



KAAVATUNNUS 3618

Arkistonro

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE III

TUUSULA, 20.9.2021

Kaavaselostus koskee 20.9.2021 päivättyä asemakaavaa.



Kaavan laatija:
projektipäällikkö Petteri Puputti
p. 040 314 3515
petteri.puputti@tuusula.fi

Käsittely:

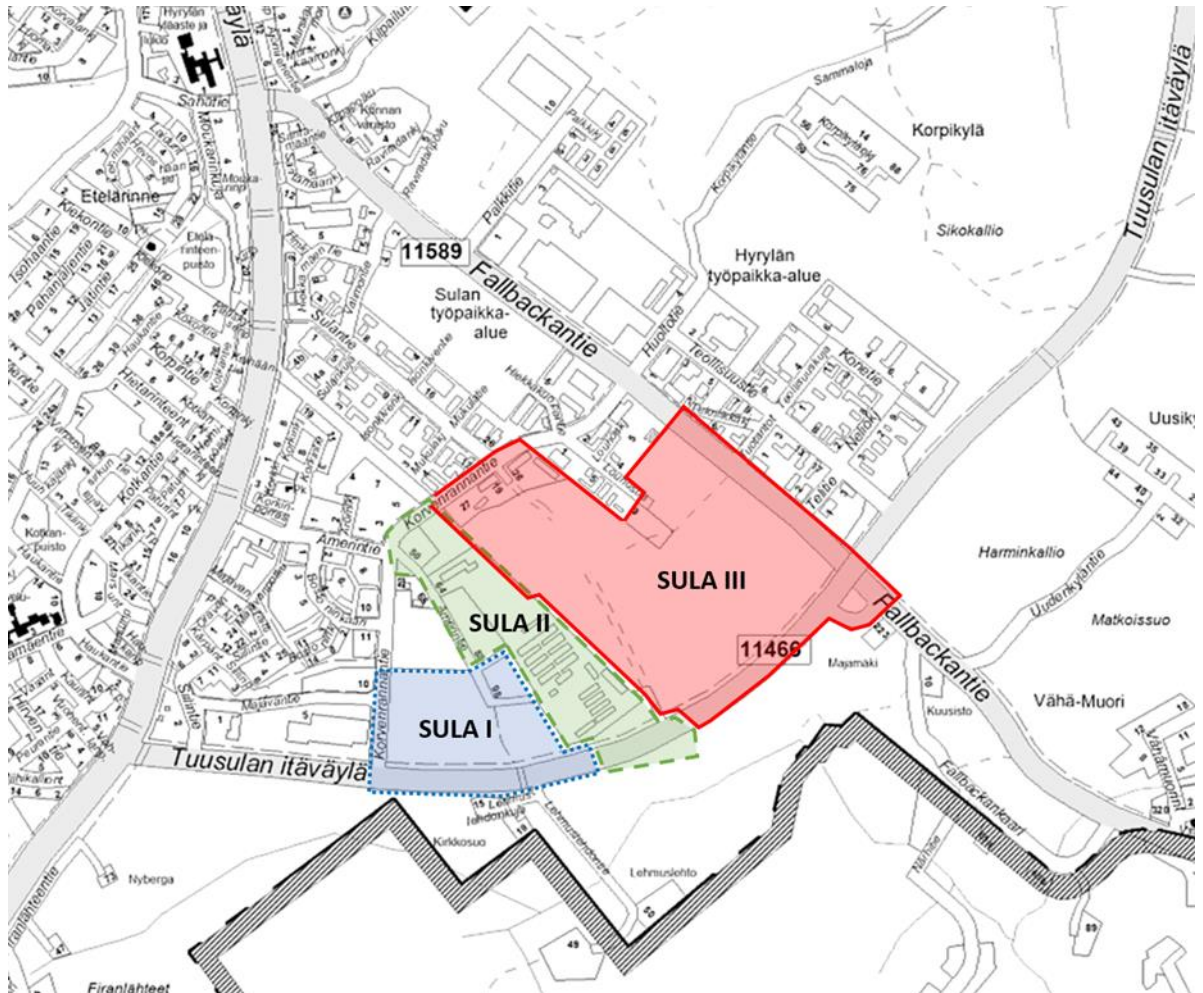
vireilletulo	11.2.2015
OAS	11.2.2015
kuntakehityslautakunta	1.3.2017
luonnos nähtävillä	16.3.-21.4.2017
kuntakehityslautakunta	20.12.2017

kunnanhallitus	20.9.2021
ehdotus nähtävillä	___.2021
kuntakehityslautakunta	___.2021
kunnanhallitus	___.2021
valtuusto	___.2021

1. PERUSTIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Hyrylän eteläpuolella, Sulan kunnan osassa, Fallbackantien, Korvenrannantien ja Tuusulan itäväylän rajaamalla alueella. Kaava-alueelta on matkaa Hyrylän keskusta noin 3 km. Alueen rajausta on esitetty tarkemmin alla olevassa kartassa.



Suunnittelualueen sijainti. Suunnittelualue on esitetty punaisella. Sulan työpaikka-alueen asemakaava on jaettu kaavan ehdotusvaiheessa osiin kolmeksi erilliseksi asemakaavaksi. Tämä osa asemakaavasta koskee suunnittelualueen itäosaa. Muut aiemmin valmistuneet asemakaavat ovat Sulan työpaikka-alue I (3613) ja Sulan työpaikka-alue II (3617).

1.2 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella Sulan työpaikka-alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena huomioiden alueen keskeinen sijainti keskustaajamarakenteen eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulan itäväylän tieympäristöä. Alueen rakentaminen täydentää tarkoituksenmukaisesti Hyrylän nykyistä yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue on nykyisellään pääosin asemakaavoittamaton.

Selostuksen sisällysluettelo

1. Perustiedot	2
1.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus.....	2
1.2 Kaavan tarkoitus.....	2
2. Tilvistelmä	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	6
3. Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	21
4.3.3 Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	23
4.5 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot.....	23
4.5.1 Vaihtoehtojen vertailu.....	23
4.6 Asemakaavan kehittäminen luonnoksesta ehdotukseksi.....	24
4.6 Tarkistettu asemakaavaehdotus	25
4.7 Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset.....	25
5. Asemakaavan kuvaus	26
5.1 Kaavan rakenne.....	26
5.1.1 Mitoitus	27
5.1.2 Kaupan ohjaus ja mitoitus	27
5.2 Aluevaraukset	29
5.2.1 Korttelialueet	29
5.2.2 Liikenne- ja katualueet	30
5.2.3 Muut alueet ja alueen osat.....	31
5.2.4 Hulevesi- ja pohjavesien suojelumääräykset	31
5.3 Asemakaavamääräykset	32
5.4 Kaavan vaikutukset	32
5.4.1 Vertailu yleiskaavaan	33
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	34
5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	36
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	36
5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	37
5.4.7 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin	38
5.4.7 Kaava- ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	39

6. Asemakaavan toteutus.....	40
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	40
6.3 Toteutuksen seuranta	40

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja vastineet niihin
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Ote Sulan osayleiskaavasta
5. Ilmakuva suunnittelualueesta
6. Maanomistus
7. Sulan alueen luontoselvitys (Enviro Oy 20.1.2015)
8. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Sito Oy 2.10.2015)
 - a. Yleissuunnitelmaraportti liitteinen
 - b. Muistio – hulevesiratkaisujen esittely Vantaan edustajille (28.5.2015)
 - c. Sulan asemakaava-alueen muutosten vaikutukset vesihuoltoon sekä hulevesien hallintaan (Sito Oy, 20.09.2019)
9. Asemakaavakartta (A4)
10. Asemakaavamerkinnot- ja määräykset
11. Asemakaavan havainnekuva
12. Pinta-alat/seurantalomake
13. Sulan alueella vireillä olevat vähittäiskaupan asemakaavahankkeet
 - a. Uudenmaan maakuntakaavan mukainen merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö ja vähittäiskaupan toiminnallinen kokonaisuus
 - b. Kaupan jakautuminen Sulan työpaikka-alueen asemakaavan eri vaiheissa
14. Asiantuntijalausunto Korvenrannan tilan kulttuurihistoriallisen arvon huomioonottamisesta kaavoituksessa (Lauri Putkonen, 17.9.2017)
15. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin

Luettelo asemakaavan muutostyön yhteydessä tehdyistä muista selvityksistä ja lausunnoista

- Kuntotutkimus/asiantuntijalausunto Korvenrannantie 27, Matti Eklund Oy, 19.9.2017
- Hulevesisuunnitelman muutostarkastelu, Sito Oy, 28.11.2017

Luettelo muista kaava-alueita koskevista selvityksistä

❖ Liikenne

- 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, maaperä, rakennettu ympäristö

- 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 viheralustrategia, luonnos
- Liito-oravaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007, Faunatica Oy
- Tuusulan yleiskaava 2040 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Anne Vähätalo, 2014

❖ Kauppa

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien aloitteesta 2015 ja alueen alustavaa suunnittelua on tehty alkuvaiheessa maanomistajien toimesta. Asemakaavoituksen lähtökohtana toimivat tuolloin Sulan osayleiskaavan kaavaehdotukset 15.4.2014 ja 22.4.2015. Suunnittelua on ohjannut Tuusulan kunnan asiantuntijoista koostuva ohjausryhmä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.2.–25.2.2015 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 10 mielipidettä. Mieli-piteet ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 2.

Sulan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi (12.1.2016) on asemakaavasta laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Kaavaluonnosvaihtoehdot olivat kuntakehityslautakunnan käsiteltävänä 1.3.2017, jonka jälkeen kaavaluonnokset asetettiin nähtäville 16.3.–21.4.2017 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksen vaihtoehtoista järjestettiin luonnoksen nähtävillä olon aikana yleisötilaisuus 4.4.2017. Kaavaluonnoksista annettiin yhteensä 12 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat liitteenä 15.

Asemakaavaehdotus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 20.12.2017. Tämän jälkeen asemakaava jäi sopimusneuvottelujen ajaksi neuvottelutauolle ja sittemmin kaava jaettiin osiin ennen kunnanhallituksen käsittelyä. Ensimmäisenä valmistelussa eteni Sulan työpaikka-alue I asemakaava (3613), jonka kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 29.4.2019 ja ehdotus asetettiin nähtäville 16.5–17.6.2019 väliseksi ajaksi. Kaava hyväksyttiin valtuustossa 11.11.2019 §146 ja se sai lainvoiman hallinto-oikeuden käsittelyn jälkeen 9.12.2020. Sulan työpaikka-alue II asemakaava ja asemakaavan muutoksen (3617) ehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 22.3.2021 § 109, jonka jälkeen kaavaehdotus oli nähtävillä 1.4.2021 – 3.5.2021 välisen ajan. Sulan työpaikka-alue II asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 31.5.2021 § 60.

Sulan työpaikka-alueen asemakaava III (3618) kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 20.9.2021. Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville __. __. – __. __. 2021 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta annettiin _ lausuntoa ja _ muistutusta. Lausunnot ja muistutukset vastineineen ovat liitteenä __.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sulan työpaikka-alue III suunnittelualue rajautuu vilkasliikenteisiin maanteihin Tuusulan itä-väylään ja Fallbackantiehen sekä Korvenrannantiehen, joka on katu. Kaava-alue on lähes kokonaan rakentamaton pohjoisia osia lukuun ottamatta. Nämä rakennetut kiinteistöt sijoittuvat Korvenrannantien varrelle. Ne muodostuvat muutamasta teollisuuskiinteistöstä sekä Korvenrannan vanhasta tilasta navettoineen ja pihapiireineen. Suunnittelualueen muilla osilla on maanviljelyskäytössä ollutta peltoa, kaadettua metsäaluetta ja mm. täyttö-maakenttänä käytettyä pusikoitunutta joutomaata. Alueella kasvaa jonkin verran nuorta puustoa, mutta rakennusten yhteydessä on myös vanhempia metsälaikkuja.

Suunnittelualueen koko on noin 54,6 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan taajaman asunto- ja teollisuusalueiden ja maaseutumaisen alueen vaihtumisvyöhykkeellä. Alueella on avoimia peltomaastoja ja vähäisesti metsäisiä maastoja. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisemaluokituksia tai -kohteita. Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan tasaisehkoa ja korkeusvaihtelut ovat pienet.

Luonnon monimuotoisuus

Luontoselvityksen (Tuusulan Sulan alueen luontoselvitys, Enviro 20.1.2015) mukaan koko Sulan työpaikka-alueen asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppisiä alueita. Alueella ei myöskään ole vesilain suojaamia luonnontilaisia pienvesiä. Aiemmin arvokkaiksi rajatuista luontokohteista (Airix ympäristö 2006) kukkatalon ja Itäväylän välissä kasvanut kuusikko on sittemmin hakattu.

Linnustoselvityksessä tavattiin yksi uhanalainen lintulaji, pohjoispään teollisuustonttien liepeillä pesivä kivitasku. Silmälläpidettäviä lintulajeja todettiin eri puolilla aluetta neljä (käenpiika, niittykirvinen, punavarvunen ja sirittäjä). Alueen perhoslajeista piennarkentäkääriäinen on silmälläpidettävä. Em. perhos- ja lintulajihavainnot ovat nyt kaavoituksen kohteena olevan osa-alueen ulkopuolella. Kasvilajistossa ei todettu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja. Kukkatalon turveaumoista aiemmin löydetty metsälitukka (Airix ympäristö 2006) on luonnonvaraisilla kasvupaikoillaan erittäin uhanalainen (EN). Laji on yleinen kasvihuonerikkaruoho. Sen mahdollisia kasvihuoneperäisiä satunnaisesiintymiä ei ole tarpeen ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon.

Uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien todetut elinalueet painottuvat ihmistoimien voimakkaasti muokkaamille paikoille (teollisuusalue, ruderaattikenttä, entiset pellot). Niitä ei ole tarpeen rajata arvokkaiksi luontokohteiksi.

Sulan ruderaatti on tärkeä mesilähde pölyttäjähyönteisille. Amerintien eteläpäässä tien länsipuolella kasvaa kookas, jo osittain kuollut raita. Puun kuollut sivuhaara on lintujen kaluama ja perhosselvityksen aikana ilmeni, että se on täynnä pieniä, pistiäisten tekemiä reikiä. Puu on ympäristöhallinnon pistiäistyöryhmän jäsenen Reima Leinosen arvion mukaan erittäin potentiaalinen uhanalaisten pistiäisten esiintymispaikka. Puuta ei ole tarkemmin tutkittu. Maastokäynnin yhteydessä kesällä 2017 on havaittu, että Amerintien varrelta on kaadettu puustoa, mukaan lukien em. raita. Raita olisi myös ollut Sulan työpaikka-alue II asemakaavan alueella.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen luoteisnurkasta hyvin pieni osa sijoittuu Hyrylä B:n vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle.

