

Tuusulan kunta
SULAN OSAYLEISKAAVA

18.11.2015



Selostus

Laatija:	Kaija Hapuoja	KL	luonnos	16.11.2011 § 82
	yleiskaavasuunnittelija	KH	luonnos	28.11.2011 § 526
	ehdotusvaiheeseen 22.4.2015 saakka	KKL	ehdotus	15.4.2014 § 37
		KH	ehdotus	28.4.2014 § 213
		KKL	uusi ehdotus	22.4.2015 § 48
	Henna Lindström	KH	uusi ehdotus	27.4.2015 § 210
	yleiskaavasuunnittelija			
	puh. 040 314 3513	KKL	osayleiskaava	18.11.2015
	henna.lindstrom@tuusula.fi	KH	osayleiskaava	
		VALT	osayleiskaava	

MRA 30 § 15.12.2011 – 31.1.2012

MRA 27 § 22.5. – 27.6.2014

MRA 32 § 15.5. – 15.6.2015

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	- 2 -
1.1. Vireilletulo	- 2 -
1.2. Suunnittelualue.....	- 2 -
1.3. Kaavan tarkoitus.....	- 2 -
2. LÄHTÖKOHDAT	- 2 -
2.1. Uudenmaan maakuntakaava.....	- 2 -
2.2. Yleiskaava	- 4 -
2.3. Asemakaava	- 7 -
2.4. Kaava-alueen muut käynnissä olevat suunnitteluhankkeet.....	- 7 -
3. ALUEEN NYKYTILA	- 8 -
3.1. Kaava-alueen sijainti ja rajausta	- 8 -
3.2 Alueen yleiskuvaus	- 9 -
3.3 Maanomistus	- 10 -
3.4 Väestö.....	- 10 -
3.5 Työpaikat.....	- 10 -
3.6. Palvelut.....	- 11 -
3.7 Maisema-alueet ja kasvillisuus	- 11 -
3.8 Virkistysalueet.....	- 18 -
3.9 Rakennettu- ja kulttuuriympäristö.....	- 19 -
3.10 Liikenne.....	- 23 -
3.11 Yhdyskuntatekninen huolto	- 24 -
3.12. Pohjavesialueet.....	- 24 -
3.12 Ympäristön häiriötekijät.....	- 25 -
4. SUUNNITTELUN TAVOITTEET	- 29 -
4.1 Tavoitteet.....	- 29 -
5. SUUNNITTELUN ETENEMINEN	- 31 -
6. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	- 34 -
6.1. Kaavan rakenne	- 34 -
6.2. Mitoitus	- 34 -
6.3 Työ ja tuotanto	- 35 -
6.4 Palvelut.....	- 37 -
6.5 Asuminen	- 42 -
6.6 Virkistys	- 43 -
6.7 Liikenne.....	- 44 -
6.8 Tekninen huolto	- 46 -
6.9 Suojelu.....	- 52 -
7. OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNNALLISEEN SUUNNITTELUUN	- 54 -
8. OSAYLEISKAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	- 55 -
9. OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET	- 59 -
10. OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI	- 60 -
11. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	- 63 -
12. LIITTEET	- 63 -
13. LISÄTIEDOT	- 64 -

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Vireilletulo

Sulan osayleiskaavatyö on käynnistynyt Tuusulan kunnan aloitteesta. Osayleiskaavatyön käynnistymisestä on tiedotettu vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitustyötä on kuvattu kaavoituksen työohjelmissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 29.8.2007 ja kunnanhallituksessa 3.9.2007. Suunnitelma oli nähtävillä 20.9. – 22.10.2007. Pääosalla kaava-alueella on voimassa rakennuskielto, jonka valtuusto on päätöksellään 8.10.2012 § 97 asettanut. Kielto on voimassa 15.11.2014 saakka, eikä koske olemassa olevien rakennusten vähäisiä korjaus- ja muutostöitä eikä vähäisiä laajennuksia. Kieltoa on jatkettu valtuuston päätöksellä 26.1.2015 § 9 15.11.2015 saakka.

1.2. Suunnittelualue

Sulan osayleiskaava sijoittuu Tuusulan kunnan Hyrylän taajamaan, kuntakeskuksen eteläpuolelle. Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulanväylään (tie numero 45), etelässä Vantaan kaupungin rajaan, koillissivultaan Rykmentinpuistoon ja pohjoispäässä Hyrylän urheilukeskuksen alueeseen. Alueen eteläosassa kulkee Tuusulan itäväylä (11466) ja pohjoisosaa halkoo Fallbackantie (11589). Alueen sisällä pohjois-eteläsuunnassa kulkee Korvenrannantie ja itä-länsisuunnassa Sulantie ja Amerintie.

1.3. Kaavan tarkoitus

Osayleiskaavan tarkoituksena on Sulan alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä eri toimintojen yhteensovittaminen. Kaavassa esitetään tarpeelliset alueet rakentamisen ja muun suunnittelun ja maankäytön perustaksi. Osayleiskaavassa esitetään Sulan alueen käyttäminen eri tarkoituksiin kuten työpaikka-alueina, palveluihin ja asumiseen. Lisäksi osoitetaan liikenneverkko, teknisen huollon tarvitsemat verkostot ja virkistysalueet. Osa Sulan alueesta on yleiskaavaan pohjautuvaa asemakaavoitettua aluetta. Sulan osayleiskaavan laatiminen on tarpeen tarkemman maankäytön suunnittelemiseksi alueelle. Osayleiskaavatyön tavoitteena on kehittää Sulan aluetta työpaikka-alueena huomioiden keskeinen sijainti keskustaaamarakenteen eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän tieympäristöä. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Osayleiskaavatyö on käynnistynyt kesällä 2006 perustietovaiheella; lähtötietojen keräämisellä ja perusselvityksillä. Raportit luonto- ja maisemaselvityksestä sekä arkeologisesta inventoinnista ovat valmistuneet ja selvitystä on täydennetty myöhemmin liito-oravaselvityksellä. Yleiskaavatyön liikenteellisenä kehyksenä toimii Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys, Hyrylän itäisen ohikulkutien yleissuunnitelman lähtökohtien selvitys ja Hyrylän itäisen ohikulkutien aluevaraussuunnitelma.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006, suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavassa on osoitettu lisäksi keskeiset liikenneväylät, pohjavesialueet (pv), maakaasuputki (k) ja voimalinjavaraus (z).

TUUSULAN KUNTA

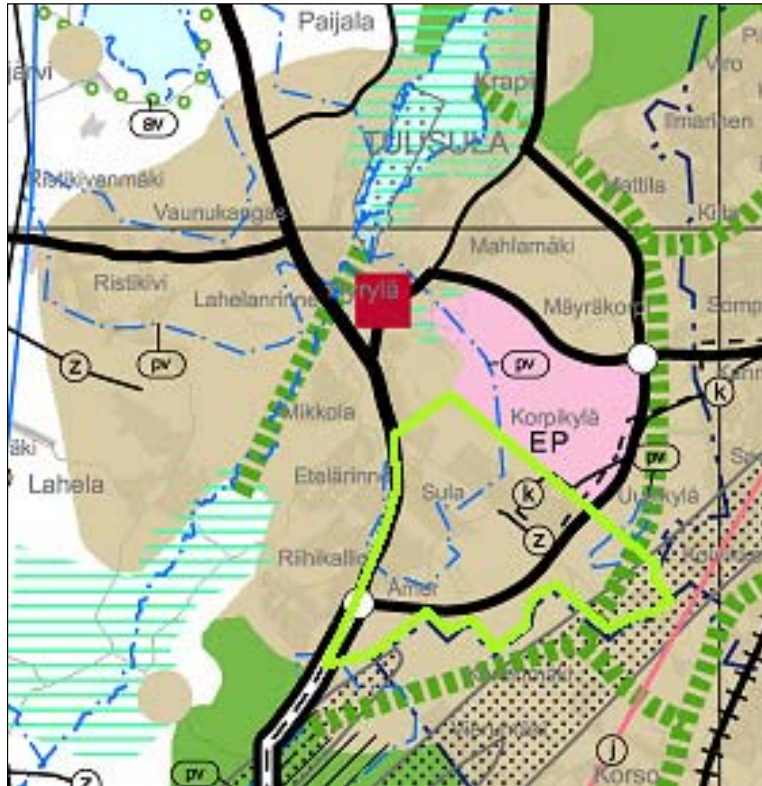
Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Suunnittelualan läntisimpään osaan on merkitty viheryhteystarve (vihreä katkoviiva). Suunnittelualan läntisin osa on lentomelualuetta (pisterasteri).

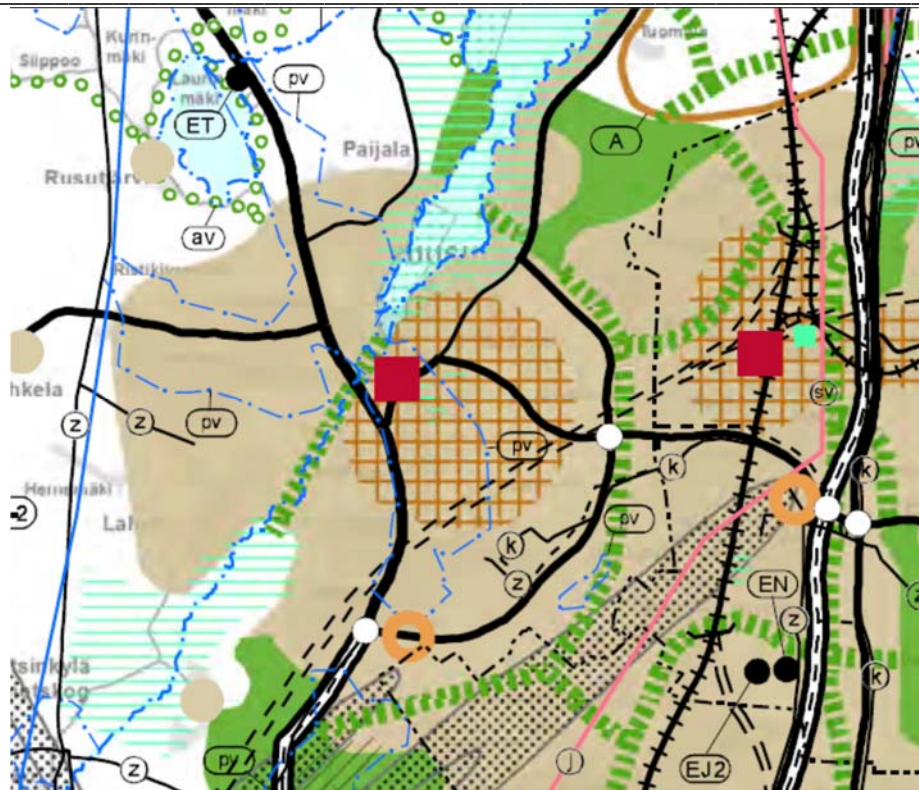


Kuva 1. Uudenmaan maakuntakaava

Maakuntakaavan uudistaminen, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Toisessa vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja ensimmäisen vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaavan valmistelun keskeisenä lähtökohtana on ollut maakuntahallitusten joulukuussa 2010 hyväksymä perusrakenne. Kaavan mitoituksessa on varauduttu 430 000 uuteen asukkaaseen ja 250 000 uuteen työpaikkaan vuoteen 2035 mennessä. Kasvu suunnataan pääasiassa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen ja tiivistäen. Tavoitteena on sovittaa yhteen toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, sitä tukeva liikennejärjestelmä ja kaupan palveluverkko. Lisäksi kaavassa käsitellään kylä- ja hajarakentamista.

Toisessa vaihemaakuntakaavassa Sulan osayleiskaavan alueelle on voimassa olevan maakuntakaavan merkintöjen lisäksi osoitettu liikennetunneli, joka kuvaa lentoradan ja Pietarinradan ohjeellista linjausta, ja merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.



Kuva 2. 2. vaihemaakuntakaava, yhdistelmä

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan valmistelu on käynnistynyt. Kaavan tavoitteena on tukea kestävästä kilpailukykyä ja hyvinvointia Uudellamaalla. Maankäytön valinnoilla edistetään myös Uusimaa-ohjelman tavoitteita. Neljäs vaihemaakuntakaava tulee olemaan aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Siinä määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta:

- Elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- Logistiikka eli tavaraliikenne
- Tuulivoima
- Viherrakenne
- Kulttuuriympäristöt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) yksilöidään tarkemmin kaavatyön lähtökohdat, suunnitteluperiaatteet ja tavoitteet. Suunnitelma on ollut nähtävillä 9.12.2013 – 15.1.2014. Maakuntakaavaluonnos on ollut nähtävillä 20.1.- 20.2.2015. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy neljännen vaihemaakuntakaavan vuoden 2016 loppuun mennessä. Tämän jälkeen on vuorossa ympäristöministeriön vahvistamiskäsittely.

2.2. Yleiskaava

Koko kuntaa koskeva yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen. Yleiskaavassa suunnittelualue on valtaosin työpaikka-alue (T).

TUUSULAN KUNTA

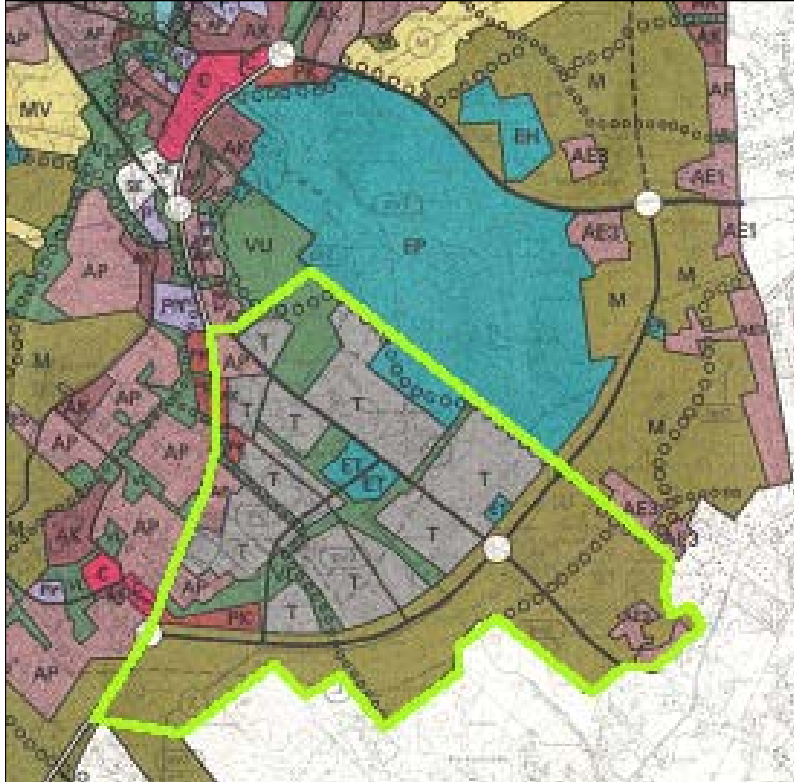
Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Tuusulanväylän varteen sijoittuu lisäksi yksityisen palvelun ja hallinnon alueita (PK) sekä pientalovaltaisia asuntoalueita (AP). Fallbackantien varteen sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Rakentamisalueita jäsentee virkistysalueverkko (VL) ja alueen poikki kulkee kunnan sisäinen ulkoilureitti. Tuusulan itäväylän ulkokehä on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Kuva 3. Yleiskaava 2010

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulassa on meneillään koko kunnan yleiskaavan laatiminen. Yleiskaava laaditaan strategisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.2. – 1.3.2010 välisenä aikana. Tulevan kasvun sijoittamiseksi laadittiin neljä rakennemallia, joista valtuusto päätti valita mallin A2 yleiskaavaluonnoksen pohjaksi. A2 on nykyisiä kuntakeskuksia tukeva, Hyrylän ja Keravan yhteen kasvamista painottava malli. Yleiskaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 11.8.- 30.9.2014. Yleiskaavaehdotus on valmisteilla.

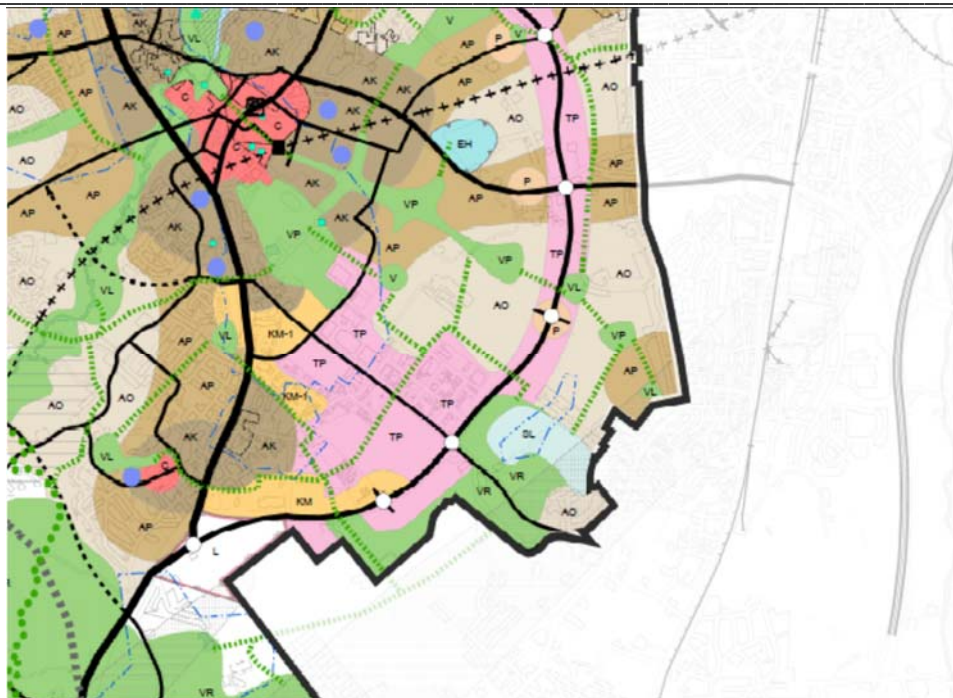
TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

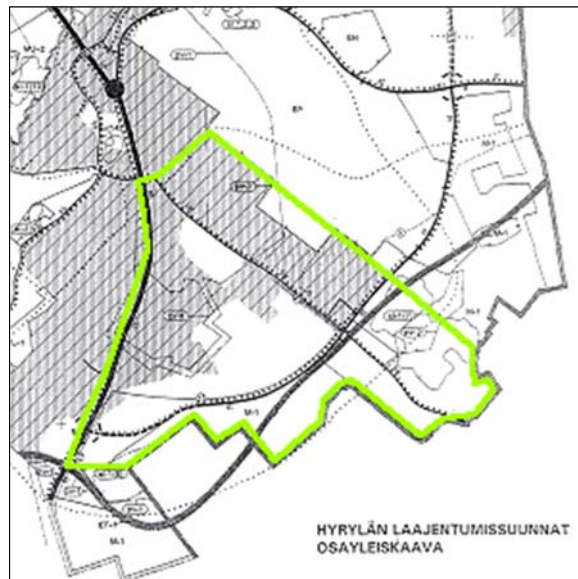
Osayleiskaava 18.11.2015



Kuva 4. Tuusulan yleiskaava 2040 luonnos.

