

Länsi- Kolsan asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 3511

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Länsi-Kolsan -kaava-alue sijaitsee Tuusulan kunnan pohjoisosassa Jokelassa, noin 1,5 km Jokelan juna-asemasta ja 1 km Hyvinkään kaupungin rajasta. Kaava-alue sijoittuu Kolsan pientaloalueen, Jokelan läntisen työpaikka-alueen, Reinintien ja Kolsanmetsän väliselle alueelle. Länsi-Kolsan tavoitteena on tarkastella uudelleen pientalovaltaisen alueen sijoittumista. Kunnan ensisijaisena päämääränä on varmistaa riittävä tonttituotanto sekä virkistysalueiden ja ulkoilureittien saavutettavuus sekä mahdollistaa Jokelan taajaman kehittymisedellytykset. Alueen asumisen laajuutta selvitetään Päijännetunnelin läheisyydessä.

TUUSULA

Rakentamisen taidetta.

Suunnittelualueen sijainti



[Sijaintikartta ja opaskarttaote © Tuusulan kunta] Suunnittelualue rajattu mustalla. Kaava-alue sijoittuu Kolsan ja Kolsanmetsän pientaloalueen, Ridasjärventientien työpaikka-alueen, Reinintien ja Kolsanmetsän väliselle alueelle

Asemakaava sijoittuu Jokelaan Kolsan pientaloalueen länsipuolelle sekä Ridasjärventien työpaikka-alueen pohjois- ja itäpuolelle. Suunnittelualue rajautuu lännessä Reinintiehen ja pohjoisessa Kolsanmetsään. Kaakossa alue rajautuu Ridasjärventiehen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueen rajaus on alustava ja tarkentuu asemakaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutosalue koskee Ollinkujan asemakaavan teknistä muutosta. Asemakaavan muutokset voivat koskea myös ympäröivien asemakaavojen lähivirkistysalueita, puistoalueita- sekä maa- ja metsätalous alueita.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaava on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Kaava lisättiin kaavoitussuunnitelman kärkihankkeisiin vuonna 2023 (kunnanvaltuusto 12.12.2022). Alueelle laaditaan asemakaava, jonka tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinalueen sijoittuminen länsi-Kolsan alueelle sekä asemakaavamuutos. Aluerajaus sisältää muun muassa viereisten lainvoimaisten kaavojen katu- ja viheralueita, varmistaen näin uuden suunnittelualueen ja sen ympäröivien asemakaavojen saumattoman yhtenäisen kokonaisuuden muodostumisen. Ollinkujan kaavaan (kaava nro.84) asemakaavaamuutos liittyy Tiilikujan virheelliseen kaavamerkintään. Kaavamuutos käsittää 35 metrin pituisen alueen Tiilikujan keskellä, joka on virheellisesti merkitty kaavarekisteriin maa- ja metsätalous alueeksi.

Kyseinen alue on tällä hetkellä tarkoitettu käytettäväksi katuna. Tavoitteena on päivittää asemakaavaa niin, että Tiilikujan keskelle jäävä alue saa oikean kaavamerkinnän, joka vastaa sen todellista käyttötarkoitusta katuna.

