

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



TUUSULAN KUNTA, SULA

muodostettavat korttelit 5503-5510 sekä katu- ja virkistysaluetta

BOSTONIN ALUE

asemakaavan muutos nro 3446, erillinen sitova tonttijako

laatija: Antti Heikkilä puh. 8718 3517 / antti.heikkila@tuusula.fi

ltk hyv. *pvm*
kh hyv. *pvm*
valtuusto hyv. *pvm*

luonnos
18.4.2007
23.4.2007

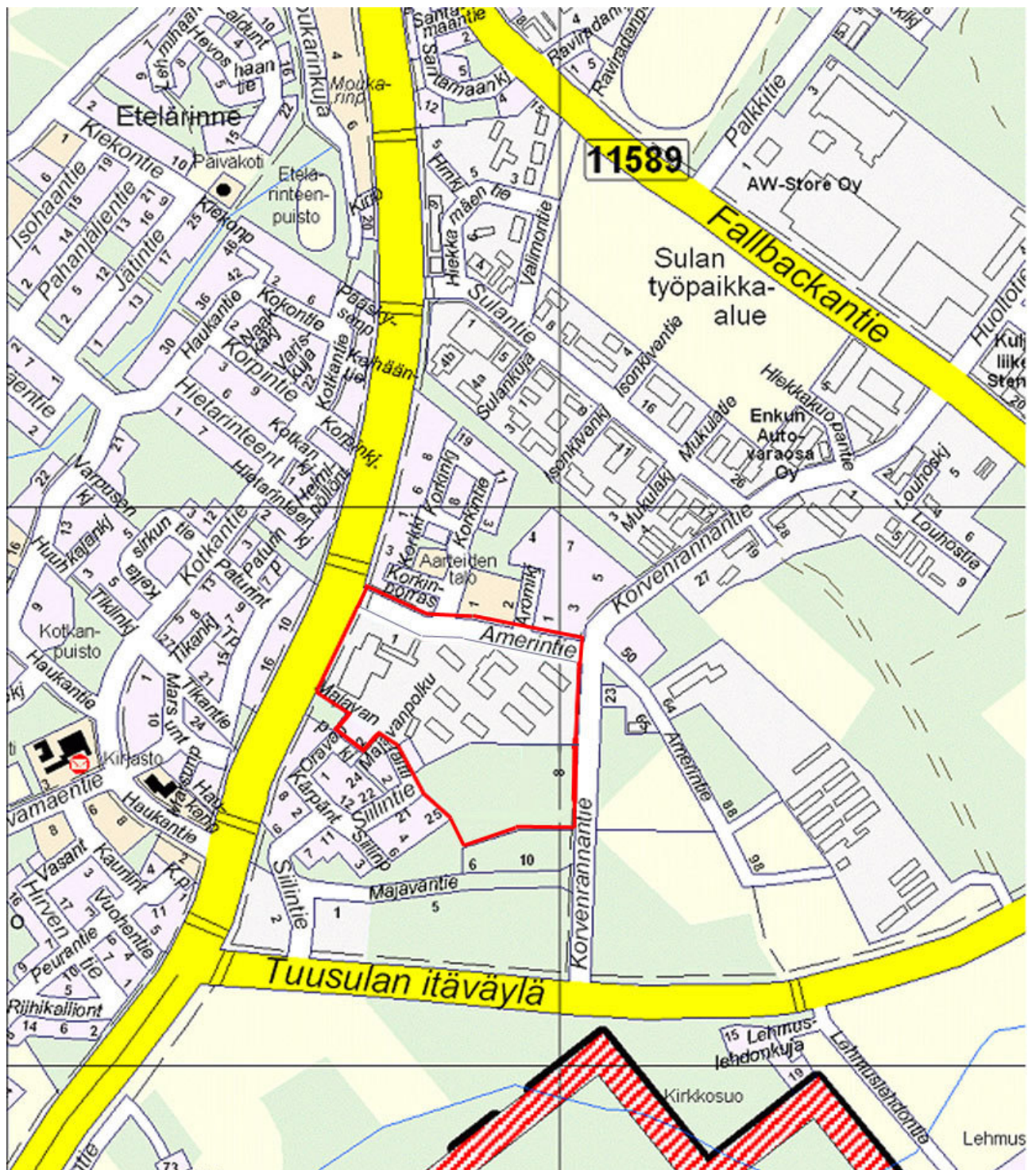
ehdotus
12.3.2008
31.3.2008

asemakaava
14.10.2009

Bostonin alue, asemakaavan muutos nro 3446 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa kaavatyön edetessä.

1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI



KAAVA-ALUEEN RAJAUS



2. TAVOITTEET

Kaavamuutostyön tavoitteena on muuttaa toimitilarakennusten (KTY) sekä teollisuusrakennusten (TYK-2) alueen osan muutos asuinalueeksi. Samalla tavoitteena on tarkistaa alueen teollisuuskiinteistöjen rakennussuojelullinen tila. Tavoitteena on myös muodostaa viihtyisää asuinympäristöä kaavoittamalla tiivistä ja matalaa pientaloaluetta ja matalaa kerrostaloaluetta. Lisäksi selvitetään maaperän pilaantuneisuuden ja pohjavesialueen vaikutus alueen maankäyttöön.

Kaavatyössä huomioidaan kaavoituslautakunnan ja kunnanhallituksen vuonna 2004 hyväksymä Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden asemakaavoituksen tavoiteohjelma. Kaavaehdotusvaiheessa on tullut vireille Sulan alueen osayleiskaavatyö. Bostonin alueen asemakaavatyön tavoitteena on tutkia alueen maankäyttö laajemmassa kontekstissa ja suunnitella asemakaavan muutostyö siten, että alueen uusi maankäyttö tukee myös vireille tulleen Sulan osayleiskaavan tavoitteiden toteutumista.

3. OSALLISET

- Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset: Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry, Tuusulan Ympäristöyhdistys ry, Tuusula-Seura ry
- Viranomaiset: Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Tielaitos / Uudenmaan tiepiiri, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Tuusulan kunta: Tuusulan kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta, mittaus- ja karttapalvelut, tekninen lautakunta, pelastuslaitos, koulutus- ja kirjastolautakunta, sosiaalilautakunta
- Muut: Elisa Communications Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Tuusulan seudun vesilaitos

4. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

Kuulutukset

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan luonnosvaiheesta kirjeitse.

Kaavoitusprosessin aikana lisätietoja saa ottamalla yhteyttä kaavan suunnittelijaan (kts. kohta 11).

Yleisötilaisuudet

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana on järjestetty yleisötilaisuus. Tarvittaessa järjestetään toinen yleisötilaisuus kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Yleisötilaisuuksiin kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Vaikuttaminen

Osalliset voivat jättää luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti suunnittelijalle. Mielipiteiden kuitenkin toivotaan olevan kirjallisia. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kaavoituslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekee päätöksensä esitetystä asemakaavasta.

Tämän lisäksi yleisötilaisuuksissa on mahdollisuus osallistua keskusteluun alueen maankäytöstä.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

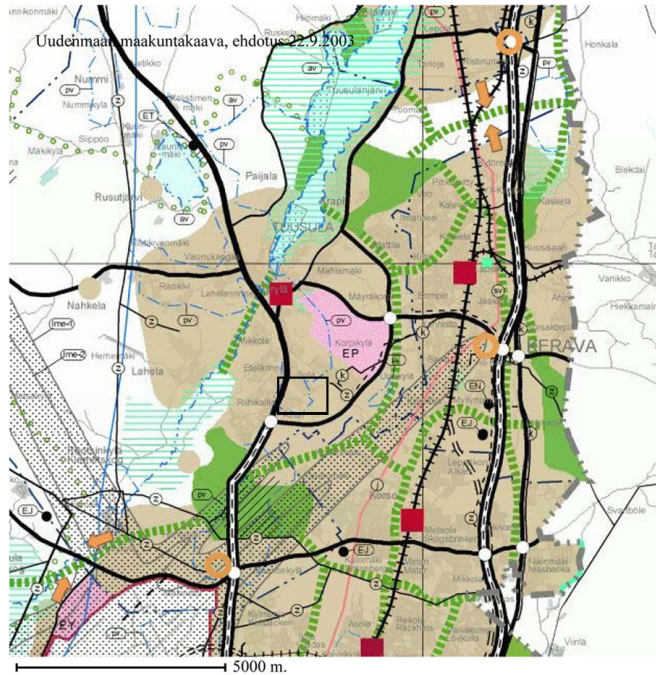
5. SUUNNITTELUVAIHEET

| Kaavoituksen vaihe | Kuvaus | Tavoite-aikataulu |
|---------------------|---|---|
| Vireille tulo | Kuulutus kaavoituskatsauksessa | 2006 |
| Bostonin alueen OAS | asemakaavan laadinta käynnistetään ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtävillä | 9.11. 2006 10.11.-25.11.2006 |
| Luonnos | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus | 18.4.2007 23.4.2007 |
| | Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> • Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. • Alueen maanomistajille ja lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta kirjeitse. • Yleisötilaisuus kunnantalolla • Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti. • Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta. | 3.5.-4.6.2007 15.5.2007 |
| | Kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi. | |
| Ehdotus | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus | 12.3.2008 31.3.2008 |
| | Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> • Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla. • Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. • Mikäli nähdään tarpeelliseksi, järjestetään yleisötilaisuus. • Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa. • Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta | 17.4.-19.5.2008 |
| | Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi. | |
| Asemakaava | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos ja rakentamisohjeet <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus • kunnanvaltuusto | 14.10.2009 marraskuu 2009 joulukuu 2009 |
| | Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä. | |
| Voimaantulo | Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla. | tammikuu 2010 |

6. ALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

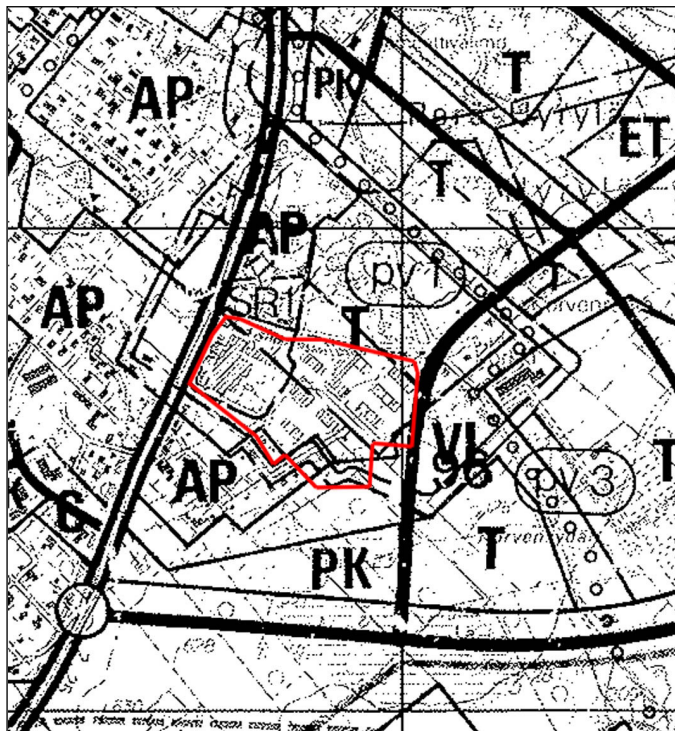
Maakuntakaava

14.12.2004 päivättyssä ja 8.11.2006 vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alue on myös pohjavesialuetta. Tuusulanväylä on merkitty valtatiesuunnittelualueen kohdalla ja Tuusulan itäväylä seututieksi.



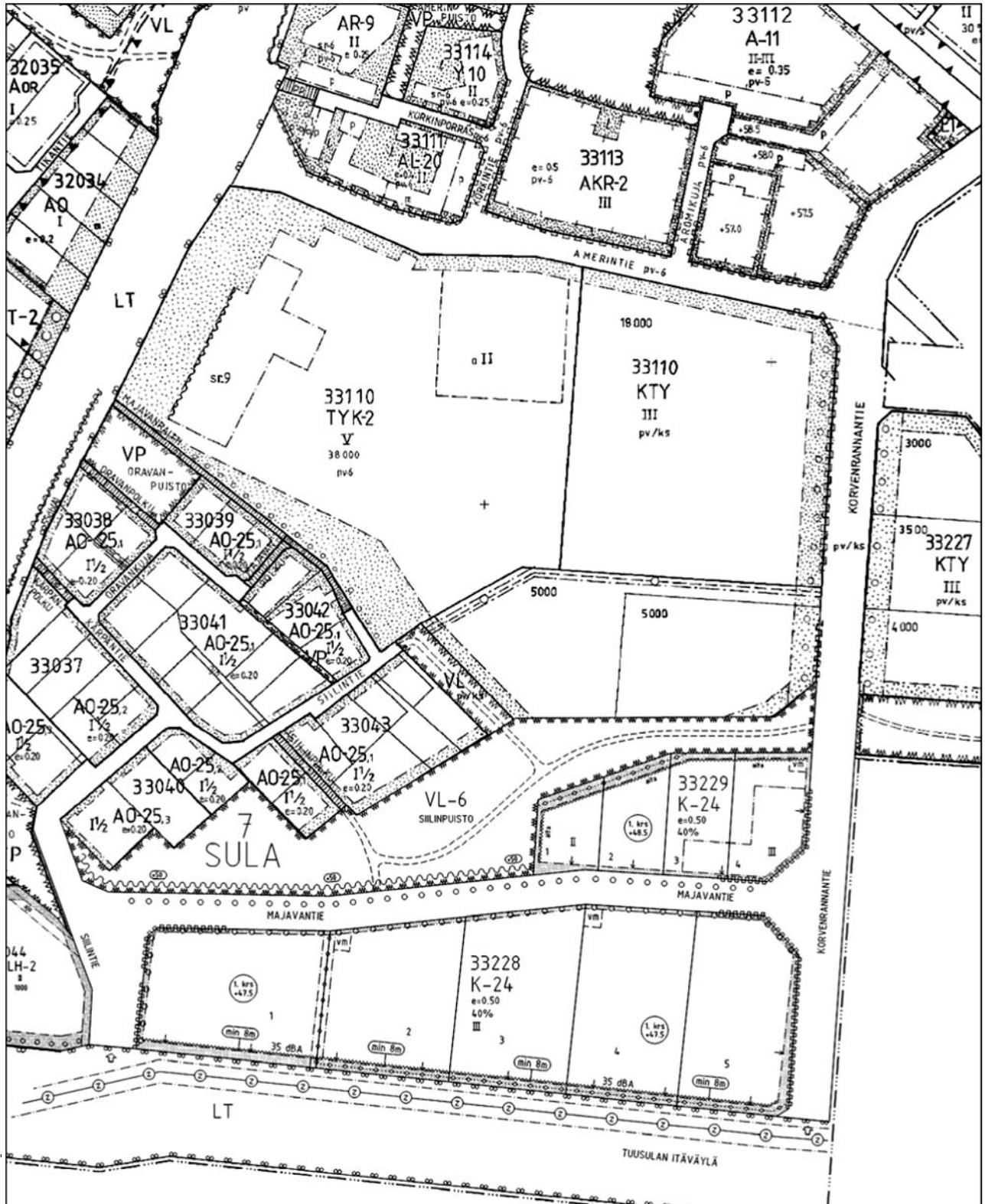
Yleiskaava

Oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla 2010:n mukaan alue on pääosin työpaikka-alue (T). Lisäksi alue on osin pohjavesialuetta (pv 1). Etelässä sitä rajaa pientalovaltainen AP-alue ja lähivirkistysalue (VL). T-merkintä ulottuu Amerintien pohjoispuolelle. Sinne on kuitenkin rakentunut pienkerros- ja rivitaloalue, jossa sallitaan osin liike- ja toimistorakentamista (AL-20). Korvenrannantien itäpuoli on merkitty työpaikka-alueeksi, jonka läpi kulkee myös kunnan sisäinen ulkoilun pääreitti. Lännessä alue rajautuu Tuusulantiehen. Amerintien eteläpuolella, korttelin rajan tuntumassa kulkee maakaasun runkoputki.



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (12.6.1991). Kortteli 33110 on pääosin teollisuusrakennusten (TYK-2) korttelialuetta ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten (KTY) korttelialuetta. KTY-korttelialueen halki kulkee johtoa varten varattu alue (vesijohto). Korttelin kaakkoiskulmaan Korvenrannantien varteen on rakentumassa uudisrakennuksena hoitolaitos. Kortteli rajautuu etelässä pientaloalueeseen (AO-25/26) ja lähivirkistysalueeseen (Siilipuisto VL-6). Lisäksi suunnittelualueen läheisyyteen, Tuusulan itäväylän pohjoispuolelle on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten kortteleita sekä niitä palveleva Majavatie, josta pääsy myös olevalle pientaloalueella.



Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden asemakaavoitus, tavoiteohjelma

Alue kuuluu Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden asemakaavoituksen lähtökohdaksi laadittuun tavoiteohjelmaan (kh 13.12.2004). Siinä alue on länsiosaltaan KTY-aluetta (sekoittunut toimitilarakentaminen, 20 000 - 30 000 k-m²) ja muilta osin asumiseen tarkoitettua aluetta A (20 000 - 40 000 k-m²).



8. KAAVATYÖTÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Työ on kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2006-2010.

9. MAANOMISTUS

Alue on Soinitilat Oy:n ja kunnan omistuksessa. Rasteroitu alue osoittaa kunnan maanomistuksen. Alueen etelä-osassa olevat pientalotontit ovat yksityisessä omistuksessa



10. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti. Kaavan vaikutukset arvioidaan erityisesti suhteessa rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, luonnonympäristöön, rakennustaiteellisiin arvoihin, ympäristön puhtauteen ja pohjavesiolosuhteisiin sekä talouteen, liikenteeseen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

Tavoitteena on tunnistaa mahdolliset vaikutukset. Tunnistamisessa otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä ryhmien ja yhteisöjen merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan parhaiten soveltuvat ja kuvaavimmat menetelmät. Menetelmien valinta ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Vaikutusten arviointi

Arviointituloksista raportoidaan kuten MRA 17§:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan. Arviointitulokset pyritään esittämään tiivistetysti ja havainnollisesti mm. käyttämällä karttoja ja kaavioita.

Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolojen aikana.

11. SUUNNITTELIJA

suunnittelija
puhelin:
postiosoite:
sähköposti:

Antti Heikkilä, Tuusulan kunta, kaavoitus
040 314 3517
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
antti.heikkila@tuusula.fi

esittelijä:
puhelin:
postiosoite:
sähköposti:

Kaija Hapuoja, kaavapäällikkö, Tuusulan kunta, kaavoitus
040 314 3518
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
kaija.hapuoja@tuusula.fi

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. | TIIVISTELMÄ | 11 |
| | 1.1 Kaavaprosessin vaiheet | |
| | 1.2 Asemakaava | |
| | 1.3 Asemakaavan toteutuminen | |
| 2. | LÄHTÖKOHDAT | 12 |
| | 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | |
| | 2.1.1 Alueen yleiskuvaus | |
| | 2.1.2 Luonnonympäristö | |
| | 2.1.3 Vesistöt ja vesitalous | |
| | 2.1.4 Rakennettu ympäristö | |
| | 2.1.5 Maanomistus | |
| | 2.2 Suunnittelutilanne | |
| | 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | |
| 3. | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 20 |
| | 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve | |
| | 3.2 Suunnittelun käynnistäminen | |
| | 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö | |
| | 3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | |
| | 3.3.2 Suunnittelun vireille tulo | |
| | 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | |
| | 3.3.4 Viranomaisyhteistyö | |
| | 3.4 Asemakaavan tavoitteet | |
| | 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | |
| | 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet | |
| | 3.5 Asemakaavan vaihtoehdot | |
| | 3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta | |
| | 3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja kaavaprosessin eteneminen | |
| 4. | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 26 |
| | 4.1 Kaavan rakenne | |
| | 4.1.1 Mitoitus | |
| | 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | |
| | 4.3 Aluevaraukset | |
| | 4.3.1 Korttelialueet | |
| | 4.3.2 Muut alueet | |
| | 4.4 Kaavan vaikutukset | |
| | 4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon | |
| | 4.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | |
| | 4.4.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan | |
| | 4.4.4 Vaikutukset ympäristön puhtauteen | |
| | 4.4.5 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön | |
| | 4.4.6 Vaikutukset Sulan työpaikka-alueeseen | |

| | | |
|-----|---|----|
| 4.5 | Ympäristön häiriötekijät | |
| 4.6 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | |
| 5. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 37 |
| 5.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | |
| 5.2 | Toteuttaminen ja ajoitus | |
| 5.3 | Toteutuksen seuranta | |
| 6. | SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT | 38 |

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja 9.11.2006 on julkaistu kaavan vireilletulokuulutus. Samassa yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavaluonnoksesta jätettyihin mielipiteisiin on laadittu vastineet ehdotusvaiheessa. Asemakaavatyö on ollut esillä vuoden 2005 ja 2006 kaavoituskatsauksissa.

