

3617 SULAN TYÖPAIKKA-ALUE II
Asemakaava ja asemakaavan muutos
N. 1:3000

KMP-1

Puutarhamyymälän korttelialue.

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.

TY-16

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

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

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

LT

Maantien alue.

EV

Suojaviheralue.

EV-7

Suojaviheralue.

Alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

——

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- · - · - · -

Osa-alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

——

Ohjeellinen tontin raja.

7

Kunnanosan numero.

SULA

Kunnanosan nimi.

5515

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

SULANKAARI

Kadun nimi.

3000

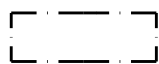
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.40

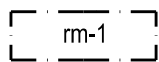
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

II

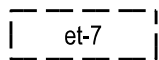
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



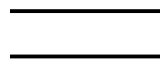
Rakennusala, jolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen sijaan myös lyhytaikaista majoitustoimintaa palvelevan rakennuksen, kuten itsepalveluhotellin. Rakennusosalalle voi rakentaa majoitustoiminnan edellyttämiä oheis- ja aputiloja.



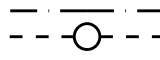
Ohjeellinen vedenottamorakennukselle tai laitesuojalle varattu alueen osa.



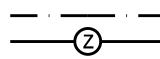
Istutettava alueen osa.



Katu.



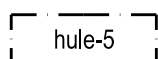
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



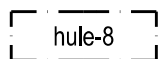
Sähköjohtoa varten varattu alueen osa. Alueella toimenpiteitä rajoittaa lunastustoimituksen mukaiset oikeudet. Toimenpiteisiin on haettava johdon omistajan lupa.



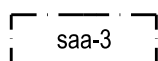
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alue, jolla tontin istutusalueilta, katoilta ja muilta puhtailta alueilta kertyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee viivyttaa edellä mainituin tavoin.



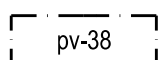
Alue, jolla tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.



Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuojavyöhyke. Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätökset n:o 17 / 1970 ja 118 / 1979 A.



Tärkeä pohjavesialue, jolle 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 katettuun nestetiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan polttonesteen enimmäismäärä. Lastaus- ja purkualueet, ulkovarastointialueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömillä rakenteilla. Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueella ei saa suorittaa muitakaan pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Maalämpöjärjestelmät ovat kiellettyjä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttö-tarkoituksen 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 ulkovalaistuksia, 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 tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee ottaa huomioon perustamistapaa valittaessa. Rakentamisessa on käytettävä tekniikkaa, jolla paineellisen pohjaveden purkautuminen on hallinnassa ja se pystytään minimoimaan. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja tai kellareita.

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

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

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

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

- | | |
|------------------------------|---|
| -1 ap / 30 k-m ² | vähittäistavarakaupan kerrosalaa |
| -1 ap / 50 k-m ² | muuta liike- ja myymäläkerrosalaa |
| -1 ap / 70 k-m ² | toimistokerrosalaa |
| -1 ap / 100 k-m ² | teollisuus-, tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa |
| -1 ap / 200 k-m ² | varastotilojen kerrosalaa |



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	04.05.2021
Kaavan nimi	SULAN TYÖPAIKKA-ALUE II		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	22.03.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.02.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3617
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,3313	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	16,8677
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4636

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,3314	100,0	49713	0,29	15,7338	49713
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,8201	33,6	23280	0,40	5,8201	23280
T yhteensä	6,5471	37,8	26433	0,40	6,5471	26433
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,8253	22,1			3,4201	
E yhteensä	1,1389	6,6				
S yhteensä						
M yhteensä					-0,0535	
W yhteensä						







Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				




Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,3314	100,0	49713	0,29	15,7338	49713
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,8201	33,6	23280	0,40	5,8201	23280
KMP	5,8201	100,0	23280	0,40	5,8201	23280
T yhteensä	6,5471	37,8	26433	0,40	6,5471	26433
T	6,5471	100,0	26433	0,40	6,5471	26433
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,8253	22,1			3,4201	
Kadut	1,4375	37,6			1,0323	
LT	2,3878	62,4			2,3878	
E yhteensä	1,1389	6,6				
EV	1,1389	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä					-0,0535	
M					-0,0535	
W yhteensä						

SULAN ALUEELLA VIREILLÄ OLEVAT VÄHITTÄISKAUPAN ASEMAKAAVAHANKKEET

LIITE 13a
11.5.2021

-  Kaavamutoksen kohteena oleva kaupan alue.
-  Asemakaavoitettu tai asemakaavoitettava uusi päivittäistavarakaupan varaus (500 k-m²).
-  Olemassa oleva päivittäistavarakauppa. Kaupan määrää ei ole tulossa muutoksia.
-  Sulan työpaikka-alue I asemakaavan kaava-alue (yht. 20 000 k-m² uutta kauppaa).
-  Sulan työpaikka-alue II asemakaavan kaava-alue (ei uutta kauppaa).
-  Sulan työpaikka-alue III asemakaava-alue (yht. 10 000 k-m² uutta kauppaa).

