

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE

Asemakaavaluonnoksista jätetyt lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet

Asemakaavaluonnokset olivat julkisesti nähtävillä 16.3. – 21.4.2017. Asemakaavaluonnoksista jätettiin 12 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Lausunnot:

1. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
2. Gasum
3. Suomen luonnonsuojeluliiton Tuusulan osasto
4. Ikäihmisten neuvosto
5. Vammaisneuvosto
6. Rakennuslautakunta
7. Caruna Oy
8. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
9. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
10. Uudenmaan ELY-Keskus
11. Uudenmaan liitto
12. Kulttuurilautakunta

Mielipiteet:

Mielipiteet 5 kpl saapumisjärjestyksessä.

LAUSUNNOT

1. KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus antaa Sulan työpaikka-alueen asemakaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Hulevedet

Kyseinen työpaikka-alue tulee toteutuessaan lisäämään merkittävästi kovia pintoja alueella ja siten hulevesien määrää. Kaavaluonnoksessa hulevesien hallinta perustuu kiinteistöllä tehtävään tonttikohtaiseen sekä yleisillä alueilla tehtävään keskitettyyn käsittelyyn. Suunnitelman mukaan alueen länsiosan osalta muodostuvat hulevedet sekä kaava-alueen ulkopuolelta tulevat hulevedet voidaan käsitellä kokonaisuudessaan. Itäosa on sen sijaan ahtaampi. Alueella muodostuvat hulevedet voidaan käsitellä, alueen ulkopuolelta tulevia ei aivan kokonaan. Arvioitu hulevesien hallinnan tarve perustuu siihen, että huippuvirtaamia leikataan noin 75 % kymmenen vuoden toistuvuudella laskettuna. Luonnontilaisuuteen ei pystytä.

Hulevesien osalta tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota hulevesien viivyttämisen ja tulvien ehkäisyn lisäksi hulevesien puhdistamiseen. Erityisesti rakentamisen aikaisen kiintoaineskuormituksen päätyminen alapuolisiin Vallinojaan ja Rekolanojaan tulee estää. Tussinkosken ympäristö Vallinojassa on varattu Vantaan yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi. Kyseessä on luonnontilaisena säilynyt puroalue, jolla on merkittäviä suojeluarvoja. Vallinoja on kuivana kautena kirkasvetinen puro ja siten poikkeuksellinen vesimuodostumaseudulla, jonka vedet ovat yleensä savisameita. Vallinojalla, kuten koko Rekolanojalla, on erityistä kalastollista merkitystä muun muassa sinne viime vuonna palanneen taimenen vuoksi.

Kaavaluonnoksen yhteydessä on esitetty hyvin hulevesien hallinnan periaatteita alueella. Vallinojan valuma-alueen hulevesien hallinnasta Tuusulassa tulee esittää tarkempi suunnitelma ennen kaava-alueen rakentamista. Kaava-alueen viivytyks- ja selkeytysaltaat tulee toteuttaa rakentamisen ensivaiheessa. Lisäksi mahdolliset veden puhdistustoimenpiteet tulee liittää osaksi suunnitelmaa ja sen toteuttamista.

Vastine:

Kaavaehdotuksen yhteydessä on tarkistettu hulevesien hallintasuunnitelmaa. Hulevesialtaiden sijainteja ja muotoja on muokattu ja kaavamääräyksissä on huomioitu rakentamisen aikainen hulevesien

hallinta. Hulevesien hallintaa tehdään kaava-alueella tonttikohtaisesti sekä keskitetysti. Keskitettyä hallintaa tehdään yleisillä alueilla jo toteuttamisen alkuvaiheessa. Toteuttaminen suunnitellaan tuolloin yleissuunnitelmaa yksityiskohtaisemmin. Rakennusluvan yhteydessä tulee myös esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Suojaviheralueet

Alueen luoteiskulmassa sijaitsevaa ulkopuolista asutusta suojaa TY-kortteleiden mahdolliselta haitalta nyt puustoinen maavalli. Tämä sisältyy ilmeisesti vain osin TY-kortteleiden istutettavaksi määrättyyn alueeseen (Korvenrannantien reunassa). Kyseistä istutettavaksi määrättyä aluetta tulisi laajentaa niin, että se mahdollistaa nykyisen suojavallin säilymisen ja merkitä alue mieluummin suojaviheralueeksi.

Vastine:

Maavalli on jo olemassa olevassa asemakaavassa lähes kokonaan Korvenrannantien katualueella. Katualueen leveys säilyy asemakaavassa ennallaan, eikä sitä ole mahdollista supistaa. Maavallin säilymiseen vaikuttaa toteutetaanko kevyen liikenteen väylä myös Korvenrannantien eteläreunalle. Asia ratkeaa katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavassa istutettavaa / luonnontilaisena säilytettävää aluetta koskevaa merkintää on korttelialueella laajennettu, jotta olemassa oleva asutus huomioidaan paremmin.

Pohjavesialueet

Pohjavesialueen merkintää kortteleissa tulisi kehittää siten, että korttelin kaava-määräyksessä (pv) voitaisiin todeta että pohjavesi aluetta koskeva määräys koskee vain sitä korttelin osaa, joka sisältyy pohjavesialueeseen. Nyt määräys koskee esim. korttelissa 5516 koko korttelia, vaikka siitä sijaitsee vain pieni osa pohjavesialueella.

Vastine:

Pohjavesialuetta koskeva määräys on muutettu koskemaan vain alueita, joilla sijaitsevat pohjavesialueella. Kortteli 5516 ei kuulu kyseessä olevaan kaava-alueeseen.

2. GASUM

Tuusulan kunta pyytää lausuntoa Sulan työpaikka-alueen asemakaavan muutoksesta. Tuusulan kunnan alueella on Gasumin putkien ja asemien lisäksi asiakkaidemme omistamia jakeluputkia.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Asetuksen nojalla on lisäksi annettu tarkempia määräyksiä ja ohjeita toiminnalle maakaasuputkiston vaikutuspiirissä.

