



KAAVATUNNUS 3613

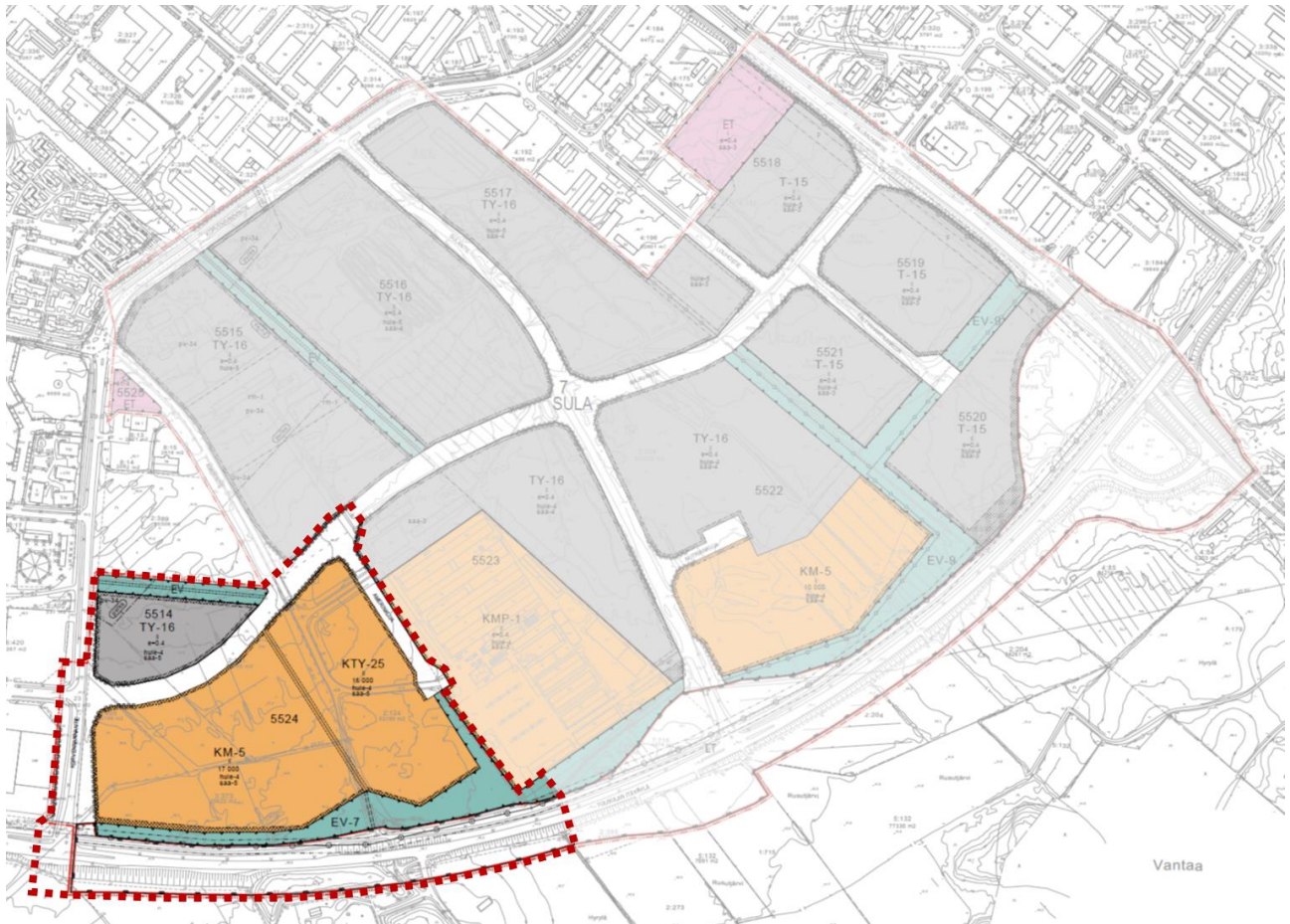
Arkistonro

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE I

TUUSULA, 2.10.2019

Kaavaselostus koskee 2.10.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaavan laatija:

kaavasuunnittelija Petteri Puputti

p. 040 314 3515

petteri.puputti@tuusula.fi

käsittely:

vireilletulo

11.2.2015

kunnanhallitus

29.4.2019

OAS

11.2.2015

ehdotus nähtävillä

16.5.–17.6.2019

kuntakehityslautakunta

1.3.2017

kuntakehityslautakunta

2.10.2019

luonnos nähtävillä

16.3.–21.4.2017

kunnanhallitus

14.10.2019

kuntakehityslautakunta

20.12.2017

valtuusto

11.11.2019

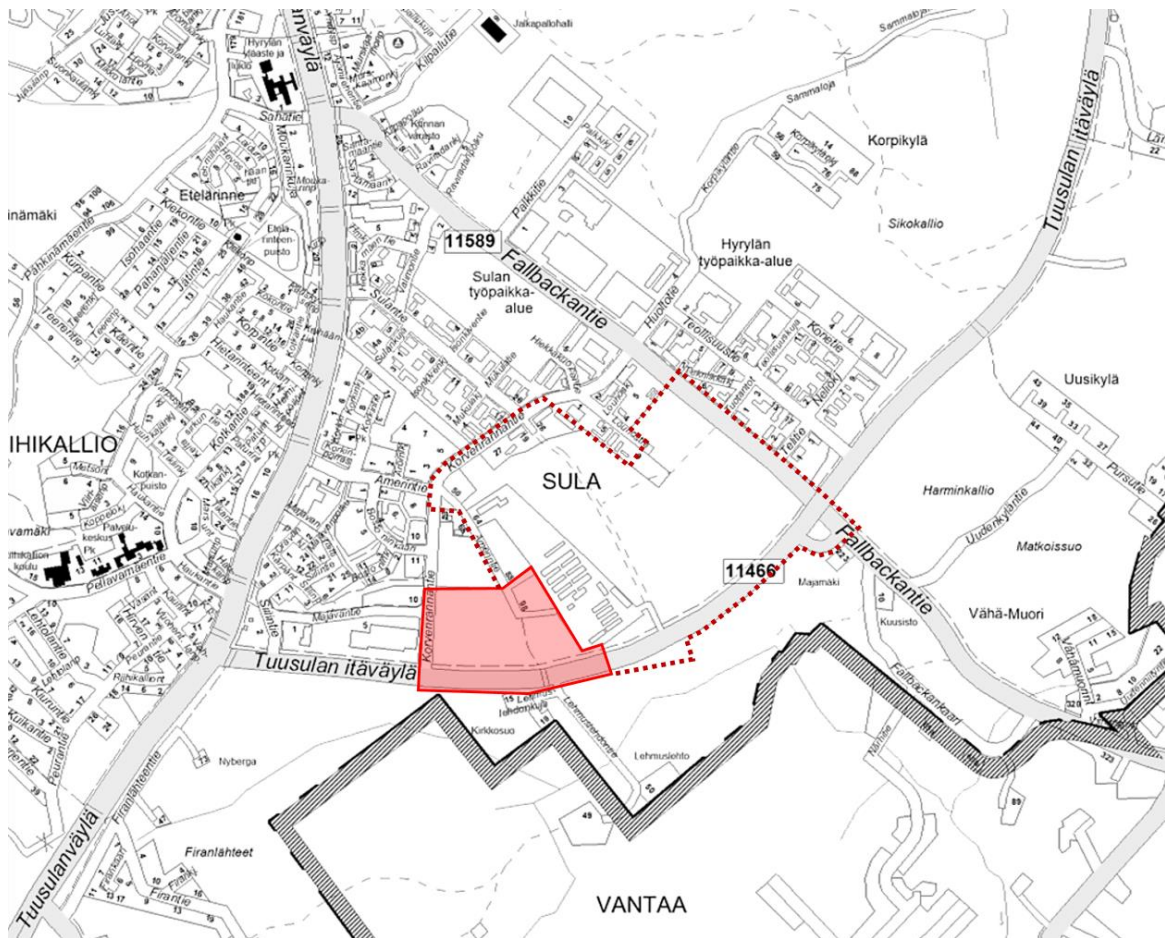
1. PERUSTIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Sulan työpaikka-alueen asemakaava on jaettu kaavan ehdotusvaiheessa osiin. Tämä osa asemakaavasta koskee suunnittelualueen lounaiskulmaa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Hyrylän eteläpuolella Tuusulan itäväylän ja Korvenrannantien kulmauksessa. Suunnittelualue rajautuu lännessä Korvenrannantiehen, pohjoisessa jo asemakaavoitettuihin Korvenrannantien varren työpaikkatontteihin, idässä Pirilän Kukkatalon puutarhamyymälään ja etelässä Tuusulan itäväylään. Kaava-alueelta Hyrylän keskusta on matkaa noin 3 km.