Uudenmaan maakuntakaavan mukainen merkitykseltään seudullinen Sulan vähittäiskaupan suuryksikkö (100 000 k-m²) ja kaupan toiminnallinen kokonaisuus:

-  Olemassa olevat kaupan alueet
-  Uusi kaupan alue (KM-5)
Tilaa vaativaa kauppaa
-  Uusi kaupan alue (KTY-25)
Sekoittuneita toimintoja: liiketilaa ja työpaikkatoimintoja

Uutta kauppaa yht. 10 000 k-m²
Olemassa oleva kaupan alue
Uutta kauppaa yht. 17 000 k-m²
Uutta kauppaa yht. 3 000 k-m²

0 250 500 1 000 Meters

Maastokarttarasteri (MML © 2019)

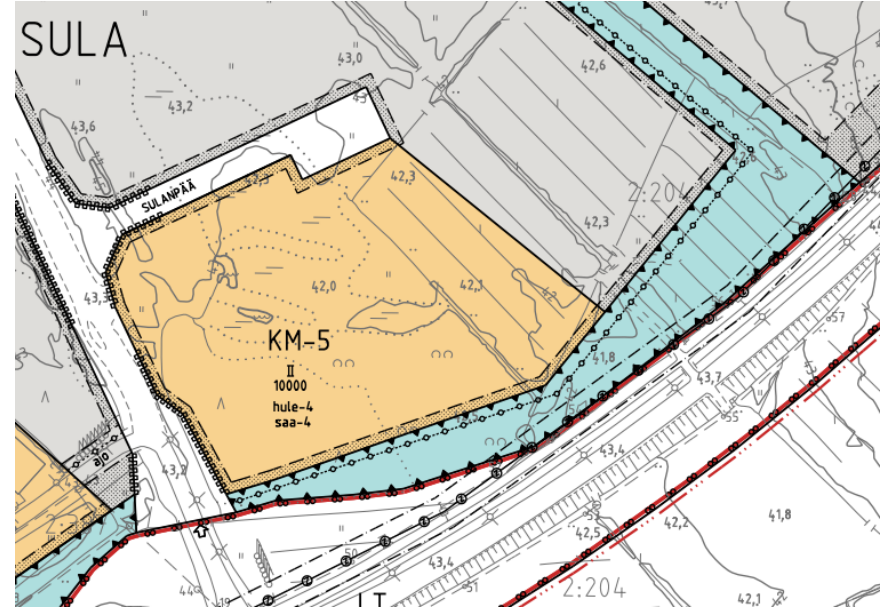
SULAN ALUEELLA VIREILLÄ OLEVAT VÄHITTÄISKAUPAN ASEMAKAAVAHANKKEET

Kaupan jakautuminen Sulan työpaikka-alueen asemakaavan eri vaiheissa

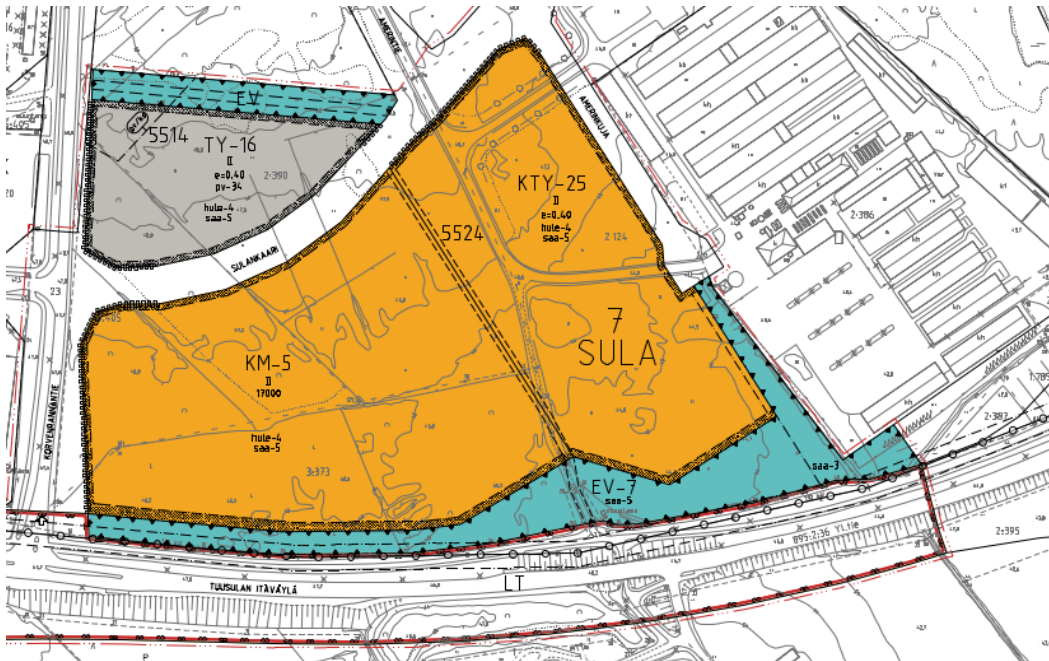
LIITE 13b
11.5.2021



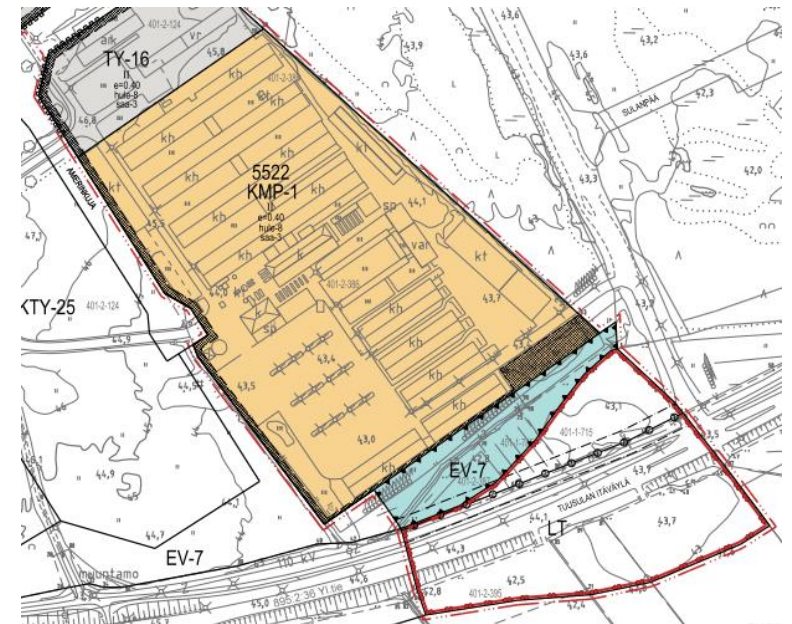
Sulantyöpaikka-alue (3535)
20.12.2017



Sulantyöpaikka-alue III epävirallinen ehdotus (3618)



