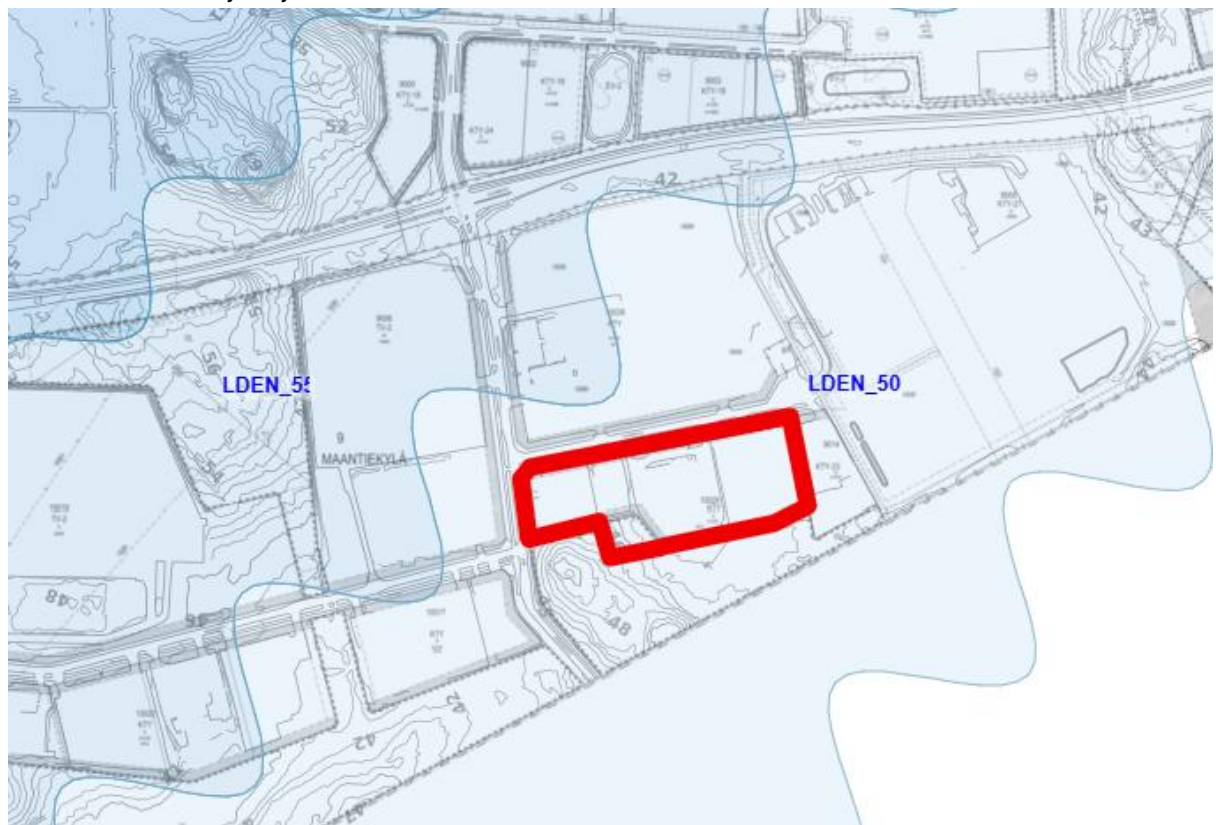
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Muita lähtötietoja

- Alueelle on teetätetty luontoselvitys 2023 (Faunatica). Luontoselvitys on ollut osa aikaisempaa kaavahanketta. Laaditun luontoselvityksen mukaisesti suunnittelualueelle ei kohdistu suojeltavia tai arvokkaita luontoarvoja.
- Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä sen muodostumisalueella.
- Suunnittelualue sijoittuu Finavian 50 lentomeludesibelin lentomeluvyöhykealueelle.