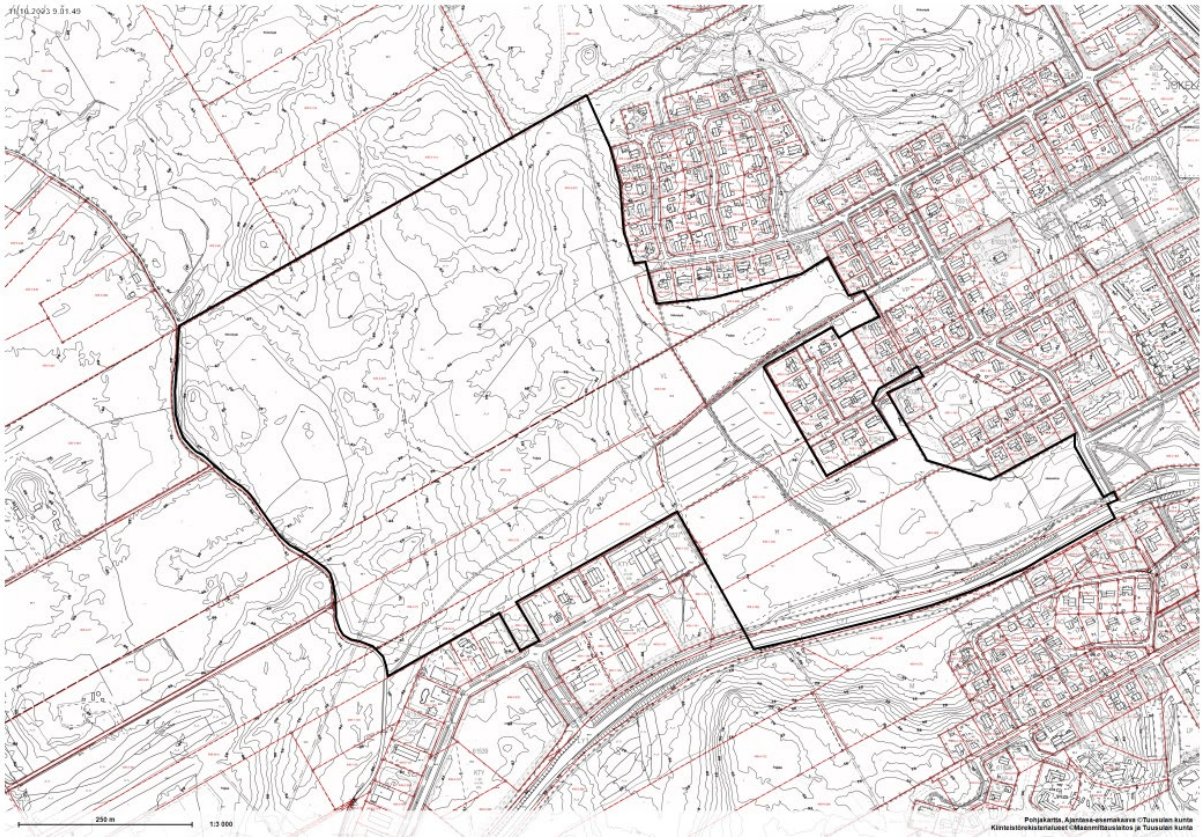
Asemakaavan tavoitteena on Jokelan pientalokannan laajentaminen. Tuusulan yleiskaavan 2040 (ei lainvoimainen) sekä Tuusulan pormestariohjelman 2021 - 2025 tavoitteiden mukaisesti aluetta suunnitellaan pientalovaltaiseksi. Alue sijaitsee liikenteellisesti sekä sijaintinsa puolesta otollisella alueella, lähellä Jokelan juna-asemaa sekä palveluita. Alueelle sijoitetaan asuinrakentamista alustavien arvioiden mukaan n. 200-400 asukkaalle. Asumisen laajuutta Päijännetunnelin läheisyydessä selvitetään.

Asemakaavan yhtenä tavoitteena on säilyttää alueen ekologiset- sekä virkistysyhteydet.