Osayleiskaava

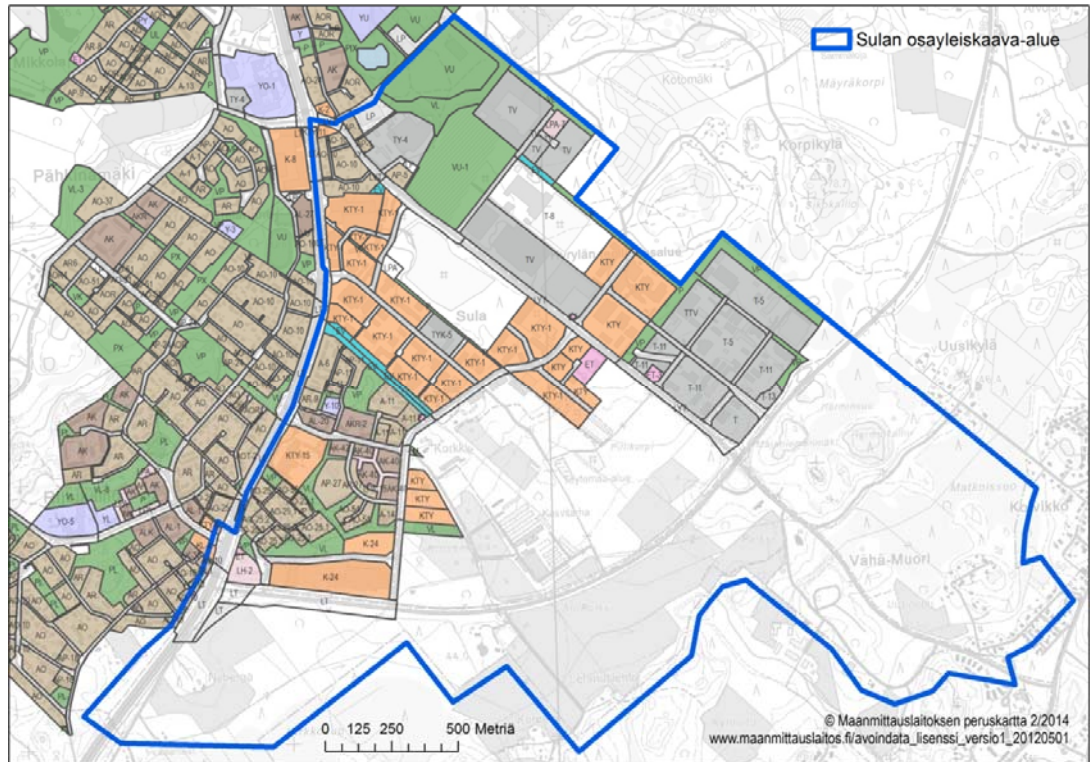
Hyrylän laajenemissuuntien osayleiskaavassa (HYLA, hyväksytty oikeusvaikutteisena kunnanvaltuustossa 9.4.2001) on hyväksytty oikeusvaikutteisina suojelu- ja virkistysalueet ja ohjeellisia liikenneyhteydet. Muutoin ei ole otettu kantaa rakentamisalueisiin.



Kuva 5. Osayleiskaava

2.3. Asemakaava

Vajaa puolet suunnittelualueesta on asemakaavoitettua aluetta.



Kuva 6. Kaava-alueen asemakaavoitetut alueet

2.4. Kaava-alueen muut käynnissä olevat suunnitteluhankkeet

Sulan osayleiskaava-alueen pohjoispuolelle on laadittu Rykmentipuiston osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 7.5.2012. Kaava mahdollistaa entisen varuskunta-alueen muuttumisen asuin- ja työpaikka-alueeksi. Osayleiskaava on tullut voimaan lukuun ottamatta Korkeimman hallinto-oikeuden 13.10.2014 kumoamia itäosan AP- ja A-2 – alueita.

Toinen vireillä oleva ja Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2011 esitetty asemakaava-alue on *Urheilukeskus* (asemakaava nro 3493), joka sijoittuu osayleiskaavan pohjoisosiin. Sen kohdalla pohditaan mahdollisten uusien toimintojen sijoittaminen urheilukeskukseen.

Myös Sulan työpaikka-alueen asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 3535) on tullut vireille. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä helmikuussa 2015.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015



Kuva 7. Rykmentinpuiston lainvoimainen osayleiskaava.

3. ALUEEN NYKYTILA

3.1. Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Sulan osayleiskaava sijoittuu Tuusulan kunnan Hyrylän taajamaan, kuntakeskuksen eteläpuolelle. Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulanväylään (tie numero 45), etelässä Vantaan kaupungin rajaan, koillissivultaan Rykmentinpuiston osayleiskaavan rajaan ja pohjoispäässä Hyrylän urheilukeskuksen alueeseen. Alueen eteläosassa kulkee Tuusulan itäväylä (11466) ja pohjoisosaa halkoo Fallbackantie (11589). Alueen sisällä pohjois-eteläsuunnassa kulkee Korvenrannantie ja itä-länsisuunnassa Sulantie ja Amerintie.



Kuva 8. Alueen rajaus

3.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on valtaosin työpaikka-alueetta, joka on muodostunut Hyrylän laajennuttua ulospäin lähinnä 70-luvulla ja sen jälkeen. Alueella on alusta asti ollut pääosin teollisuutta, kaupallisia toimintoja sekä osittain asumista. Sulan alueella sijaitsee myös entiset Amer-yhtymän Hyrylän tehtaet (lopettivat toimintansa vuonna 1973), joka ovat hyvä esimerkki sotien jälkeisestä teollisuusrakentamisesta asuintaloineen. Entinen Amerin alue on muuttumassa liiketilojen ja asumisen alueeksi. Teolliselta toiminnalta vapautuneessa tehdasrakennuksessa on liike- ja toimistotiloja ja varasto- ja piha-alueelle on asemakaavoitettu asuntoja kerros-, pien- ja omakotitaloihin.

Muilta osin alue on pääosin työpaikka-alueena nykyiselläänkin. Sulan alueella sijaitsee pääosin taajamaan sopivaa teollisuutta, liiketoimintaa ja varastoja.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

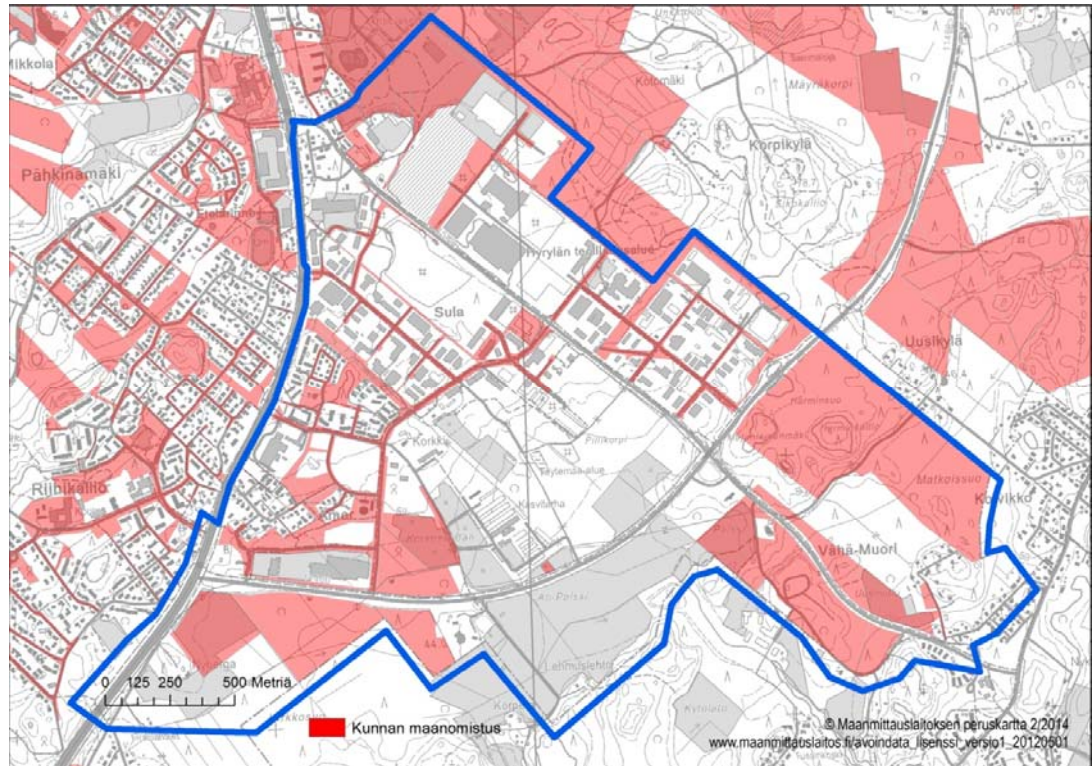
Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

3.3 Maanomistus

Suunnittelualueesta valtaosa on yksityisen omistuksessa. Kunnan omistamat alueet sijoittuvat pääosin suunnittelualueen reunamille. Kunnan omistamat maat on merkitty oheisessa kartassa punaisella.



Kartta 9. Alueen maanomistus

3.4 Väestö

Alueella asuu yhteensä 1048 asukasta (elokuu 2014). Eri ikäluokkia alueella on:

0–15-vuotiaat	267
16–64-vuotiaat	707
65+	74

3.5 Työpaikat

Työpaikkoja alueella on YKR-aineiston mukaan yhteensä 2435 (2010). Eniten työpaikkoja oli tukku- ja vähittäiskaupan alalla 747, teollisuudessa 496, kuljetus- ja varastointialalla 414 sekä rakennusallalla 389.

3.6. Palvelut

Kaava-alueen julkiset palvelut koostuvat yhdestä päiväkodista ja alueen pohjoisimmassa osassa olevasta urheilukeskuksesta, jossa on mm. jalkapallohalli, jäähalli, tennishalli ja urheilukenttä. Sulan alueella sijaitsee useita teollisuuden- ja kaupan alan palveluita ja liikkeitä. Palvelut ovat sijoittuneet enimmäkseen Tuusulanväylän varteen alueen länsiosiin. Itäisen ohikulkutien varressa on Nesteen kylmäasema, Lidlin päivittäistavarakauppa, Teboilin kylmäasema ja Kodin Terra ja Kukkatalon puutarhamyymälä.

3.7 Maisema-alueet ja kasvillisuus

Tuusula kuuluu Eteläinen rantamaa -maisemamaakuntaan ja tarkemmin Eteläiseen viljelyseutuun, jonka maisemaa hallitsevat laajat tasaiset ja jo varhain peltoviljelyyn otetut savikkoalueet, joita kallio- ja moreenimäet täplittävät metsien ja taajamien kanssa. Suunnittelualue sijaitsee osittain Tuusulan taajaman asunto- ja teollisuusalueilla, osittain maaseutumaisella alueella, jolla on avoimia peltomaastoja ja metsäisiä maastoja. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita tai -kohteita. Suunnittelualue on melko tasaista. Länsipuolelta aluetta rajaa Tuusulanväylä meluesteinen. Länsiosa on Tuusulan taajaman teollisuus- ja omakotialuetta, jonka maisemaa teollisuushallit ja -alueet hallitsevat. Osittain rakennettu ympäristö jää puuston suojaan. Suunnittelualueen itäosaa hallitsevat metsäiset maastot. Aivan itärajalla ja metsäisen itäosan sisällä on pieniä kyläraitimaisia asuntoalueita ja kallioisia mäkiä. Pohjoisessa ja etelässä suunnittelualue on maaseutumaista ja maisemassa lomittuvat peltoaukeat, talot ja metsät.

Suunnittelualueen korkeusvaihtelut ovat pienet. Tasaisehkoa maastoa rikkovat siellä täällä matalahkot, kumparemaisat ja kallioiset mäet.

Tuusulan Itäväylä ja Fallbackantie rakennettiin 1990-luvulla peltojen ja metsäisten maastojen halki. Vuoteen 2006 mennessä suunnittelualueen länsiosaa oli täydennysrakennettu Tuusulanväylän tuntumassa. Amerin alueen ja Sulan teollisuusalueen välinen metsä oli rakennettu pien- ja kerrostaloalueiksi. Sulan teollisuusalue oli rakentunut Korvenrannan tielle saakka ja Pillikorven seudun peltomaastot olivat osittain siirtyneet teollisuuden käyttöön varastokentiksi. Amerin eteläpuoliselle alueelle on rakennettu kylmäasema ja kaupparakennuksia. Suunnittelualueen länsiosan maisema on muuttunut tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi. Suunnittelualueen pohjois-, itä- ja eteläosat ovat edelleen maaseutumaisia. Peltoalueita on jäänyt pois käytöstä ja ne ovat puustottuneet, mistä on seurannut kuitenkin maiseman jonkin asteinen sulkeutuminen ja maaseutumaisuuden vähentyminen suunnittelualueen tällä osalla. Alueelle syntyneet kunnan maankaatopaikat jäävät metsien sisään.

Paikallisesti maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi arvioitiin Amerin alueen pohjoisosaa ja Sulan teollisuusaluetta toisistaan rajaava männikköinen harjun lakialue. Paikallisesti maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi arvioitiin myös Urheilukeskuksen pohjoisosan männikköinen ja kuusikkoinen harjun lakialue ja erityisesti koilliseen avautuva puustoinen rinne, joka toimii taustana ja pehmentää sen pohjois- ja koillispuolelle sijoittuvaa rakennettua ympäristöä. Kukkatalon kuusikot on arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Ne rajaavat erilaisia toimintoja omaavia alueita ja ovat voimakas maisemallinen elementti muutoin hyvin avoimessa maisemassa. Harminsuo yhdessä Harminkallion kanssa ja Matkoisuo ovat poikkeuksellisen luonnontilaisia ja maisemaltaan kauniita ja ympäristöstään

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

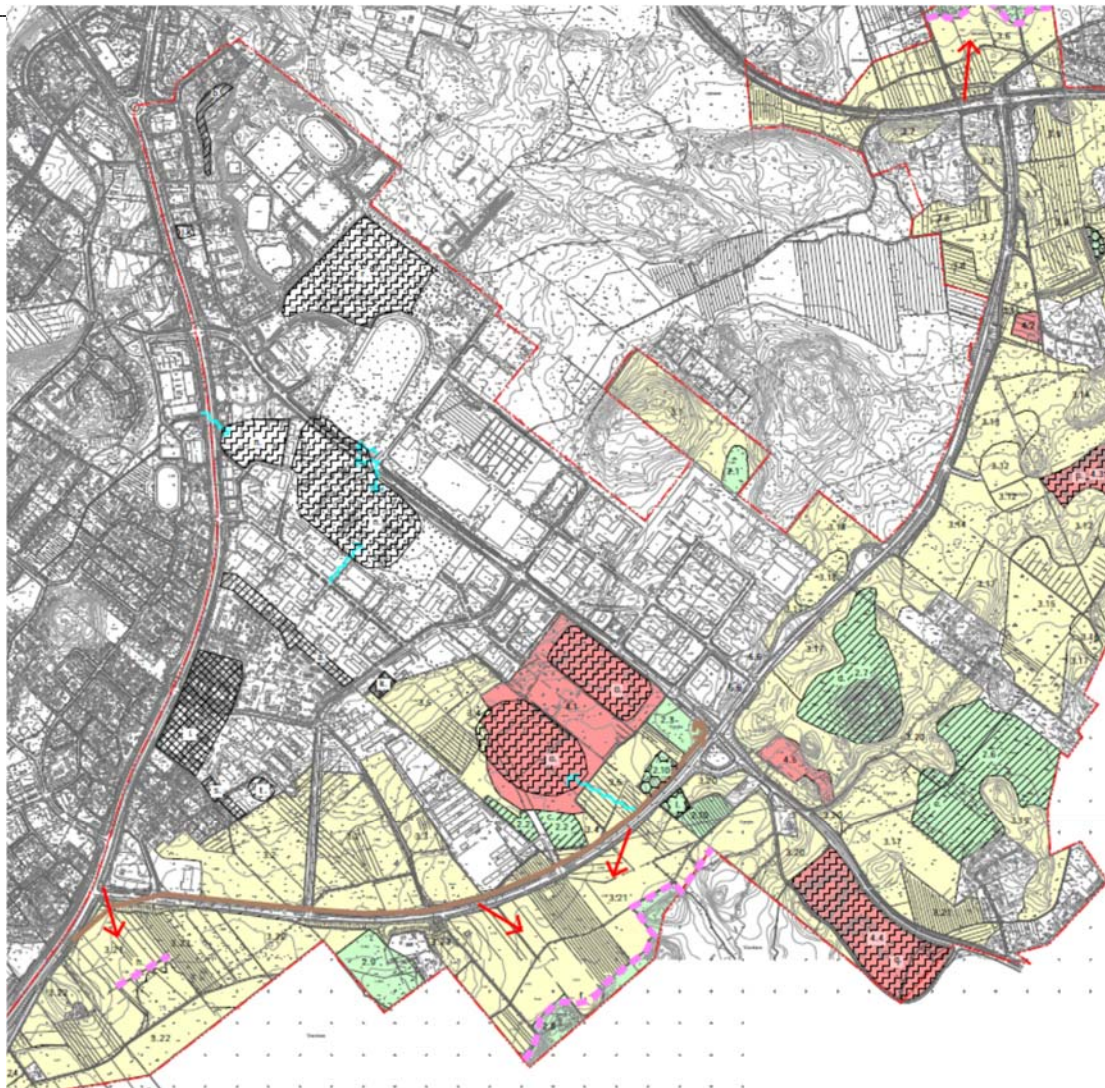
erottuvia, joten nekin on arvioitu maisemallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Amerin kostea lehtomainen alue sijoittuu Siilintien itäpuolelle asuntojen ja teollisuusrakennusten väliin.

Maisemallisesti arvokkain näkymä avautuu Tuusulan Itäväylältä kaakkoon Ali-Palssin peltoille. Avara, laajahko perinteinen peltomaisema rajautuu selkeästi takana olevaan metsänrajaan. Avaruuden tuntua lisää Tuusulan Itäväylän länsipuoliset Kukkatalojen puolella avoimet kentät. Hieman vähempiarvoisia näkymiä avautuu Tuusulanväylän ja Tuusulan Itäväylän risteyksestä kaakkoon peltoalueille. Tämä näkymä sekä vähäisempi rajapinta jäävät kuitenkin osin tienreunuksen pensaikkojen taakse.

Tuusula kuuluu eteläboreaaliseen havumetsävyöhykkeeseen ja Uudenmaan eliömaakuntaan. Metsien osuus Tuusulan kunnan pinta-alasta on kohtalaisen pieni. Rakentamisen vaikutuksesta metsien osuus pienenee erityisesti suurempien taajamien, kuten Hyrylän ympäristössä. Kanerva- ja puolukkatyyppin kankaiden määrää on pienentänyt myös soranotto. Pellonraivaus on aikanaan kohdistunut viljaviin metsätyyppisiin, lehtoihin ja korpiin. Jäljelle jääneet kosteiden maiden metsätyyppit, kuten rämeet, korvet ja kosteat lehdot ovat usein muuttuneet poikkeaviksi. Viljelysmaiden tuntumassa on jonkin verran jäljellä metsälaiduntamisen aikoina syntyneitä lehtipuustoisia, entisiä hakamaametsiä, esim. vuohenputkea yms. kasvavia harmaalepikoita. Laidunnuksen loppumisen seurauksena ne muuttuvat hitaasti kuusivaltaisiksi metsiksi. Kalliokasvillisuus on Tuusulan alueella kauraa ja vaatimatonta.

Suunnittelualue voidaan karkeasti jakaa Tuusulan Itäväylän läntiseen, rakennettuun osaan ja itäpuoliseen, luonnontilaisempaan osaan.

Liitteessä 7 luonto- ja maisemaselvitys.



Kuva 10. Maisema- ja luontokohteet

Suunnittelualueen arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueen metsät ovat pääosin kuusivaltaisia metsiä ja sekametsiä. Kallioisilla ja korkeammilla maaston osilla on myös männiköitä. Mäntyvaltaisten metsien osuutta on aikojen saatossa syönyt soranotto selvästi. Soita esiintyy alavilla alueilla.

Suunnittelualueen kalliot ovat usein avokallioita tai niiden kasvillisuus edustaa tavanomaista kanerva- tai puolukkatyyppin kasvillisuutta. Lajisto on kohtalaisen niukkaa eikä varsinaista kalliokasvillisuutta suunnittelualueen kallioilta tavattu.

Kukkatalon turveaumoissa on aiemmin esiintynyt uhanalainen (EN) kasvi **metsälitukka** (*Cardamine flexuosa*), joka on myös rauhoitettu erityisesti suojeltava laji. Lajin esiintymä on ollut kuitenkin ns. satunnaisesiintymä, eikä sinällään lajin säilymisen kannalta tärkeä ja merkittävä. Lajia ei Luonto- ja maisemaselvityksen kartoituksen yhteydessä havaittu. Asia voidaan tarkistaa uudelleen asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin mahdolliset esiintymät voidaan tarvittaessa rajata pois rakentamisalueilta.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Harminsuo-Harminkallio-Matkoissuo

Yhteensä hieman yli 30 hehtaarin laajuinen Harmisuon-Harminkallion-Matkoissuon aluekokonaisuus voidaan jakaa kolmeen osaan: Harminsuon keidassuoyhdistymään, Harminkallion metsäalueeseen, Matkoissuon keidasyhdistymän keskiosaan ja Matkoissuota ympäröiviin sekametsäalueisiin.

Harminsuon keidassuoyhdistymä sijoittuu kohteen luoteisosaan koostuen erilaisista puus-
toisista korvista ja rämeistä. Harminsuolla esiintyy uhanalaisia vaarantuneita (VU) luontotyyppejä: puolukkakorpea sekä vähäisessä määrin muurainkorpea ja sarakorpea. Rämeistä alueelta löytyy vaarantunutta korpirämettä ja silmälläpidettävää (NT) isovarpurämettä.

