

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 02.10.2019, klo 17:00 - 17:49

Paikka Pääkirjasto, Kokoustila Laura

Käsitellyt asiat

- § 117 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 118 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 119 Sulan työpaikka-alue I, asemakaava ja asemakaavan muutos**
- § 120 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 121 Ilmoitusasiat**
- § 122 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja
Liisa Sorri, 1. varapuheenjohtaja
Jari Anttalainen
Jari Raita
Johanna Sipiläinen
Klaus Koivunen
Margita Winqvist
Päivö Kuusisto, poistui 17:29
Tiia Kaukolampi
Ulla Palomäki
Ulla Rosenqvist
Vesa Lundberg
Lars Winqvist, varajäsen, saapui 17:02, poistui 17:10
Mika Heino, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Juho Salonen, tiedonhallinnan suunnittelija, sihteeri
Aatos Kärki
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Annina Nuutinen
Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri
Eemi Vaherlehto, nuorisovaltuuston edustaja
Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija
Petteri Puputti, kaavasuunnittelija
Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri
Antti Alapassi, Kaavoitusavustaja

Poissa

Jorma Soini

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna
Puheenjohtaja

Juho Salonen
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

04.10.2019

04.10.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Klaus Koivunen

Jari Anttalainen

Pöytäkirjan nähtävänäolo
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 7.10.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 117

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 118

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Klaus Koivunen ja Päivö Kuusisto

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Klaus Koivunen ja Jari Anttalainen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 168, 20.12.2017

Kunnanhallitus, § 158, 29.04.2019

Kuntakehityslautakunta, § 119, 02.10.2019

§ 119

Sulan työpaikka-alue I, asemakaava ja asemakaavan muutos

TUUDno-2017-1235

Kuntakehityslautakunta, 20.12.2017, § 168

Valmistelijat / lisätiedot:
Petteri Puputti

Liitteet

- 1 E Selostus Sula, kkl 20.12.2017
- 2 E Kaavaehdotus Sula, kkl 20.12.2017
- 3 E Liite 1 OAS, kkl 20.12.2017
- 4 E Liite 2 OAS vastineet, kkl 20.12.2017
- 5 E Liite 3-8 lähtötiedot, kkl 20.12.2017
- 6 E Liite 9-12 Asemakaava, kkl 20.12.2017
- 7 E Liite 13 Kaupan suuryksikkö, kkl 20.12.2017
- 8 E Liite 14 Sulan ehdotusvastineet, kkl 20.12.2017

Aikaisemat käsittelyvaiheet

Kuntakehityslautakunta 1.3.2017

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Hyrylän kuntakeskuksen eteläpuolelle, noin 3 kilometrin etäisyydelle keskustasta. Asemakaavalla laajennetaan Sulan nykyistä työpaikka- aluetta, johon asemakaava-alue rajautuu.

Suunnittelualueen rajoina toimivat etelässä Tuusulan itäväylä(11466), idässä Fallbackantie sekä lännessä ja pohjoisessa Korvenrannantie. Alue on pääosin rakentamaton. Suunnittelualueen koko on noin 91 ha.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella Sulan työpaikka- alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena huomioiden alueen keskeinen sijainti taajamarakenteen eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulan itäväylän tieympäristöä. Alueen rakentaminen täydentää tarkoituksenmukaisesti nykyistä työpaikkarakennetta.

Aloite ja maanomistus

Alueen kaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa alueen länsi- ja itäosassa olevat kiinteistöt 1:785, 2:390, 3:373, 4:214 ja 6:405 sekä Korvenrannantien katualueen.

Kunta on laatinut yhden maanomistajan kanssa yhteistyösopimuksen maankäytön periaatteista ja kustannusten jaosta vuonna 2010 ja lähes kaikkien alueen yksityisten maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimukset. Maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä myöhemmin maankäyttösopimukset.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Osapuolia sitovat maankäyttösopimukset tehdään, kun kaavaluonnos-/ehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavan pääasiallisena tavoitteena on lisätä alueen työpaikkatonttitarjontaa asemakaavoittamalla suunnittelualue työpaikka-alueeksi Sulan osayleiskaavan mukaisesti. Samassa yhteydessä tarkennetaan osayleiskaavassa tehtyä kaupan ratkaisua ja osoitetaan tilaa vaativalle vähittäiskaupalle soveltuvat alueet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava on tullut vireille 11.2.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.2.–25.2.2015.

Suunnittelutilanne

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).