Asemakaava-alue on esitetty alla olevassa kartassa punaisella. Jäljelle jäävä suunnittelualue on esitetty katkoviivalla.



Suunnittelualueen sijainti.

1.2 KAAVAN TARKOITUS

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

Selostuksen sisällysluettelo

1. Perustiedot	2
1.1 Kaava-alueen sijainti ja rajausta	2
1.2 Kaavan tarkoitus.....	2
2. Tilvistelmä	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	6
3. Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	18
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.5 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot	20
4.5.1 Vaihtoehtojen vertailu.....	20
4.6 Asemakaavan kehittäminen luonnoksesta ehdotukseksi	21
4.6 Tarkistettu asemakaavaehdotus	22
4.7 Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset	22
5. Asemakaavan kuvaus	23
5.1 Kaavan rakenne	23
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Kauppa	24
5.2 Aluevaraukset	26
5.2.1 Korttelialueet	26
5.2.2 Liikenne- ja katualueet	27
5.2.3 Muut alueet	28
5.3 Asemakaavamääräykset	28
5.4 Kaavan vaikutukset	29
5.4.1 Vertailu yleiskaavaan	29
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	30
5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset.....	32
5.4.6 Kulttuuriset vaikutukset	32
5.4.7 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin	32
5.4.7 Kaava- ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	34
6. Asemakaavan toteutus	35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	35

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja vastineet niihin
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Ote Sulan osayleiskaavasta
5. Ilmakuva suunnittelualueesta
6. Maanomistus
7. Sulan alueen luontoselvitys (Enviro Oy 20.1.2015)
8. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Sito Oy 2.10.2015)
 - a. Yleissuunnitelmaraportti liitteineen
 - b. Muistio – hulevesiratkaisujen esittely Vantaan edustajille (28.5.2015)
 - c. Hulevesisuunnitelman muutostarkastelu (28.11.2017)
9. Asemakaavaehdotus (A3)
10. Asemakaavamerkinnot- ja määräykset
11. Asemakaavan havainnekuva (A3)
12. Pinta-alat/tilastolomake
13. Sulan alueella vireillä olevat vähittäiskaupan asemakaavahankkeet
14. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin
15. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin

Luettelo asemakaavan muutostyön yhteydessä tehdyistä selvityksistä

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

Luettelo muista kaava-alueita koskevista selvityksistä

❖ Liikenne

- Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys, Linea Konsultit, 2007
- Sulan alueen liittymäselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014
- Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä – Kulloontie, Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma, WSP Finland Oy, 2010
- Tuusulan itäväylän uuden eritasoliittymän tarkastelu, WSP Finland Oy, 2011
- Tuusulanväylä – Haukantie – Majavantie -liittymätarkastelu, WSP Finland Oy, 2011
- Sulan osayleiskaava Liite 18 B, Lentomelun verhoikäyräkaavio 2020 uuden laskentamenetelmän mukaisesti, Maanmittauslaitoksen peruskartta 02/2014

❖ Luonto, maisema, maaperä

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

❖ Kauppa

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

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

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

Sulan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi (12.1.2016) on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Kaavaluonnosvaihtoehdot olivat kuntakehityslautakunnan käsiteltävänä 1.3.2017, jonka jälkeen kaavaluonnokset asetettiin nähtäville 16.3.–21.4.2017 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksen vaihtoehtoista järjestettiin luonnoksen nähtävillä olon aikana yleisötilaisuus 4.4.2017. Kaavaluonnoksista annettiin yhteensä 17 lausuntoa ja mielihetettä. Lausunnot ja mielihetheet vastineineen ovat liitteenä 14.

Asemakaavaehdotus on käsitelty kuntakehityslautakunnassa 20.12.2017, jonka jälkeen asemakaava jaettiin osiin. Sulan työpaikka-alueen asemakaava I:n kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 29.4.2019, jonka jälkeen kaavaehdotus asetettiin nähtäville 16.5.–17.6.2019 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta annettiin 8 lausuntoa ja 3 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset vastineineen ovat liitteenä 15.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sulan työpaikka-alue sijoittuu Tuusulan kunnan Hyrylän kuntakeskuksen eteläpuolelle, Tuusulan itäväylän ja Korvenrannantien risteykseen. Alue on rakentamaton. Suunnittelualan koko on noin 18,3 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnitteluala sijaitsee Tuusulan taajaman asunto- ja teollisuusalueiden ja maa-seutumaisen alueen vaihtumisvyöhykkeellä. Alueella on avoimia peltomaastoja ja metsäisiä maastoja. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita tai -kohteita. Suunnitteluala on maastonmuodoiltaan tasaisehkoa ja korkeusvaihtelut ovat pienet.

Luonnon monimuotoisuus

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

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

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

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen luoteisosasta noin 6 ha:n alue (13 % pohjavesialueen pinta-alasta) sijoittuu Hyrylä B:n vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Tästä pohjaveden muodostumisaluetta on 2,8 ha (8 % pohjaveden muodostumisalueen pinta-alasta). Pohjavesialueella on kaksi Amer Oy:n käytöstä poistettua vedenottamoa sekä Kukkameren porakaivo tilalla 858-401-8-11. Kalliokynnys erottaa pohjoispuolisen Hyrylä A:n pohjavesialueen Hyrylä B:stä. Hyrylä B:n pohjavesialueella pohjaveden pinnan korkeus on noin tasolla +55...+48 (Pöyry Finland Oy 2013: Hyrylän pohjavesialue, muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentinpuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuessa). Pinnan korkeus on alimmillaan Amerin kohdalla. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

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

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

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

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Toiminnot ja rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentamaton, joka sijoittuu Kodin Terran ja Pirilän Kukkatalon myymälöiden väliselle alueelle Tuusulan itäväylän varteen.

Asemakaavan vaikutusalueella Hyrylän alueella sijaitsee pääosin taajamaan sopivaa teollisuutta, liiketoimintaa ja varastoja. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva entisen Ameriyhtymän Hyrylän tehdasalue on muuttumassa liiketilojen ja asumisen alueeksi. Muilta osin vaikutusalue on pääosin työpaikka-aluetta.