Asemakaavan muutosluonnos on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 18.4.2007 ja kunnanhallituksessa 23.4.2007. Se on ollut MRA 30§ mukaisesti nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 3.5.-4.6.2007. Nähtävilläoloaikana asemakaavaluonnoksesta jätettiin 5 mielipidettä ja saatiin 13 lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 12.3.2008 ja kunnanhallituksessa 31.3.2008. Se on ollut MRA 27§ mukaisesti nähtävillä muistutusten esittämistä varten 17.4.-19.5.2008. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta jätettiin 4 muistutusta ja saatiin 8 lausuntoa. Muistutukset ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaprosessin aikana on selvitetty useaan otteeseen maaperän pilaantuneisuutta ja suoritettu löytyneiden kohteiden puhdistustöitä, minkä vuoksi kaavoitusprosessi on venynyt usean vuoden mittaiseksi.

Kaavaprosessissa on yksityisen maanomistajan Soini-tilat Oy:n edustajana toiminut rakennusosakeyhtiö Hartela. Rakennusliikkeen suunnittelijakonsulttina on toiminut arkkitehtitoimisto Larkas&Laine. Itse kaavatyö on tehty Tuusulan kunnan kaavoitustoimistossa.

1.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella toimitilarakennusten (KTY) sekä teollisuusrakennusten (TYK-2) korttelialueet muutetaan asuinkäyttöön. Entisen tehdasrakennuksen alue muuttuu teollisuuskäytöstä liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-15).

Asemakaavan muutoksella säilytetään muodostettavassa korttelissa 5509 sijaitsevan Amer-yhtymän entisen tehdaskiinteistön näkyvä asema taajamakuvassa. Rakennus saa asemakaavan muutoksessa suojelumerkinnän sr-16 (*Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja taajamakuvan kannalta arvokas rakennus*). Korttelin käyttötarkoituksmerkintä on KTY-15 (*Liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialue*). Tavoitteena on saada suojellulle rakennukselle väljä käyttötarkoituksmerkintä, jotta turvataan sen monipuoliset käyttömahdollisuudet tulevaisuudessa. Korttelin rakennusoikeus on 18 000 k-m², joka sisältää myös suojellun rakennuksen kerrosalan (arviolta noin 13 000 k-m²). Korttelin täydennysrakentamiselle varattu rakennusala on tehdasrakennuksen takana. Suurin sallittu kerrosluku uudisrakentamiselle on kaksi.

Asemakaavan keskeisin uusi aihe on Korvenrannantien ja Amerintien yhdistävä kaareva katu, Bostoninkaari. Sen koillispuolelle jää kerrostaloille ja kytketyille taloille varattu kortteli 5507. Se on jaettu neljään pienempään kokonaisuuteen, jotka muodostavat omat pihapiirinsä. Niiden lisäksi on Bostoninkaaren varteen suunniteltu kytkettyjen talojen kaari, joka muodostaa katulinjaa tukevan rintaman korttelin lounaisreunalle.

Amerintien varrelle alueen luoteiskulmaan on osoitettu kerrostalokortteli, joka toteutetaan samalla tavoin kuin alueen muutkin kerrostalokorttelit. Rakennusmassat on osoitettu katujen varteen, jolloin tontille jää lounaaseen aukeava aurinkoinen piha. Tontille on mahdollista rakentaa 400 k-m² lasten päiväkotikerrostalon maantasokerrokseen. Päiväkodille tulee varata erillinen suojattu, virkistysalueeseen rajoittuva piha-alue, pysäköintipaikat päiväkodin välittömään läheisyyteen sekä tilaa turvalliselle saattoliikenteelle.

Alueen länsiosan muut korttelit on varattu pientaloille. Näistä pohjoisimmalle tulee kytkettyjä pientaloja siten, että syntyy kaksi erillistä oman korttelipihan muodostavaa kokonaisuutta. Asuntojen autopaikat tulevat talojen väliin, jolloin korttelin keskelle jää yhteistä oleskelupihaa. Lisäksi tonteille on osoitettu vieraspaikkoja myös sisäänajoliittymien läheisyyteen.

Kunnan omistamalle alueelle tulee lyhyen tonttikadun (*Bostoninkuja*) varteen pientalotontteja. Tonttitehokkuus on $e=0,25$. Autosuojat sijoittuvat kadunvarteen ja asuinrakennukset niiden taakse tontin pidemmän sivun suuntaisesti.

Bostoninkaaren ja Korvenrannantien kulmauksessa sijaitsevalle korttelille on osoitettu asuinkortteli merkinnällä A-14 (*Alueelle saa rakentaa kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Rakentaminen voidaan toteuttaa asuntola-ratkaisuna...*) Kortteliin on valmistunut v.2008 "Mutterimaja", Sininauhasäätiön rakentama päihtetön asumisyksikkö. Kortteli on erotettu asuinkortteleista viheraluein. Ajoyhteys tontille/kortteliin muutetaan asemakaavan mukaan kulkeväksi Bostoninkaaren kautta. Kerrosluku on maksimissaan kaksi ja tonttitehokkuus 0,4.

Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu yksi jo rakennettu AO-kortteli alueen eteläreunassa. Sen tonteille on annettu tonttikohtainen 80 k-m² lisärakennusoikeus talous-, autosuoja- ja varastorakennuksille. Näin mahdollistetaan autokatosten muuttaminen autotalleiksi. Kerrosluku on 1 ½.

Kaava-alueelle on annettu pohjaveden suojelumerkintä pv-27, tärkeä pohjavesialue.

Tontti- ja korttelinumerointia on muutettu kunnan nykykäytäntöä vastaavaksi. Tonttijaosta tulee sitova erikseen laadittavan tonttijaon yhteydessä.

1.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaava toteutunee muutamien vuosien kuluessa kaavan vahvistumisesta. Alueen toteutussuunnittelua tultaneen jatkamaan asemakaavan suunnittelussa mukana olevien tahojen kanssa. Kunnan omistamalla maa-alueella olevat pientalotontit tulevat todennäköisesti myyntiin kaavan vahvistumista seuraavina vuosina.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pääosin Amer-yhtymän entisen tupakkatehtaan teollisuus- ja varastoaluetta. Itse tehdasrakennus sijoittuu alueen länsireunaan näkyvälle paikalle Tuusulanväylän varteen, muu osa alueesta on ollut lähinnä varastokäytössä. Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy kolme pientalotonttia tehdasalueen eteläpuolella.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta. Alueen eteläosa on tällä hetkellä rakentamaton ja siellä on säilynyttä puustoa. Luonnontilassa oleva osa alueesta on pieni eikä sitä ole määritely erityisen arvokkaaksi.

2.1.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue on pohjavesialuetta. Alueella sijaitsee kaksi Amer-yhtymän nimissä olevaa vedenottamo. Korvenrannatien itäpuolella sijaitsee Kukkameren käytössä oleva vedenottamo. Koko kaavamuutosalue kuuluu ko. vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeisiin lukuun ottamatta korttelia 5510. Keskimääräinen vedenotto Amer Oy:n ottamoilta on ollut vuonna 1985 160 m³/d ja Kukkameren ottamolta n. 30 m³/d. Vedenottamot ovat tällä hetkellä poissa käytöstä. Aluetta koskevat Länsi-Suomen vesioikeuden päätökset 31/1967 Y (30.3.1967), 17/1970 (19.2.1970) sekä 118/1979 A (12.11.1979).

Maanomistaja Soinitilat Oy on hakenut lupaa lakkauttaa alueelleen sijoittuvat vedenottamot 10.3.2008. Länsi-Suomen Ympäristölupavirasto on lausunnoissaan todennut, ettei tarpeettoman vedenottamon käytön lopettamiseen tarvita lupaa. Soinitilat Oy:n lakkauttamishakemus sekä Länsi-Suomen ympäristölupaviraston vastaus ovat kaavaselostuksen liitteinä.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Historia

Amer-Tupakka rakensi vuonna 1955 modernin tupakkatehtaan suunnittelualueelle silloiseen Perä-Hyrylään. Tehdaskokonaisuuden, joka alunperin käsitti tehdasrakennuksen, lämpökeskuksen, kaksi rivitaloa ja virkailija-asunnon, suunnitteli arkkitehti Esko K. Mäkelä. Seuraavina vuosina rakennuskanta lisääntyi mm. voimalaitoksella sekä varasto- ja pajatiloilla. Henkilökuntaa tehtaalla oli suurimman osan sen toiminnan ajasta noin 350 henkeä. Tehdas ja samalla koko tupakkatuotanto Suomessa lakkautettiin maaliskuussa 2004.

Ilmakuva alueelta vuodelta 1969 (Tuusula-Seuran aikakirja XVI)



Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on tällä hetkellä teollisuus- ja liikekäytössä. Alue sijaitsee kuitenkin kahden asuinalueen välissä, jolloin muuttamalla lähinnä varastokäytössä oleva korttelin osa asuinalueeksi voidaan aluerakennetta eheyttää, sen visuaalista kokonaisilmettä kohentaa ja parantaa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä. Edellä mainitut lähtökohdat ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisia. Alueen muuttamista osittain asuinkäyttöön puoltaa myös sen liikenteellisesti erinomainen sijainti Tuusulanväylän joukkoliikennekäytävän varrella.

Liikenne

Asemakaava-alueelle on asutuksen kannalta periaatteessa erinomaiset liikenneyhteydet. Amerintien katu-yhteyden kautta Tuusulanväylä (kt 45) on enimmillään noin 650 metrin päässä. Korvenrannantien katu-yhteyden kautta on yhteys Tuusulan itäväylälle (mt 11466) ja Fallbackantielle (mt 11589). Kumpikin maantie tarjoavat mahdollisuuden mm. Pohjois-Vantaalle, Keravalle ja Lahdenväylän suuntaan. Kaava-alueesta kävelyetäisyydellä oleva Tuusulanväylä on linja-autoliikenteen laatukäytävä, jolla joukkoliikennetarjonta on hyvällä tasolla. Kaava-alueen ohittava linja-autoliikenne palvelee erityisesti yhteysväillä Hyrylän linja-autoasema - Helsingin keskusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Amerin entinen tupakkatehdas on puhdaspiirteinen ja linjakas 1950-luvun teollisuusrakennus. Sen Tuusulanväylän puoleinen julkisivu on suojeltu merkinnällä sr-9 (*Suojeltava rakennus: Teollisuushistoriallisesti ja kulttuurimaiseman kannalta arvokas rakennus. Merkintä osoittaa sen julkisivun osan, jonka ilmiasuun lisärakentaminen on sopeutettava rakennusta muutettaessa tai laajennettaessa*). Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan rakennuskokonaisuuden rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja sekä tarkistaa rakennuksen suojelumerkintä, koko rakennuksen ulkopuolisten osien sekä myös merkittäväksi katsottavien interiöörien osalta.



Ortoilmakuva alueesta vuodelta 2003

Tekninen huolto

Alue on liitetty ja uusi rakennuskanta on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon (Liite 5). Alueella sijaitsee myös kaksi Amerin teollisuuskäytössä ollutta vedenottamoita. Amerintien eteläreunalla kulkee Fortumin maakaasuputki. Putkesta on liittymä myös Amerin vanhan tehdasrakennuksen tontille. Putken suojaetäisyys on putken keskilinjasta molemmin puolin 2,5 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Saastuneet maa-alueet

Kaavamuutosalueen teollisuushistoriaan liittyen alueen maaperästä on löytenyt epäpuhtauksia. Alueen maaperää on tutkittu ja kunnostettu useaan otteeseen vuosina 2002-2009. Tietoa maaperän haitta-aineselvityksistä ja puhdistustoimenpiteistä sekä vaikutuksesta kaavaratkaisuun on esitetty kaavaselostuksen kohdissa 2.2.1 ja 4.4.4.

Liikennemelu

Kaava-alue rajoittuu vilkkaasti liikennöityyn Tuusulanväylään. Kaavan liitteenä on Tiehallinnon v. 2000 tekemä Keski-Uudenmaan tieliikenteen meluselvitys. Selvityksestä käy ilmi Tuusulanväylän meluvaikutukset kaava-alueen osalta. Selvitykseen sisältyy silloinen melutilanne sekä ennuste vuodelle 2020. Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa v. 2020 Tuusulanväylän liikenteestä aiheutuvat 60 dB:n melukäyrät ulottuvat suurin piirtein vanhan tehdasrakennuksen länsiseinään saakka ja 55 dB:n melukäyrät lähelle kaavaehdotuksen KTY-tontin itäreunaa. Kaavamuutoksen mukaisissa asuinkortteleissa Tuusulanväylän ja Itäväylän liikenteen aiheuttamat melutasot jäävät meluselvityksen mukaan alle 55 dB:n ohjearvon. Korvenrannantien ja Amerintien liikenne aiheuttaa kuitenkin meluhaittoja. Kaavassa on annettu määräyksiä näiden meluhaittojen torjumiseksi.

2.1.5 Maanomistus

Alue on pääosin Soinitilat Oy:n ja kunnan omistuksessa. Alueen etelä-osassa olevat pientalotontit (kortteli 5510) ovat yksityisessä omistuksessa (Liite 6)

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alue on myös pohjavesialuetta. Tuusulanväylä on merkitty valtatieksi suunnittelualueen kohdalla ja Tuusulan itäväylä seututieksi.

Yleiskaava, oikeusvaikutukseton

Koko kuntaa koskeva yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Yleiskaavassa suunnittelualue on suurimmilta osin työpaikka- aluetta, eteläosastaan myös pientalovaltaista asuntoaluetta. Alue on osittain merkitty myös pohjavesialueeksi (Liite 1).

Hyla-osayleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 9.4.2001 Hyrylän laajentumissuunnat-osayleiskaavan (HyLa), joka on laadittu oikeusvaikutteisena vaihekaavana siten, että maa- ja metsätalouteen, virkistykseen ja suojeluun tarkoitettut alueet sekä erityis- ja vesialueet on rajattu ja tieverkko määritelty, mutta muiden yhdyskuntarakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoitukseen, mitoittamiseen ja tehokkuuteen ei osayleiskaava ota kantaa. Näillä alueilla rakentamista ohjaa rakennusjärjestys.

HyLa:ssa kaava-alue on merkitty pohjavedenottamon suoja-alueeksi. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet. Alueelle rakennettaessa tulee varmistaa pohjavesien laadun ja määrän säilyminen. (Liite 2)

Voimassa oleva asemakaava

Aluetta koskevat rakennuskaavan muutos nro 3186, joka on hyväksytty 12.06.1991 ja saanut lainavoiman 12.07.1991 sekä rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos nro 3303, joka on hyväksytty 31.03.1998 ja saanut lainvoiman 30.04.1998. Näiden kaavojen mukaan alue on TYK-2- (Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), KTY- (Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) ja AO-25-alue (Erillispientalojen korttelialue) sekä virkistys- ja katualuetta. Rakennusoikeutta on alueella yhteensä hieman yli 66 000 k-m² (Liite 3).

Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden asemakaavoitus, tavoiteohjelma

Kaavoituslautakunta (30.11.2004) ja kunnanhallitus (13.12.2004) ovat hyväksyneet Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden kaavoituksen tavoiteohjelma (ohjeelliset tavoitteet tulevan asemakaavoituksen lähtökohdaksi). Tavoiteohjelmassa esitetään ohjeelliset tavoitteet perusteluineen, tehdään esitys toimintatavoista ja asemakaavoituksessa tarvittavista selvityksistä keskeisten vaikutusten ja riskien hallitsemiseksi. Tavoiteohjelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen asiakirja, vaan sen tarkoituksena on tuoda varhaisessa vaiheessa alueen kaavoituksen tavoitteet julkisuuteen niin, että alueen maanomistajilla, toimijoilla, lähialueiden asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus muodostaa kokonaiskuva alueen asemakaavoituksen päämääristä ja vaikuttaa alueen suunnitteluun.

Amerin muutosalue: osa-aluekohtaiset, ohjeelliset tavoitteet perusteluineen ja mitoitusarvio:

Lähtökohtatilanne:

Amer-tupakan tuotantotoiminta alueella on päätynyt. Kiinteistön omistaja on ilmaissut kiinnostuksensa alueen kehittämisestä ja neuvotellut kaavoituksen aloittamisesta. Alueella on voimassa asemakaava teollisuus- ja toimitilakäyttöön. Alue on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

Maanomistus:

Alueen maanomistus on suurimmaksi osaksi yksityistä. Tuusulan kunta omistaa alueen eteläosan. Alueen tai sen osan muuttaminen asuinalueeksi edellyttää Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaisia toimenpiteitä.

Tavoite:

Amerin alueella varsinainen tuotantorakennuksen ja sen hallinto-osan ilme tulee säilyttää ja rakennusten tulevan käyttötarkoituksen tulisi sopeutua tähän tavoitteeseen. Varastoalueet tulisi osoittaa asuinkäyttöön. Alueen laajuus on noin 12ha.

Mitoitusarvio:

Alueelle voidaan sijoittaa uutta asuntokerrosalaa arviolta noin 25 000kem² aluetehokkuudella n. 0,25. Uusia asukkaita alueelle voi sijoittaa n. 500-700. Olevat rakennukset mukaan lukien alueelle voi sijoittaa n. 25 000kem² työpaikkarakentamista aluetehokkuudella 0,6-0,7 laskettuna. Rakentamisen ehdotettu laatu huomioon ottaen alueelle sijoittuu työpaikkoja 400-600.

Perustelu:

Amer-tupakan toimisto- ja tuotantorakennukset ovat kulttuuri- ja teollisuushistoriallisesti merkittäviä. Suojelutavoitteen toteutuminen asettaa rajoituksia rakennusten tulevalle käytölle. Viereisen varastoalueen arvo taas on vähäisempi ja sen kehittäminen toiseen käyttöön on perusteltua. Ympäröivät asuinalueet kaipaavat eheyttämistä. Nykyisen varastoalueen osoittaminen asumiskäyttöön yhdistäisi viereiset asuinalueet toisiinsa. Hyvät joukkoliikenne yhteydet palvelevat asumista. Amer-tupakan tuotantorakennukset muodostavat luonnollisen melusuojan Tuusulanväylän suuntaan.

Tavoiteohjelman liitekartassa alue on merkitty länsiosaltaan KTY-alueeksi (sekoittunut toimitilarakentaminen, 20 000 - 30 000 k-m²) ja muilta osin asumiseen tarkoitetuksi alueeksi A (20 000 - 40 000 k-m²)

Tavoiteohjelmaan liittyvä maankäytön tavoitekartta on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 4).