Rakennusten suojaetäisyysvaatimus maakaasuputkesta on yleensä 1-20 metriä maakaasuputkesta rakennuksen käyttötarkoituksesta ja maakaasuputken rakenteesta riippuen. Paineenvähennys- ja venttiiliasemien suojaetäisyysvaatimus rakennuksista on 25 tai 50 metriä. Liitekartalla näkyy Gasumin maakaasuputki ja paineenvähennysasema työpaikka-alueen välittömässä läheisyydessä. Maakaasua on saatavilla käyttöön tarvittaessa suunnittelualueelle. Gasum on aiemmin lausunut Tuusulan kunnalle uudesta rakennusjärjestyksestä lausunnon LAK-2017-0211-MK.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Esitetyt suojaetäisyydet täyttyvät.

3. SUOMEN LUONNONSUOJELULIITON TUUSULAN OSASTO

Sulan työpaikka-alueen asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos
Diaari nro 259/2015

Yhdistyksemme pitää hyvänä, että alueelle on tehty luontoselvitys. Sulan saniaislehto on paikallisesti arvokas luontokohde, se tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle ja sen viheryhteydet tulee turvata. Alueen puustoa tai maanpinnan kasvillisuutta ei tule käsitellä lainkaan.

Amerintien laidassa kasvava ”pistiäisraita” tulee säilyttää. Koska lähiympäristöön suunnitellaan nykyoloja huomattavasti muuttavaa maankäyttöä, tulee puussa elävä pistiäislajisto ja sen säilymisedellytykset selvittää. Silmällä pidettävä piennarkenttäkääriäinen säilyy, mikäli sen isäntälaji päivänkakkara säilyy alueella ja aluetta ei nurmeteta. Kukinnan ja siementämisen jälkeen tehtävä niitto ei haittaa piennarkenttäkääriäistä.

Vastine:

Saniaislehtoa ei enää ole olemassa sillä Fallbackan tien ja Tuusulan itäväylän kulmaan sijoittuvalla alueella on tehty päätehakkuu, eikä saniaislehto kuulu nyt käsiteltävään kaava-alueeseen. Amerintien varrelta on karsittu puustoa, mukaan lukien luontoselvityksessä mainittu pistiäisraita.

4. IKÄIHMISTEN NEUVOSTO

Ikäihmisten neuvostolla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. VAMMAISNEUVOSTO

Vammaisneuvostolla ei ole huomautettavaa Sulan työpaikka-alueen asemakaavaan.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6. RAKENNUSLAUTAKUNTA

Kaavaluonnoksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa, vaihtoehdot 1 ja 2. Vaihtoehtojen erona on liikerakentamisen kerrosalan jakautuminen eri tavalla kortteleissa 5524 ja 5522. Molemmissa vaihtoehdoissa on liikerakentamisen yhteismäärä sama 30 000 k-m². Vaihtoehdossa 1 liikerakentamista on keskitetty enemmän (20 000 k-m²) lähelle nykyistä Terran liikerakennusta kun taas vaihtoehdossa 2 liikerakentamista on saman verran kummassakin korttelissa. Tiestön rakenne molemmissa vaihtoehdoissa on sama.

Rakennuslautakunta pitää parempana vaihtoehtoa 1, jossa liikerakentaminen keskittyy enemmän jo olevan liikerakentamisen lähelle.

Alueella on paljon teollisuus- ja varastorakentamiskortteleita. Näillä alueilla on usein tarvetta rakentaa suhteellisen avoimia varastokatoksia. Selkeämpää olisi, jos kaavassa olisi maininta, tuleeko katokset laskea kerrosalaan. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole selkeää tulkintaa sille, milloin katos katsotaan rakennukseksi milloin rakennelmaksi. Rakennelma ei "syö" kerrosalaa, mutta rakennus kyllä, vaikka se olisi avoinkin.

Vastine:

Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin vaihtoehto VE1. Yleisiin määräyksiin lisättiin määräys, jonka mukaan vähintään 30 % seinäalaltaan avoimet katokset voi toteuttaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

7. CARUNA OY*Nykyinen sähkönjakeluverkko*

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Asemakaava alueella kulkee Sula-Mätäkiivi 110 kV voimajohtomme ja juuri asemakaava-alueen ulkopuolelle jää Fallbackantien varrella sijaitseva Sulan 110 / 20 kV sähkö-asemamme. Sula- Mätäkiivi voimajohtolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus ja sen johtoalue on esitetty liitteessä 2. Toivomme, että voimajohto huomioidaan kaavassa merkinnällä 154 johtoa varten varattu alueen osa lisätarkenteella z.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohtomme omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia, eikä alueella ja sen läheisyydessä saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua vaaraa johtojen käytölle tai kunnossapidolle. Johtoaukealla istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin. Reunavyöhykkeillä kasvava puu saa johtoaukean reunassa olla enintään 10 metrin korkuinen ja muulla osalla reunavyöhykettä niin korkea kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta. Tämä on hyvä huomioida johtoalueelle osoitetuissa istutetuissa alueen osissa ja pysäköimispaikoissa.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohtomme läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaava-lausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohtomme kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Voimajohto on varustettu z-merkinnällä. Kaavaehdotuksen yhteydessä merkintää on tarkistettu lisäämällä johdolle osa-aluemerkintä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan myötä sähkökäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii uusia puistomuuntamoita.

Muuntamo- ja johtovaraukset

Puistomuuntamoille on hankala esittää tarkempia paikkoja tällä hetkellä. Tarkempiin puistomuuntamoiden sijainteihin voidaan ottaa kantaa liittymäsuunnittelun yhteydessä. Pyydämme, että kaavamääräyksiin lisätään teksti, joka sallii puistomuuntamoiden sijoittamisen T-15, TY-16, KM-5 ja KMP-1 alueille. Tällöin voidaan varmistaa sähkönjakelun saatavuus alueelle. Lisäksi pyydämme, että olemassa oleville muuntamoille (liite 1 violetit neliöt ja ympyrät) varataan tarvittavat maa-alueet kaavaan (n. 20 m²).