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

2. vaihemaakuntakaavassa Tuusulan itäväylän varteen on osoitettu 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.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulassa on meneillään koko kunnan yleiskaavan laatiminen. Yleiskaava laaditaan strategisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 11.8.–30.9.2014. Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alue (KM) ja muilta osin suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Alueen läpi kulkee ristiin viheryhteystarvemerkinnot. Yleiskaavaehdotus on valmisteilla ja on tulossa nähtäville vuoden 2017 aikana.

Sulan osayleiskaava

Alueella on voimassa Sulan osayleiskaava, jonka Tuusulan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 7.12.2015 hyväksynyt. Osayleiskaavan on saanut lainvoiman 12.1.2016 ja se korvasi alueella aiemmin voimassa olleen Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaavan (HYLA).

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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 itäisen ohikulkutien tilavaraus. Osayleiskaavassa on myös osoitettu alueen pää- ja kokoojakatuverkko, vedenhankinnalle tärkeät pohjavesialueet (pv-1), paineellinen pohjavesialue (pv-2), lentomeluvyöhyke (m3), ohjeelliset hulevesialtaat (wa) sekä voimansiirtolinjat (z).

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 kaupan ohjauksen 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.

Osayleiskaavatyön loppuvaiheessa kaupan mitoitusta muutettiin niin, että KM-2 alueilla sallitaan uutta kaupallista kerrosalaa ainoastaan 30 000 k-m2, kun aikaisemman kaavaehdotuksen mukaan kaupan kerrosalaa olisi ollut käytettävissä huomattavasti enemmän. Aikaisemmassa kaavaehdotuksessa alueen yhteenlaskettu kaupallinen kokonaisrakennusoikeus oli 100 000 k-m2, josta laskettiin toteutuneeksi noin puolet ja jäljelle jäävä osuus olisi ollut uutta kerrosalaa. Muutosten myötä KM-2 aluevarausten koko ei kuitenkaan pienentynyt kaupan kerrosalan laskiessa, mikä johti lainvoimaisessa osayleiskaavassa tehokkuudeltaan alimitoitettuihin KM-2 aluevarauksiin.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Asemakaavan muutosalueisiin kuuluu Korvenrannantien alueen(3303) asemakaavan pienehkö lähivirkistysalue(VL). Muilta osin kaavamuutosalueet ovat lähinnä Korvenrannantien katualueita ja Fallbackantien yleisntien alueita (LT ja LYT).

Kunnallistekniikan yleissuunnittelu

Sulan asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma tehtiin alueen asemakaavan laatimisen alkuvaiheessa. Yleissuunnitelman tavoitteena oli tuottaa kaava-alueen kunnallistekniikan lähtökohdat toteutussuunnittelua varten. Suunnittelutyö tehtiin maanomistajien toimeksiannosta Tuusulan kunnan ohjauksessa. Työ aloitettiin helmikuussa 2015 ja se valmistui lokakuussa 2015.

Asemakaavaaluonnosten rakenne

Valtaosa kaava-alueesta on osoitettu teollisuus ja varastorakennusten korttelialueena (T-15) sekä teollisuusrakennusten korttelialueena, joille ympäristö asettaa toiminnan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

laadulle erityisiä vaatimuksia(TY-16). Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuustoiminnot on sijoitettu häiriölle herkkien alueiden läheisyyteen, kuten asutuksen ja kaupallisten toimintojen tuntumaan sekä pohjavesialueelle.

Seudulliset tilaa vaativan vähittäiskaupan korttelit sijoittuvat Tuusulan itäväylän varrelle. Alueelle tulee kaksi kokonaan uutta liikerakennusten korttelia (KM-5), joista ensimmäinen sijoittuu Korvenrannantien ja toinen Sulatien risteykseen. Lisäksi näiden väliin jää jo rakennettu Kukkatalon puutarhamyymälän korttelinosana(KMP-1). KM-5 kortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Kortteleihin saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman sekä mainostornin. Kukkatalon puutarhamyymälä kasvihuoneineen on jo rakennettu, joten sen korttelivaraus osoitetaan pääosin nykytilannetta toteavana merkinnällä KMP-1. Liikerakentamisen määrä korttelinosassa on enintään 1 000 k-m².

Kaupan- sekä teollisuuskortteleiden rajoja jäsentävät suojaviheralueet(EV), joiden kautta on osoitettu jalankulkureittejä sekä alueen läpi kulkevia viheryhteyksiä. Itäväylän varren ja kaava-alueen itäosan suojaviheralueille(EV-7, EV-8) rakennetaan alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemat viivytysrakenteet. Suojaviheralueiden kautta voidaan johtaa myös kunnallistekniikan edellyttämiä vesi- ja viemärilinjoihin.