Sulantyöpaikka-alue I (3613)
11.11.2019



Sulantyöpaikka-alue II ehdotus (3617)
22.3.2021

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 sähköjakeluverkko*

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa 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 voimajohdolle 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 voimajohdon 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 voimajohdon 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 voimajohdon 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, tilavarauksessa on huomioitu, että katu voi toimia jatkossa joukkoliikenteen reittinä, jolloin alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä paransi 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 kaavavaihtoehtoiksi 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 nykyasunsaan 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 kaavamuodon 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 käyttäjistä 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 2Vaikutukset:

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.

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE II (3617)

Asemakaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet

Asemakaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.4.—3.5.2021. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 7 lausuntoa ja 2 muistutusta.

Lausunnot saapumisjärjestyksessä:

1. Telia Oyj
2. Museovirasto
3. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
4. Uudenmaan ELY-Keskus
5. Uudenmaan liitto
6. Caruna Oy
7. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Mielipiteet:

Mielipiteet 2 kpl saapumisjärjestyksessä.

LAUSUNNOT

1. Telia oyj

Telialla on Korvenrannantiellä putkia ja kaapeleita. Telialla kiinnostusta rakentaa alueelle varausputket alueelle. Myöhemmässä vaiheessa suunniteltavalla alueella Telialla myös verkkoa. Fallbackantielläkin on verkkoa. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista.

30.3.2021 Telian Verkkokuva:



Kim Jansson
Planner | Production-Desk



Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

2. Museovirasto

Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo Keski-Uudenmaan alueellisena vastuumuseona vastaa lausunnon antamisesta.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

3. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Sulan työpaikka-alue II:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Sulan työpaikka-alueen asemakaava on jaettu kaavan ehdotusvaiheessa osiin.

Aiemmassa koko Sulan aluetta koskevassa kaavamuutoslausunnossa museo totesi; 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 rakennustyyppit ovat ympäristössä vieraita maatalouteen liittyvien vanhojen tilakeskusten näkökulmasta. Kuitenkin säilyneillä rakennuksilla ja pihapiireillä olisi kaavan toteutuessakin 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 säilymistä. Näin ollen maakuntamuseo esittää, että osayleiskaavan mukaista ratkaisua rakennusten säilymistä varmistamiseksi vielä tutkittaisiin. Lisäksi maakuntamuseo esittää, että kaavalla mahdollistetaan myös Korkin tilan ja pihapiirin säilyminen.

Annetussa vastineessa puolestaan todetaan, että 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 työpaikka tai jopa asumistarkoituksessa.

Se että Sulan työpaikka-alueen asemakaava on jaettu kaavan ehdotusvaiheessa osiin, hämärtää samalla kulttuuriympäristökokonaisuuden arviointia. Samalla se, että suojelematta jättämistä perustellaan inventoinnin sijaan asiantuntijalausunnolla, hämärtää kulttuuriympäristön arvioinnin prosessia. Valitettavasti asemakaavaehdotuksessa museon aiempaa esitystä Korkin tilan kaavallisen säilymisen mahdollistamisesta ei ole huomioitu.

Ottaen huomioon, että Korkin tilan päärakennus on pitkälti menettänyt arkkitehtonisen integriteettinsä, sekä suhteuttaen tätä jo tontilla tapahtuneisiin muutoksiin, katsoo museo, ettei sillä ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

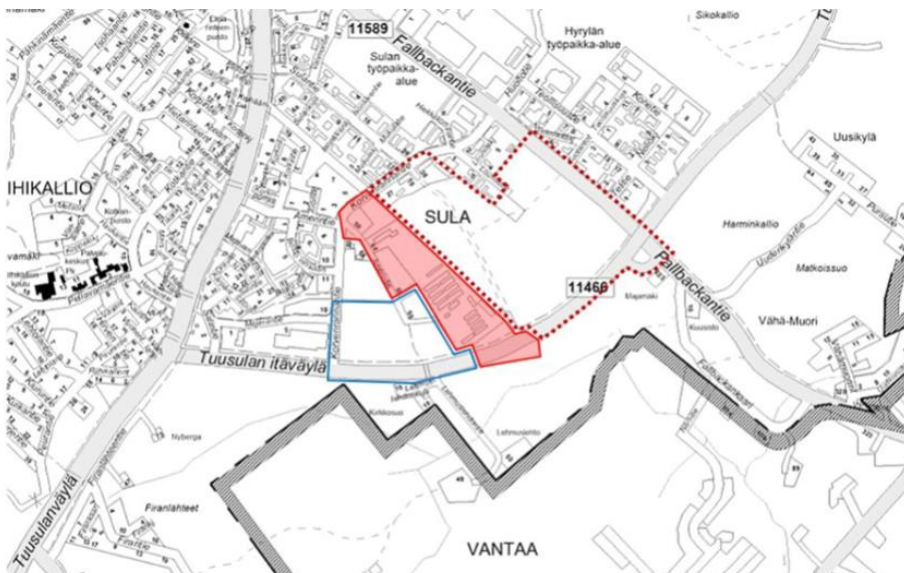
Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

4. Uudenmaan ELY-keskus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella Sulan työpaikka-alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena huomioiden alueen sijainti keskustaajamarakenteen eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulan itäväylän tieympäristöä. Suunnittelualue on nykyisellään pääosin asemakaavoittamaton.

