

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE III (3618)

Asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet

Asemakaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 30.9.—1.11.2021. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 7 lausuntoa ja 2 muistutusta.

Lausunnot saapumisjärjestyksessä:

1. Gasum Oy
2. Telia Oyj
3. Caruna Oy
4. Museovirasto
5. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (Helsingin kaupunginmuseo)
6. Uudenmaan ELY-Keskus
7. Uudenmaan liitto

Muistutukset:

Muistutukset 2 kpl saapumisjärjestyksessä.

LAUSUNNOT

1. Gasum Oy 24.9.2021

Kiitos yhteydenotostanne. Gasumilla ei ole kyseisellä alueella kaasuputkia. Kaasun siirtoputkistoa hallinnoi Gasgrid Finland Oy, jonka yhteystiedot löytyvät täältä: <https://gasgrid.fi/yhteystiedo>

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Telia Oyj 28.9.2021

Teliällä on Korvenrannantiellä putkia ja kaapeleita. Teliällä kiinnostusta rakentaa alueelle varausputket alueelle. Myöhäisemmässä vaiheessa suunniteltavalla alueella Teliällä myös verkkoa. Fallbackantielläkin on verkkoa.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliään 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:



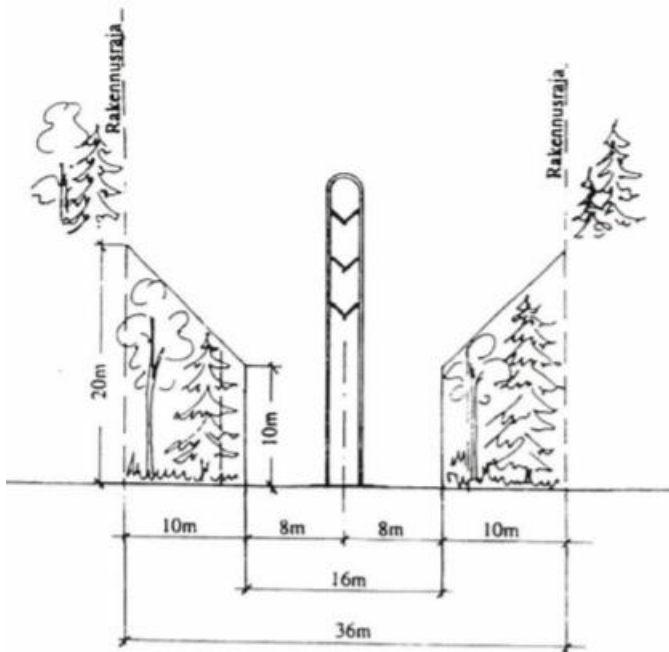
Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Caruna Oy 28.9.2021Nykyinen sähkönjakeluverkko

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

Kaava-alueen reunassa kulkee 110 kV voimajohtomme MÄT SULA Sutu:1849. Kohde on joskus rakennettu pilottikohteena erikoisratkaisuna ja jos johdolle tulee muutostarpeita niin vaikutukset ovat suuria.



Kuva 1 Mätäkivi - Sula voimajohdon poikkileikkaus

Kaavassa tulisi huomioida, että nykyiset pylväät saatetaan joutua uusimaan tai johto tullaan maakaapeloimaan. Suunnitelmat on vielä kesken, mutta lisätietoja voi kysyä alueverkko@caruna.fi.

Nykyiselle voimajohdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. 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.

Johtoalueella 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.

Johtoalueelle rakennuttavista korkeista mainospyloneista tulee sopia johdon omistajan kanssa, ja ne tulee suunnitella siten että niistä ei ole haittaa Carunan omistamalle voimajohdolle.

Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Vaikutukset sähkönjakeluun

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

Muuntamo- ja johtovaraukset

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

Muuntamoita tai johtoja ei voida sijoittaa 110kv johtokadulle.

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. asemakaavaehdotuksessa. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu. Kunnioittavasti, Caruna Oy

Liite 1. Nykyinen sähköverkko

Asemakaavalla laajennetaan Sulan nykyistä työpaikka-aluetta. Kaavaratkaisulla alueille muodostuu uusia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita sekä yksi liikerakennusten korttelialue Sulantien ja Tuusulan itäväylän risteykseen. Asemakaavasta laadittiin kaksi kaavaluonnosta, jotka olivat nähtävillä alkuvuodesta 2017. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin luonnosvaihtoehto 1. Tämän jälkeen asemakaava jäi maankäyttösopimusneuvottelujen ajaksi neuvottelutauolle ja sittemmin kaava jaettiin kolmeen osaan.