Pohjavesialueella on kaksi Amer Oy:n käytöstä poistettua vedenottamoa sekä Kukkameren (Kukkatalon) porakaivo tilalla 858-401-8-11. Kalliokynnys erottaa pohjoispuolisen Hyrylä A:n pohjavesialueen Hyrylä B:stä. Hyrylä B:n pohjavesialueella pohjaveden pinnan korkeus on noin tasolla +55...+48 (Pöyry Finland Oy 2013: Hyrylän pohjavesialue, muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentinpuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuksessa). Pinnan korkeus on alimmillaan Amerin kohdalla. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

Alueella on voimassa Amerin vedenottamoiden vesioikeudelliset päätökset (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.–1979) joiden mukaan suoja-alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- a) Alueella ei saa ulottaa soran- tai hiekanottoa yhtä metriä lähemmäksi alueen korkeinta pohjaveden pintaa.
- b) Alueelle ei saa perustaa yleisiä jätteen kaatopaikkoja.
- c) Alueelle ei saa rakentaa bensiniasemia.
- d) Alueelle ei saa rakentaa jäteveden puhdistamoa.
- e) Alueella ei saa varastoida sellaisia aineita, kuten poltto- ja voiteluaineita, fenoleja, radioaktiivisia aineita ja puunkyllästysaineita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden laadun huonontumista. Mainittu määräys ei kuitenkaan koske kiinteistöjen omaan käyttöön tarkoitettuja pienehköjä varastoja.
- f) Alueelle rakennettavat asuinkiinteistöt on asianmukaisesti viemäroitävä. Rakennettavat viemärit ja niiden saostuskaivot on tehtävä vesitiiviiksi.
- g) Alueelle rakennettavien asuinkiinteistöjen polttoöljysäiliöiden alle on rakennettava tilavuudeltaan öljysäiliötä vastaavat vesitiiviit altaat. Altaiden rakennuskustannukset tulee suoja-alueen hakijan suorittaa, ellei toisin sovita.
- h) Alueen halki mahdollisesti rakennettavan yleisen tien viemärointi sekä penkereiden ja luiskien pintarakenteet on tehtävä sellaisiksi, etteivät sadeveten liuenneet tiesuolat tai öljyjen ja polttonesteiden kuljetusautoille mahdollisesti sattuvan onnettomuuden johdosta tielle valuvat nesteet pääse suoja-alueella pohjavettä johdaviin maakerroksiin.
- i) Alueella ei saa muutoinkaan ilman riittäviä varotoimenpiteitä harjoittaa sellaista toimintaa, josta ilmeisesti saattaisi aiheutua pohjaveden pilaantumista.

Pohjaveden laatu vuoden 2005 analyysin perusteella pohjavesiputkessa GT3/05 Amerintien varrella on talousvesikäyttöä ajatellen puutteellinen. Pohjaveden alumiinipitoisuus on talousveden laatusuositusrajalla 200 µg/l. Rautapitoisuus ylittää talousveden laatusuosituksen yli kuusinkertaisesti (pitoisuus 1300 µg/l, suositus 200 µg/l) ja mangaanipitoisuus kaksi ja puolikertaisesti (pitoisuus 120 µg/l, suositus 50 µg/l). Vesi on myös hapanta, sameaa ja väriarvo on voimakkaasti koholla. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

Pohjavesialueen ulkopuolisella kaava-alueen osalla pohjaveden muodostuminen on pääosin heikkoa. Koko Sulan työpaikka-alueen kaava-alueella arvioidaan muodostuvan pohjavettä 150–200 m³/vrk. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Toiminnot ja rakennuskanta

Asemakaava-alue on pohjoisosassa sijaitsevia toimisto- ja varastotoimintoja sekä Korvenrannan vanhaa maatilaa lukuun ottamatta rakentamaton. Pillikorven seudun peltomaastot ovat osittain siirtyneet teollisuuden käyttöön varastokentiksi.

Asemakaava-alueen lähiympäristössä on taajamaan sopivaa teollisuutta, liiketoimintaa ja varastoja. Korvenrannantien ja Amerintien välissä on työpaikka- ja varastorakennuksia, joista osa on uusia. Korvenrannantien itäpäässä on niin ikään työpaikkarakennuksia. Vallitseva rakennuskorkeus asemakaavan vaikutusalueella on 1–2 kerrosta eli noin 6–10 metriä riippuen työpaikka-alueella olevien varasto-, työpaja-, versta- ja hallirakennusten toimintoista. Sulan alueelle on sijoittunut auto- ja varaosakaupan keskittymän lisäksi mm. huonekaluliikkeitä, varastoja, työpajoja ja verstaita, erikoisliikkeitä ja logistiikan toimintaa.

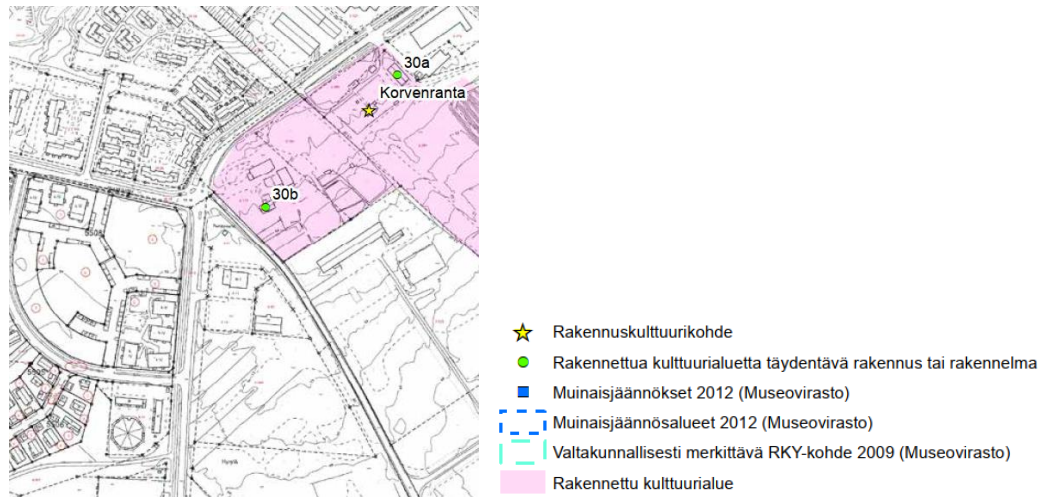
Asemakaava-alueen lähellä on jonkin verran eri ikäistä ja mittakaavaista asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijoittuvat Amerintien ja Korvenrannantien risteykseen sekä yksittäinen omakotitalo sijaitsee Tuusulan itäväylän ja Fallbackantien risteuksen tuntumassa.

Liikenne

Tuusulan Itäväylä (11466) ja Fallbackantie (11589) kuuluvat valtion maantieverkkoon ja niiden tienpitäjänä toimii Uudenmaan ELY-keskus. Korvenrannantie sekä kaava-alueen liikenneverkkoon kytkeytyvät Majavantie, Sulantie ja Tuotantotie ovat luokitukseltaan kokoojkatuja. Korvenrannantieltä suunnittelualueelle johtava Louhostie on katu. Itäväylä on tärkeä Tuusulanväylän ja Keravan suunnan välinen pääyhteys. Itäväylän jatkamisesta Järvenpääntielle (mt 145) on valmistunut vuonna 2008 yleissuunnitelma. Itäväylän parantamiseksi ja toisen ajoradan rakentamiseksi on laadittu aluevaraussuunnitelma (*Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä-Kulloontie. Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymien aluevaraussuunnitelma. 2010*). Aluevaraussuunnitelman tarkistaminen on vireillä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen pohjoisosassa sijaitsevalla Korvenrannan tilalla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Tuusulan yleiskaavaa varten laaditun rakennusinventoinnin mukaan (Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, osa 2/8, Hyrylän taajama ympäristöineen) päärakennus on varsinainen rakennuskulttuurikohde ja navetta on rakennettua kulttuurimaisemaa täydentävä rakennus. Korvenrannan tila yhdessä viereisen Korkin tilan (30b) kanssa muodostavat kokonaisuuden, joka esitetty inventoinnissa rakennettuna kulttuurialueena (2. luokka). Selvityksen mukaan kyseessä on kahden 1920-30-luvun vaihteen uudistilan muodostama kokonaisuus, joka edustaa katoavaa Hyrylän maaseutua. Korvenrannan tilan navetta (30a) on lisäksi esitetty arvoluokkaan 2 kuuluvaksi.



Ote selvityksestä: Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, osa 2/8, Hyrylän taajama ympäristöineen

Inventoinnissa Korvenrannan tilaa on kuvailtu seuraavasti: Korvenrannan tila on erotettu vuonna 1928 Ali-Jussilasta. Se sijaitsee joitakin satoja metrejä Tuusulantien itäpuolella, teollisuusalueen ja vähitellen tihenevän rivitaloasutuksen puristuksessa. Vuosina 1932-33 rakennettu asuinrakennus on poikkeuksellisen kaunis ja korkeatasoinen maanviljelysmaalarakennus. Sen on suunnitellut tamperelainen arkkitehti Ritva Liimatainen isännän ”tupakka-askin” kanteen luonnostelemien toiveiden perusteella. Osayleiskaavassa asuinrakennus on varustettu sä-merkinnällä. Myös kymmenen vuotta nuorempi sementtitiilinen navetta (30a; luokka 2) on Liimataisen piirtämä. Itse asuinrakennus on puolitoistakerroksinen hirsitalo. Jyrkähköllä satulakattolla on frontoni ja sen edessä avokuisti ja parveke. Pystyvuoratun rakennuksen ikkunat ovat varsin pieniruutuisia ja korkeita. Talo on alunperinkin ollut väriltään kellertävä, yksityiskohdat valkoisia. Talon toiseen päähän on myöhemmin rakennettu pieni vilpola. Alakerta sisältää hallin ympärille ryhmitetyt neljä huonetta. Yläkerta ei aluksi rakennettu valmiiksi.



Kuva Korvenrannan tilasta (Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, osa 2/8, Hyrylän taajama ympäristöineen)

Rakennetun kulttuuriympäristön tutkijan Lauri Putkosen asiantuntijalausunnossa *Korvenrannan tilan kulttuurihistoriallisen arvon huomioonottamisesta kaavoituksessa* (Liite 14) ei Korkin ja Korvenrannan tilojen rakennusten suojelua nähty perusteltuna. Lausunnossa on todettu mm. seuraavaa: Tämän hetkessä asussaan Korvenrannan asuinrakennusta on vaikea arvottaa poikkeuksellisen kauniiksi tai korkeatasoiseksi maanviljelysmaalarakennukseksi. Se on varsin tyypillinen aikansa klassismin muotokieltä ilmentävä rakennus. Rakennus on ehkä vuoden 1988 aikaan ollut nykyistä paremmassa kunnossa, mutta nykyisin yleiskunto vaikuttaa ainakin ulkoisesti tarkasteltuna varsin ravistuneelta. Lausunnon mukaan Korvenrannan

ympäristö ei enää aikoihin ole vastannut kuvaa maatalouden kulttuuriympäristöstä. Korvenrannan ja Korkin rakennuksilla ei ole maisemallista merkitystä eivätkä ne visuaalisesti muodosta yhtenäistä kokonaisuutta.

Tilan rakennuksista on laadittu kuntotutkimus maanomistajan toimesta. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja osa talousrakennuksista on purkukuntoisia. Selvityksen mukaan päärakennuksen peruskorjauskustannukset ovat kohtuuttomat kiinteistön arvoon nähden.

Alueella ei sijaitse muinaismuistoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen eteläpuolella Tuusulan Itäväylän vartta kulkee Carunan Sulan sähköasemaa syöttävä 110 kV suurjänniteilmajohto (Mätäkiivi-Sula). Voimalinjan rakennusrajoitusalueen leveys on yht. 36 m, eli 18 m linjan molemmin puolin ja varsinainen johtoaukea on 16 m leveä. Muuntoasema sijaitsee Fallbackantien varrella kaava-alueen rajalla. Keski- ja pienjänniteverkon sähkölinjat on osin maakaapeloitu. Jakeluverkko kulkee lähiympäristössä olemassa olevaa katuverkkoa kuten Korvenrannantietä ja Louhostietä pitkin sekä kaava-alueen länsireunan viheralueella Korvenrannantieltä Bahiweran ja Kukkatalon puutarhamyymälän pohjoisnurkalle.

Sulan asemakaava-alueen vedenjakelu liittyy Hyrylän taajaman vesijohtoverkoston kahdesta eri pisteestä. Korvenrannantien ja Amerintien risteysalueella liitytään 160M (1972) vesijohtoon ja Korvenrannantien ja Majavatien risteysalueella liitytään 225M (2007). (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue on Lden 50-55 ja 55-60 dB:n lentomeluvyöhykkeillä. Lentomelu tulee huomioida rakennettavien rakennusten ääneneristävyyksissä.

Pilaantuneet maa-alueet

Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) tietojen perusteella kaava-alueella on yksi kohde (120639), joka sijaitsee kiinteistöllä 858-401-2-272 Korvenrannantien ja Sulantien kulmassa ja jolla tiedetään olevan joko valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnyсарvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia tai toimintaa, jonka seurauksena maaperään voi päästä haitta-aineita. Rekisterin mukaan kyseessä on kemiallinen pesula.

Tilat Korvenranta 858-401-2-204, Lassenpelto RN:o 858-401-4-133 ja Lassenpelto II 858-401-4-143.

Em. tiloilla on tehty vuosien saatossa erilaisia maa-ainesten ottamiseen ja täyttämiseen liittyviä toimenpiteitä. Osa alueella tehdyistä jätetäytöistä on tehty ilman toimenpiteiden edellyttämiä lupia. Alla on Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen tekemä selvitys tehdyistä toimenpiteistä.

Historiatiedot, lähdeaineistona ympäristökeskuksen asiakirjat:

- Khall 11.9.1989 § 628 lupa maa-ainesten (turve) ottamiseen, tila Korvenranta, voimassa 31.12.1991 asti.
- Khall 19.2.1992 § 666 lupa maa-ainesten (turve) ottamiseen ja ottoalueen täyttämiseen puhtailla maa-aineksilla, tila Korvenranta, voimassa 31.12.1994 asti.
- Ympäristöpäällikön viranhaltijapäätös Uudenmaan tiepiirin jätehuoltoilmoituksen 14.11.1991 johdosta, koskee tiloja Lassenpelto RN:o 4:133, Lassenpelto II RN:o

4:143 ja Korvenranta RN:o 2:204. Päätös koskee maamassojen (20 000 m³) sijoittamista kiinteistöille. Alueet on varattu lähinnä moreenia sisältävien massojen sijoittamiseen, silmällä pitäen mahdollista myöhempää rakentamista. Massat ovat syntyneet tiealueilta välillä Riihikallio-Mäyräkorpi ja Fallbackan pt.