Kaava-alueella on kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Läntinen alue on Korvenrannantie ja Amerintien risteyksessä ja sillä on Kukkatalon vedenottamo. Toinen alue sijoittuu Fallbackantien varteen ja sillä on varauduttu lämpölaitoksen rakentamista varten.

Luonnosvaihtoehdot

Asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä vähittäiskaupan rakennusoikeuden jakautumisessa liikerakennusten korttelialueiden (KM-5) kesken: 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. Vähittäiskaupan korttelialueisiin rajautuvien teollisuusrakennusten korttelialueissa (TY-16), rakentamisen määrä on vastaavasti pienempi tai suurempi liikerakennusten korttelialueiden rakentamisen määrästä riippuen. Liikenteellinen ratkaisu on vaihtoehdoissa sama.

Molemmissa vaihtoehdoissa edellytykset liikerakentamiselle ovat hyvät ja kaupan toiminnot on pyritty sijoittamaan niiden 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 itäväylän suunnasta ovat paremmat.

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.

Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 90,3 ha, josta korttelialuetta on n. 56 ha, katualuetta n. 11,8 ha, maantien aluetta n. 14,6 ha ja suojaviheraluetta hieman yli 6,5 ha.

Liikerakentamisen mitoitus perustuu oikeusvaikutteisen Sulan osayleiskaavan, jonka mukaan alueella sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa. Teollisuuskortteleissa rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.4$ ja yhdyskuntateknisen huollon alueella tehokkuus on $e=0.2$. Asemakaavan kokonaiskerrosala VE1:ssä on 220 998 k-m² ja VE2:ssä 222 734 k-m². Käyttäen laskentaperiaatetta 1 työpaikka 100 – 200 kerrosneliömetriä kohden kerrosala vastaa noin 1100-2200 työpaikkaa. Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan, eli aluetehtokkuus on 0,24.

Asemakaavan jakaminen

Kaava-alue on suhteellisen iso ja alueella on useita maanomistajia, joilla on erilaisia tavoitteita asemakaavalle, mistä johtuen sopimusneuvottelut voivat pitkittää asemakaavaprosessin valmistumista. Edellä mainittu seikka huomioiden, voi olla tarkoituksenmukaista jakaa asemakaava-alue osiin luonnosvaiheen jälkeen, kun kokonaisuuden kannalta olennaiset seikat, kuten liikenneverkko ja kaupan kerrosalan jakautuminen, on ratkaistu.

Lisätietoja:kaavasuunnittelija Petteri Puputti p. 040 314 3515

Ehdotus kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset MRA 30 § mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten,
- että suunnittelualue voidaan jakaa ehdotusvaiheessa eri asemakaavoiksi, mikäli se nähdään aikataulullisista tai muista syistä ehdottoman tarpeellisena
- asettaa tavoitteeksi jakaa osayleiskaavassa osoitettu liikerakentamismahdollisuus siten, että kortteliin 5524 osoitettaisiin 20 000 k-m² ja kortteliin 5522 yht. 10 000 k-m² asemakaavaluonnos VE 1:n mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Mika Mäki-Kuhna esitti Antti Seppälän kannattamana, että tavoitteeksi asetetaan jakaa osayleiskaavassa osoitettu liikerakentamismahdollisuus VE 2:n mukaisesti (15000 k-m² + 15000 k-m²).

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja jos "ei" voittaa on Mika Mäki-Kuhnan muutosesitys tullut kuntakehityslautakunnan päätökseksi.

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän pohjaehdotusta kannattivat jäsenet Heikkinen, Koivunen, Maula, Peltonen, Kirves, Winqvist ja Salonen ja Mäki-Kuhan muutosesitystä jäsenet Seppälä ja Mäki-Kuhna

Puheenjohtaja totesi esittelijän pohjaehdotuksen tulleen äänin 7 -2, 2 poissa kuntakehityslautakunnan päätökseksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Leena Holmila Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:stä esitteli asiaa kokouksessa.

Merkittiin, että kunnanhallituksen edustaja Ilmari Sjöblom ei osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon intressijääviyden vuoksi.

Lilli Salmi poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 16.35.

Petteri Puputti poistui kokouksesta ja Ulla Palomäki ja Vesa Lundberg saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.00.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Kuntakehityslautakunta 20.12.2017

Suunnittelualue

Suunnittelualueen koko on noin 89,9 ha. Kaava-alueen rajausta on hieman muuttunut luonnosvaiheesta, sitä on tarkistettu Korvenrannantien katualueen kohdalta ja lisäksi kaava-aluetta on laajennettu Tuusulan itäväylän eteläreunasta. Itäväylän rajausta muutettiin Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman mukaiseksi.