Sulan osayleiskaava

Suunnittelualue sisältyy suunnitteilla olevan Sulan osayleiskaavan rajauksen sisälle. Sulan osayleiskaava on tullut vireille kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen: Sulan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kunnanhallituksessa 3.9.2007 ja on julkisesti nähtävillä 20.9-22.10.2007 mielipiteiden antamista varten. Sulan osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Sulan aluetta työpaikka-alueena huomioiden sen keskeinen sijainti, nykyinen ja rakentava tieverkko sekä oleva yhdyskuntarakenne. Osayleiskaavan tavoitteena on myös kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ympäristö Tuusulanväylän ja Itäväylän varrella.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.4.2007 ja se on tullut voimaan 28.5.2007.

Rakennuskielto

Kaavamuuotosalueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Ympäröivää Sulan aluetta koskee Sulan työpaikka-alueen rakennuskielto ja toimenpiderajoitus MRL 38§ ja 128§ mukaisesti (valtuusto § 146 / 11.12.2006). Rakennuskielto on asetettu Sulan osayleiskaava laatimista varten. Rakennuskielto päättyy 30.11.2009.

Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta

Amer-yhtymän rakennukset on mainittu Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventoinnissa (luonnos v. 2005). Sen mukaan Amer-yhtymän tehdasrakennus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja edustaa Tuusulan myöhempää teollisuuden rakennuskantaa. Maisemallisesti rakennus on oleellinen osa Hyrylän taajamaympäristöä. (Liite 8)

Vesioikeudelliset luvat

Kaava-alue on pohjavesialuetta. Kaavaehdotuksen AO-korttelia nro 5510 lukuun ottamatta koko kaava-alue kuuluu Länsi-Suomen vesioikeuden määräämään Amer-Tupakka Oy:n (Amer-Yhtymä Oy:n) vedenottamon suoja-alueeseen. Alueella on voimassa lisäksi Länsi-Suomen vesioikeuden 31/1967 Y (30.3.1967) Satoturve Oy:lle (alunp. Amerin tytäryhtiö) myöntämä lupa pohjaveden ottamon rakentamiseksi. Pääöstietojen mukaan Amer-Tupakka Oy on antanut Satoturve Oy:lle korvauksetta suostumuksen rakentaa tilan Omakoti RN:o 8:3 alueelle kaksi putkikaivoa ja painesäiliörakennuksen 35*30 metriä suuruiselle vedenottamoalueelle. Länsi-Suomen vesioikeuden vedenottamoluvan (30.3.1967, S-127/993) mukaan Satoturve Oy on saanut luvan ottaa edellä mainituista putkikaivoista pohjavettä enintään 300 m³ vuorokaudessa. Satoturpeen (nyk. Kukkameri) vedenottamo sijaitsee kaava-alueen ulko(itä-)puolella Korvenrannantien toisella puolella.

Vedenottoluvat eriteltynä:

- *Satoturve Oy:n vedenottolupapäätös: LSVEO Päätös N:o 31/1967 Y, 30.3.1967*
- *Amer-Tupakka Oy:n suoja-aluepäätös: LSVEO Päätös N:o 17/1970, 19.2.1970*
- *Päätös Seepsula Oy:n hakemukseen Amer-Tupakka Oy:n suoja-aluepäätöksen osittaiseksi muuttamiseksi: LSVEO Päätös n:o 118/1979 A, 12.11.1979.*

Vedenottoluvat ovat siirtyneet kiinteistökaupassa alueen nykyisen maanomistajan Soinitilat Oy:n haltuun. Maanomistaja on hakenut lupaa lakkauttaa alueelleen sijoittuvat vedenottamot 10.3.2008. Länsi-Suomen Ympäristölupavirasto on lausunnossaan todennut, ettei tarpeettoman vedenottamon käytön lopettamiseen tarvita lupaa.

Soinitilojen lakkauttamishakemus sekä Länsi-Suomen ympäristölupaviraston vastaus ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaava-alueeseen liittyvät vedenottamot sekä niiden suoja-alueet on esitetty kartalla kaavaselostuksen liitteenä (liite 9).

Maaperän pilaantuneisuutta koskevat tutkimukset ja puhdistusohjeet

Alueen maaperää on tutkittu useaan otteeseen vuosina 2002-2009. Suomen IP-Tekniikka on tehnyt Amerin vanhalla tehdasalueella maaperätutkimuksia vuosina 2002, 2004 ja 2006. Vuonna 2002 on tehdaskiinteistön alueella tehty polttoainesäiliöbunkkerin ja sen ympäristön maaperätutkimus ja sen jälkeen puhdistustyöt. Uudenmaan Ympäristökeskus on hyväksynyt puhdistusoperaation loppuraportin 13.12.2005. Laajin aluetta koskeva maaperän haitta-ainetutkimus on tehty Suomen IP-tekniikka Oy:n toimesta vuonna 2004. Tällöin todettiin SAMASE-ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia kahdessa pisteessä. Näiden kahden pisteen ympäriltä on tehty saman konsultin toimesta täydentä-

vä maaperätutkimus vuonna 2006. Täydentävissä tutkimuksissa ei todettu SAMASE-ohjearvoja ylittäviä pitoisuuksia. Todettujen pilaantuneiden alueiden voidaan arvioida olevan pistemäisiä ja rajoittuvan pintamaahan. Sininauhasäätiön kunnalta vuokraamalla tontilla (kaavaehdotuksen kortteli 5507) aloitettujen rakennustöiden yhteydessä havaittiin alueella jätetäyttöjä. Tuusulan kunnan toimesta on teetetty laajat maaperätutkimukset ja kunnostettu luvatonta jätetäyttöaluetta v. 2006-2007. Lisäksi alueen yksityinen maanomistaja Soini-tilat Oy tilasi selvityksen Insinööritoimisto Paavo Ristolalta havaitun jätetäyttöpenkereen alueelta ja läheisyydestä. Tutkimus valmistui 2/2007. Tutkimuksen mukaan kolmesta näytteenottopisteestä yhdessä havaittiin heterogeenistä jätetäyttöpenkkaa varsin laajalta alueelta. Kohteessa todettiin myös kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Raportissa kehoitettiin pilaantuneen aineksen poistamiseen ja maaperän kunnostamiseen. Kunnostustavoitteena on käytetty pohjavesialueella hyväksyttävistä haitta-ainepitoisuuksista. Tutkimusten valmistumisen jälkeen maaperää on puhdistettu ja kunnostettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa hyväksytettyjen suunnitelmien perusteella. Kunnostustyöstä on laadittu loppuraportti, jossa on esitetty kunnostuksen eteneminen sekä lopputulos. Loppuraportti hyväksytty Uudenmaan ympäristökeskuksessa.

Lisäksi maaperän saastumisen kannalta riskialttiita kohteita on selvitetty henkilöhaastattelujen ja vanhojen ilmakuviavien avulla. Maaperän pilaantumiseen ja suoritettuihin puhdistusoperaatioihin liittyviä tietoja on saatu myös valvovalta viranomaiselta Uudenmaan Ympäristökeskukselta sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta.

V. 2008-2009 on tehty lisätutkimuksia sekä kunnan että Soini-tilat Oy:n omistamilla alueilla. Tutkimuksilla on täydennetty alueelta tehtyjä aikaisempia tutkimuksia. Tutkimusten perusteella raja-arvot ylittäviä pitoisuuksia on suoritettujen puhdistustoimenpiteiden jälkeen enää yhdessä kohteessa kaavamuu-tosalueella.

Puhdistustoimenpiteitä ja maaperätutkimuksia on käyty läpi myös kaavaselostuksen kohdassa 4.4.4. Kaavaselostuksen liitteeksi on koottu alueelta tehtyjä maaperän haitta-ainetutkimuksia ja raportteja liitteeseen.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Amerin tupakkatehdas lopetti toimintansa alueella maaliskuussa 2004, jonka jälkeen alueen tuleva käyttötarkoitus on ollut avoimena. Alue on sijainniltaan keskeinen ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden asemakaavoituksen tavoiteohjelmassa osoitettu suurilta osin asumiseen. Alueella sijaitsee myös rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, jonka suojeluarvot ja -merkinnät asemakaavassa on syytä tarkistaa. Maanomistajan ja kunnan tavoitteena on kaavoittaa Amerin entinen varastoalue asuinalueeksi ja näin tukea valtuuston asettaman kunnan kasvutavoitteen toteutumista. Alueen muuttuminen asuinkäyttöön eheyttäisi osaltaan yhdyskuntarakennetta ja toteuttaisi näin valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT).

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelutyö on käynnistynyt syksyllä 2006 kaavoitusohjelman mukaisesti. Kaavaluonnosta on suunniteltu alusta asti yhteistyössä maanomistajan edustajan Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy:n ja sen suunnittelijakonsultin Arkkitehtitoimisto Larkas&Laineen kanssa.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa kaavatyön edetessä. Bostonin alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitetty kaavaselostuksen alkuun. OAS on ollut nähtävillä 10.11.-25.11.2006. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä.

3.3.2 Suunnittelun vireilletulo

Bostonin alue on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2005 alkaen, aluksi *Amerintien* nimellä. Sen vireille tulosta on kuulutettu 9.11.2006 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 10.11.-25.11.2006.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan edistymisestä tiedotetaan kuulutuksilla. Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä sen hyväksymisen jälkeen 3.5.-4.6.2007. Luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 15.5.2007 kunnantalolla. Paikalla oli kaksi henkilöä.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelua on tehty yhteistyössä kunnallistekniikan, kiinteistö- ja mittaustoi-
miston sekä rakennusvalvonnan kanssa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta on pyydetty asiaankuuluvien viranomaistahojen lausunnot. Uudenmaan Ympäristökeskuksesta saadun ennakkolausunnon pohjalta kaavahankkeesta ei ole järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tiivis ja yhtenäinen asuinrakentaminen kaava-alueelle ja luoda edellytykset viihtyisän asuin- ja liikkumisympäristön toteuttamiselle. Uusien asuinalueiden kaavoitus tukee kunnanvaltuuston asettaman kasvutavoitteen toteutumista. Suunnittelualue on keskeisellä paikalla Amer-Tupakka Oy:n entisen tupakkatehtaan alueella, Hyyrylän ja Riihikallion palvelujen tuntumassa. Sen rakentaminen ympäristöltään laadukkaaksi asuinalueeksi on tärkeää paitsi taajamakuvan myös Tuusulanväylältä aukeavien näkymien kannalta.

Uusien asuinrakentamisen mahdollistamisen lisäksi on tavoitteena tarkistaa Amerin entisen tehdasrakennuksen rakennustaiteelliset arvot sekä arvioida suojelumääräysten ajantasaisuutta. Tavoitteena on antaa vanhan tehdasrakennuksen tontille sopiva käyttötarkoitusmerkintä ja turvata tehdasrakennuksen joustavat käyttömahdollisuudet jatkossa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tuleva uusi asuinalue yhdistää kaksi nykyistä asuinalueita toisiinsa. Uudet asuinkorttelit on tarkoitus erottaa vanhasta rakenteesta ja toimitilakorttelista virkistysaluekaistoin. Asemakaavan muutoksella pyritään myös kehittämään viherverkostoa ja kevyen liikenteen yhteyksiä.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on ollut yhtenäisen asuinalueen suunnitteleminen kaavamuuotosalueen itäosaan. Tavoitteena on ollut sijoittaa alueelle monenlaisia asunto- ja rakennustyyppisiä, jotka muodostavat tiiviin, viihtyisän, yhtenäisen ja elävän aluekokonaisuuden.

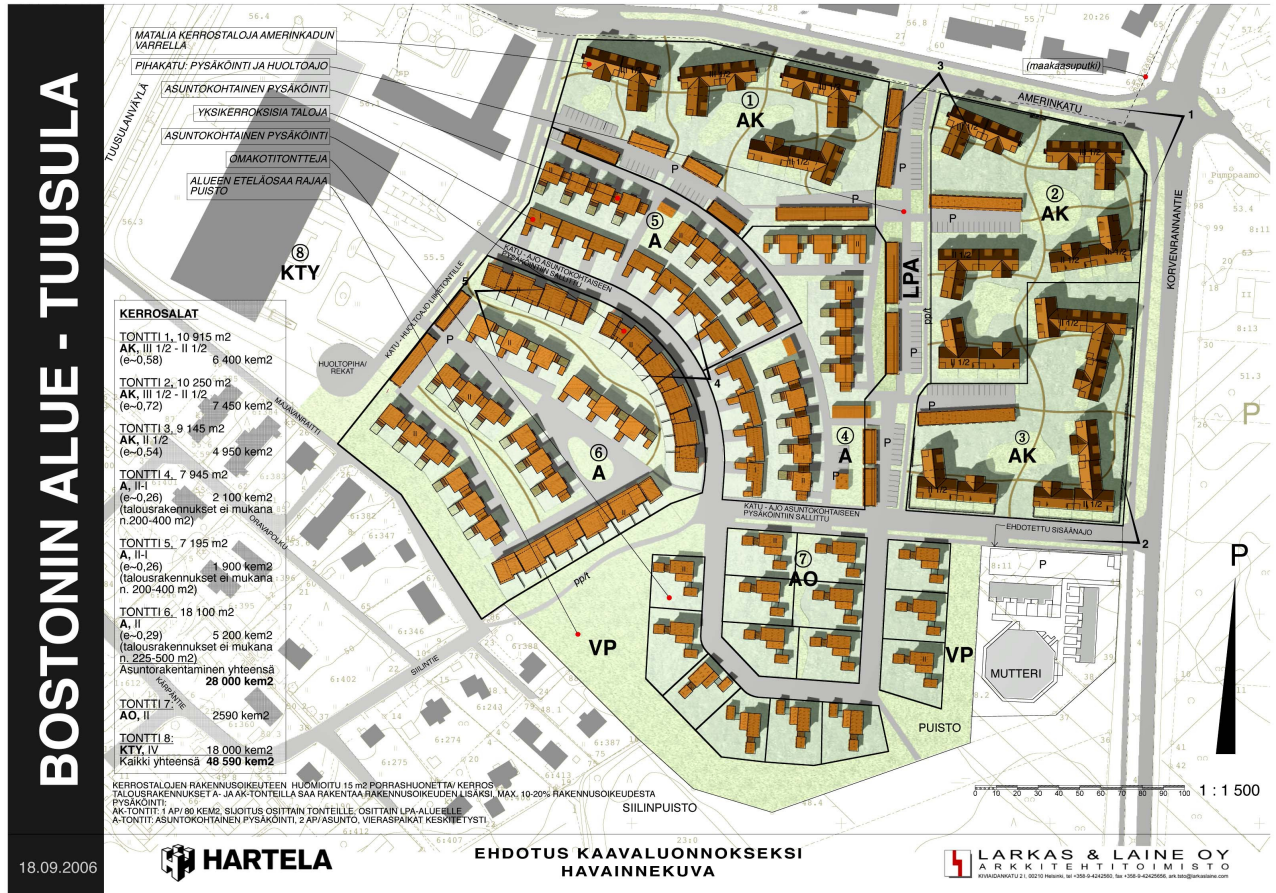
Asemakaavan muutosalueeseen on lisätty luonnosvaiheessa myös pieni alue varsinaisen Amerin alueen eteläpuolelta. Näillä tonteilla maanomistajien tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen siten, että autokatosten korvaaminen autotalleilla on mahdollista.

3.5 Asemakaavan vaihtoehdot

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Arkkitehtitoimisto Larkas&Laine laati alueelle ensimmäisen suunnitelman syyskuussa 2006. Siinä Amerintien ja Korvenrannantien varteen oli sijoitettu kerrostaloja ja alueen sisäosiin pien- ja rivitaloasumista. Kerrostalokorttelaisen pysäköinti oli ratkaistu pääasiassa LPA-korttelialueella. Kerrosalaa oli asuinalueelle osoitettu 30 590 k-m². Entisen tehdasrakennuksen tontti oli osoitettu KTY-alueeksi ja kerrosalaa sinne yhteensä 18 000 k-m².

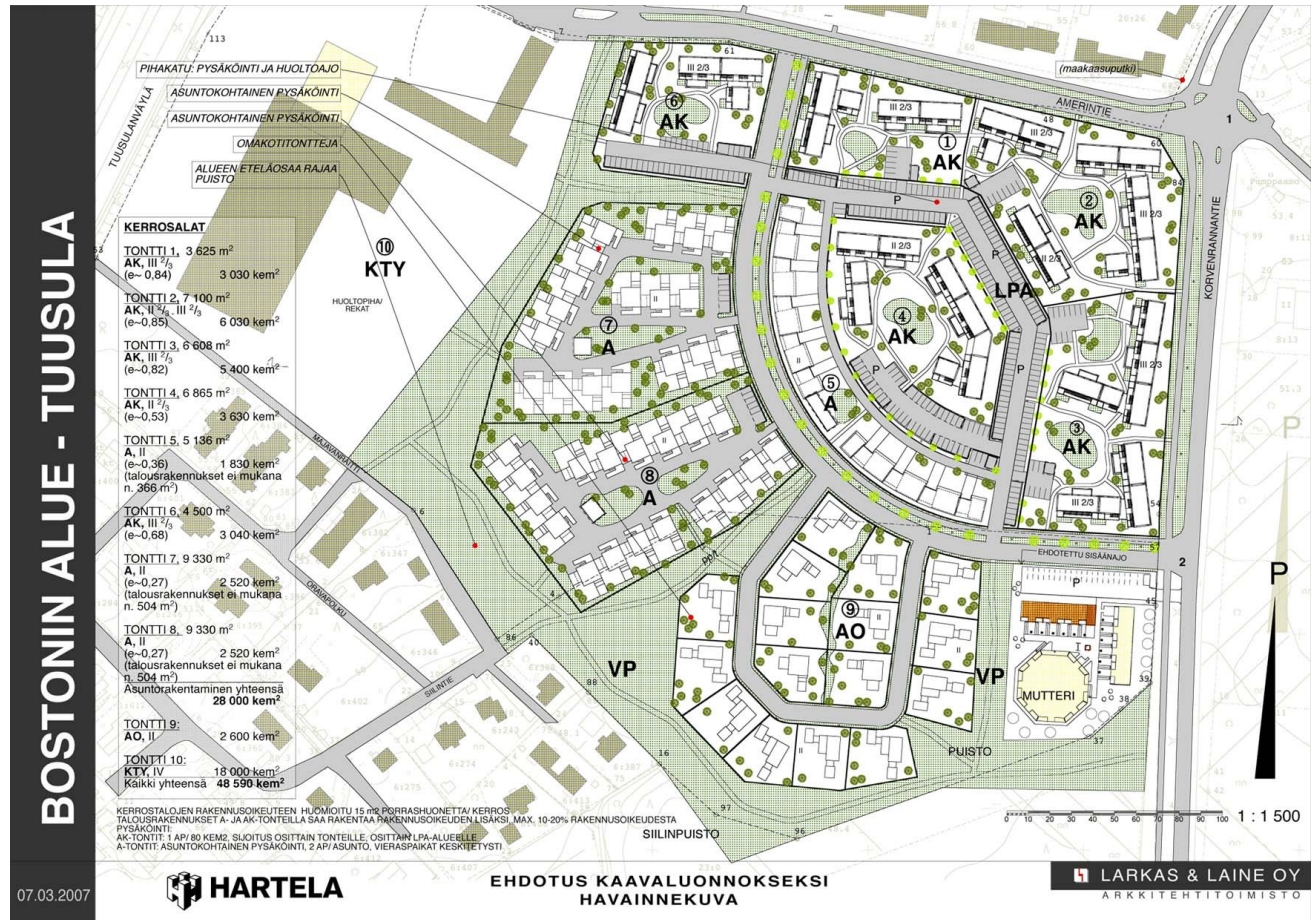
Arkkittehtitoimisto Larkas&Laineen suunnittelema ensimmäinen luonnos alueelle



Kunnan kaavoitustoimistossa maankäyttöluonnosta kehitettiin seuraavien periaatteiden pohjalta:

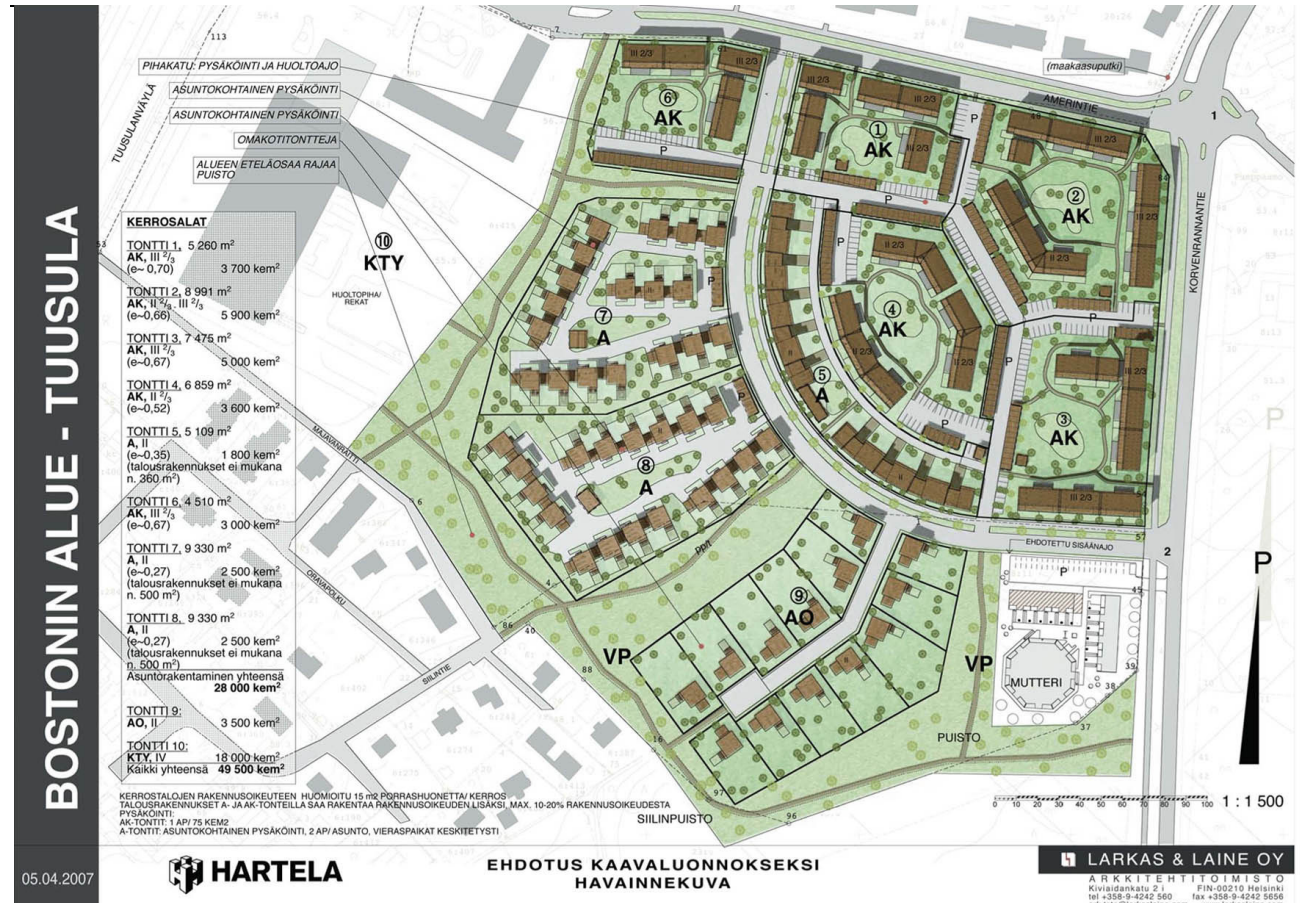
- Asuinkorttelit erotetaan KTY-alueesta ja eteläpuolisesta asuinalueesta viherkaistoin
- Katuverkkoa selkeytetään ja tehostetaan
- Kevyen liikenteen reittejä lisätään

Em. periaatteiden pohjalta laadittiin kaavoitustoimistossa samoihin rakenteisiin ja tehokkuuksiin perustuva malli, joka perustui Amerintien ja Korvenrannantien yhdistävään kaarevaan katuun. Kaavaluonnoksen työstäminen jatkui arkkitehtitoimisto Larkas&Laineen toimesta.



Arkkittehtitoimisto Larkas&Laineen luonnos 7.3.2007

Kaavaluonnosvaiheen loppuvaiheessa suunnitelmaa muutettiin vielä pieniltä osin. Korvenrannantien ja Amerintien varrella sijaitsevat rakennusten sijoittelua muutettiin noudattelemaan katulinjaa. Kunnan omistaman maa-alueen tonttikatujärjestelyä muutettiin pistokatumaiseksi. Samalla ympäröivän virkistysalueen osuutta pystyttiin kasvattamaan. LPA-alueelle annettiin määräys sijoittaa puolet autopaikoista katoksiin, enintään 12 autopaikan yksiköihin. Autopaikkojen sijoittelua ja riittävyttä tarkistettiin.



Arkkitehtitoimisto Larkas&Laineen kaavaluonnoksen mukainen havainnekuva 5.4.2007

3.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja kaavaprosessin eteneminen

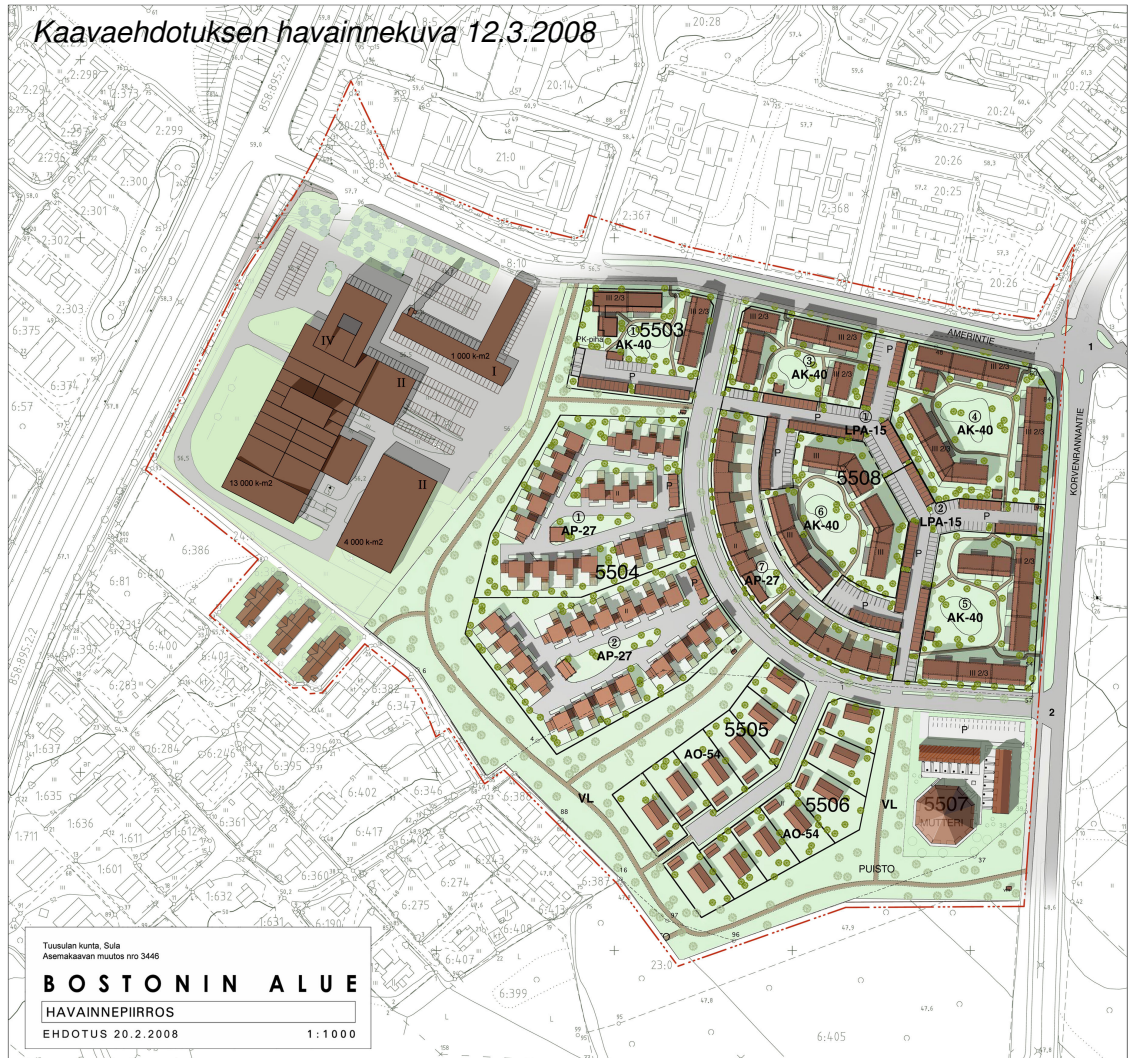
Asemakaavaluonnos

Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin malli, jossa kaareva katu, Bostoninkaari, yhdistää Amerinkadun ja Korvenrannantien. Kaikki liittymät uuden alueen tonteille tapahtuvat tältä uudelta kadulta sekä siihen liittyvältä tonttikadulta, Bostoninkujalta. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta KTY-alueelle (Amer-yhtymän entisen tehdasrakennuksen tontti) 18 000 k-m², A-alueille yhteensä 31 500 k-m² sekä Y-kortteliin n. 2000 k-m². Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu nykyinen kortteli 33039 (uusi kortteli 5510), jonka tonttitehokkuuksia on nostettu 0,2:sta 0,25:een. Amer-yhtymän entisen tehdasrakennuksen suojelumääräyksiä on tarkistettu.

Asemakaavaehdotus

Kaavan perusratkaisu säilyi ehdotusvaiheessa ennallaan. Koko kaavamuutosalueelle korttelia 5510 lukuun ottamatta annettiin pohjaveden suojelua koskeva merkintä *pv-27, Tärkeä pohjavesialue*. Amerintien katualuetta levennettiin siten, että sen eteläreunalle voidaan rakentaa reunakiveyksellä ajoväylästä erotettu jalkakäytävä. Kortteliin 5503 osoitettiin kaavaehdotuksessa mahdollisuus rakentaa maantasokerrokseen 400 k-m² suuruinen lasten päiväkoti. Bostoninkujaa lyhennettiin hieman, jolloin omakotitonttien etäisyys (korttelit 5505 ja 5506) kaavamuutosalueen eteläpuolisista pientalotonteista kasvoi. Korttelin 5507 käyttötarkoitus muutettiin Y:stä A-14:ksi (asuinkortteli, johon mahdollista sijoittaa asuntolatyypistä rakentamista). Rakennusalojen rajoja, kerros-
kuja sekä istutettavia tontinosuuksia tarkistettiin. Meluntorjuntamääräyksiä tarkennettiin koskemaan seinärakenteen ääneneristävyyttä sekä tarvittavilta osin meluaitoja. Virkistys- ja LPA-alueille osoitettiin sähkömuuntamoiden rakennuspaikat. Korttelin 5510 lisä-

rakennusoikeus (80 k-m²/tontti) kohdistettiin talousrakennuksien, varastojen ja autosuojien rakentamiseen. Alueelta löytyneen jätettäytöpenkereen kohdalle merkittiin kaavaehdotuskartalle rajatulle alueelle saa-merkintä (*Puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Alueen pilaantuneisuus on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamistoimenpiteitä*).



Ehdotuksesta asemakaavaksi

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaan on tehty joitakin muutoksia. Bostoninkujan ja sen varrelle sijoittuvien AO-kortteleiden muotoa ja sijaintia on muutettu hieman. Tällöin voidaan alueen eteläosassa kulkeva vast ikään rakennettu puistoraitti säilyttää nykyisessä linjauksessaan. Samalla on etäisyys rakenteilla olevan Kodin Terran pysäköintialueeseen sekä alueen eteläpuolisiin AO-kortteihin kasvanut. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu lisää ja jo todettuja likaantuneita kohteita on puhdistettu. Alueella tehtyjen maaperän puhdistusoperaatioiden ja lisäselvitysten sekä toimivaltaisen valvojan viranomaisen Uudenmaan ympäristökeskuksen kannan perusteella asemakaavasta on poistettu saa-merkinnät. V. 2008-2009 tehdyissä lisäselvityksissä pohjois-eteläsuuntaisen laskuojan kohdalla on ojan pohjasedimentistä muutamasta näytepisteestä löytynyt ylemmät ohjearvot ylittävät määrät haitta-aineita (metalleja). Tästä johtuen asemakaavan korttelialueiden rajausta on muutettu kyseisellä kohdalla siten, että ko. osuus ojasta varoalueeseen jää kokonaisuudessaan AO-korttelialueen ulkopuolelle katu- ja virkistysalueelle. Pohjavesimerkintää pv-27 on täydennetty vedenottolupien huomioimisen osalta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella säilytetään muodostettavassa korttelissa 5509 sijaitsevan Amer-yhtymän entisen tehdaskiinteistön näkyvä asema taajamakuvassa. Rakennus saa asemakaavan muutoksessa suojelumerkinnän sr-16 (Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja taajamakuvan kannalta arvokas rakennus). Korttelin käyttötarkoituksmerkintä on KTY-15 (Liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialue). Tavoitteena on saada suojellulle rakennukselle väljä käyttötarkoituksmerkintä, jotta turvataan sen monipuoliset käyttömahdollisuudet tulevaisuudessa. Korttelin rakennusoikeus on 18 000 k-m², joka sisältää myös suojellun rakennuksen kerrosalan (arviolta noin 13 000 k-m²). Korttelin täydennysrakentamiselle varattu rakennusala on tehdasrakennuksen takana. Suurin sallittu kerrosluku uudisrakentamiselle on kaksi.

Asemakaavan keskeisin uusi aihe on Korvenrannantien ja Amerintien yhdistävä kaareva katu, Bostoninkaari. Sen koillispuolelle jää kerrostaloille ja kytketyille taloille varattu kortteli 5507. Se on jaettu neljään pienempään kokonaisuuteen, jotka muodostavat omat pihapiirinsä. Niiden lisäksi on Bostoninkaaren varteen suunniteltu kytkettyjen talojen kaari, joka muodostaa katulinjaa tukevan rintaman korttelin lounaisreunalle.

Amerintien varrelle alueen luoteiskulmaan on osoitettu kerrostalokortteli, joka toteutetaan samalla tavoin kuin alueen muutkin kerrostalokorttelit. Rakennusmassat on osoitettu katujen varteen, jolloin tontille jää lounaaseen aukeava aurinkoinen piha. Tontille on mahdollista rakentaa 400 k-m² lasten päiväkotikerrostalon maantasokerrokseen. Päiväkodille tulee varata erillinen suojattu, virkistysalueeseen rajoittuva piha-alue, pysäköintipaikat päiväkodin välittömään läheisyyteen sekä tilaa turvalliselle saattoliikenteelle.

Alueen länsiosan muut korttelit on varattu pientaloille. Näistä pohjoisimmalle tulee kytkettyjä pientaloja siten, että syntyy kaksi erillistä oman korttelipihan muodostavaa kokonaisuutta. Asuntojen autopaikat tulevat talojen väliin, jolloin korttelin keskelle jää yhteistä oleskelupihaa. Lisäksi tonteille on osoitettu vieraspaikkoja myös sisäänajoliittymien läheisyyteen.

Kunnan omistamalle alueelle tulee lyhyen tonttikadun (Bostoninkuja) varteen pientalotontteja. Tonttitehokkuus on $e=0,25$. Autosuojat sijoittuvat kadunvarteen ja asuinrakennukset niiden taakse tontin pidemmän sivun suuntaisesti.

Bostoninkaaren ja Korvenrannantien kulmauksessa sijaitsevalle korttelille on osoitettu asuinkortteli merkinnällä A-14 (Alueelle saa rakentaa kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Rakentaminen voidaan toteuttaa asuntola-ratkaisuna...) Kortteliin on rakenteilla "Mutterimaja", Sininauhasäätiön rakentama päihitteeton asumisyksikkö. Kortteli on erotettu asuinkortteleista viheraluein. Ajoyhteys tontille/kortteliin muutetaan asemakaavan mukaan kulkevaksi Bostoninkaaren kautta. Kerrosluku on maksimissaan kaksi ja tonttitehokkuus 0,4.

Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu yksi jo rakennettu AO-kortteli alueen eteläreunassa. Sen tonteille on annettu tonttikohtainen 80 k-m² lisärakennusoikeus talous-, autosuoja- ja varastorakennuksille. Näin mahdollistetaan autokatosten muuttaminen autotalleiksi. Kerrosluku on 1 ½.

Kaava-alueelle on annettu pohjaveden suojelumerkintä pv-27, tärkeä pohjavesialue.

Tontti- ja korttelinumeroita on muutettu kunnan nykykäytäntöä vastaavaksi. Tonttijaosta tulee sitova erikseen laadittavan tonttijaon yhteydessä.

4.1.1 Mitoitus

| | pinta-ala | rakennusoikeus |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| KTY-korttelialuetta | 3,21 ha | 18 000 k-m ² |
| AK-korttelialuetta | 2,50 ha | 21 200 k-m ² |
| AP-korttelialuetta | 2,38 ha | 6 800 k-m ² |
| AO-korttelialuetta | 1,33 ha | 3 200 k-m ² |
| A-korttelialuetta | 0,50 ha | 1 991 k-m ² |
| LPA-korttelialuetta | 0,73 ha | |
| VL-alueita | 2,35 ha | |
| Katualuetta | 1,89 ha | |
| Kevyen liikenteen katualuetta | 0,10 ha | |
| YHTEENSÄ | 14,99 ha | 51 191 k-m² |

Asemakaavan muutoksella suojeltavassa entisessä Amer-yhtymän tehdasrakennuksessa on kerrosalaa noin 13 000 k-m². Rakennus lasketaan mukaan tontin kokonaiskerrosalaan.

Ajantasakaavan mukainen kerrosala kaavamuutosalueella on 66 603 k-m².

Autopaikkamitoituksessa on käytetty Tuusulan kunnan autopaikkanormia, joka on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 12.10.1999. Autopaikkamäärät perustuvat keskusta-alueen mitoituksiin, vaikka alueelta on hieman yli normin osoittama 1,5 km Hyrylän keskustaan. Alue sijoittuu keskeisesti ja sieltä on hyvät julkisen liikenteen kulkuyhteydet.

Alueen arvioitu asukasmäärä on noin 600 henkilöä.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle tullaan laatimaan lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma ohjaamaan alueen toteutusta.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

KTY-15 Liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialue.

Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojeltavan rakennuksen keskeinen asema taajamakuvasa säilyy.

Autopaikkoja on varattava:

- 1 ap / 40 k-m² liikekerrosalaa
- 1 ap / 50 k-m² toimistokerrosalaa
- 1 ap / 100 k-m² varastokerrosalaa

AK-40 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta. Alueelle rakennettävien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille.

Autopaikkoja on varattava:

- 1 ap / 75 k-m² asuinkerrosalaa, kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.

AK-42 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa liike- ja toimistotiloja, korkeintaan 10 % rakennuksen kerrosalasta. Merkityn kerrosalan lisäksi korttelialueelle saa rakentaa päiväkotitilaa maantasokerrokseen korkeintaan 400 k-m². Päiväkodin yhteydessä tulee olla siihen liittyvä muusta piha-alueesta erotettu virkistysalueeseen rajautuva, suojaisa piha-alue. Päiväkotiin liittyvät autopaikat on sijoitettava päiväkodin välittömään läheisyyteen. Päiväkodin saattoliikenteelle on varattava sujuvat ja turvalliset ajoyhteydet. Rakennusten katutasoon saa rakentaa liike- ja toimistotiloja, korkeintaan 10 % rakennuksen kerrosalasta. Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta. Alueelle rakennettävien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille.