- Khall 19.6.1995 § 311 lupa maa-ainesten ottamiseen (turve) ja ottoalueen täyttämiseen puhtailla maa-aineksilla, tila Korvenranta, voimassa 31.12.1999 asti. Päätöksen kertoelmaosan mukaan alueelle tehtyyn täyttöön oli jo sijoitettu purkuasfalttia.
- Tuusulan ympäristöasiainkeskus 7.10.1997, tarkastuspöytäkirja. Tarkastuksessa alueella on todettu asfalttimassasta tehtyjä kasoja, jotka ovat tulleet asfaltointityömaalta. Tarkastuspöytäkirjassa on annettu seuraavat kehotukset: 1) purkujätteen sijoittaminen tilalle Korvanranta on keskeytettävä ja 2) toiminnanharjoittajan on tehtävä selvitys tilalle Korvenranta sijoitetuista rakennusjätteistä yms.
- Tuusulan ympäristöasiainkeskus 10.10.1997, tiedustelu Uudenmaan ympäristökeskukselle toiminnan lupatilanteesta ja luvanhakuvelvoitteesta.
- Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto lupatarpeesta 17.10.1997. Lausunnon mukaan maankaatopaikkatoiminta ja jätteen hyödyntäminen ovat jätelupaa edellyttäviä toimintoja.
- Kehäsora Oy 7.11.1997, tarkastuspöytäkirjassa 7.10.1997 edellytetty selvitys. Selvityksen mukaan jätetäyttöä on tilan Korvenranta lisäksi tehty tiloilla Lassenpelto RN:o 4:133 ja Lassenpelto II RN:o 4:143. Täytössä on käytetty kitkapitoisia maalaajeja, jotka ovat sisältäneet purkuasfalttia sekä tiiltä, laastia ja betonia. Selvityksen mukaan alueelle on tuotu 16 vuoden ajan Tuusulan ja lähiympäristön rakennustyömailta kantavia ylijäämämaita kuten moreenia, soraa, hiekkaa ja murskeita. Ylijäämämaiden joukossa on ollut myös purkuasfalttia. Tiilen, laastin ja betonin määrä koko täyttömäärästä on ollut selvityksen mukaan hyvin vähäistä.
- Ympä 30.6.1998 § 99 ympäristölupa betoni-, tiili-, laasti- ja asfalttijätteen käyttämiseen kenttärakenteessa, tila Korvenranta, lupa on myönnetty toistaiseksi. Lupa päätöksen mukaan kiinteistöllä oleva perussavi on hyvin pehmeää, jolloin sen päälle sijoitettavan painopenkereen tulee toimia laattamaisesti ja tämä saavutetaan kun täytössä käytetään kitkamaiden lisäksi purkujätettä noin 10 % kokonaisuudesta eli noin 1500 m³/ha. Aluetta on täytetty noin 4,5 ha ja lopputäyttö 12,4 ha täyttyy maksimissaan yksi hehtaari/vuosi.
- Tuusulan ympäristökeskuksen kehoitus 18.10.2004 toiminnan ilmoittamisesta ns. VAHTI -rekisteriin.
- Elli ja Valta Sjöblomin perikunnan ilmoitus 5.11.2004 VAHTI -rekisteriin. Uudenmaan ympäristökeskus ei ole käsitellyt ilmoitusta, koska se on tullut myöhässä.
- Tuusulan ympäristökeskuksen tarkastuspöytäkirjan 25.10.2005 mukana lausuntopyyntö SYKE:lle. Lausuntopyyntö on koskenut asfaltti-, tiili-, laasti- ja betonijätteen soveltuvuutta maanrakentamisessa sekä parhaan käyttökelpoisen tekniikan soveltamista ko. jätteiden käsittelyssä.
- SYKE:n lausunto 29.11.2005.
- Tuusulan ympäristökeskuksen kehoitus 3.4.2006. Kehotus on koskenut: 1) rakennusjätteen kenttäsijoittamisen lopettamista (ympäristölupaa koskeva toiminta) kiinteistöllä Korvenranta; ja 2) mikäli toimintaa haluttan jatkaa hakemaan ympäristöluvan muuttamista viimeistään 31.12.2006 mennessä.
- Toiminnanharjoittaja on ilmoittanut suullisesti 8.5.2006 ympäristökeskukselle, että ympäristöluvanvarainen toiminta tilalla Korvenranta loppuu.

Tehdyt selvitykset ja tarkkailut

- IPROY Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen hydrogeologinen selvitys ja tarkkailuohjelma 19.1.2000.
- IPROY Korvenrannan täyttöjen laadun vaikutus alueen rakennettavuuteen 10.2.2000.
- IPROY täyttöalueen pintavesien tarkkailu, vesinäytteet 27.10.2000
- IPROY purkubetonin hyötykäytön ympäristökelpoisuustutkimus 15.6.2006
- Perikunta, täyttöön ajettut jätteet 1999, vuosiraportti (purkuasfalttia 1000 tn, purkutiiltä 30 tn, purkulaastia 5 tn ja purkubetonia 65 tn).
- IPROY vuosiraportti 2003 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu ja täyttömäärät (purkuasfalttia 2619 tn, purkutiiltä 122 tn, purkulaastia 13 tn ja purkubetonia 855 tn).
- IPROY vuosiraportti 2004 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu ja täyttömäärät (purkuasfalttia 1760 tn, purkutiiltä 88 tn, purkulaastia 8 tn ja purkubetonia 624 tn).
- IPROY vuosiraportti 2005 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu ja täyttömäärät (purkuasfalttia 1740 tn)
- IPROY vuosiraportti 2006 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu.
- Ramboll Finland Oy vuosiraportti 2007 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu.

Raporteissa (v. 1999 ja v. 2003-2005) yhteensä tilalla Korvenranta: asfalttijätettä 7119 tn; purkutiiltä 240 tn; purkulaastia 26 tn ja purkubetonia 1544 tn (kaikki yhteensä 8929 tn). Ympäristölupapäätöksen mukaan täytettyä aluetta tilalla Korvenranta on ollut v. 1998 yhteensä 4,5 ha, jossa jätettä 1500 m³/ha, yhteensä 6750 m³/11 475 tn (tiheydellä 1,7 tn/m³). Edellä esitetyn perusteella tilalla Korvenranta olisi kenttäsiioitettua jätettä yhteensä vähintään 20 404 tn.

Jätetäyttöä on asiakirjojen mukaan tilan Korvenranta (858-401-2-204) lisäksi ainakin kiinteistöillä Lassenpelto 858-401-4-133 ja Lassenpelto II 858-401-4-143.

Fallbackantien ja Tuusulan itäväylän risteyksessä olevalla tilalla Turkistarha (858-401-4-214) on ollut turkistarhaustoimintaa, mutta toiminta on lopetettu vuosikymmeniä sitten. Alueen maaperää ei ole tarkemmin tutkittu.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa kiinteistön Turkistarha (858-401-4-214), joka sijaitsee Fallbackantien ja Tuusulan itäväylän kulmassa. Lisäksi kunta omistaa nykyisen katuverkon. Tuusulan itäväylä on valtion omistuksessa.

(liite 6: Maanomistus)

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

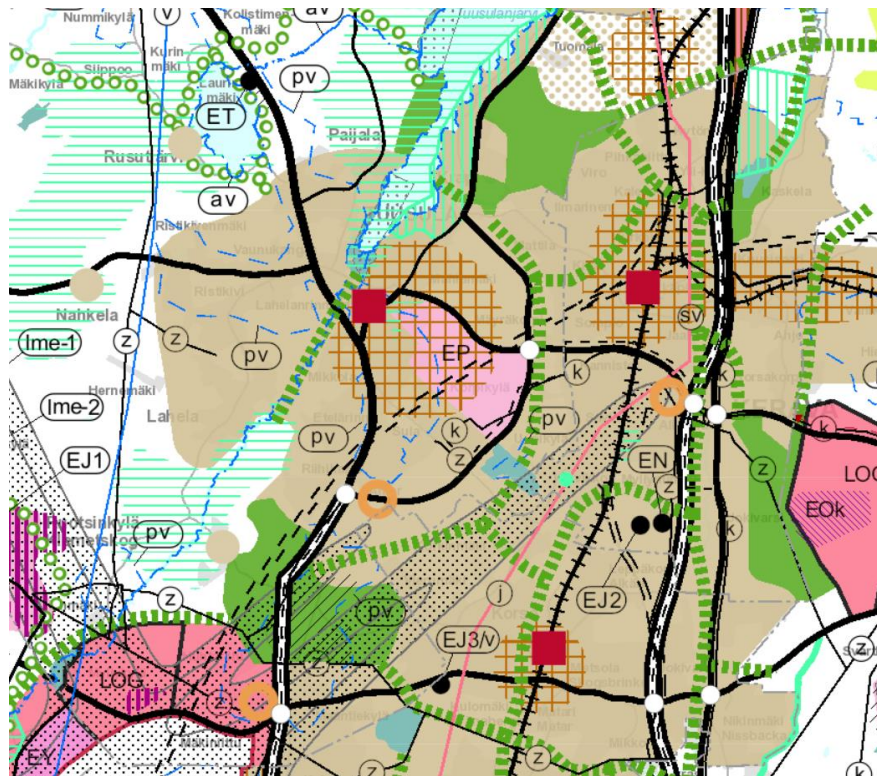
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat voimaan 1.4.2018. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Asemakaavan sisältö tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006, suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavassa on osoitettu alueen keskeiset liikenneväylät, maakaasun runkoputki (k), pohjavesialue (pv) ja voimalinjavaraus (z).



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä

Maakuntakaavan uudistaminen, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on voimassa olevan maakuntakaavan merkintöjen lisäksi osoitettu Tuusulan itäväylän varrelle merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö ja kaava-alueen pohjoisosa tiivistettäväksi alueeksi.

Kohdamerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskusta-toimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyyppinen asiointitiheys on pieni.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat Tuusulassa seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

- Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Tuusulassa 10 000 k-m²
- Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tuusulassa 5000 k-m²
- Päivittäistavarakaupan osalta koon alaraja on 2000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017. Kaavassa Sulan alueella on pohjavesimerkintä.

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020, mutta Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

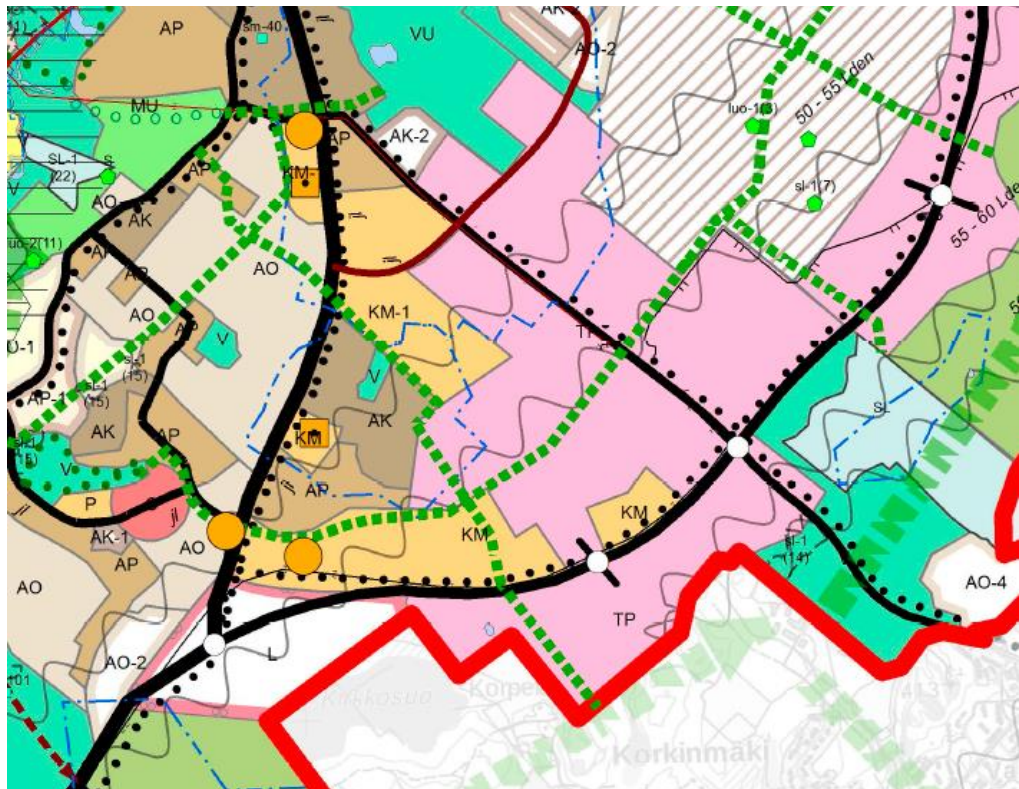
Uusimaa-kaavassa suunnittelualue on osittain taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Alueella on lisäksi *kaupan alue* kohdemerkintä.

Yleiskaava

Koko kuntaa koskeva yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen. Yleiskaavassa suunnittelualue on valtaosin työpaikka-alue (T). Fallbackantien varteen sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Rakentamisalueita jäsennoi virkistysalueverkko (VL) ja alueen poikki kulkee kunnan sisäinen ulkoilureitti. Tuusulan itäväylän ulkokehä on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulassa on meneillään koko kunnan yleiskaavan laatiminen. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan luonnos oli nähtävillä 11.8.–30.9.2014 ja kaavaehdotus 28.3.–17.5.2019. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alue (KM), muilta osin suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Alueen läpi kulkee ristiin viheryhteystarvemerkinnyt. Yleiskaavasta on tavoitteena laatia uusi kaavaehdotus vuoden 2021 aikana, mutta Sulan osayleiskaavan alue on tarkoitus jättää pois yleiskaavan kaavarajauksesta.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksesta 13.2.2019.

Sulan osayleiskaava

Alueella on voimassa Sulan osayleiskaava, joka on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Tuusulan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 7.12.2015 hyväksynyt Sulan osayleiskaavan ja osayleiskaavan on saanut lainvoiman 12.1.2016. Sulan osayleiskaava korvasi alueella aiemmin voimassa olleen Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaavan (HYLA).