Vallitseva rakennuskorkeus asemakaavan vaikutusalueella on 1–2 kerrosta eli noin 6–10 metriä riippuen työpaikka-alueella olevien varasto-, työpaja-, versta- ja hallirakennusten toiminnoista. Alueelle on sijoittunut auto- ja varaosakaupan keskittymän lisäksi mm. huonekaluliikkeitä, varastoja, työpajoja ja verstaista, erikoisliikkeitä ja logistiikan toimintaa.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Tuusulan itäväylän (11466), Fallbackantien (11589) ja Korvenrannantien muodostaman kehän sisälle. Tuusulan Itäväylä ja Fallbackantie kuuluvat valtion maantieverkkoon ja niiden tienpitäjänä toimii Uudenmaan Ely-keskus. Korvenrannantie sekä kaava-alueen liikenneverkkoon kytkeytyvät Majavantie ja Sulantie ovat luokituksestaan kokoojakatuja. Kukkatalolle luoteesta johtava ja suunnittelualueen halki kulkeva Amerintie on yksityistie. Itäväylä on tärkeä Tuusulanväylän ja Keravan suunnan välinen pääyhteys. Itäväylän jatkamisesta Järvenpääntielle (mt 145) on valmistunut vuonna 2008 yleissuunnitelma. Itäväylän parantamiseksi ja toisen ajoradan rakentamiseksi on laadittu aluevaraussuunnitelma (*Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä-Kulloontie. Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymien aluevaraussuunnitelma. 2010*). Aluevaraussuunnitelman tarkistaminen on kunnassa suunnitteilla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alueella ei sijaitse muinaismuistoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Fortumin Sulan sähköasemaa syöttävä 110 kV voimajohto (Mätäkivi-Sula). Fallbackantien vieressä on lisäksi muuntoasema. 20 kV ilmajohto kulkee Tuusulan Itäväylän varrella ja risteää 110 kV:n voimalinjan kanssa.

Sulan koko asemakaava-alueen vedenjakelu liittyy Hyrylän taajaman vesijohtoverkoston kolmesta eri pisteestä. Korvenrannantien ja Amerintien risteysalueella liiyytään 160M (1972) vesijohtoon, Korvenrannantien ja Majavatien risteysalueella liiyytään 225M (2007) ja nykyisen Louhostie päässä 160M (1996). Asemakaava-alueen halki johdetaan nykyisellään Hyrylän teollisuusalueen jätevesiä kahta eri reittiä pitkin. Louhostien eteläpuolella sijaitsevan korttelialueen läpi johtava viemäri 315M/1981 ja Fallbackantien ja Telitien kohdalta asemakaava-alueelle johtava viemäri 315M liiyyvät asemakaava-alueen viemäriverkoston. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

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

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue on Lden 55-60 dB:n lentomeluvyöhykkeellä. Lentomelu tulee huomioida rakennettavien rakennusten ääneneristävyysmääräyksissä.

Pilaantuneet maa-alueet

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

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

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa ovat kiinteistöt nro.: 2:123, 2:124 ja 2:386. Kunta omistaa kiinteistöt nro.: 2:390, 3:373, ja 6:405 sekä Korvenrannantien katualueen. Tuusulan itäväylä on valtion omistuksessa.

(liite 6: Maanomistus)

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Uudenmaan maakuntakaava

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

Maakuntakaavan uudistaminen, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

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

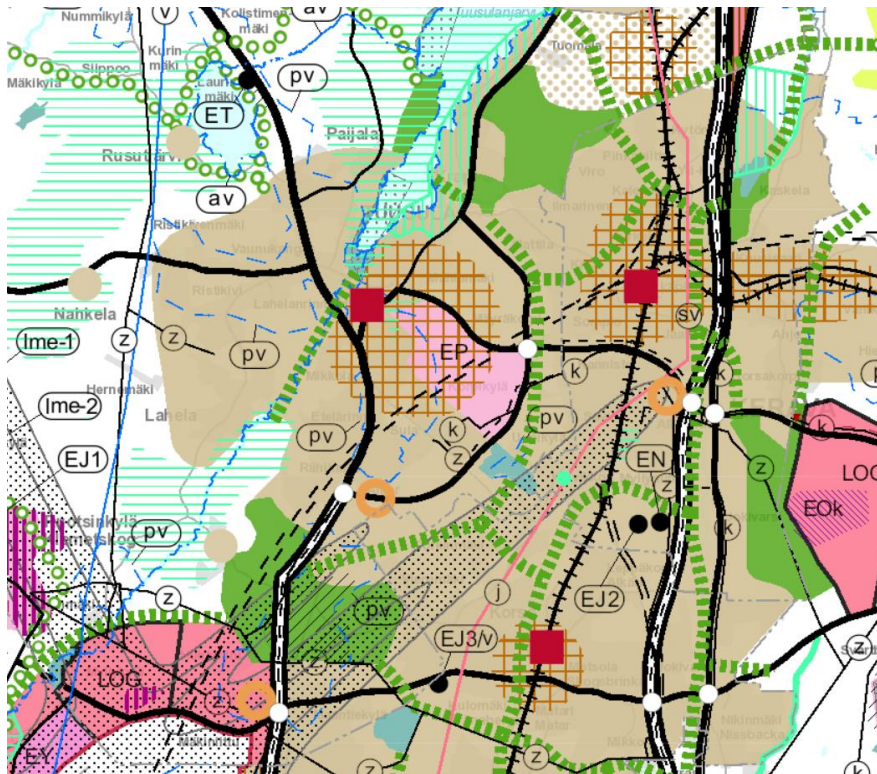
2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on voimassa olevan maakuntakaavan merkintöjen lisäksi osoitettu Tuusulan itäväylän varrelle merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