Autopaikkoja on varattava:

- 1 ap / 75 k-m² asuinkerrosalaa, kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto
- 1 ap / 50 k-m² päiväkodin kerrosalaa.
- 1 ap / 40 k-m² liike- / toimistokerrosalaa

AP-27 Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa kytkettyjä tai erillisiä pientaloja sekä rivitaloja. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa erillisiä varastoja ja autosuojia yhteensä enintään 15% asuin-kerrosalasta. Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/75 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5; tai vähintään 1.5 ap/asunto, jos asuntoja on 5 tai enemmän.

AO-54 Erillispientalojen korttelialue.

Yhdelle tontille saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa, joista toisen pinta-ala saa olla korkeintaan 90 k-m². Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa erillisiä varastoja ja autosuojia yhteensä enintään 15% asuin-kerrosalasta. Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa.

Autopaikkoja on varattava 2 ap/asunto.

AO-55 Erillispientalojen korttelialue.

Yhdelle tontille saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastoja ja autosuojia yhteensä 80 k-m²/tontti.

Autopaikkoja on varattava 2 ap/asunto.

A-14 Asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Rakentaminen voidaan toteuttaa asuntola-ratkaisuna. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa erillisiä varastoja ja autosuojia yhteensä enintään 15% asuin-kerrosalasta. Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 75 k-m² asuin-kerrosalaa, kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto

LPA-15 Autopaikkojen korttelialue.

Merkinnän alla on osoitettu ne tontit, joiden autopaikoille alue on varattu. Autopaikat saa rakentaa korkeintaan 12 paikan yhtenäisiin yksiköihin. Alueella 50% autopaikoista tulee sijoittaa katoksiin. Korttelialueelle saa sijoittaa myös niihin liittyvien asuin-kerrosten jätekatoksia ja huoltorakennuksia. Katosten seinäpinta-alasta tulee vähintään 30% olla avointa.

4.3.1 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon

Yhdyskuntarakenne

Uusi asuinalue yhdistää kaksi asuinalueita jolloin yhdyskuntarakenne eheytyy. Muuttamalla lähinnä varastokäytössä oleva korttelin osa asuinalueeksi voidaan aluerakennetta eheyttää, sen visuaalista kokonaisilmettä kohentaa ja parantaa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä. Edellä mainitut lähtökohdat ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisia. Hyvät joukkoliikenne yhteydet palvelevat asumista. Amer-tupakan tuotantorakennukset muodostavat luonnollisen melusuojan Tuusulanväylän suuntaan.

Liikennejärjestelyt

Alueelle rakennetaan uusi katu, Bostoninkaari, joka yhdistää Korvenrannatien ja Amerintien. Kadun yhteyteen tulee ajoradasta erotettu kevyen liikenteen väylä. Amerintien katualueen eteläreunaan tulee reunakiveyksellä ajoradasta erotettu jalkakäytävä. Lisäksi kaavaan on merkitty virkistysalueelle useita jalkankulku- ja pyöräilyreittejä.

Alueen sijainti on liikenteellisesti hyvä ja ajoneuvoliikenne pääsee ruuhka-aikoina purkautumaan alueelta Tuusulanväylän ja Tuusulan Itäväylän suuntaan. Korvenrannatien ja Tuusulan itäväylän liittymän toimivuus edellyttäneen jatkossa toimenpiteitä. Tässä liittymässä sekä katuverkon liikennemäärän että maantien liikennemäärän kasvaessa kääntyvien liikennevirtojen viivytykset tulevat kasvamaan selvästi nykyiseen verrattuna erityisesti ruuhka-aikoina.

Liikennemäärät

Kaavan toteutuessa alueen liikennemäärät luonnollisesti kasvavat. Kaikki uudet liittymät tonteille toteutetaan Bostoninkaaren ja Bostoninkujan kautta. Alueelta on tehty kaavatyön yhteydessä liikenneselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Liikennemäärien kasvaessa myös liikenteen aiheuttamat häiriötekijät kuten melu, tärinä ja pienhiukkaset lisääntyvät alueella jonkin verran. Kokonaisuutena kaavan tuottama autoliikenne ei aiheuta kapasiteettiongelmia katuverkolle.

4.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nykyinen hajanainen varastoalue korvautuu uusilla asuinkortteleilla. Rakennusten koordinaatisto muuttuu katuverkon ja ympäristön mukaiseksi. Vanhan tupakkatehtaan rakennustaiteellisten arvojen säilyminen pystytään turvaamaan kattavamman asemakaavamerkinnän myötä.

4.4.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuuotosalue on jo nykyisellään rakennettu suurimmilta osin. Alueen eteläosassa on luonnontilaista metsää, jota pyritään myös säilyttämään ainakin virkistysalueiden osalta. Nykyinen varastoalue rakennetaan asuinkortteleiksi, jolloin varistorakennusten väliin jäänyttä puustoa kaadetaan uudisrakentamisen tieltä.

4.4.4 Vaikutukset ympäristön puhtauteen

Pohjavesiolosuhteet ja vedenottoluvat

Alue on tärkeää pohjavesialuetta. Pohjaveden laadun suojelemiseksi on alueelle annettu *pv-27*-pohjavesialuemääräys. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Jätevesien johtaminen ojaan tai imeyttäminen maahan on kielletty. Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien mahdollista pesua varten on rakennettava erityisesti kyseisen käytön tarpeisiin varustettu tila, josta jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin tai muuhun asianmukaiseen käsittelyyn. Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin ja varustaa vesitiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä likaavia aineita. Öljysäiliön täyttöpaiikka on päällystettävä vettäläpäisemättömällä materiaalilla, varustettava riittävällä ylivuodon estolaitteella sekä varustettava sellaisella öljynkeräyslaitteella, josta mahdollisessa onnettomuustilanteessa voidaan öljy kerätä turvallisesti talteen. Mootoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tontilla tulee päällystää vettäläpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemäriin alueen ulkopuolelle. Talokohtaista öljylämmitystä ei kortteli-alueella suositella pohjaveden pilaantumisriskin takia.

Kaavamuuotosalueella on tällä hetkellä voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden Amer-yhtymälle myöntämät luvat N:o 31/1967 Y, 30.3.1967, N:o 17/1970, 19.2.1970 ja N:o 118/1979 A, 12.11.1979. Vedenottoluvat ovat siirtyneet kiinteistökaupassa alueen nykyisen maanomistajan Soinitilat Oy:n haltuun. Maanomistaja on hakenut lupaa lakkauttaa alueelleen sijoittuvat vedenottamot 10.3.2008. Länsi-Suomen Ympäristölupavirasto on lausunnossaan todennut, ettei tarpeettoman vedenottamon käytön lopettamiseen tarvita lupaa.

Soinitilojen lakkauttamishakemus sekä Länsi-Suomen ympäristölupaviraston vastaus ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaava-alueeseen liittyvät vedenottamot sekä niiden suoja-alueet on esitetty kartalla kaavaselostuksen liitteenä (liite 9).

Maaperän pilaantuneisuus

Alueen maaperää on tutkittu useaan otteeseen vuosina 2002-2007. Suomen IP-Tekniikka on tehnyt Amerin vanhalla tehdasalueella maaperätutkimuksia vuosina 2002, 2004 ja 2006. Vuonna 2002 on tehdaskiinteistön alueella tehty polttoainesäiliöbunkkerin ja sen ympäristön maaperätutkimus ja sen jälkeen puhdistustyöt. Uudenmaan Ympäristökeskus on hyväksynyt puhdistusoperaation loppuraportin 13.12.2005. Kunnalta vuokratulla Sininauhasäätiön rakennuttaman nk. mutterimajan tontilla (kaavaehdotuksen kortteli 5507) aloitettujen rakennustöiden yhteydessä havaittiin alueella jätetäyttöjä. Tuusulan kunnan toimesta on teetetty laajat maaperätutkimukset ja kunnostettu luvatonta jäte-täyttöaluetta v. 2006-2007. Lisäksi alueen yksityinen maanomistaja Soini-tilat Oy tilasi selvityksen Insinööri-toimisto Paavo Ristolalta havaitun jätetäyttöpenkereen alueelta ja läheisyydestä. Tutkimus valmistui 2/2007. Soinitilat Oy / Rakennusosakeyhtiö Hartela on puhdistanut tutkimuksissa pilaantuneiksi

osoittautuneet maa-alueet v. 2008-2009 aikana. Sekä kunnan että yksityisen maanomistajan tekemistä puhdistustöistä on tehty loppuraportit jotka ovat hyväksyttävänä Uudenmaan ympäristökeskuksessa.

Henkilöhaastattelujen ja vanhojen ilmakuvien perusteella on alueelta paikannettiin lokakuussa 2008 Amerin entisen jätevedenpuhdistamon (saostuskaivo) sijainti sekä pienimuotoinen kaatopaikka nykyisen varastoalueen lounaisosassa. Saostuskaivon likimääräinen purkupaikka arvioitiin myös käytettävissä olevien tietojen perusteella.

Lisätutkimukset kunnan omistamalla alueella 2008-2009

V. 2008 julki tulleiden mahdollisten pima-kohteiden selvittäminen käynnistettiin marraskuussa 2008. Tutkimuksen tekijäksi valittiin Ramboll Finland Oy. 6.11.2008 järjestettiin maastokatselmus jonka yhteydessä alueella todettiin aikaisemmin oletettua jätetäyttöä. Samoin v.1965 ilmavalokuvasta havaittiin n. 1100 m² kokoinen läjitysalue. Lisäksi tutkittiin kaavoittajan ilmakuvien ja henkilöhaastattelujen perusteella arvioima osuus alueella sijainneesta laskuojasta. Kohteista otettiin näytteet jotka analysoitiin laboratoriossa.

Ojan osalta löydettiin pilaantuneisuutta kahdesta näytepisteestä. Pilaantuneisuuden levinneisyyttä tarkastettiin lisätutkimuksilla huhtikuussa 2009. Ojan sedimentistä on muutamasta näytepisteestä löytynyt ylemmät ohjearvot ylittävät määrät metalleja (sinkki ja kupari) ulottuen n. 0,5 metrin syvyyteen. Pilaantuneisuus saatiin rajattua ojan laskusuuntaan. Tutkimusraportissa esitetään, että oja on pilaantunut ilmeisesti siinä virranneen likaisen veden johdosta.

Täyttömaat sen sijaan havaittiin puhtaiksi ja täyttömaiden alue saatiin rajattua. Aluetta on käytetty puhtaiden maiden kaatopaikkana. Laajempaa jätetäyttöä ei havaittu. Alueen turve havaittiin hyötykäyttökelpoiseksi myös kohdekiinteistöjen ulkopuolella. Alueella havaittiin jonkin verran yhdyskuntajätettä ja rautaromua, jotka on toimitettava asianmukaiseen käsittelypaikkaan.

Lisätutkimukset Soinitilat Oy:n omistamalla alueella 2009

Amerin vanhalla tupakkatehtaan alueella on tehty aikaisempia tutkimuksia täydentäviä tutkimuksia alueen nykyisen maanomistajan tilaamana, perustuen kaavaprosessin aikana selvinneisiin lisätutkimustarpeisiin. Tutkimuksen on v. 2009 tehnyt Ramboll Finland Oy. Tutkimuksilla on pyritty täydentämään IP-Tekniikka Oy:n tekemiä tutkimuksia. Selvittäjän tutkimusraportin mukaan "käytännössä koko alue jouduttiin tutkimaan uudelleen aikaisempien tutkimusten puutteellisuudesta johtuen."

Maaperätutkimukset tehtiin alueella 27.1.-28.1.sekä 12.3.2009. Alueella tutkittiin yhteensä 21 tutkimuspisteestä haitta-ainepitoisuuksia painottaen erityisesti historiaselvityksen perusteella saatuja alueella olevien teoreettisten päästölähteiden alueita.

Tehtyjen tutkimusten perusteella tutkimusalue havaittiin puhtaaksi.

Uudenmaan ympäristökeskuksen kanta

Kaavoitus on pyytänyt syyskuussa 2009 Uudenmaan ympäristökeskusta arvioimaan tehtyjen tutkimusten ja alueella tehtyjen kunnostustoimenpiteiden perusteella saa-merkintöjen tarpeellisuutta. Uudenmaan ympäristökeskuksen kanta asiaan on seuraava:

"Uudenmaan ympäristökeskuksesta katsotaan, että entisen Amerin tupakka-tehtaan toiminta-alueella tehtyjen tutkimusten ja alueella tehtyjen kunnostustoimenpiteiden perusteella saa-merkinnät voidaan poistaa lopullisesta asemakaavakartasta. Kiinteistöillä tehdyistä tutkimuksista ja kunnostustoimenpiteistä saatu tieto tallennetaan valtakunnalliseen Maaperän tilan tietojärjestelmään.

Tuusulan kunnan omistamalla oja-alueelta voidaan poistaa saa-merkintä. Oja-alueella todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet aiheuttavat kuitenkin sen, että oja-alueen kiinteistölle tullaan merkitään maankäyttörajoite Maaperän tilan tietojärjestelmään. Tämä tarkoittaa sitä, että maa-ainesten poistaminen kiinteistöltä vaatii yhteydenoton ympäristöviranomaisiin ja maa-ainesten poistaminen mahdollisesti tarvitsee pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehtävän ilmoituksen."

Johtopäätökset

Alueella tehtyjen maaperän puhdistusoperaatioiden ja lisäselvitysten sekä toimivaltaisen viranomaisen Uudenmaan ympäristökeskuksen kannan perusteella asemakaavaan ei ole jätetty saa-merkintöjä. Kunnan omistamalla maalla sijaitsevan ojan alueella on ojan pohjasedimentistä muutamasta näytestä löytynyt ylemmät ohjeavot ylittävät määrät metalleja (sinkki ja kupari). Nähtävillä olon jälkeen asemakaavan korttelialueiden rajausta on muutettu ko. alueella siten, että alue, jossa pitoisuuksia on löytynyt, jää kokonaisuudessaan AO-korttelialueen ulkopuolelle katu- ja virkistysalueelle.

Aluetta koskee selvitysten ja maaperän puhdistustoimenpiteiden jälkeenkin, kuten kaikkia muitakin alueita, Ympäristönsuojelulain 86/2000 maaperän pilaantumista ja puhdistamista koskevat pykälät (esim. 7§, 8§, 14§, 28§, 75§-80§, 104§).

Maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustoimenpiteitä koskevat raportit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4.5 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön

Uudisrakentamisen myötä ympäristö tiivistyy ja muuttuu hoidetummaksi. Alueen jalan- kulkuympäristö paranee kevyen liikenteen verkoston täydentymisen kautta. Rakentamisaikana työmaat aiheuttavat häiriötä lähinaapureille. Alueen liikennemäärät lisääntyvät. Alueen arvioitu asukasmäärän lisäys on noin 600 henkilöä, mikä lisäänee myös palvelutarjontaa lähialueella.

4.4.6 Vaikutukset Sulan työpaikka-alueeseen

Sulan alue on Tuusulan mittakaavassa merkittävä työpaikka-alue. Nk. Sulan työpaikka-alueen toimitilarakentamista voidaan katsoa ulottuvan myös kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen Korvenrannantien itäpuolelle.

Bostonin alueen kaavamuutostyön yhtenä lähtötietoaineistona on käytetty Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden asemakaavoituksen tavoiteohjelmaa (ks. kohta 2.2.1). Tavoiteohjelmassa on esitetty, että Korvenrannantien itäpuolinen osuus kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi nykyisessä käytössään työpaikka-alueena. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Bostonin alueen itäosan muuttuminen asuinkäyttöön ei estä KTY-alueen toteutumista voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Kaavatyön yhteydessä laaditun liikenneselvityksen mukaan kaavan tuottama autoliikenne ei aiheuta kapasiteettiongelmia katuverkolle. Korvenrannantien ja Tuusulan itäväylän liittymän toimivuus edellyttäne jatkossa toimenpiteitä. Kyseisessä liittymässä liikennevirtojen viivytykset tulevat kasvamaan nykyiseen verrattuna erityisesti ruuhka-aikoina, millä voi olla heijastusvaikutuksia myös Sulan työpaikka-alueen liikenteen sujuvuuteen.

V.2007 käynnistyneen Sulan osayleiskaavatyön yhteydessä voidaan alueen maankäyttöä tutkia laajemmassa kontekstissa, jolloin voidaan tarvittaessa myös arvioida Korvenrannantien itäpuolisen alueen asemakaavan ajanmukaisuutta.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Tuusulanväylän varrella, Amerintien ja Korvenrannantien risteyksessä. Tuusulanväylä on kantatie 45 (Helsinki - Tuusula - Hyvinkää) ja on ajantasakaavassa yleisen tien aluetta. Korvenrannantie ja Amerintie ovat alueen sisäisiä kokoojakatuja, jotka on ajantasa-asemakaavassa merkitty katualueiksi.

Alueelta tehtävän liikenneselvityksen mukaan liikenne Korvenrannantiellä ja Amerintielä tulee kasvamaan huomattavasti. Samoin Tuusulanväylän liikennemäärät nousevat jatkuvasti. Tiehallinto on vuonna 2000 teettänyt Keski-Uudenmaan pääliikenneväylät kattavan meluselvityksen, josta on ote kaavaselostuksen liitteenä (liite 9). Kaavamuutoksen osalta tilannetta on tarkasteltu selvityksen vuodelle 2020 laaditun ennusteen pohjalta. Ennustetilanteessa vuonna 2020 säilytettävään entiseen Amerin tehdasrakennukseen kohdistuu 55...65 desibelin tieliikenteestä aiheutuva meluvaikutus. Sen sijaan tehdasrakennuksen taakse sijoittuvalle varastoalueelle, joka on kaavaehdotuksessa osoitettu kerros- ja pientaloalueeksi, ei kohdistu yli 55 desibelin meluarvoja. Vaikka meluselvityksen laatimisesta on kulunut noin seitsemän vuotta, voidaan sen pohjana olevien liikennemäärien katsoa olevan realistisia verrattaessa Bostonin alueen kaavatyön yhteydessä laadittuun liikenneselvitykseen. Korvenrannantien ja Amerintien osalta ei ole teetetty meluselvitystä, kaavaehdotuksessa olevat meluntorjuntamääräykset on annettu aikaisempien, vastaavien kohteiden meluntorjunnan selvitysten ja nyt laaditun liikenneselvityksen perusteella.

Kortteli 5509 (entisen Amerin tehdaskiinteistön kortteli) on kaavaehdotuksessa KTY-15-korttelialuetta (liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialue). Liike- ja toimistorakennuksissa melutason sisätiloissa tulisi ohjearvojen mukaan alittaa 45 dB (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992). Suojeltavaan rakennukseen kohdistuu 55...65 desibelin liikennemelutaso. Jotta päästäisiin sallittuun melutasoon sisätiloissa, tulisi seinärakenteen eristää liikennemelua 20 dB. Kyseiseen eristävytyteen voidaan katsoa päästävän normaalilla lämpöeristetyllä ulkoseinärakenteella ilman erityisiä melua tehokkaammin torjuvia rakenteita. Näin ollen kaavaehdotuksessa suojellulle rakennukselle ei ole annettu seinärakenteen ääneneristävyysvaatimusta. Tämä tukee myös rakennuksen rakennustaiteellisten arvojen säilymistä.