Osayleiskaavatyön vaiheet

Osayleiskaavoitus käynnistyi vuonna 2007. Sulan osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 15.12.2011 – 31.1.2012 välisenä aikana. Lausuntojen ja mielipiteiden sekä muun suunnittelun pohjalta valmisteltiin osayleiskaavaehdotus (15.4.2014), joka oli nähtävillä 22.5. – 27.6.2014. Tämän jälkeen pidettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 3.11.2014, jonka jatkotoimenpiteenä laadittiin kaupan vaikutusten arviointi. Toinen osayleiskaavaehdotus (22.4.2015) pidettiin julkisesti nähtävillä 15.5. – 15.6.2015. Toisesta ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta sekä viranomaisohjauksen myötä kaavaan tehtiin vielä tarkistuksia. Kaavamääräyksiä hiottiin edelleen erityisesti kaupanohjauksen osalta KM-2, KM-3 ja TP-1-alueilla. Koska korjattuun osayleiskaavaehdotukseen tehtiin edelleen muutoksia ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn, suoritettiin vielä kohdennettu kuuleminen alueen maanomistajille, joita muutokset ensisijaisesti koskivat.

Alla on lueteltu osayleiskaavaan tehdyt muutokset ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, jotka koskevat Sulan työpaikka-alueen asemakaava-alueita:

- Koska kaupan kokonaisuus oli ristiriidassa maakuntakaavan määräysten tulkin kanssa, KM-2 –kortteleiden kaavamääräys muutettiin niin, että alueilla sallitaan uutta kaupallista kerrosalaa yhteensä 30 000 k-m². Aikaisemman kaavamääräyksen mukaan alueiden yhteenlaskettu kaupallinen kokonaisrakennusoikeus oli 100 000 k-m², josta kunnan tulkin mukaan laskettiin toteutuneeksi 51 500 k-m², uuden kerrosalan määrä siis laski noin 20 000 k-m². Kaupallisen toiminnan lisäksi alueella sallitaan ympäristöön soveltuvia työtiloja. KM-2-aluevarauksen rajausta tarkistettiin Kukkatalon kiinteistöllä.

- KM-2 –kortteleiden päivittäistavarakaupan kerrosalaa tiputettiin kahdesta uudesta 2 000 k-m²:n yksiköstä enintään kahteen uuteen 500 k-m²:n suuruiseen yksikköön.
- TP-2 –merkinnästä luovuttiin ja kaikki työpaikka-alueet merkittiin TP-1 –merkinnällä lukuun ottamatta TP-1res –aluetta.
- TP-1 ja P-4 –alueiden paikallisen kaupan ohjaaminen prosenttisuuksilla poistettiin. Kaavamääräyksiä muutettiin kaupan osalta seuraavasti: Alueilla sallitaan tuotanto- ja palvelutiloihin liittyvää vaikutukseltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.
- Tonttitehokkuussuositukset poistettiin ja ne kerrotaan ainoastaan kaava-selostuksessa.
- Lisättiin viemäriinjo pohjoisesta Tuusulan itäväylälle
- ET-korttelin rajausta tarkistettiin

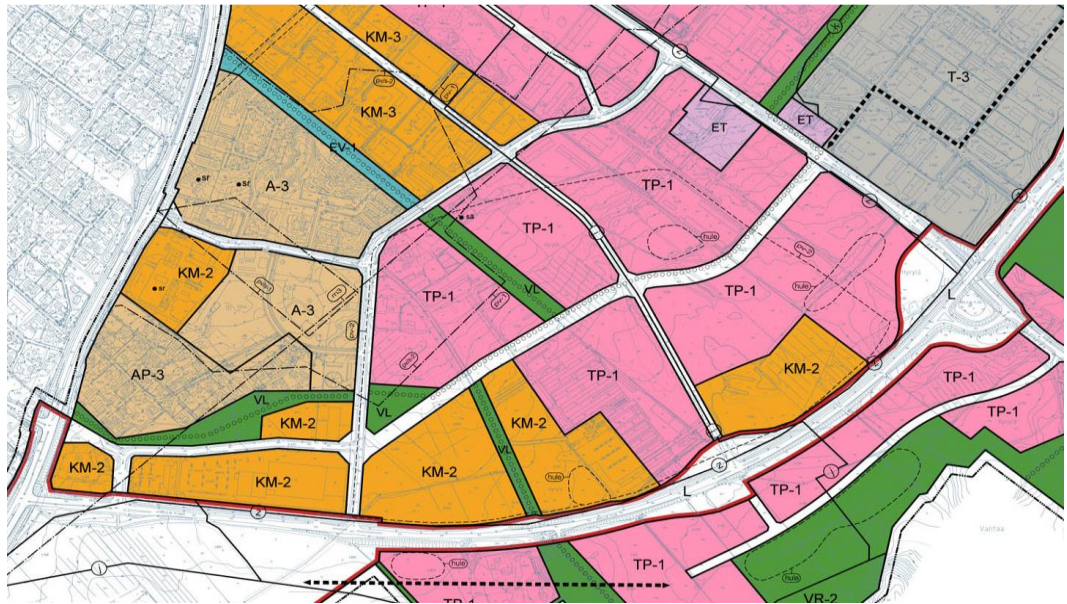
Hyväksytyssä osayleiskaavassa suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1). Alueen eteläosaan, Tuusulan itäväylän varteen, on osoitettu nauhamainen kaupallisten palvelujen alue (KM-2), jonne voidaan sijoittaa seudullisen tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa oleva myymäläkeskittymä. Fallbackantien varrella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Suunnittelualueen lävitse on osoitettu kaksiosainen pohjois-etelä suuntainen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun soveltuva lähivirkistysalue (VL), jonka pitkin 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 (pv-2), lentomeluvyöhyke (m3), ohjeelliset hulevesialtaat (wa) sekä voimansiirtolinjat (z). Sulan osayleiskaavaote sekä kaavamerkinnot ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä 4. KM-2 ja TP-1 aluevarausten kaavamääräykset on lisäksi esitetty alla:

KM-2, KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudulliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Kaupallisten palveluiden alueille voidaan asemakaavoissa yhteensä osoittaa enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Alueille sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa. Alueille voidaan sijoittaa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan laatuun.

TP-1, TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.



Ote Sulan osayleiskaavasta.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta aluetta.

Kaavamuuotos koskee katu- ja yleisen tien alueita sekä suojaviheraluetta. Korvenrannantien on asemakaavoitettu katualue, joka kuuluu seuraaviin asemakaavoihin: Sulan teollisuusalue (44) ja Korkintien alue (3198). Vastaavasti Fallbackantien yleisenä tienä kuuluu asemakaavoihin: Fallbackantie (119) ja Fallbackantien risteys (3210).

Sulan työpaikka-alue II asemakaavan (3617) itäreunassa oleva suojaviheralue (EV) on mukana laadittavassa kaavamuuotuksessa. Ko. suojaviheralue sijoittuu Sulan työpaikka-alue II ja III asemakaavojen rajalle. Kaavarajauksen tarkoituksena on yhdistää suojaviheralue yhdeksi kokonaisuudeksi mm. ajantasa-asemakaavan selkeyden vuoksi.

(liite 3: Ote ajantasa-asemakaavasta)

Rakennusjärjestys

Tuusulan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.3.2018.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Sulan työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa työpaikkojen lisääntyminen Tuusulassa ja edistää elinkeinoelämän ja kilpailukyvyn edellytyksiä.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Sulan työpaikka-alue on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2021–2025. Kunta on laatinut yhden maanomistajan kanssa yhteistyösopimuksen maankäytön periaatteista ja kustannusten jaosta vuonna 2010, joka on sittemmin purettu (valt. 26.10.2020 §408).

Asemakaavoitus on tullut vireillä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtävillä 11.2.2015 alkaen.

Maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimukset vuonna 2016 ja maankäyttösopimukset vuonna 2021.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §)

Osallisia ovat muun muassa:

- ❖ Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- ❖ Alueella toimivat yhdistykset:
 - Tuusula-seura
 - Tuusulan ympäristöyhdistys ry
 - 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 sekä muut asiantuntijatahot
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Museovirasto
 - Väylävirasto
- ❖ Tuusulan kunta
 - Hyrylän kehittämisverkosto
 - Rakennusvalvontajaosto
 - Tekninen lautakunta
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Nimistöimikunta
 - Tuusulan veden johtokunta, vesihuoltoliikelaitos
 - Vammaisneuvosto
 - Ikäihmisten neuvosto
- ❖ Muut
 - Caruna Oy
 - Auris kaasunjakelu Oy
 - Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
 - Gasum Oy
 - Tuusulan Energia Oy
 - Telia Oyj
 - Elisa Oyj

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan muutos laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62 §)

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.2.–25.2.2015 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 10 mielipidettä. Mielipiteet ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 2.

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien aloitteesta 2015 ja alueen suunnittelua on tehty alkuvaiheessa maanomistajan toimesta. Sulan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi (12.1.2016) on laadittu, osayleiskaavassa tapahtuneet muutokset huomioiden, kaksi asemakaavan luonnosvaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehdot olivat kuntakehityslautakunnan käsiteltävänä 1.3.2017, jonka jälkeen kaavaluonnokset asetettiin nähtäville 16.3.–21.4.2017 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksen vaihtoehdoista järjestettiin luonnoksen nähtävilläolon aikana yleisötilaisuus 4.4.2017. Kaavaluonnoksista annettiin yhteensä 12 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat liitteenä 15.

Asemakaavaehdotus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 20.12.2017 § 168, jonka jälkeen asemakaava jaettiin osiin.

Sulan työpaikka-alueen asemakaava III kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 20.9.2021. Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville __.__.–__.__.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta annettiin _ lausuntoa ja _ muistutusta. Lausunnot ja muistutukset vastineineen ovat liitteenä __.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen aloitus- ja valmisteluvaiheessa ei järjestetty viranomaisyhteistyötä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Asemakaava ja asemakaavan muutos eivät koske valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, eivätkä ne ole yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittäviä, joten MRL 66 § mukaisen viranomaisyhteistyön järjestäminen ei ole tarpeen, ellei joku osallisista sitä erikseen vaadi. Uudenmaan ELY-keskuksen, Uudenmaan liiton ja Tuusulan kunnan kesken on pidetty työneuvottelu kaupan ohjauksesta 18.9.2017. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta pyydetään lausunnot asemakaavan eri vaiheissa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

2. Vaihemaakuntakaava

Määritetään vaihemaakuntakaavassa osoitetun seudullinen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusalueen laajuus, kaupan laatu ja mitoitus.

Sulan osayleiskaava

1. Osayleiskaavassa on esitetty pääperiaatteet alueen maankäytöstä ja katuverkosta. Alue on osoitettu osayleiskaavassa pääosin työpaikka-alueeksi.

2. Asemakaavalla tarkennetaan osayleiskaavan mukaista kaupan ohjausta.

Osayleiskaavan loppuvaiheessa kaupanmitoitusta muutettiin niin, että KM-2 alueilla sallitaan uutta kaupallista kerrosalaa yhteensä 30 000 k-m². Aikaisemman kaavaehdotuksen mukaan alueiden yhteenlaskettu kaupallinen kokonaisrakennusoikeus oli 100 000 k-m², josta laskettiin jo toteutuneeksi asemakaavoissa 51 500 k-m². Osayleiskaavan saatua lainvoiman, KM-2 aluevarausten koko ei sen sijaan pienentynyt yhteenlasketun kaupan kerrosalan laskiessa, mikä se johti osayleiskaavassa tehokkuudeltaan alimitoitettuihin aluevarauksiin.

Asemakaavoituksessa tulee tarkentaa osayleiskaavassa osoitetun vaikutuksiltaan seudullisen kaupan kerrosalan jakautuminen. Alueella sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa, josta päivittäistavarakauppaa voi olla enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista yksikköä.

3. Asemakaava-alueen läpi tulee osoittaa pohjois-eteläsuuntaisesti kulkeva virkistysyhteys/ulkoilureitti.

4. Varataan riittävät aluevaraukset yhdyskuntateknistä huoltoa varten.

Kunnan asettamat tavoitteet

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 työpaikkatarjontaa 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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

1. Alueen pohjaveden suojele tulee taata tarvittavin toimenpitein. Paineellisen pohjaveden olemassaolo huomioidaan kaavamääräyksissä.

2. Määritetään pilaantuneiden maa-alueiden osalta tarvittavat ympäristön suojeleu koskevat kaavamääräykset

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kunnan tavoitteet

1. Huomioidaan suunnittelussa Rykmentinpuiston runkoviemärin rakentaminen.

Osallisten tavoitteet

2. Eritasoliittymän toteuttaminen Sulantien ja Tuusulan itäväylän risteykseen (tilan 858-401-2-386 oas-palaute).
3. Tilan 858-401-2-124 maanomistajan tavoitteena on saada alueelle kaavaratkaisu, joka mahdollistaa liikerakentamisen kiinteistöllä. Tavoiteltava kokonaisrakennusoikeus tilan länsiosalle on 16 00 k-m². Tavoitteesta luovuttiin kaavan ehdotusvaiheessa.
4. Tilan 858-401-2-123 maanomistajan yhtenä tärkeänä tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä nykyisin toimivan hotellin toiminnan jatkuminen.
5. Tilan 858-401-2-204 maanomistajan tavoitteena on, että alueelle osoitettava uusi liikerakentaminen jaetaan KM-kortteleihin tasan suhteessa 15 000 k-m² ja 15 000 k-m². Liikerakentamisen keskittäminen Sulantien ja Tuusulan itäväylän risteykseen, kehittää Sulantien toimintoja tien koko matkalta, myös kaava-alueen ulkopuolella. Sulantiestä kehittyy alueen pääyhteys, joka nostaa alueen vetovoimaa. Sulantien risteys on otollinen paikka huoltoasemalle ja samaan yhteyteen rakennettavalle liikerakentamiselle. Lisäksi työpaikka-alueiden kaavamääräyksiin toivotaan muuntautuvuutta.

4.5 ASEMAKAAVAN LUONNOSVAIHTOEHDOT

Asemakaavan luonnosvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelialueiden (KM-5) sallittavan vähittäiskaupan rakennusoikeuden jakautumisen osalta: VE1-vaihtoehdossa uusi vähittäiskauppa jakautuu kahdelle korttelialueelle suhteessa 20 000 k-m² + 10 000 k-m² ja VE2-vaihtoehdossa suhteessa 15 000 k-m² + 15 000 k-m². Vaihtoehtojen vähittäiskaupan korttelialueisiin rajautuvien teollisuusrakennusten korttelialueiden (TY-16) rakentamisen määrä on vastaavasti pienempi tai suurempi liikerakennusten korttelialueiden rakentamisen määrästä riippuen.