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.

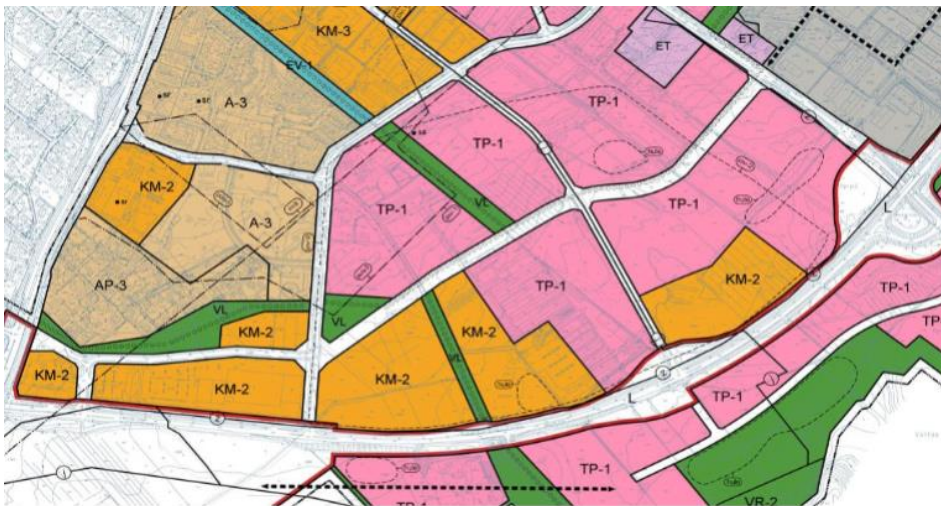
Puutarhamyymälän korttelialueen (KMP-1) rakennusoikeus on yhteensä 23 280 k-m². Teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-16) kokonaisrakennusoikeus on 26 433 k-m². Kulloinkin rakennettavasta kerrosalasta saa 20 % käyttää toimintaan liittyvää liike- ja näyttelytilaa varten (yhteensä noin 5290 k-m²). Kaupan laatua on myös määritelty rajaamalla pois päivittäistavara-kauppa ja keskustahakuinen erikoistavarakauppa. Merkintä ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksikköä. Rakennusoikeus on osoitettu lukuina sekä tehokkuusluvulla $e=0.4$. Asemakaavan kokonaiskerrosala on 49 713 k-m².

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa Hyrylän eteläosaan on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä. Kokonaismitoitus on 100 000 k-m². Mitoitukseen lasetaan olemassa oleva ja uusi liiketila sekä paikallinen että seudullinen. Kuntakaavoituksessa määritellään kohdemerkinnän toiminnallinen kokonaisuus.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Sulan osayleiskaava. 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). Tuusulan itäväylä on osoitettu liikennealueena (L), jossa on huomioitu Hyrylän itäisen ohikulkutien tilavaraus.



Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee Korkin tilan vanha asuinrakennus ja läheisyydessä Korvenrannan tilan vanha asuinrakennus. Molemmat ovat ilmeisen huonokuntoisia. Kaavoittaja on toimittanut ELY-keskukseen Lauri Putkosen lyhyen arvion Korkin ja Korvenrannan rakennuksista. Korkin tilaa ei ole kuvattu tarkemmin. Aiemmissa inventoinneissa tilojen rakennuksilla on todettu olevan arvoja, mutta Putkosen mukaan niitä ei juurikaan ole. Tarkempaa rakennus- ja kulttuurihistoriallista selvitystä ei ole tehty. ELY-keskus toteaa, että rakennusten huono kunto ja ympäristön muuttuminen eivät automaattisesti tarkoita, että niiden kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo olisi kadonnut tai menettänyt merkityksensä.

Meluntorjunta

Myös lentokoneiden aiheuttamat enimmäistasot tulee huomioida. Tämä tarkoittaa, ettei enimmäistaso L_{Amax} saa ylittää yöllä sisätiloissa 45 dB tasoa. Meluselvityksen perusteella jää epäselväksi, riittääkö 30 dB:n vaatimus lentokoneiden aiheuttaman enimmäismelun torjunnan osalta. Määräykseen tulee laittaa myös maininta, että eristävyyden pitää olla tie- ja lentomelua vastaan. Tämä siitä syystä, että melun taajuusjakauma on eri ja näin ollen suojaustoimenpiteet ovat erilaiset (katon yms. suojaaminen).

Alue on tulevaisuudessa reilusti yli 55 dB LDEN aluetta. Lyhytaikainen majoitus ei ole ongelma, jos sisätilat saadaan suojattua. Määräyksestä tulee poistaa max sana kohdasta "päiväohjearvoa max 45 dB (L_{Aeq}).

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee Hyrylän 1 lk pohjavesialueella, Amerin vedenottamoiden kaukosuojavyöhykkeellä. Ottamot eivät ole käytössä. Kukkalolla on oma kallioporakaivo, joka on ilmeisesti edelleen kastelu- ja talousvesikäytössä.

ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksissä pohjaveden suojelu on otettu hyvin huomioon. Maanpäällisten öljysäiliöiden suoja-aitaiden tulee olla katettuja, jotta sadevedet eivät pääse tulvimaan suoja-altaaseen. Muilta osin pohjavesiä koskevat kaavamääräykset ovat riittävät. Amerin vedenottamoiden suoja-alueääräykset sekä paineellinen pohjavesi on otettu kaavassa hyvin huomioon. TY-korttelialueella pv- 34 merkintä on ilmeisesti korttelikohtainen (5515). Merkintä on syytä laittaa korttelimerkintöjen yhteyteen samaan tapaan kuin viereisessä Sulan työpaikka-alueen kaavassa.

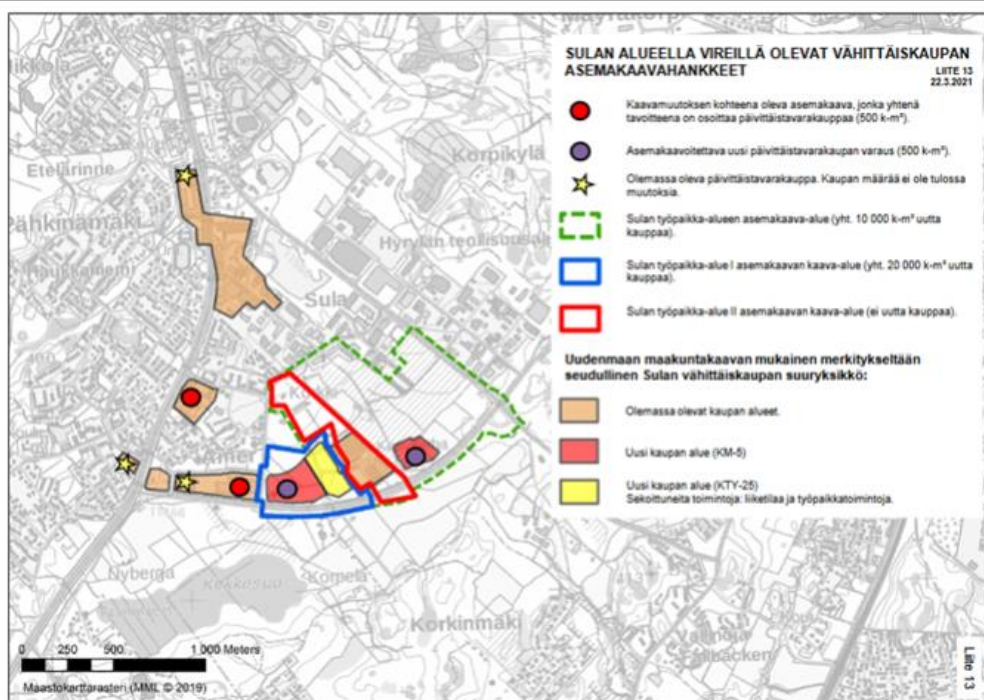
Vähittäiskauppa

Asemakaavaselostuksen mukaan:

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 Kukkalon puutarhamyymälän korttelialueena (KMP-1).

Uudenmaan ELY -keskus toteaa, että kaava-aineistoon on syytä liittää samaan esitykseen nyt käsittelyssä oleva asemakaavaehdotus, jäljelle jäävä osuus 20.12.2017 päivätyistä asemakaavaehdotuksesta ja vahvistettu Sulan työpaikka-alue I asemakaava. Näin menetellen ilmenee, miten asemakaavojen osa-

alueisiin jaettu kokonaisuus muodostuu ja ovatko ratkaisuperiaatteet edelleen samat. Aineistossa on oltava myös esitys, miten maakuntakaavan 100 000 k-m² mitoitus ja maakuntakaavan mukainen uusi kerrosalatarve jakautuu eri alueille. Myös toiminnallisen kokonaisuuden perustelut on esitettävä. Liitekartta avautuu lukijalle osittain hajanaisena kokonaisuutena. Liitekartta 13 antaa hyvän lähtökohdan sen kehittämiseen vielä havainnollisemmaksi.



TY-16 korttelialueella on sekä tehokkuusluvun osoittama rakennusoikeus että kerros-m² osoittama rakennusoikeus. ELY-keskus katsoo, että tulee käyttää jompaa kumpaa ja se suosittelee kerros-m² luvun käyttöä, jotta liiketilan määrästä kullakin tontilla saa käsityksen.

Teollisuusalueen kaupamääräys on riittävä vähittäiskaupan sijainninhajauksen kannalta sen rajatessa liiketilan pääkäyttötarkoitukseen liittyväksi ja kerrosalan ollessa osa kulloinkin rakennettavasta kerrosalasta. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei voi rakentaa ja kaupan laatu on määritelty.

Olemassa olevan puutarhamyymälän kaavamääräys on niin ikään riittävä.

ELY-keskus toteaa, ettei aineistosta vielä käy ilmi kaikilta osin, miten maakuntakaavan mitoitus jakautuu merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle. Määrittelyssä otetaan huomioon niin paikallinen kuin seudullinen kauppa sekä olemassa oleva että uusi.

Vastine:

Kaavoitus katsoo, että ehdotusvaiheessa on esitetty vahvat perusteet kaava-alueen pohjoisosan osoittamiseksi työpaikkarakentamiseen ja ettei kaavaratkaisua ole tarpeen muuttaa kulttuuriympäristön suojelun osalta. Todetaan myös, ettei Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ole nähnyt huomautettavaa kaavaehdotuksessa.