Harminkallion metsäalueella vallitsevia ovat iäkkäät lahoppuustoiset tuoreen ja lehtomaisen kankaan kuusivaltaiset sekametsät. Näiden lisäksi alueen keskellä on laajahko kalliometsäalue sekä pienempiä kalliopaljastumia. Harminkallion metsän luoteisosassa on iäkkäiden koivujen vallitsemaa, osittain soistunutta metsää. Harminkallion metsän koillisosan läpi virtaa Harminsuolta Matkoissuolle laskeva noro. Noronvarsimetsä on luokiteltu metsälakikohteeksi, kuten myös Harminkallion laen kitumaan kalliometsä.

Matkoissuon halkaisee lounais-koillis-suuntainen valtaoja, jonka lähiympäristö on muuttunut puolukkaturvekankaaksi ja kohteen etelärajan lähellä mustikkaturvekankaaksi. Molemmin puolin valtaojaa Matkoissuon keskiosa on kuitenkin säilynyt hyvin luonnontilaisena. Ojan länsipuolisen suon osalla esiintyy uhanalaisista vaarantuneista suotyypeistä mustikkakangaskorpea, puolukkakorpea, muurainkorpea, tupasvillakorpea sekä hyvin vähäisessä määrin sarakorpea. Lisäksi tavataan isovarpurämettä ja tupasvillarämeen erilaisia variantteja. Ojan itäpuolella esiintyviä uhanalaisia vaarantuneita suotyyppejä ovat tupasvillakorvet, ruohoiset sarakorvet, puolukkakorvet, sararämeet ja saranevat. Lisäksi tavataan kuljurämettä ja tupasvillarämeen eri variantteja. Matkoissuon eteläosassa on kaakosta työntyvä kangasmaaniemi, jonka tuoreen kankaan iäkkäitä, kuusivaltaisia sekametsiä on käsitelty alaharvennushakkuin.

Kohteen rajaus perustuu vuonna 2011 tehtyyn METSO-kartoitukseen. Kohteeseen sisältyy METSO-luokkien I-III metsäkuvioita, kokonaistarkastelussa kohde kuuluu luokkaan METSO I. Alue muodostaa sekä luonnonsuojelullisesti että maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden ja kohde ansaitsee suojelun jo pelkästään suoluontonsa takia. Harminkallion ympäristön lahoppuustoiset metsät tuovat kohteelle vielä huomattavasti lisäarvoa. Kohde on vilkkaassa virkistyskäytössä: alue on ympäröivien omakotialueiden lähivirkistysmetsää ja siellä kiertää polkuverkosto. Alue sopii hyvin myös koulujen opetuskohteeksi.

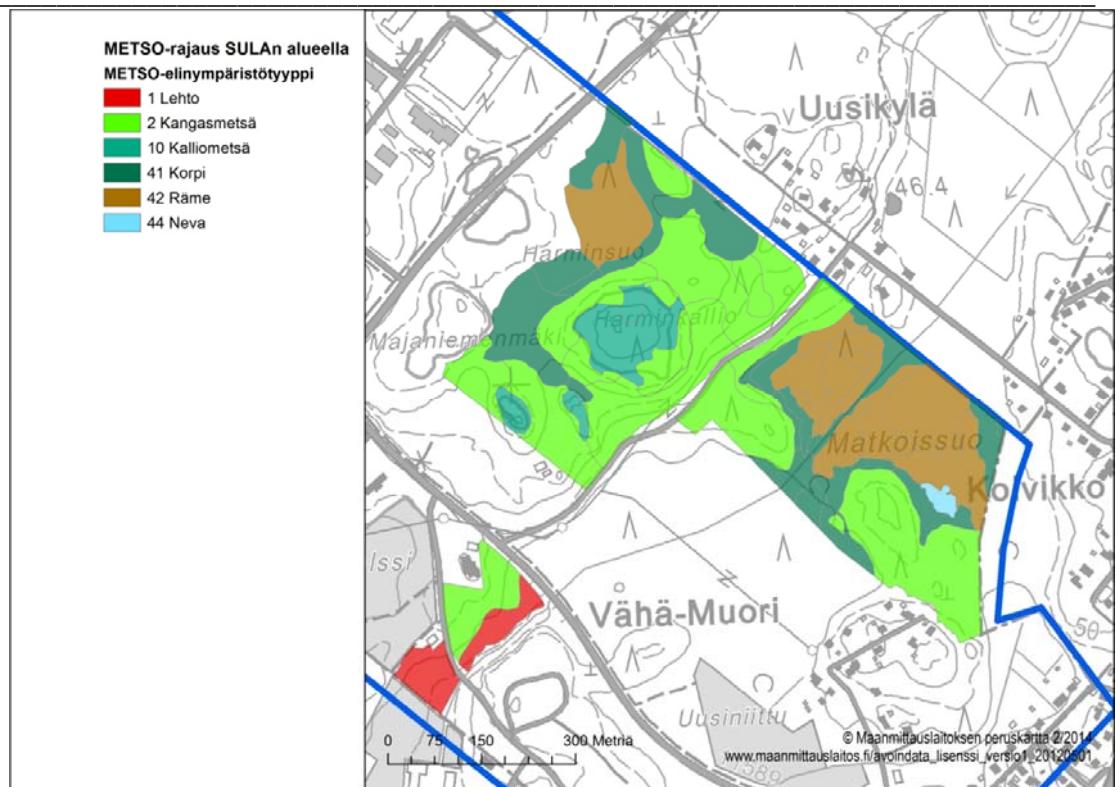
TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015



Kuva 11. METSO-kohteet kaava-alueella.

Paikallisesti arvokkaat kohteet

Kukkatalon kuusikot

Sulan teollisuusalueen ja Tuusulan Itäväylän välissä, Kukkatalon kasvihuoneiden tuntumassa on kaksi selvärajaista, pienialaista (MT-tyyppistä) kuusikkoa (*Picea abies*). Kuusikot ovat voimakkaita elementtejä maisemassa ja monipuolistavat avointa maisemaa. Avoin maisema on epäyhtenäinen koostuen erilaisten toimintojen alueista. Näille toiminnallisesti erilaisille alueille kuusikot toimivat myös tärkeinä rajaavina tekijöinä. Kuusikon kasvillisuus on harvalajista ja hieman kulunutta. Synkän kuusipuuston aluskasvillisuutena on mm. koivun taimia (*Betula sp.*), puolukkaa, metsäalvejuurta (*Dryopteris carthusiana*), vadelmaa (*Rubus idaeus*), metsäkortetta (*Equisetum sylvaticum*), mustikkaa (*Vaccinium myrtillus*), ketunleipää (*Oxalis acetosella*), riidenliekoa (*Lycopodium annotinum*). Kasvillisuudessa esiintyy paikoin lehtomaista piirrettä, paikoin on lievää korpimaisuutta. Alueella ei kuitenkaan ole merkittäviä luontoarvoja. Maisemallisesti kuusikot ovat vahvoja elementtejä.

Sulan lehto

Sulan lehdon puustoon kuuluvat isot harmaalepät (*Alnus incana*), koivu, kuusi, pihlaja (*Sorbus aucuparia*) ja tuomi (*Prunus padus*). Pensaskerroksessa esiintyy puiden taimia ja mm. vadelma ja korpipaatsama (*Frangula alnus*). Kenttäkerroksen lajistot on kohtalaisen monipuolinen. Lajistoon kuuluu metsäalvejuuri, isoalvejuuri (*Dryopteris expansa*), metsäkorte, ketunleipä, oravanmarja (*Maianthemum bifolium*) ja metsäimarre (*Gymnocarpium dryopteris*). Harakankelloa (*Campanula patula*) ja pikkutakiaista (*Arctius minus*) löytyy

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

ojarvarresta, missä on myös runsaasti vadelmaa, nokkosta (*Urtica dioica*) ja vuohenputkea (*Aegopodium podagraria*). Alueella on myös lahoppua. Alue on kulttuurivaikutteinen.

Kohde on kostean, keskivinteisen Hiirenporras -käenkaalityyppisen lehdon tyyppinen, AthOT. Lehtotyyppi kuuluu metsälain määrittelemiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin. Sulan kohde ei täytä kaikkia kriteerejä, mutta sillä on kohtalaista paikallista arvoa.

Perinnebiotooppimainen metsänreunus

Valoisassa ja avoimehkoissa sekametsäisessä metsänreunassa kasvaa kuusta, koivua ja mäntyä sekä katajaa (*Juniperus communis*). Alueelta on raivattu pensaikkoa ja risukasvoja on siellä täällä. Metsänreuna muistuttaa ulkoisesti perinnebiotooppia. Kenttäkerroksen kasvillisuus on kuitenkin heinittynyttä ja tavanomaista eikä alueella esiinny erityistä perinnebiotooppilajistoa. Alueen arvo on lähinnä maisemallinen. Maisema- ja luontoarvoja voitaisiin lisätä hoidolla.

Ali-Palssin metsänreuna

Ali-Palssin metsänreuna rajaa selkeästi laajahkoa peltoaluetta ja on maisemallisesti merkittävä. Metsänreunan kasvillisuus on kauniisti kerroksellinen. Se on havupuuvaltainen mutta sekapuuna on myös lehtipuita erityisesti koivua.

Lahoppuustoinen koivikko

Alue on vanhahkoa koivikkoa, jossa sekapuuna kasvaa joitakin mäntyjä. Pensaskerroksessa esiintyy tammen (*Quercus robur*) ja pihlajan taimia. Kenttäkerroksessa kasvaa harvakseltaan mustikkaa, oravanmarjaa, metsätähteä (*Trientalis euroapea*), metsäimarretta, ketunleipää ja metsäalvejuurta. Ruohomaisessa kenttäkerroksessa on lehtomaista piirrettä. Lahoppuun osuus on alueella suuri ja se nostaa alueen luonnon monimuotoisuusarvoa.

Niittymäiset rinteet

Tuusulan Itäväylän molemmin puolin on ulkoisesti perinnebiotooppia muistuttavat rineniittymäiset alueet. Kasvillisuus on alueella kuitenkin villiintynyttä ja ja tavanomaiseen lajistoon kuuluu esimerkiksi maitohorsma (*Epilobium angustifolium*), pelto-ohdake (*Cirsium arvense*), nokkonen, karhunputki (*Angelica sylvestris*), vuohenputki ja kastikat. Harvahkoon puustoon ja pensastoon kuuluvat koivu, haapa (*Populus tremula*), pajut sekä terttuselja (*Sambucus racemosa*). Alueen arvo on niittymäisessä ulkoasussa, jota voitaisiin hoidolla parantaa.

Linnut

Alueelle on laadittu Linnustotutkimus vuonna 2007. Selvityksen mukaan alueen sijainti kuntakeskuksessa on vaikuttanut siihen, että alkuperäistä luontoa on vain vähän jäljellä. Matkoissuon ja Harminkallion ympäristössä ja Uusikylän pohjoispuolella metsäluonto on kuitenkin vielä melko luonnontilaista. Alla olevassa taulukossa on Sulan alueen kohdelajit tietokantahakujen perusteella. Taulukossa on esitelty vuoden 2000 jälkeen tutkimusalueella tavatut pesivät tai pysyvästi elävät lintulajit.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

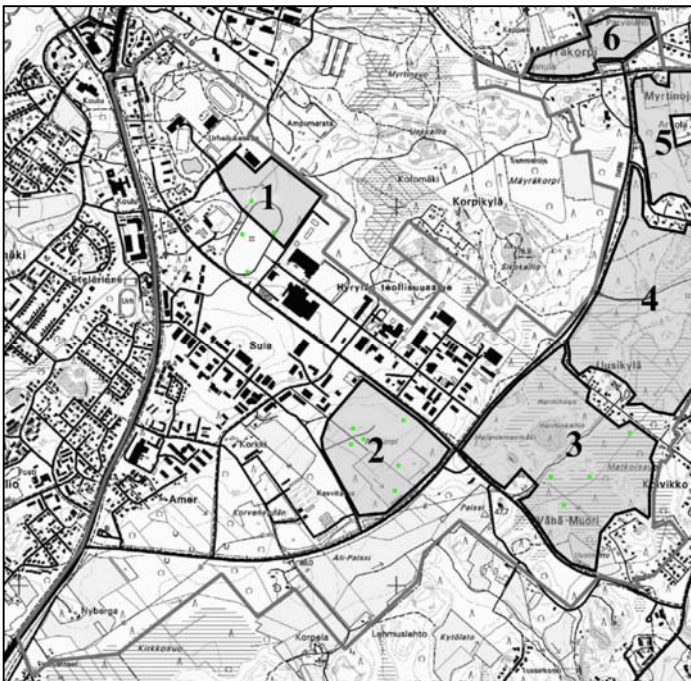
Tieteellinen nimi	Laji	EU D1 (1)	VU (2)	NT (3)	Vastuulaji (4)
<i>Actitis hypoleucos</i>	rantasipi				x
<i>Lanius collurio</i>	pikkulepinkäinen	x		x	
<i>Oenanthe oenanthe</i>	kivistasku			x	
<i>Saxicola rubetra</i>	pensastasku			x	
<i>Accipiter gentilis</i>	kanahaukka				
<i>Cuculus canorus</i>	käki			x	
<i>Phylloscopus collybita</i>	tiltantti		x		

(1) Lintudirectivillä ('Bird directive' 79/409/ETY) suojellaan kaikkia EU:n alueella luontaisesti esiintyviä lintuja sekä niiden munia, pesiä ja elinympäristöjä. Suomessa tavataan yhteensä 61 EU:n lintudirektiivin 1-liitteen lajia, eli lajia joiden suojeluun yhteisössä halutaan kiinnittää erityistä huomiota.

(2) VU (vulnerable): Laji on vaarantunut, jos se ei täytä äärimmäisen uhanalaisten tai erittäin uhanalaisten kriteerejä, mutta siihen kohdistuu suuri uhka keskipitkällä aikavälillä hävitä luonnosta.

(3) NT (nearly threatened) eli silmälläpidettävät lajit, jotka lähes täyttävät vaarantuneiden kriteerit.

(4) Lajit joiden säilyttämisessä Suomessa on katsottu olevan merkittävä kansainvälinen vastuu.



Kuva 12. Alueella esiintyvät Linnustotutkimuksessa havaitut linnut.

Alueelle on laadittu Liito-oravaselvitys vuonna 2007. Suurin osa selvitysalueesta on peltoa, taimikkoa ja liito-oravalle vielä liian nuorta kasvatusmetsää. **Merkkejä liito-oravasta ei havaittu.**

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

3.8 Virkistysalueet

Hoidettuja viheralueita on Tuusulanväylän tuntumassa, viherkaistoina kevyen liikenteen väylän vieressä ja valoisana, männikköisinä puistoina esim. Amerin alueella. Hoidettuja viherkaistoja on Sulan ja Hyrylän teollisuusalueilla. Sulan alueella viherkaistat ovat nurmipohjaisia ja niille on istutettu puurivejä tai pensasistutuksia. Hyrylän alueella viherkaistat ovat leimallisemmin jätetty metsäisiksi kaistoiksi. Hyrylän alue jääkin osittain maisemassa metsän sisään.

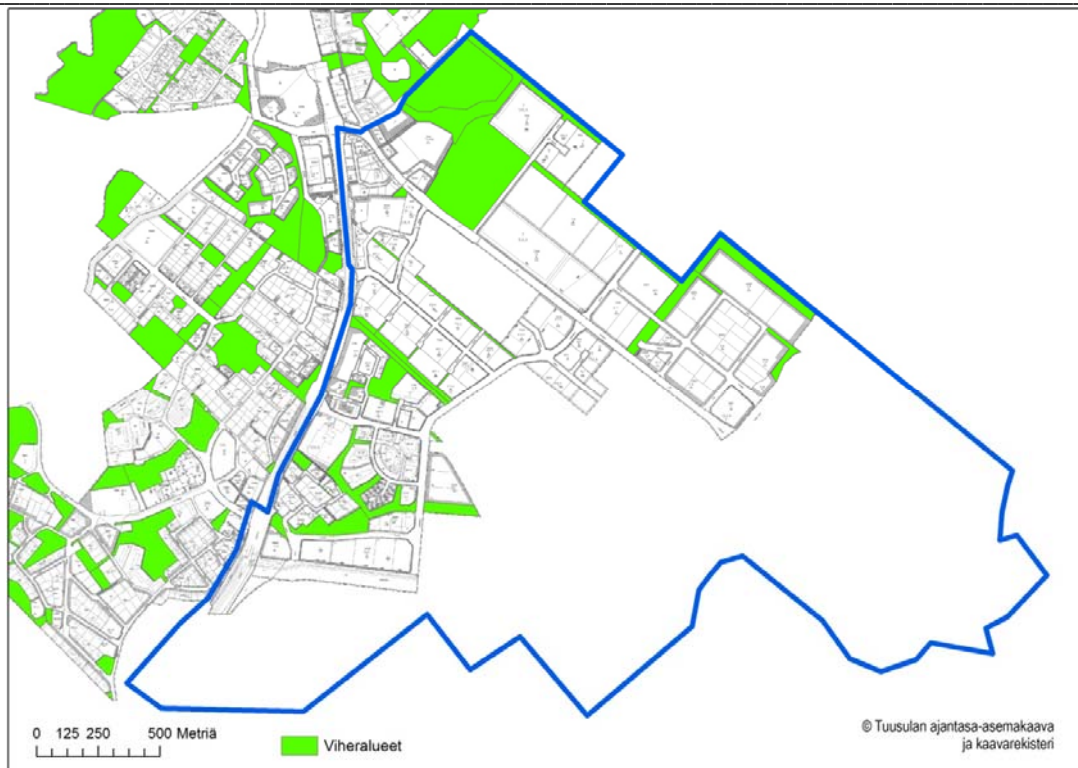
Hoitamattomia kaupunkimetsiä on pieninä alueina Tuusulanväylän varressa, Fallbackantien varressa ja erityisesti Urheilukeskuksen ympäristössä. Metsät ovat yleensä sekapuustoisia ja heinittyneitä tai pensaikkoisia tai esimerkiksi pelkkää vaahteraa tiheästi kasvavia. Myös männikköä on jonkin verran.

Suunnittelualueen rakennetussa ympäristössä on seuraavia erityisiä kohteita:

Hyrylän harjun jäljellä olevat osat harjumetsineen. Harju kuuluu osana Kalviik - Tuusula - Hyvinkää pitkittäisharjujaksoon. Valtapuuna alueella on mänty ja kuusi. Kenttäkerroksessa esiintyy kanervaa, puolukkaa, mustikkaa, hietakastikkaa ja röllejä. Harju reunustaa rikkonaisena jyrkähkönä törmänä urheilukeskuksen aluetta. Alue on maisemallisesti tärkeä.

Sulan teollisuusaluetta ja Amerin aluetta rajaava **männikkömäen lakialue**. Alueella kasvaa kookkaita mäntyjä, pohjakasvillisuudessa esiintyy lähinnä puolukka ja kanervaa. Paikoin on mm. kieloa. Pohja on hyvin kulunut. Männikkö on maisemallisesti merkittävä ja toimii myös suojaavana ja rajaavana tekijänä kahden erityyppisen rakennetun alueen välillä.

Sulan osayleiskaavan suunnittelualueen asemakaavan mukaiset viheraluevaraukset on merkitty kuvaan 13. Viheralueet ovat lähinnä rakennetun ympäristön - asumisen ja teollisuusalueen - välisiä jakavia kaistoja. Alueen länsiosassa on kuntien rajojen yli kulkeva valtakunnallisesti merkittävä viheralue. Sulan alueen merkittävin vapaa-ajankäyttöön soveltuva viheralue on pohjoisosan urheilukeskuksen alue. Lineaarisilta alueen jakavilta viheraluekaistoilta on yhteys alueen ympärillä oleviin viheralueisiin.



Kuva 13. Alueen viheralueet

3.9 Rakennettu- ja kulttuuriympäristö

Tuusulan kappeliseurakunta perustettiin vuonna 1642. Pitkään maatalous oli kunnan tärkein elinkeino. Varuskunta perustettiin Hyrylään 1850-luvulla ja sen myötä Hyrylän alue alkoi kehittyä keskuksiksi ja erottua ympäröivästä maaseudusta.

Vuonna 1983 Urheilukeskuksen seutu, Hyrylän teollisuusalue ja Amerin alue olivat jo osittain rakentuneet. Sulan teollisuusalueen luoteisosa oli myös rakentunut. Sulan alue oli kuitenkin teollisuuden käytössä ja avointa aluetta. Suunnittelualueen itäosassa oli jonkin verran kapeita peltokaistoja jäljellä. Isommat peltoaukeat sijaitsivat tuolloin Mäyräkorvessa ja Myrtinojalla sekä suunnittelualueen eteläosissa Pillikorven, Ali-Palssin ja Nybergin seudulla.

