



KAAVATUNNUS 3617

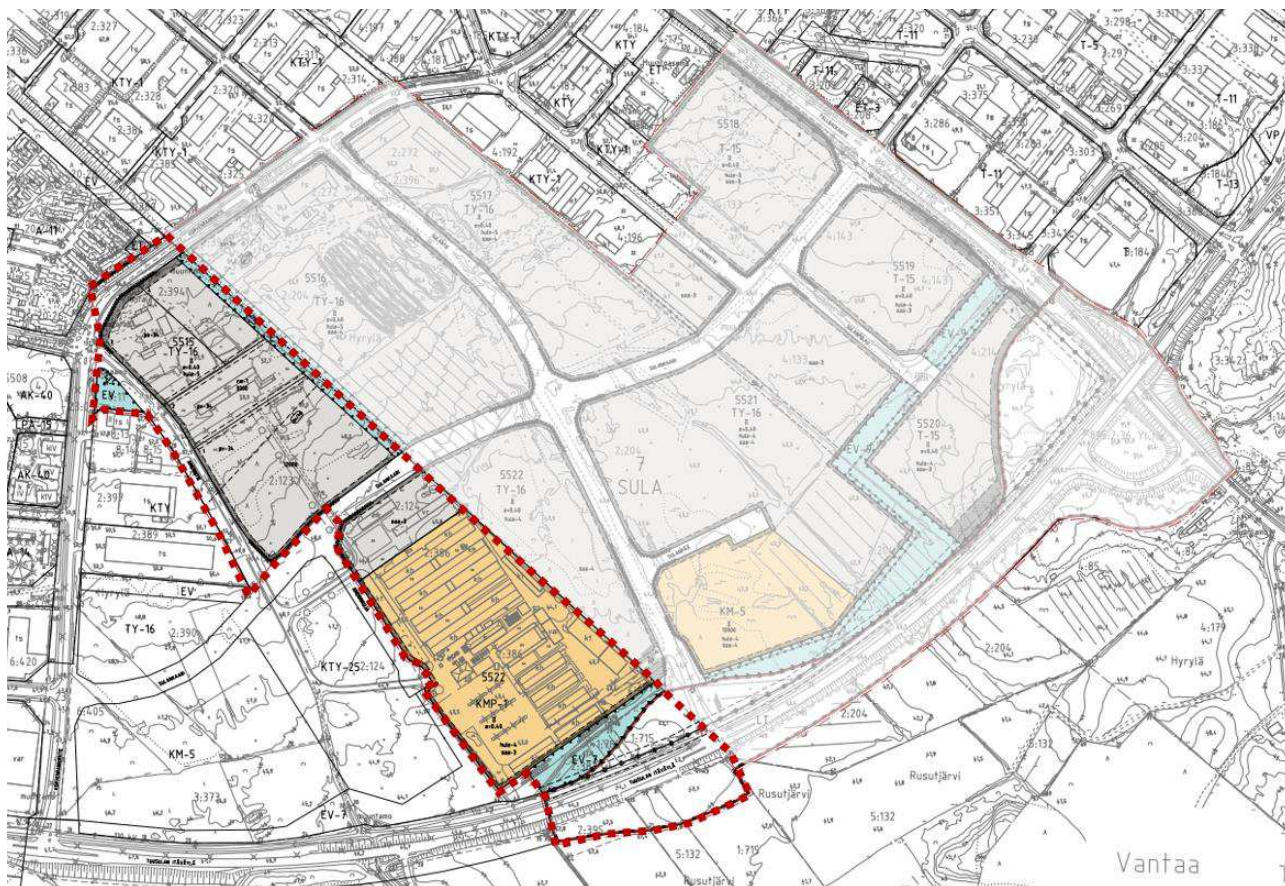
Arkistonro

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE II

TUUSULA, 22.3.2021

Kaavaselostus koskee 22.3.2021 päivättyä asemakaavaehdotusta.



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

käsittely:

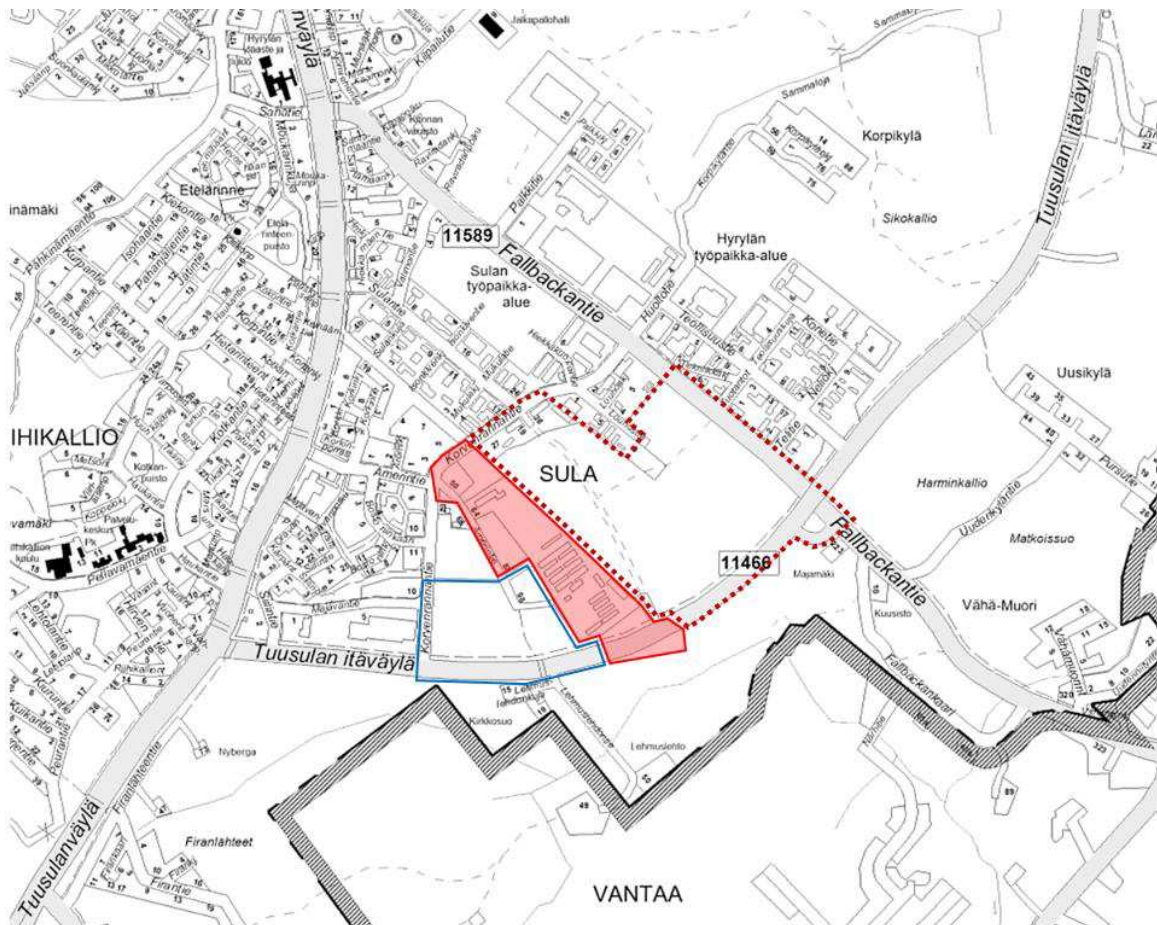
vireilletulo	11.2.2015	kunnanhallitus	22.3.2021
OAS	11.2.2015	ehdotus nähtävillä	___..2021
kuntakehityslautakunta	1.3.2017	kuntakehityslautakunta	___..2021
luonnos nähtävillä	16.3.-21.4.2017	kunnanhallitus	___..2021
kuntakehityslautakunta	20.12.2017	valtuusto	___..2021

1. PERUSTIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Hyrylän eteläpuolella Korvenrannantien ja Tuusulan itäväylän välissä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Korvenrannantiehen, lännestä Amerintiehen ja jo asemakaavoitettuihin Korvenrannantien varren työpaikkatontteihin, idässä yksityisen maanomistajan maihin ja etelässä Tuusulan itäväylään. Kaava-alueelta Hyrylän keskusta on matkaa noin 3 km.

Sulan työpaikka-alueen asemakaava on jaettu kaavan ehdotusvaiheessa osiin. Tämä osa asemakaavasta koskee suunnittelualueen keskiosaa. Länsiosaan sijoittuva Sulan työpaikka-alue I asemakaava sain lainvoiman vuonna 2020. Loppuosa asemakaavasta muodostaa tästä erillisen Sulan työpaikka-alue III asemakaavan.



Suunnittelualueen sijainti. Suunnittelualue on esitetty punaisella. Jäljelle jäävä suunnittelualue (Sulan työpaikka-alue III) on esitetty punaisella katkoviivalla ja jo lainvoimainen asemakaava (Sulan työpaikka-alue I) sinisellä viivalla.

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 rajausta	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.....	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	19
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet	20
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	21
4.5 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot	21
4.5.1 Vaihtoehtojen vertailu	21
4.6 Asemakaavan kehittäminen luonnoksesta ehdotukseksi	22
4.6 Tarkistettu asemakaavaehdotus	23
4.7 Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset	24
5. Asemakaavan kuvaus	25
5.1 Kaavan rakenne	25
5.1.1 Mitoitus.....	26
5.1.2 Kauppa.....	26
5.2 Aluevaraukset.....	27
5.2.1 Korttelialueet	27
5.2.2 Liikenne- ja katualueet.....	28
5.2.3 Muut alueet ja alueen osat	29
5.2.4 Hulevesi- ja pohjavesien suojelumääräykset	29
5.3 Asemakaavamääräykset	30
5.4 Kaavan vaikutukset	30
5.4.1 Vertailu yleiskaavaan.....	30
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	31
5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	33
5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	33
5.4.7 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin	34
5.4.7 Kaava- ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	35
6. Asemakaavan toteutus	36
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3 Toteutuksen seuranta.....	36

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 liitteineen
 - b. Muistio – hulevesiratkaisujen esittely Vantaan edustajille (28.5.2015)
 - c. Hulevesisuunnitelman muutostarkastelu (28.11.2017)
9. Asemakaavaehdotus (A3)
10. Asemakaavamerkinnot- ja määräykset
11. Asemakaavan havainnekuva (A3)
12. Pinta-alat/seurantalomake
13. Sulan alueella vireillä olevat vähittäiskaupan asemakaavahankkeet
14. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin
- ~~15. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin~~

Luettelo asemakaavan muutostyön yhteydessä tehdyistä selvityksistä

- Asiantuntijalausunto Tuusulassa Korvenrannantie 27:ssä sijaitsevan Korvenrannan tilan kulttuurihistoriallisen arvon huomioonottamisesta kaavoituksessa, Lauri Putkonen, 17.9.2017
- Kuntotutkimus/asiantuntijalausunto Korvenrannantie 27, Matti Eklund Oy, 19.9.2017
- Tuusulan Sulan alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Sito Oy, 2015
- Hulevesisuunnitelman muutostarkastelu, Sito Oy, 2017

Luettelo muista kaava-alueita koskevista selvityksistä

❖ Liikenne

- Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys, Linea Konsultit, 2007
- Sulan alueen liittymäselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014
- Tuusulan itäväylän aluevarausuunnitelma välillä Tuusulanväylä – Kulloontie, Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymän aluevarausuunnitelma, 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

- Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen osayleiskaavan itäisen osan luonto- ja maisemaselvitys, Air-ix Ympäristö Oy 2006
- Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus, Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat ry. Apus, 2007
- Hyrylän pohjavesialue: muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmenttipuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuessa, Pöyry Finland Oy, 2013
- Sulan osayleiskaava, hulevesien yleispiirteinen hallintasuunnitelma
- Tuusulan viheraluestrategia, luonnos
- Liito-oravaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007, Faunatica Oy

❖ 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. Mielenpitoet 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 17 lausuntoa ja mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat liitteenä 14.

Asemakaavaehdotus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 20.12.2017. Tämän jälkeen asemakaava jäi sopimusneuvottelujen ajaksi neuvottelutauolle ja sittemmin kaava jaettiin osiin ennen hallituksen käsittelyä. Ensimmäisenä valmistelussa eteni Sulan työpaikka-alueen asemakaava I, jonka kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 29.4.2019 ja sen kaavaehdotus asetettiin nähtäville 16.5–17.6.2019 väliseksi ajaksi. Kaava hyväksyttiin valtuustossa 11.11.2019 ja kaava sai lainvoiman 9.12.2020. Seuraavana etenemisvuorossa on Sulan työpaikka-alueen asemakaava II, eli nyt kyseessä oleva kaava-alue, jonka kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa ____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 sijoittuu akselimaisena alueena Tuusulan kunnan Hyrylän kuntakeskuksen eteläpuolelle, Tuusulan itäväylän ja Korvenrannantien väliin. Suunnittelualueeseen kuuluvat mm. Sulan hotelli, Bahiwer Oy:n omistamat toimitila- ja varastorakennukset, Kukkatalon puutarhamyymälä sekä vanha maatila Korvenrannantien ja Amerintien kulmassa. Muilta osin alue on rakentamaton. Suunnittelualueen koko on noin 17,3 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan taajaman asunto- ja teollisuusalueiden ja maaseutumaisen alueen vaihtumisvyöhykkeellä. Alueella on avoimia peltomaastoja ja metsäisiä maastoja. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita 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. 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, punavarpunen 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 pölyttäjähönteisille. 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 pistiäistyyryryhmän 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.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen pohjoisosa, karkeasti rajattuna alue Sulan hotellista pohjoiseen, sijoittuu Hyrylä B:n vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, josta Korkin tila on pohjaveden muodostumisalueella. 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 toteutuessa). 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 jätteiden kaatopaikkoja.
- c) Alueelle ei saa rakentaa bensini asemia.
- 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 viemäroitava. 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

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee Pirilän Kukkatalon puutarhamyymälä kasvihuoneineen ja varastoineen sekä muine tukitoimintoineen. Myymäläalue jo on melko tiiviisti rakennettu. Heti Kukkatalon pohjoispuolella ovat Bahiweran Oy:n toimistorakennus, jossa on myös asuintilaa sekä varistorakennus. Kaava-alueen keskiosassa toimii itsepalvelumajoitusta tarjoava Sulan hotelli. Korvenrannantien ja Amerintien kulmassa on asuinkäytössä oleva vanha maatila.