Kuva 8 Suunnittelualue osoitettu punaisella rajauksella Finavian lentomeluvyöhykekartalle. (c) Tuusulan kunta

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Aamu Kurjenpuu, kaavasuunnittelija, p. 040 3143 519

aamu.kurjenpuu@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti, p. 040 314 2014

anne.olkkola@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

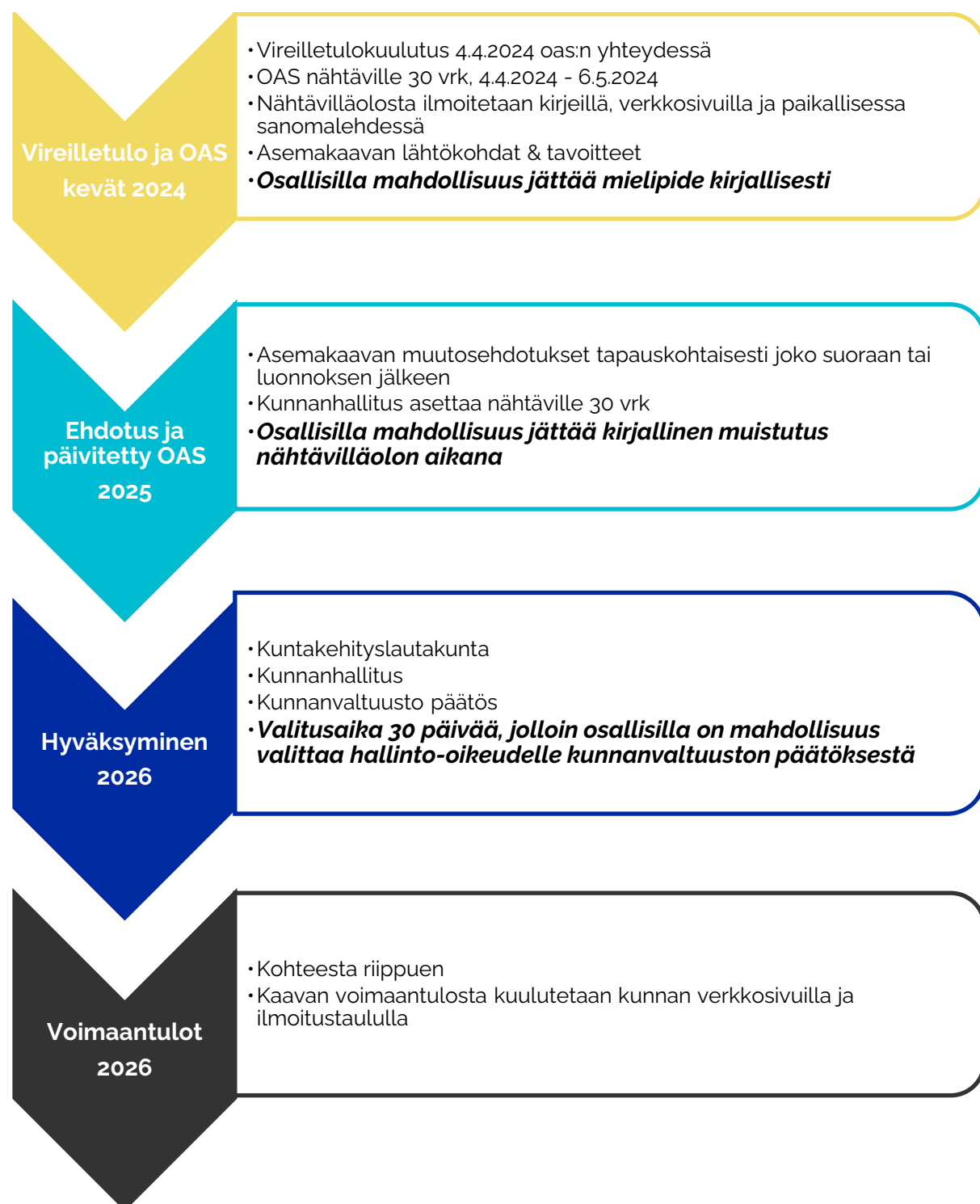
Kunnallistekniikka

Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 3566

petri.juhola@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kaavoituksen eteneminen



Kuva 9 Kuvaan on osoitettu asemakaavamuutoksen etenemisen arvioitu aikataulu.