Vastine:

Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, joka sallii kiinteistö- ja puistomuuntamoiden sijoittamisen kortteli- ja suojaviheralueille kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

8. KESKI-UUDENMAAN MAANKUNTAMUSEO

Suunnittelualue sijoittuu Hyrylän kuntakeskuksen eteläpuolelle, noin 3 kilometrin etäisyydelle keskustasta. Asemakaavalla laajennetaan Sulan nykyistä työpaikka-alueita, johon asemakaava-alue rajautuu. Suunnittelualueen rajoina toimivat etelässä Tuusulan itäväylä, idässä Fallbackantie sekä lännessä ja pohjoisessa Korvenrannantie. Alue on pääosin rakentamaton. Alueen rakentaminen täydentää tarkoituksenmukaisesti Hyrylän nykyistä kaupunkirakennetta. Suunnittelualue on nykyisellään pääosin asemakaavoittamaton.

Alueella on avointa peltomaastoja ja metsäsaarekkeitä. Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan melko tasaista ja korkeusvaihtelut ovat pienet. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita tai -kohteita. Rakennettua ympäristöä kuvataan seuraavasti: Asemakaava-alue on pohjoisosassa sijaitsevia varastotoimintoja, Korvenrannan ja Korkin tiloja sekä eteläosassa sijaitsevaa Kukkatalon kasvihuonealuetta lukuun ottamatta kokonaisuudessaan rakentamaton. Pillikorven seudun peltomaastot ovat osittain siirtyneet teollisuuden käyttöön varastokentiksi. Vallitseva rakennuskorkeus asemakaavan vaikutusalueella on 1–2 kerrosta eli noin 6–10 metriä riippuen työpaikka-alueella olevien varasto-, työpaja-, versta- ja hallirakennusten toimintoista. Alueelle on sijoittunut auto- ja varaosakaupan keskittymän lisäksi mm. huonekaluliikkeitä, varastoja, työpajoja ja verstaita, erikoisliikkeitä ja logistiikan toimintaa.

Maakuntamuseon kannanotto:

Tuusulan yleiskaavaa varten laaditussa rakennusinventoinnissa Korvenrannan päärakennus ja tilaan liittyvä navetta on esitetty arvoluokkaan 2 kuuluviksi. Sulan osayleiskaavassa ne ovat merkitty sä-merkinnällä: Arvokas säilytettävä rakennus. Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään ja sen ympäristö suunnittelemaan siten, että rakennuksen asema ympäristössä ei heikkene. Korkin tilan päärakennus on inventoinnissa esitetty arvoluokkaan 3 kuuluvaksi eikä sitä ole merkitty osayleiskaavaan säilytettävänä rakennuksena.

Asemakaavan mahdollistama pienteollisuuskäyttö ja sen rakennustyypit ovat ympäristössä vieraita maatalouteen liittyvien vanhojen tilakeskusten näkökulmasta. Kuitenkin säilyneillä rakennuksilla ja pihapiireillä olisi kaavan toteutusesakin merkitystä kertomassa alueen historiasta maatalousympäristönä. Ne liittyvät suunnittelualueen luoteis- ja länsipuolen asuinrakentamiseen. Lisäksi rakennuksilla ja pihapiireillä on maisemallista arvoa luoteesta lähestyttäessä. Osayleiskaavalla on pyritty edistämään Korvenrannan tilan rakennusten säily-

mistä. Näin ollen maakuntamuseo esittää, että osayleiskaavan mukaista ratkaisua rakennusten säilymisen varmistamiseksi vielä tutkittaisiin. Lisäksi maakuntamuseo esittää, että kaavalla mahdollistetaan myös Korkin tilan ja pihapiirin säilyminen.

Vastine:

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 tilalle on tehty maastokatselmus yhdessä maakuntamuseon kanssa 15.3.2017. Rakennusten kunto on todettu huonoksi. Päärakennuksen alkuperäistä julkisivua on lisäksi muutettu.

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. Lisäksi 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 työpaikkatäi jopa asumistarkoituksessa.

Korvenrannan tila ei kuulu kyseenomaiseen kaava-alueeseen.

9. TUUSULAN SEUDUN VESILAITOS KUNTAYHTYMÄ

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavaluonnosten johdosta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

10. UUDENMAAN ELY-KESKUS

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Sulan työpaikka-alueen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta 5.5.2017 mennessä. Uudenmaan ELY-keskus on saanut lausunnonleen lisäaikaa 12.5.2017 asti.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaselostuksen mukaan alueen pohjoisosassa sijaitsee paikallisesti arvokkaat Korvenrannan ja Korkin tilat. Vuosina 1932-1933 rakennettu Korvenrannan tilan päärakennus on Sulan osayleiskaavassa osoitettu arvokkaaksi ja säilytettäväksi rakennukseksi. Tuusulan yleiskaavaa varten laaditussa valmistumassa olevassa rakennusinventoinnissa Korvenrannan päärakennus ja tilaan liittyvä navetta on esitetty ja arvoitettu luokkaan kaksi. Korkin tilan päärakennus on arvoitettu luokkaan kolme. Rakennuksille ei ole osoitettu suojelumerkintöjä. Tätä on perusteltu sillä, että lähiympäristön muuttuessa täysin ei rakennusten säilyttäminen ole perusteltua. Alueen ympäristön muuttuminen ei sinällään ole peruste rakennusinventoinnissa arvokkaiksi todettujen kohteiden suojelematta jättämiselle. Korvenrannan päärakennus on lisäksi osoitettu säilytettäväksi rakennukseksi Sulan työpaikka-alueen asemakaavaa ohjaavassa Sulan osayleiskaavassa. ELY-keskus muistuttaa, että mikäli kohteilla on maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n tarkoittamia erityisiä arvoja, ei niitä saa hävittää.

Vastine:

Ks. vastine no 8.