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

Asemakaava-alueen lähellä on eri ikäistä ja mittakaavaista asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijoittuvat Amerintien ja Korvenrannantien risteykseen. Aromikujalla rakennuskanta muodostuu rivitaloista, kun Bostoninkaarella uudehkoista kerrostaloista.

Liikenne

Tuusulan Itäväylä (11466) ja Fallbackantie (11589) kuuluvat valtion maantieverkkoon ja niiden tienpitäjänä toimii Uudenmaan Ely-keskus. Korvenrannantie sekä kaava-alueen liikenneverkkoon kytkeytyvät Majavantie ja Sulantie ovat luokitukseltaan kokoojaketjuja. Kukkatalolle luoteesta johtava ja suunnittelualueen halki kulkeva Amerintie on yksityistie. 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 sijaitsee Korkin tila, joilla on paikallista arvoa. Tuusulan yleiskaavaa varten laaditussa rakennusinventoinnissa Korkin tilan päärakennus (kuuluu tilaan 858-401-2-119) on inventoinnissa esitetty arvoluokkaan 3 kuuluvaksi. Päärakennus on hirsirakenteinen, alkujaan lautaverhoiltu maalaistalo, jota on jatkettu siipirakennuksella. Rakennus on tyypillinen 1920-luvun uudistilan maalaistalo. Korkin tila yhdessä läheisen Korvenrannan tilan kanssa muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka esitetty inventoinnissa rakennettuna kulttuurialueena (2. luokka). Lauri Putkosen asiantuntijalausunnossa 17.9.2017 (Korvenrannan tilan kulttuurihistoriallisen arvon huomioonottamisesta kaavoituksessa) ei Korkin ja Korvenrannan tilojen rakennusten suojelua nähty perusteltuna.

Korkintilalle on tehty maastokäynti yhdessä maankuntamuseon kanssa 15.3.2017. Rakennukset ovat huonokuntoisia

Alueella ei sijaitse muinaismuistoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen eteläpuolella Tuusulan Itäväylän vartta kulkee Fortumin Sulan sähköasemaa syöttävä 110 kV voimajohto (Mätäkivi-Sula). Carunan sähkölinjat on kaapeloitu. Niistä toinen kulkee etelässä Tuusulan itäväylän vartta, josta linja kääntyy pohjoiseen Amerintietä mukaillen. Linja syöttää lähialueen rakennuksia. Toinen linja kääntyy Korvenrannantieltä etelään ja kulkee kaava-alueen itäreunalla.

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)

Kukkatalolla on oma vedenottamo, joka sijaitsee suunnittelualueen luoteisreunassa tilalla 858-401-8-11. Vedenottamolta vesijohto kulkee rasiitteena (Y2002-16033 ja 000-2006-K39194) tilojen 858-401-2-123 ja 858-401-2-124 kautta kasvihuoneille.

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-alueen kiinteistöillä tiedetään olevan joko valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia tai toimintaa, jonka seurauksena maaperään voi päästä haitta-aineita. Kiinteistöjen RN:ot 858-401-2-386 ja 858-401-2-124 (mukaan lukien määräala 858-401-2-272-M1) maaperän tila suositellaan tarkastettavaksi maankäytön muuttuessa nykyisestä. Kiinteistöjen RN:ot 858-401-2-386 ja 858-401-2-124 alueella toimii nykyisin kauppapuu-tarha. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

Kiinteistöillä RN:ot 858-401-2-389, 858-401-2-390, 858-401-6-405 ja 858-401-3-344 tiedetään olevan kynnysarvopitoisuuden 5 mg/kg ylittäviä arseenipitoisuuksia. Kiinteistöillä RN:ot 858-401-2-389 arseenin pitoisuus on 22–36 mg/kg. Kiinteistöillä RN:ot 858-401-2-390 ja 858-401-6-405 arseenin pitoisuus on 7–16 mg/kg. Geologian tutkimuskeskuksen Taustapitoisuusrekisteristä (TAPIR) saatavien taustapitoisuustietojen perusteella kaava-alueen arseenin luontainen taustapitoisuus ylittää asetuksen kynnysarvopitoisuuden. Järjestelmän mukainen suurin suositeltava taustapitoisuus arseenille on savelle, hiedalle, hienolle hiedalla ja siltile 16 mg/kg. Vastaava arvo soralle, hiekalle ja karkealle hiedalle on 6,7 mg/kg. Näin ollen kiinteistöillä RN:ot 858-401-2-390, 858-401-6-405 ja 858-401-3-344 tiedossa olevat arseenipitoisuudet voivat olla luontaisia. Tästä huolimatta kiinteistöjen RN:ot 858-401-2-389, 858-401-2-390, 858-401-6-405 ja 858-401-3-344 kohdalla arseenipitoisuudet tulee huomioida maankäytön muuttuessa nykyisestä. Menettelytapa koskien arseenipitoisten maiden kaivua suositellaan selvittäväksi viranomaisilta jatkosuunnittelun yhteydessä. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa kiinteistöt nro.: 1:785, 2:124 ja 2:390 sekä Korvenrannantien katualueen. 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, pohjavesialue (pv) ja voimalinjavaraus (z).

Maakuntakaavan uudistaminen, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