Maanomistus ja sopimukset

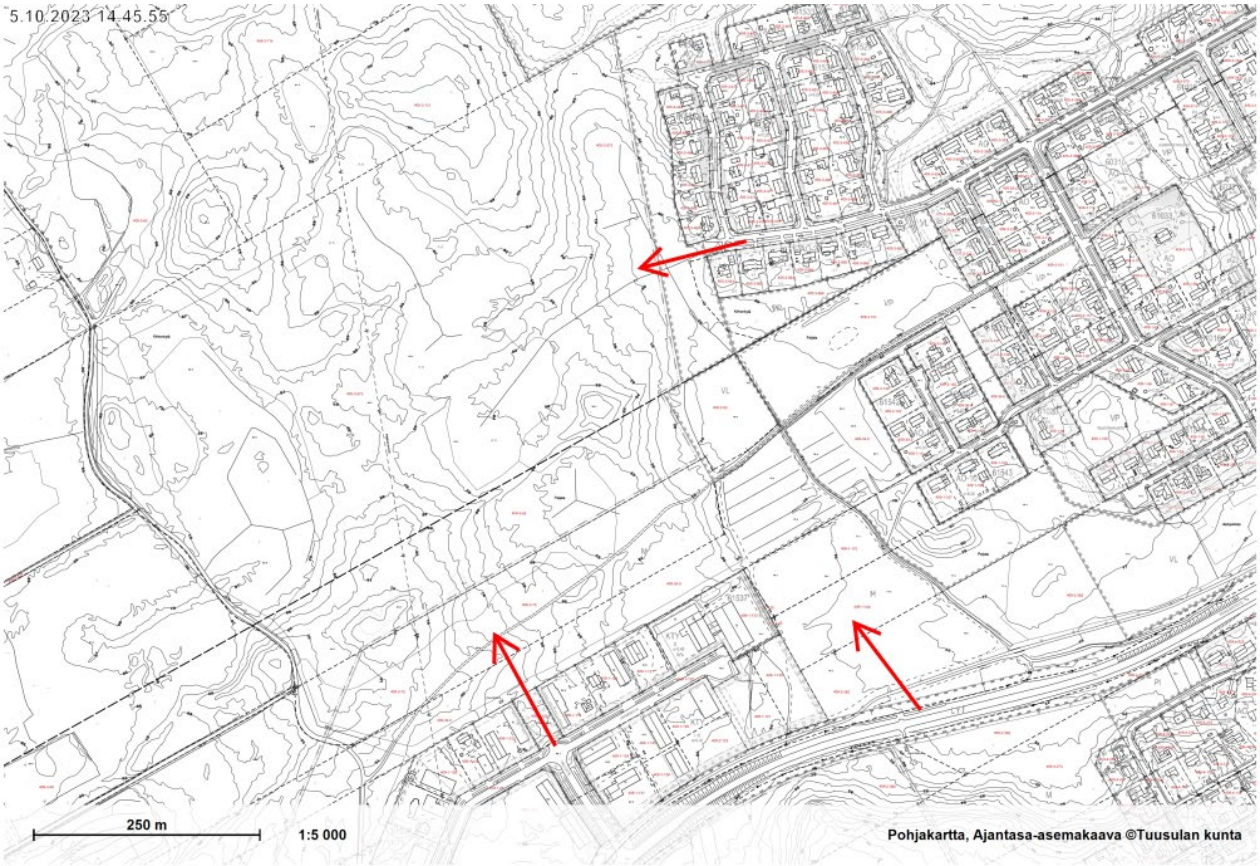
Suunnittelualue (50 ha) on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa. Alueelta on vuokrattu yhteensä 6,7 hehtaarin peltoja. Vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2025 asti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman *rajaus*



[Pohjakartta- ajantasa-asemakaava ja kiinteistörekisteriote sekä kaava-alueen rajaus © Tuusulan kunta]. Kaava-alue on rajattu mustalla.

Alustavan aluerajauksen läheisyydessä on Ridasjärventien työpaikka-alueen (3266) asemakaava, Kolsanmetsän asemakaava (3226), Kolsan asemakaava (84) sekä Ollinkujan asemakaava (3275). Kaava-alueen länsipuolella on Vallunlenkin asemakaava (3423), mutta se ei ole kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.



[Pohjakartta ja ajantasa-asemakaava © Tuusulan kunta] Pohjakarttaote ja ajoyhteydet

Kaava-alueelle ajoyhteys on mahdollista toteuttaa Kolsantien länsipäädystä, Ridasjärventieltä sekä Valluntieltä.

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **2.11.2023. - 11.12.2023** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 11.12.2023.**

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. **Anna palautetta tästä**-lomake on verkkosivulla Tuusula.fi Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet luettelossa nimellä (kaavan nimi länsi-Kolsa)
  tai
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula

tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Länsi-Kolsa nro 3511".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat Tuusulan kunnan verkkosivulla "Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet". Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula) sekä Jokelassa (kirjasto, Keskustie 20, 05400 Jokela) ja Kellokoskella (kirjasto, Kuntotaival 2 B, 04500 Kellokoski). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla "Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu".

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. **Asukastilaisuus järjestetään 30.11.2023 klo 18.00-.20.00 Jokelan koulukeskuksen** ruokalassa ja peilisalissa (Jyväkuja 13, 05400). Linkki asukastilaisuuteen löytyy Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista tapahtumat.tuusula.fi. Asukastilaisuudesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille.