Suunnittelualueen maisemaa hallitsee lännessä teollisuus ja rakennettu ympäristö, pohjoisessa ja idässä metsäisyys sekä etelässä avoimet peltomaastot. Nämä eri maisemaelementit kohtaavat Tuusulan Itäväylän Fallbackantien risteyksen tuntumassa. Varsinaisia hierarkkisia pisteitä eli maamerkkejä alueella ei ole.

Asuinalueet

Kaava-alueella olevat asuinalueet sijaitsivat pääosin Tuusulanväylän läheisyydessä. Alueet ovat valtaosin pien- ja rivitaloja.

Itäkehän ulkopuolinen alue

Itäkehän ulkopuolinen alue on pääosin rakentamatonta luonnonaluetta ja se onkin tarkoitus säilyttää ns. Sulan kaava-alueen laajentumisalueena.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Rakennuskorkeudet

Vallitseva rakennuskorkeus Sulan alueella on 1-2 kerrosta eli noin 6-10 metriä - riippuen työpaikka-alueella olevien varasto-, työpaja-, verstaas- ja hallirakennusten toiminnoista. Amerin asuinalueella on uutta korkeampaa rakennuskantaa.

Toiminnot

Alueelle on sijoittunut auto- ja varaosakaupan keskittymän lisäksi mm. huonekaluliikkeitä, varastoja, työpajoja ja verstaaita, erikoisliikkeitä ja logistiikan toimintaa.

Kuvia



Kuva 14. Sulan alue kuvattuna Tuusulanväylän yli lännestä itään.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015



Kuva 15. Sulan alue kuvattuna Tuusulan itäväylän yli etelään.



Kuva 16. Sulantie luoteeseen.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015



Kuva 17. Sulantie kaakkoon.

Sulan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennukset:

Amer-yhtymä

Entiset Amer-yhtymän Hyrylän tehtaat sijaitsevat Helsingistä tulevan maantien varressa, Hyrylän eteläosassa. Ne ovat hyvä 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 sijoitettuna muodostavat asemakaavallisesti sahalaitakuvion. Sahanteräkattoinen tupakkatehdas valmistui seuraavana vuonna. Rakennus koostuu kahdesta pääosasta, joista toinen on konttori- ja toinen varsinainen tuotanto-osasto. Korkeamman konttoriosaston julkisivua on jäsennellyt valokuilulla ja 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. Amer-yhtymän toiminta tiloissa on loppunut ja nykyään kiinteistöissä toimii mm autokauppa ja pienempiä yrityksiä.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

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 maanrakennus. 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 satulakatolla on frontoni ja sen edessä avokuisti ja parveke. Pystyvuoratun rakennuksen ikkunat ovat varsin pieniruutuisia ja korkeita. Talo on alun perinkin ollut väriltään kellertävä, yksityiskohdat valkoisia. Talon toiseen päähän on myöhemmin rakennettu pieni vilpola. Alakerta sisältää hallin ympärille ryhmitetyt neljä huonetta. Yläkertaa ei aluksi rakennettu valmiiksi. III luokan kohde.

Alueella ei ole kiinteitä muinaismuistoja. Alueelta on kuitenkin tehty 19.12.1938 yksi kivi-kautinen muinaismuisto löytö: Reikäkiven katkelma. Löytö on tarkastettu vuoden 1965 inventoinnissa, eikä mitään kiinteään muinaisjäänökseen viittaavaa löytynyt alueelta. Kohdetta ei enää tarkastettu vuoden 2006 inventoinnin yhteydessä.

3.10 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulanväylään (tie numero 45), etelässä Vantaan kaupungin rajaan, koillissivultaan Rykmentinpuiston osayleiskaavan rajaan ja pohjoispäässä Hyrylän urheilukeskuksen alueeseen. Alueen eteläosassa kulkee Tuusulan itäväylä (11466) ja pohjoisosaa halkoo Fallbackantie (11589). Alueen sisällä pohjois-eteläsuunnassa kulkee Korvenrannantie ja itä-länsisuunnassa Sulantie ja Amerintie.

Alueen liikennejärjestelmän periaatteelliset ratkaisut on esitetty vuonna 1996 vahvistetussa yleiskaavassa sekä vuonna 2007 valmistuneessa Tuusulan keskustan tieverkkoselvityksessä.

Tuusulan itäinen ohikulkutie

Tuusulan itäväylä (mt 11466) on nykyisellään Tuusulan keskustan (Hyrylän) kannalta tärkeä Tuusulanväylän ja Keravan suunnan välinen pääyhteys, johon tukeutuu myös Sulan työpaikka-alueen liikenne. Tien jatkamisesta Järvenpäntielle (mt 145) on valmistunut vuonna 2008 yleissuunnitelma. Nykyisin olemassa olevan itäväylän osuuden parantamiseksi ja toisen ajoradan rakentamiseksi on laadittu aluevaraussuunnitelma (Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä-Kulloontie – Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymien aluevaraussuunnitelma, 2010), jonka tavoitteena on saada muodostettua sujuva Tuusulan keskustan ohittava yhteys – Hyrylän itäinen ohikulkutie.

Sulan osayleiskaavan alueella sijoittuu kaksi Tuusulan itäväylän selvitysalueen tärkeimmistä liittymistä: Tuusulanväylän ja Fallbackantien liittymät, sekä Korvenrannantien liittymä, joka on tärkeä Sulan alueen maankäytön kannalta.

Liitteessä 11 Sulan alueen liittymäselvitys, nykytilanteen liikennemäärät ja liikennemääräennusteet.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

3.11 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on Gasum Oy:n maakaasuputki DN150 sekä Hyrylän paineenvähennys-asema. Alueella on lisäksi maakaasun jakeluputkistoa. Maakaasuputki DN150 sijaitsee kaavan mukaisella lähivirkistysalueella (VL) ja teollisuus- ja varastoalueella (T). Kaava-alueella sijaitsee Fortumin Sulan sähköasema ja sitä syöttävä 110 kV voimajohto Mätäkiivi-Sula. Alueella on kattava vesi- ja viemäriverkosto, jota laajennetaan asemakaa-voituksen edetessä. Eteläosassa on Keski-Uudenmaan vesiensuojeluyhdistyksen hallinnoima runkoviemäri, jonka kautta johdetaan valtaosa Hyrylän taajaman vesistä.

Osayleiskaavan liitekartassa 12 alueen kunnallistekniikka ja verkosto.

3.12. Pohjavesialueet

Sulan osayleiskaavan alue kuuluu Hyrylän pohjavesialueeseen. Hyrylän ensimmäisen luokan pohjavesialue nro 0185801 on osa luode-kaakkosuuntaista pitkittäisharjujaksoa. Harjujakso koostuu kapeista harjuselännteistä ja laajemmista hiekkatasanteista. Ydinosa-aines on karkeaa hiekkaa ja soraa. Välikerroksina on paikoin savea ja silttiä, joiden päällä on orsivesikerroksia. Reuna-alueilla pintamaat ovat pääasiassa hienoa hiekkaa, syvemmällä hiekkaa ja soraa.

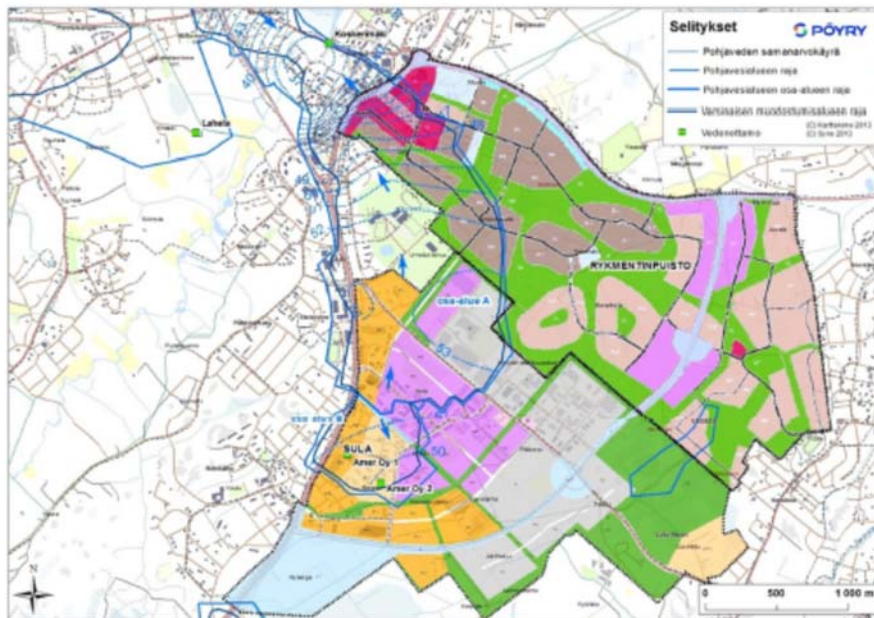
Hyrylän pohjavesialue jakaantuu kahteen osa-alueeseen: pohjoiseen A-alueeseen ja eteläiseen B-alueeseen. Osa-alueen A pinta-ala on 3,71 km² ja muodostuvan pohjaveden määrä on vuonna 2005 tehdyn suojelusuunnitelman päivityksen (Paavo Ristola Oy, 2005) mukaan 2600 m³/d. Osa-alueella sijaitsee Koskenmäen vedenottamo, jolla on vesioikeuden lupa ottaa vettä 2700 m³/d. Osa-alueen B pinta-ala on 0,46 km², ja muodostuvan pohjaveden määrä on 300 m³/d. Osa-alueella B sijaitsevat Amer Oy:n kaksi käytöstä poistettua vedenottamoa (otettu noin 160 m³/d) ja Kukkameren porakaivo (otettu noin 30 m³/d).

Osa-alueella A pohjaveden virtaus suuntautuu sekä luoteesta Nummenkankaan vedenjakaja-alueelta että kaakosta harjun pituussuunnassa kohti Koskenmäen vedenottamoa. Kalliot rajoittavat pohjaveden virtausta Nummenkankaan pohjoispuolella, missä kallio-kynnys toimii vedenjakajana erottaen Hyrylän pohjavesialueen Rusutjärven pohjavesialueesta (0185803).

Pohjaveden pinta vaihtelee osa-alueella A tasolla +35...+58. Vesipinnat ovat korkeimmillaan alueen pohjoisosassa. Tuusulanväylän itä- ja koillispuolella pohjaveden pinnan korkeus vaihtelee välillä +42...+53 laskien kohti Koskenmäen vedenottamoa. Koskenmäen vedenottamon alueella pohjaveden pinta on noin tasolla +36.

Kaava-alueen eteläosassa on kaksi aikoinaan Amer-yhtymän käyttöön perustettua vedenottamoa ja Kukkameren käytössä oleva vedenottamo. Amer-yhtymän ottamot eivät enää käytetä. Aluetta koskevat Länsi-Suomen vesioikeuden päätökset 31/1967 Y (30.3.1967), 17/1970 (19.2.1970) sekä 118/1979 A (12.11.1979). Amerin alueen aiempi maanomistaja Soinitilat Oy haki lupaa lakkauttaa alueelleen sijoittuvat vedenottamot 10.3.2008. Länsi-Suomen Ympäristölupavirasto totesi lausunnossaan, ettei tarpeettoman vedenottamon käytön lopettamiseen tarvita lupaa.

Kaava-alueen itäosassa on Vähä-Muorin vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei ole laadittu suojelusuunnitelmaa.



Kuva 18. Pohjavesialueet ja ympäristön häiriötekijät.

3.12 Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu

Sulan osayleiskaava-alueen kaakkoispuolelta kulkee Helsinki-Vantaan lentokentän lentomelualue. Lentomelun verhoikäyrän L_{DEN} 55 – 60 dBA alueeseen sisältyy Vähämuorintien pientaloalue.

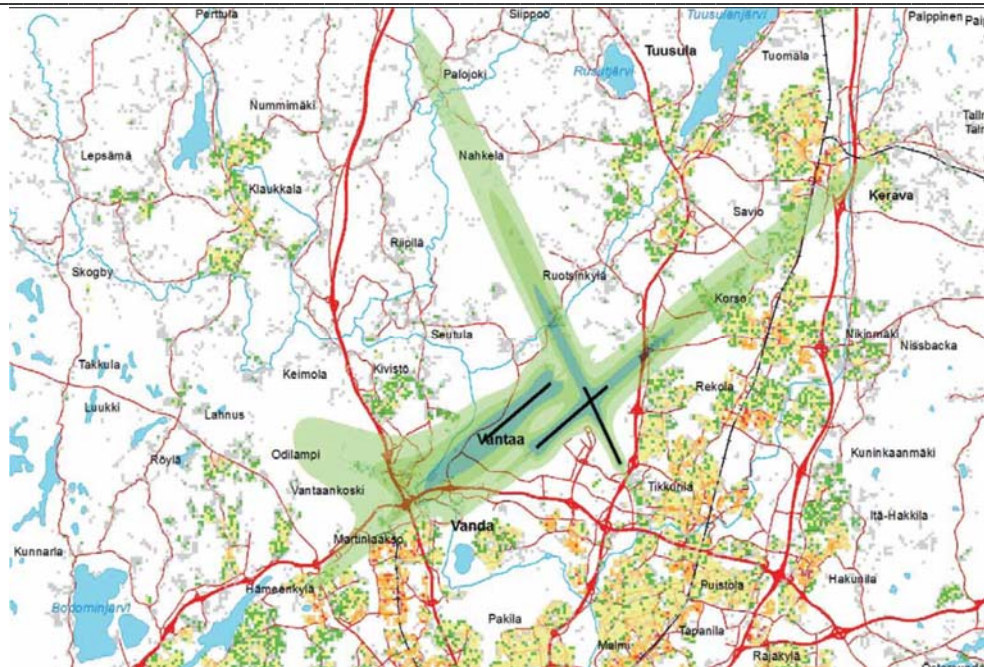
TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015



Kuva 19. Lentokoneiden melualue vuonna 2011. Lähde Finavia OYJ, Ympäristöraportti 2011

Liikennemelu

Ympäröivän maantieverkon liikennemäärät aiheuttavat merkittävää liikennemelua väylien välittömässä läheisyydessä. Osayleiskaava-alueella olevat toiminnot ovat pääosin sellaisia, jotka eivät ole melulle herkkiä. Alueella sijaitseva asutus on suojattu meluestein Tuusulanväylän liikenteen melulta, mutta Fallbackantien pohjoisosassa olevaa asutusta ei ole suojattu Fallbackantien melulta.

Ilmanlaatu ja päästöt

	typenoksidit		Hiukkaset		Rikkidioksidi		Hiilimonoksidi		VoC-yhdisteet	
	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%
Energiantuotanto	40	9								
Teollisuus	6	1	0,3	0,4	0,4	3	51	3	6	2
Autoliikenne	362	80	22	26	0,6	5	1549	97	182	56
Puunpoltto	24	5	61	72					136	42
Öljylämmitys	21	5	0,9	1	12	93			1	0,5
Yhteensä	453	100	85	100	13	100	1600	100	325	100

Tuusulassa on noin 38 000 asukasta. Liikenne on merkittävin typenoksidien, hiilimonoksidin ja haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) päästölähde. Suurimmat liikennepäästöt aiheutuvat vilkkaimpien teiden eli Lahti–Helsinki moottoritien (valtatie 4), Tuusulanväylän (kantatie 45) ja Järvenpääntien (maantie 145) liikenteestä. Liikenteen päästöt ovat säännönmukaisesti vähentyneet vuosina 2004–2011. Jonkin verran typenoksideja, hiukasia ja rikkidioksidia pääsee ilmaan energiantuotannosta ja teollisuudesta, lähinnä asfalttiasemilta. Energiantuotannon, teollisuuden ja autoliikenteen päästöt vuodelta 2011 on esitetty yllä olevassa taulukossa. Karttakuvassa on esitetty liikenteen typenoksidipäästöjen tiheydet (kg/km vuodessa) suurimmilla teillä vuonna 2011. Lisäksi karttaan on merkitty

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

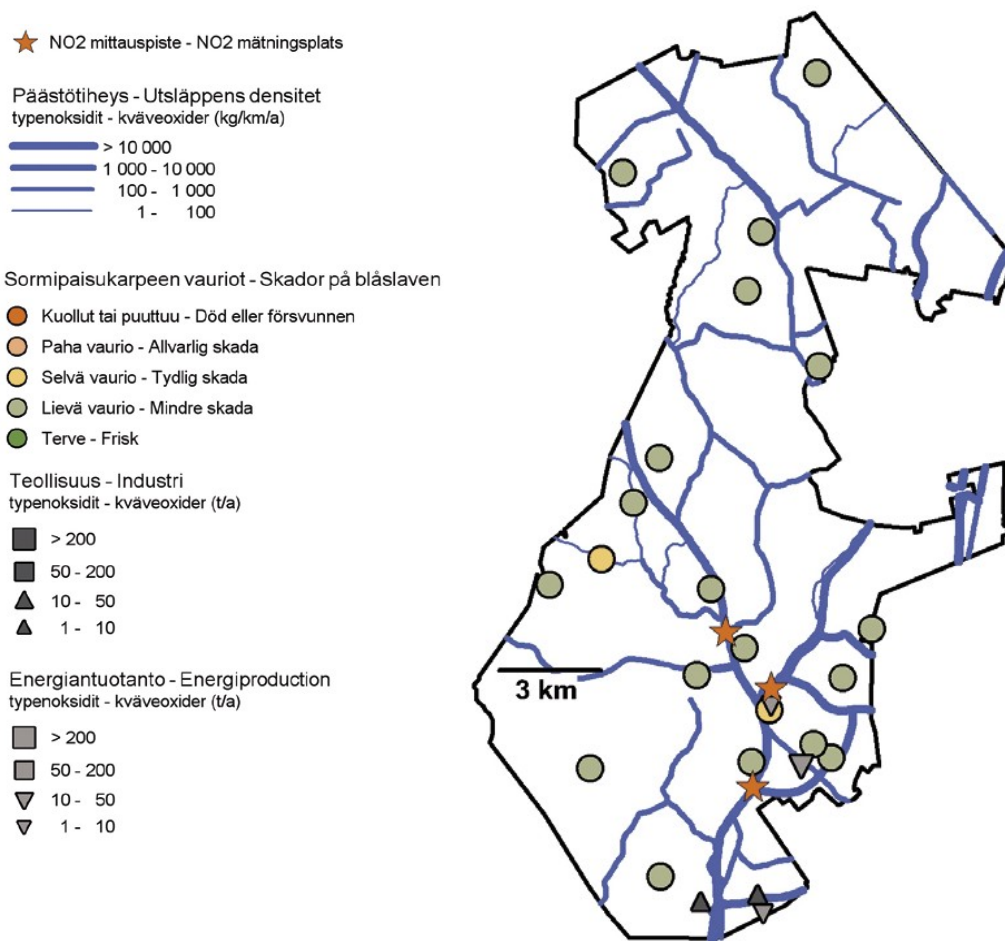
Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

lupavelvolliset laitokset typenoksidipäästömiärien mukaan luokiteltuina. Päästöjen kehitys käy tarkemmin ilmi taulukoista.

Typpidioksidipitoisuudet vuonna 2011, $\mu\text{g}/\text{m}^3$

	tammi	helmi	maalis	huhti	touko	kesä	heinä	elo	syys	loka	marras	joulu	keski-arvo
Tuusulanväylä	27	37	23	22	21	19	18	21		19			23
Hämeentie	19	29	15	15	13	12	11	12	11	11	7	16	14
Järvenpääntie	26	31	19	20	14		10	14	12	17	17	18	18



Kuva 20. Ilmansaasteet.