Liikenne

Asemakaavaan sisältyy etelässä osuus Tuusulan itäväylää (yhdistie 11466) sekä idässä osuus Fallbackantietä (yhdistie 11589). Tuusulan itäväylän on tarkoitus toimia tulevaisuudessa Hyrylän itäisenä ohikulkutienä ja sillä on varauduttu kaksiajorataiseen eritasoliittymän varustettuun maantiehen. Fallbackantie on osoitettu asemakaavassa katuna. Väylien käsittely asemakaavassa vastaa Uudenmaan ELYkeskuksen käsitystä väylistä.

Asemakaava-aineistossa on käsitelty alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Asemakaavaselostuksessa tulee vielä kuvata mahdollisuudet joukkoliikenteen käyttöön alueelle suuntautuvassa liikenteessä. Sulan työpaikka-alueen toteuttamisen vaikutuksia ajoneuvoliikenteen verkkoon on selvitetty ja ajoneuvoliikenteen verkon parantamistoimia suunniteltu asemakaavaa edeltäneissä suunnitteluvaiheissa. Pidemmällä tähtäimellä Tuusulan itäväylä on suunniteltu parannettavaksi 2+2-kaistaiseksi väyläksi eritasoliittymineen. Asemakaavassa on esitetty lyhemmän tähtäimen toimenpiteinä Itäväylä-Korvenrannantie-liittymän sekä Itäväylä-Sulantie-liittymän parantamista valo-ohjatuiksi liittymiksi. Asemakaava-aineistossa tulee arvioida, milloin Itäväylän liittymien parantaminen on ajankohtaista liikkumisen turvallisuuden ja toimivuuden varmistamiseksi.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty liikenteen osalta mm. seuraavasti.

Joukkoliikenne

Sulan työpaikka-alue sijaitsee Tuusulanväylän ja Fallbackantien rajaamalla alueella. Molemmat väylät 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, tilavaudessa on huomioitu, että katu voi toimia jatkossa joukkoliikenteen reittinä, jolloin alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä parani entisestään.

Tuusulan Itäväylä

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 mu-

kaan vuoteen 2030 mennessä Sulantien ja Tuusulan Itäväylän sekä Teollisuustien ja Tuusulan Itäväylän liittymät edellyttänevät 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. Liikenneennusteen 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.

Pohjavedet

Pohjavedet on otettu huomioon asemakaavassa. Pv/ks -alueen kaavamääräykseen voi tehdä lisäyksen "*Maalämpöjärjestelmät ovat kiellettyjä*".

Vastine:

Pv-34 merkintää on täydennetty esitetysti.

11. UUDENMAAN LIITTO

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan liitolta lausuntoa Sulan työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta 5.5.2017 mennessä. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton.

Asian taustat

Suunnittelualue sijaitsee n. kolme kilometriä Hyrylän keskustan eteläpuolella Tuusulan itäväylän pohjoispuolella.

Sulan työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksenluonnos

Kaavan tavoitteena on täydentää Hyrylän yhdyskuntarakennetta ja laajentaa Sulan työpaikka-aluetta toiminnallisena kokonaisuutena.

Sulan työpaikka-alueen luonnosvaiheen kaavavaihtoehdoiksi on osoitettu kaksi kaavaratkaisua, jotka eroavat toisistaan vain lähinnä liikerakennusten korttelialueiden aluerajauksien ja rakennusoikeuksien jakautumisen osilta. Tuusulan itäväylän varrella oleville liikerakennusten korttelialueille (KM-5 ja KMP-1) on

osoitettu yhteensä 31 000 k-m² rakennusoikeutta, josta voidaan osoittaa päivittäistavarakaupalle kaksi enintään 500 k-m² suuruista myymälää. Liikerkennusten korttelialueiden väliin on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueita (TY-16), joille saa sijoittaa tontin toiminnalle välttämättömiä myymälä-, näyttely- ja vastaavia tiloja. Näiden tilojen rakennusoikeus saa olla enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta ja niiden yhteenlaskettu enimmäiskoko enintään 100 hy-m².

Sulan OYK

Asemakaavan laatimista ohjaa Sulan osayleiskaava. Suunnittelualueelle on osoitettu osayleiskaavassa merkitykseltään seudullisia kaupallisten palvelujen alueita pääosin tilaa vaativalle kaupalle (KM-2) sekä työpaikka-alueita toimisto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten (TP-1). Kaupallisten palveluiden alueelle voidaan osayleiskaavan mukaan sijoittaa enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa, josta päivittäistavarakaupan rakennusoikeutta voi olla yhteensä 1 000 k-m². Työpaikka-alueille on mahdollista sijoittaa pääkäytötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa. Paikallisen kaupan rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Lausunto kaavasta

Tuusulan Sulan työpaikka-alue muodostaa pinta-alaltaan laajan työpaikka-alueiden ja kaupan alueiden keskittymän. Maakuntakuntakaavassa on osoitettu alueelle merkitykseltään seudullinen suuryksikkö, jonka enimmäismitoitus on 100 000 k-m². Jatkosuunnittelussa kunnan tulee osoittaa asemakaavan selostuksen liitteenä Hyrylän eteläosan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallinen kokonaisuus ja sen osa-alue, johon uutta rakennusoikeutta sijoitetaan enintään 30 000 k-m². Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alueella lasketaan yhteen paikallisen ja seudullisen kaupan kerrosala.

Vastine:

Kaavaehdotuksen vaikutusten arviointia on täydennetty kaupan osalta. Kaava-aineistossa on määritelty Hyrylän eteläosan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallinen kokonaisuus ja siitä on laadittu erillinen liitekartta. Asemakaava-alueella seudulliseen suuryksikköön lasketaan mukaan Sulan työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen (20.12.2017) mukaiset KM-5, KTY-25 ja KMP-1 -korttelialueet, joista jälkimmäinen ainoa korttelina kuuluu nyt käsiteltävään kaava-alueeseen ja lisäksi se toteutuneena puutarhamyymälänä jää seudullisen 30 000 k-m² mitoituksen ulkopuolelle.