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

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

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

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



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava

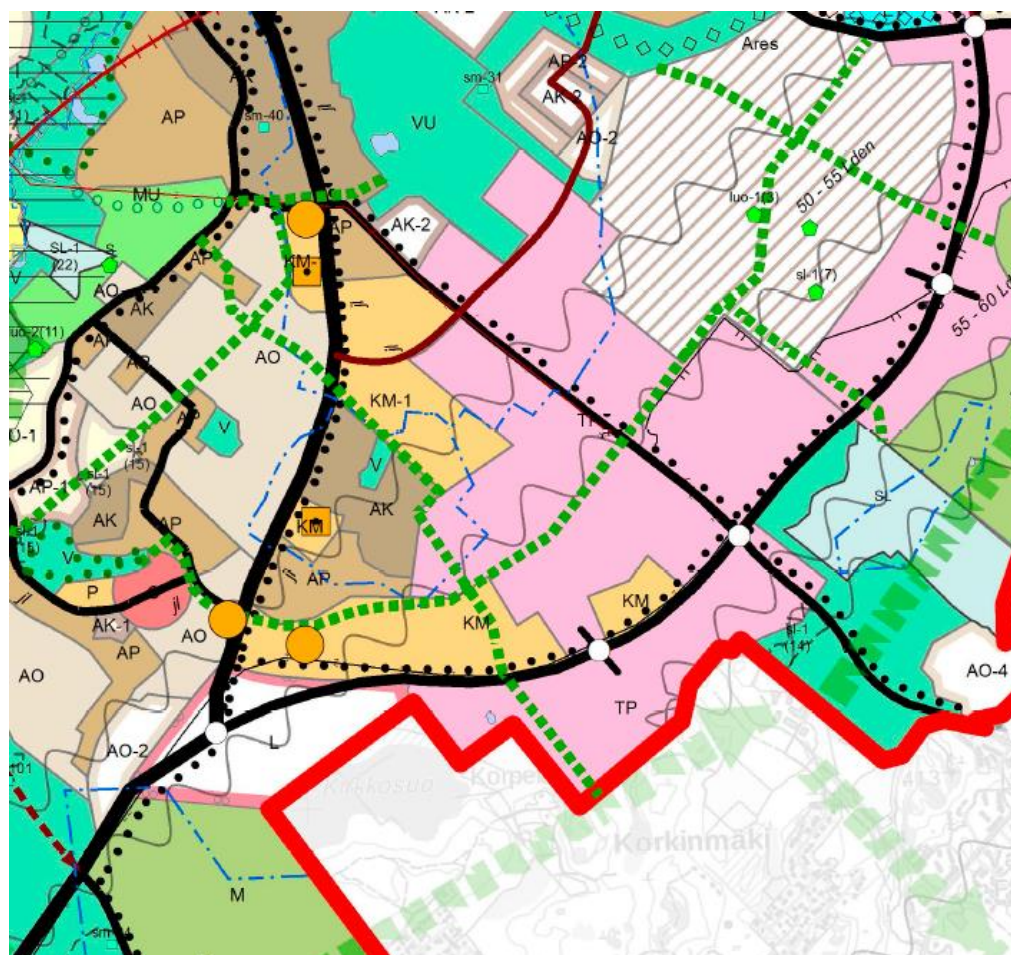
Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Kaavassa Sulan alueella on pohjavesimerkintä.

Yleiskaava

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

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulassa on meneillään koko kunnan yleiskaavan laatiminen. Yleiskaava laaditaan strategisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan luonnos oli nähtävillä 11.8.–30.9.2014. Yleiskaava nyt ehdotusvaiheessa ja kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.3.–17.5.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu seudullisen vähittäiskauppan suuryksikön alue (KM), muilta osin suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Alueen läpi kulkee ristiin viheryhteystarvemerkinnyt.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksesta 13.2.2019.

Sulan osayleiskaava

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

Osayleiskaavatyön vaiheet

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

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

- Koska kaupan kokonaismäärä oli ristiriidassa maakuntakaavan määräysten tulkinnan kanssa, KM-2 –kortteleiden kaavamääräys muutettiin niin, että alueilla sallitaan uutta kaupallista kerrosalaa yhteensä 30 000 k-m². Aikaisemman kaavamääräyksen mukaan alueiden yhteenlaskettu kaupallinen kokonaisrakennusoikeus oli 100 000 k-m², josta kunnan tulkinnan mukaan laskettiin toteutuneeksi 51 500 k-m², uuden kerrosalan määrä siis laskee noin 20 000 k-m². Kaupallisen toiminnan lisäksi alueella sallitaan ympäristöön soveltuvia työtiloja. KM-2-aluevarauksen rajausta tarkistettiin Kukkatalon kiinteistöllä.
- KM-2 –kortteleiden päivittäistavarakaupan kerrosalaa tiputettiin kahdesta uudesta 2 000 k-m²:n yksiköstä enintään kahteen uuteen 500 k-m²:n suuruiseen yksikköön.
- TP-2 –merkinnästä luovuttiin ja kaikki työpaikka-alueet merkittiin TP-1 –merkinnällä lukuun ottamatta TP-1res –aluetta.
- TP-1 ja P-4 –alueiden paikallisen kaupan ohjaaminen prosenttisuuksilla poistettiin. Kaavamääräyksiä muutettiin kaupan osalta seuraavasti: Alueilla sallitaan tuotanto- ja palvelutiloihin liittyvää vaikutukseltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.
- Tonttitehokkuussuosituksia poistettiin ja ne kerrotaan ainoastaan kaava-selostuksessa.
- Lisättiin viemäriinjo pohjoisesta Tuusulan itäväylälle
- ET-korttelin rajausta tarkistettiin

Hyväksytyssä osayleiskaavassa suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1). Alueen eteläosaan, Tuusulan itäväylän varteen, on osoitettu nauhamainen kaupallisten palvelujen alue (KM-2), jonne voidaan sijoittaa seudullisen tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa oleva myymäläkeskittymä. Fallbackantien varrella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Suunnittelualueen lävitse on osoitettu virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun soveltuva lähivirkistysalue (VL), jonka myötäisesti kulkee ulkoilureitti. Tuusulan itäväylä on osoitettu liikennealueena (L), jossa on huomioitu Hyrylän itä-

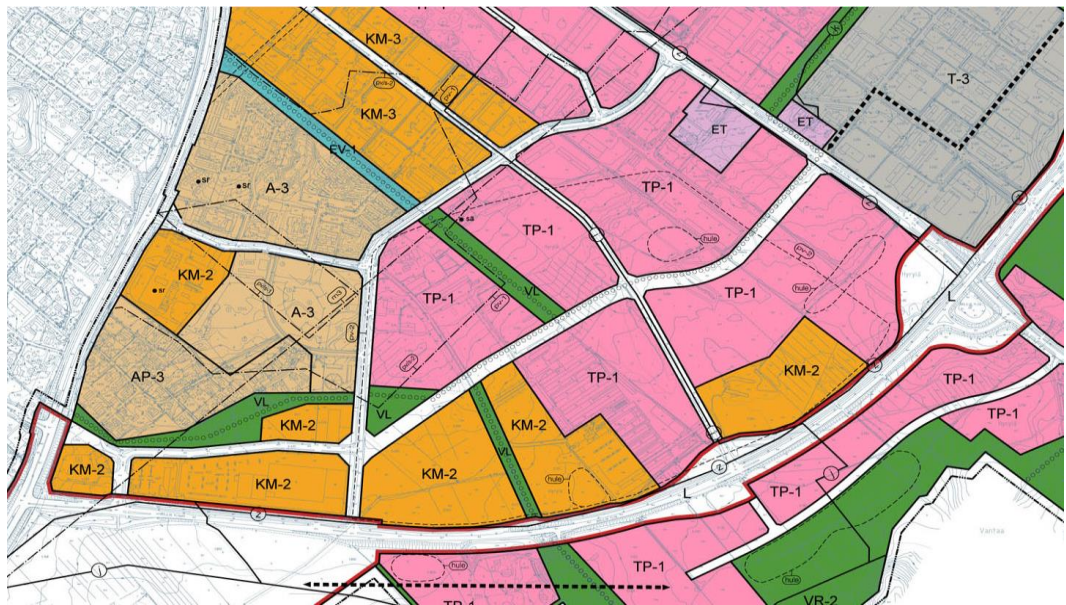
sen ohikulkutien tilavaraus. Osayleiskaavassa on myös osoitettu alueen pää- ja kokoojaka-
tuverkko, vedenhankinnalle tärkeät pohjavesialueet (pv-1), paineellinen pohjavesialue (pv-
2), lentomeluvyöhyke (m3), ohjeelliset hulevesialtaat (wa) sekä voimansiirtolinjat (z). Sulan
osayleiskaavaote sekä kaavamerkinntät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 4. KM-2
ja TP-1 aluevarausten kaavamääräykset on lisäksi esitetty alla:

KM-2, KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

*Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudulliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei
kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Merkinntän osoittamalle
alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaa-
tivaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta
syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huone-
kalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen
vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Kau-
pallisten palveluiden alueille voidaan asemakaavoissa yhteensä osoittaa enin-
tään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivi-
täistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Alueille sallitaan yh-
teensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa. Alueille voidaan sijoit-
taa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja. Yksityiskohtaisemmassa suunnitte-
lussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvan laatuun.*

TP-1, TYÖPAIKKA-ALUE

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



Ote Sulan osayleiskaavasta.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta.