4.5.1 Vaihtoehtojen vertailu

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa edellytykset liikerakentamiselle ovat hyvät ja kaupan toiminnot on pyritty sijoittamaan niille kannalta edullisille paikoille, tärkeimpien teiden ja katujen risteysalueiden tuntumaan.

Vaihtoehto 1 noudattaa kaupan kerrosalan jakautumisessa osayleiskaavan aluevarausten mukaista pinta-alojen suhdetta, jolloin määrällisesti suurempi osa kaupallisesta toiminnasta keskittyy länteen, jo olevan kaupallisen toiminnan jatkeeksi, Kodin Terran ja Lidl:n korttelin sekä Kukkatalo väliin. Kaupan keskittäminen on kaupallisen alueen vetovoiman kannalta edullinen vaihtoehto. Sulantien risteys on sen sijaan Kukkatalon puutarhamyymälää lukuun ottamatta rakentamaton ja vaihtoehto 2 levittää kaupan rakennetta laajemmalle alueelle. Vastaavasti vaihtoehdon 2 mukainen rakentaminen voi luoda nostetta Sulantien toimijoille kaava-alueen ulkopuolella ja lisätä alueen yritysten toimintaedellytyksiä. Molempiin KM-5 kortteleihin on mahdollista sijoittaa huoltoasema, mutta alueiden sijainti ja huoltoasemien kilpailutilanne huomioon ottaen, molempien asemien toteutuminen vaikuttaa epätodennäköiseltä. Huoltoaseman rakentamisen kannalta kortteli 5522 vaikuttaa toteuttamiskelpoisemmalla vaihtoehdolta, sillä huoltoaseman vaatimat liikennejärjestelyt

ovat siinä kohtaa helpommin toteutettavissa, ja huoltoaseman näkyvyys ja saavutettavuus on itäväylän suunnasta parempi.

Vaikutusten osalta vaihtoehdot eivät eroa merkittävästi toisistaan kokonaisrakennusoikeuden ollessa vaihtoehdoittain kutakuinkin sama. Kaupan jakautumisella korttelien välillä ei ole merkitystä liikenteen kokonaismäärään, mutta liikenteen suuntautumiseen se voi vähäisesti vaikuttaa riippuen kaupan painopisteestä. Liikennevirtojen muutoksilla on liittymien toimivuuteen vain vähäistä vaikutusta. Liittymien toimivuus varmistetaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

4.6 ASEMAKAAVAN KEHITTÄMINEN LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnos vaihtoehdon 1 pohjalta.

Kuntakehityslautakunnassa 20.12.2017 hyväksytyyn asemakaavaehdotukseen on tehty mm. seuraavia tarkistuksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Suunnittelun aikana täsmennettiin kaupan jakautumista alueella. Liikerakennusten korttelialueille (KM-5) on kaavaehdotuksessa osoitettu tilaa vaativaa vähittäiskauppaa suhteessa $17\ 000\ \text{k-m}^2 + 10\ 000\ \text{k-m}^2$, lisäksi läntisempään KM-5 korttelialueeseen on liitetty toimitilarakennusten korttelialue (KTY-25), johon saa sijoittaa tuotantoon liittyvää liiketilaa korkeintaan $3000\ \text{k-m}^2$.
- Kukkatalon KMP-1 määräyksestä on poistettu liiketilojen $1000\ \text{k-m}^2$:n enimmäismäärää koskeva rajoitus ja määräyksen muotoa on muutenkin täsmennetty.
- T-15 ja TY-16 -korttelialueiden määräyksiä väljennetty mm. liikerakentamisen osalta.
- Sulantien varren T-15 -kortteli on muutettu TY-16 -kortteliksi. Kortteli nro. 5517.
- Sulan hotellin rakennusala on kasvatettu ja määräyksestä on poistettu enimmäiskerrosala.
- Katualueiden leveyksiin ja kääntöpaikkoihin on tehty vähäisiä tarkistuksia.
- Kaava-alueen rajausta on muutettu Korvenrannantie kohdalta ja kaava-alue on hieman kasvanut eteläreunasta, sillä Tuusulan itäväylän aluevaraus muutettiin vastaamaan itäväylän aluevaraussuunnitelmaa.
- Kaavaehdotuksen laatimisen aikana tarkastettiin hulevesisuunnitelmaa, jonka seurauksena suojaviheralueiden (EV-9) ja niihin liittyvien korttelialueiden rajauksia muutettiin.

4.6 TARKISTETTU ASEMAKAAVAEHDOTUS

Asemakaava on jaettu ehdotusvaiheessa osiin. Nyt kyseessä olevan asemakaavan nimi on: *Sulan työpaikka-alue III, asemakaava ja asemakaavamuutos*. Asemakaava koskee siis Sulan koko kaava-alueen itäosaa. Sulan työpaikka-alueen asemakaava III kaavaehdotuksen sisältö ei ole, kaavarajausta lukuun ottamatta, oleellisesti muuttunut kuntakehityslautakunnan 20.12.2017 § 168 hyväksymästä koko alueen kaavaehdotuksesta.

Asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavanumero on muuttunut 3535 → 3618.
- Kaava-alue on rajattu koskemaan ainoastaan itäosan kortteleita 5516-5522 (T-15, TY-16 ja KM-5 korttelialueet) sekä osaa suojaviheralueista (EV ja EV-9), katualueista ja maantien alueesta (LT). Kaavan pinta-ala on muuttunut n. 90 ha → 54,6 ha.
- Katujen nimistö on muutettu nimistötoimikunnan 8.5.2018 kokouksen mukaisesti: Majavantie -> Sulankaari, Nutriankuja -> Sulanpää, Talttahampaankuja -> Sulanpolku.
- Katualueiden rajauksiin on tullut pieniä tarkistuksia. Sulanpäätä on hieman jatkettu ja päädyn käänköpaikka aukeaa etelään.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) on muutettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-15).
- Osa KM-5 korttelialueesta on muutettu TY-16 korttelialueeksi. Liikerakentamisen määrä on säilynyt ennallaan.
- Sulankaarelta kaakkoon johtanut suojaviheralueen (EV-9-alueen) pohjoissuuntainen sakara poistettu ja tilalle on tullut ohjeellinen hulevesien johtamista varten varattu alueenosan merkintä (Oja-1).
- Korttelinnumerot päivitetty vastaamaan em. muutoksia.
- Kaava-alueen itäreunan kortteleissa rakentamisalueen rajaa on tuotu lähemmäs Fallbackantietä ja samalla pysäköintialueet (p) ovat supistuneet. Rakennusalueen raja on nyt 18 metriä voimalinjasta, kun ennen se oli 23 metriä.
- Liittymäkieltoihin ja istutettaviin alueen osiin on tehty tarkistuksia.
- Saa-3 merkinnät on muutettu saa-4 merkinnöiksi. Kaikki pilaantuneet tai epäillyt pilaantuneet kohteet on merkitty samalla merkinnällä.
- Hulevesimääräyksiin ja pohjavesien suojelumääräyksiin on tehty pieniä muutoksia, mistä johtuen merkintöjen indeksinumeroita on jouduttu tarkistamaan: hule-4 → hule-8.
- Yleisiä määräyksiä on täsmennetty koskien mm. paineellista pohjavettä, aitaamista, muuntamoiden rakentamista EV-alueille, lentokonemelumääräystä ja varastoinnin pysäköintimitoitus on muutettu (1ap/200 k-m²)
- Merkintöihin on tehty pieniä teknisiä korjauksia, kuten kirjoitusvirheiden oikaisuja.
- Kaavan liiteaineisto on päivitetty vastaamaan supistunutta kaava-aluetta.

4.7 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT TARKISTUKSET

Asemakaavaan on tehty seuraavia tarkistuksia:

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan perusrakenne koostuu teollisuus- ja varastorakennusten kortteleista, liikerakennusten korttelialueesta sekä liikenne-, katu- ja suojaviheralueista.

Kaava-alue sijoittuu vilkasliikenteisten liikenneyhteyksien varrelle: Tuusulan itäväylä, Fallbackan- ja Korvenrannantiet kiertävät kaava-alueita. Tuusulan itäväylä on osoitettu asemakaavassa kaksiajorataisena eritasoliittymän varustettuna maantienä ja sitä kehitetään osana Hyrylän itäistä ohikulkutietä. Fallbackantie muuttuu kaavaratkaisussa kaduksi. Suunnittelualueen halkaisevat ristiin kulkevat uudet kokoojakadut: itä-länsi suuntainen Sulankaari ja pohjois-etelä suuntainen Sulantie. Asemakaava avaa Sulantien jatkumaan yhtenäisenä Tuusulanväylälle asti. Vastaavasti Sulankaari jatkaa Majavantietä Hyrylän vanhalle teollisuusalueelle ja siitä Tuotantotietä pitkin edelleen aina Rykmentinportin tulevalle työpaikka-alueelle. Suunnittelualueelle rakennetaan kaksi uutta päättävää katuja: Sulanpää ja Sulanpolku. Nykyistä Louhostietä jatketaan lisäksi Sulankaarelle asti. Liittymäkiellot on osoitettu katujen risteysalueisiin tarvittavilta osin.

Uusi liikerakennusten korttelialue (KM-5) sijoittuu näkyvälle paikalle Sulantien ja Tuusulan itäväylän risteykseen. Kortteliin saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kaupan tulee olla laadultaan paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka voi perustellusta syystä sijoitua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten moottoriajoneuvojen kauppaa tai rauta- tai rakennustarvikekauppaa tai muuta näihin verrattavaa kauppaa. Kortteliin voi rakentaa lisäksi toimistotilaa, ruokala- ja kahvilatilaa sekä vähäisesti päivittäistavarakauppaa. Kaava mahdollistaa myös polttoaineen jakeluaseman ja mainospylonin rakentamisen. KM-5 korttelin rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus on enintään 500 k-m². Liikerakennusten alue on osa Tuusulan itäväylän varteen sijoitettavaa nauhamaista kaupan rakennetta.

Valtaosa kaava-alueesta muodostuu uusista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista. Näihin työpaikkakortteleihin voi sijoittaa lisäksi toimistoja sekä rajoitetusti myös toimintaan liittyviä liiketiloja. Suurin osa työpaikkakortteleista on osoitettu merkinnällä TY-16, eli teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Näihin kortteleihin voi sijoittaa ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimintoja, jotka eivät edellytä ympäristölupaa. Kaava-alueen itäreunassa, Louhoskujan ja Sulanpolun varressa, on muutamia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita kaavamerkinnällä T-15. Näissä kortteleissa ympäristölupaa edellyttävät toiminnot ovat mahdollisia.

Kaava-alueen pohjoisosassa olevan Korvenrannan tilan rakennuksilla on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, mutta niiden arvot ovat heikentyneet, eikä rakennuksia ole esitetty säilytettäväksi kaavaratkaisussa. Rakennusten huono kunto ei puolla niiden säilyttämistä ja rakennuksen asuinkäyttö olisi ristiriidassa kaavan tavoitteiden ja osin myös osayleiskaavan ohjausvaikutuksen kanssa. Teolliset toiminnot on suositeltavaa pyrkiä erottamaan asumisesta. Kaavaratkaisussa asutuksen ja työpaikka-alueen rajaavana tekijänä toimii Korvenrannantien.

Kaavakartalla on osoitettu kaavaratkaisun kannalta tarpeelliset suojaviheralueet. Korttelin 5516 länsireuna rajautuu koko matkaltaan suojaviheralueeseen (EV), jonka tarkoituksena on jäsenellä isompaa korttelikokonaisuutta. Viheralue toimii suoja-alueena läheiselle itsepalveluhotellille ja se osaltaan myös turvaa pohjaveden muodostumista. Suojaviheralueen läpi voidaan johtaa erilaisia kunnallistekniikan edellyttämiä putkilinjoja (merkitty kaavaan rasiiteena) sekä sähkö- ja tietoliikenteen johtoja. Viheralueen läpi on mahdollista toteuttaa myös Sulan osayleiskaavan mukainen kevyen liikenteen yhteys. Kaava-alueen itäosassa oleva suojaviheralue (EV-9) tarvitaan ensisijaisesti sadevesien johtamiseen ja viivytykseen

sekä kunnallistekniikan putkivarauksia, kuten runkoviemäriä varten. Pohjoisesta tulevat sadevedet johdetaan ojassa korttelin 5521 läpi. Ojan tilavaraus on merkitty ohjeellisena, mutta ojan toteutuksen tarve on sitova. Ojan sijainti ja profiili ratkaistaan myöhemmin tarkemmassa suunnittelussa.

Istutettavat alueenosat reunustavat kortteleiden katujen ja maanteiden vastaisia reunoja. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee myös istuttaa tai säilyttää luonnontilaisina. Lastaus- ja ulkovarastointialueet tulee suojata yleisten alueiden suuntaa aidalla, istutuksilla tai muulla näkösuojalla. Liikerakennusten korttelialueella pysäköintialueet tulee lisäksi jäsennellä puu- tai pensasistutuksin. Määräyksillä halutaan kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen. Seinänaltaan vähintään 30 % avoimet katokset voi toteuttaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % rakennuspaikalle osoitetusta rakennusoikeudesta. Ratkaisu tukee katosten rakentamista ja vähentää ulkovarastoinnin tarvetta.

Pohjavesien suojelusta on annettu erilliset määräykset aluekohtaisesti. Paineellinen pohjavesi tulee huomioida rakentamistapaa valitessa, eikä kellareita tai maanalaisia tiloja saa rakentaa alueelle. Maalämpöjärjestelmät ovat pohjavesialueella kiellettyjä. Rakennusluvan yhteydessä tulee lisäksi esittää tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on **54,6 ha**, josta korttelialuetta on n. 35,5 ha, katualuetta n. 7,3 ha, maantien aluetta n. 8,9 ha ja suojaviheraluetta n. 2,9 ha.

Liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m². Rakennusoikeus on osoitettu lukuna. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Teollisuusrakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 32,9 ha. Rakennusoikeus näissä kortteleissa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.4$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-15) kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 35 154 k-m². Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-16) kokonaisrakennusoikeus on 96 412 k-m².

Asemakaavan kokonaiskerrosala on **141 566 k-m²**. Käyttäen laskentaperiaatetta 1 työpaikka 100–200 kerrosneliometriä kohden alueelle voidaan laskennallisesti olettaa muodostuvan noin 700-1400 työpaikkaa.

Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan, eli aluetehokkuus on n. 0,26.

Kaava-alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.