Kaavaratkaisussa ei ole annettu yksilöityjä meluntorjunta- tai eristevaatimusmääräyksiä liikenne- tai lentokonemelua vastaan, vaan ainoastaan tavoitetasot, jotka rakentamisessa tulee huomioida ja saavuttaa. Määräystapa on tarkoituksenmukainen, koska melun lähteet ja niiden voimakkuus vaihtelevat kapean, mutta pitkän muotoisen suunnittelualueen eri päissä. Koska kyse on pääsääntöisesti teollisuus-/työpaikka-alueesta, ei alueelle lähtökohtaisesti sijoiteta melulle herkkiä toimintoja. Poikkeuksena majoitustilojen alue, mutta sekin on lähes kokonaan rakennettu, rakennus sijoittuu verrattain kauas vilkkaista teistä ja lisäksi lentomelun osalta se sijoittuu Finavian ympäristöluvan mukaisista lentokonemelun verhoikäyristä lievimmälle, eli 50-55 dB LDEN melualueelle. Ne vähäiset liike- ja toimistotilat mitä työpaikkarakentamisen keskelle muutoin sijoittuu, voidaan suojata melulta monin eri tavoin melunlähteestä riippuen. Meluntorjunnan kaavamääräystä tarkennetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan seuraavasti:

Tieliikenne- ja 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 melutaso rakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB.

Pohjaveden suojelumääräys (pv-34) oli korttelikohtainen kaavan luonnosvaiheessa, mutta Keski-Uudenmaan lausunnon perusteella merkintää tarkennettiin koskemaan ainoastaan sitä osaa korttelista, joka on pohjavesialueella. Lisätään pohjaveden suojelumääräyksiin, että ulkona olevien polttonesteiden suoja-aitaiden tulee olla katettuja. Muutoksen seurauksena määräyksen indeksinumeroa joudutaan tarkistamaan. Uusi merkintä on pv-38.

Vähittäiskaupan esitystapaa on täsmennetty. Sulan työpaikka-alue II asemakaavassa ei esitetä uusia kaupan alueita, vaan ainoastaan jo olemassa oleva Pirilän Kukkatalon puutarhamyymälän korttelialue. Ratkaisu noudattaa Sulan osayleiskaavan periaatteita. Kaavoitus katsoo, että kaavassa esitetty lopputulema on kaupan ohjauksen osalta riittävässä määrin perusteltu. Kaavoitus toteaa, että maakuntakaavan mukaisen kaupan kerrosalan jakautumisen esittäminen nyt kyseessä olevaa kaava-aluetta laajemmin on tässä yhteydessä haasteellista, eikä se ole sitovasti edes mahdollista. Liiteaineiston tarkoituksena on ainoastaan havainnollistaa kaupan kokonaiskuvaa sekä kunnan tavoitteita siihen liittyen. Liitettä numero 13 on kuitenkin pyritty täydentämään maakuntakaavan mukaisen kaupan yksikön toiminnallinen kokonaisuuden selkeyttämiseksi. Kokonaisuuden muodostavat liitekartalla osoitetut värikkäät alueet. Lisäksi kerrosalan suunniteltu jakautuminen on niin ikään osoitettu kartalla. Liitekartasta on poistettu Sulan työpaikka-alueen ulkopuolisista punaisista ympyrämerkinnöistä maininnat tavoitteista osoittaa päivittäistavarakauppaa, koska kunnan tavoitteet ovat tältä osin epäselvät ja niihin otetaan tarkemmin kantaa näiden alueiden asemakaavoituksen yhteydessä. Samassa yhteydessä liite 13 on muutettu liitteeksi numero 13a ja kaava-aineistoon lisätty uusi liite: Kaupan jakautuminen Sulan työpaikka-alueen asemakaavan eri vaiheissa (liite 13b). Liitteessä on esitetty ELY:n toiveen mukaisesti kaavaehdotus vuodelta 2017 sekä siitä muodostuneet Sulan työpaikka-alue I ja II asemakaavat sekä epävirallinen versio tulevasta Sulan työpaikka-alue III asemakaavaratkaisusta.

Lisäksi vastauksena rakennusoikeuden esittämiseen TY-16 korttelissa. Sulantyöpaikka-alueen kaavoituksessa teollisuusrakentamisen korttelialueet esitetään kauttaaltaan tehokkuusluvulla $e=0.40$, mikä on käytännöllinen tapa rakennusoikeuden esittämiseen, koska alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa. Korttelissa 5515 on poikkeuksellisesti päädytty toisenlaiseen ratkaisuun, koska Sulan hotellin päärakennus sijoittuu hankalasti kiinteistölle rakennusoikeuden käyttömahdollisuuksiin nähden. Tästä johtuen rakennusoikeus hotellin rakennusalalla on hieman pienempi ja vastaavasti kiinteistön eteläosassa hieman suurempi, kokonaistehokkuuden kuitenkin säilyessä muun alueen kanssa lähes saman suuruisena. Rakennusoikeus on esitetty tarkoituksenmukaisella tavalla, eikä sitä ole tarpeen muuttaa vain siitä syystä, että liiketilan tonttikohtaisesta määrästä saisi paremman käsityksen.

5. Uudenmaan liitto

Alueen asemakaavoitusta ohjaa Sulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joten maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Uudenmaan liitto on kuitenkin antanut asemakaavasta edellisen kuulemisen yhteydessä lausunnon, jossa todettiin muun muassa, että jatkosuunnittelussa kunnan tulee osoittaa asemakaavan selostuksen liitteenä Hyrylän eteläosan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallinen kokonaisuus ja sen osa-alue, johon uutta rakennusoikeutta sijoitetaan. Voimassa olevassa maakuntakaavassa Sulan alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jonka maksimikerrosala on 100 000 k-m² pitäen sisällään jo toteutuneet kaupan kerrosneliömetrit. Asemakaavan aiemmissa suunnitteluvaiheissa rakennusoikeutta on ollut suuryksikön kokonaisuuden alueella käyttämättä noin 30 000 k-m².