Yksi peruste alueen itäosan muuttamisesta asuinkäyttöön on, että ent. Amer-tupakan tuotantorakennukset muodostavat luonnollisen melusuojan Tuusulanväylän suuntaan. Korvenrannantien ja Amerintien varren uudisrakentamiselle on annettu 30 desibelin seinärakenteen eristävyysmääräys. Kyseinen eristävyys kattaa liikennemelun nousun rakennuksen julkisivun kohdalla aina 65 dB:n saakka, minkä ylittyminen on liikenneselvityksen liikennemäärien ja alueella vallitsevan matalahkon nopeusrajoituksen perusteella epätoiminnakäytöstä. Lisäksi tulee rakentaa niille merkinnän osoittamille tontin sivuille, joille ei tule rakennuksia, 10 dB:n rakenteellinen umpiainesta suojaamaan piha-alueita liikennemelulta.

4.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset

Vanhalle tehdasrakennukselle on annettu suojelumerkintä:

sr-19 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja taajamaku-
van kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorit-
taa sellaisia lisärakennus- tai muutostöitä, jotka turmelevat sen rakennustaiteellis-
ta arvoa tai tyyliä. Määräys koskee myös rakennuksen toimisto-osan ala-aulaa ja
porrashuonetta. Rakennus lasketaan kuuluvaksi tontin kokonaiskerrosalaan. En-
nen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista maakuntamu-
seolle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Pohjavesialue -merkintä:

pv-27 Tärkeä pohjavesialue. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät
toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei
merkittävästi vähene. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vai-
kuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Jätevesien johtaminen ojaan tai
imeyttäminen maahan on kielletty. Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavi-
en mahdollista pesua varten on rakennettava erityisesti kyseisen käytön tarpeisiin
varustettu tila, josta jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin tai muuhun asianmu-
kaiseen käsittelyyn. Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen
sisätiloihin ja varustaa vesitiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee olla suu-
rempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai
varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä liikaavia aineita. Öl-
jysäiliön täyttöpaikka on päällystettävä vettäläpäisemättömällä materiaalilla, va-
rustettava riittävällä ylivuodon estolaitteella sekä varustettava sellaisella öljynke-
räyslaitteella, josta mahdollisessa onnettomuustilanteessa voidaan öljy kerätä
turvallisesti talteen. Mootoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian
sijoituspaikka tontilla tulee päällystää vettäläpäisemättömällä pintamateriaalilla tai
pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa
sadevesiviemäriin alueen ulkopuolelle.

Suositus: Talokohtaista öljylämmitystä ei korttelialueella suositella pohjaveden pi-
laantumisriskin takia.

Ennen rakennus-, toimenpide- tai ympäristölupaa tai muuta luvanvaraista toimen-
pidettä koskevan päätöksen antamista on selvítettävä alueella sijainneiden ve-
denottamoiden suoja-aluepäätösten vaikutus alueen käyttöön.

Meluntorjuntamääräys:

30 dBA ma 10 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien
sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan
on oltava vähintään 30 dBA. Niille merkinnän osoittamille tontin sivuille, joille ei si-
joiteta rakennuksia, tulee rakentaa rakenteellinen umpiainesta suojaamaan piha-
alueita liikennemelulta. Meluaidan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on
oltava vähintään 10 dBA ja korkeuden 2,5 metriä maanpinnasta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

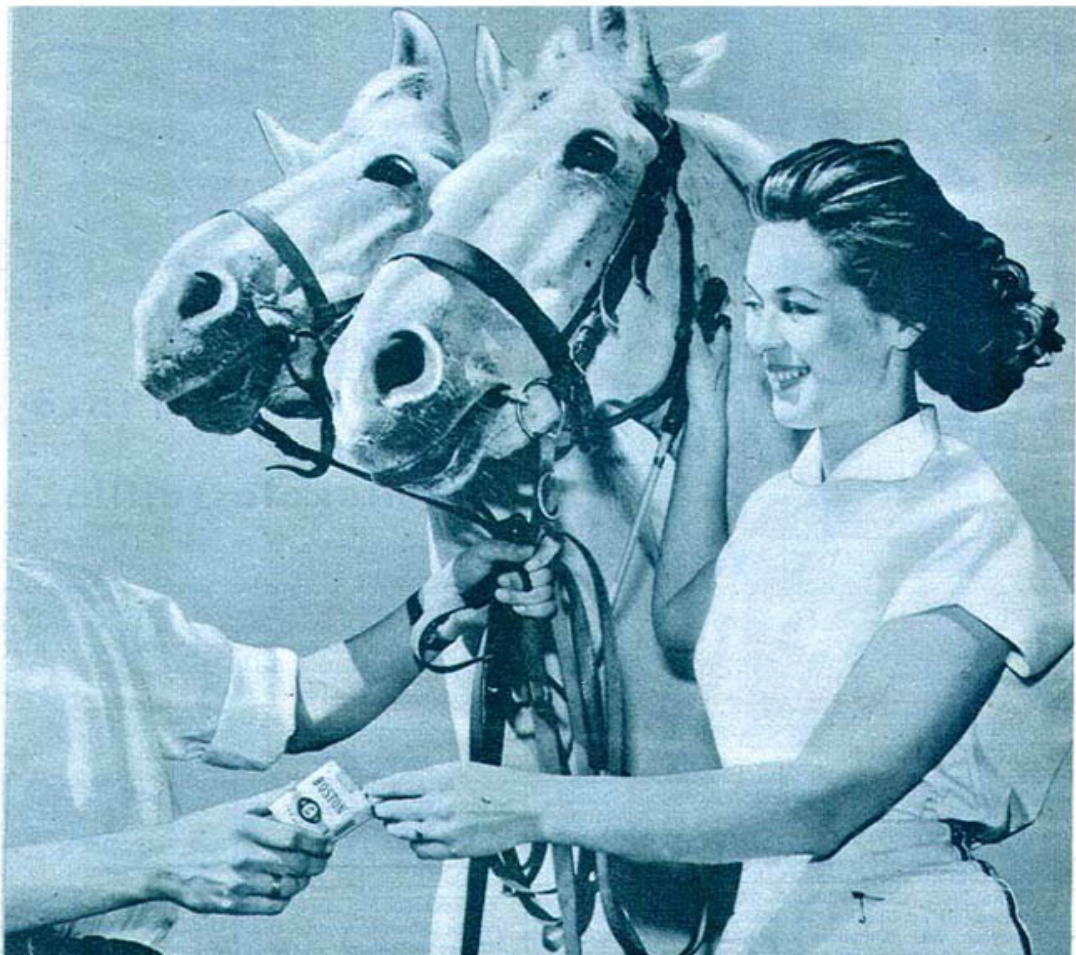
Asemakaavaan liittyy havainnepiirros. Alueesta tullaan laatimaan myös lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alue toteutunee muutaman vuoden sisällä kaavan vahvistumisen jälkeen. Alueen suunnittelu on tarkoitus toteuttaa yhteistyössä maanomistajan, rakennusliikkeiden ja suunnittelijakonsulttien kanssa.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.



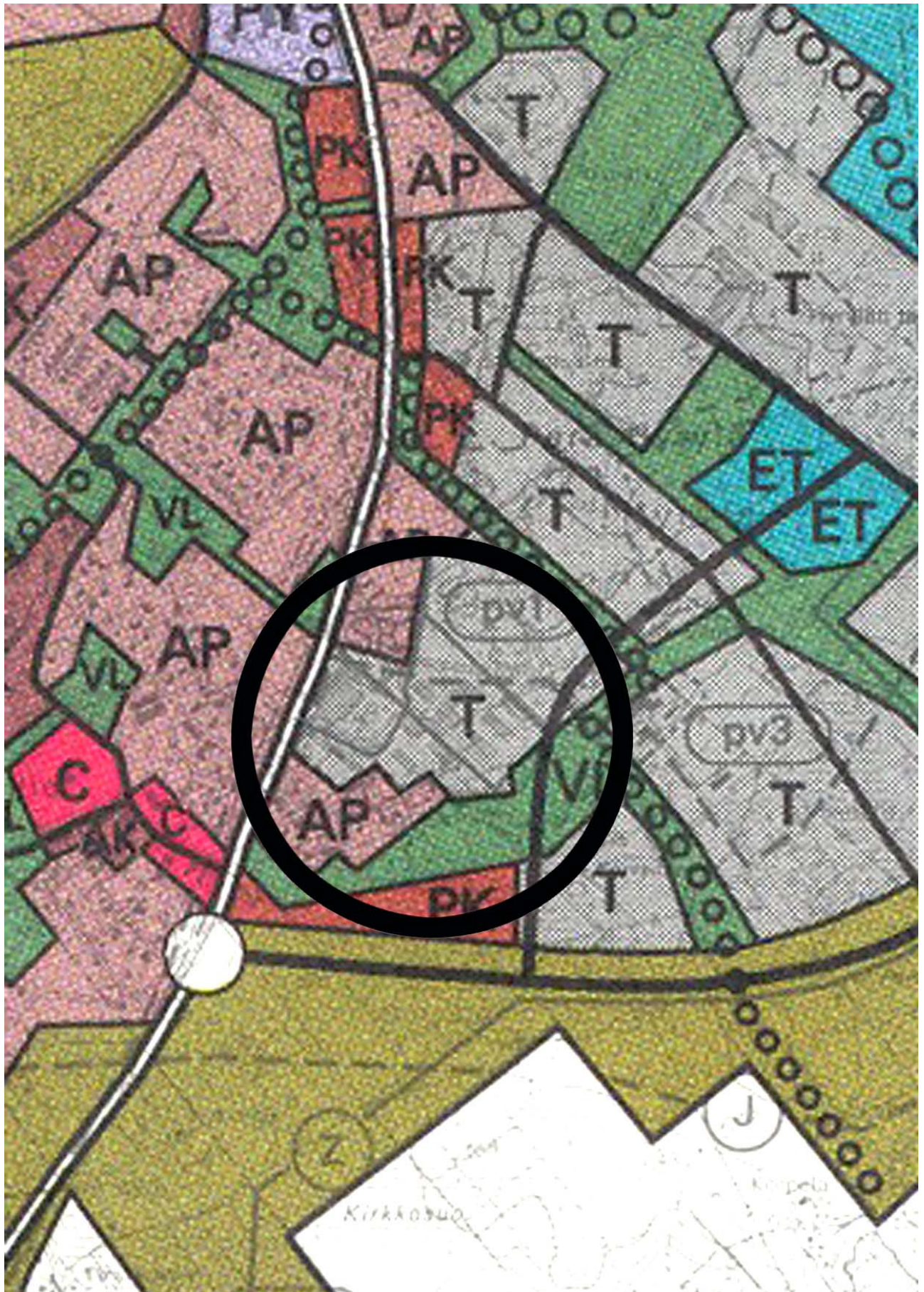
Yes Sir, siirry Sinäkin

6 SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- 1. Yleiskaava**
- 2. Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava (HYLA)**
- 3. Ajantasa-asemakaava**
- 4. Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden asemakaavoitus, tavoiteohjelma**
- 5. Kunnallistekniikan johtokartta**
- 6. Maanomistus kaava-alueella**
- 7. Maaperän haitta-ainetutkimuksia sekä kunnostusraportteja, osia**
- 8. Bostonin alueen liikenneselvitys**
- 9. Keski-Uudenmaan meluselvitys, ote**
- 10. Kaava-alueeseen liittyvät vedenottamot sekä niiden suoja-alueet**
- 11. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta, otteita raportista**
- 12. Keski-Uudenmaan maakuntamuseon ennakkolausunto**
- 13. Asemakaavakartta ja -määräykset**
- 14. Havainnepiirros**
- 15. Perspektiivikuvia**
- 16. Asemakaavan seurantalomake**
- 17. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet**
- 18. Asemakaavan muutosehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet**
- 19. Vedenottamoiden lakkautushakemus ja Länsi-Suomen ympäristölupaviraston vastine**
- 20. Maankäytösopimus**

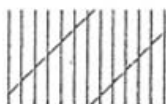
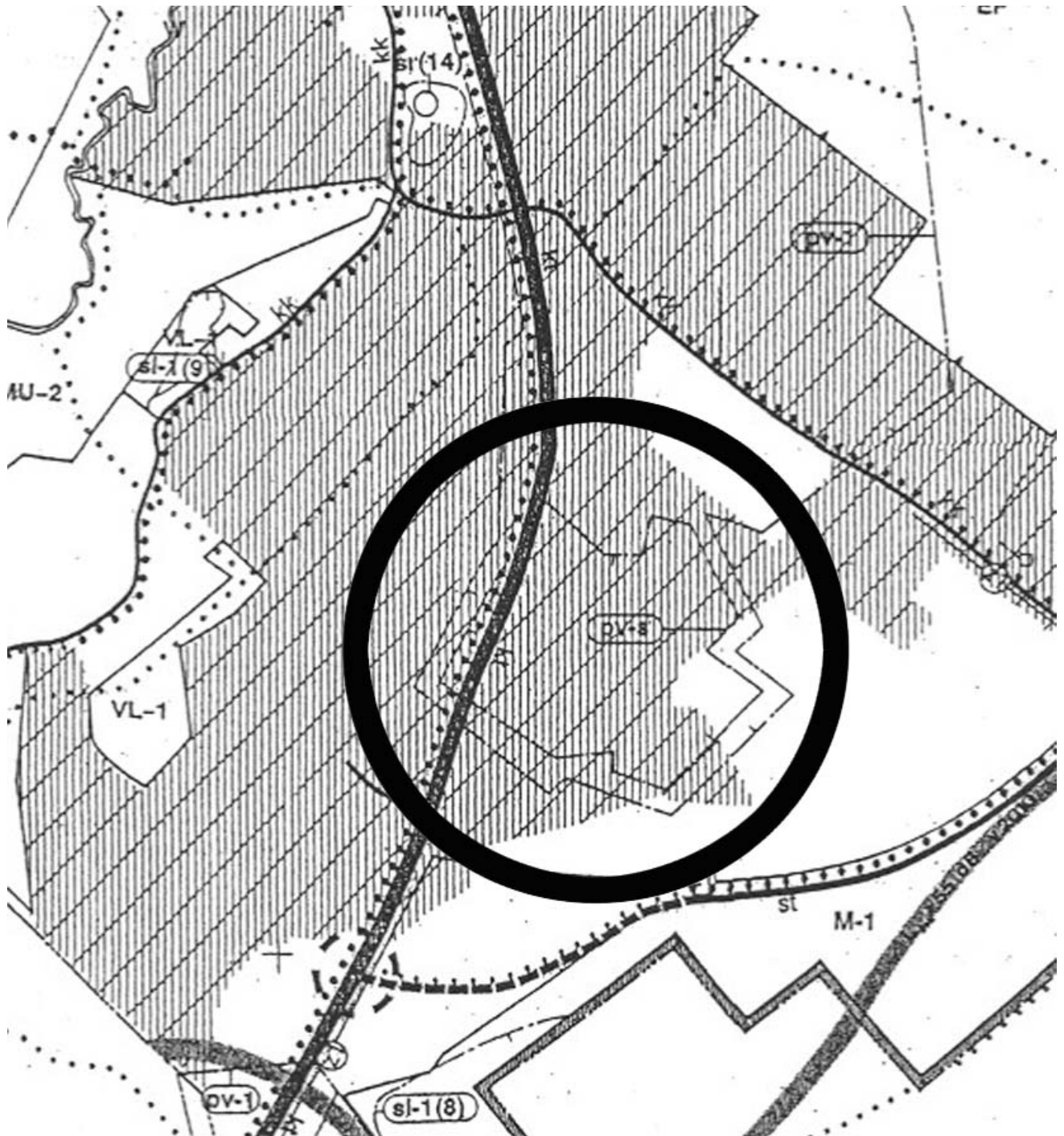
OTE YLEISKAAVASTA

LIITE 1

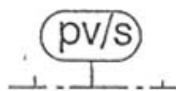


HYLA -osayleiskaava

LIITE 2



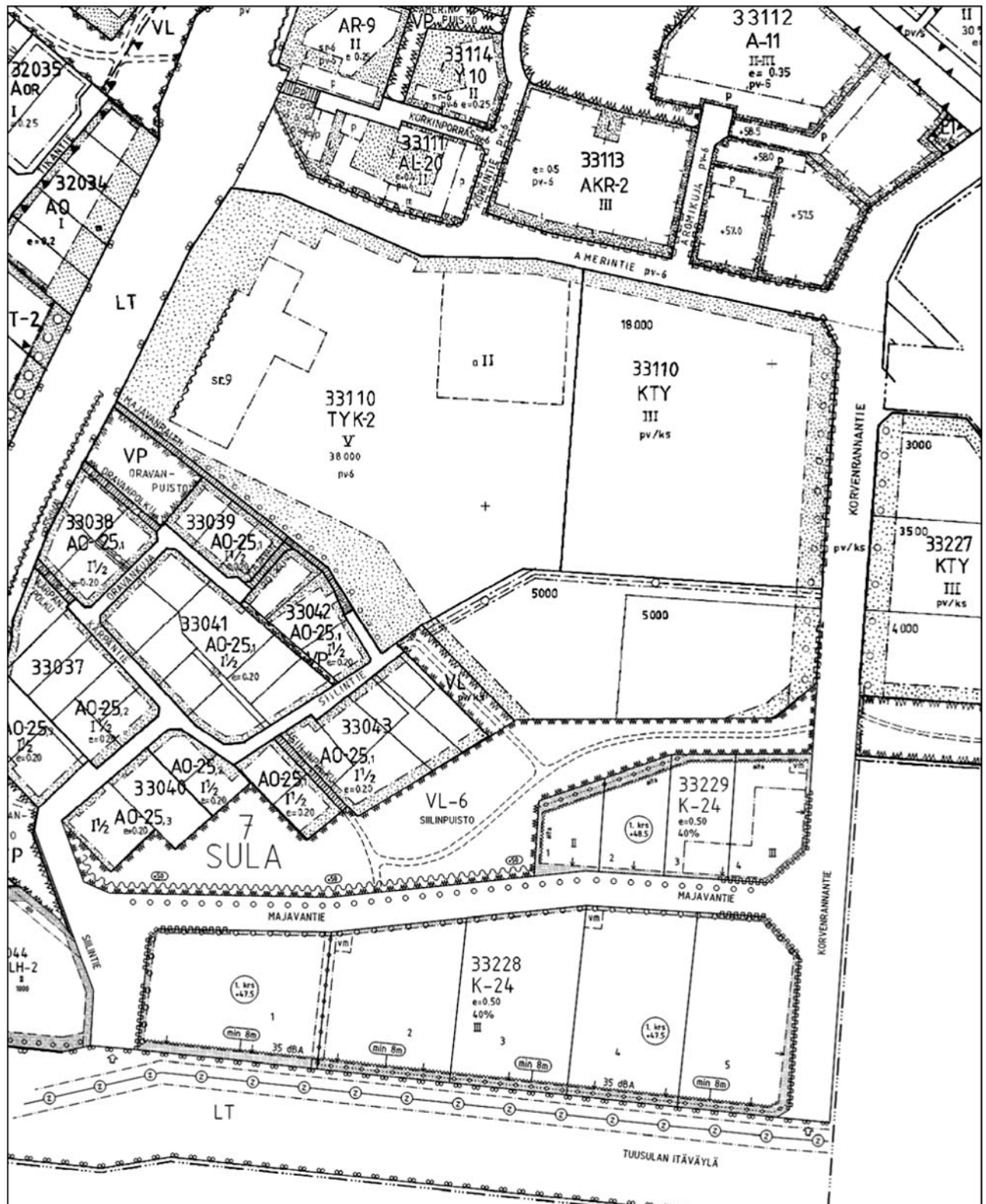
Kaavakarttaan on merkitty esitystavan selkeyttämiseksi asemakaavoitetut alueet rasterimerkinnällä, joka ei ole käyttötarkoitusmerkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä.



Alueen osa, joka on pohjavedenottamon suoja-alueita.
Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO n:o 17/1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979 (Amer-yhtymän vedenottamo) ja L-SVEO n:o 29/1975, 3.4.1975 (Rusutjärven vedenottamo) ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 9.8.1983 suojavaohtyhykkeistä.