Teollisuusrakennusten korttelialueella liiketilojen tulee liittyä tuotantoon, kuten korjaamoiden varaosamyyntiin 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. Kaavan mukainen liiketilan 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 liiketilan ei katsota liittyvän toiminnallisesti vähittäiskaupan suuryksikköön.

12. KULTTUURILAUTAKUNTA

Sulan työpaikka-alueen laajentaminen ja tilaa vievän vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoittaminen Itäväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien varrelle on perusteltua ja tervetullutta.

Kaava-alueella on kaksi vanhaa tilakeskusta, joista on vielä jäljellä päärakennukset ja osa maatalousajan talous- ja ulkorakennuksista. Molemmat tilat, Korkki ja Korvenranta, on mainittu yleiskaavatyön yhteydessä tehdyn Kulttuurimaisema- ja rakennuskaavaselvityksessä.

Kaavaselostuksen mukaan kohteilla on nykytilassa paikallista arvoa, mutta niiden lähiympäristön muuttuessa täysin työpaikka-/ teollisuusalueeksi ei rakennusten säilyttäminen ole perusteltua. Korvenrannan ja Korkin tilojen alueet on osoitettu kaavaluonnoksessa teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueiksi.

Kulttuurilautakunnan mielestä on perusteltua poistaa Sulan osayleiskaavassa oleva sä-merkintä Korvenrannan vanhalta tilakeskukselta. Korkin tilan säilymistä nykyasuaan päärakennuksen ja maatalousrakennusten muodostamana pihapiirinä tulisi tutkia, sillä rakennusryhmä voisi toimia paitsi muistumana alueen historiasta myös maisemallisena suvantokohtana asutuksen ja työpaikka- ja teollisuusalueen välissä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Ks. vastine no 8.

MIELIPITEET

Mielipide 1

Jokaisella Suomen kansalaisella on perustuslain 18 § oikeus toimeentuloon valitsemallaan työllä, ammatilla ja elinkeinolla. Nyt esille tullessa asemakaavaluonnoksessa omistamme tilan Meil 858-401-2-123 on hotellitoiminta rajoitettu ainoastaan nykyiseen rakennukseen vaikka allekirjoittaneella on suunnitelmia laajentaa toimintaa tulevaisuudessa.

Vaatimukset asemakaavan muuttamiseksi:

- 1) Hotelli toiminnan enimmäisneliömetrimäärä pitää poistaa kaavaluonnoksesta.
- 2) Hotellitoiminnan yhteyteen on tarkoitus rakentaa myöhemmin ravintola parantamaan alueen ruoka- ja virkistyspalveluita eli tämä merkintä pitää lisätä kaavaan.
- 3) Kyseisen tilan kaavaan pitää saada myös merkintä, että alueella voidaan rakentaa kokoontumis- ja urheilutiloja, sillä suunnitelmissa on mahdollinen tämän kaltaisen toiminnan harjoittaminen.
- 4) Lisäksi TY-16 merkinnästä pitää poistaa 100 m² rajoitus myymälä, näyttely ja vastaavien tilojen enimmäiskoosta, koska sille ei ole mitään perustetta ja vaikeuttaa mahdollisia alueen kehittämistä.
- 5) Nykyisessä hotellirakennuksessa on maanalainen lasikuituinen 10 kuution öljysäiliö, joka tarkastettu pari vuotta sitten. Kaavamerkintä pv-34 pitää poistaa koskemasta nykyisen rakennuksen öljysäiliötä.

Alla lainsäädännön kohdat mihin vedotaan tässä muistutuksessa. Kursivoitu teksti on suoraan lakikirjasta kopio ja välikommentit on allekirjoittaneen huomiot lakitekstistä.

Perustuslaki

18 § Oikeus työhön ja elinkeinovapaus

Jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Julkisen vallan on huolehdittava työvoiman suojelusta. Julkisen vallan on edistettävä työllisyyttä ja pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus työhön. Oikeudesta työllistävään koulutukseen säädetään lailla. Ketään ei saa ilman lakiin perustuvaa syytä erottaa työstä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

MRL 5 § kohdassa yhdeksän sanotaan selkeästi, että kaavoituksen pitää tukea elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Erityisesti tulee huomioida lain esityksen perusteissa kohdan 9 osalta (HE 334/2014) sivulla 7 kappaleessa 2 mainittu kilpailua lisäävä tarkoitus. Koska kyseinen Hotelli on täysin automatisoitu ja koko liiketoiminta perustuu uuteen konseptiin, on erityisen tärkeää huomioida nämä seikat.

5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;*
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;*
- 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, (29.12.2006/1441)*
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;*
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;*
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;*
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;*
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;*
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;*
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä; (6.3.2015/204)*
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä*
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.*

Edellä 1 momentissa säädettyjä tavoitteita toteuttavista kaavojen sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavamudon osalta jäljempänä tässä laissa.

HE 334/2014

Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Jo uusien toimijoiden alalle tulon mahdollisuus on omiaan luomaan kilpailupainetta.

MRL 12 § sanoo, että kaavoituksen peruslähtökohtana ja rakentamisen tavoitteena on hyvä ja käyttäjätarpeita palveleva elinympäristön aikaansaaminen. Tämäkin lain kohta tukee käyttäjästä lähtevää tarpeiden huomioimista.

12 § Rakentamisen ohjauksen tavoitteet

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:

- 1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;*
- 2) rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä*
- 3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.*

MRL 50 § velvoittaa asemakaavaa edistämään jo rakennettujen rakennusten kehittämistä ja niiden käytön edistämistä. Tämän pykälän osalta on erityisen tärkeää huomioida nykyisen rakennuksen käyttö sekä sen käytön edistäminen ja kehittäminen.

50 § Asemakaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 51 § sanoo, että asemakaavan pitää myös edistää elinkeinoelämän toimivaa kilpailua ja ilman lisärakentamisoikeutta tämä kilpailu estetään.