Yllä olevassa kuvassa on esitetty ilmansaasteiden vaikutuksia kuvaava sormipaisukarpeen vaurioaste Tuusulan näytealoilla vuoden 2009 bioindikaattoriseurannassa. Sormipaisukarpeen kunto oli Tuusulassa jonkin verran parempi kuin Uudellamaalla keskimäärin. Selvät sormipaisukarpeen vauriot keskittyivät Tuusulan keskustan läheisyyteen. Vuo-

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

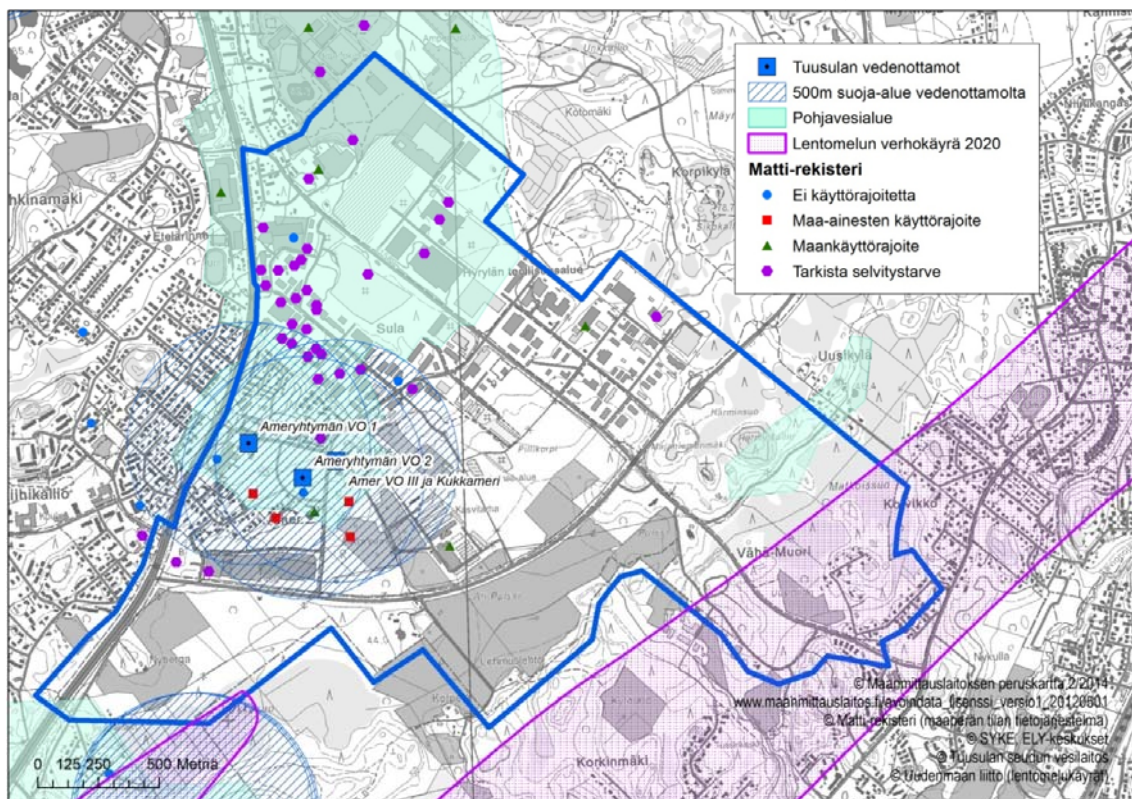
Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

den 2004 seurantaan verrattuna keskustan läheisyydessä olevien näytealojen sormipaisukarveiden kunto on hieman parantunut ja selvien vaurioiden näytealat vähentyneet.

Tuusulassa on mitattu vuosina 2004 – 2011 typpidioksidipitoisuuksia myös passiivikeräinmenetelmällä kolmessa pisteessä: vilkasliikenteisen Tuusulanväylän (kantatie 45) varressa Riihikalliossa (18 m väylän reunasta, liikennemäärä keskimäärin 27 600 ajoneuvoa vuorokaudessa) ja Hyrylän keskustassa vilkasliikenteisen Järvenpääntien (maantie 145) varressa (3 m tien reunasta, liikennemäärä keskimäärin 24 200 ajoneuvoa vuorokaudessa) sekä kohtalaisen vilkkaasti liikennöidyn Hämeentien varressa (1 m tien reunasta, keskimääräinen liikennemäärä noin 8 900 ajoneuvoa vuorokaudessa). Tuusulanväylän varrella mitatut typpidioksidipitoisuudet olivat Vihdin Tarvontien ja Lohjanharjuntien ohella korkeimmat Uudenmaan seuranta-alueella mitatuista vuosikeskiarvoista. Hämeentien ja Järvenpääntien varrella mitatut pitoisuudet olivat seuranta-alueen keskitasoa. Kaikissa mittauspisteissä pitoisuudet olivat kuitenkin selvästi vuosiraja-arvon (40 µg/m³) alapuolella. Typpidioksidipitoisuuksissa ei ole havaittavissa säännönmukaisia muutoksia viimeksi kuluneiden kahdeksan vuoden aikana. Pitoisuudet laskivat vuodesta 2006 alkaen ja olivat vuonna 2008 mittausjakson matalimmat. Vuonna 2009 pitoisuudet kääntyivät nousuun ja olivat vuonna 2010 kaikissa kolmessa mittauspisteessä edellisvuotta korkeammat. Vuonna 2011 pitoisuudet olivat hieman edellisvuotta matalammat.

Tuusulassa ilmanlaatu on keskimäärin melko hyvä. Pitoisuudet ovat korkeimmat Tuusulanväylän (kantatie 45) ja Lahti–Helsinki moottoritien (valtatie 4) läheisyydessä. Altistumisen kannalta edellä mainittuja merkityksellisempiä ympäristöjä ovat kuitenkin vilkasliikenteiset alueet, joilla ihmiset oleskelevat, Tuusulassa esimerkiksi Hyrylän vilkasliikenteiset alueet. Pääkaupunkiseudulla ja Lohjalla tehtyjen mittausten perusteella voidaan arvioida, että pienhiukkasten pitoisuudet ovat Tuusulassa selvästi alle raja-arvon.



Kuva 21. Pilaantuneet maa-alueet, pohjavesialueet, vedenottamot ja lentomelun

4. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

4.1 Tavoitteet

Osayleiskaavatyön tavoitteena on kehittää Sulan aluetta työpaikka-alueena huomioiden keskeinen sijainti keskustaajamarakenteen eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän tieympäristöä. Maankäytön suunnittelussa huomioidaan tieverkko ja oleva yhdyskuntarakenne. Tavoitteet pohjautuvat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan sekä Sulan alueelta ja sen ympäristöstä laadittuihin suunnitelmiin ja selvityksiin.

Yleistavoitteet

a) Eheytetään hajanaista yhdyskuntarakennetta ja tehostetaan maankäyttöä.

Eri käyttötarkoitukset ohjataan yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta tarkoituksenmukaisiin kohtiin. Alustavat maankäytön sijoittamistavoitteet ovat seuraavat:

- Liike- ja toimistorakentaminen ohjataan Tuusulanväylän varteen ja Tuusulan itäväylän läntiselle osalle.
- Suuremmat teollisuustontit osoitetaan Tuusulan itäväylän itäiselle osalle.
- Näiden väliin suunnitellaan toimitilarakentamisen vyöhyke, joka sijoittuu Fallbackantien ja uuden kokoojakadun Sulantie-Rykmentinpuisto varteen.

Ensisijaisena tavoitteena on sijoittaa työpaikkatoiminnot suunnittelualueelle eteläosaltaan Tuusulan itäväylään rajautuvana. Osayleiskaavassa tutkitaan kuitenkin itäväylän eteläpuolista aluetta myöhemmänä laajentumisalueena.

Amerintien, Siilitien ja Santamaantien asuinalueet ympäristössä säilytetään asuinkäytössä.

b) Kohennetaan taajamakuva.

Osayleiskaavan tavoitteena on kohottaa alueen imagoa ja luoda alueelle vetovoimainen identiteetti alueen kilpailukyvyyn ja markkinoitavuuden lisäämiseksi. Sulan alueesta luodaan hahmottuva, Hyrylän keskustaajamarakenteen eteläisenä jatkeena toimiva, riittävän selkeästi rajautuva kokonaisuus.

Keskeisiä kaupunkikuvallisesti huomioitavia alueen julkisivuja ulospäin ovat julkisivut Tuusulanväylälle, Tuusulan itäväylälle sekä uudelle alueelliselle kokoojakadulle.

- Tuusulanväylää kehitetään keskeisenä Hyrylän sisääntuloväylänä, porttina keskustaajamaan.
- Tuusulan itäväylälle, Tuusulan itäiselle ohikululle luodaan ehjä ja Tuusulan keskustaajamasta positiivisesti viestivä tiemaisema.
- Uudelle alueelliselle kokoojakadulle Sulantie-Fallbackantie-Rykmentinpuisto luodaan selkeä ja laadukas julkisivu.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Alueen sisäisen ilmeen kohentamiseksi annetaan lisäksi ohjeita alueen keskeisten kokoojakatujen ja tonttikatujen tavoitteellisista katutiloista. Erityisesti huomioidaan sisääntulot alueelle.

Taajamakuva rakennetaan sekä osayleiskaavan rakenteellisin ratkaisuin ja määräyksin että asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa maankäytön suunnittelua ohjaavien suunnitteluohjeiden kautta. Näillä turvataan alueen kaupunkikuvan laatu, rakennetun ympäristön eheys ja yhtenäinen ilme siinäkin tapauksessa, että alue toteutuisi suppeampia kokonaisuuksia koskevan asemakaavoituksen ja suunnittelun kautta.

c) Mahdollistetaan riittävän joustava toteutuminen

- Mahdollistetaan alueen luonteva vaiheittain toteuttaminen. Osoitetaan suhteellisen itsenäisinä toteuttavia osa-alueita. Ohjataan toteuttamisjärjestystä osa-alueiden kesken, ja tarvittaessa niiden sisällä, jotta alue on toimiva, taloudellinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas toteutuksensa eri vaiheissa.
- Luodaan riittävän monipuolinen ja joustava rakenne, joka mahdollistaa erikokoiset tontit ja muuttuvat tarpeet.

d) Osayleiskaavoituksen liikenteelliset tavoitteet

Tuusulan itäväylän parantamisella pyritään kehittämään sujuva liikenneyhteys suunnitella oleville Rykmentinpuiston, Koillis-Hyrylän ja Sulan alueille siten, että väylä pystyy välittämään uuden asutuksen ja työpaikkarakentamisen aiheuttaman liikenteen.

Hyrylän itäisen ohikulkutien toteutumisen tavoitteena on vähentää liikennettä Hyrylän keskustasta Järvenpääntien etelä- ja Tuusulanväylän pohjoispäästä, vähentää keskustan läpiajoliikennettä sekä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

e) Pohjavesialueiden veden laadun ja määrän turvaaminen

Maankäyttö suunnitellaan ja toteutetaan siten, että olemassa olevien pohjavesialueiden veden laatu ei heikkene eikä määrä vähene. Osayleiskaavaan laaditaan pohjavesialueita koskevia erityismääräyksiä.

f) Osayleiskaavoituksen yleiset tavoitteet

Ilmastonmuutoksen huomioonottaminen on tärkeä kansainvälinen ja kansallinen tavoite. Ilmastonmuutos on tärkeää huomioida kaavoituksessa, koska yhdyskunnat uudistuvat hitaasti ja uusien suunnitteluperiaatteiden seuraukset näkyvät yhdyskuntien kehityksessä vasta vuosi kymmenten kuluttua. Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida energian kulutus, rakenteiden toimivuus ja ympäristöekonomisuus tulevaisuudessa ja alueen vaikutus ilmastonmuutokseen.

Edellä mainittujen lisäksi yleiskaavatyössä huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätyt yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §).

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

5. SUUNNITTELUN ETENEMINEN

Sulan osayleiskaavan lähtökohta-aineistona ovat tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Uudenmaan maankuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Hyrylän laajenemialueiden osayleiskaava selvityksineen, Tuusulan yleiskaava 2040 –työ, Sulan ja Hyrylän työpaikka-alueiden asemakaavoituksen tavoiteohjelma, asemakaavat ja muut suunnitelmat.

Muita taustaselvityksiä ovat mm:

- Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välille Tuusulanväylä-Kulloontie ja Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma /Ely-keskus, Tuusulan kunta, WSP/ 2010
- Tuusulan itäväylän uuden eritasoliittymän tarkastelu/WSP/ 2011
- Tuusulanväylä-Haukantie-Majavantie –liittymätarkastelu /WSP/ 2011
- Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys/FCG Planeko Oy/2009
- Keskustan kaupallinen kehittäminen/Ramboll/2012
- Kaupallisten vaikutusten arviointi/Ramboll/2015
- Tuusulan arkeologinen inventointi /2006
- Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi /Museovirasto/2009
- Tuusulan liikennemalli /Strafica/ 2013
- Sulan alueen toimivuustarkastelut /Ramboll/ 2014
- Hyrylän pohjavesialue, muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentinpuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuessa /Pöyry/2013
- Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen itäosan luonto- ja maisemaselvitys/Airix/2006
- Tuusulan Sulan alueen luontoselvitys/Enviro/2014
- Liito-oravaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007
- METSO-kohteiden inventointi Tuusulassa /Innofor/2011
- Ilmanlaatu Uudellamaalla 2011 /Uudenmaan Ely-keskus, raportti 97/2012

Sulan osayleiskaavan laatiminen sisältyi vuoden 2007 kaavoituskatsaukseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 29.8.2007 ja kunnanhallituksessa 3.9.2007. Suunnitelma oli nähtävillä 20.9. – 22.10.2007 välisenä aikana. Suunnitelmasta saatiin 20 mielipidettä, joihin laadittiin vastineet. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.12.2007 ja pohjavesiasioita käsittelevä neuvottelu 19.5.2008. Itäväylän aluevaraussuunnittelua ja lisätarkasteluja toteutettiin vuosien 2009 – 2011 aikana. Sulan osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kunnanhallituksen 28.11.2011 tekemän päätöksen mukaisesti 15.12.2011 – 31.1.2012 välisenä aikana.

Liikennemallisuunnittelua tehtiin vuosina 2012 – 2013 ja Sulan toimivuustarkastelua vuosina 2013 – 2014. Pohjavesiselvitys laadittiin vuonna 2013. Hulevesiselvitystä täydennettiin vuonna 2014. Kaupallista selvitystä päivitettiin vuonna 2015.

Osayleiskaavaluonnoksesta saatiin runsaasti palautetta. Liitteeseen 4b on koottu lausunnot ja mielipiteet ja niihin laaditut vastineet.

Lausuntojen ja mielipiteiden sekä muun suunnittelun pohjalta valmisteltiin **osayleiskaavaehdotus (15.4.2014)**. Ehdotus eroaa luonnoksesta seuraavasti:

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

-
- Tuusulan itäväylälle on osoitettu eritasoliittymävaraus ja väylä on merkitty liikennealueeksi
 - Korvenrannatien ja Fallbackantien välinen kokoojakatu on linjattu uudelleen
 - Sulan ja Rykmentinpuiston välinen katuysteys on osoitettu Palkkitien kautta
 - asumiseen asemakaavoitetut korttelit on osayleiskaavassa osoitettu asumiseen
 - asumisen alueeseen on tehty pieni laajennus urheilukeskuksen eteläpuolelle
 - kaupan aluevaraukset on osoitettu Tuusulan itäväylän varteen ja nykyisille yritys-alueille
 - työpaikka-alueiden merkintöjä on selkeytetty
 - ohjeelliset hulevesialtaiden paikat on esitetty
 - työpaikka-aluevarauksia Tuusulan itäväylän eteläpuolella on pienennetty
 - Harminsuo-Harminkallio-Matkoissuon alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi
 - kaavaselostus on päivitetty

Sulan osayleiskaavaehdotus 15.4.2014 oli nähtävillä 22.5. – 27.6.2014. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 3.11.2014. Viranomaisneuvottelun jatkotoimenpiteenä laadittiin kaupan vaikutusten arviointi. Liitteeseen 21 b on koottu ehdotuksesta saadut lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet. Viranomaisohjauksen perusteella osayleiskaavaehdotukseen tehtiin sellaisia muutoksia KM-2, KM-3, TP-1 ja TP-1_{res} –alueiden kaavamääräyksiin, että kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville. Lausuntojen ja muistutusten sekä muun suunnittelun pohjalta **uuteen ehdotukseen (22.4.2015)** on tehty myös seuraavat muutokset KM-2, KM-3, TP-1 ja TP-1_{res} –alueiden kaavamääräysmuutosten lisäksi:

- pohjavesialueiden merkintöjä ja määräyksiä on täydennetty sekä kaavakarttaan että kaavamääräyksiin
- TP-1 –alue on lisätty Fallbackantien pohjoispuolelle
- osa TP-1 –alueesta ja KM-2 –alueesta on muutettu TP-2 –alueeksi
- kevyen liikenteen raitti on osoitettu uuden kokoojakadun pohjoisreunaan
- AP-1 –alueelle on lisätty ääneneristämiskaava vaatimus lento- ja muuta melua vastaan
- VR-2 –alueelle on lisätty mahdollisuus olemassa olevien asuinrakennusten kunnostamiseen ja vähäiseen laajentamiseen siten, että asuntojen lukumäärä ei lisääntynyt.

Uusi Sulan osayleiskaavaehdotus (22.4.2015) pidettiin julkisesti nähtävillä 15.5. – 15.6.2015. Lausunnot ja muistutukset pyydettiin ennen kaikkea muuttuneista kaavamerkinnöistä ja –määräyksistä. Lausuntoja saatiin 18, muistutuksia 20. Kaavaehdotuksesta järjestettiin avoin kaavanäyttely 27.5.2015. Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat liitteessä 25.

Uudesta ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta sekä viranomaisohjauksen myötä kaavaan tehtiin vielä tarkistuksia. Kaavamääräyksiä hiottiin edelleen KM-2, KM-3 ja TP-1 sekä TP-1_{res} –alueilla. Tämän lisäksi Raviradankujan varren AP-3 -kortteli muutettiin A-4 –kortteliksi. Viemäriinjaa jatkettiin Tuusulan itäiseltä ohikulkutieltä koilliseen kohti Rykmentinpuistoa. Lentorata lisättiin kaavakarttaan ja kaavaselostusta korjattiin.

Muutokset korjatusta osayleiskaavaehdotuksesta (22.4.2015) **hyväksyttävään osayleiskaavaan (18.11.2015)**:

- KM-2 –kortteleiden kaavamääräys muutettiin niin, että alueilla sallitaan yhteensä uutta kaupallista kerrosalaa 30 000 k-m². Aikaisemman kaavamääräyksen mu-

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

kaan alueiden yhteenlaskettu kaupallinen kokonaisrakennusoikeus oli 100 000 k-m², josta laskettiin jo toteutuneeksi asemakaavoissa 51 500 k-m². Kaupallisen toiminnan lisäksi alueella sallitaan ympäristöön soveltuvia työtiloja. KM-2-korttelin rajausta tarkistettiin Kukkatalon kiinteistöllä.

- KM-2 –kortteleiden päivittäistavarakaupan kerrosalaa tiputettiin kahdesta uudesta 2 000 k-m²:n yksiköstä enintään kahteen uuteen 500 k-m²:n suuruiseen yksikköön.
- TP-2 –merkinnästä luovuttiin ja kaikki työpaikka-alueet merkittiin TP-1 –merkinnällä lukuun ottamatta TP-1_{res} –aluetta.
- TP-1 ja P-4 –alueiden paikallisen kaupan ohjaaminen prosenttisuuksilla poistettiin. Kaavamääräyksiä muutettiin kaupan osalta seuraavasti: *Alueilla sallitaan tuotantoja palvelutiloihin liittyvää vaikutukseltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskusta sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.*
- Raviradankujan ympäristön asuntoalue muutettiin AP-3 –alueesta uudelle kaavamerkinnälle A-4, joka mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen tutkimisen
- Tonttitehokkuussuositukset poistettiin ja ne kerrotaan ainoastaan kaavaselostuksessa.
- Lentorata lisättiin vaihtoehtoisena linjauksena.
- Lisättiin viemäriinja pohjoisesta Tuusulan itäväylälle
- ET-korttelin rajausta tarkistettiin

Koska korjattuun osayleiskaavaehdotukseen tehtiin edelleen muutoksia ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn, suoritettiin vielä kohdennettu kuuleminen KM-2 –kortteleiden maanomistajille ja A-4 –korttelin maanomistajille, naapureille sekä Santa maantien – Santamaankujan asukkaille. Kohdennetut kuulemiskirjeet lähetettiin 15.10.2015 ja muistutusten viimeinen jättöpäivä oli 5.11.2015. Kohdennetulla kuulemisella saatiin 8 muistutusta. Myös kohdennetun kuulemisen muistutukset vastatineineen on kirjattu liitteeseen 25.