Nähtävilläolon jälkeen valmistellaan kaavaluonnos ja se asetetaan nähtäville, jolloin siitä voi jättää mielipiteen. Kaavaluonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. 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.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Hyvinkään kaupunki

- Asiantuntijaviranomaiset
    - Tekninen lautakunta
    - Tuusulan veden johtokunta
    - HSY
    - Pääkaupunkiseudun vesi Oy
    - 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
    - Metsänhoitoyhdistys
- Yrittäjäyhdistykset
    - Tuusulan yrittäjät
    - Jokelan yrittäjät
    - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisverkostot
    - Jokelan kehittämisverkosto
- Kotiseutu- ja asukasyhdistykset
    - Tuusula-Seura
    - Tuusulan omakotiyhdistys ry
    - Jokelan omakotiyhdistys ry
    - Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
    - Telia
    - DNA
    - Elisa
- Energiayhtiöt
    - Nurmijärven sähköverkko
    - Caruna Oy

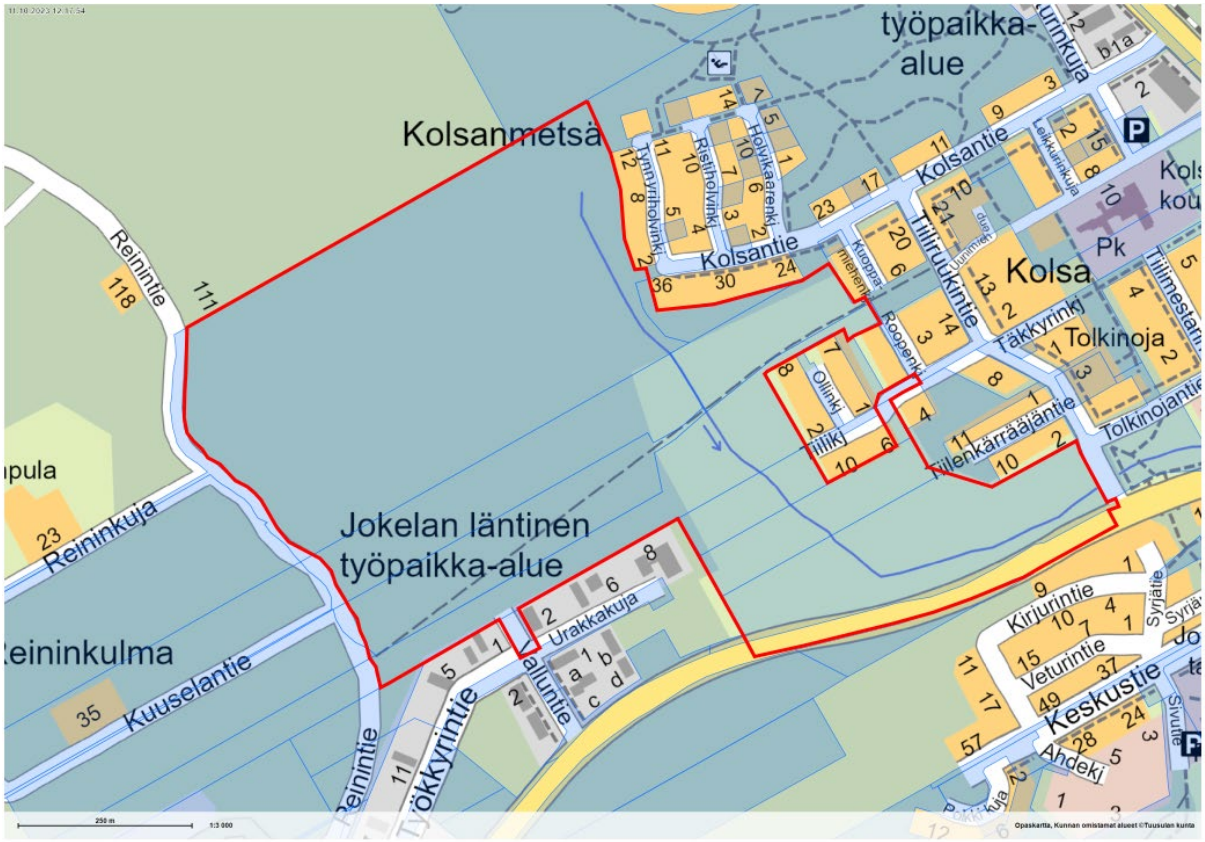
Vaikutusten arviointi

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 ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