5.1.2 Kaupan ohjaus ja mitoitus

Kaupan ohjauksen taustaa

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Sulan asemakaavoitusta ohjaa ensisijaisesti oikeusvaikutteinen Sulan osayleiskaava ja lisäksi Uudenmaan maakuntakaava vaihekaavoineen. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Sulan alueelle on osoitettu seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö kooltaan 100 000 k-m². Sulan osayleiskaavaa laadittaessa maakuntakaavan suuryksikkömerkintää on täsmennetty osoittamalla uudet kaupallisten palvelujen alueet Tuusulan itäväylän varrelle merkinnällä KM-2. Osayleiskaavan laadinnan aikana kunnan tulkinta kaupan lisärakentamisen määrästä poikkesi Uudenmaan maakuntaliiton ja ELY-keskuksen näkemyksestä. Viranomaisien kesken käytyjen neuvotteluiden jälkeen osayleiskaavan kaupan mitoitukseksi tarkentui lopulta 30 000 k-m² uutta kauppaa koko alueelle. Kaupalle osoitetut aluevaraukset (KM-2) kuitenkin jäivät kuitenkin hyväksytyssä osayleiskaavassa ennalleen. Osayleiskaava-

van aluevaraukset oli mitoitettu kunnan alkuperäisen tulkinnan mukaan niin, että kaupallista lisärakentamista olisi voinut sijoittaa alueelle yhteensä noin 50 000 k-m², mikä johti osayleiskaavassa osoitettujen aluevarausten alitehokkuuteen. Kaupan kerrosalan jakautuminen jäi siten ratkaistavaksi asemakaavoituksella. Kukkatalon puutarhamyymälä on huomioitu maakuntakaavan selvitysaineistossa olemassa olevaksi liiketilaksi, eikä sitä huomioida kaupan mitoituksessa uutena liikerakentamisena.

Sulan osayleiskaavassa liikerakentamista työpaikka-alueiden osalta ohjataan seuraavasti: Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 2000 (nykyisin 4000) kerrosalaneliometriä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön (MRL 71 d §). Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön ja myymäläkeskittymän määrittelyssä otetaan huomioon 16.4.2015 (ks. liite2) alkaen myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialojen myymälät. Myymäläkeskittymien vaikutukset riippuvat muun muassa ympäröivien yhdyskuntien koosta ja myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteessa samoin kuin myymäläkeskittymässä toimivan kaupan laadusta.

Sulan työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksessa (pvm. 20.12.2017) on esitetty **kaupan kokonaisratkaisu**. Sulan osayleiskaavan mukaiset kaupallisten palveluiden alueet (KM-2) on osoitettu asemakaavassa liikerakennusten korttelialueena (KM-5) ja toimitilarakennusten korttelialueena (KTY-25) ja Kukkatalon alue puutarhamyymälän korttelialueena (KMP-1). **Nämä korttelialueet muodostavat yhdessä vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallisen kokonaisuuden.**

Alueelle osoitettava osayleiskaavan mukainen uusi kauppa kerrosala (30 000 k-m²) jakautuu asemakaavoituksessa kortteleiden 5524 ja 5521 kesken osayleiskaavan KM-2 alueiden pinta-alojen suhteessa: 20 000 k-m² ja 10 000 k-m². Ensimmäiset kaksikymmentätuhatta kerrosneliometriä on osoitettu Sulan työpaikka-alue I (3613) asemakaavassa ja loput kymmenentuhatta osoitetaan nyt laadittavassa Sulan työpaikka-alue III (3618) asemakaavassa.

Vähittäiskaupan toiminnallinen kokonaisuus ja alueella vireillä olevat vähittäiskaupan asemakaavahankkeet on havainnollistettu tarkemmin selostuksen liitekartassa numero 13.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5)

Korttelialueelle voi sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle saa sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa, pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämiä varasto- ja toimistotiloja, ravintola- ja kahvilatiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja oheistiloja.

Päivittäistavarakaupan myymälätilaa saa rakennusoikeuden puitteissa sijoittaa kortteliin enintään 500 k-m².

Kortteliin voi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Kortteliin saa rakentaa mainostornin, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 30 m.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa yksi- tai monitasoisia kylmiä pysäköintilaitoksia, kattopysäköintitiloja ja teknisiä tiloja katoille.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-15)

Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä toimistotiloja. Rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Erillisiä liikerakennuksia ei sallita. Tuotantotilojen yhteydessä ja varastotiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin liittyvät noutotukut.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-16)

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Erillisiä liikerakennuksia ei sallita. Tuotantotilojen yhteydessä ja varastotiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin liittyvät noutotukut.

Korttelialueita koskevat yleiset määräykset:

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan laadukkaasti tai ne on säilytettävä luonnontilaisina.

KM-5 -korttelissa rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Mainoslaitteet tulee suunnitella yhtenäisesti jäsennellyksi osaksi julkisivua. Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- tai pensasistutuksin. Huolto- ja lastauspihat tulee suojata rakennusten ulkoasuun soveltuvalla, näkyvyyden estävällä katos-, aita- tai muulla vastaavalla rakenteella Tuusulan itäväylän suuntaan. Mikäli rakennuspaikalle sijoitetaan pitkäaikaisia tai pysyviä ulkoverastointialueita, tulee ne aidata materiaaleiltaan ja väreiltään rakennusten tyyliin sopivalla umpiaidalla. Ulkomyyntialueiden osalta aidan ei tarvitse olla umpinainen.

T-15 ja TY-16 korttelialueilla lastaukseen tai avovarastointiin käytettävät rakennuspaikan osat on rajattava vähintään 1,5 m korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista tai pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katualueeseen tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osalta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma

Rakennuspaikan pohjaveden paineellisuus ja pohjaveden pinnan korkeus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Savipeitteisellä alueella on rakentamisessa käytettävä tekniikkaa, jolla paineellisen pohjaveden purkautumista voidaan hallita ja minimoida. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja tai kellareita.

Kortteli- ja suojaviheralueille saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Seinänaltaan vähintään 30 % avoimet katokset voi toteuttaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % rakennuspaikalle osoitetusta rakennusoikeudesta.

Tieliikenne- ja lentokonemelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Liike- ja toimistotiloja rakennettaessa melutaso rakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB.

Autopaikat

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

- 1 ap / 30 k-m² vähittäistavarakaupan kerrosalaa
- 1 ap / 50 k-m² muuta liike- ja myymäläkerrosalaa
- 1 ap / 70 k-m² toimistokerrosalaa
- 1 ap / 100 k-m² teollisuus, tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa
- 1 ap / 200 k-m² varastotilojen kerrosalaa

5.2.2 Liikenne- ja katualueet

Alla on kuvattu koko Sulan työpaikka-alueen asemakaavan liikenneratkaistu, joka oli suunnittelualueena ennen kaavan jakamista osiin, eli Fallbackantien, Korvenrannantien ja Tuusulan itäväylän välinen alue, jotta asemakaavan kytkeytyminen alueelle laadittuihin suunnitelmiin kävisi selkeämmin ilmi. Kaavaratkaisun liikenneratkaistut perustuvat liitteenä olevaan kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan (Sito).

Tuusulan itäväylä on huomioitu asemakaavassa maantien alueena (LT). Muilta osin uudet ja olevat tiet on huomioitu katuvarauksina, mukaan lukien kaduksi muuttuva Fallbackantie. Itäväylän tilavarauus on laaditun aluevaraussuunnitelman mukainen, mikä on hieman laajempi kuin Sulan osayleiskaavassa esitetty aluevaraus. Aluevaraussuunnitelman päivitys on vireillä.

Aiempaan kaavaehdotukseen (20.12.2017) nähden, kaava-alueen katujen nimistö on muuttunut nimistötoimikunnan 8.5.2018 kokouksen mukaisesti:

- Majavantie -> Sulankaari
- Nutriankuja -> Sulanpää
- Talttahampaankuja -> Sulanpolku

Liikennealueista Korvenrannantie, Sulankaari ja Sulantie ovat luokitukseltaan kokoojaka- tuja. Amerinkuja, Louhostie, Sulanpää ja Sulan polku ovat tonttikatuja. Tuusulan Itäväylä kuuluu nykyisin valtion maantieverkkoon. Asemakaavassa on osoitettu liikennetarkaisujen tarvitsemat liittymäkiellot ja huomioitu risteysten tarvitsemat näkemäalueet. Nykyjärjes- telyihin verrattuna Korvenrannantien sekä Majavatien ja Sulankaaren sekä Sulantien liitty- miin lisätään suojateiden keskikorokkeet. Valo-ohjaukseen varaudutaan liittymissä Itä- väylä–Korvenrannantie, Itäväylä–Sulantie ja Fallbackantie–Majavatie.

Suunnitelmissa on esitetty lähitulevaisuuden tilanne, jossa Itäväylää ei ole vielä parannettu 2+2-kaistaiseksi eritasoliittymineen. Katualueen rajauksessa on huomioitu mahdollisen myöhemmin toteutettavan eritasoliittymän rakentamisesta aiheutuva tilantarve. Sulantien eteläpäässä tutkittiin kadun pengertäminen ja otettiin huomioon kaidelevitys, joka tarvi- taan korkealle penkereelle. Katualueen raja sijoitettiin luiskan reunaan, jotta kadun luiskat ja penkereen vaatimat pohjanvahvistukset saadaan sijoitettua katualueelle.

Tuusulanväylän ja Fallbackantien toimivat nykyisellään joukkoliikenteen reitteinä ja palve- levat sekä nykyistä työpaikka- aluetta että suunniteltua työpaikka- alueen laajennusta. Työ- paikka- alueen laajennus lisää alueen työpaikkoja ja mahdollistaa joukkoliikennepalvelun säilymisen ja tuo mahdollisuuksia vuorotarjonnan lisäämiseen. Asemakaava- alueen keskei- sen kokoojakadun, Sulankaaren, tilavarauksessa on huomioitu, että katu voi toimia jatkossa joukkoliikenteen reittinä, jolloin alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranisi entises- tään.

Alueen kevyen liikenteen perusratkaisu on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Raitit löytyvät molemmin puolin Korvenrannantietä ja Sulankaarta. Niistä Korvenrannantien etelä- ja itä- reuna, Sulankaaren pohjoisreuna ja Sulantien itäreuna ovat varauksia.

Sulan työpaikka- alueen katusuunnittelu on vireillä. Tarkemmassa suunnittelussa voi tulla muutoksia

5.2.3 Muut alueet ja alueen osat

Suojaviheralueet (EV ja EV-9)

Suojaviheralueet toimivat näkösuojina sekä alueita rajaavina ja viihtyvyyttä lisäävinä ele- mentteinä. Länsireunan suojaviheralue on myös pohjaveden muodostumisen kannalta tar- peellinen. Suojaviheralueiden kautta voidaan tarvittaessa johtaa kunnallistekniikkaa, kuten mm. EV-9 alueille tullaan rakentamaan alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Nauhamaisen viherrakenteen kautta johdetaan ja viivytetään alueen läpi nykyisellään virtaavat pintavedet sekä alueelta itsessään muodostuvat sadevedet. Suo- javiheralue- ketjun kautta johdetaan lisäksi uusi runkoviemäriinlinja. EV-9 kaavamääräykseen liittyy myös maaperän pilaantuneisuuden selvittämis- ja puhdistamisvelvoite.

5.2.4 Hulevesi- ja pohjavesien suojelumääräykset

Hulevedet (hule -5 ja hule-8)

Hulevesien hallita toteutetaan ensisijaisesti kiinteistökohtaisesti, josta sadevedet johde- taan alueelliseen järjestelmään. Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivytellä alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusti- lavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Sulankaaren pohjoispuolen kortte- leissa tontin istutusalueilta, katoilta ja muilta puhtailta alueilta kertyvät hulevedet tulee en- sisijaisesti imeyttää maaperään ja mikäli se ei ole mahdollista, tulee vedet johtaa kaava- alueen ulkopuolelle. Likaiset pintavedet johdetaan aina kaava- alueen ulkopuolelle.

Pohjavesialueet (pv/ks ja pv-38)

Pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuojavyöhyke on osoitettu rajauksella (pv/ks). Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätökset N:O 17/1970 ja 118/1979 A.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitosta tai harjoittaa toimintaa, joka vaatii ympäristöluvan tai lakiin 390/2005 perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista. Muiden kemikaalien suoja-aitaiden tulee olla ko. kemikaaleja kestäviä. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita, valmisteita tai jätteitä. Polttonestesäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle katettuun nestetiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan polttonesteen enimmäismäärä. Lastaus- ja purkualueet, ulkovarastointialueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömillä rakenteilla. Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueella ei saa suorittaa muitakaan pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Maalämpöjärjestelmät ovat kiellettyjä.

Lisäksi kaavassa on pohjaveden suojelua koskeva yleismääräys: Rakennuspaikan pohjaveden paineellisuus ja pohjaveden pinnan korkeus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Savipeitteisellä alueella on rakentamisessa käytettävä tekniikkaa, jolla paineellisen pohjaveden purkautumista voidaan hallita ja minimoida. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja tai kellareita.

Pilaantuneet maa-alueet (saa-4)

Merkinnöillä osoitetaan alueet, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Merkinnöillä on osoitettu mm. tilat, joilla on tehty jätetäyttöjä, mutta jätetäyttöjen laajuus ja tarkka sijainti ei ole tiedossa tai tilaa koskee muu epäily mahdollisesta maaperän pilaantuneisuudesta. Osa alueen jätetäytöistä voi olla hyödynnettävissä tontilla, mutta jätetäyttöjen hyödyntämisestä ei saa aiheutua ympäristöhaittaa. Alueen jätetäyttöjen rakennettavuus on selvitettävä, mikäli jätetäyttöjä ei poisteta. Jätetäyttö ja jätteen sekainen maa on poistettava rakennusten alta ja kunnallisteknisistä kaivannoista.

Korvenrannantien ja Sulantien kulmassa on kemiallinen pesula, jolla tiedetään olevan joko valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia tai toimintaa, jonka seurauksena maaperään voi päästä haitta-aineita. Kyseessä on MATTI-rekisterikohde 120639.

5.3 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kortteli- ja katualueiden toteutusta ja käyttöä ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi mm. rakennusten sijoittumista ja tarvittavaa pysäköintipaikkojen määrää. Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty selostuksen liitteenä (liite 10).

Kaava-alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointi pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ään. Pykälän mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tar-

peellisessa määrin selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavan vaikutuksia verrataan asemakaavanmuutoksen osalta tilanteeseen, jossa ympäristö olisi rakentunut täysimääräisesti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan laajennuksen osalta kaavan vaikutuksia verrataan nykytilanteeseen.

5.4.1 Vertailu yleiskaavaan

Sulan osayleiskaavassa on esitetty pääperiaatteet alueen maankäytöstä ja katuverkosta. Alue on osoitettu osayleiskaavassa pääosin työpaikka-alueeksi. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu kaupan alueet Tuusulan itäväylän varteen.