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

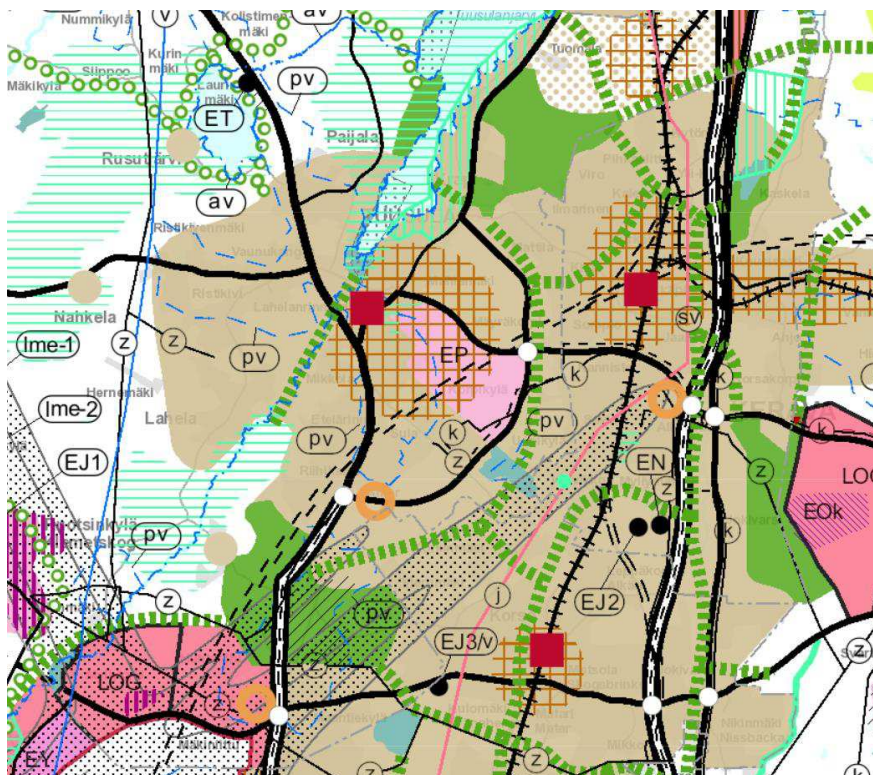
2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on voimassa olevan maakuntakaavan merkintöjen lisäksi osoitettu Tuusulan itäväylän varrelle merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kohdemarkinnalla 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 tyypillinen 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.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. 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 hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

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

Yleiskaava

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

Tuusulan yleiskaava 2040

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 kokonaismäärä oli ristiriidassa maakuntakaavan määräysten tulkinnan 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 tulkinnan 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 –alueita.
- 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 viemäriinja 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 virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun soveltuva lähivirkistysalue (VL), jonka myötäisesti kulkee ulkoilureitti. Tuusulan itäväylä on osoitettu liikennealueena (L), jossa on huomioitu Hyrylän itä-

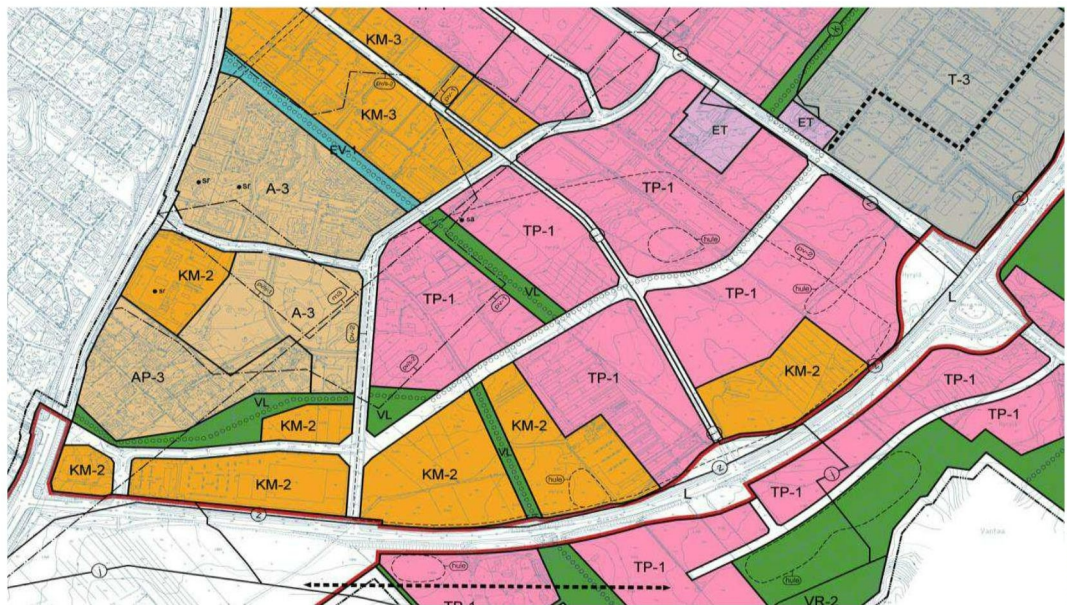
sen ohikulkutien tilavaraus. Osayleiskaavassa on myös osoitettu alueen pää- ja kokoojaka-
tuverkko, vedenhankinnalle tärkeät pohjavesialueet (pv-1), paineellinen pohjavesialue (pv-
2), lentomeluvyöhyke (m3), ohjeelliset hulevesialtaat (wa) sekä voimansiirtolinjat (z). Sulan
osayleiskaavaote sekä kaavamerkinnot 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 asiantiteus on pieni. Merkinnot osoittamalle
alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaa-
tivaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta
syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huone-
kalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen
vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Kau-
pallisten palveluiden alueille voidaan asemakaavoissa yhteensä osoittaa enin-
tään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivi-
täistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Alueille sallitaan yhe-
teensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa. Alueille voidaan sijoit-
taa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja. Yksityiskohtaisemmassa suunnitte-
lussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvan laatuun.*

TP-1, TYÖPAIKKA-ALUE

*Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toi-
misto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennus-
oikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pää-
käyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile
keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiantiteus on pieni ja joka ei
muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskitty-
mää.*



Ote Sulan osayleiskaavasta.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta.

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

(liite 3: Ote ajantasa-asemakaavasta)

Rakennusjärjestys

Tuusulan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.3.2018. Päätös tuli lainvoimaiseksi 20.3.2018.

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 2017–2021. Kunta on laatinut yhden maanomistajan kanssa yhteistyösopimuksen maankäytön periaatteista ja kustannusten jaosta vuonna 2010.

Tuusulan kunnanhallitus on käsitellyt Sulan työpaikka-alueen asemakaavaa ja asemakaavan muuttamista sekä laadittua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja päättänyt ilmoittaa asemakaavan muuttamisen vireille tulleeeksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.2.2015 alkaen kunnan verkkosivuilla.

Lähes kaikkien alueen maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimukset vuosina 2016 ja 2017. Lisäksi yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

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 maakuntamuseo
- 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
- Fortum Power & Heat 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 yht. 17 lausuntoa ja mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastatineineen ovat liitteenä 14.