51 § (6.3.2015/204) Asemakaavan laatimistarve

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. MRL 54 § kertoo, että asemakaavalla ei saa myöskään asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka kaavalle asettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Tämä lainkohta sanoo, että kaavan pitää olla sellainen, joka ei syrjäytä maanomistajan halua saada rakentaa maalleen sellaista toimintaa jonkalaista hän katsoo tarvitsevänsä elinkeinonsa säilyttämiseksi.

54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainituin perustein katson vaatimukseni asemakaavan osalta oikeutetuiksi ja pyydänkin asemakaavan laatijaa tekemään nämä tarpeelliset muutokset kaavaan. Mikäli kaavoittaja ei ole valmis muuttamaan kaavamerkintöjä sellaiseksi, mitä tässä asiakirjassa vaaditaan, pitää siihen löytyä painavat syyt ja yksityiskohtaiset perustelut lainkohtineen mihin kaavoittaja vetoaa.

Vastine:

Asemakaavaehdotusta on täsmennetty siten, että majoitustoiminnalle on muusta työpaikka-alueesta erotettu oma rakennusala (rm-1) ja rakennusoikeus on osoitettu lukuna (3 000 k-m²). Määräys sallii lyhytaikaista majoitustoimintaa palvelevan rakennuksen sekä toiminnan edellyttävien oheis- ja aputilojen rakentamisen. Ratkaisusta on neuvoteltu maanomistajan kanssa.

Korttelin pääkäyttötarkoitus ei muutu, vaan se säilyy teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Varsinaisten virkistys- ja urheilutoimintojen salliminen työpaikka alueella ei ole tarkoituksenmukaista.

TY-16 merkintää on tarkistettu, liiketilan 100 m²-enimmäisneliömäärä on poistettu ja muutettu siten, että enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin.

Pv-34 määräys koskee pohjavesialueita, eikä määräykseen vaikuta nykyisten rakenteiden olemassa olo.

Mielipide 2*Vaikutukset:*

Esityksessä Itäisen ohikulkutien eteläpuolella jää tiealueen alle omistamaamme maata (rek. No: 4:85) ja Fallbackantien liittymä siirtyy suunnitelmassa omakotitaloa lähemmäksi (Rek. No: 4:84).

Nykyiset suunnitellut liikennejärjestelyt vaikuttavat huomattavasti liikenneturvallisuuteen ja asuinmukavuuteen. Mielestämme on huomioitava, että kohdallamme on Itäisen ohikulkutien pohjoispuolella ainoastaan toimisto- ja työpaikkarakennuksia, eikä liikenteestä ja tielinjauksista aiheudu näin ollen samanlaista haittaa, kuin asumiskäytössä oleviin kiinteistöihin.

Esityksessä Itäisen ohikulkutien ramppi siirtyisi hyvin lähelle kiinteistöä ja sen liittymää Fallbackantiellä. Lisäksi suunnitelmassa on piirretty nykyisen omakotitalon liittymän kohdalle liikenteenjakaaja, joka sulkee kokonaan pääsyn kiinteistön autotallille ja etupihalle jossa autoja säilytetään. Talon rakenteista lähtevä tiilimuuri tulee Fallbackantien pientareen tuntumaan, eikä näin ollen talon toiselta puolelta ole autolla pääsyä autotallin sisäänkäynnille.

Vaadimme, että ramppia ja liittymiä suunniteltaessa säilytetään nykyinen liittymä kiinteistölle ja kiinteistöstä tulee olla turvallinen pääsy Fallbackantielle sekä autolla, että jalan. Ohikulkutien rampilla nopeudet eivät saa nousta liian suuriksi, ja aiheuttaa vaaratilanteita sen ympäristölle mm. lapsille "koulutiellä" tai autolla pyrittäessä kiinteistöltä Fallbackantielle. Itäisen ohikulkutien ramppi Fallbackantielle on pyrittävä säilyttämään nykyisessä sijainnissa ja huomioitava liikennemelun vaikutukset terveyteen ja asuinmukavuuteen.

Vastine:

Mielipide kohdistuu pääasiassa tämän asemakaava-alueen ulkopuolisiin suunnitteluratkaisuihin, eivätkä ne siten koske tätä asemakaavaa. Asemakaavassa esitetyt liikennealueet perustuvat laadittuun Tuusulan Itäväylän aluevaraussuunnitelmaan ja alustavaan liikenteen yleissuunnitteluun. Tehdyt tilavaraukset tarkentuvat tarkemman tie- ja katusuunnittelun yhteydessä, jolloin ratkaistaan myös liikenteenohjauksen ja liittymien yksityiskohtaiset ratkaisut. Merkitään mielipide tiedoksi.

Mielipide 3

Kaavamuistutus koskien Sulan työpaikka-alueen asemakaavaluonnosta (jäljempänä "Kaavaluonnos"), nähtävillä 16.3. – 21.4.2017.

Kulkuväylät

Muistutuksen tekijöille on ensiarvoisen tärkeää, että kulkumahdollisuudet kiinteistölle (2-386) säilyvät jatkossakin hyvinä ja mahdollistavat raskaan liikenteen vaivattoman ja väljän kulun. Toiminnan kannalta on erityisen tärkeää, että liittymä ja hyvä kulkuyhteys Tuusulan itäväylälle säilyy. Nämä asiat tulee varmistaa asemakaavassa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Rakennusoikeus

Muistutuksen tekijöiden ja Tuusulan kunnan välillä on käyty Sulan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä keskustelua KM kaavamääräyksen kohdentamisesta Muistutuksen tekijöiden kiinteistön alueelle. Keskusteluissa on lähdetty siitä, että Kukkatalon tontille tulisi lopulta asemakaavavaiheessa osoittaa noin 1.000 k-m² verran KM määrärauksen mukaista uutta rakennusoikeutta, jotta mahdollistetaan Kukkatalon nykyisten tilojen laajentuminen sekä puutarhatoimintaan liittyvän / sitä tukevan toiminnan sijoittaminen kiinteistölle. Sanotusta syystä Sulan osayleiskaavaan on otettu KM merkintä osalle Muistutuksen tekijöiden kiinteistöä. KM merkintää edellytetään, koska kiinteistöllä harjoitettava toiminta katsottaneen seudullisesti vaikutukselliseksi vähittäistavaran kaupaksi.