Laaditut selvitykset

Kaavan luonnosvaiheessa laadittua kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa on täydennetty hulevesiselvityksen osalta. Selvityksellä tarkasteltiin kaupan kortteleiden tehostamismahdollisuuksia hulevesialtaita uudelleen muotoilemalla. Samassa yhteydessä tarkistettiin EV-alueelle sijoittuvan allasketjurakenteen mitoitus ja tilavaraukset, huomioiden alueen tarvitsemat huoltoyhteydet ja alueen kautta johdettavat putkilinjat.

Korvenrannan tilan rakennuksista on teetetty lisäselvitys maanomistajan toimesta – Asiantuntijalausunto Tuusulassa Korvenrannantie 27:ssä sijaitsevan Korvenrannan tilan kulttuurihistoriallisen arvon huomioonottamisesta kaavoituksessa.

Asemakaavaehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavaluonnokset olivat julkisesti nähtävillä 16.3. — 21.4.2017.

Asemakaavaluonnoksista jätettiin 12 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnosten vaihtoehdon VE1-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 k-m² + 10 000 k-m², lisäksi läntisempään KM-5 korttelialueeseen on liitetty toimitilarakennusten korttelialue (KTY-25), johon saa sijoittaa tuotantoon liittyvää liiketilaa korkeintaan 3000 k-m².
- 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 tarkistuksia
- Kaava-alueen rajausta on muutettu Korvenrannantie kohdalta ja kaava-alue on hieman 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

Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 89,9 ha, josta korttelialuetta on n. 57,8 ha, katualuetta n. 11,0 ha, maantien aluetta n. 15,1 ha ja suojaviheraluetta hieman yli 6,0 ha.

Liikerakentamisen mitoitus perustuu oikeusvaikutteiseen Sulan osayleiskaavan, jonka mukaan alueella sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m² uutta seudullista kaupan kerrosalaa. Paljon tilaa vaativaa seudullista kauppaa alueelle muodostuu yhteensä 17 000 k-m² + 10 000 k-m² = 27 000 k-m² ja tämän lisäksi KTY-korttelissa voi rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana enintään 3 000 k-m² tuotantoon liittyvää erikoistavarakauppaa.

KTY-korttelin kokonaisrakennusoikeus 16 000 k-m² ja Kukkatalon KMP-1 korttelin rakennusoikeus on 23 274 k-m² (e=0.4).

Teollisuuskortteleissa rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.4 ja samoin yhdyskuntateknisen huollon alueella tehokkuus on e=0.4.

Teollisuusalueiden rakennusoikeus on yhteensä 152 730 k-m².

Asemakaavan kokonaiskerrosala on 223 877 k-m².

Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan, eli aluetehtokkuus on n. 0,25.

Käyttäen laskentaperiaatetta 1 työpaikka 100 – 200 kerrosneliömetriä kohden kerrosala vastaa noin 1100–2200 työpaikkaa.

Lisätietoja: kaavasuunnittelija Petteri Puputti p. 040 314 3515

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Sulan työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen ja laaditut vastineet,
- asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 § mukaisesti nähtäville muistutusten esittämistä varten,

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 29.04.2019, § 158

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Puputti

Liitteet

- 1 E 3613, liite 1 OAS, khall 29.4.2019
- 2 E 3613, liite 2, OAS vastineet, khall 29.4.2019
- 3 E 3613, liite 3-8 lähtötiedot, khall 29.4.2019
- 4 E 3613, liite 14, vastineet, khall 29.4.2019
- 5 E 3613 selostus Sulan tp-alue I, khall 29.4.2019
- 6 E 3613, liite 13, Kaupan suuryksikkö, khall 29.4.2019
- 7 E 3613 liitteet 9-12, khall 29.4.2019

Asemakaavaehdotuksen jakaminen

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)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Talttahampaankuja -> Sulanpolku (kaava-alueen ulkopuolella)
- Kaavanumero on muuttunut 3535 -> 3613
- Kaavan liiteaineisto on päivitetty vastaamaan paremmin supistunutta kaava-alueetta.

Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on **18,3 ha**, josta korttelialuetta on n. 10,1 ha, katualuetta n. 2,3 ha, maantien aluetta n. 3,9 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 aluetehtokkuus on n. 0,20.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää:

- hyväksyä laaditun Sulan työpaikka-alue I asemakaava ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen ja luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 § mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kari Friman ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi, eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Kuntakehityslautakunta, 02.10.2019, § 119

Valmistelija / lisätiedot:
Petteri Puputti
petteri.puputti@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 H Kaavakartta 2000, KKL 2.10.2019
- 2 H OAS ja vastineet, liitteet 1-2, KKL 2.10.2019
- 3 H Lähtötiedot liitteet 3-9, KKL 2.10.2019
- 4 H Kartat liitteet 9-13, KKL 2.10.2019
- 5 H Luonnosvaiheen vastineet liite 14, KKL 2.10.2019
- 6 H Ehdotusvaiheen vastineet, liite 15, KKL 2.10.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

7 H Sulan tp-alue selostus KKL 2.10.2019

Kunnanhallitus päätti 29.4.2019 § 158 hyväksyä Sulan työpaikka-alue I asemakaavaehdotuksen sekä kaavaluonnoksen mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet, sekä asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pääasiassa kaava-alueen rajaukseen, pohjaveden ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen kaavamääräyksissä sekä kaupan ohjaukseen. Muistutukset koskivat katuvarauksia, Amerinkujan jatkamista ja tontille ajoa, Sulantien ja Tuusulan itäväylän eritasoliittymän rakentamista sekä hulevesien viivytysrakenteiden mitoittamista ja maankäyttösopimuksia.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen:

- Kaava-alue rajausta on muutettu Korvenrannantien ja Tuusulan itäväylän risteyksen kohdalla ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti
- pv/ks -merkintää ja pv-34 merkintää on täsmennetty
- saa-3 ja saa-5 merkinnät ovat lisätty EV-7 alueelle
- Selostuksen liite numero 13, eli "Sulan vähittäiskaupan seudullinen suuryksikkö" on korvattu liitteellä "Sulan alueella vireillä olevat vähittäiskaupan asemakaavahankkeet".
- Kerrosalaan laskemattomien katosten osuus on rajoitettu 20 %:iin rakennusoikeudesta.
- Lastaus ja avovarastointialueiden aitauksen minimikorkeus on laskettu 2 m:stä 1,5 m:iin.
- Rakennusalan rajoihin ja liittymäkieltoihin on tehty pieniä korjauksia
- Kaavakarttaan ja selostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia tekstin ja kappaleiden osalta.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus:

- hyväksyy laaditun Sulan työpaikka-alue I asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ja esittää valtuustolle, että VALTUUSTO päättää hyväksyä Sulan työpaikka-alue I asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- valtuuttaa kuntasuunnittelupäällikön tekemään mahdollisia vähäisiä muutoksia karttaliitteisiin, jotka tarkentuvat ennen asian kunnanhallitukseen vientiä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta päätti tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Vesa Lundberg ei osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon intressijääviyden vuoksi, ja poistui ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa. Tilalle saapui henkilökohtainen varajäsen Lars Winqvist.

Esteellisyys

Vesa Lundberg

Tiedoksi

Kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 120

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 58 Uudenmaan Metallityöt Oy, suunnitteluvaraus asemakaavan mukaiselle yritystontille 7438-5, Kellokoski, 20.09.2019

Maankäyttöpäällikkö

§ 76 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 04.09.2019

§ 77 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 04.09.2019

§ 78 Omakotitontin myynti, Peltokaaren asemakaava-alue, Jokela, 04.09.2019

§ 79 Rakennusliike Jouko Pesonen Oy, yritystontin myynti, 858-404-18-305 (M), Kellokoski, 06.09.2019

§ 80 Kiinteistön vuokraaminen, Peltokaaren asemakaava-alue, Jokela, 23.09.2019

§ 81 Kunnan suostumus lohkomiseen, määräala Vaunukankaan alueella, 23.09.2019

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 121

Ilmoitusasiat

TUUDno-2018-1684

Liitteet

- 1 OAS Sammonmäki III
- 2 OAS Högberginhaaran jatke

Kunnanhallituksen päätöksiä:

16.9.2019 §363: Kellokosken Höylääjänkuja 1, asemakaavan muutos, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle.

16.9.2019 §364: Häriskivi, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus.

Valtuuston päätös:

2.9.2019 §112: Ydinkeskusta, kortteli 8067, asemakaavan muutos.

Tarkastuslautakunnan päätös:

16.9.2019 §71: Tarkastuslautakunnan edustajien nimeäminen.

Osallistumis- ja arivointisuunnitelmat:

- Högberginhaaran jatke, asemakaavamuutos
- Sammonmäki III asemakaavamuutos

Päätös

Lautakunta päätti

- merkitä asiat tiedoksi

Päivö Kuusisto poistui kokouksesta klo 17:29.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 122

Muut asiat

Päätös

Lautakunta keskusteli:

- lautakunnan Salon matkasta
- maapoliittisesta ohjaustyöryhmästä.
- Sulan kaavoitus- ja maakauppa-asioista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§119, §121

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.