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

Alueen pohjoisosassa sijaitsevalla Korvenrannan tilalla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Tuusulan yleiskaavaa varten laaditun rakennusinventoinnin mukaan päärakennus on rakennuskulttuurikohde ja navetta on rakennettua kulttuurimaisemaa täydentävä rakennus. Korvenrannan tila yhdessä viereisen Korvin tilan kanssa muodostavat kokonaisuuden, joka esitetty inventoinnissa rakennettuna kulttuurialueena. Selvityksen mukaan kyseessä on kahden 1920-30-luvun vaihteen uudistilan muodostama kokonaisuus, joka edustaa katoavaa Hyrylän maaseutua.

Tähän inventointiin Maakuntamuseo aiemmassa kaavaluonnoslausunnossan nojasi, toteamalla että 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.

Museo totesi, että 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 esitti, että osayleiskaavan mukaista ratkaisua rakennusten säilymistä varmistamiseksi vielä tutkittaisiin.

Rakennetun kulttuuriympäristön tutkijan Lauri Putkosen asiantuntijalausunnossa Korvenrannan tilan kulttuurihistoriallisen arvon huomioonottamisesta kaavoituksessa ei Korkin ja Korvenrannan tilojen rakennusten suojelua nähty perusteltuna. Lausunnossa todettiin mm. seuraavaa: Tämän hetkessä asussaan Korvenrannan asuinrakennusta on vaikea arvottaa poikkeuksellisen kauniiksi tai korkeatasoiseksi maatilarakennukseksi. Se on varsin tyypillinen aikansa klassismin muotokieltä ilmentävä rakennus. Rakennus on ehkä vuoden 1988 aikaan ollut nykyistä paremmassa kunnossa, mutta nykyisin yleiskunto vaikuttaa ainakin ulkoisesti tarkasteltuna varsin ravistuneelta. Lausunnon mukaan Korvenrannan ympäristö ei enää aikoihin ole vastannut kuvaa maatalouden kulttuuriympäristöstä. Korvenrannan ja Korkin rakennuksilla ei ole maisemallista merkitystä eivätkä ne visuaalisesti muodosta yhtenäistä kokonaisuutta.

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

Annetussa kaavavastineessa tukeudutaan Putkosen lausuntoon, ja todetaan että Sulan osayleiskaavassa tilan päärakennus on esitetty arvokkaana rakennuksena, joka tulee pyrkiä säilyttämään, mutta alue on muutoin osoitettu muuttuvan kokonaan työpaikka-alueeksi. Koska kulttuurihistorialliset arvot muodostuvat inventoinnin mukaan kahden tilan kokonaisuudesta, eikä vain yksittäisistä rakennuksista, rikkoutuvat ne väistämät alueen kokonaisvaltaisen muutoksen myötä. Viereinen Korkin tila on jo asemakaavoitettu työpaikka-käyttöön ja tilaa ympäröivät rakentamattomat alueet ovat niin ikään muuttumassa työpaikkarakentamiseen. Näin ollen rakennuksen suojeleminen johtaisi siihen, että huonokuntoinen maatila jäisi yksinään teollisen rakentamisen ympäröimäksi, mikä ei ratkaisuna ole enää omiaan luomaan oikeaa mielikuvaa tuusulalaisesta perinteisestä maataloudesta. Rakennusten arvojen säilyttäminen käytännössä edellyttäisi laajojen alueiden jättämistä rakentamisen ulkopuolelle, mikä ei tämän kaavarajauksen puitteissa ole mahdollista, tai vaihtoehtoisesti edellyttäisi alueen osoittamista muuhun käyttöön, mikä taas olisi ristiriidassa alueen käyttötavoitteiden ja osaltaan myös osayleiskaavan tavoitteiden kanssa. Kaavasuunnittelun yhteydessä rakennusten säilyttämismahdollisuuksia on puntaroitu eri näkökulmista, mutta perustellusta syystä kaavaratkaisussa on päädytty vaihtoehtoon, jossa kaavaratkaisussa rakennuksia ei ole esitetty suojeltaviksi. Tilan päärakennus on hirsirakenteisena mahdollista siirtää toisaalle, mikäli halukas toteuttaja sille löytyy.