Asemakaavaluonnoksen mukaan ko. kiinteistöä koskee KMP-1 määräys, joka kuuluu seuraavasti:

"Liikerakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa puutarhamyymälän ja kasvihuonera-kennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja. Kerrosalasta saa olla liike- ja myymälätilaa yhteensä 1000 k-m². Päivittäistavarakaup-paa ei sallita."

Määräys merkitsee, tai ainakin se voidaan tulkita merkitsevän sitä, että kiinteistön alueella saa olla enintään 1.000 k-m² liike- ja myymälätilaa, joka sisältää puutarhamyymälän, ja siihen liittyvät myymälä, toimisto ja mahdollisesti näyttelytilat. Olipa tulkinta mikä tahansa, muistutuksen tekijöiden käsityksen mukaan kiinteistöllä sijait-sevien liike- ja myymälärakennusten pinta-ala ylittää jo tällä hetkellä 1.000 ollen mahdollisesti noin 2.000 – 2.500 m².

Näin ollen mahdollisessa muutostilanteessa asemakaava ei turvaisi edes nykyisen myymälä- ja liiketilän säilyttämistä, saati edellä selostettua 1.000 k-m² lisärakennus-oikeutta.

Näin ollen asemakaavassa tulisi varmistaa, että kaikki nykyisin mahdollisesti KM mer-kintää edellyttäväksi tai muuksi myymälä- ja liiketilaksi katsottavat tilat huomioidaan asemakaavassa siten, ettei niiden uudelleen rakentaminen vaarannu ja että alueella voidaan jatkossa rakentaa noin 1.000 k-m² uutta liike- ja myymälätilaa siinäkin ta-pauksessa, että toiminta katsottaisiin seudullisesti vaikutukselliseksi vähittäiskaupan suuryksiköksi. Ja tästä syystä Kukkatalon kiinteistölle sijoitettiin yleiskaavassa KM merkintää. Tämä merkitsee sitä, että Muistutuksen tekijöiden kiinteistölle tulee koh-distaa riittävä määrä liike- ja myymälätilan em. rakennusoikeutta siirtämällä sitä muil-ta kaava-alueen osilta.

Lisäksi kaavamääräyksen sisältöä tulee muutoinkin tarkentaa niin, ettei jää epäsel-vyyttä siitä, mitkä tilat lasketaan liike- ja myymälätiloihin.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on tarkistettu KMP-1 korttelialueen määräystä. Kaavamääräys mahdollistaa mielipiteessä toivotun rakentamisen tehokkuusluvun $e=0.40$ puitteissa. Korttelinosan käyttötarkoitus on yksilöity puutarhamyymälä-rakentamiseen.

Hule-4 alue

Muistutuksen tekijät pyytävät, että ko. kiinteistölle sijoitetun hule-4 alueen sijoitta-mista muualle tutkitaan vielä uudelleen, koska nykysijoituksella se rajoittaa liialti ole-massa olevan alueen ja rakennusten käyttöä sekä kiinteistön laajentumismahdollisuuksia. Hule-4 alue tulisi poistaa ko. kohdasta tai sitä tulisi pienentää olennaisesti.

Vastine:

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä hulevesien hallintasuunni-telmaa on tarkistettu ja hulevesialtaita on osin muotoiltu uudelleen. Tarkastelussa on ollut mukana myös kiinteistön etelänpuoleinen hu-levesiallas, mutta sen vaatimaa tilavarausta ei pystytty pienentä-mään. Hulevesiallas mukailee nykyistä ojaa, eikä sen poistaminen / sijoittaminen toisin ole mahdollista.

Lopuksi

Lisäksi viittamme Sulan osayleiskaavaan antamaamme muistutukseen siltä osin kuin siinä on käsitelty KM määräyksen tarpeellisuutta.

Pyydämme Tuusulan kunnalta perustellun vastauksen tähän muistutukseen. Vastauksen voi toimittaa allekirjoittaneelle asiamiehelle.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipide 4

Bahiwera Oy (Y-tunnus 1461748-2), joka on tehnyt esisopimuksen Lemminkäisen kanssa, vaatii omistamansa L-kirjaimen muotoisen Bahia-tontin (858 – 401-2-124) osalta asemakaavaluonnoksen muuttamista seuraavasti:

- kolmannes kokonaisrakennuspinta-alasta pitää olla liiketilaa. Rakennuspinta-alaa on pienennetty ja tontin arvo on laskenut. Tonttiin kohdistuu myös merkittävä rasite hulevesialtaasta ja kevyen liikenteen väylästä.
- TY-16 merkinnästä pitää poistaa 100 m² pinta-alarajoitus myymälä, näyttely ja vastaavista tiloista, koska sille ei ole mitään perustetta. 100 m²:n ala on liian pieni liiketilaksi.

Pyydämme asemakaavan laatijaa tekemään tarpeelliset muutokset kaavaan. Mikäli se ei katso aiheelliseksi kaavamuuksia, pitää siihen löytyä painavat syyt ja yksityiskohtaiset perustelut lainkohtineen, mihin kaavoittaja vetoaa.

Vastine:

Mielipide koskee osittain jo lainvoimaista Sulan työpaikka-alue I asemakaavaa, jossa TY-16-korttelialue on muutettu KTY-25-kortteliksi.

TY-16 merkintää on tarkistettu seuraavasti: liiketilan 100 m²-enimmäisneliömäärä on poistettu ja muutettu siten, että enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Erillisiä liikeraennuksia ei sallita.