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

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen aloitus- ja valmisteluvaiheessa ei järjestetty viranomaisneuvottelua 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 viranomaisneuvottelun 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 työpaikkatonttitarjontaa sekä lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta
4. Huomioida alueen kytkeytyminen Hyrylän itäisen ohikulkutien suunnitteluun
5. Luoda edellytykset toteutustavaltaan laadukkaalle rakentamiselle Tuusulan itäväylän varteen
6. Suunnitella alueelle yhtenäinen ja toimiva liikenne- ja kunnallistekninen verkko sekä suunnitella hulevesien johtaminen ja käsittely yhtenä aluekokonaisuutena

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

1. Alueen pohjaveden suojelu tulee taata tarvittavin toimenpitein. Paineellisen pohjaveden olemassaolo huomioidaan kaavamääräyksissä.
2. Määritetään pilaantuneiden maa-alueiden osalta tarvittavat ympäristön suojelua 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 toteuttamiskelpoisemmalta 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 hyväksyttyyn 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 k-m^2 .
- Kukkatalon KMP-1 määräyksestä on poistettu katto liikerakentamisen määrä osalta ja määräyksen sisältöä on täsmennetty
- T-15 ja TY-16 -korttelialueiden määräyksiä väljennetty mm. liikerakentamisen osalta
- Korttelissa 5517 Sulantien varren T-15 -kortteli on muutettu TY-16 -kortteliksi
- 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 hie-
man kasvanut eteläreunasta, sillä Tuusulan itäväylän aluevaraus muutettiin vastaa-
maan itäväylän aluevaraussuunnitelmaa
- Kaavaehdotuksen laatimisen aikana tarkastettiin hulevesisuunnitelmaa, jonka seu-
rauksena suojaviheralueiden (EV-9) ja niihin liittyvien korttelialueiden rajauksia
muutettiin.

4.6 TARKISTETTU ASEMAKAAVAEHDOTUS

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

Asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Kaava-alue on rajattu koskemaan ainoastaan keskiosan kortteleita 5515 (TY-16 korttelialue) ja 5522 (KMP-1 ja TY-16 korttelialueet) sekä osaa suojaviheralueista (EV ja EV-7), katualueista ja maantien alueesta (LT). Kaavan pinta-ala on muuttunut n. 90 ha -> 17,3 ha
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) on muutettu suojaviheralueeksi (EV) ja aluetta on hieman kavennettu, kun Amerintien katualuetta on levennetty.
- Korttelinnumero on muutettu 5523->5522.
- KMP-1 kaavamääräystä on muotoiltu vastaamaan paremmin puutarhamyymälän kehittämistä.
- LT-alueen kaakkoisnurkkaa on muotoiltu vähäisesti.
- Kartalle on lisätty ohjeelliset tontinrajat ja numeroinnit.
- Korttelissa 5515, kiinteistön 858-401-2-123 alueella, merkinnällä rm-1 osoitettua majoitustoiminnan rakennusala on pienennetty ja alue on rajattu omaksi ohjeelliseksi tontiksi numero 2, jonka rakennusoikeus on osoitettu lukuna 3000 k-m². Hotellin etelänpuoleisen rakennuspaikan, ohjeellinen tontti numero 1, rakennusoikeus on niin ikään osoitettu lukuna 12 000 k-m². Hotellin rakennustehokkuus on hieman muuta työpaikka-aluetta matalampi, koska lisärakentaminen tontilla on hotellirakennuksen sijoittumisesta johtuen haasteellista. Vastaavasti ohjeellisen tontin 1 rakennustehokkuus hieman muuta aluetta korkeampi. Kokonaisrakennusoikeus kiinteistöllä vastaa likimain tehokkuutta e=0.40.
- Liittymäkieltoihin ja istutettaviin alueen osiin on tehty tarkistuksia.
- Hulevesimääräyksiin ja pohjavesien suojelumääräyksiin on tehty pieniä muutoksia, mistä johtuen merkintöjen indeksinumeroita on jouduttu tarkistamaan. Maalämpöjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.
- Yleisiä määräyksiä on täsmennetty, EV-alueille saa rakentaa muuntamoja, lentokone-melumääräystä on muutettu ja varastoinnin pysäköintimitoitus on muutettu 1ap/200 k-m²
- Merkintöihin on tehty pieniä teknisiä korjauksia, kuten kirjoitusvirheiden oikaisuja.
- Katujen nimistö on muutettu nimistötoiminkunnan 8.5.2018 kokouksen mukaisesti: Majavantie -> Sulankaari
- Kaavanumero on muuttunut 3535 -> 3617
- Kaavan liiteaineisto on päivitetty vastaamaan paremmin supistunutta kaava-aluetta.

4.7 ASEMAKAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT TARKISTUKSET

Asemakaavaan on tehty seuraavia tarkistuksia.:

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

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

Puutarhamyymälän korttelialue (KMP-1) sijoittuu Tuusulan itäväylän ja Sulankaaren väliin kortteliin numero 5522. Kortteli on osa alueelle maakuntakaavassa osoitettua seudullista vähittäistavarakaupan suuryksikköä. Alueelle saa rakentaa puutarhamyymälä- ja kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä liike-, toimisto- ja aputiloja ja toiminnan edellyttämiä varastorakennuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Alueelle saa rakentaa mainostornin, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 30 m. Puutarhamyymälän alue on osa Tuusulan itäväylän varteen sijoittuvaa nauhamaista kaupan rakennetta.

Amerintien ja Amerinkujan varsille on osoitettu kortteleita työpaikkarakentamiseen (korttelit 5515 ja 5522) merkinnällä TY-16, eli teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelin 5515 keskivaiheilla, ohjeellisella tontilla numero 2, sijaitsee itsepalveluhotelli, joka on kaavaratkaisussa varattu lyhyt aikaiselle majoitustoiminnalle (rm-1). Korvenrannantien ja Amerintien kulmassa sijaitsevalla Korkin tilan päärakennuksella on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, mutta rakennusta ei ole esitetty säilytettäväksi kaavaratkaisussa. Rakennuksen kunto on huono ja rakennuksen asuinkäyttö olisi ristiriidassa kaavan tavoitteiden ja osayleiskaavan ohjausvaikutuksen kanssa. Teolliset toiminnot on lisäksi suositeltavaa pyrkiä erottamaan asumisesta. Kaavaratkaisussa asutuksen ja työpaikka-alueen rajaavana tekijänä toimii Korvenrannantien.

Puutarhamyymälän korttelin eteläpuolella itäväylän reunassa on suojaviheralue (EV-7), joka on varattu hulevesien käsittelyä ja johtamista varten. Muutoin kaava-alueen hulevesien hallita toteutetaan kiinteistökohtaisena, josta sadevedet johdetaan alueelliseen järjestelmään. Suojaviheralueiden kautta voidaan johtaa myös kaava-alueen tai muun yhdyskuntarakenteen tarvitsemaa kunnallistekniikkaa. Korttelin 5515 itäreuna rajautuu koko matkaltaan suojaviheralueeseen (EV), jonka tarkoituksena on jäsenellä isompaa korttelikokoa. Suojaviheraluetta tulee leventää, jos jalankulkuyhteys halutaan toteuttaa Korvenrannantien ja Sulankaaren välille. Amerintien ja Korvenrannantien kulmassa on suojaviheralue, jolla on puutarhamyymälää palveleva vedenottamo.