Museo toteaa kannanottonaan sen, että koska Sulan työpaikka-alueen asemakaava on jaettu kaavan ehdotusvaiheessa osiin, hämärtää se samalla kulttuuriympäristökokonaisuuden arviointia. Samalla se, että suojelematta jättämistä perustellaan inventoinnin sijaan asiantuntijalausunnolla, hämärtää lisäksi kulttuuriympäristön arvioinnin prosessia. Valitettavasti asemakaavaehdotuksessa museon aiempaa esitystä Korvenrannan tilan kaavallisen säilymisen mahdollistamisesta ei ole huomioitu. Ottaen huomioon, että Korvenrannan tilan päärakennus on pitkälti menettänyt arkkitehtonisen integriteettinsä,

sekä suhteuttaen tätä jo tontilla tapahtuneisiin muutoksiin, katsoo museo, ettei sillä ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 1.11.2021

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Sulan työpaikka-alue III asemakaavaehdotuksesta (nro 3618).

Liikenne

Sulan työpaikka-alueen asemakaavakartalla on osoitettu Fallbackantie katualueena, joka on ELY-keskuksen linjauksen mukainen merkintä.

Kaavaehdotuksessa osoitettu osuus Fallbackantiestä ja Poikkitien välinen osuus jäisi maantiekseksi 11589, joka jäisi keskelle asemakaavoitettua katualuetta. Uudenmaan ELY-keskus esittää kaavaalueen laajentamista Fallbackantien osalta ja osoittamaan kaavakartalla maantien 11589 katuna Poikkitielle asti.

Tuusulan itäväylän varrelle maankäytön laajentumisen myötä on tulevaisuudessa tarpeellista käynnistää Tuusulan itäväylän mt 11466 aluevaraussuunnitelma, jotta voidaan varmistaa Tuusulan itäväylän kehittäminen tulevaisuudessa.

Vastine:

Asemakaava-alueen rajausta ei ole tarkoituksen mukaista laajentaa kaavoitusprosessin tässä vaiheessa. Katualueen laajennus voidaan huomioida tulevissa asemakaavahankkeissa, kuten jo vireillä olevassa Palkkitien asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa. Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman tarkistamista valmistellaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

ELY-keskus pitää kaavaratkaisua kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun näkökulmasta valitettavana.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pilaantuneet maat

Kaavaehdotuksessa on käytetty osa-aluerajausta saa-4, joka käytännössä katsoen kattaa miltei koko kaava-alueen. Tarkemman tiedon puuttuessa kaavassa kannattaa harkita pilaantuneiden maiden osalta yleismääräyksen käyttämistä.

Vastine:

Yleismääräyksen käyttäminen on yksi mahdollinen vaihtoehto, mutta merkinnän osoittaminen kaavakartalla korostaa paremmin sen olemassa oloa mm. kaavayhdistelmässä. Ei muuteta kaavaratkaisua.

Kaupan ratkaisu

Uusimaakaava 2050 on tullut voimaan siten, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella vähittäiskaupan seudullisuuden alaraja on 4000 k-m² ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Maakuntakaavassa Sulan kohdalla on kaupan alueen kohdemerkintä. Enimmäiskerrosala on 100 000 k-m², johon sisältyy sekä olemassa oleva että uusi liiketila. Kohdemerkinnällä osoitetun alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Uusimaakaava 2050 vähittäiskaupan ratkaisu vastaa 2. vaihemaakuntakaavassa esitettyä Sulan alueen osalta.

Sulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on määritelty maakuntakaavan kohdemerkinnän laajuus siten, että KM-2 alueet osoittavat maakuntakaavan kohdemerkinnän toiminnallisen kokonaisuuden.

Sulan työpaikka-alueen asemakaavat I, II ja III osoittavat Tuusulan itäväylän varren seudullisen kaupan ratkaisun.

Liitekartassa 13 on havainnollistettu asiaa. Siitä kuitenkin puuttuu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallisen kokonaisuuden rajaus. Tämä on liitekarttaan liittävä.

KM-5 Korttelialueelle voi asemakaavamääräyksen mukaan sijoittaa 10 000 k-m² seudullista tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Kokonaisrakennusoikeudesta saa päivittäistavarakaupan myymälätilaa olla enintään 500 k-m².

Uudenmaan ELY-keskus katsoo määräyksen ottavan huomioon ylemmän asteisten kaavojen ohjausvaikutuksen.

T-15 ja TY-16 korttelialueiden pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Toimintaan liittyvää liikerakentamista on sallittu 20 % rakennettavasta kerrosalasta. Erillisiä liikerakennuksia ei sallita kuten ei myöskään päivittäistavara- eikä

keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Näin ollen edellä mainituille korttelialueille saa sijoittaa yhteensä noin 26 000 k-m² liiketilaa.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että teollisuus- ja varastokorttelialueille sallittu liiketilan määrä on korkea. Aineistosta ei löytynyt tarkempia perusteluja mitoitukselle. Liiketilän kerrosalan tulee perustua paikalliseen ostovoimaan.