Pohjoisosassa suunnittelualueella on voimassa Korvenrannantien alueen asemakaava (3303) vuodelta 1997. Kaavamuutos koskee Korvenrannantien asemakaavan lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta. Suunnittelualue rajautuu Korvenrannantien alueen asemakaavan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY).

Laadittavaan asemakaavan muutosalueeseen kuuluu myös osia Korvenrannantien katualueesta sekä Tuusulan itäväylän tiealueesta (Majavantien asemakaava, 3410).

(liite 3: Ote ajantasa-asemaakavasta)

Rakennusjärjestys

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

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

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Sulan työpaikka-alue on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2017–2021. Kunta on laatinut yhden maanomistajan kanssa yhteistyösopimuksen maankäytön periaatteista ja kustannusten jaosta vuonna 2010.

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

Lähes kaikkien alueen maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimukset vuosina 2016 ja 2017.

Kiinteistön 858-401-2-124 omistajien kanssa on laadittu maankäyttösopimus 9.4.2019. Maankäyttösopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 29.4.2019 § 156 ja valtuustossa 13.5.2019 § 54.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat muun muassa:

- ❖ Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- ❖ Alueella toimivat yhdistykset:
 - Tuusula-seura
 - Tuusulan ympäristöyhdistys ry
 - Tuusulan yrittäjät ry
 - K-U Kauppakamariyksikkö
 - Tuusulan Nuorkauppakamari ry
 - Keski-Uudenmaan kehittämiskeskus
 - Keskisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry
 - Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry
 - Tuusulan Itäinen Omakotiyhdistys

- ❖ Viranomaiset sekä muut asiantuntijatahot
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Museovirasto
- ❖ Tuusulan kunta
 - Hyrylän kehittämistoimikunta
 - Tekninen lautakunta
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Nimistötoimikunta
 - Tuusulan vesi, vesihuoltoliikelaitos
 - Vammaisneuvosto
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Rakennusvalvonta
- ❖ Muut
 - Caruna Oy
 - Fortum Power & Heat Oy
 - Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
 - Gasum Oy
 - Tuusulan Energia Oy
 - Telia Oyj
 - Elisa Oyj

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien aloitteesta 2015 ja alueen suunnittelua on tehty tuolloin maanomistajan toimesta. Sulan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi (12.1.2016) on laadittu, osayleiskaavassa tapahtuneet muutokset huomioiden, kaksi asemakaavan luonnosvaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehdot olivat kuntakehityslautakunnan käsiteltävänä 1.3.2017, jonka jälkeen kaavaluonnokset asetettiin nähtäville 16.3.–21.4.2017 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksen vaihtoehdoista järjestettiin luonnoksen nähtävilläolon aikana yleisötilaisuus 4.4.2017. Kaavaluonnoksista annettiin yht. 17 lausuntoa ja mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastatineineen ovat liitteenä 14.

Asemakaavaehdotus on käsitelty kuntakehityslautakunnassa 20.12.2017, jonka jälkeen asemakaava jaettiin osiin. Sulan työpaikka-alueen asemakaava I:n kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 29.4.2019, jonka jälkeen kaavaehdotus asetettiin nähtäville 16.5.–17.6.2019 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta annettiin 8 lausuntoa ja 3 muistutusta. Lausunnot ja mielipiteet vastatineineen ovat liitteenä 15.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

2. Vaihemaakuntakaava

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

Sulan osayleiskaava

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

2. Asemakaavalla tarkennetaan osayleiskaavan mukaista kaupan ohjausta.

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

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

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

4. Varataan riittävät aluevaraukset yhdyskuntateknistä huoltoa varten.

Kunnan asettamat tavoitteet

1. Suunnitella Sulan työpaikka-alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena

2. Mahdollistaa kaupallisten toimintojen sijoittaminen Tuusulan itäväylän varteen maakuntakaavan ja yleiskaavojen ohjausvaikutus huomioiden

3. Monipuolistaa alueen työpaikkatonttitarjontaa sekä lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta

4. Huomioida alueen kytkeytyminen Hyrylän itäisen ohikulkutien suunnitteluun

5. Luoda edellytykset toteutustavaltaan laadukkaalle rakentamiselle Tuusulan itäväylän varteen

6. Suunnitella alueelle yhtenäinen ja toimiva liikenne- ja kunnallistekninen verkko sekä suunnitella hulevesien johtaminen ja käsittely yhtenä aluekokonaisuutena

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kunnan tavoitteet

1. Huomioidaan suunnittelussa Rykmentinpuiston runkoviemärin rakentaminen.

Osallisten tavoitteet

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

4.5 ASEMAKAAVAN LUONNOSVAIHTOEHDOT

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

4.5.1 Vaihtoehtojen vertailu

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

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

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

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

4.6 ASEMAKAAVAN KEHITTÄMINEN LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnos vaihtoehdon 1 pohjalta.

Asemakaavaehdotukseen on tehty mm. seuraavia tarkistuksia:

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

4.6 TARKISTETTU ASEMAKAAVAEHDOTUS

Asemakaava on jaettu ehdotusvaiheessa osiin. Ensimmäisenä eteenpäin menevän asemakaavan nimi on: *Sulantyöpaikka-alue I, asemakaava ja asemakaavamuutos*.

Asemakaava koskee Sulan koko kaava-alueen lounaisnurkkaa. Sulan työpaikka-alueen asemakaava I kaavaehdotuksen sisältö ei ole oleellisesti muuttunut kuntakehityslautakunnan 20.12.2017 § 168 hyväksymästä koko alueen kaavaehdotuksesta.

Asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Kaava-alue on rajattu koskemaan ainoastaan lounaisnurkan korttelia 5524 (KM-5 ja KTY-25 korttelialueet) ja korttelia 5514 (TY-16 korttelialue) sekä osaa suojaviheralueista (EV ja EV-7), katualueista ja maantien alueesta (LT).
- Korttelin KTY-25 rakennusoikeutta on laskettu ja se on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.40$. Rakennusoikeuden määrä korttelinosassa on nyt 14 394 k-m² aiemman 16 000 k-m² sijaan.
- Merkintöihin on tehty pieniä teknisiä korjauksia, kuten kirjoitusvirheiden oikaisuja.
- Katujen nimistö on muutettu nimistötoimikunnan 8.5.2018 kokouksen mukaisesti:
 - Majavantie -> Sulankaari
 - Nutriankuja -> Sulanpää (kaava-alueen ulkopuolella)
 - Talttahampaankuja -> Sulanpolku (kaava-alueen ulkopuolella)
- Kaavanumero on muuttunut 3535 -> 3613
- Kaavan liiteaineisto on päivitetty vastaamaan paremmin supistunutta kaava-aluetta.