Asemakaavaratkaisulla tarkennetaan osayleiskaavaa. Kaupan määrä ja laatu sekä sijoittuminen on osoitettu yksityiskohtaisesti. Samoin työpaikkarakentamisen ohjausta on täsmennetty. Liikenneverkko noudattaa osayleiskaavan mukaista rakennetta, mutta katujen linjauksissa on huomioitu yksityiskohtaisemmin katujen vaatimat tilatarpeet ja geometria. Asemakaava on osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava-alue sijoittuu olemassa olevan työpaikka-alueen kupeeseen ja alueella on jo entuudestaan jokin verran työpaikkatoimintoja. Kaava-alue on luontainen kasvusuunta nykyiselle rakenteelle. Asemakaava täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti ja kaava mahdollistaa työpaikka-alueen laajentamisen olemassa olevaa katu- ja tieverkkoa hyödyntäen.

Tekninen huolto

Kaavan toteutumisen myötä alueen tekniset verkostot tullaan rakentamaan kokonaan uudestaan. Kunnallistekniset verkostot sijoitetaan pääasiassa rakennettavien katujen yhteyteen.

Alueen vedenjakelun toiminnan ja toimintavarmuuden lähtökohdista keskeiseksi rakenteeksi tulee muodostumaan Sulankaaren suuntaisesti rakennettava vesijohtoyhteys, joka korvaa asemakaava-alueen pohjoisosista käytöstä poistettavan vesijohtoyhteyden 160M (1972) ainakin osittain. Viemäröintiratkaisussa joudutaan huomioimaan tulevan Rykmentipuiston alueen jätevesien johtaminen tarkasteltavan asemakaava-alueen läpi, sillä Rykmentipuiston alueen vaiheittaisen toteutumisen myötä nykyisen virtausreititin välityskyky käy riittämättömäksi. Rakennettavan uuden viemäriyhteyden linjaus kulkee kaavassa osoitettujen suojaviheralueketjujen kautta Tuusulan itäväylän ali liittyen KUVES:n viemäriin jaan Vantaalla. Tuusulan teollisuusalueelta (Telintien suunnasta) tuleva nykyinen viemäri poistetaan käytöstä uuden runkoviemäriin toteutuessa. Alueellinen hulevesijärjestelmä sijoittuu myös samaiselle suojaviheralueelle uuden em. viemäriin kanssa. Huoltoyhteydet viheralueelle järjestyvät pääasiassa Sulanpolkua pitkin.

Jätevedenpumppaamoita ei yleissuunnittelun mukaan tarvita. Jätevesiviemäri ja hulevesilinjat alittavat Tuusulan Itäväylän kahdessa eri kohdassa. Nykyisen alituksen lisäksi joudutaan toteuttamaan uusi alitus Fallbackantien ja Sulantien välille.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Korvenrannantien ja Fallbackantien katualueilla maakaasuputki. Kadun ja tonttien rakennustöiden yhteydessä on huomioitava em. maakaasun vaatimat suojaetäisyydet. Jos kaivuutyötä joudutaan tekemään lähempänä kuin 5 m maakaasuputkistosta, on työlle saatava kaivulupa. Putkiston käyttäjä näyttää putken

tarkan sijainnin. Suunniteltaessa rakennusten rakentamista 20 m lähemmäksi maakaasu-putkistoa, on otettava yhteys putkiston käyttäjään.

110 kV:n voimajohdon vaatimat suojaetäisyydet (8 m + 10 m suuntaansa) tulee huomioida katujen ja rakennusten rakennustöiden yhteydessä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

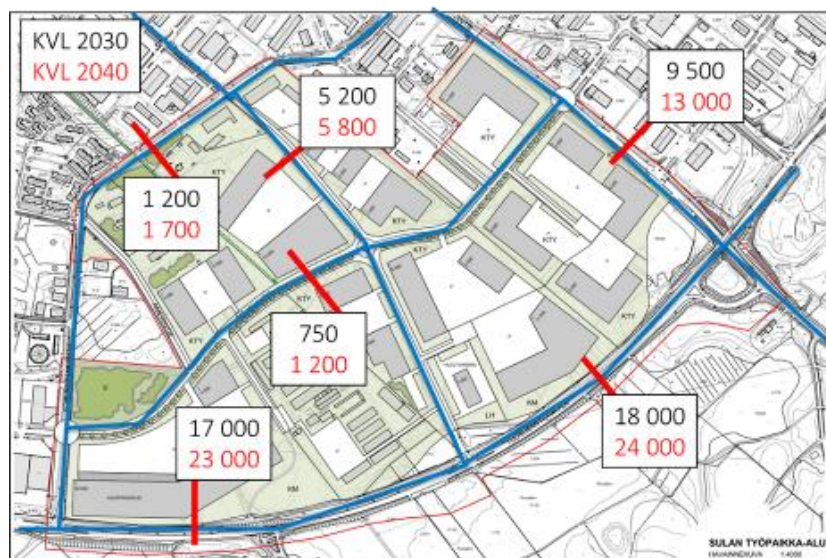
Häiriölle herkkien alueiden läheisyyteen, kuten asutuksen ja kaupallisten toimintojen tuntumaan sekä pohjavesialueelle on sijoitettu ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikka-/teollisuustoimintoja. Raskaampaa teollisuutta voi tulla ainoastaan lähemmäs Fallbackantien vartta kauas asutuksesta.

Asemakaavan toteuttaminen edesauttaa osaltaan alueen maaperän puhdistamista. Asemakaavamääräykset velvoittavat selvittämään maaperän pilaantuneisuuden ennen rakentamista sekä ryhtymistä tarvittaviin toimenpiteisiin maaperän puhdistamiseksi.

Kaava-alue sijaitsee vain hyvin pieneltä osin pohjaveden muodostumisalueella ja pohjavesialueen suoja-alueella. Pohjaveden läheisyydestä johtuen kellareiden ja maanalaisten tilojen rakentaminen on kielletty. Pohjavesialueella ei sallita maalämpöjärjestelmiä. Mahdollinen paineellinen pohjavesi pitää huomioida rakentamisessa. Lisäksi pohjaveden suojelusta ja sadevesien johtamisesta on annettu yksityiskohtaiset määräykset. Em. seikat huomioiden pohjaveden pilaantumisen tai muodostumisen vähenemisriskiä voidaan pitää alhaisena.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikennevaikutukset on arvioitu Sulan koko asemakaavan alueelta. Tuusulan alueen suuret maankäyttöhankkeet ja liikenneverkon muutokset tuottavat Tuusulan alueen katu- ja tieliikenteelle merkittävän liikennemäärien kasvun toteutuessaan ennustevuoteen 2040 mennessä. Sulan alueen liikennetuotos ei merkittävästi kasvata Itäväylän tai Tuusulanväylän liikennemääriä: kaava-alueen liikennetuotos on maltillinen verrattuna ympäröivän liikenneverkon muuhun liikenteen kasvuun. Kuitenkin Itäväylän liikennemäärien kasvaessa Sulan alueen liittymissä alkaa esiintyä jonoutumista ja viivytystä, jotka aiheuttavat liittymissä parannustoimenpiteitä.



Liikenne-ennuste 2030 ja 2040 (ajon/vrk).

Sulantien jatkaminen Tuusulan Itäväylälle muuttaa liikenteen suuntautumista alueen katuliikenteessä nykyisestä ja Sulantien rooli keskeisimpänä kokoojakatuna vahvistuu. Asema-

kaava-alueen uusi kokoojakatu, Sulankaari, toimii alueen sisäisenä itä-länsisuuntaisena kokoojakatuna. Myös Korvenrannantie säilyy tärkeänä kokoojakatuna, mutta sen merkitys alueen sisääntuloväylänä pienenee nykyisestä. Alustavassa katusuunnitelmassa kokoojakatuille on suunniteltu kevyen liikenteen väylät katujen molemmille puolille ja suojatiet on esitetty saarekkeellisina liikenneympäristön rauhoittamiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Asemakaavaehdotuksessa katualueiden tilavaraukset on laadittu niin, että alustavan katusuunnitelman mukaiset ratkaisut on mahdollista toteuttaa.

Vaikutukset Tuusulan Itäväylän toimivuuteen

Asemakaavatyön yhteydessä laadituissa liikenteen toimivuustarkasteluissa on tarkasteltu suunnittelualueen kytkeytymistä ympäröivään katu- ja tieverkkoon sekä tarvittavia liittymien parantamistoimenpiteitä. Alueen vaiheittainen toteutuminen turvaa liikenteen toimivuuden ilman suuria toimenpiteitä. Liikenne-ennusteiden mukaan vuoteen 2030 mennessä Sulantien ja Tuusulan Itäväylän sekä Teollisuustien ja Tuusulan Itäväylän liittymät edellyttävät valo-ohjauksen toteuttamista liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Vuoteen 2040 mennessä edellisten lisäksi myös Korvenrannantien ja Tuusulan Itäväylän liittymässä liikennemäärän kasvu edellyttää liittymän toteuttamista valo-ohjattuna. Liikenneselvityksen mukaan asemakaava-alueen liikenteen kokonaistuotos on noin 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ajoneuvoliikenne jakautuu tasaisesti Tuusulanväylän, Fallbackantien ja Tuusulan Itäväylän suuntiin. Liikenne-ennusteen ja liikenteen toimivuustarkasteluiden perusteella asemakaava-alueen tuottama liikenteen lisääntyminen ei merkittävästi kasvata Tuusulan Itäväylän liikennemääriä eikä yleiseen liikenteen kasvuun ja läpiajoliikenteen lisääntymiseen suhteutettuna aiheuta paineita Tuusulan Itäväylän toisen ajoradan rakentamisen toteuttamiseen aiemmin.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Tuusulan itäväylä ja Fallbackantien toimivat nykyisellään joukkoliikenteen reitteinä ja palvelevat sekä nykyistä työpaikka-aluetta että suunniteltua työpaikka-alueen laajennusta. Työpaikka-alueen laajennus lisää alueen työpaikkoja ja mahdollistaa joukkoliikennepalvelun säilymisen ja tuo mahdollisuuksia vuorotarjonnan lisäämiseen. Asemakaava-alueen keskeisen kokoojakadun (Sulankaaren) tilavarauksessa on huomioitu, että katu voi toimia jatkossa joukkoliikenteen reittinä, jolloin alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranisi entisestään.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Alueen tiivistymisen myötä syntyy lisää liikennettä. Alueen uusi katuverkko ohjaa liikennettä suoraan Fallbackantielle sekä Fallbackantien ja Korvenrannantien kautta Tuusulan itäväylälle ja Tuusulanväylälle. Myös Sulantien merkitys korostuu jatkossa Tuusulanväylän ja kaava-alueen välisessä liikenteessä. Jalankulun ja pyöräilyn väylästä laajenee ja täydentyy kaava-alueen katujen toteutuksen yhteydessä. Nykyverkolla uuteen erilliseen jalankulun ja pyöräilyn väylään varaudutaan Korvenrannantien ajoradan itä-etelä puolella. Katuliittymiä varaudutaan toteuttamaan normaalien tasoliittymäjärjestelyjen lisäksi kiertoliittymänä (Sulankaari/Sulantie), korotettuna liittymäalueena (Sulantie/Korvenrannantie) sekä kanavoidulla ja liikennevalo-ohjatulla liittymäjärjestelyllä (Fallbackantie/Sulankaari/Tuotantotie).

Alueen katuverkko on suunniteltu palvelemaan teollisuustoimintaan liittyvää raskasta liikennettä ja liikenneverkko on mitoitettu sen mukaisesti. Sisäisellä liikenneverkolla nopeusrajoitukseksi suunnitellaan 40 km/h:ssa. Myös Korvenrannantien nopeusrajoitus kaavailaan laskettavaksi 40 km/h:ssa. Rakennettavien katujen tilavaraukset mahdollistavat erilliset jalankulku- ja pyöräilyväylät ja kokoojakatuille rakennetaan erilliset keskisaarekkeet suojaiteiden yhteyteen. Aikaisemmissa selvityksissä on ehdotettu Fallbackantien nopeusra-

joituksen alentamista 50 km/h:ssa liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa kyseisen valtion tien tilavaraus tehtiin nykyisen nopeuden ja siten laajemman tilavaruksen mukaisesti. Päätös mahdollisesta nopeuden alentamisesta tehdään jatkosuunnittelussa. Sulantien ja Tuusulan itäväylän liittymän tilavaraus on tehty eritasoliittymän tilatarpeen mukaan. Liittymän toteutustapaa ja toteutusajankohtaa ratkotaan jatkosuunnittelussa. Kaavalliset edellytykset alueen liikennejärjestelyjen toteuttamiseen liikenneturvallisuuden kannalta laadukkaina voi arvioida hyviksi.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luonnonoloihin

Asemakaava muuttaa alueen nykyiset luonnonolot kokonaisvaltaisesti. Alueella ei kuitenkaan sijaitse luontoarvojen tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita.

Vaikutukset vesitalouteen

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella vain pieneltä osin. Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä pohjavesivaikutuksia. Tutkimuksissa ja rakentamisessa on huomioitava mahdollinen paineellinen pohjavesi Tuusulan itäväylän varrella. Mikäli paineellista pohjavettä havaitaan tutkimuksissa, tulee tutkimusreiät tukkia veden purkautumisen ehkäisemiseksi. Tällä alueella pohjanvahvistustyöt on suunniteltava huolellisesti ja vältettävä saven alapinnan alapuolelle ulottuvia rakenteita. Kellareiden rakentaminen on alueella kielletty. Maa- lämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Asemakaava-alueella muodostuvat hulevedet virtaavat pääpurkureittiä pitkin Tuusulan itäväylän alittavan rummun välityksellä etelään. Vastaanottava vesistö on Vantaan puolella sijaitseva Rekolanoja. Asemakaava-alue toimii myös läpikulkureittinä kaava-alueen yläpuolisille valuma-alueille. Hulevesien hallinta asemakaava-alueella perustuu kiinteistökohtaisiin ja keskitettyihin, yleisillä alueilla sijaitseviin hulevesien hallintaratkaisuihin. Kiinteistökohtaisilla hulevesien hallintaratkaisuihin pyritään minimoimaan hulevesiverkostoon johdettavien hulevesien määrä sekä hidastamaan hulevesien purkautumisnopeutta mm. käyttämällä vettä läpäiseviä tai vettä varastoivia pintarakenteita sekä minimoimalla kovien vettä läpäisemättömien pintojen määrä. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Alueellinen hulevesijärjestelmä suunnitellaan siten, että se koostuu avouomista, hulevesiviemäreistä sekä virtaamia tasaavista ja puhdistavista viivytysrakenteista. Viivytysrakenteet toteutetaan asemakaava-alueen itäosan suojaviheralueilla. Niiden sijainti noudattelee viitteellisesti nykyistä ojaverkostoa, joka toimii osana alueellista hulevesijärjestelmää.