Asemakaava-alue on edellisen kuulemisen jälkeen nyt ehdotusvaiheessa jaettu osiin, ja nyt kyseessä olevan osa-alueen asemakaavaehdotuksen perusrakenne koostuu teollisuus- ja varastorakennusten kortteleista, olemassa olevan puutarhamyymälän korttelialueesta sekä liikenne-, katu- ja suojaviheralueista. Asemakaava-aineiston mukaan (esim. liite 13) asemakaava ei mahdollista alueelle uutta kauppaa. Kaava-aineistoa on kuitenkin liiton edellisen vaiheen lausunnossa esitetyllä tavalla täydennetty myös merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikön kokonaisuuteen liittyen.

Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen liittyen.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

6. Caruna Oy

Nykyinen sähköverkko

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.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia muuntamoita ja kaapelointeja.

Muuntamo ja johtovaraukset

Nykyisille Carunan puistomuuntamoille on varattu alueet. 110 kV voimajohto on huomioitu kaavassa.

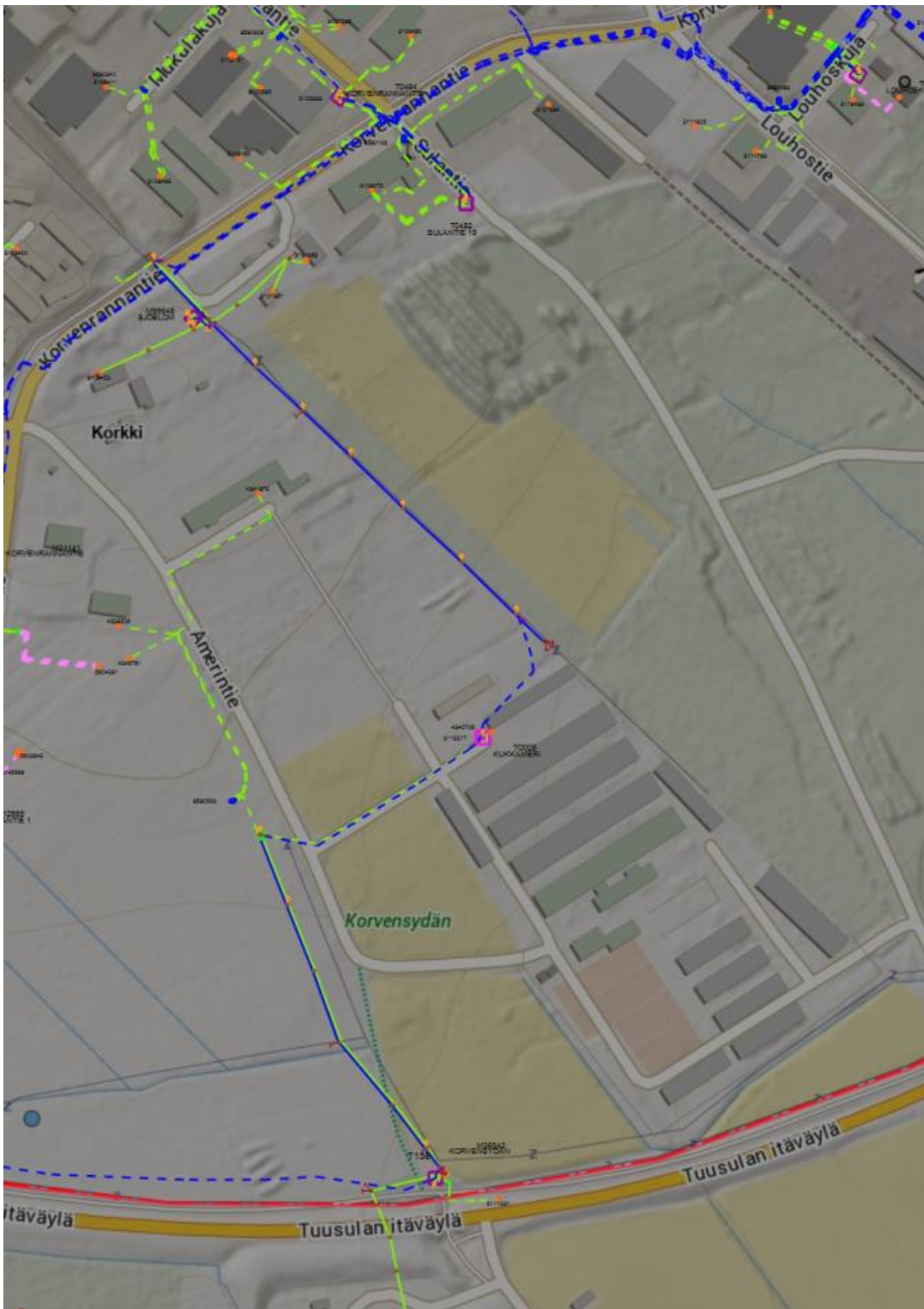
Kaavamääräyksissä on sallittu muuntamoiden rakentaminen korttelialueille. "Kortteli- ja suojaviheralueille saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi".

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksesta. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.