Kaavassa on osoitettu työpaikka-alueen tarvitsema katuverkko sekä Tuusulan itäväylän aluevaraus. Tuusulan itäväylää kehitetään osana Hyrylän itäistä ohikulkutietä. Nykyistä katuverkkoa täydentävät Korvenrannantieltä itään lähtevä Sulankaari sekä Sulankaarelta etelään lähtevä Amerinkuja. Sulankaari on Korvenrannantien ja Fallbackantien väliin suunniteltua kokoojakatua, joka jatkaa nykyistä Majavantietä. Sulankaarta kehitetään myös hoidettavana kevyen liikenteen yhteytenä. Amerinkuja johtaa Pirilän Kukkatalon puutarhamyymälälle ja se korvaa osin nykyisen Amerintien. Amerintie (yksityistie) muuttuu kaavaratkaisussa kaduksi. Liittymäkiellot on osoitettu katujen risteysalueisiin tarvittavilta osin.

Istutettavat alueenosat reunustavat pääasiassa kortteleiden kadun puoleisia reunoja. Korvenrannantien vastaisella korttelinosalla istutettava alue on leveämpi asutuksen läheisyydestä ja maastomuodoista johtuen. Lisäksi rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa tai säilyttää luonnontilaisina. Lastaus- ja ulkovarastointialueet tulee suojata yleisten alueiden suuntaa aidalla, istutuksilla tai muulla näkösuojalla. Määräyksillä halutaan kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen. Seinänalaltaan vähintään 30 % avoimet katokset voi toteuttaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % rakennuspaikalle osoitetusta rakennusoikeudesta. Em. määräys tukee kaavakäytön rakentamista, mikä vähentää ulkovarastoinnin tarvetta.

Pohjavesien suojelusta on annettu erilliset määräykset aluekohtaisesti. Paineellinen pohjavesi tulee huomioida rakentamistapaa valitessa, eikä kellareita saa rakentaa alueelle. Maa-lämpöjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä. Rakennusluvan yhteydessä tulee lisäksi esittää tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Kaava-alueen rakentamistehokkuus määräytyy pääasiassa tehokkuusluvun $e=0.40$ mukaan, mutta rakennusoikeus on osoitettu myös tapauskohtaisesti lukuna. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaava-alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on **17,3 ha**, josta korttelialuetta on n. 12,4 ha, katualuetta n. 1,4 ha, maantien aluetta n. 2,4 ha ja suojaviheraluetta n. 1,4 ha.

Puutarhamyymälän korttelialueen (KMP-1) rakennusoikeus on yhteensä 23 280 k-m^2

Teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-16) kokonaisrakennusoikeus on 26 433 k-m^2 . Rakennusoikeus on osoitettu lukuina sekä tehokkuusluvulla $e=0.4$.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on **49 713 k-m^2** . Käyttäen laskentaperiaatetta 1 työpaikka 100–200 kerrosneliömetriä kohden vastaa noin 250-500 työpaikkaa.

Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan, eli aluetehokkuus on n. 0,29.

5.1.2 Kauppa

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) sekä Kukkatalon puutarhamyymälän korttelialueena (KMP-1). Nämä korttelialueet muodostavat yhdessä vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallisen kokonaisuuden.

Kukkatalon puutarhamyymälä (KMP-1) on huomioitu maakuntakaavan selvitysaineistossa olemassa olevaksi liiketilaksi, eikä sitä siten lasketa kaupan mitoituksessa uutena liikerakentamisena. Vähittäiskaupan toiminnallinen kokonaisuus ja alueella vireillä olevat vähittäiskaupan asemakaavahankeet on havainnollistettu tarkemmin selostuksen liitekartassa numero 13.

Työpaikka-alueiden osalta Sulan osayleiskaavassa liikerakentamista 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. Kaavaratkaisussa TY-16 kortteleihin saa sijoittua toimintaan (pääkäyttötarkoitukseen) liittyviä liike- ja näyttelytiloja, joiden koko on sidottu rakennuksen kokoon (20 % kerrosalasta), eikä erillisiä liikerakennuksia sallita. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Kaupan laatu on tarkasti määritetty ja ratkaisu johtaa lisäksi liiketilojen sirpaloitumiseen laajasti kaava-alueelle, eivätkä liiketilat siten liity toiminnallisesti alueelle sijoitettuun kaupan suuryksikköön. Näitä liiketiloja ei siten huomioida kaupan kokonaismitoituksessa.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Korttelialueet

Puutarhamyymälän korttelialue (KMP-1)

Alueelle saa rakentaa puutarhamyymälä- ja kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä liike-, toimisto- ja aputiloja ja toiminnan edellyttämiä varastorakennuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa. Alueelle saa rakentaa mainostornin, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 30 m.

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 näytelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa. 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.

KMP-1 -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 rakennuspaikoille sijoitetaan pitkäaikaisia tai pysyviä ulkovarastointialueita, tulee ne aidata materiaaleiltaan ja väreiltään rakennusten tyyliin sopivalla umpiaidalla. Ulkomyyntialueiden osalta aidan ei tarvitse olla umpinainen.

TY-16 korttelialueella 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 tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma

Rakentaminen ei saa johtaa merkittävään pohjaveden purkautumiseen, mikä tulee ottaa huomioon perustamistapaa valittaessa. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

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

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

Lentokonemelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Majoitustiloja rakennettaessa on otettava huomioon valtioneuvoston päätöksen 993 / 1992 3 § mukainen ohjearvo, jonka mukaan ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-

7) 30 dB. Liike- ja toimistotiloja rakennettaessa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa max 45 dB (LAeq).

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 liikennetarkistaminen, eli Fallbackantien, Korvenrannantien ja Tuusulan itäväylän välinen alue, jotta asemakaavan kytkeytyminen alueelle laadittuihin suunnitelmiin kävisi selkeämmin ilmi.

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

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 kokoojakaatuja. Amerinkuja, Louhostie, Sulanpää ja Sulan polku ovat tonttikatu. Tuusulan Itäväylä kuuluu nykyisin valtion maantieverkkoon. Asemakaavassa on osoitettu liikennetarkistamisen tarvitsemat liittymäkiellot ja huomioitu risteyksien tarvitsemat näkemäalueet. Nykyjärjestelyihin verrattuna Korvenrannantien sekä Majavatien ja Sulankaaren sekä Sulantien liittymiin lisätään suojateiden keskikorokkeet. Valo-ohjaukseen varaudutaan liittymissä Itäväylä–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 tarvitaan 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 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.

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

5.2.3 Muut alueet ja alueen osat

Suojaviheralueet (EV ja EV-7)

Suojaviheralueet toimivat näkösuojina ja viihtyvyyttä lisäävinä elementteinä, ne imeyttävät pohjavettä, mutta lisäksi niiden kautta voidaan johtaa myös kunnallistekniikkaa. EV-7 alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Alueella sallitaan lisäksi vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen.

5.2.4 Hulevesi- ja pohjavesien suojelumääräykset

Hulevedet (hule -5 ja hule-8)

Hulevesien hallita toteutetaan ensisijaisesti kiinteistökohtaisesti, josta sadevedet johdetaan alueelliseen järjestelmään. Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Sulankaaren pohjoispuolen kortteleissa tontin istutusalueilta, katoilta ja muilta puhtailta alueilta kertyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään mikäli mahdollista.