4.7 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT TARKISTUKSET

Asemakaavaan on tehty seuraavia tarkistuksia.:

- Kaava-alue rajausta on muutettu Korvenrannantien ja Tuusulan itäväylän risteyksen kohdalla ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti
- Rakennusalan rajoihin ja liittymäkieltoihin on tehty pieniä korjauksia
- pv/ks –merkintää ja pv-34 merkintää on täsmennetty
- saa-3 ja saa-5 merkinnät ovat lisätty kaavaan EV-7 alueen osalle
- Kerrosalaan laskemattomien katosten osuus on rajoitettu 20 %: iin rakennusoikeudesta.
- Lastaus ja avovarastointialueiden aitauksen minimikorkeus on laskettu 2 m:stä 1,5 m:iin.
- Selostuksen liite numero 13, eli ”Sulan vähittäiskaupan seudullinen suuryksikkö” on korvattu liitteellä ”Sulan alueella vireillä olevat vähittäiskaupan asemakaava-hankkeet”.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan perusrakenne koostuu liike-, toimitila-, teollisuus- ja varastokortteleista sekä liikenne-, katu- ja suojaviheralueista.

Liikerakennustenkortteli, jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön (KM-5) sijoituu Tuusulan itäväylän ja Sulankaaren väliin. Korttelin numero on 5524. Kortteli on osa alueelle maakuntakaavassa osoitettua seudullista vähittäistavarakaupan suuryksikköä. KM-5 kortteliin voi rakentaa lisäksi toimistotilaa, ruokala- ja kahvilatilaa sekä vähäisesti päivittäistavarakauppaa. Kaava mahdollistaa myös polttoaineen jakeluaseman sijoittamisen. KM-5 korttelin rakennusoikeus on yhteensä 17 000 k-m². Samaan korttelin jatkeena on toimitilarakennusten kortteli (KTY-25), joka yhdistelee työpaikkarakentamista ja liiketilaa. Liiketilän määrä on KTY-korttelissa rajattu 3 000 k-m²:iin kokonaisrakennusoikeuden ollessa noin 14 400 k-m².

Korvenrannantien ja Sulankaaren kulmaan on osoitettu kortteli työpaikkarakentamiseen (kortteli 5514) – teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-16).

Tuusulan itäväylälle on varattu kaksiajorataisen eritasoliittymin varustetun maantien aluevaraus. Tuusulan itäväylää kehitetään osana Hyrylän itäistä ohikulkutietä. Nykyistä katuverkkoa täydentävät Korvenrannantieltä itään lähtevä Sulankaari sekä Sulankaarelta etelään risteävä Amerinkuja. Sulankaari on Korvenrannantien ja Fallbackantien väliin suunniteltua kokoojakatua, joka jatkaa nykyistä Majavantietä. Sulankaarta kehitetään houkuttelevana kevyen liikenteen yhteytenä. Amerinkuja johtaa Pirilän Kukkatalon puutarhamyymälälle ja se korvaa osin nykyisen Amerintien.

Kevyen liikenteen yhteydet on osoitettu ohjeellisina suojaviheralueiden sekä korttelin 5524 läpi, josta on myös yhteys Vantaan puolella sijaitseviin viheralueisiin Tuusulan Itäväylän alitavan kevyen liikenteen alikulun kautta.

Alueen suojaviheralueet sijaitsevat korttelin 5514 pohjoispuolella ja Tuusulan itäväylän varressa. Pohjoisemmalle suojaviheralueelle (EV) ei ole osoitettu hulevesirakenteita. Tuusulan itäväylän reunan suojaviheralueet (EV-7) toimivat alueellisten hulevesikosteikkojen ja -alaiden sijoituspaikkoina. Alaiden huolto onnistuu Amerinkujan päästä. Suojaviheralueiden kautta voidaan johtaa myös kaava-alueen tai muun yhdyskuntarakenteen tarvitsemää kunnallistekniikkaa. Muutoin kaava-alueen hulevesien hallita toteutetaan kiinteistökohtaisena, josta sadevedet johdetaan alueelliseen järjestelmään.

Pysäköintiratkaisu kaava-alueella voi olla maantasopysäköinti, yksi- tai kaksikerroksinen pysäköintilaitos tai kattopysäköinti.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on **18,6 ha**, josta korttelialuetta on n. 10,1 ha, katualuetta n. 2,3 ha, maantien aluetta n. 4,2 ha ja suojaviheraluetta n. 2,0 ha.

Paljon tilaa vaativaa seudullista kauppaa kaava-alueelle muodostuu yhteensä 17 000 k-m² ja tämän lisäksi KTY-kortteliin voi rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana enintään 3 000 k-m² tuotantoon liittyvää erikoistavarakauppaa.

KTY-25 -korttelin kokonaisrakennusoikeus 14 394 k-m² tehokkuusluvulla e=0.4.

Teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-16) kokonaisrakennusoikeus on 6 007 k-m² tehokkuusluvulla e=0.4.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on **37 401 k-m²**. Käyttäen laskentaperiaatetta 1 työpaikka 100–200 kerrosneliömetriä kohden vastaa noin 185–370 työpaikkaa.

Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan, eli aluetehokkuus on n. 0,20.

5.1.2 Kauppa

Kaupan ohjauksen taustaa

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

Sulan asemakaavoitusta ohjaa oikeusvaikutteinen maakuntakaava ja osayleiskaava. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Sulan alueelle on osoitettu seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö kooltaan 100 000 k-m². Sulan osayleiskaavaa laadittaessa maakuntakaavan suuryksikkömerkintää on täsmennetty osoittamalla uudet kaupallisten palvelujen alueet Tuusulan itäväylän varrelle merkinnällä KM-2. Osayleiskaavan laadinnan aikana kunnan tulokinta kaupan lisärakentamisen määrästä poikkesi Uudenmaan maakuntaliiton ja ELY-keskuksen näkemyksestä. Viranomaisten kesken käytyjen neuvotteluiden jälkeen osayleiskaavan kaupan mitoituksiksi tarkentui lopulta 30 000 k-m² uutta kauppaa koko alueelle. Kaupalle osoitetut aluevaraukset (KM-2) kuitenkin jäivät osayleiskaavassa ennalleen. Osayleiskaavan aluevaraukset olivat siis mitoitettu kunnan alkuperäisen tulokinnan mukaan siten, että kaupallista lisärakentamista olisi voinut sijoittaa alueelle yhteensä noin 50 000 k-m². Tämä johti osayleiskaavassa osoitettujen aluevarausten alitehokkuuteen. Kaupan kerrosalan jakautuminen jäi siten ratkaistavaksi asemakaavoituksella.

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

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

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

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

Alueelle osoitettava uusi kauppa (30 000 k-m²) jakautuu Sulan asemakaavoituksessa kortteleiden 5524 ja 5522 kesken osayleiskaavan KM-2 alueiden pinta-alojen suhteessa 20 000 k-m² ja 10 000 k-m². Korttelissa 5524 uutta kaupan kerrosalaa tulee KM-5 sekä KTY-25 -korttelialueille. Koska myös KTY-kortteliin osoitetaan liikerakentamista, vaikkakin määrällisesti vain pieni osa, liittyy se saumattomasti samaan toiminnalliseen kokonaisuuteen muun liikerakentamisen kanssa. Kerrosala on siten laskettava mukaan kokonaismitoitukseen.

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

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Korttelialueet

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

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

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

Kortteliin voi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

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

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

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-25)

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

Rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 3 000 k-m² toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Liiketila voi olla paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni. Erillisiä liikerakennuksia ei sallita.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tuotantotilojen yhteydessä ja varastotiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin liittyvät noutotukut.