Caruna Oy:n lausunto. Liite 1.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

7. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Sulan työpaikka-alue II sijaitsee osittain Hyrylä B 1-luokan pohjavesialueella sekä Amerin vedenottamoiden kaukosuojavyöhykkeellä. Pohjavesialueelle on kaavassa esitetty teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Sinällään pohjavesialueen kaavamääräykset on nyt hyvin laadittu. Niissä on otettu huomioon hulevesien käsittely ja kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa laitosta tai harjoittaa toimintaa, joka vaatii ympäristölupaa. Kuitenkin, edelleen ympäristöhäiriötä ja riskiä pohjavedelle voivat aiheuttaa myös muut kuin ympäristölupaa edellyttävät vaikeasti valvottavat yritystoiminnot. Asemakaavan läheisyydessä Sulan alueella on jo nyt runsaasti pienteollisuusyrityksiä, esim. pieniä moottori-ajoneuvojen huolto-, pesu- ja korjausyrityksiä ja autokauppoja. Ne muodostavat kohtalaisen tai merkittävän riskin pohjaveden laadulle (Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma - Päivitys 2019). Ympäristöriskiä aiheuttavia toimintoja, jotka eivät edellytä ympäristölupaa, on hankala valvoa ja siksi niitä ei pitäisi sijoittaa pohjavesialueelle tai muulle herkälle alueelle. Kaavaselostuksesta saa käsityksen, että kaavan pohjavesialueella toimintojen muuttamista ollaan nyt mahdollistamassa nykyistä teollisempaan suuntaan (mm. asuntohotelli), joka kehitys ei ole pohjavesien suojelun kannalta toivottavaa. Kun vastaavaa kehitystä on nähtävissä useilla muillakin kunnan pohjavesialueilla (mm. Sammonmäki) on alueiden suunnittelussa yhä laajemmin syytä miettiä millaiset työpaikkatoiminnot ylipäätään ovat soveltuvia pohjavesialueille.

Paineellisen pohjaveden huomioimiseksi kaavamääräyksen voisi muuttaa muotoon: "Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee ottaa huomioon perustamistapaa valittaessa. Rakentamisessa on käytettävä tekniikkaa, jolla paineellisen pohjaveden purkautuminen on hallinnassa ja se pystytään minimoimaan. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja tai kellareita."

Vastine:

Muutetaan paineellista pohjavettä koskeva määräys lausunnon mukaiseksi. Muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.

MUISTUTUKSET

Muistutus 1

Esitämme seuraavan muistutuksen ko. asemakaavaehdotuksesta:
Aatto-Tuotanto Oy:n omistama kiinteistö 858-401-2-387 on merkitty kaavaehdotuksessa kokonaisuudessa istutettavaksi alueen osaksi. Olemme allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen Tuusulan kunnan kanssa 19.4.2021 ko. kiinteistöstä ja tämän pohjalta esitämme, että ko. kiinteistön alue merkitään omaksi rakennuspaikaksi ja kaavamerkinnäksi KM, liikerakennusten korttelialue.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa ko. alue on osa puutarhamyymälän korttelialuetta (KMP-1), kuten myös kaavaluonnoksessa, eikä käyttötarkoitusta ole syytä muuttaa. Istutettavaa alueen osaa on kavennettu tarkoituksenmukaisemmaksi. Asemakaava-alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa, joten rakennuspaikan merkitseminen omaksi rakennuspaikaksi ei ole tarpeen.

Muistutus 2

Osallistuin Tuusulan itäväylän tiealueen haltuunoton maastokatselmukseen Tuusulantieltä - Falbackantielle asti. Alkuperäisen suunnitelman mukaisesti ns. Kekkilän liittymä oli suunniteltu ja myös paalutettu tilamme 401-1-715 keskikohdalle, korkeimmalle alueelle. Tien rakennusvaiheen aikana liittymän sijaintia siirrettiin yli 60 m pohjoisen suuntaan. Samalla rakentui myös yhteys Korvenrannan tilalle tiealueelta ajettulla ylijäämämaalla. Ylijäämämaata sijoitettiin runsaasti myös tilalle 401-2-124 - mikä vaikeuttaa nyt hulevesialtaiden rakentamista.

Tilamme on kaavoitettavan alueen laidalla eikä varsinaisesti ole kaavoituksen piirissä, mutta sisältää LT - varauksen ja EV-7 suojaviheralueen. En pidä hyvänä ratkaisuna sijoittaa salaojitetulle pellolle hulevesijärjestelmän allasaluetta, koska allas vaikuttaa jäljelle olevan pellon kuivatusolosuhteisiin ja vaikeuttaa maanviljelyä sekä pienentää pellon pinta-alaa.

Pidän hyvänä kaavamääräyksiä hule-8, hule-5 ja saa-3, joilla pystytään hidastamaan rankkasateiden aiheuttamaa virtausta hulevesialtaisiin ja alueen avoosiin. Huleveden käyttömahdollisuuksia alueen teollisuuden tarpeisiin tulisi kehittää ja varmasti käyttökohteita löytyy, kun vain niitä etsitään ja halutaan ottaa käyttöön ekologisina tekoina.

Vaadin täyttä korvausta haitasta ja menetetyistä maa-alasta, jos EV-7 suojaviheralue toteutetaan. Haluan, että kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä toimitetaan minulle tieto.

Vastine:

Maanomistajan kanssa tullaan neuvottelemaan kaavan mukaisten yleisten alueiden hankkimisesta kunnan omistukseen. Kunnasta ollaan yhteydessä maanomistajaan EV-alueiden ostamisesta kunnan omistukseen viimeistään kaavan saatua lainvoiman. Muilta osin merkitään muistutus tiedoksi.