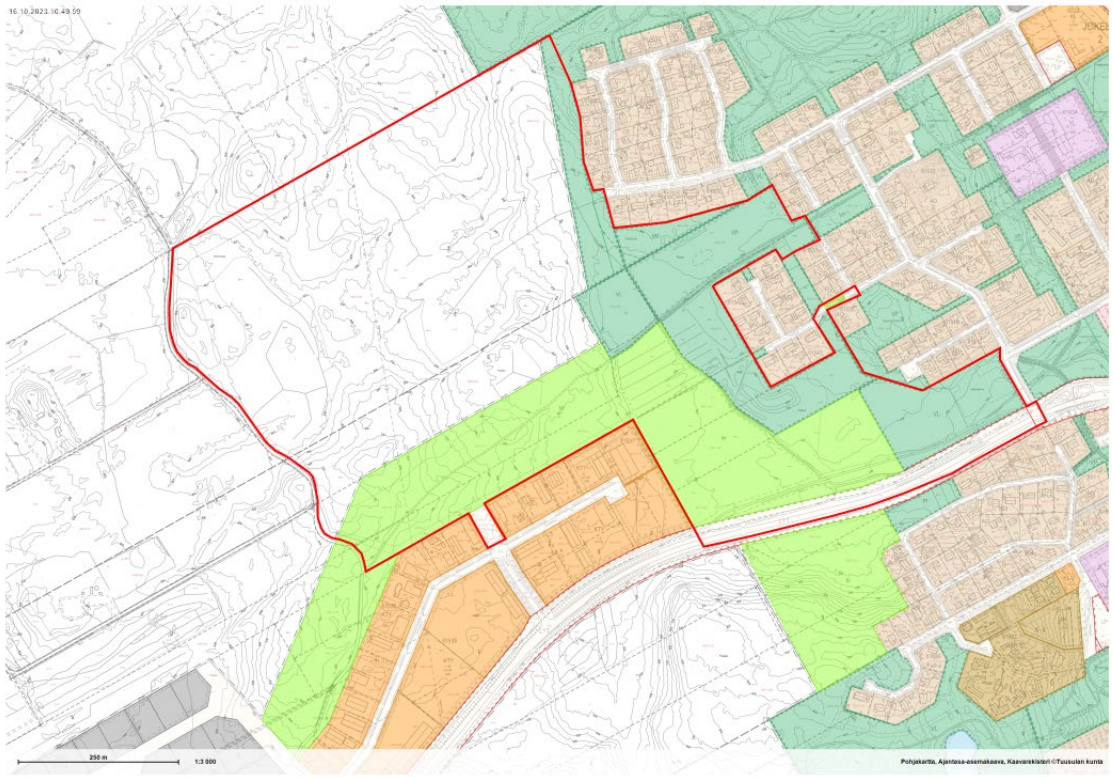
Suunnittelun taustatietoa

Alueella pääasiallinen maaperätyyppi on hiekkakangas ja alueen pääasiallinen maaperätyyppi on hiekkamoreeni sekä savi. Vuonna 2009- 2014 alueelta on hakattu talousmetsää noin 16 ha. Alueelle on laadittu 1980-luvulla ulkoilureitti, reitti reunustaa hakkuualuetta. Ulkoilureittiä ympäröi täyskasvuinen puusto. Alueella on soistumia, minkä takia osa ulkoilupolusta on pitkospuita. Alue on ollut vilkkaassa virkistyskäytössä. Vuosina 2020-21 alueelle rakennettiin hiihtolatu mikä kulkee Ridasjärventien työpaikka-alueen länsipäädystä Kolsan koululle. Suunnittelualueen koillisosat ovat peltoa sekä entistä peltoa, johon on kasvatettu talousmetsää.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.



[Opaskarttaote ja kunnan omistamat maa-alueet -karttaote © Tuusulan kunta] Suunnittelualueen rajaus on punaisella, kunnan omistamat maa-alueet on merkitty sinisellä.