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

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

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

Autopaikat

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

1 ap / 30 k-m² vähittäistavarakaupan kerrosalaa

1 ap / 50 k-m² muuta liike- ja myymäläkerrosalaa

1 ap / 70 k-m² toimistokerrosalaa

1 ap / 100 k-m² teollisuus, tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa

1 ap / 500 k-m² varastotilojen kerrosalaa

5.2.2 Liikenne- ja katualueet

Alla on kuvattu koko Sulan työpaikka-alueen asemakaavan liikennetarkaisu, eli Fallbackantien, Korvenrannantien ja Tuusulan itäväylän välinen alue, jotta asemakaavan kytkeytyminen alueelle laadittuihin suunnitelmiin kävisi selkeämmin ilmi.

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

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

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

Liikennealueista Korvenrannantie, Sulankaari ja Sulantie ovat luokitukseltaan kokoojaka-tuja. Amerinkuja, Louhostie, Sulanpää ja Sulan polku ovat tonttikatu. Tuusulan Itäväylä kuu-luu nykyisin valtion maantieverkkoon. Asemakaavassa on osoitettu liikennetarkaisujen tarvitsemat liittymäkiellot ja huomioitu risteyksien tarvitsemat näkemäalueet. Nykyjärjestelyihin verrattuna Korvenrannantien sekä Majavatien ja Sulankaaren sekä Sulantien liittymiin lisätään suojateiden keskikorokkeet. Valo-ohjaukseen varaudutaan liittymissä Itäväylä–Korvenrannantie, Itäväylä–Sulantie ja Fallbackantie–Majavatie.

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

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

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

5.2.3 Muut alueet

Suojaviheralueet (EV ja EV-7)

EV-7 alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen.

Hulevesien imeyttäminen / viivyttämiseen varatut alueet (hule-4)

Alue, jolla tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule-4).

Pohjavesialueet (pv/ks ja pv-34)

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

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

Pilaantuneet maa-alueet (saa-3 ja saa-5)

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

Saa-5 merkinnällä on osoitettu alueita, joiden maaperässä on kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (arseenia). Ennen alueen rakentamista on maa-ainesten poistosta oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen asianmukaisen menettelytavan sopimiseksi.

5.3 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

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

Kaava-alueella käytetään ohjeellista tonttijakoa.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointi pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ään. Pykälän mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

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

5.4.1 Vertailu yleiskaavaan

Sulan osayleiskaavassa on esitetty pääperiaatteet alueen maankäytöstä ja katuverkosta. Alue on osoitettu osayleiskaavassa pääosin työpaikka-alueeksi. Asemakaavaratkaisulla tarkennetaan osayleiskaavaa. Kaupan määrä ja laatu sekä sijoittuminen on osoitettu yksityiskohtaisesti. Samoin työpaikkarakentamisen ohjausta on täsmennetty. Liikenneverkko noudattaa osayleiskaavan mukaista rakennetta, mutta katujen linjauksissa on huomioitu yksityiskohtaisemmin katujen vaatimat tilatarpeet ja geometria. Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

Tekninen huolto

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

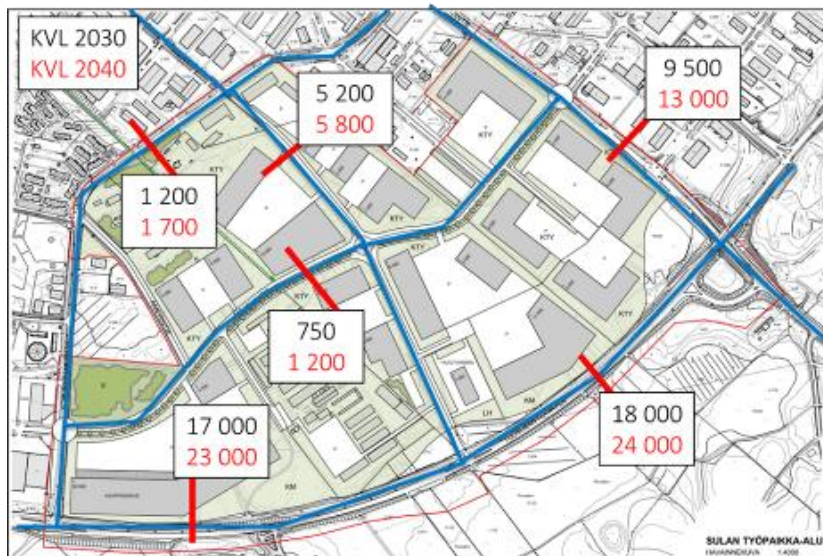
Alueen vedenjakelun toiminnan ja toimintavarmuuden lähtökohdista keskeiseksi rakenteeksi tulee muodostumaan Sulankaaren suuntaisesti rakennettava vesijohtoyhteys, joka korvaa asemakaava-alueen pohjoisosista käytöstä poistettavan vesijohtoyhteyden 160M (1972). Jätevedenpumppaamoita ei tarvita. Jätevesiviemäri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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Häiriölle herkkien alueiden läheisyyteen, kuten asutuksen ja kaupallisten toimintojen tuntumaan sekä pohjavesialueelle on sijoitettu ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikka-/teollisuustoimintoja.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

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



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

Sulantien jatkaminen Tuusulan Itäväylälle muuttaa liikenteen suuntautumista alueen katuverkossa nykyisestä ja Sulantien rooli keskeisimpänä kokoojakatuna vahvistuu. Asemakaava-alueen uusi kokoojakatu, Sulankaari toimii alueen sisäisenä itä-länsisuuntaisena kokoojakatuna. Myös Korvenrannantie säilyy tärkeänä kokoojakatuna, mutta sen merkitys alueen sisääntuloväylänä pienenee nykyisestä. Alustavassa katusuunnitelmassa kokoojakatuille on suunniteltu kevyen liikenteen väylät katujen molemmille puolille ja suojatiet on esitetty saarekkeellisina liikennenympäristön rauhoittamiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Asemakaavaehdotuksessa katualueiden tilavaraukset on laadittu niin, että alustavan katusuunnitelman mukaiset ratkaisut on mahdollista toteuttaa.

Vaikutukset Tuusulan Itäväylän toimivuuteen

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

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

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

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luonnonoloihin

Alueella ei sijaitse luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita.

Vaikutukset vesitalouteen

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä pohjavesivaikutuksia. Tutkimuksissa ja rakentamisessa on huomioitava mahdollinen paineellinen pohjavesi Tuusulan itäväylän varrella. Mikäli paineellista pohjavettä havaitaan tutkimuksissa, tulee tutkimusreiät tukkia veden purkautumisen ehkäisemiseksi. Tällä alueella pohjanvahvistustyöt on suunniteltava huolellisesti ja vältettävä saven alapinnan alapuolelle ulottuvia rakenteita.

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

Hulevesisuunnitelman mukaan alueelta muodostuvat hulevedet sekä kaava-alueen ulkopuolelta tulevat hulevedet voidaan käsitellä kokonaisuudessaan. Toimenpiteet tulevat parantamaan hulevesien käsittelyä nykytilanteeseen nähden.

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

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset palvelutarjontaan

Pääosa uudesta vähittäiskaupan pinta-alasta sijoittuu seudullisen vähittäiskaupan KM-5-merkinnällä osoitetulle alueelle. Uusi kauppa Tuusulan itäväylän varrella on laadultaan tilaa vaativaa, eikä kilpaile keskustaan soveltuvan kaupan kanssa. Tilaa vaativaa kaupaa ovat esimerkiksi moottoriajoneuvo-, vene- ja matkailuajoneuvo-, huonekalu, sisustus- ja rautakaupan, rakennustarvikekaupan, maatalous- ja puutarhakaupan ja kodintekniikan alan tuotteet. Alueelle voi lisäksi sijoittua esimerkiksi tukkukauppaa ja tuotannollista toimintaa.