Pohjavesialueet (pv/ks ja pv-34)

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-altaiden 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 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.

Pilaantuneet maa-alueet (saa-3)

Saa-3 merkinnällä on osoitettu nykyiset ja vanhat kasvihuonealueet, joiden osalta maaperän pilaantuneisuutta ei tiedetä. Lisäksi merkinnällä on osoitettu in situ -menetelmällä puhdistetun öljyvuodon (MATTI-rekisteri) lähiympäristö.

5.3 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kortteli- ja katualueiden toteutusta ja käyttöä ohjataan kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi mm. rakennusten sijoittumista ja tarvittavaa pysäköintipaikkojen määrää. Kaavamerkinnot 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 tarpeellisessa 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. 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 mukainen.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta ja antaa mahdollisuudet työpaikka-alueen laajentamiseen olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Tuusulan kunnan ja erityisesti Sulan alueen sijainti on erityisen sopiva erilaisille työpaikka- ja yritystoiminnoille. Kunnan tavoitteena on lisätä yritystoiminnalle soveltuvia alueita ja näin lisätä kilpailukykyä ja nostaa työpaikkaomavaraisuutta. Lentomelualueen läheisyys, liikenneympäristö ja jo toteutunut toiminta alueella eivät mahdollista asumisen merkittävää lisäystä alueella.

Tekninen huolto

110 kV:n voimajohdon vaatimat suojaetäisyydet tulee huomioida katujen ja rakennusten rakennustöiden yhteydessä.

Alueen vedenjakelun toiminnan ja toimintavarmuuden lähtökohdista keskeiseksi rakenteeksi tulee muodostumaan Sulankaaren suuntaisesti rakennettava vesijohtoyhteys, joka korvaa asemakaava-alueen pohjoisosista käytöstä poistettavan vesijohtoyhteyden 160M (1972). Jätevedenpumppaamoita ei yleissuunnittelun mukaan tarvita. Jätevesiviemäri viettää länteen ja alittaa Korvenrannantien ja lopulta Tuusulan Itäväylän (kaava-alueen ulkopuolella).

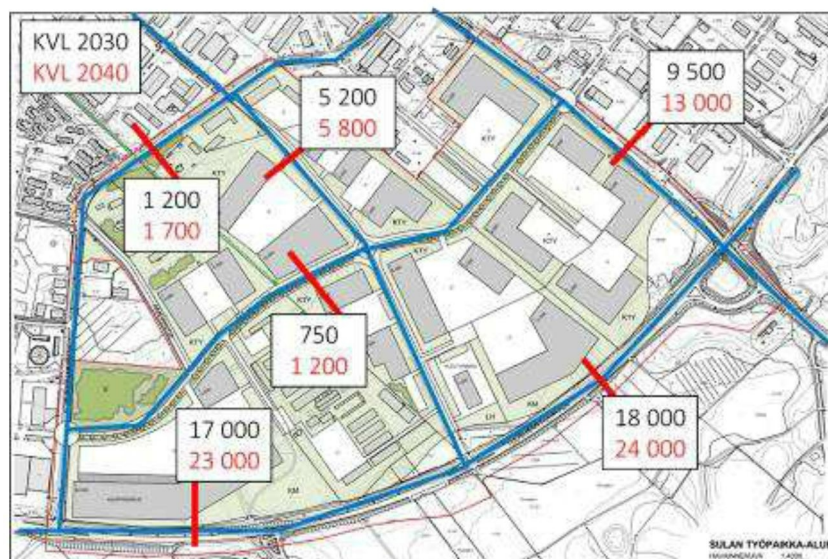
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Häiriölle herkkien alueiden läheisyyteen, kuten asutuksen ja kaupallisten toimintojen tuntumaan sekä pohjavesialueelle on sijoitettu ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikka-/teollisuustoimintoja. Asutuksen lähellä istutettavaa alueen osa on muita alueita leveämpi asutuksen suuntaan. Lisäksi lastaus- ja ulkovarastointialueet tulee aidata tai suojata näköesteelle ulospäin. Kaavaratkaisun ei katsota aiheuttavan merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Pohjaveden läheisyydestä johtuen kellareiden rakentaminen ja maalämpöjärjestelmät ovat alueella kielletty. Mahdollinen paineellinen pohjavesi pitää huomioida rakentamisessa. Lisäksi pohjaveden suojelusta ja sadevesien johtamisesta on annettu yksityiskohtaiset määräykset.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikennevaikutukset on arvioitu Sulan koko asemakaavan alueelta. Tuusulan alueen suuret maankäyttöhankkeet ja liikenneverkon muutokset tuottavat Tuusulan alueen katu- ja tieverkolle 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 katuverkossa nykyisestä ja Sulantien rooli keskeisimpänä kokoojakatuna vahvistuu. Asemakaava-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 liikennenympäristön 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 vaihteittainen 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.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luonnonoloihin

Alueella ei sijaitse luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita.

Vaikutukset vesitalouteen

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 ja maalämpöjärjestelmät ovat alueella kielletty.

Asemakaava-alueella muodostuvat hulevedet virtaavat pääpurkureittii 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 hallintaratkaisilla 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 Tuusulantien varren

suojaviheralueelle. Niiden sijainti noudattelee viitteellisesti nykyistä ojaverkostoa, joka toimii osana alueellista hulevesijärjestelmää.

Hulevesisuunnitelman mukaan alueelta muodostuvat hulevedet sekä kaava-alueen ulkopuolelta tulevat hulevedet voidaan käsitellä kokonaisuudessaan. 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

Pääosa vähittäiskaupan pinta-alasta sijoittuu puutarhamyymälän korttelialueelle (KMP-1). Kaava tukee alueen palvelutarjontaa ja mahdollistaa jo olemassa olevan myymälätoiminnan kehittämisen ja vähäisen lisärakentamisen, sillä kortteli on nykyisellään lähes kokonaan rakennettu. Kaavaratkaisu tukee majoituspalveluiden tarjontaa Etelä-Tuusulassa. Työpaikkakortteleihin voi lisäksi muodostua vähäisessä määrin liiketilaa.