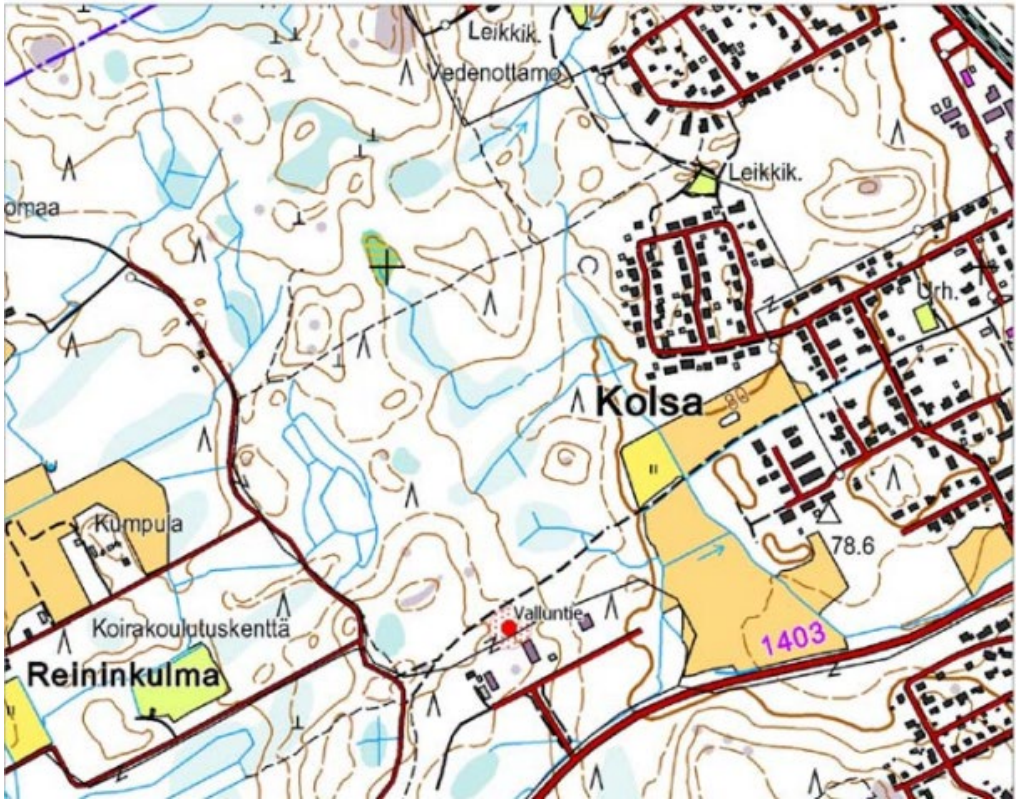
Ote kaavarekisteristä © Tuusulan kunta (16.10.2023)] Suunnittelualueen rajaus on punaisella.

Suunnittelualueen viereiset alueet ovat tulleet lainvoimaisiksi 1990-luvun puolessavälissä. Suunnittelualue on osittain asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosa on merkitty Ridasjärventien työpaikka-alueessa maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueen itä ja kaakkoisosat ovat merkitty Kolsanmetsän ja Ollkinkujan asemakaavan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä puistoalueiksi (PL). Kolsanmetsän-, Kolsan- ja Ollinkujan asemakaavat ovat rakennusmääräykseltään erillispientalojen korttelialueita. Länsi-Kolsan suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavoittamatonta.

Alueella ei ole olemassa olevaa kunnan infrastruktuuria. Suunnittelualueen halkaisee pohjois-eteläsuunnassa Päijännetunneli. Päijännetunneli on pääkaupunkiseudun veden hankinnan pääasiallinen lähde. Tunneli sijaitsee keskimäärin noin 50–70 metrin syvyydessä kalliossa. Tunneli on Pääkaupunkiseudun vesi Oy:n omistuksessa.

Vuosina 2007-2012 alueelle kaavoitettiin Ridasjärventien työpaikka-alueen laajennusta. Kaava ei kuitenkaan toteutunut sillä, Päijännetunnelin vedenlaadun varmistamiseksi suunnitellut rakenteet ja kunnallisteknisten töiden kustannusarvio oli kohonnut niin suureksi, että kaavan hyväksyminen kaavaehdotuksen mukaisena oli epätodennäköistä.

Museoviraston vuonna 2009 Tuusulan kuntaan tekemän inventointiraportin (Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi 4.–15.5.2009 Katja Vuoristo, Museovirasto, rakennushistorianosasto) mukaan kaavoitettavalla alueella sijaitsee Valluntie (1000007207) -niminen muinaisjäännös. Kiuasmaisen uunin raunioksi tulkittu jäännös sijaitsee Ridasjärventien työpaikka-alueen asemakaavan maa- ja metsätalousalueella. Raportin sijaintikartan mukaan kohde sijaitsee Valluntien katualueen pohjoispään läheisyydessä.