Vaikutukset virkistykseen

Alue ei ole nykyisellään virkistyskäytössä. Asemakaavaratkaisussa on turvattu alueen läpi kulkevat kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit. Reitit kulkevat osin suojaviheralueiden ja osin korttelialueen kautta. Jalankulkuyhteys Tuusulan itäväylän ali Vantaan puoleisille virkistysalueille säilyy.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden vuoksi suojateiden keskisaarekkeita käytetään Korvenrannantien ja Sulankaaren ylityksissä.

5.4.6 Kulttuuriset vaikutukset

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Asemakaava-alueen rakentaminen vaikuttaa Tuusulan itäväylän maisemakuvaan, jossa laajat näkymät väylän ylitse tulevat osin supistumaan. Alueen rakentaminen liittyy Tuusulan itäväylän voimakkaammin osaksi Hyrylän taajamaa.

Asemakaavassa on annettu yleisiä aluerakentamisen laatua koskevia määräyksiä tarkoituksenaan kohentaa Sulan alueen taajamakuva. Uusista toimitila- ja kaupallisten palveluiden kortteleista luodaan tarkoituksenmukaisia ja edustavia kokonaisuuksia vilkkaiden liikenneyhteyksien varsille.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Kaava-alue on nykytilassa kokonaan rakentamaton. Asemakaavan myötä Kodin Terran ja Pirilän Kukkatalon välinen alue rakentuu yhteen.

5.4.7 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

Alueelle muodostuvat uudet liikerakennuskorttelit täydentävät Tuusulan itäväylään mukailtavaa nauhamaista rakennetta, jonka muodostava alueella jo olevat kaupan toimijat, kuten Kodin Terra, Kukkatalo ja Lidl. Sulan osayleiskaavan mukaiset kaupallisten palveluiden alueet (KM-2) on osoitettu asemakaavassa liikerakennusten korttelialueena (KM-5) ja toimitilarakennusten korttelialueena (KTY-25). Nämä korttelialueet muodostavat yhdessä osan vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallisesta kokonaisuudesta. Loppuosa asemakaavoitetaan myöhemmin Sulantien ja Tuusulan itäväylän risteykseen.

Asemakaavalla osoitetaan lisää seudullisesti merkittävää liikerakentamista yhteensä 20 000 k-m². Tämä alueelle osoitettava uusi kauppa jakautuu asemakaavassa KM-5- ja KTY-25 -alueille. Muu työpaikka-alueille sijoitettava liiketila on vaikutuksiltaan paikallista ja luonteeltaan hajanaista, eikä sitä voi laskea osaksi vähittäiskaupan myymäläkeskittymään.

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

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

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

Palveluverkkoselvitys

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

Sulan alue soveltuu sijoittumispaikaksi kaikille paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoille. Se voi olla myös raskaamman tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintipaikka. Esimerkiksi maatalouskauppa, rakennustarvikekauppa, rengaskauppa ja raskaiden koneiden kuten maansiirtokoneiden kauppa soveltuu toimintansa luonteen vuoksi Sulaan (suuret piha-alueet, raskaallekin kalustolle sopivat ajoyhteydet, ei erityistä hyötyä keskustan läheisyydestä).

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

Palveluverkkoselvityksen mukaan Hyrylään on mahdollista sijoittaa pieniä alle 500 k-m²:n päivittäistavarakaupan myymälöitä kaikissa kehittämissä alueissa, ilman Hyrylän keskustan alueen kehittämisen vaarantumista. Yksiköt voivat sijoittua väestömäärältään kehittyville alueille, esimerkiksi Sulan alueelle.

Tilaa vaativa kauppa

Liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, jota on osoitettu kortteliin 5524 yhteensä 17 000 k-m². Korttelialueille voi sijoittaa myös toiminnan edellyttämiä varasto- ja toimistotiloja, ruokala- ja kahvilatiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja oheistiloja. Päivittäistavarakauppaa voi korttelissa olla enintään 500 k-m². Päivittäistavarakauppa voi jakautua korttelin sisällä pienempiin yksiköihin. Kauppaa on määrällisesti niin vähäisesti, että se on luonteeltaan vain muuta kaupallista konseptia tukevaa liiketoimintaa. Kaava mahdollistaa myös polttoaineen jakeluaseman rakentamisen, mikä on alueen sijainti ja liikenneyhteydet huomioiden luontevaa.

Erikoistavarakauppa

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-25) kerrosalasta (yht. 14 394 k-m²) saa olla liiketilaa enintään 3 000 k-m², eli kokonaiskerrosalasta vain pieni osa on liikerakentamista. Toisin sanoen liikerakentaminen on korttelin pääkäyttötarkoitukselle selkeästi alisteinen. Tällä kuitenkin mahdollistetaan tuotantotoimintaan liittyvät myymälätilat ja toiminta soveltuu tuolloin teollista toimintaa paremmin kahden puhtaasti kaupalle osoitetun korttelin väliin. Kortteliin ei voi sijoittaa päivittäistavarakauppaa, mutta muuten myytävät tuotteet voivat olla lähes mitä vaan alueelle soveltuvaa erikoistavarakauppaa, joka vaatii tuotanto ja varastotilaa ja joka toimintana olisi sellaisenaan hankalasti sovitettavissa keskusta-alueille. Myyntitoiminnan asiakastiheyden arvioidaan olevan matala. Liikerakentamisen ei katsota kilpailevan keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Erikoistavarakaupan määrä jää myös maakuntakaavan mukaisen 5 000 k-m²:n seudullisen liiketilan suuryksikkörajan alarajan alapuolelle. Tuusulan kaupan palveluverkkoselvityksen luonnoksen mukaan, erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtaama on suuri, jopa 61 %, joten sille on myös laskennallista tarvetta.

Liikerakentaminen työpaikka-alueilla

Asemakaavamääräyksillä tarkennetaan osayleiskaavan työpaikka-alueita koskevaa kaavamääräystä ja erityisesti kaupan laatua on määrätty tarkasti.

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.

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 myymäläkeskittymään. Teollisuuskortteliin sijoittuvan kaupan voidaan todeta oleva vaikutuksiltaan paikallista, eikä sen katso liittyvän toiminnallisesti vähittäiskaupan suuryksikköön.

5.4.7 Kaava- ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uusien työpaikkatonttien toteuttaminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen Sulaan ja siten työpaikkojen lisäämisen Tuusulassa. Kerrosalaan suhteutettuna alueelle voisi, kaavan toteutuessa täysimääräisenä, muodostua arviolta noin 185–370 työpaikkaa. Lisäksi asemakaava mahdollistaa tilaa vaativalle vähittäiskaupalle kilpailukykyisiä sijoittumismahdollisuuksia.

Kaava-alueen kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten on arvioitu olevan noin 3 M€. Tontin myyntitulojen on arvioitu olevan noin 3,5 M€ ja sopimuskorvaustuloja kunta saa noin 0,5 M€. Kaavatalous jää arvion mukaan positiiviseksi.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavaan liittyy havainnekuva. (liite 9: Asemakaavan havainnekuva)

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.