Vaikutukset virkistykseen

Alue ei ole nykyisellään virkistyskäytössä, eikä kaavaratkaisulla lisätä alueen virkistysmahdollisuuksia.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Kaavaratkaisu ei oleellisesti lisää liikennemääriä alueen nykyisellä katuverkolla. Alueen toteutuessa laajemmin suurin osa alueen liikenteestä hakeutuu isommille väylille Sulankaaren ja Sulantien kautta. Amerintien muuttaminen kaduksi mahdollistaa kevyen liikenteen yhteyden rakentamisen ajoradan rinnalle. Risteyksien liikenneturvallisuus huomioidaan nykyistä tarkemmin katusuunnittelussa, mikä parantaneen liikenneturvallisuutta mm. Amerintien ja Korvenrannantien risteyksessä. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden vuoksi suojateiden keskisaarekkeita on tarkoitus toteuttaa Korvenrannantien ja Sulankaaren ylityksissä.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Asemakaava-alueen rakentaminen vaikuttaa alueen maisemakuvaan. Laajat näkymät Tuusulan itäväylän suunnasta tulevat supistumaan ja rakentaminen liittyy alueen voimakkaammin osaksi Hyrylän taajamaa. Pohjoisessa Korvenrannantie toimii asutuksen ja työpaikka-toiminnan erottajana. Asutuksen suunnasta suojaviheralueet ja istutettavat alueet pehmentävät alueiden kontrastieroja. Asemakaavassa on annettu yleisiä aluerakentamisen laatua koskevia määräyksiä, joiden tarkoituksena kohentaa taajamakuva.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Korvenrannantien ja Amerintien kulmassa sijaitsevalla Korkin tilan päärakennuksella on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, mutta tilan rakennuksilla ei ole erityistä maisemallista merkitystä. Alueen ympäristö ei ole enää aikoihin vastannut kuvaa maatalouden kulttuuriympäristöstä, mikä heikentää Korkin ja Korvenrannan tilojen muodostaman kokonaisuuden arvoa (Lauri Putkosen asiantuntijalausunto 17.9.2017). Korkin päärakennuksen alkuperäistä julkisivua on muutettu ja tilan rakennusten yleiskunto on huono. Rakennuksia ei

ole esitetty suojeltavaksi Sulan osayleiskaavassa, sen sijaan alueen maankäyttö on osoitettu muuttuvan työpaikkakäyttöön. Koska tilaa ympäröivät rakentamattomat alueet ovat kokonaisuudessaan osoitettu työpaikkarakentamiseen, jäisi asuinrakennus yksinään teollisen rakentamisen ympäröimäksi, mikä ei enää luo oikeaa mielikuvaa tuusulalaisesta perinteisestä maataloudesta. Rakennuksen ylläpito ja peruskunnon kohentaminen edellyttäisi käytännössä rakennuksen pitämistä asuttuna, mikä on ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa. Teolliset toiminnot on suositeltavaa pyrkiä erottamaan asumisesta. Kaavaratkaisussa asutuksen ja työpaikka-alueen rajaavana tekijänä toimii Korvenrannantien. Rakennusten hyödyntämistarkoitus jää lopulta maanomistajan ratkaistavaksi. Asemakaavoitus ei itsessään velvoita purkamaan rakennuksia tai estä niiden korjaamista tai hyödyntämistä työpaikka- tai jopa asumistarkoituksessa.

5.4.7 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

Kaavaratkaisun vaikutukset kaupan rakenteeseen ovat vähäiset, koska puutarhamyymälän korttelialue on entuudestaan lähes kokonaan rakennettu. Asemakaavalla ei siten osoiteta lisää seudullisesti merkittävää liikerakentamista. Kaava mahdollistaa kuitenkin vähäisen lisärakentamisen ja toiminnan pitkäjänteisen kehittämisen. Puutarhamyymälän kortteli täydentää Tuusulan itäväylää mukailevaa nauhamaista kaupan rakennetta, jonka alun muodostavat alueella jo olevat muut kaupan toimijat.

Sulan osayleiskaavassa puutarhamyymälän alue on osoitettu osittain KM-2 merkinnällä kaupallisten palveluiden alueeksi ja osittain TP-1 merkinnällä työpaikka-alueeksi. Puutarhamyymälä on osa alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallista kokonaisuutta. Muu työpaikka-alueille sijoitettavat liiketilat ovat vaikutuksiltaan paikallista ja luonteeltaan hajanaista, eikä sitä voida laskea osaksi vähittäiskaupan myymäläkesittymään. Asemakaavamääräyksillä tarkennetaan osayleiskaavan työpaikka-alueita koskevaa kaavamääräystä ja erityisesti kaupan laatua on määrätty tarkasti.

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

Liiketilán 20 %:n osuus rakennettavasta kerrosalasta on selkeästi pääkäyttötarkoitukselle alisteinen. Alue tulee toteutumaan pääasiassa tuotantotiloina, sillä erillisiä liikerakennuksia ei sallita. Liikerakentaminen koko Sulan työpaikka-alueella tulee 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 myymäläkesittymään. Teollisuuskortteleihin sijoittuvan kaupan voidaan todeta oleva vaikutuksiltaan paikallista, eikä sen katso liittyvän toiminnallisesti vähittäiskaupan suuryksikköön.

Asemakaavassa osoitettu kaupan määrä ja laatu ovat osayleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisia, eikä alueen toteutumisen arvioida vaikuttavan Focus-alueen tai lähikuntien keskusten tai Hyrylän keskustan kaupan kehitykseen.

Alueen sijainti on hyvä, sillä asemakaava-alue sijaitsee kiinni Tuusulan keskustan yhdyskuntarakenteessa ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueelle tulee sijoittumaan kaupallisia toimintoja, jotka eivät pysty hakeutumaan keskustatoimintojen alueelle niiden vaatiman tilantarpeen vuoksi. Sulan kaava-alueelle sijoittuvien toimintojen voidaan kuitenkin katsoa olevan Hyrylän keskustan palvelutarjontaa täydentäviä.

Asemakaava tukee osaltaan Sulan alueen kaupallista kehittymistä ja vahvistaa alueen roolia tilaa vaativan kaupan sijoittumispaikkana, viemättä pois ostovoimaa ja kehittymisedellytyksiä Tuusulan keskustasta. Tuusulan väestön- ja ostovoiman kasvun myötä vähittäiskaupan toimintaedellytykset kunnassa paranevat.

5.4.7 Kaava- ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uusien työpaikkatonttien toteuttaminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen Sulaan ja siten työpaikkojen lisäämisen Tuusulassa. Kerrosalaan suhteutettuna alueelle voisi, kaavan toteutuessa täysimääräisenä, muodostua arviolta noin 250-500 työpaikkaa. Lisäksi asemakaava mahdollistaa olemassa olevien toimintojen, kuten Kukkatalon puutarhamyymälän ja Sulan hotellin kehittämisen.

Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten on vuoden 2017 laskelmassa arvioitu olevan Sulan työpaikka-alueen länsiosan osalta noin 6 M€, josta myöhemmin Sulan työpaikka-alue I asemakaavan kustannuksiksi on arvioitu noin 3 M€. Heikko maaperä kaavan eteläosassa kasvattaa rakentamisen kustannuksia merkittävästi. Rakentamisen kustannusarvio päivitetään vuonna 2021 käynnistyneen Sulan työpaikka-alueen kunnallistekniikan rakennussuunnittelun yhteydessä, joten uuden kustannusarvion laatimista ei katsottu tässä yhteydessä tarpeelliseksi. Koska kunnalle ei synny tontinmyyntituloja ja sopimuskorvaustuloja kunta saa noin 1 M€, niin kaavatalous jää oletettavasti Sulan työpaikka-alueen asemakaavan tämän osan osalta negatiiviseksi.

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.