Vertailun vuoksi ELY-keskus viittaa maakuntakaavan kaupan selvitykseen. Sen mukaan erikoiskaupassa vähittäiskaupan suuryksikkörajan kokoinen myymälä tarvitsee asukkaita lähes 6 000 asukasta toimiakseen paikallisena myymälänä, kun taas 10 000 k-m² myymälä edellyttää lähes 15 000 asukasta saavuttaakseen keskimääräisen myynnin.

Uudenmaan ELY-keskus esittää edellä mainitun mitoituksen lisäperustelutarpeen ohella, että kaavamääräyksen selkeyden ja yksiselitteisyyden vaatimuksen vuoksi "toimintaan" -sana korvataan "pääkäyttötarkoitukseen" sanalla.

Vastine:

Asemakaavaratkaisu perustuu ensisijaisesti siihen, että se on Sulan osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen. Sulan työpaikka-alue III asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet on osoitettu osayleiskaavassa työpaikka-alueena (TP-1). Kaavamääräyksen mukaan: *Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.*

Kaavoitus katsoo, että laaditut asemakaavamääräykset ovat osayleiskaavan mukaiset. Kaupan laatua on rajattu ja sen tulee liittyä toimintaan (pääkäyttötarkoitukseen). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa, eli niitä kaupan toimintoja joita erityisesti tulee ohjata. Rakennettavasta rakennusoikeudesta voi toteuttaa vain osan liiketilana, eikä erillisiä liikerakennuksia saa toteuttaa, joten käytännössä liiketiloja sijoittuu vain teollisuus- ja varastorakennusten päätyihin tai myymäläsiipiin. Koska kaavamääräyksillä estetään liiketilojen keskittäminen, ne sirpaloituvat eri puolille kaava-aluetta ja samalla poissuljetaan mahdollisten kasaantumisetujen saavuttaminen sekä vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavan myymäläkeskittymän muodostuminen. Alue ei myöskään liity toiminnallisesti KM-alueille osoitettuun kaupan suuryksikköön.

Koska kyseessä on teollisuusalue, eikä kaupan alue, liiketilojen mitoituksen perusteena ei ole käytetty ostovoimaa, sillä teollisuusalueella liiketilojen rakentaminen ei ole alueen keskeistä ydintoimintaan. Kyseessä on siis valinnainen, mutta tarpeellinen lisämahdollisuus, jolla mahdollistetaan edellytykset monipuoliselle liiketoiminnalle. On totta, että maakuntakaavan selvityksessä (Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi) on maininta, että erikoiskaupassa vähittäiskaupan suuryksikkörajan kokoinen myymälä tarvitsee asukkaita lähes 6 000 toimiakseen paikallisena myymälänä. Mutta kyseinen kappale koskee keskustahakuista erikoiskauppaa ja siinä viitataan laajan tavaravalikoiman myymälöihin kuten Tokmanniin, Biltemaan ja Hong Kongiin. Niissä on siis kyse yksinomaan kuluttajavetoista vähittäiskaupasta ja myymälöistä. Ne ovat myös toimintoja, joita työpaikkakortteleiden kaavamääräykset eivät edes mahdollista, eikä niitä tule ko. alueille sijoittaa. Myös käytäntö osoittaa, ettei Sulan alueelle juurikaan haakeudu vähittäiskaupan toimijoita, vaikka asemakaavat sen sallisivatkin. Alueen nykyiset toiminnot muodostuvat lähinnä erilaisista huoltotoiminnoista, sekalaisesta teollisuudesta sekä erilaisten laitteiden ja tarvikkeiden myynnistä, kuten sähkötarvikkeiden, kylmälaitteiden tai ilmastoitilaitteiden myynnistä.