- ***Osayleiskaavaaluonnos on liitteessä 4a***
- ***Osayleiskaavaaluonnoksesta saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat liitteessä 4 b***
- ***Osayleiskaavaehdotus 15.4.2014 on liitteessä 21a***
- ***Osayleiskaavaehdotuksesta 15.4.2014 saadut lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat liitteessä 21 b***
- ***Korjattu osayleiskaavaehdotus 22.4.2015 on liitteessä 14***
- ***Korjatun osayleiskaavaehdotuksen 22.4.2015 kaavamääräykset ovat liitteessä 15.***
- ***Korjatusta osayleiskaavaehdotuksesta 22.4.2015 saadut lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet sekä kohdennetulla kuulemisella saadut muistutukset vastatineineen ovat liitteessä 25.***
- ***Vahvistettava osayleiskaava 18.11.2015 on liitteessä 23 ja vahvistettavan osayleiskaavan määräykset liitteessä 24.***

6. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan rakenne

Sulan osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa työpaikkojen lisääntyminen Tuusulassa ja edistää elinkeinoelämän ja kilpailukyvyn edellytyksiä. Työpaikka-alueet laajenevat asemakaavoittamattomille alueille Korvenrannantien, Fallbackantien ja Sulantien varsille täydentämään olemassa olevaa työpaikka-aluetta. Uusia kortteleita on myös Tuusulan itäväylän eteläpuolella. Autokaupan ja siihen liittyvien palvelujen korttelit sijoittuvat Sulantien pohjoisosan ja Tuusulanväylän varrelle. Seudulliset vähittäiskaupan korttelit sijoittuvat Tuusulan itäväylän varrelle. Asuinalueet ovat Amerintien etelä- ja pohjoispuolella ja Fallbackantien alkuosan varrella. Laajat virkistysalueet sijoittuvat urheilukeskuksen ympäristöön ja Vantaan rajalle kaava-alueen eteläosaan. Nykyistä pääkatuverkkoa täydentävät Korvenrannantien ja Fallbackantien välinen kokoojkatu ja Sulantien ja Palkkitien yhdistävä kokoojkatu. Tuusulan itäväylälle on varattu kaksiajorataisen eritasoliittymän varustetun maantien aluevaraus. Tuusulan itäväylää kehitetään osana Hyrylän itäistä ohikulkutietä.

Kaupunkikuvallisesti itäväylä sijoittuu vielä tällä hetkellä taajamarakenteen reunalle. Tulevaisuudessa maankäytön kehittyessä väylästä tulee selkeämmin osa rakennettua ympäristöä. Itäväylän varressa Sulan teollisuusalue ja sen ympäristö ovat rakennetuimpia. Väylän ulkopuoliset reunat ovat vielä varsin metsäisiä ja umpeutuvia peltoalueita ja toimivat tulevaisuudessa työpaikka- ja palvelutoimintojen reservialueena tarpeen mukaan.

6.2. Mitoitus

Seuraavassa taulukossa on esitetty aluevarausten pinta-alat hehtaareina. Pinta-aloista on arvioitu toteutuvaksi korttelialueena keskimäärin 70 %. Asuinalueilla tonttikäyttöön saatava ala voi olla tätä pienempi, mutta työpaikka-alueilla vastaavasti suurempi. Korttelialueet tarkentuvat vasta asemakaavassa. Tonttitehokkuutena on käytetty keskimääräisiä tehokkuuslukuja, jotka kuitenkin tarkentuvat asemakaavassa ja voivat poiketa tässä esitetyistä luvuista.

Osayleiskaavan tonttitehokkuussuositukset ovat:

Alue	Tonttitehokkuussuositus
A-3	0,3 – 0,9
A-4	0,4 – 0,7
AP-1	0,2 – 0,3
AP-3	0,2 – 0,4
P-4	0,4 – 0,6
TP -1 ja TP-1 _{res}	0,4 – 0,5

TUUSULAN KUNTA**Sulan osayleiskaava**

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Alue	pinta-ala ha	Hyötyala, ha (70 % pinta-alasta)	e _t	rak.oik. m ²
A-3	19,13	13,391	0,5	66955
A-4	7,78	5,446	0,4	21784
AP-1	12,3	8,61	0,2	17220
AP-3	10,98	7,686	0,3	23058
A yht.	50,19			129017,00
P-4	5,16	3,612	0,4	14448
KM-2	26,65	18,655	0,4	uutta kauppaa 30 000, lisäksi työtiloja noin 44620
KM-3	25,45	17,815	asemakaavojen KTY	86 500
K yht.	52,1			161 120
T-3	37,77	26,439	0,4	105 756
TP-1	122,58	85,806	0,4	343 224
T yht.	160,35	112,245		448 980
VL	13,11			
VU-1	27,55			
VR-2	44,99			
V yht.	85,65			
ET	3,08			
EV	1,83			
SL-3	32,45			
L	64,55			
kadut	29,26			
yht.	484,62			753 565

6.3 Työ ja tuotanto

Työhön ja tuotantoon tarkoitetut alueet on osayleiskaavassa osoitettu merkinnöillä TP-1, TP-1_{res} ja T-3 jotka kuvaavat maankäytön sisältöä ja tarkoitusta.

T-3-merkinnällä on osoitettu asemakaavoitetut alueet Teollisuustien ympäristössä ja Palkkitien varrella.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

TP-1-merkinnällä työpaikka-alueiksi on varattu asemakaavoitetut ja asemakaavoittamat alueet Korvenrannantien ja Fallbackantien varressa sekä uudet alueet Korvenrannantien ja Fallbackantien yhdistävän kokoojakadun varrelta. Uusia kortteleita on osoitettu myös Tuusulan itäväylän eteläpuolelle. Näille alueille on mahdollisuus sijoittaa monipuolisia tiloja työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Alueen paikallisen kaupan kerrosal määrä on pidettävä pienenä niin tonttikohteisesti kuin alueellisestikin. Kaupallisia palveluita voivat olla esimerkiksi pienet myymälätilat leipomon tai autokorjaamon yhteydessä, jolloin myynti tapahtuu tuotantotilojen yhteydessä, jollaisenaan toiminnat eivät voisi sijoittua keskustaan. Nämä palvelut eivät houkuttele asiakkaita seudulta, vaan palvelevat lähiasukkaiden tarpeita.

TP-1_{res} – merkinnällä on osoitettu työpaikka-alue Tuusulan itäväylän eteläpuolella Vantaan rajalla. Alueen käyttöön ottaminen riippuu siitä, missä vaiheessa tulee rakennettavaksi itäväylän eteläpuolinen rinnakkaistieyhteys koko matkaltaan Fallbackantien ja Tuusulanväylän eritasoliittymän välille ja minkälainen eritasoliittymämalli toteutetaan. Alueen käyttöönottoon vaikuttaa myös itäväylän ja Kukkatalon liittymän parantaminen tai toteuttaminen eritasoliittymänä.

Kaavamerkinnot ja määräykset

T-3 TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

TP-1 TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

TP-1_{res} TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Alue on tarkoitettu ottaa käyttöön Tuusulan itäväylän rinnakkaissyhteyksien rakentuessa.

Asemakaavan laatimista koskevat suunnittelusuositukset T- ja TP-alueille:

1. Itäisen ohitustien ja Tuusulanväylän varressa tulee edellyttää julkisivujen osalta näyttävyyttä. Arkkitehtuurin tulee olla massoitteeltaan yksinkertaista. Omaleimaisuutta voidaan edellyttää yksityiskohtien ja värityksen osalta erityisesti pääliittymien yhteydessä. Pääväylän varteen sijoittuvien rakennusten julkisivujen tulee ol-

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

-
- la korkeahkoja. Katosten rakentamista tulee ohjata siten, että ne noudattavat rakennuksen arkkitehtuuria.
 2. Rakennukset tulee suunnata pääväylien varrella siten, että julkisivu noudattaa väylän suuntaa. Mikäli tontti sijaitsee pääväylän liittymän yhteydessä, tulee julkisivun näyttävyyyteen liittymän suuntaan panostaa. Pysäköintialueet ja huolto- sekä varastointipiha tulee suunnitella vähemmän näkyvälle paikalle.
 3. Huolto- ja varastointialueet voidaan tarvittaessa edellyttää rajaamaan umpiaidalla.
 4. Mainosten sijoittelua tulee ohjata siten, että rakennuksen julkisivuun tulevien mainokset ja logot kootaan ryhmiin. Mainospylonien korkeutta tulee rajoittaa.

6.4 Palvelut

Palveluiden alueet sijoittuvat Tuusulanväylän ja Sulantien varteen sekä Tuusulan itäväylän varteen. Sulantien varrella on laaja autokaupan keskittymä siihen liittyvine palvelu-, varaosa- ja huoltotoimintoineen. Tuusulanväylän varrella on myös autokauppaa sekä tilaa vievän erikoiskaupan tiloja. Tuusulan itäväylän varrella on polttoaineen jakeluasemia, Lidlin päivittäistavarakauppa, Kodin Terra –myymälä ja Kukkatalon puutarhamyymälä.

Kauppa

Sulan osayleiskaavoitustyön kuluessa maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut kaupan määräysten osalta 15.4.2011. Lainmuutokseen sisältyy uutena säännöksenä vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset, joita sovelletaan maakunta- ja yleiskaavoihin. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta koskeva velvoite maakunta-kaavoituksessa sisältyy myös tähän säännökseen, samoin kuin seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan esittämistä koskeva velvoite (71 b §). Lakiin on otettu myös säännös, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu (71 c §). Lainmuutoksen yhteydessä vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva suunnittelovelvoite ulotettiin myös paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan. Tähän sisältyy siirtymäsäännös, jonka mukaan 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan vasta 16.4.2017 alkaen.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, jonka maakuntahallitus hyväksyi 20.3.2013 ja jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 30.10.2014, Sulan osayleiskaavan alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Maakuntakaavan merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitumiskohteet keskustatoimintojen ulkopuolella. Kohdemerkinnällä osoitettujen suuryksiköiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden.

Sulan alueen (maakuntakaavan asiakirjoissa nimellä Hyrylän eteläosien liiketilat) seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön mitoitus on 100 000 k-m². Maakuntakaavan selvitysten mukaan tästä on käytetty yhteensä noin 72 000 k-m². Tähän lukuun oli laskettu osayleiskaava-alueen ulkopuolelta Sahankulman alue ja Riha Center. Näillä alueilla liiketiloja on käytössä arviolta 21 500 k-m². Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mitoituksen mukaan alueella on mahdollista osoittaa uutta seudullista vähittäiskaupan kerrosalaa 30 000 k-m².

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Kaupan ostovoima ja kaupan määrä

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun (3.11.14) jatkotoimenpiteiden mukaisesti laadittiin Sulan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointi (Ramboll 24.2.2015). Raportin mukaan koko vähittäiskaupassa asukaskohtainen liikevaihto on Tuusulassa koko maan sekä Keravan ja Järvenpään tason alapuolella. Tilaa vaativassa kaupassa Tuusulan asukaskohtainen liikevaihto on vertailualueista korkein, eli muista kunnista virtaa Tuusulaan tilaa vaativan kaupan ostovoimaa. Tuusulassa tiva-kaupan toimialoista rautakauppa, huonekalukauppa ja puutarha-alan kauppa ovat Suomen keskiarvoa suurempia €/asukas-tunnusluvun perusteella. Muu tiva-kauppa, erityisesti kodinkonekauppa on koko maan tason alapuolella. Autokaupassa Tuusulaan virtaa ostovoimaa. Liikevaihto €/asukas on noin 1,5 kertainen suhteessa koko maan tasoon. Absoluuttisesti mitattuna Tuusulan liikevaihto jää huomattavasti alle Espoon, Helsingin ja Vantaan lukujen.

Sulan alueen merkittävimpiä myymälärakennuksia ovat Tuusulan Itäväylän varrella sijaitseva rautakauppa Kodin Terra ja päivittäistavara-kauppa Lidl. Läheisyydessä sijaitsee myös Kukkatalon myymälä sekä kasvihuoneita. Alueen pohjoisosissa sijaitsee Sulan Portti –liikekeskus, jossa sijaitsee huonekalumyymälöitä. Sulantien varrella on kaupallinen keskus, jonka luoteispäässä on Tarjoustalo. Sulantien varrelle on sijoittunut pääasiassa käytettyjen autojen kauppa sekä huolto- ja korjaustoimintaa. Vähittäiskaupan suuryksikkörajan 2 000 k-m² ylittäviä myymälärakennuksia on yhdeksän. Maakuntakaavan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan 10 000 k-m² ylittää Kodin Terra (14 900 k-m²) ja Sulan Portti 10 100 k-m². Tarjoustalo on kooltaan 6 400 k-m². Sulan alueella on siis monta kaupan alan toimijaa, mutta yritykset ovat melko pieniä. Kun verrataan Sulan vähittäiskaupan nykypinta-alaa osayleiskaavan aluevarauksiin, voidaan todeta, että alueella on yhteensä noin 79 000 k-m² vähittäiskaupan pinta-alaa ja lisäksi noin 9 000 k-m² kaupan palveluita.

Vähittäiskaupan	nykypinta-ala	(k-m ²)	kaava-alueella	kaavamerkinnöittäin				
Osayleis- kaava-alue	Kaupan ala yh- teensä	Päivittäis- tavara- kauppa	Erikois- tavara- kauppa	Tiva- kauppa	Tavara- talo- kauppa	Auto- kauppa	Kauppal- linen palvelu	
KM-2	23 300	2 000	700	14 900	0	5 000	700	
KM-3	46 500	0	1 200	12 600	6 400	20 400	4 400	
TP-1	8 100	0	0	2 100	0	3 000	2 900	
T-3	1 200	0	0	200	0	0	1 000	
YHTEENSÄ	79 100	2 000	1 900	29 800	6 400	28 400	9 000	

Asemakaavojen mahdollistama lisärakentaminen

Sulan osayleiskaavan alue on suurelta osin asemakaavoitettu ja pitkälti rakentunut. Alueella on käytetty KTY-asetusmääräyksen mukaisesti, jossa K-liiketilojen määrää ei ole mitoitettu.

Asemakaavojen mukainen rakennusoikeuden määrä, toteutuma ja vähittäiskaupan pinta-ala (k-m²) kaava-alueella:

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Osayleis- kaava-alue	Alueen pinta-ala (m ²)	Asemakaa- voissa sallittu rakennus- oikeus (k- m ²)	Käytetty rakennus- oikeus (k-m ²)	Toteuma (%)	Kaava- reservi (k-m ²)	Toteutunut kaupan ala (k-m ²)	Kaupan osuus toteutuneesta (%)
KM-2	98 300	51 100	36 100	71 %	15 000	23 300	65 %
KM-3	193 300	72 600	67 600	93 %	5 000	46 500	69 %
TP-1	188 300	85 600	49 000	57 %	36 600	6 500	13 %
YHTEENSÄ	479 900	209 300	152 700	73 %	56 600	76 300	50 %

Asemakaavoissa sallitusta kerrosalasta 209 300 k-m² on siis toteutunut 152 700 k-m² ja tästä kaupan alaa on toteutunut 50 %. Asemakaavoittamattomalle alueelle on toteutunut kerrosalaa yhteensä 13 400, josta kaupallista on 1 600 k-m².

Osayleis- kaava-alue	Asema- kaavoit- tamattoman alueen pinta- ala (m ²)	Toteutunut kerrosala	Toteutunut kaupan ker- rosala
KM-2	175 100	600	0
KM-3	29 700	0	0
TP-1	766 600	12 800	1 600
YHTEENSÄ	971 400	13 400	1 600

Potentiaalinen kaupan kerrosala

Sulan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointiraportissa on tarkasteltu voimassa olevien asemakaavojen sekä KM-2, KM-3 ja TP-1 alueille sijoittuvien asemakaavoittamattomien alueiden kaupan rakennusoikeusmahdollisuuksia. Asemakaavoitetuilta alueilta on tarkasteltu kaavojen sallimaa rakennusoikeutta suhteessa toteutuneeseen kokonaiskerrosalaan sekä toteutuneeseen kaupan kerrosalaan. Kaupan teoreettista maksimikerrosalaa on havainnollistettu tilanteessa, jossa kaikki asemakaavoissa oleva kaavareservi toteutuisi kaupan pinta-alana. Asemakaavoittamattomilla alueilla on oletettu, että mikäli asemakaavoittamaton alue toteutuu kokonaisuutena kaupan toimintojen käytössä, voi alueen tehokkuus olla enintään 0,4. Todellisuudessa kaikki käyttämätön rakennusoikeus ei toteudu kaupan käytössä, vaan kauppa on arvioitu toteutuvan samassa suhteessa kuin se nyt on.

Potentiaalinen kaupan kerrosala asemakaavoitetuilla ja kaavoittamattomilla alueilla:

	KM-2	KM-3	TP-1	YHTEENSÄ
Asemakaavoitettu alue				
Rakennusoikeus asemakaavoissa	51 100	72 600	85 600	209 300
Käytetty rakennusoikeus	36 100	67 600	49 000	152 700
Josta kauppaa (k-m²)	23 300	46 500	6 500	76 300
Josta kauppaa (%)	65 %	69 %	13 %	50 %
Käyttämätön rakennusoikeus asemakaavoissa	15 000	5 000	36 600	56 600
Kaupan laskennallinen maksimiala asemakaavoissa	38 300	51 500	43 100	132 900
Asemakaavoittamaton alue				
Asemakaavoittamattoman alueen pinta-ala (m ²)	175 100	29 700	766 600	971 400
Laskennallinen maksimikerrosala (e=0,4)	70 000	11 900	306 600	388 500
Uusi kerrosala	69 400	11 900	293 800	375 100
Kaupan kerrosalan maksimiskenaario				
Kaikki käyttämätön rakennusoikeus maksimiskenaariossa	84 400	16 900	330 400	431 700
Josta uutta kaupan kerrosalaa, jos osuus nykyisen mukaisesti	54 500	11 600	43 800	109 900
Kaupan kerrosala yhteensä (nykyinen + maksimi potentiaali)	77 800	58 100	50 300	186 200

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Kaupan ratkaisu Sulan osayleiskaavassa

KM-2

Kaupan ratkaisu Sulan osayleiskaavassa perustuu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköalueen osoittamiseen KM-2 –merkinnällä. Tälle alueelle on osoitettu 2. vaihemaa-kuntakaavan mukainen 30 000 k-m²:n kaupallinen lisärakentamismahdollisuus. KM-2 sisältää asemakaavoitettuja alueita: entisen Amerin kiinteistön, jossa on autokauppaa, Lidlin, Kodin Terran ja Nesteen jakeluaseman alueet sekä asemakaavoittamattomia alueita itäväylän pohjoispuolella. Tällä alueella on nyt kaupan tiloja 23 300 k-m² ja asemakaavoissa reserviä noin 15 000 k-m² oletuksena, että kauppaa toteutuu samassa suhteessa kuin tähän asti on toteutunut. Reservi sijoittuu jo rakennetuille tonteille, joissa laajentuminen täysimittaisena ei ole todennäköistä. Laajentuminen nykyisillä tonteilla täysimääräisenä on kuitenkin teoreettinen mahdollisuus – asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on 51 100 k-m², jonka lisäksi kortteleille sallitaan yhteensä maakuntakaavan mitoituksen mukainen 30 000 k-m² kaupallinen lisärakennusoikeus. Kaupallinen kerrosala jaetaan asemakaavoissa.

Kauppa KM-2 –alueilla tulee olla sellaista seudullista tilaa vaativaa kauppaa, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Kaupat voivat yhdessä muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän.

Alueella on tällä hetkellä noin 2000 k-m²:n suuruinen päivittäistavarakauppa. Kaupallisten vaikutusten arviointiraportin mukaan osayleiskaavassa tulisi kuitenkin tarkentaa päivittäistavarakaupan kokonaismitoitusta Sulan alueelle. Tuusulan keskustan kannalta ei olisi kohtalokasta, mikäli alueelle sijoittuisi vielä lisää lähipalvelutyypisiä päivittäistavarakaupan myymälöitä palvelemaan lähiasutuksen sekä ohikulkuliikenteen tarpeita ja lisäämään kilpailua toimialalla. Tilaa vaativan kaupan lisäksi KM-2 –alueille on osayleiskaavassa osoitettu yhteensä enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Myös nämä päivittäistavarakaupat lasketaan mukaan 30 000 k-m²:n uuteen kaupan kokonaismitoitukseen. Kaupan kerrosalan lisäksi alueille voidaan sijoittaa ympäristöön soveltuvia työtiloja.

KM-3

Sulantien varressa oleva paikallisen tilaa vievän kaupan keskittymä on osoitettu KM-3 –merkinnällä. Tämä alue on lähes kokonaan asemakaavoitettu. Kaupan tiloja alueella on nyt 46 500 k-m², joka vastaa 69 % asemakaavoitetun alueen toteutuneesta kerrosalasta. Uutta rakentamista on mahdollista toteuttaa Fallbackantien varrella olevaan kolmioon noin 11 900 k-m². KM-3 –alue on tarkoitettu merkitykseltään paikalliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä palveluja. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei alueelle voi sijoittaa.

P-4

Paikallisia kaupallisia palveluita voi sijoittua myös P-4 –merkinnällä osoitetulle palvelujen ja hallinnon alueille. Alueelle sallitaan myös tuotanto- ja palvelutiloihin liittyvää vaikutukseltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4 – 0.6.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

TP-1

Valtaosa asemakaavoittamattomasta osayleiskaava-alueesta ja osa jo asemakaavoitettusta alueesta on osoitettu TP-1 –merkinnällä työpaikka-alueeksi, joka varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Tälle alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4 – 0.5.

Kaavamerkinnot ja määräykset

KM-2 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudulliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Kaupallisten palveluiden alueille voidaan asemakaavoissa yhteensä osoittaa enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Alueille sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa. Alueille voidaan sijoittaa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvan laatuun.