Hulevesisuunnitelman mukaan alueella muodostuvat hulevedet voidaan käsitellä kokonaisuudessaan, mutta alueen ulkopuolelta tulevia virtaamia ei voida käsitellä aivan kokonaan. Koska kovien pintojen määrä kasvaa, ei virtaama tule säilymään rakentamisen myötä ennallaan. Arvioitu hulevesien hallinnan tarve perustuu siihen, että huippuvirtaamia leikataan noin 75 % kymmenen vuoden toistuvuudella laskettuna. Toimenpiteet tulevat parantamaan hulevesien käsittelyä nykytilanteeseen nähden.

Kiinteistöiltä edellytettävä hulevesien viivytyskapasiteetti sidotaan läpäisemättömän pinnan määrään siten, että jokaista 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohti on 1,0 m³ viivytyskapasiteettia.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset palvelutarjontaan

Vähittäiskauppa ja valtaosa alueen palveluista keskittyy liikerakentamisen korttelialueelle (KM-5). Kaupalliset palvelut koostuvat pääasiassa seudullisesta, ei keskustahakuisesta ja

paljon tilaa vaativasta erikoistavarakaupasta. Kaupan alueelle voi sijoittua vähäisesti päivittäistavarakauppaa sekä huoltoasema-, ravintola- ja kahvilapalveluita. Alueen toteuttaminen ei heikennä Hyrylän keskustan kehittämismahdollisuuksia, mutta piristää alueellista palvelutarjontaa. Työpaikkakortteleihin syntyvät uudet palvelut ovat oletettavasti tyyppisiä teollisuusalueen palveluita, joita voidaan sijoittaa monitoimihalleihin, kuten esimerkiksi korjaamo- ja katsastuspalveluita. Rakennuksiin on lisäksi mahdollista sijoittaa vähäisesti toimintoihin liittyviä liike- ja näyttelytiloja, esimerkiksi korjaamon varaosamyyntiä. Alueelle voi sijoittua myös tukkukauppaa tai muuta B2B -kauppaa.

Vaikutukset virkistykseen

Alue ei ole nykyisellään virkistyskäytössä, eikä kaavaratkaisulla lisätä alueen virkistysmahdollisuuksia. Asemakaavaratkaisussa on turvattu alueen läpi kulkevat kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Alueella ei nykyisellään ole erityisiä maisema-arvoja, mutta asemakaava-alueen toteuttaminen vaikuttaa merkittävästi alueen maisemakuvaan, kun rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Laajat avoimet näkymät Tuusulan itävälän suunnasta sulkeutuvat ja rakentaminen liittyy alueen voimakkaammin osaksi Hyrylän taajamaa. Sulan nykyisiltä työpaikka-alueilta tultaessa muutoksen kontrasti ei ole niin voimakas, kun asemakaavoittamalla ikään kuin jatketaan nykyistä teollista rakennetta.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Korvenrannan tila sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan, Sulan vanhan työpaikka-alueen rajamaastoon. Yleiskaavaa varten laaditun rakennusinventoinnin mukaan Korvenrannan päärakennuksella ja navettarakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja yhdessä läheisen Korkin tilan kanssa. Korkin tila ei kuulu kaava-alueeseen. Selvityksen mukaan kyseinen kokonaisuus edustaa katoavaa Hyrylän maaseutua. Sulan osayleiskaavassa tilan päärakennus on esitetty arvokkaana rakennuksena, joka tulee pyrkiä säilyttämään, mutta alue on muutoin osoitettu muuttuvan kokonaan työpaikka-alueeksi. Myöhemmin erikseen laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön tutkijan asiantuntijalausunnossa (Lauri Putkonen 17.9.2017) on todettu, että em. alueen ympäristö ei kuitenkaan ole enää aikoihin vastannut kuvaa maatalouden kulttuuriympäristöstä, mikä heikentää Korkin ja Korvenrannan tilojen muodostaman kokonaisuuden arvoa. Lausunnon mukaan rakennuksilla ei katsota olevan erityistä maisemallista merkitystä, joten niiden arvot jäisivät lähinnä paikallisiksi, eikä rakennusten suojelulle nähty siten olevan perusteita. Kuntotutkimuksen mukaan Korvenrannan tilan rakennusten yleiskunto on huono, eikä niiden korjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa.

Kaavaratkaisussa rakennuksia ei ole esitetty suojeltaviksi, joten jäljellä olevat kulttuurihistorialliset arvot tulevat katoamaan tai ainakin heikkenemään merkittävästi työpaikkarakentamisen myötä, vaikka asemakaavoitus ei itsessään velvoita purkamaan rakennuksia tai estä niiden korjaamista tai hyödyntämistä työpaikka- tai asumistarkoituksessa. Hirsirakenteisena tilan päärakennus on mahdollista siirtää muualle, mikäli hankkeelle löytyy toteuttaja.

Koska kulttuurihistorialliset arvot muodostuvat kokonaisuudesta, eikä vain yksittäisistä rakennuksista, rikkoutuvat ne väistämät alueen kokonaisvaltaisen muutoksen myötä. Viereinen Korkin tila on jo asemakaavoitettu työpaikkakäyttöön ja tilaa ympäröivät rakentamat-

tomat alueet ovat niin ikään muuttumassa työpaikkarakentamiseen. Näin ollen rakennuksen suojeleminen johtaisi siihen, että huonokuntoinen maatila jäisi yksinään teollisen rakentamisen ympäröimäksi, mikä ei ratkaisuna ole enää omiaan luomaan oikeaa mielikuvaa tuusulalaisesta perinteisestä maataloudesta. Rakennusten arvojen säilyttäminen käytännössä edellyttäisi laajojen alueiden jättämistä rakentamisen ulkopuolelle, mikä ei tämän kaavarajauksen puitteissa ole edes mahdollista. Vaihtoehtoisesti suojeleminen edellyttäisi alueen osoittamista muuhun käyttöön, mikä taas olisi ristiriidassa alueen käyttötavoitteiden ja osaltaan myös osayleiskaavan tavoitteiden kanssa.

5.4.7 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

Alueelle asemakaavoitettava liikerakennuskortteli täydentää Tuusulan itäväylää mukailevaa nauhamaista kaupan rakennetta. Sen muodostava alueella jo olevat kaupan toimijat (Lidl, Kodin Terra ja Kukkatalo) sekä Sulan työpaikka-alue I, II ja III asemakaavojen kaupan korttelialueet (KM-5, KTY-25 ja KMP-1). Nämä em. alueet muodostavat yhdessä vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallisen kokonaisuuden. Sulan työpaikka-alueen uusissa asemakaavoissa alueelle osoitetaan lisää seudullisesti merkittävää kauppaa yhteensä 30 000 k-m², josta 10 000 k-m² sijoittuu nyt kyseessä olevalle kaava-alueelle (KM-5 korttelialue).

Päivittäistavarakauppaa voi liikerakentamisen korttelissa olla enintään 500 k-m². Päivittäistavarakauppa voi jakautua korttelin sisällä pienempiin yksiköihin. Kauppaa on määrällisesti niin vähäisesti, että se on luonteeltaan vain muuta kaupallista konseptia tukevaa liiketoimintaa. Kaava mahdollistaa myös polttoaineen jakeluaseman rakentamisen, mikä on alueen sijainti ja liikenneyhteydet huomioiden luontevaa.

Muu asemakaavan työpaikka-alueille sijoitettava kauppa on vaikutuksiltaan paikallista, eikä sitä lasketa mukaan vähittäiskaupan suuryksikköön.

Asemakaavassa osoitettu kaupan ratkaisu on osayleiskaavan ja maakuntakaavan ohjausvaikutuksen mukainen ja näissä yleispiirteisissä kaavoissa kaupan rakenteen seudulliset vaikutuksen on jo arvioitu. Alueen toteutumisella ei katsota olevan erityisiä vaikutuksia Focus-alueen tai lähikuntien keskusten tai Hyrylän keskustan kehitykselle.

Alueen sijainti on hyvä, sillä asemakaava-alue sijaitsee kiinni Tuusulan keskustan yhdyskuntarakenne- ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueelle voi sijoittua kaupallisia toimintoja, jotka eivät pysty hakeutumaan keskustatoimintojen alueelle niiden vaatiman tilatarpeen vuoksi. Sulan kaava-alueelle sijoittuvan tilaa vaativan kaupan voidaan katsoa täydentävän Hyrylän palvelutarjontaa. Asemakaava tukee alueen kaupallista kehittymistä ja vahvistaa alueen roolia tilaa vaativan kaupan sijoittumispaikkana, viemättä kuitenkaan ostopotentialia ja kehittymisedellytyksiä Tuusulan keskustasta. Lisäksi Tuusulan väestön- ja ostovoiman kasvun myötä vähittäiskaupan toimintaedellytykset kunnassa paranevat.

Palveluverkkoselvitys

Tuusulan kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Sulan alueen vahvuuksia kaupan kehittämisen näkökulmasta ovat erityisesti sijainti Keski-Uudenmaan ja Tuusulan kaupan rakenteessa, hyvä liikenteellinen sijainti sekä saavutettavuus ja näkyvyys. Tilaa vaativa erikoiskauppa hakee asiakkaansa laajalta alueelta ja asiakkaalle tärkeää on hyvä sijainti ja saavutettavuus sekä ennen kaikkea monipuolinen tarjonta ja valintamahdollisuudet. Riittävän monipuolinen ja houkutteleva tarjonta on mahdollinen vain riittävän kokoisissa myymälöissä ja myymäläkeskityksissä. Kaupan toimintojen sijoittumista Sulan alueelle puoltaa myös alueen väljyys, joka mahdollistaa suurten myymälöiden sijoittumisen.

Sulan alue soveltuu sijoittumispaikaksi kaikille paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoille. Näitä ovat esimerkiksi maatalouskauppa, rakennustarvikekauppa, rengaskauppa ja raskaiden koneiden, kuten maansiirtokoneiden kauppa soveltuvat toimintojensa luonteen

vuoksi Sulaan (suuret piha-alueet, raskaallekin kalustolle sopivat ajoyhteydet, ei erityistä hyötyä keskustan läheisyydestä).

Selvityksen mukaan Sulaan soveltuu luontevasti myös joidenkin keskustahakuisen erikoiskaupan toimialojen myymälöitä kuten mattojen, sähkötarvikkeiden sekä kumi- ja muovituotteiden kauppaa. Yksittäisten pienten erikoiskaupan myymälöiden sijoittaminen keskustan ulkopuolelle ei pääsääntöisesti haittaa keskustan palveluja ja niiden kehittämistä. Sulaan voisi periaatteessa sijoittua myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä (ns. halpalahjeja) sekä niiden tyyppisiä myymälöitä, jotka eivät sovi keskustaan. Tällaisia ovat esimerkiksi sisustustavaratalot, joiden tuotevalikoima painottuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan, mutta joissa myydään myös muun erikoiskaupan tuotteita.

Palveluverkkoselvityksen mukaan Hyrylään on mahdollista sijoittaa pieniä alle 500 k-m²:n päivittäistavarakaupan myymälöitä kaikissa kehittämisspoluissa, ilman Hyrylän keskustaluheen kehittymisen vaarantumista. Yksiköt voivat sijoittua väestömäärältään kehittyville alueille, esimerkiksi Sulan alueelle.

Liikerakentaminen työpaikka-alueilla

Asemakaavamääräyksillä tarkennetaan osayleiskaavan työpaikka-alueita koskevaa kaavamääräystä. Työpaikka-alueille sijoitettavat liiketilat ovat vaikutuksiltaan paikallisia ja luonteeltaan hajanaisia, eikä niitä voida laskea osaksi vähittäiskaupan myymäläkeskittymää.

Teollisuusrakennusten korttelialueella liiketilojen tulee liittyä tuotantoon, kuten korjaamoiden varaosamyynntiin tai liiketila voi olla myös pieni myymälä leipomon yhteydessä. Tuotantoon liittyvän myynnin asiointitiheys on tyyppillisesti pieni. Kortteleihin ei voi sijoittaa päivittäistavarakauppaa, eikä keskustahakuista erikoiskauppaa. Kaupallinen toiminta tulee olemaan monilta osin samantapaista kuin ympäröivillä työpaikka-alueilla nykyisellään.

Alue tulee toteutumaan pääasiassa tuotanto- tai varastotiloina, sillä erillisiä liikerakennuksia ei sallita. Liiketilain 20 %:n osuus rakennettavasta kerrosalasta on selkeästi pääkäyttötarkoitukselle alisteinen. Liikerakentaminen työpaikka-alueella tulee siten koostumaan pienimuotoista yksiköistä, jotka jakautuvat laajalle alueelle ja useaan eri rakennukseen. Laajalle sirotellut liiketilat eivät muodosta yhdessä seudullista vetovoimaa tai muuta selkeää agglomeraatioetua, joka olisi verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön tai myymäläkeskittymään. Teollisuuskortteleihin sijoittuvan kaupan ei näin ollen voida katsoa liittyvän toiminnallisesti alueella olevaan vähittäiskaupan suuryksikköön.

5.4.7 Kaava- ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaava tukee kunnan tavoitetta lisätä yritystoiminnalle soveltuvia alueita ja näin kohentaa kunnan kilpailukykyä sekä nostaa työpaikkaomavaraisuutta. Kerrosalaan suhteutettuna alueelle voisi, kaavan toteutuessa täysimääräisenä, muodostua arviolta noin 700-1400 työpaikkaa.

Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten on vuoden 2017 laskelmassa arvioitu olevan Sulan työpaikka-alueen itäosan osalta karkeasti noin 5,2 M€. Heikko maaperä kaavan eteläosassa kasvattaa rakentamisen kustannuksia. Rakentamisen kustannusarvio päivitetään jo käynnissä olevan Sulan työpaikka-alueen kunnallistekniikan rakennussuunnittelun yhteydessä, joten uuden kustannusarvion laatimista ei katsottu tässä yhteydessä tarpeelliseksi. Maanhankintakulut alueella olivat noin 0,35 M€. Kunnalle syntyy asemakaavasta maankäyttösopimuskorvauksia noin 5 M€ ja tontinmyyntituloja korttelista 5520 arviolta 1,1 M€. Sulan työpaikka-alue III asemakaavan osalta kaavatalous jää arvion perusteella noin 0,6 M€ positiiviseksi.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavaan liittyy havainnekuva. (liite 9: Asemakaavan havainnekuva)

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.