AJANTASA-ASEMAKAAVA 1:4000

LIITE 3



Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden asemakaavoitus, tavoiteohjelma

LIITE 4



RAKENNETTAVAT ALUEET

- K) Liike- ja toimistorakentamista, arvio e=0,4-0,6
-Rajoitetusti vähittäiskauppaa
-Tilaa vievää erikoistavaran kauppaa, mm. viherala
-Toimistotiloja
- K/KTY) Sekoittunutta toimitilarakentamista, arvio e=0,4-0,5
-Toimistotiloja
-Ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa, varastointia ja palveluita, materiaali- ja virroillaan pientä tukkukauppaa
-Tilaa vievää erikoistavaran kauppaa
- TY(TV) Varastointia ja kevyttä tuotantoa, arvio e=0,4-0,5
-Varastointia ja ympäristöhäiriöitä- ja riskejä aiheuttamatonta tuotantoa
-Tukkukauppaa
- T(TV) Teollisuutta, palveluita ja varastointia, arvio e=0,4-0,5
-Merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia
-Korjaamoita ja varikoita
- A) Asumista, arvio e=0,25-0,35
-Rakennustyypeiltään monipuolista asuntorakentamista

VIHERALUEET JA -REITIT

- 1) Viheryhdytys etelään
-Turvataan virkistysreitistön kehitysmahdollisuudet
- 2) Viheryhdytys Tuusulan urheilukeskuksen suuntaan
-Kehitetään urheilualueiden liittymistä Riihikallion suuntaan
- 3) Uusien asukkaiden lähivirkitys
- 4) Työpaikka-alueen rajaus
-Parannetaan alueen rajautumista ympäristöönsä, istutetuilla ja hoidetuilla vyöhykkeillä
-Turvataan ympäröivien alueiden kehittämisedellytykset

UUDET KADUT JA KEHITETTÄVÄT TIET JA LIITTYMÄT

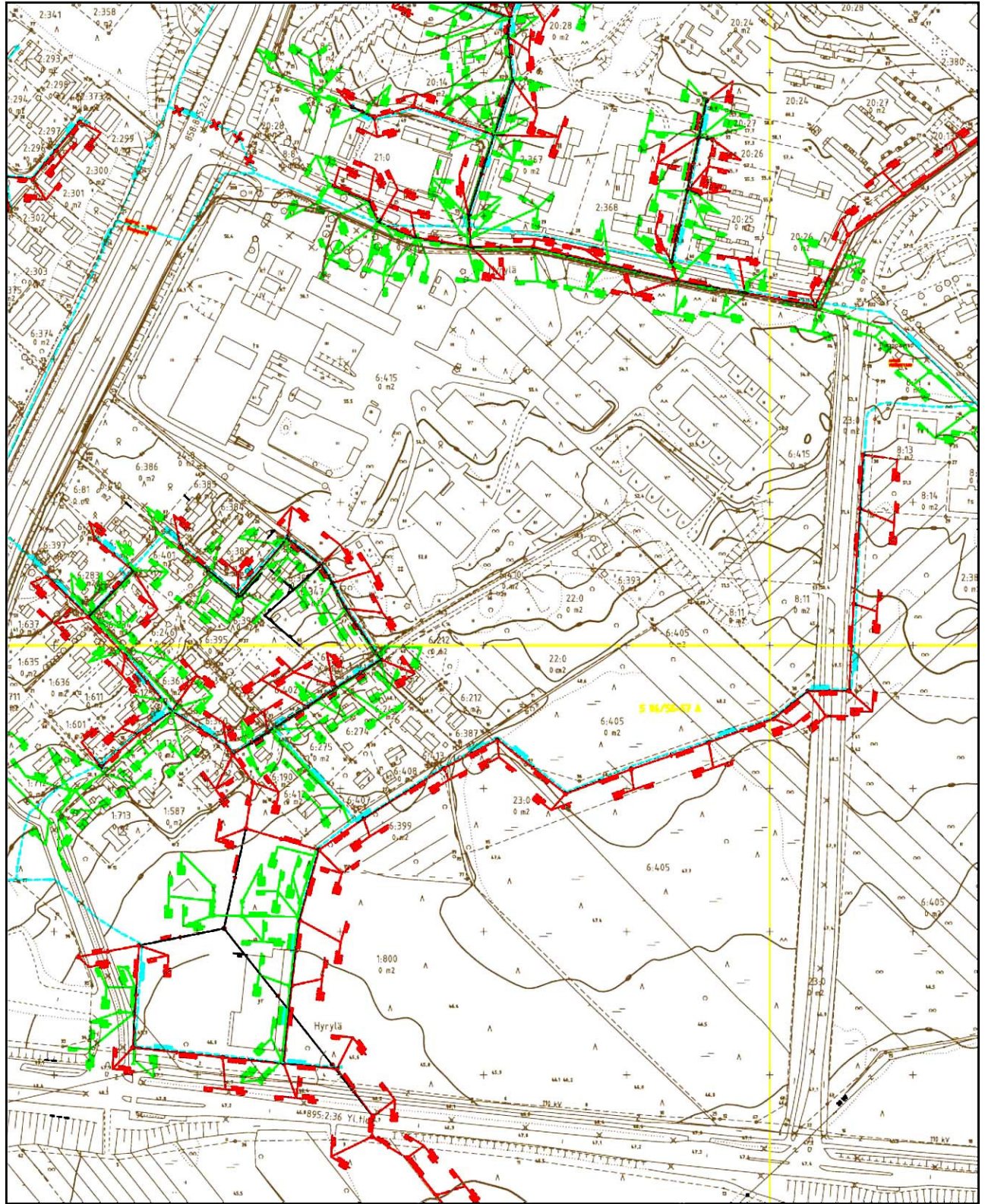
- 5) Tuusulanväylän ja Tuusulan itävälän liittymän parantaminen
-Sujuvuus, suuntaus Tuusulan itäväylälle ja sen kehittäminen ohikulkutienä
- 6) Falbackantien ja Tuusulan itävälän liittymän parantaminen
-Sujuvuus ja turvallisuus
-Teollisuustien rasiuksen vähentäminen
- 7) Falbackantien ja katujen risteys
-Liikenneturvallisuuden parantaminen
- 8) Uusi rinnakkainen kokaajakatu
- 9) Uudet tonttikadut

OLEVIEN ALUEIDEN KEHITTÄMINEN

- Taajamakuva ja työpaikkaomavaraisuutta parantavien hankkeiden tukeminen
 - Liikenneturvallisuuden parantaminen
 - Vesi- ja viemärihuollon palvelukyvyn varmistaminen
 - Uudistaminen ja maankäytön tehostaminen
 - Sade- ja sulamisvesien hallinta ja pohjaveden suojelutavoitteiden edistäminen
- S) Sulan työpaikka-alue
-Kehitetään monipuolisena toimitilarakentamisen alueena
- H) Hyrylän työpaikka-alue
-Kehitetään erilaisina teollisuus- ja varastoalueina

KUNNALLISTEKNIIKAN JOHTOKARTTA 1:4000

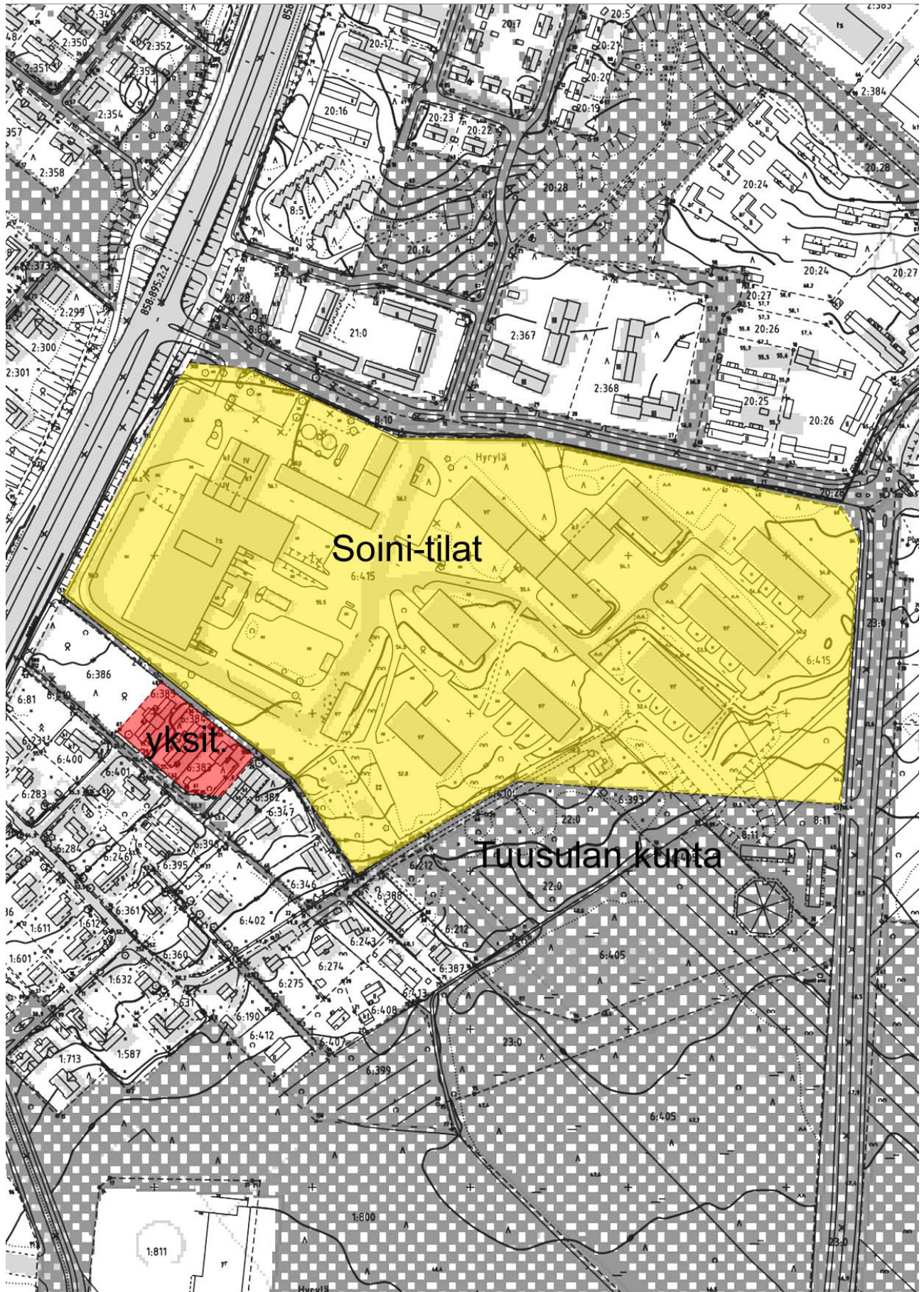
LIITE 5



MAANOMISTUS KAAVAMUUTOSALUEELLA

LIITE 6

Harmaa rasteroitu alue osoittaa kunnan maanomistuksen syyskuussa 2006.



Kaava-alueella tehtyjä maaperän haitta-ainetutkimuksia ja -kunnostusraportteja

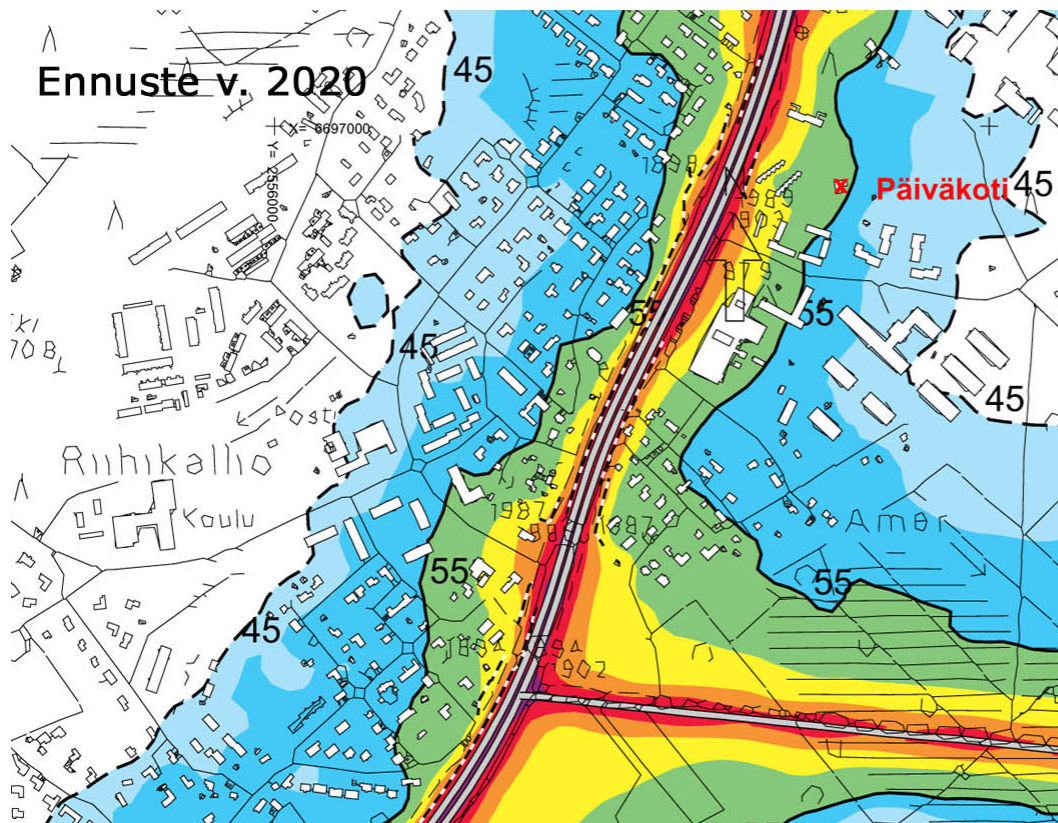
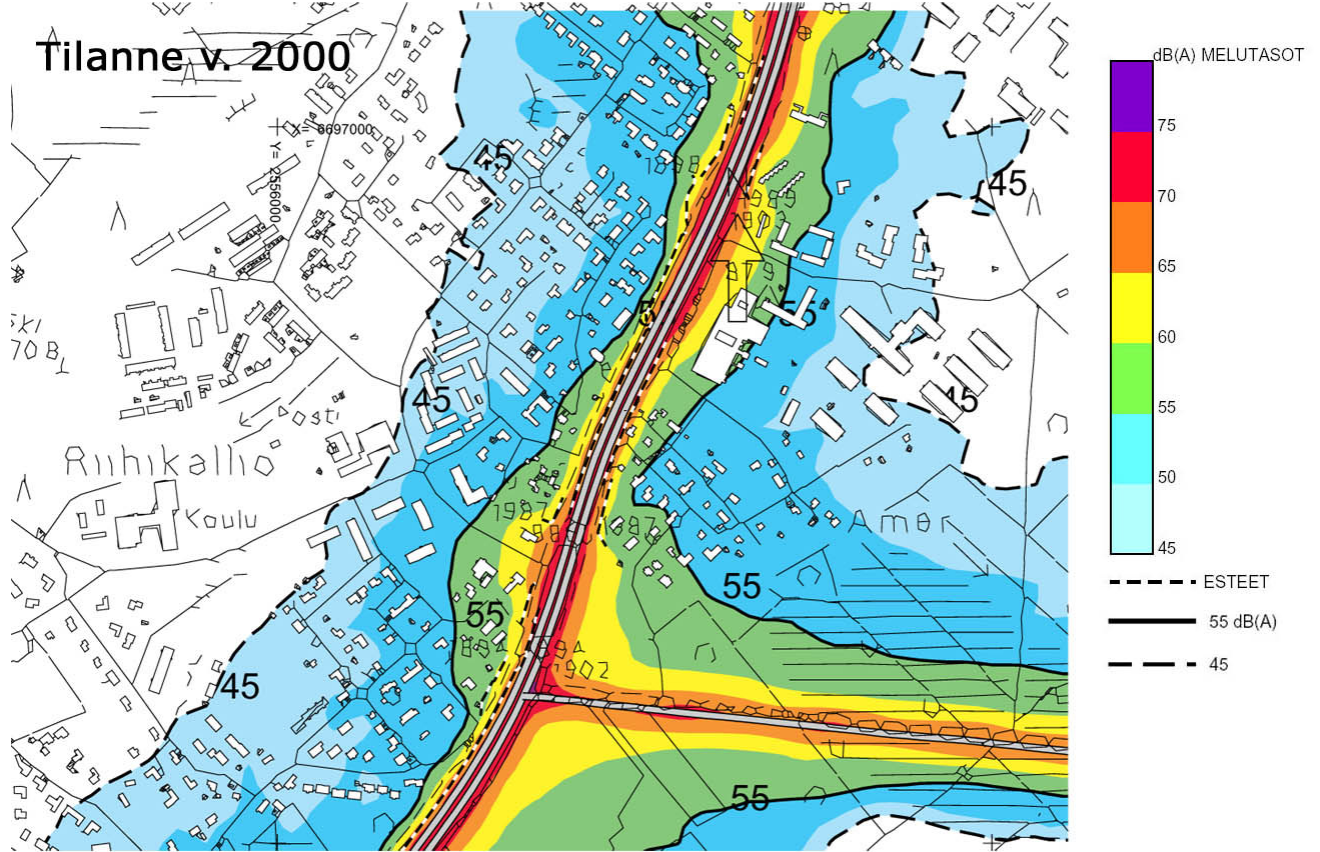
LIITE 7

1. tekijä: Suomen IP-Tekniikka Oy
tilaaja: Amer-Tupakka Oy
nimi: Amerintie 1, Hyrylä
Säiliöbunkkerin alueen pilaantuneen maaperän kunnostus
pvm: 27.11.2002
2. tekijä: Suomen IP-Tekniikka Oy
tilaaja: Amer-Yhtymä Oyj
nimi: Tupakkatehdas, Amerintie 1, Hyrylä
Maaperän haitta-ainetutkimus
pvm: 22.10.2004
3. tekijä: Suomen IP-Tekniikka Oy
tilaaja: Soini-Yhtiöt
nimi: Amerin alue, Maaperän täydentävät haitta-ainetutkimukset
pvm: 1.6.2006
4. tekijä: Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy
tilaaja: Soinitilat Oy
nimi: Amerintie 1, Tuusula, tutkimusraportti
pvm: 14.2.2007
5. tekijä: Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy
tilaaja: Tuusulan kunta
nimi: Korvenrannantie 8, useita tutkimuksia
raportti 20665
pvm: 25.7.2006 - 1.2.2007
6. tekijä: Ramboll Finland Oy
tilaaja: Tuusulan kunta
nimi: Oja- ja täyttöalueen tutkimukset -tutkimusraportti
pvm: 23.6.2009
7. tekijä: Ramboll Finland Oy
tilaaja: Soinitilat Oy
nimi: Amerin tehdasalue -tutkimusraportti
pvm: 26.3.2009