*Peruskarttaote kohteen sijainnista. Muinaisjäännös on rajattu punaisella [*Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi 4.–15.5.2009 Katja Vuoristo, Museovirasto, rakennushistorianosasto]

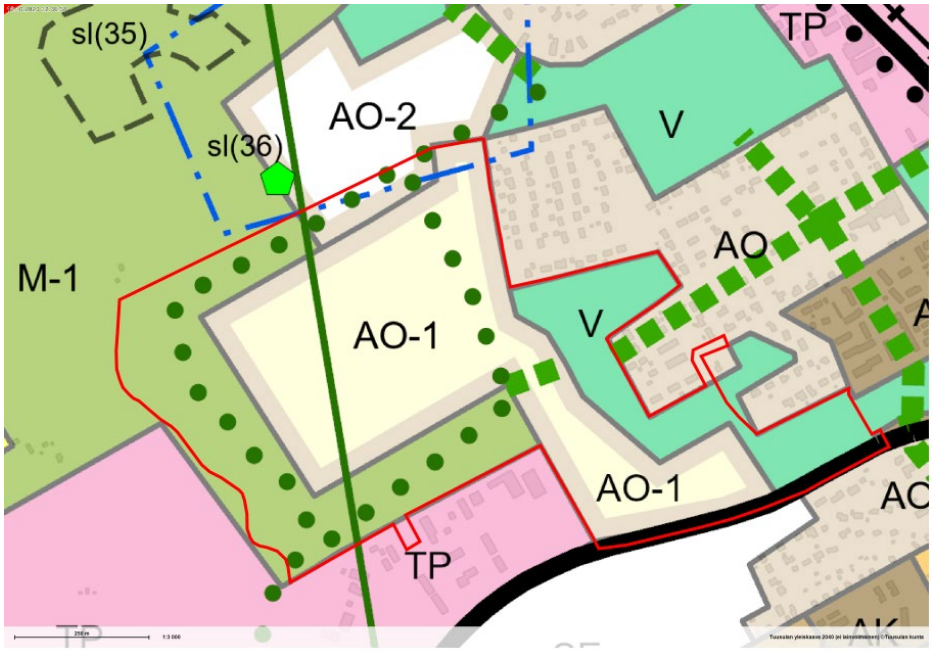
.

Aluetta koskee Jokelan osayleiskaava. Jokelan osayleiskaava on hyväksytty Tuusulan kunnan valtuustossa 13.3.2006. Suunnittelualueelle on osayleiskaavassa osoitettu palvelu- ja työpaikkatoimintoja (TP) sekä asuinpientaloaluetta (AO).



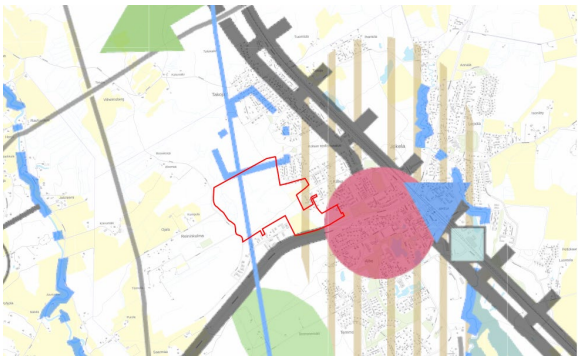
[Ote Jokelan osayleiskaavasta (voim. 2008) © Tuusulan kunta].

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaava kumoaa Jokelan osayleiskaavan Länsi-Kolsan alueelta. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu AO-1-alueeksi, eli ensimmäisessä vaiheessa rakennettavaksi osoitetuksi omakotitalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavassa suunnittelualueenalueen itäosaan on ohjattu V-merkinnällä osoitettu vyöhyke, eli lähivirkistykselle, ulkoilulle ja luonnon kokemiselle varattu virkistysalue. Alueen ulkoilureitti on myös merkitty kaavaan vihreällä pistemerkinnällä.



[Ote yleiskaava ehdotus II:sta (kkl 12.10.2022). © *Tuusulan kunta]. Kaava-alueen* rajaus on merkitty punaisella.

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty 13.3.2023. Suunnittelualue sijoittuu osittain taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle sekä kehityskäytävälle. Jokelan junayhteys yhdistävät Tuusulan pääkaupunkiseutuun, Uuteenmaahan ja Suomen muihin maakuntiin, minkä takia maakuntakaavassa on todettu, että aluetta on tärkeä kehittää. Uusimaa-kaava 2050 määrää, että taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suurin osa suunnittelualueesta sijoittuu Uusimaa-kaava 2050 kaavoittamattomalle alueelle.