KM-3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu merkitykseltään paikalliselle tilaa vaativalla kaupalla, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä palveluja. Alue on pääosin asemakaavoitettu. Merkinnän osoittamalla alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

P-4 PALVELUN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityiselle tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille. Alueelle sallitaan tuotanto- ja palvelutiloihin liittyvää vaikutukseltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvan laatuun.

Sulan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointiraportti on kaavaselostuksen liitteenä 20.

6.5 Asuminen

Asuminen keskittyy jo olemassa oleville tai rakentuville asutusalueille Amerintien ympäristöön, Santamaantien ja Fallbackantien varrelle ja urheilukeskuksen läheisyyteen.

Vähä-Muorin asutusalueella on erityisesti huomioitava lentomeluvyöhyke 2 (L_{den} 55 – 60 dB) ja sen tuomat erityisvaatimukset rakentamisen ja sijoittuvien toimintojen suhteen.

A-3 merkinnällä on osoitettu Amerintien pohjoispuolella oleva asemakaavoitettu Korkin alue. Alueella on pienkerrostaloja, rivitaloja sekä kytkettyjä ja erillisiä pientaloja. Samalla merkinnällä on osoitettu asemakaavoitettu Amerintien eteläpuoleinen Bostonin alue, jossa erilliset pientalot ovat rakentuneet ja ensimmäiset kerrostalot ja rivitalot ovat rakentumassa. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.3 – 0.9, keskiarvotehokkuudeksi noin 0.5 siten, että rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa alueen pääväylien, Korvenrannantien ja Amerintien varrella.

A-4 –merkinnällä on osoitettu osittain asemakaavoitettu ja osittain uusi asuntoalue Fallbackantien ja urheilukeskuksen välisellä alueella. Fallbackantiella on vilkas liikenne ja ympäristössä suuria logistiikkayrityksiä, jotka tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa. Alueella sallitaan asuinkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen rakentaminen. Alue sijoittuu lähelle Hyrylän keskustaa ja sen palveluita sekä Tuusulanväylän joukkoliikenneyhetyksien varteen. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4 – 0.7.

AP-1 –merkinnällä on osoitettu Vähä-Muorin asemakaavoittamaton pientaloalue, joka sijoittuu olemassa olevan lentomeluvyöhykkeen vaikutusalueelle. Alue on tarkoitus asemakaavoittaa ja täydennysrakentaa soveltuvilta osin. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.2 – 0.3.

AP-3 –merkinnällä on osoitettu asemakaavoitetut Siilintien, Bostonin ja Santamaantien erillispientaloalueet. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.2 – 0.4.

Kaavamerkinnot ja määräykset

A-3 ASUNTOALUE

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava asumisen suojaaminen ympäröivältä maankäytöltä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on pyrittävä selkeää taajamakuva ja katutilaa sekä suojaisaa pihaa muodostavaan korttelirakenteseen. Umpikorttelimainen rakenne on suositeltava. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Suurin sallittu kerrosluku on neljä kerrosta. Alue on pääosin asemakaavoitettu. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ-, ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa alueen pääväylien, Korvenrannantien ja Amerintien varrella.

A-4 ASUNTOALUE

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa asuinkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Asemakaavassa saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

AP-1 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Asemakaavassa saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Alue sijoittuu lentomelualueelle (L_{den} 55 dB), olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Uuden asutuksen on oltava olevaa asutusta ja yhdyskuntarakennetta täydentävää. Asemakaavassa tulee määrätä asuntojen ja muiden melulle herkkien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vähimmäisarvoksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

AP-3 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kolme kerrosta. Asemakaavassa saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Alue sijoittuu olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Asemakaavan laatimista koskevat suunnittelusuositukset A- ja AP-alueille:

1. Asuinkortteleiden arkkitehtuuria tulee ohjata siten, että muodostuu ilmeeltään yhtenäisiä asuinalueita.
2. Rakennukset tulee suunnata pääväylien varrella siten, että julkisivu noudattaa väylän suuntaa. Pääväylien varrella on suositeltavaa edellyttää kerrosluvultaan yli yksikerroksista rakentamista.
3. Pysäköintialueet tulee edellyttää toteutettavaksi pienehköinä yksiköinä tai jakaa istutuksin osiin. Autokatoksia kannattaa edellyttää ainakin osalle tarvittavista autopaikoista.
4. Asuinkorttelit tulee rajata yleisistä alueista rakenteellisella tai istutettavalla aidalla.
5. Ulkonäöltään yhtenäisen melusuojauksen toteuttamiseen tulee pyrkiä. Mikäli mahdollista, rakennusten käyttämistä meluesteenä tulee suosia.

6.6 Virkistys

Virkistykselle on osoitettu laajempi yhtenäinen alue osayleiskaavan kaakkoiskulmaan. Alueella on merkittäviä luontoarvoja ja se yhdistyy osaksi laajempaa, kunnan rajojen yli, ulottuvaa yhtenäistä viher- ja virkistysaluetta. Myös ulkoilureitit osayleiskaavan yli Vantaan kaupungin puolelta Rykmentinpuiston suuntaan ja muualle Sulan alueelle on huomioitu. Alueelle on myös laajempi VU -alue virkistys-, urheilu- ja vapaa-ajan toiminnoille, esim. ratsastamiselle. Kaava-alueeseen kuuluu myös urheilukeskuksen alue, jota kehitetään suunnitelman mukaisesti.

Kaavamerkinnot ja määräykset

VU-1 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa.

VR-2 RETKEILY- JA ULKOILUALUE

Alue varataan retkeily- ja ulkoilutoimintaan. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennus-

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

työ, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty. Alueella on mahdollista asuinrakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, että asuntojen lukumäärä ei lisäänty.

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

○○○○○ ULKOILUREITTI

6.7 Liikenne

Sulan osayleiskaavan alueella on Tuusulan itäväylän kaksi tärkeää liittymää: Tuusulanväylän ja Fallbackantien liittymä sekä Korvenrannantien liittymä, joka on tärkeä Sulan alueen eteläisten osien maankäytön kannalta. Sulan osayleiskaavassa huomioidaan Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman mukaisesti itäväylän kaksiajoratainen poikkeikkaus sekä liittymäratkaisujen tilantarve.

Tavoiteverkon määrittelyn mukaisesti Tuusulan itäväylästä kehitetään seudullista pääväylää osana Hyrylän itäistä ohikulkutietä. Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän sekä Kulloontien liittymät muutetaan eritasoliittymiksi. Lisäksi Fallbackantien eritasoliittymää parannetaan poistamalla siitä katuyhteys Teollisuustien ja Telitien kautta ja korvaamalla se uudella ramppiyhteydellä liittymän länsipuolelle. Fallbackantien eritasoliittymän uusi ramppi sujuvoittaa liikenneyhteyttä Sulan alueelta Fallbackantien kautta Tuusulan Itäväylälle ja ohjaa liikennettä tavoitteiden mukaisesti ylemmälle tieverkolle. Nykyisen järjestelyn korvaava uusi ramppi parantaa liittymän kapasiteettia sekä mahdollistaa liittymän toteuttamisen liikenneturvallisuuden kannalta nykyistä parempana. Tuusulan itäväylän linjaosuuden nykyiset tasoliittymät poistetaan.

Itäväylän varren kevyen liikenteen yhteys säilytetään. Uudet kevyen liikenteen poikittaisyhteydet lisätään eritasoliittymien ja uusien alikulkujen yhteyteen.

Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma on kokonaisuudessaan liitteenä numero 16.

Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän (Riihikallion) eritasoliittymäksi tutkittiin kolmea vaihtoehtoa. Osayleiskaavan tilavaraus mahdollistaa eri liittymätyyppien valinnan tarkemman jatkosuunnittelun jälkeen.

Tuusulan itäväylän uuden eritasoliittymän tarkastelu raportti on liite numero 16 a.

Itäväylän liittymän tarkastelujen yhteydessä on tarkasteltu myös Tuusulanväylä – Haukantie - Majavantie –liittymän järjestelyjä. Osayleiskaavaratkaisussa ei ole otettu kantaa liittymän lopulliseen muotoon, vaan tehty tilavaraus mahdollistaa eri vaihtoehtojen jatkotarkastelun.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Tuusulanväylä-Haukantie-Majavantie –liittymätarkastelu on kokonaisuudessaan liitteenä numero 17.

Osayleiskaava-alueen läpi on linjattu uusi kokoojakatuyhteys Rykmentinpuistosta Tuusulanväylälle Palkkitien ja Valimontien uusittavaa linjausta pitkin. Tämän yhteyden tarkoituksena on johtaa Rykmentinpuiston etelään suuntautuva liikenne mahdollisimman etelään Tuusulanväylälle ja keventää Tuusulanväylän liikennekuormitusta Hyrylän keskustan ja Sahankulman kohdalla. Samalla yhteys toimii Falbackantien varren alueen yhteytenä Tuusulanväylälle ja keventää Falbackantien länsipään ja Sahankulman liittymän kuormitusta. Liittymäalueiden tilavarauksessa on huomioitu tarvittavien kaistajärjestelyiden vaatima tila.

Tuusulanväylän liittymien liittymätarkastelun raportti on kokonaisuudessaan liitteenä 11.

Osayleiskaavan liikenneverkon tavoitteena on ohjata etelään Tuusulanväylän suuntaan suuntautuva liikenne ensisijaisesti Sulantien ja Korvenrannantien kautta. Pohjoiseen suuntautuva liikenne ohjautuu Falbackantien kautta Tuusulanväylälle ja tulevaisuudessa Tuusulan Itäväylän jatkeen rakennuttua itäväylän kautta. Itään Lahdenväylän suuntaan suuntautuva liikenne ohjataan Korvenrannantietä ja Falbackantietä pitkin Tuusulan itäväylälle.

Liityntäpysäköinti

Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategia ja toimenpideohjelmassa on kirjattu tavoite sijoittaa liityntäpysäköintialue Riihikallioon. Koska Riihikalliosta ei löydy mahdollisuutta tällaiselle toiminnalle, on liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamistavoite osoitettu Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän liittymäalueelle. Alue käsittäisi 20 - 200 autopaikkaa ja runsaasti pyöräpaikkoja. Toimenpideohjelmassa hanketta on aikataulutettu niin, että alueella olisi vuonna 2020 50 autopaikkaa ja 118 polkupyöräpaikkaa.

Joukkoliikenne

Tuusulan itäväylällä ei ole nykyisin linjaliikennettä, eikä suunnitelmissa ole reitittää liikennettä itäväylän kautta. Linja-autopysäkkien myöhempi tarve on otettu huomioon liittymäsuunnitelmien yhteydessä kevyen liikenteen yhteyksineen. Alueen joukkoliikenne kulkee Falbackantietä ja Tuusulanväylää pitkin. Alueen kaikki toiminnot sijaitsevat pisimmillään noin 800 metrin etäisyydellä Tuusulanväylän ja Falbackantien nykyisistä joukkoliikennereiteistä. Tulevaisuudessa joukkoliikennettä on mahdollista linjata myös parannettavalle Valimontielle sekä Korvenrannantielle, joiden katualuevarauksessa on huomioitu joukkoliikenteen tarpeet.

Lentorata

Suunniteltu Lentorata toimii osana nopeaa raideyhteyttä Helsingistä itään kohti Pietaria. Lentorata mahdollistaa kaukoliikenteen junien ajamisen lentoaseman kautta ja vapauttaa ratakapasiteettia pääradalta lähiliikenteen tarpeisiin, mikä avaa uusia mahdollisuuksia pää- ja oikoradan taajamien kehittämiseksi.

Osayleiskaavaan on osoitettu Lentoradan vaihtoehtoinen linjaus Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavan mukaisesti. Kunnan tavoite on kuitenkin Lentoradan linjaaminen lähemmäksi Hyrylän keskustaa ja Rykmentinpuistoa. Vaikka Lentorata on lähtökohtaisesti suunniteltu ainoastaan kaukoliikenteelle, halutaan varautua mahdolliseen taajamaliiken-

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

teeseen linjaamalla ratatunneli tarkoituksenmukaisemmin olemassa olevan taajamarakenteen mukaan. Tällöin ratatunneli ei kulkisi lainkaan Sulan osayleiskaavan alueella.

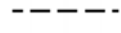
Kaavamerkinnot ja määräykset

L LIIKENNEALUE

Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän liittymäalueelle on tavoitteena sijoittaa liityntäpysäköintipaikkoja.



TIELIIKENTEN YHTEYSTARVE



LENTORADAN VAIHTOEHTOINEN LINJAUS

6.8 Tekninen huolto

Vesihuolto

Alueella oleva vesi- ja viemäriverkosto laajenee asemakaavoituksen edetessä. Osayleiskaavaehdotukseen on osoitettu viemäriinjoita, jotka tarvitaan Rykmentinpuiston ja Koillis-Hyrylän alueiden viemärintiin. Kaava-alueen eteläosassa kulkee Keski-Uudenmaan vesiensuojeluliikelaitoskuntayhtymän hallinnoima siirtoviemäri.

Energiahuolto

Voimajohto

Alueella olevat nykyiset 110 kV suurjännitelinjat on merkitty osayleiskaavakarttaan. Lisäksi suunnitellut linjat välillä Sulan sähköasema – Lahelan sähköasema ja Sula-Kerava on soitetu kaavakartalla. Sula-Lahela –linja on tarkoitus toteuttaa maakaapelina.

Maakaasu

Kaava-alueella on Gasum Oy:n maakaasuputki DN150 ja Hyrylän Paineenvähennysasema. Alueella on lisäksi maakaasun jakeluputkistoa. Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitettut rakennukset: majoitushuoneistot, kokoontumishuoneistot, asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käytävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitettut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Kyseessä olevan maakaasuputken DN150 suojaetäisyysvaatimus ryhmään A kuuluviin rakennuksiin/kohteisiin on 10 metriä ja ryhmään B kuuluviin rakennuksiin/kohteisiin on 5 metriä. Paineenvähennysaseman suojaetäisyysvaatimus on vastaavasti 50 metriä ja 25 metriä. Suojaetäisyys mitataan paineenvähennysaseman suojarakennuksesta.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Alueella harjoitettava toiminta ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa maakaasuputkistolle. Rakennuksessa ei saa harjoittaa toimintaa, joka on em. päätöksen vastaista. Suojaetäisyydet on otettava huomioon rakennuskortteleiden suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava- alueella.

Yhdyskuntateknisen huollon alue

Yhdyskuntateknisen huollon alueita ovat maakaasun paineenvähennysasema ja Sulan sähköasema sekä varaus lämpövoimalaitokselle sähköaseman läheisyydessä.

Suojaviheralue

Suojaviheralueeksi on osoitettu asemakaavoitettu työpaikka-alueen ja asuinalueen erotettava viheralue kaava-alueen keskiosassa.

Kaavamerkinnot ja määräykset



MAAKAASUN RUNKOLINJA

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.



VOIMANSIIRTOLINJA



VIEMÄRILINJA

ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

EV-1 SUOJAVIHERALUE

Alue varataan suojaviheralueeksi. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava rakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Pohjavesialueet

Tuusulan kaavoituksessa on vuonna 2009 laadittu koko Hyrylän pohjavesialuetta koskeva kattava selvitys, kuinka paljon alueella on imeytyvää (rakentamatonta) aluetta, kuinka paljon kattoja ja kansia, ajoteitä ja katuja. Perusselvityksen avulla voidaan arvioida, minkä verran esim. kaavamuutoksissa imeytyvän ja imeytymättömän pinta-alan suhde muuttuu ja minkälaisia vaikutuksia sillä on pohjaveden määrään ja laatuun.

Sulan osayleiskaavatyön kuluessa on laadittu edellä mainittua perusselvitystä hyödyntäen pohjavesiselvitys, jossa on arvioitu sekä Rykmentinpuiston ensimmäisen asemakaava-alueen että Sulan osayleiskaavan vaikutuksia pohjaveden muodostumiseen ja laatuun. Selvityksessä todetaan, että jos Fallbackantien pohjois- ja eteläpuolella olevat rakentamattomat, työpaikka-alueeksi kaavoitetut korttelialueet rakennetaan (21 ha suurinen alue), jää sadevesiä imeytymättä ja pohjavettä muodostumatta yhteensä 122 m³/d,

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

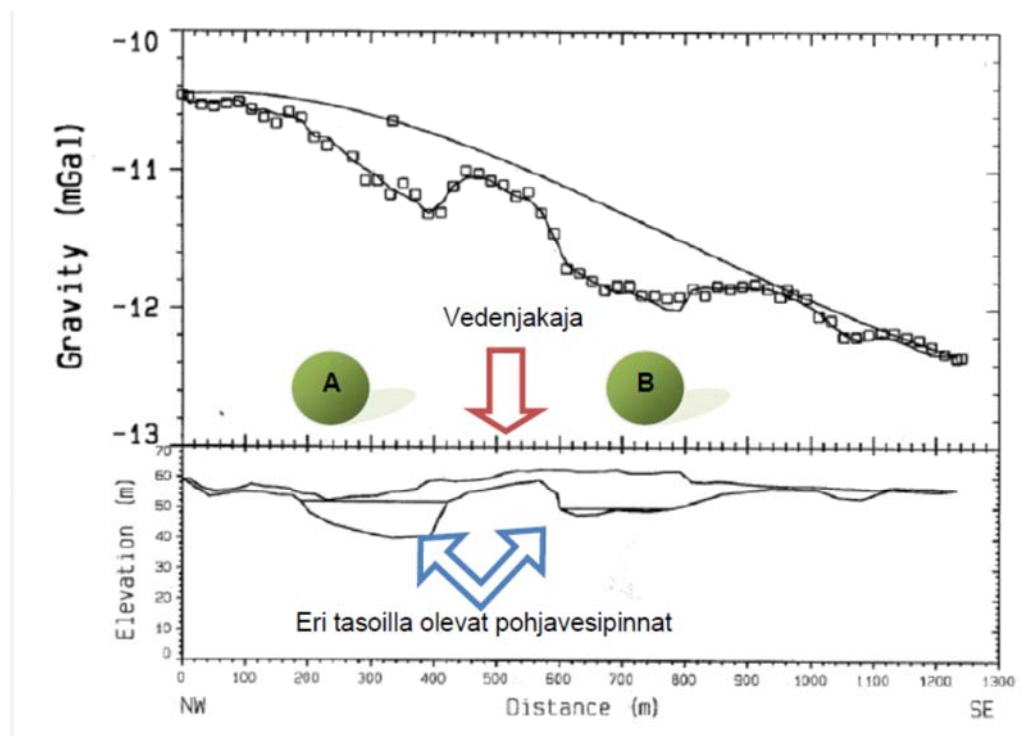
mikä vastaa noin 5 % kaikesta Hyrylän pohjavesialueen osa-alueella A muodostuvasta pohjavedestä. Sulan osayleiskaavalla ei täten arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveden muodostumisen suhteen osa-alueella A. Raportissa todetaan edelleen, että urheilukeskuksen ja vanhan raviradan alueelle tulisi laatia erillinen hulevesisuunnittelu, jossa pohjaveden muodostumisolosuhteiden pysyvyyteen ja palauttamiseen sekä pohjaveden laadun säilymiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Tämä tarkempi selvitys laaditaan asemakaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavaehdotuksessa esitetään luonnosta laajempi VU- alue pohjaveden imeytymisen mahdollistamiseksi.

Pohjavesialuetta asemakaavoitettaessa ja sitä seuraavassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon seuraavia seikkoja:

Vedenjakaja osa-alueiden a ja b välissä

Sulan osayleiskaavaehdotuksen alueella merkillepantavaa on Hyrylän pohjavesialueen osa-alueiden A ja B välinen vedenjakaja sekä osa-alue B. Vedenjakaja-alue on pääosin rakennettu, eikä kyseisellä alueella ole välttämättä odotettavissa merkittäviä maanrakennustöitä. Hyrylän pohjavesialueella ja sen välittömässä läheisyydessä on kuitenkin edellytetty kaikelle kallioulouhinnalle (mukaan lukien kunnallisteknisten linjojen kanaalilouhinnat) vesioikeudellinen lupa. Osa-alueiden A ja B vedenjakaja-alueella tämä on erityisen tärkeää, sillä väärin tehty louhinta saattaa johtaa pohjaveden purkautumiseen osa-alueelta A osa-alueelle B; ks. alla olevat kuvat (Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Tuusulanharjulla Mätäkivennummen–Vaunukankaan välisellä alueella Geologian tutkimuskeskus, tutkimusraportti 17.6.2005).