KESKI-UUDENMAAN MELUSELVITYS, OTE KAAVA-ALUEEN KOHDALTA
Tiehallinto, 2000

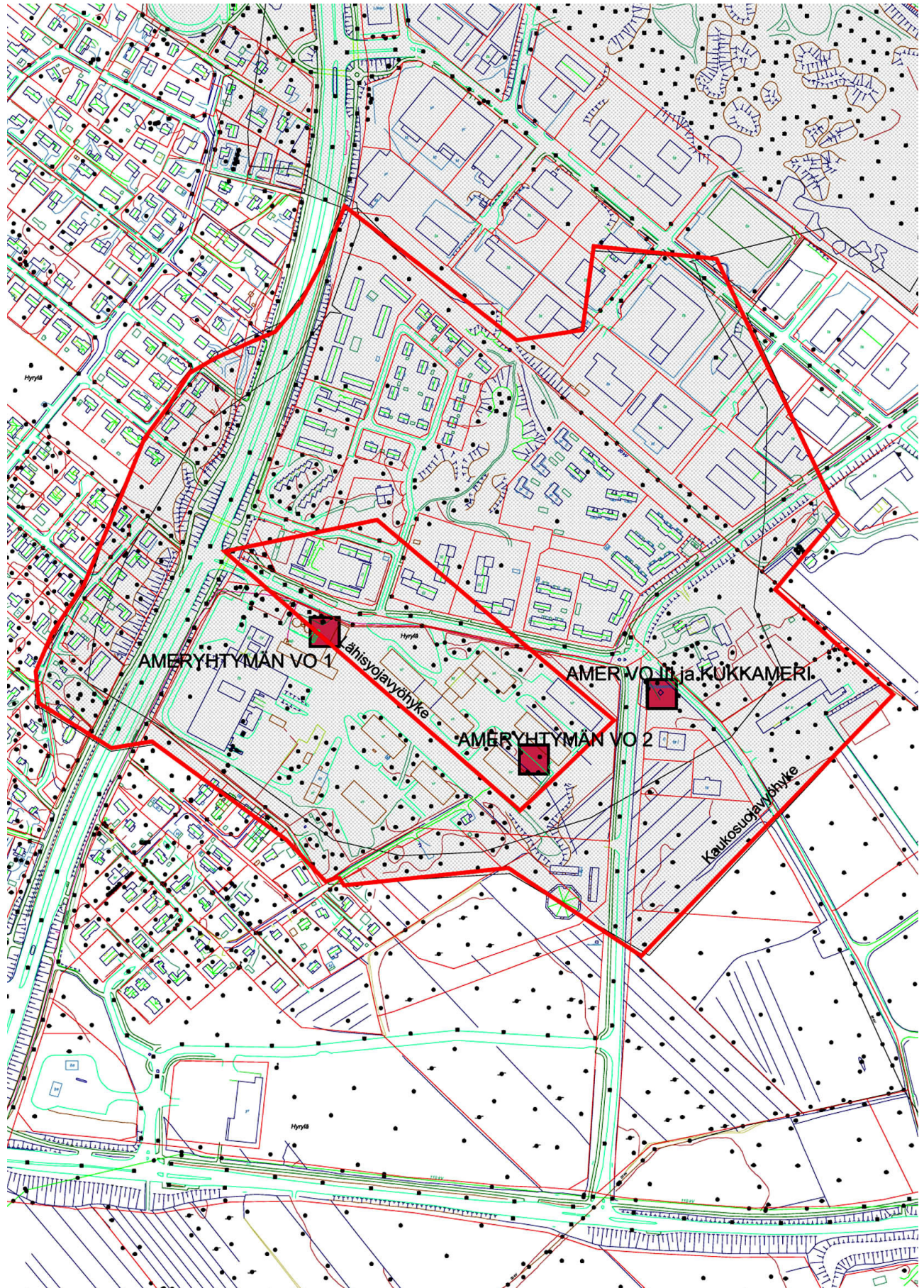
LIITE 9

Tilanne v. 2000 ja ennustetilanne v. 2020 (päivällä klo 7-22, melusteiden kanssa)



Kaava-alueeseen liittyvät vedenottamot sekä niiden suoja-alueet

LIITE 10



TUUSULAN KULTTUURIMAISEMA JA RAKENNUSKANTA Inventointiraportin luonnos, 2005, ote

LIITE 11

kuluessa. Karttunen lienee sekä pitänyt kauppaa että asunut talossaan. Se ostettiin 1909 venäläiselle hyväntekeväisyysjärjestölle. Rauhanlinnassa on 1900-luvulla ollut mm. venäläinen lastentarha ja vanhusten kesäkotit. Tuusulan kunta osti sen vuonna 1973.



Amer-Yhtymän asuinrakennuksia

Näyttää kuin Pripjuutti olisi rakennettu kahdessa vaiheessa. Pohjoisimmat kuusi huonetta on ryhmitetty yhtenäisen sydänseinän varaan, kun sen sijaan eteläpään kaksi huonetta poikkeavat niistä leveydeltään. Myös ikkunat ovat erilaisia, eteläpäässä ne ovat neliruutuiset, vanhassa osassa kuusiruutuiset. Eteläpää on mahdollisesti nuorempi. Tällöin myös tienpuoleinen koristeellinen, seitsenkulmainen kuisti olisi hieman myöhäisempi. Se muistuttaa Tuusulan pappilan samanlaista kuistia, joka on 1800-luvun lopulta. Pihan puolella on kaksi avokuistia. Hirsirakennus on yksikerroksinen ja satulakattoinen. Vaakaponttivuoraus on tyylillisesti vielä empireä, mutta ikkunoiden rikasmuotoiset kehyslaudat viittaavat jo vuosisadan jälkipuoliskon vaihteleviin tyyliin. Hirsinen piharakennus on hävinnyt vuoden 1986 jälkeen. Rakennus on jossain määrin uhanalainen, mm. ikkunoita on rikottu vastikkään.

Pripjuutti on rakennushistoriallisesti poikkeuksellisen arvokas kohde. Sillä on suurta arvoa Hyrylän taajaman maisemassa ja historiassa. I LUOKAN KOHD



Amer-Yhtymän tehdasrakennus

29. Amer-yhtymä

Amer-yhtymän Hyrylän tehtaat sijaitsevat Helsingistä tulevan maantien varressa, Hyrylän eteläosassa. Ne ovat Jokelan tulitikkutehtaan ohella esimerkki sotien jälkeisestä korkeatasoisesta teollisuusrakentamisesta ja siihen liittyvästä asuinrakentamisesta. Alueen rakennukset on suunnitellut arkkitehti Esko K. Mäkelä.

Vuonna 1954 valmistuivat tehtaan pohjoispuolella olevat kaksikerroksiset, pulpettikattoiset rivitalot, jotka limittäin sijoitettuina muodostavat asemakaavallisesti sahalaitakuvion. Sahanteräkattoinen tupakkatehdas valmistui seuraavana vuonna. Rakennus koostuu kahdesta pääosasta, joista toinen on konttori-, toinen varsinainen tuotanto-osasto. Korkeamman konttoriosaston julkisivua on jäsennellyt valokuilulla, mainittu sahanteräkatto on tehdasosan tunnusmerkki. Nykyisin päiväkotina toimiva, alueen pohjoisreunalla sijaitseva tehtaan johtajan asuinrakennus valmistui sekä vuonna 1955. Pulpettikattoinen, rapattu tiilitalo jatkaa ilmeeltään rivitalojen linjaa. Asuinrakennukset ovat säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä. Tehdasalue on säilynyt yhtenäisenä, vaikka se on jäänyt pohjoisesta leviävän rivitaloalueen puristuksiin.



Maamiesseuran talo Hyrylän keskustassa

TUUSULAN KULTTUURIMAISEMA JA RAKENNUSKANTA Inventointiraportin luonnos, 2005, ote

LIITE 11

Tehdasalue on myöhemmin laajentunut itään, mutta nämä 1950-luvun rakennukset muodostavat yhä yrityksen julkisivun tielle päin. Hyvin säilynyt tehdasalue on merkittävä osa Tuusulan 1950-luvun teollisuushistoriaa.

Amer-yhtymän rakennukset ovat arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Ne edustavat Tuusulanmyöhempää teollisuuden rakennuskantaa, ja maisemallisesti ne ovat oleellinen osa Hyrylän taajamaympäristöä.

I LUOKAN KOHDE

30. Korvenranta

Korvenrannan tila on erotettu vuonna 1932 Ali-Jussilasta. Se sijaitsee joitakin satoja metrejä Tuusulantien itäpuolella, teollisuusalueen ja vähitellen tihenevän rivitaloasutuksen puristuksessa.

Vuosina 1932-33 rakennettu asuinrakennus on poikkeuksellisen kaunis ja korkeatasoinen maatilarakennus. Sen on suunnitellut tamperelainen arkkitehti Ritva Liimatainen isännän "tupakka-askin" kanteen luonnostelemien toiveiden perusteella. Myös kymmenen vuotta nuorempi sementtitiilinen navetta on Liimataisen piirtämä.

Asuinrakennus on puolitoistakerroksinen hirsitalo. Jyrkähköllä satulakattolla on frontoni ja sen edessä avokuisti ja parveke. Pystyvuoratun rakennuksen ikkunat ovat varsin pieniruutuisia ja korkeita. Talo on alunperinkin ollut väriiltään kellertävä, yksityiskohdat valkoisia. Talon toiseen päähän on myöhemmin rakennettu pieni vilpola. Alakerta sisältää hallin ympärille ryhmitetyt neljä huonetta. Yläkerta ei aluksi rakennettu valmiiksi. III LUOKAN KOHDE

31. Maamiesseuran talo

Mahdollisesti 1800-luvun jälkipuoliskolta oleva rakennus on Siipoon kylän Kylä-Heikkilän talon entinen päärakennus, joka 1920-luvun ns. uusjaossa purettiin ja siirrettiin nykyiselle paikalleen. Siinä toimi aluksi leipurimestari Fieandtin leipomokahvila. Rakennus siirtyi sittemmin Tuusulan suojeluskunnalle, joka vuorostaan lahjoitti sen sotien jälkeen Tuusulan maamiesseuralle.

Rakennuksessa oli tuolloin sekä asuin- että tuotantotiloja. Hyrylän Silkkikutomo toimi siinä 1960-luvulle asti. Nykyisin rakennus on liiketiloina. Suojeluskunta ja myöhemmin maamiesseura eivät ole itse juurikaan toimineet tiloissa, vaan käyttäneet niistä saamansa tulot toimintansa ylläpitämiseen.

Hirsinen, vaakavuorattu, satulakattoinen rakennus sijaitsee edustavalla paikalla Hyrylän keskustassa, varuskunnan eteläpuolella aivan maantien vieressä. Maamiesseuran talo on edustava jäänte Hyrylän liikekeskuksen varhaisvaiheista ja kertoo samalla kunnan yhdistystoiminnan historiasta.

Entisen maamiesseuran talon vieressä on toinen Hyrylän keskustan varhaisvaiheisiin liittyvä puolitoistakerroksinen, mansardikattoinen talo. Ympäristöön 1960-luvun jälkeen nousseet uudet rakennukset ovat täysin muuttaneet rakennusten alkuperäisen ympäristön. Tie on ennen kulkenut rakennusten editse. Nytemmin ne ovat jääneet levennetyn Tuusulankäytävän ja Hyrylän uuden katuverkon väliin hieman epäselvään ja levottomaan paikkaan.

II LUOKAN KOHDE

32. Rapsikanmäki (Koulumäki)

Vanha koulu sijaitsee Hyrylän keskustassa mäennyppylällä näkyvällä paikalla. Rakennus on alkuaan ollut mm. alipseeri Siloffin ja Niilo Männikön asuma mökki, joka on 1920-luvulla laajennettu kouluksi. Koulun rakentaminen liittyy Hyrylän taajaman kasvuun. Hyrylässä oli jo 1900-luvun alusta alkaen ollut venäläinen kansakoulu.

Rakennusta on edelleen jatkettu vuonna 1945. Se oli kouluna vuoteen 1954, jolloin oppilaat siirtyivät uuteen Hyökkälän koulun rakennukseen. Koulutalolla on historiallista merkitystä Hyrylän vanhan taajaman osana. Se sijaitsee Hyrylän muiden vanhojen rakennusten tapaan irrallaan myöhemmin täysin muuttuneesta taajamasta. Rakennuksessa on myöhemmin toiminut mm. kunnan kasvatustoimisto. III LUOKAN KOHDE

Rapsikanmäki





HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNGINMUSEO

KESKI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO
Sari Saresto

LAUSUNTO

3.4.2007

Numero

1 (2)

Tuusulan kunta / Kaavoitus
Antti Heikkilä
PL 60
04301 TUUSULA

Kaavoittajan suullinen lausuntopyyntö 27.3.2007

ENTISEN AMER-YHTYMÄN TEHTAAN SUOJELUARVO, Amerintie, TUUSULA

Rakennusryhmä sijaitsee näkyvällä paikalla Tuusulanväylän varrella. Tehdasrakennuksen on suunnitellut arkkitehti Esko K. Mäkelä ja se valmistui vuonna 1955. Tehtaaseen liittyy sen pohjoispuolella sijaitsevat kaksikerroksiset, pulpettikattoiset rivitalot, jotka valmistuivat vuotta aikaisemmin. Rakennukset ovat hyvä esimerkki sotien jälkeisestä laadukkaasta teollisuusrakentamisesta ja siihen liittyvästä asuinrakentamisesta. Tuusulan rakennuskannan inventoinnissa (2005) kohdetta on arvioitu seuraavasti: *Amer-yhtymän rakennukset ovat arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Ne edustavat Tuusulan myöhempää teollisuuden rakennuskantaa ja maisemallisesti ne ovat oleellinen osa Hyrylän taajamaympäristöä.*

Tehdasrakennus koostuu kahdesta pääosasta, kolmikerroksisesta konttorista ja yksikerroksisesta tuotantolaitoksesta. Modernistinen massoittelu on toteutettu siten, että konttoriosan kolmikerroksinen massa työntyy eteläpuolella yksikerroksisen tehdasosan päälle ja pohjoispuolella se tukeutuu lasiseen, sisäänvedettyyn sisäänkäyntiosaan. Konttoriosan alapohja toimii katoksena. Siinä ja sisäänkäynnin ulkoseinissä on käytetty puupanelointia, joka on säilynyt erittäin hyvin. Lasin ja puun liitto on toteutettu tyylikkäästi ajan henkeä esiin tuovalla tavalla. Konttoriosan alitse on kulku sisäpihalle. Kulkuyhteys on valopihan läpi. Valokuilun seinät ovat sileäksi rapatut ja niitä jäsentää lasitiilien muodostamat nauhaikkunat. Konttoriosan aula ja porrashuone ovat erittäin hyvin säilyneet ja ne henkivät viileällä tyylikkyydellään jo 1960-lukulaisia ihanteita.

Sahanteräkatto on kahitiilisen tehdassalin näkyvä tunnusmerkki. Tuusulanväylän puoleista julkisivua jäsentää puhtaaksimuuratun tiiliseinän ja rapatun ikkunaseinän vaihtelu.

Maakuntamuseo esittää entiselle Amer-yhtymän tehdasrakennukselle sr-2 suojelumerkintää kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti ar-



HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNGINMUSEO
KESKI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO
Sari Saresto

LAUSUNTO

Numero 2 (2)

3.4.2007

vokkaana rakennuksena. Määräysosassa tulee suojeltavina sisätiloina mainita konttoriosan ala-aula ja porrashuone.

Tehdaskompleksin takana on kokonaisuuteen kuuluva yksikerroksinen osa, joka on alun perin kuulunut tuotantolaitokseen ja jossa toimii ilmeisesti edelleenkin lämpökeskus. Siihen liittyy korkea, suorakulmainen keltatiilestä puhtaaksimuurattu piippu. Piippu on erittäin hyvin näkyvillä Hyrylän keskusta päin tultaessa. Sillä on maisemallista arvoa. Piipun ja siipiosan asemakaavallisen suojelun mahdollisuuksia tulee tutkia.

Tehdaskokonaisuuden maisemallisen arvon säilymisen kannalta on tärkeää, ettei sen läheisyyteen sallita sellaista rakentamista, jonka seurauksena suojeltava kokonaisuus jäisi alisteiseen asemaan.

Outi Peisa
vs. museonjohtaja

Sari Saresto
tutkija

Tiedoksi: Museovirasto, rakennushistorian osasto

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

| | | | |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 858 Tuusula | Täyttämispvm | 06.10.2008 |
| Kaavan nimi | BOSTONIN ALUE | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 12.03.2008 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 09.11.2006 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 3446 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 14,9857 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 14,9857 |

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 14,9857 | 100,0 | 51249 | 0,34 | 0,0000 | -15354 |
| A yhteensä | 6,6970 | 44,7 | 33249 | 0,50 | 6,4326 | 32646 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 3,2111 | 21,4 | 18000 | 0,56 | -2,7559 | -10000 |
| T yhteensä | | | | | -6,6374 | -38000 |
| V yhteensä | 2,3529 | 15,7 | | | 1,3943 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 2,7247 | 18,2 | | | 1,5664 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset [lkm] | Suojellujen rakennusten muutos [k-m ²] | Suojellujen rakennusten muutos [lkm +/-] | Suojellujen rakennusten muutos [k-m ² +/-] |
|-----------------|-----------------------------|--|--|---|
| Yhteensä | 1 | 13000 | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 14,9857 | 100,0 | 51249 | 0,34 | 0,0000 | -15354 |
| A yhteensä | 6,6970 | 44,7 | 33249 | 0,50 | 6,4326 | 32646 |
| A | 0,4977 | 7,4 | 1991 | 0,40 | 0,4977 | 1991 |
| AK | 2,4951 | 37,3 | 21200 | 0,85 | 2,4951 | 21200 |
| AP | 2,3777 | 35,5 | 6800 | 0,29 | 2,3777 | 6800 |
| AO | 1,3265 | 19,8 | 3258 | 0,25 | 1,0621 | 2655 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 3,2111 | 21,4 | 18000 | 0,56 | -2,7559 | -10000 |
| KTY | 3,2111 | 100,0 | 18000 | 0,56 | -2,7559 | -10000 |
| T yhteensä | | | | | -6,6374 | -38000 |
| TYK | | | | | -6,6374 | -38000 |
| V yhteensä | 2,3529 | 15,7 | | | 1,3943 | |
| VL | 2,3529 | 100,0 | | | 1,3943 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 2,7247 | 18,2 | | | 1,5664 | |
| Kadut | 1,8937 | 69,5 | | | 0,8273 | |
| Kev.liik.kadut | 0,1024 | 3,8 | | | 0,0105 | |
| LPA | 0,7286 | 26,7 | | | 0,7286 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 1 | 13000 | | |
| Asemakaava | 1 | 13000 | | |

JKE

LYNCHIN KUNTA
YMPÄRISTÖLUPAVIRASTO
11.03.2008
DNo.....
.....
.....

Länsi-Suomen Ympäristölupavirasto
Panimokatu 1
PL 115, 00231 Helsinki

Haemme lupaa lakkauttaa Tuusulan kunnassa osoitteessa Amerintie 1 sijaitsevan kiinteistömme (858-401-6-415) alueella olevat vedenottamot meneillään olevan kaavamuutoksen takia. Olemme liittyneet kunnan vesijohtojärjestelmään ja ottamo on meille tarpeeton

Liitteenä kauppakirjan kopio.

Turussa 10.03.2008



Heikki Soini
Soini tilat oy



**Länsi-Suomen
ympäristölupavirasto**

14.3.2008

Heikki Soini
Soinitilat Oy
Kauppiaskatu 9 a A
20100 TURKU

Viite Länsi-Suomen ympäristölupavirastolle 11.3.2008 saapunut oheinen kirjeenne

Asia Vedenottamoiden lakkauttaminen

Olette oheisessa ympäristölupavirastoon 11.3.2008 saapuneessa kirjeessänne pyytänyt ympäristölupavirastolta lupaa lakkauttaa Tuusulan kunnassa osoitteessa Amerintie 1 sijaitsevan kiinteistönne alueella olevan vedenottamon meneillään olevan kaavamuutoksen takia. Olette liittynyt kunnan vesijohtojärjestelmään ja ottamo on teille tarpeeton. Kirjeestänne ei käy tarkemmin ilmi, minkälaisesta vedenottamosta ja vedenotosta on kysymys. Ympäristölupavirasto toteaa kuitenkin, että tarpeettoman vedenottamon käytön lopettamiseen ei tarvita ympäristölupaviraston lupaa. Ympäristölupavirasto katsoo, ettei kirjeenne anna ympäristölupaviraston taholta aiheutta enempää toimenpiteisiin.

Esittelijä


Ulla Kuusiniemi