Vaikka asemakaava mahdollistaa huomattavan määrän liikerakentamista on työpaikkakortteleihin sijoittuva kauppa vaikutuksiltaan paikallista. Paikallisuus ei kuitenkaan tässä yhteydessä tarkoita, että asiakasvirta oli paikallista. Asiakkaat voivat tulla kaukaakin tai myynti voi tapahtua ilman suoraa asiakaskontaktia verkon välityksellä. Asiakaskunta voi siis olla hyvinkin laaja-alaista. Todennäköisesti varsin merkittävä osa näistä teollisuusalueella toteutettavista liiketiloista tulee liittymään osittain tai kokonaan B2B-kauppaan, eli yritysten väliseen myyntiin, jota ei lasketa vähittäiskaupaksi, eikä se kuulu kaupan ohjauksen piiriin. Oletettavasti myös suuri osa kaavan mahdollistamasta liiketilasta ei edes tule toteutumaan, koska kaikilla yrityksillä ei sille ole tarvetta tai rakennusoikeus toteutetaan näyttelytiloina liiketilojen sijaan. Ostovoimaa tai erilaisia ostovoimasiirtymiä ei asemakaavoituksen yhteydessä ole yksityiskohtaisesti arvioitu johtuen mitoitukseen liittyvistä suurista epävarmuustekijöistä. Ratkaisun vaikutukset on kuitenkin arvioitu ns. "paikallisella tasolla". Toisin sanoen selvitetty mm. kaavaratkaisun vaikutukset alueelliseen liikenteeseen tai keskustan kehittämiseen. Kaupan ratkaisun seututasoiset vaikutukset on arvioitu Sulan osayleiskaavan yhteydessä ja laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen.

Kaavaselistusta on täydennetty kaupan ratkaisun perustelujen ja vaikutusten arvioinnin osalta. Teollisuusalueiden (T-15 ja TY-18) kaavamääräyksen

”toimintaan” -sana korvataan sanalla ”pääkäyttötarkoitukseen” ELY-keskuksen esityksen mukaisesti. Liitekarttaa nro. 13 on täydennetty seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallisen kokonaisuuden rajauksella.

7. Uudenmaan liito 1.11.2021

Tuusulan kunta pyytää lausuntoa Sulan työpaikka-alue III asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 3618). Alueen asemakaavoitusta ohjaa Sulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joten maakuntakaava ei ole alueella voimassa.

Uudenmaan liitto on kuitenkin antanut lausunnon asemakaavan valmisteluvaiheessa vuonna 2017, joten liitto näkee tarkoituksenmukaisena antaa lausunnon myös nyt ehdotusvaiheessa. Valmisteluvaiheen lausunnossa 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. Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Asemakaava-alue on valmisteluvaiheen jälkeen jaettu osiin, ja nyt kyseessä olevan osa-alueen asemakaavaehdotuksen perusrakenne koostuu teollisuus- ja varastorakennusten kortteleista, yhdestä liikerakennuksen korttelialueesta sekä liikenne-, katu- ja suojaviheralueista. Liikerakennuksen korttelin rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus on enintään 500 k-m².

Kaava-aineistoa on liiton edellisen vaiheen lausunnossa esitetyllä tavalla täydennetty merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikön kokonaisuuteen liittyen.

Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen liittyen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUKSET

1. Muistutus 7.10.2021

Esitämme seuraavan muistutuksen ko. asemakaavaehdotuksesta:

- ----- ja ---- ----- perikuntien omistama kiinteistö 858-401-2-204 on korttelin 6622 eteläpäässä merkitty kaavaehdotuksessa ajotien eteläpuolella kokonaisuudessa istutettavaksi alueen osaksi. Sulan työpaikka-alue II asemakaavassa, joka rajoittuu tähän kaava-alueeseen lännessä ja joka on lainvoimainen, ajotien eteläpuolinen alue on rakennusmaata ja tämä tarkoitettu alue on jatkoa sille. Tämä alue voidaan käyttää esimerkiksi maanomistajan Aatto-Tuotannon pysäköintialueena.

Vastine:

Korttelin eteläreunan käyttäminen pysäköintiin voi aiheuttaa haittaa liikennejärjestelyille ja -turvallisuudelle, eikä kaavaratkaisun muuttamista katsota siten tarkoituksenmukaiseksi.

2. Muistutus 7.10.2021

Esitämme seuraavan muistutuksen ko. asemakaavaehdotuksesta:

- kiinteistön 858-401-4-133 ja 858-404-4-143 sähkölinjan alainen alue on korttelissa 5518 ja 858-404-4-143 sähkölinjan alainen alue on korttelissa 5519 merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Tämä istutettava tontinosa pitää poistaa ja lisätä siihen pysäköimispaikka-merkintä.

Vastine:

Fallbackantien varsi säilytetään istutettavan alueen osalta yhtenäisenä muiden kaava-alueiden kanssa. Pysäköintiä ei ole tarpeen ulottaa voimalinjan alle. Voimalinjan reunavyöhykkeeltä on poistettu pysäköimispaikkamerkinnot tarpeettomana, jolloin aluetta voi käyttää pysäköimisen lisäksi muuhunkin toimintaan, muttei rakentamiseen.