Mielipide 5

Esitämme seuraavat mielipiteet ko. asemakaavaluonnoksesta:

Maanomistajien toimesta on arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy laatinut ko. alueelle asemakaavaluonnoksen (versio 20.8.2015), jonka Tuusulan kaavoittajat ovat muuttaneet. Pyydämme tekemään asemakaavaluonnokseen seuraavia muutoksia:

Karttaan

Kaavaluonnos VE2 valittava (KM-5-alueen rakennusoikeus jaettava kortteleiden 5522 ja 5524 kesken tasan), perusteluna mm. että korttelin 5524 liittymä Korvenrannantien kautta Tuusulan Itäväylään tullaan tulevaisuudessa sulkemaan ja korttelin 5522 liittymä Sulantien kautta Tuusulan Itäväylään tullaan tulevaisuudessa rakentamaan eritasoinen liittymä. Tämän perusteella KM-5 rakennusoikeus pitää jakaa tasan kortteleiden 5524 ja 5522 kesken.

Vastine:

Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin kaavaluonnoksen VE1, sillä se keskittää liikerakentamisen VE2:ta paremmin nykyisen liikerakentamisen lähellä. KM-alueet eivät sisälly käsiteltävään kaavarajaukseen.

T-15 ja TY-16 korttelien merkintä pitää muuttaa KT ja KTY kortteleiksi 20.8.2015 olevan kaavaluonnosversion mukaisesti.

Vastine:

T-15 ja TY-16 korttelimerkinnät vastaavat KTY:tä paremmin osayleiskaavan TP-1 merkintöjä. T-15 ja TY-16 kortteleihin on sallittua rakentaa toimintaan liittyviä toimisto-, liike- ja näyttelytiloja.

EV-9-alueet on kavennettava 20.8.2015 olevan kaavaluonnosversion mukaisiksi. Huomautamme, että uutta runkoviemäriinjaa ei saa vetää omistamme alueen halki (Tuusulan kunnan ja maanomistajien välillä solmitun Sulan alueen yhteistyösopimuksen mukaan maanomistajat vastaavat omistamiensa maiden sisäisen kunnallistekniikan rakentamisesta ja tähän ei kuulu runkoviemäri).

Vastine:

Mielipiteessä esitetyt seikat sijoittuvat pääasiassa kyseessä olevan kaavarajauksen ulkopuolelle. Kaavaehdotuksessa EV-alueiden rajauksiin on tehty hulevesiselvityksen päivityksen edellyttämiä tarkistuksia. Tilavarausten tulee mahdollistaa tarvittavien hulevesialtaiden rakentaminen ja huoltaminen sekä niiden kautta tulee voida johtaa kunnallistekniikan edellyttämiä johtolinjoja. Kunnallistekniikasta ai-

heutuvista kustannuksista sovitaan maankäyttösopimusten laadinnan yhteydessä.

Sulantie-katualue Itäväylän päässä pitää kaventaa 20.8.2015 olevan kaavaluonnosversion mukaiseksi.

Vastine:

Sulantie sijoittuu kyseessä olevan asemakaavaehdotuksen ulkopuolelle.

pv-34-merkinnän ulottuvuus kortteliin 5516 pitää poistaa. Mikäli se pitää jättää niin silloin se voi koskea korkeintaan pv/ks-rajattua aluetta.

Vastine:

Kyseinen kortteli sijoittuu kyseessä olevan asemakaavaehdotuksen ulkopuolelle. Pv-34 merkintä on muutettu koskemaan vain pv/ks- aluetta.

Kaavamerkintöihin

KM-5-merkintään on lisättävä seuraava punaisella merkitty teksti:

... ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevaan myymäläkeskittymän.

Vastine:

Kaavamääräyksessä ei ole tarpeen erikseen määritellä seudulliseen vähittäiskauppaan verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. KM-5 -alueet eivät sisälly käsiteltävään kaavarajaukseen.

T-15-merkintä pitää muuttaa KT-merkinnäksi, jonka kaavamääräys pitäisi kuulua:

Toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia ja tuotanto-, varasto-, palvelu- ja logistiikkatiloja ja toimintaan liittyviä myymälätiloja. Autopaikkamerkintä sopii sellaisenaan.

TY-16-merkintä pitää muuttaa KTY-merkinnäksi, jonka kaavamääräys pitäisi kuulua:

Toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto-, varasto-, palvelu- ja logistiikkatiloja ja toimintaan liittyviä myymälätiloja. Autopaikkamerkintä sopii sellaisenaan.

Vastine:

Ks. vastine ylempää.

ET-merkintään on lisättävä seuraava punaisella merkitty teksti:

Korttelin 5518 ET-korttelialueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia ja tuotanto-, varasto-> palveluja logistiikkatiloja ja toimintaan liittyviä myymälätiloja.

Kaavaselostuksen mukaan kyseessä on varaus lämpövoimalaitokselle (palvelisi myös Rykmentinpuiston aluetta). Tekninen lautakunta on kokouksessaan 19.4.2017 hyväksynyt omalta osaltaan yhteistyösopimuksen Fortumin kanssa, jonka mukaan Fortum on tuomassa kaukolämmön Rykmentinpuiston alueelle (kaukolämpö tuotettaisiin Järvenpään biovoimalaitoksella). Lisäksi Vantaan Energia on vetänyt kaukolämpöputkea Korsosta Sulan olemassa olevaan lämpölaitokseen. Lisäksi KHO poisti asuinkortteleita Rykmentinpuiston osayleiskaavasta ja näiden paikoille voisi esittää mahdollisesti tarvittavaa uutta lämpölaitosta. Tämän pohjalta voi todeta, että uutta voimalaitosta ei tarvita Sulan alueelle ja täten ET-korttelialueen kaavamääräystä voi täydentää muutosesityksen mukaisesti.

Vastine:

Kortteli 5518 ja ET-alue eivät sisälly käsiteltävään kaavarajaukseen.

EV-9-merkintään on lisättävä seuraava punaisella merkitty teksti:

EV-9-suojaviheralueelle saa sijoittaa mainospylonin. Pyloni voi sijoittua vain Tuusulan Itäväylään rajoittuvalle alueen osalle.

Vastine:

EV-alueet varataan hulevesirakenteille ja kunnallisteknisille verkoille sekä niiden tarvitsemalle huollolle. Mainospyloneja voi sijoittaa KM-5 ja KMP-1 korttelialueille.