Ote Maakuntakaava- ja taustakartta (16.9.2023].
Aluerajaus on merkitty punaisella.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Länsi Kolsan luontoselvitys, Faunatica, (2023)
- Päijännetunnelin suojavyöhykkeelle rakentamisen vaikutusten selvitys (2024)
- Hulevesiselvitys (2024)

Suunnittelijoiden yhteystiedot

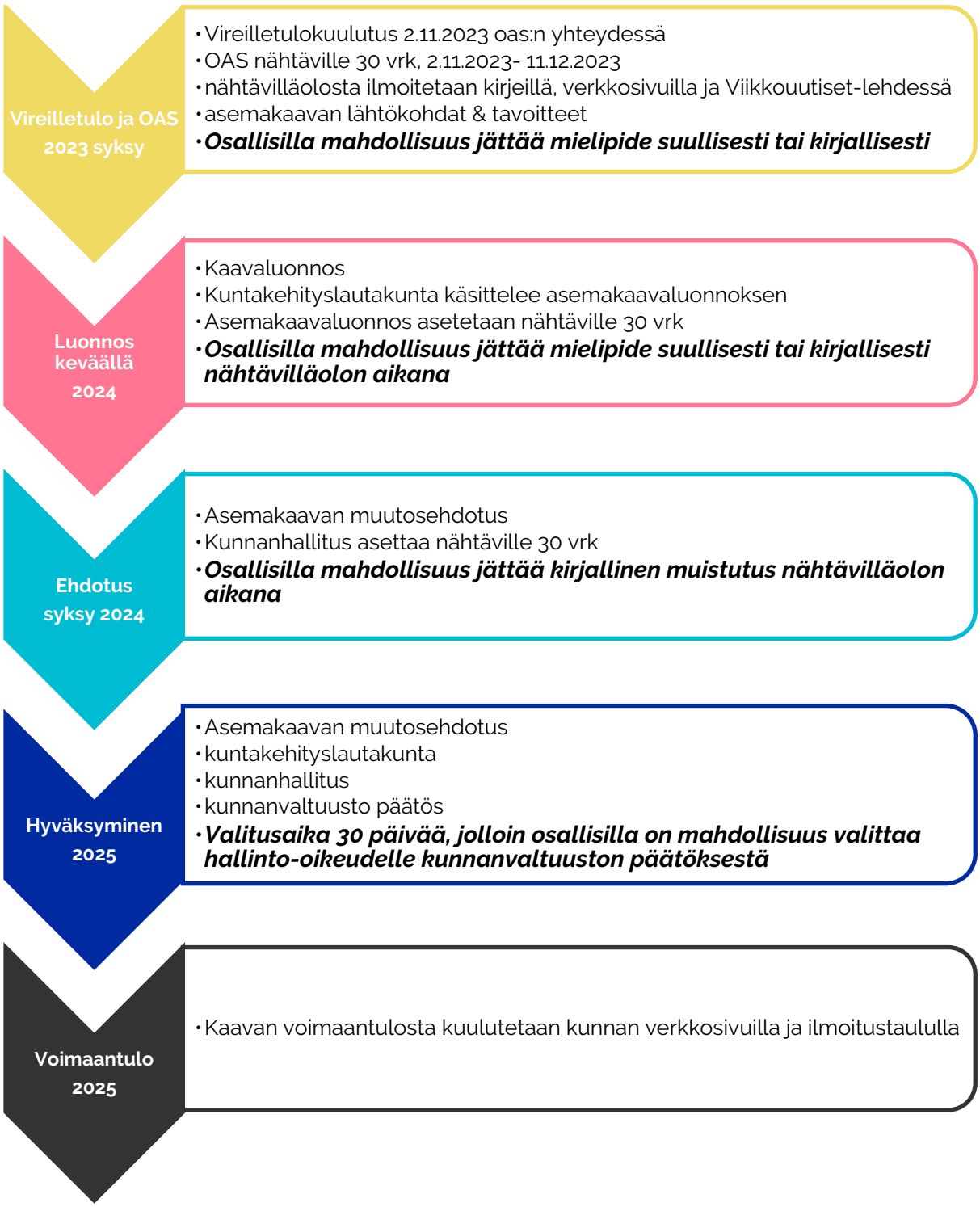
Asemakaavan valmistelu
Aamu Kurjenpuu, *nuorempi kaavasuunnittelija*, p. 040 314 3519,
aamu.kurjenpuu@tuusula.fi,
Tuusulan kunta, PL 60 (Moukarikuja 4), 04301 Tuusula

Kaavoituspäällikkö
Anne Olkkola, arkkitehti, p. 040 314 2014

Liikenne
Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3523,
taina.toivanen@tuusula.fi

Kunnallistekniikka
Suvi Honkanen, insinööri, p. 040 314 3567,
suvi.honkanen@tuusula.fi

Kaavoituksen eteneminen



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.