Paineellinen pohjavesi

Sulan osayleiskaava-alueen eteläosassa, jossa esiintyy savipeitteisiä maakerroksia, on pohjavesi mahdollisesti paineellista eli pohjaveden painetaso on hienoaineskerroksen alapinnan tason yläpuolella. Paineellisen pohjaveden alueella kaivutöitä ei pitäisi ulottaa saven alapinnan tasolle eikä savikerroksen alapuolelle. Mikäli savikerrokseen puhkautaan reikä, pohjavettä saattaa päästä purkautumaan pohjavesimuodostumasta. Tästä voi seurata pohjaveden painetason aleneminen muodostuman paineellisilla alueilla ja edelleen pohjavesiesiintymän antoisuuden huonontuminen. Hyrylän pohjavesialueen osalla alueella B pohjavesi purkautuu lähteistä Amerin eteläpuolella sekä jonkin verran ojaan Pillikorven alueella.

Rakentamiseen paineellisen pohjaveden alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota näillä pohjaveden purkautumisalueilla, vaikka ne sijaitisivatkin varsinaisen pohjavesialueen ulkopuolella. Pohjaveden purkautumis- ja lähdealueilla maaperän kaivutyöt saattavat aiheuttaa pohjaveden lisäpurkautumista, mikäli kaivutyöt ulottuvat pohjaveden pinnan korkeuden tuntumaan tai sen alapuolelle.

Paineellisen pohjaveden alue on merkitty ohjeellisena osayleiskaavakarttaan. Alueelle on annettu kaavamääräys: Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää mahdollisen paineellisen pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

Rakentamisen rajoituksia:

Paineellisen pohjaveden alueella ei sallita kellarirakentamista. Muualla kellarirakentamisen on perustuttava asiantuntijan laatimaan pohjaveden hallintasuunnitelmaan. Pohjave-

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

den pinnan pysyvää alentamista salaojin tai pumppausjärjestelyin ei sallita (tiivisratkaisut).

Paineellisen pohjaveden alueella ei pohjan vahvistuksessa saa käyttää pora- tai kaivinpaaluja eikä luiskapystysalaojia, jotka voivat aiheuttaa pohjaveden haitallista purkautumista. Betoni- ja teräspaaluja sekä kalkkipilaristabilointia voidaan käyttää huolellisesti suunniteltuna.

Muut pohjavesialuetta koskevat määräykset

Pohjavesiselvityksessä esitetään pohjavesialueella noudatettavaksi seuraavia määräyksiä:

Pohjavesialuetta koskee pohjaveden pilaamiskielto (YSL 1 luku 8§) sekä maaperän pilaamiskielto (YSL 1 luku 7 §).

Alueella on noudatettava Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen kohtaa 3.3.5 (suojaetäisyys pohjaveden pintaan, täytöt, öljysäiliöt ja haitallisten aineiden säiliöt, liikkeiden hulevesien johtaminen, hulevesien imeyttäminen).

Katoilta, aukioilta ja kansilta valuvat hulevedet on imeytettävä maahan alueilla, joissa maaperä on vettä läpäisevää. Paineellisen pohjaveden alueella imeytys voidaan sallia vain asiantuntijan laatimaan suunnitelmaan perustuen. Edellä mainittujen hulevesien imeytyksestä voidaan luopua, mikäli tutkimuksiin ja asiantuntijalausuntoon perustuen se ei esimerkiksi kalliopinnan läheisyyden vuoksi onnistu.

Kiinteistöjen lämmityksessä suositellaan koko alueen kattavan kaukolämpöratkaisun toteuttamista. Maalämpökaivojen poraamista ei sallita.

Jätevesiviemärin rakentaminen on toteutettava yhteen hitsattavilla PEH SN 8 – luokan putkilla ja niihin sopivilla muovikaivoilla. Rakennuttaja vastaanottaa viemärit vasta hyväksytyjen tiiviyskokeiden jälkeen. Raskaimmin kuormitettujen kokoomateiden alituksissa on käytettävä suojaputkirakennetta.

Liikennealueilta (tiet, kadut, kevyenliikenteen väylät) muodostuvat, puhdistamattomat sadevedet on ensisijaisesti johdettava putkilla pohjavesialueen ulkopuolelle.

Erikseen määrätyiltä alueilta (esim. päivittäistavarakaupan lastaus- ja purkualueet/pihat) muodostuvat hulevedet on johdettava viemäriin vain öljynerottimien kautta.

Liikennealueet- ja väylät on suunniteltava siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Vaarallisten aineiden kuljetuksia ei sallita pohjavesialueella.

Amerin vedenottamoiden alue

Entisen Amerin alueella on kaksi vedenottamoa, joille on merkitty vedenottamon alue ja sen suoja-alue. Vedenottamot ovat tällä hetkellä pois käytöstä ja alue on suurelta osin asemakaavoitettu. Alueella tulee noudattaa (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.–1979) annettuja vesioikeudellisia päätöksiä. Päätösten mukaan alueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- a) Alueella ei saa ulottaa soran- tai hiekanottoa yhtä metriä lähemmäksi alueen korkeinta pohjaveden pintaa.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

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

Kaavamerkinntät ja määräykset

pv-1 VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

pv-2 PAINEELLISEN POHJAVEDEN ALUE

Alueen rajaus on esitetty ohjeellisena. Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää mahdollisen paineellisen pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

pv/s-1 VEDENOTTAMON ALUE

Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979). Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

pv/s-2 VEDENOTTAMON SUOJA-ALUE

Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979). Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.

Hulevedet

Sulan osayleiskaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella on kannattavaa hajauttaa hulevesien hallinta useaan eri vaiheeseen. Tavoitteena on hallita hulevesiä ensisijaisesti tonteilla. Tärkein periaate on varmistaa, että alueen rakentaminen ei aiheuta tulvahaittoja alapuolisiin vesistöön osiin. Suunnitelmassa esitetään nykyinen sadevesiviemäriverkosto ja siihen tarvittavat lisäykset. Lisäksi esitetään avo-ojat ja laajemmat mahdolliset viivytys- ja tasausaltaiden paikat. Altaat voidaan toteuttaa maanalaisina tai maanpäällisinä ratkaisuin.

Kaavamerkinnot ja määräykset

hule HULEVESIALLAS

Merkintä osoittaa ohjeellisesti rajatun alueen, jolle voidaan tarkemmassa suunnittelussa osoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas.

6.9 Suojelu

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelualueeksi Sula osayleiskaavassa on osoitettu Harminsuon-Harminkallion-Matkoissuon alue. Alue on tarkoitettu suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla.

Kohteen SL-3 rajausta perustuu vuonna 2011 tehtyyn METSO-kartoitukseen. Kohteeseen sisältyy METSO-luokkien I-III metsäkuvioita, kokonaistarkastelussa kohde kuuluu luokkaan METSO I. Alue muodostaa sekä luonnonsuojelullisesti että maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden ja kohde ansaitsee suojelun jo pelkästään suoluontonsa takia. Harminkallion ympäristön lahoppuustoiset metsät tuovat kohteelle vielä huomattavasti lisää arvoa. Kohde on vilkkaassa virkistyskäytössä: alue on ympäröivien omakotialueiden lähivirkistysmetsää ja siellä kiertää polkuverkosto. Alue sopii hyvin myös koulujen opetuskohteeksi.

Kaavamerkinnot ja määräykset

SL-3 LUONNONSUOJELUALUE

Alue on tarkoitettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi. Alue on luokiteltu kuuluvan monimuotoisuuden kannalta tärkeään METSO-I luokkaan. Alueen rajaukseen sisältyy myös kaksi metsälakikohdetta. Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena. MRL 41 § 2 mom. nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaikuttaa luonnonoloihin, maisemaan taikka eläin- ja kasvilajien säilymiseen. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi puiden kaato, kaivamis-, louhimis-, tasoittamistyöt

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

sekä näihin verrattavat toimenpiteet. Määräys ei koske tien tai sähkölinjan ylläpidon vaatimia yksittäisten puiden poistoa tai alueen poikki kulkevan ojan ylläpitoa.

Rakennussuojelu

Osayleiskaavan alueella on Amerin entinen tehdasrakennus, joka on asemakaavassa ojeltu ja Korvenrannan päärakennus. Amerin tehdasrakennus on osayleiskaavassa sr-merkinnällä ja Korvenranta sä-merkinnällä.

Kaavamerkinnot ja määräykset

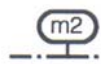
● sr KULTTUURIHISTORIALLISTI ARVOKAS RAKENNUS

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vaarannu. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

● sä ARVOKAS SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS

Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään ja sen ympäristö suunnittelemaan siten, että rakennuksen asema ympäristössä ei heikkene.

Lentomelu



LENTOMELUVYÖHYKE 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.



LENTOMELUVYÖHYKE 3 (LDEN 50-55 dB)

Asemakaavoituksen ja rakennuslupien yhteydessä on otettava huomioon lentomelun aiheuttamat ääneneristysvaatimukset.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä on lentomelua koskeva lisämääräys: Mikäli maakuntakaavassa osoitettuja lentomeluvyöhykkeitä muutetaan, tulee asemakaavoituksessa määrätä riittävästä ilmastusta eristyksellä kyseisellä alueella.

Pilaantuneet maat

Osayleiskaavan yleismääräyksissä on koko kaava-alueella koskeva määräys: Osayleiskaavan alueella on maaperän pilaantuneisuus tutkittava asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

TUUSULAN KUNTA**Sulan osayleiskaava****Luonnos 28.11.2011****Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015****Osayleiskaava 18.11.2015****7. OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTA-
VOITTEISIIN JA MAAKUNNALLISEEN SUUNNITTELUUN****VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET**

Valtioneuvoston maankäyttö- ja rakennuslain päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tavoitteita uudistettiin vuoden 2008 lopussa. (valtioneuvoston 13.11.2008 hyväksymät tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet). Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaistoiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet päätyvät käytäntöön pääasiassa kaavoituksen ja hajarakentamisen ohjaamisen kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Osayleiskaavan sisältö
<i>Toimiva aluerakenne</i>	
Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia	Sulan osayleiskaavan myötä Sulan alue, Tuusulanväylän alue ja Tuusulan kuntakeskus Hyrylä täydentyy ja vahvistuu.
<i>Eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu</i>	
Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen	Alue sijoittuu keskustan välittömään läheisyyteen ja olemassa olevien työpaikka- ja teollisuustoimintojen alueelle ja täydentää näiden toimintoja. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja tukee ja kehittää palvelujen säilymistä.
Palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa	Alueelle sijoittuu itsessään palveluja ja työpaikkoja ja nämä toiminnot palvelevat ja täydentävät jo olemassa olevia alueita.
Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen	Alue kytkeytyy oleviin kevyen liikenteen verkostoihin ja palvelujen välittömään läheisyyteen.
Riittävien alueiden varaaminen elinkeinotoiminnoille	Alueelle sijoittuu itsessään palveluja ja työpaikkoja ja nämä toiminnot palvelevat ja täydentävät jo olemassa olevia alueita.
Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina	Alue sisältää pääosin työpaikka-, teollisuus- ja palvelujen toimintoja, mutta myös asumista ja virkistystoimintoja, jotka kehittävät, tukevat ja ovat yhteydessä ympäröiviin alueisiin.
Viheralueiden yhtenäisyys	Alueelle on osoitettu kaksi pienialaista puistoaluetta, jotka kytkeytyvät laajempaan viher- ja virkistysyhteysverkkoon.
Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys	Alueella on mm. Amerin kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja nämä ovat kaavassa kiinteä osa kokonaisuutta.
Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.	Sulan alueella on merkittäviä pohjaveden muodostumis- ja valuma-alueita. Nämä alueet on otettu huomioon osayleiskaavatyössä.
<i>Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat</i>	
Luonnonvarojen saatavuuden turvaaminen tuleville sukupolville	Kortteli sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjaveden säilymisestä on huolehdittu kaavamääräyksin.
Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen	Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset on otettu huomioon osayleiskaavatyössä.
Luonnon virkistyskäytön ja luonto- ja kulttuurimatka-	Alueen olemassa olevat ja suunnitellut viher- ja virkis-

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

lun edistäminen	tysalueet liittyvät laajempaan viherverkostoon.
<i>Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto</i>	
Liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina	Alue sijoittuu olevan eri liikennemuodot huomioivan liikenneverkoston yhteyteen.
Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen	Liikenneturvallisuus ja tarpeet huomioidaan osayleiskaavatyössä.
Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja -verkostojen kehittäminen	Alueen rakentaminen sijoittuu keskeisten olevien liikenneyhteyksien ja -verkostojen yhteyteen.
<i>Helsingin seudun erityiskysymykset</i>	
Edellytysten luominen asuntorakentamiselle ja sen taroituksenmukaiselle sijoittumiselle.	Alue tarjoaa mahdollisuuden täydennysrakentamiseen ja jonkin verran uusia asuntoja kuntakeskuksen, palveluiden ja työpaikkojen välittömään läheisyyteen.
Yhdyskuntarakenteen hajautumisen ehkäiseminen	Alueen rakentaminen täydentää ja eheyttää alueen rakennetta.
Seudullisen liikennejärjestelmien kehittäminen	Tavoiteverkon määrittelyn mukaisesti Tuusulan itä-väylästä kehitetään seudullista pääväylää osana Hyrylän itäistä ohikulkutietä. Väylän suunnittelussa on tavoitteena hyvä liikenteellinen laatuluokka sekä turvallisuus. Väylän mitoitukseen pyritään jättämään pelivaraa ennustevuoden jälkeen mahdollisesti kasvavia liikennemääriä varten.

MAAKUNTAKAAVA

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistunut 8.11.2006. Maakuntakaavassa osayleiskaavan alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueelle on osoitettu Hyrylän itäinen ohikulkutie, pohjavesialue ja maakaasu- ja sähkölinjat. Lisäksi itäosassa on viheryhteystarvemerkintä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014, on osayleiskaavan alueella edellisten merkintöjen lisäksi seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä, liikennetunnelin merkintä ja kaava-alueen pohjoisosassa tiivistettävän alueen merkintä.

Sulan osayleiskaava vastaa näihin maakuntakaavan tavoitteisiin.

8. OSAYLEISKAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Sulan osayleiskaavatyön lähtökohtana ovat olleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakunnalliset suunnitelmat sekä selvitykset, joita Sulan alueesta on laadittu ennen osayleiskaavatyön alkamista. Työn aikana laaditaan tarvittavat lisäselvitykset erityiskysymysten ratkaisua varten.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yhdyskuntarakenteen eheytyminen

Sulan osayleiskaavan laadinta on tarpeen, koska alueella voimassa oleva Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaava ei anna riittäviä lähtökohtia alueen asemakaavoitukselle. Sulan alue on selkeä työpaikka-alue, josta osa on jo asemakaavoitettu ja toteutettu. Nyt laadittu osayleiskaava täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta ja antaa mahdollisuudet työpaikka-alueen laajentamiseen hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä.

Aluevarausten riittävyys

Tuusulan kunnan ja erityisesti Sulan alueen sijainti on erityisen sopiva erilaisille työpaikka- ja yritystoiminnoille. Kunnan tavoitteena on lisätä yritystoiminnalle soveltuvia alueita ja näin lisätä kilpailukykyä ja nostaa työpaikkaomavaraisuutta. Lentomelualueen läheisyys, liikennenympäristö ja jo toteutunut toiminta alueella eivät mahdollista asumisen merkittävää lisäystä.

Vaikutukset luonnonvaroihin ja luontoon

Alueen tärkein luonnonvara on pohjavesi, jonka määrällinen ja laadullinen suojeleminen on huomioitu kaavamääräyksissä. Laaditun pohjavesiselvityksen (Hyrylän pohjavesialue, muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentinpuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuessa, Pöyry 2013) mukaan pohjavesialueelle suunnitellulla lisäkaavoittamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Hyrylän pohjavesialueelle. Kaavoitettavia alueita on pienennetty selvityksessä arvioiduista alueista. Rakentaminen pohjavesialueelle edellyttää erityisten määräysten huomioon ottamista sekä asemakaavoituksen että kaavan toteuttamisen yhteydessä. *Määräykset ja suositukset sisältyvät osayleiskaavan liitteeseen 9.*

Osayleiskaava-alueen hulevesien hallinnassa on suunniteltu käytettävän vesien hyödyntämistä ja käsittelyä syntypaikalla, eli imeyttämistä ja käyttöä, suodattavaa ja hidastavaa järjestelmää, hulevesien johtamista viemäreissä hidastus- ja viivytyksaltaisiin sekä hulevesien johtamista viemäriin suoraan vastaanottavaan vesistöön. Osayleiskaavakarttaan on osoitettu ohjeelliset viivytyksaltaiden paikat. Altaat voidaan toteuttaa maanalaisina tai avonaisina.

Luontotyypit

Alueella oleva arvokas luontokohde Harminsuo-Harminkallio-Matkoissuo on esitetty luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi. Kaavamääräyksissä on esitetty suojelun tavoitteet. Osayleiskaavan luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaiksi todetuista kohteista Kukkatalon kuusikot ja Sulan lehto sijaitsevat tulevien liittymäjärjestelyjen vaikutuspiirissä. Ali-Palssin metsänreuna sijoittuu osayleiskaavan retkeily- ja ulkoilualueelle. Lahopuustoinen koivikko itäväylän eteläpuolella sijoittuu työpaikkatoimintojen reservialueelle ja niittymäiset rinteet Fallbackantien liittymän läheisyydessä tulevalle työpaikka-alueelle.

Linnuston osalta Sulan osayleiskaavan arvokkain alue on Harminsuon-Harminkallion-Matkoissuon –alue, joka on esitetty luonnonsuojelualueeksi.

Liito-oravaselvityksessä ei ollut havaintoja liito-oravasta. Liito-oravalle soveltuvat ja hyvin soveltuvat alueet sijoittuvat osayleiskaavan luonnonsuojelualueelle.

Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan ja kulttuuriperintöön

Merkittävä maisemaraja Sulan osayleiskaavan alueelle sijoittuu itäväylän eteläpuolelle alueelle, joka jatkuu Vantaan kaupungin puolelle laajalle virkistysalueelle. Maisemaraja on retkeily- ja ulkoilualueella. Merkittävät näkymät suuntautuvat nykyhetkellä itäväylältä etelänpuoleisille peltoalueille, mutta tulevat muuttumaan maankäytön edetessä Tuusulan itäväylän eteläpuolelle. Arvokas maisemallinen Harminsuon-Harminkallion-Matkoisuun alue tulee säilymään, kun se varataan luonnonsuojelualueeksi. Rakennushistoriallisesti arvokas entinen Amerin tehdasrakennus on osoitettu suojeltavaksi ja paikallisesti arvokas Korvenranta on esitetty mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi.

Taajamakuva

Osayleiskaavassa on annettu suosituksia asemakaavoittamiselle tarkoituksena kohentaa Sulan alueen taajamakuva. Uusista asuin-, työpaikka- ja palvelualueista luodaan yhtenäisiä, tarkoituksenmukaisia ja edustavia kokonaisuuksia vilkkaiden liikenneyhteyksien varsille.

Vaikutukset ihmisiin ja yhteisöihin

Palvelut

Kaupan palveluverkko

Tuusulan väestön- ja ostovoiman kasvun myötä vähittäiskaupan toimintaedellytykset kunnassa paranevat. Toimintaedellytysten kehittyminen parantaa nykyisten toimijoiden myyntiä ja luo mahdollisuuksia uusien toimijoiden sijoittumiselle kuntaan. Samalla syntyy tarvetta vähittäiskaupan uudelle liikekilalle tietyillä toimialoilla.

Osayleiskaava-alueen seudullisen kaupan kokonaismitoitus on 2. vaihemaakuntakaavan mukaan 100 000 k-m². Tästä on laskettu toteutuneeksi hieman reilut 70 000 k-m²:iä. Näin ollen lisäliiketilän tarve on 30 000 k-m², joka sijoittuu osayleiskaavan KM-2 –merkinnän alueille. Uusi kauppa Tuusulan itäväylän varrella on laadultaan tilaa vaativaa, eikä kilpaile keskustaan soveltuvan kaupan kanssa. Tilaa vaativaa kauppaa ovat esimerkiksi moottoriajoneuvo-, vene- ja matkailuajoneuvo-, huonekalu, sisustus- ja rautakaupan, rakennustarvikekaupan, maatalous- ja puutarhakaupan ja kodintekniikan alan tuotteet. Alueelle voi lisäksi sijoittua esimerkiksi tukkukauppaa ja tuotannollista toimintaa.

Päivittäistavarakaupan lisätarpeeksi vuoteen 2030 mennessä Etelä-Tuusulassa on arvioitu noin 11 000 k-m² (Ramboll 2015), josta suurin osa on tavoitteena sijoittaa ydinkeskustaan Hyrylään. Tästä lisätarpeesta 1 000 k-m² on mahdollista sijoittua olemassa olevan 2 000 k-m²:n lisäksi KM-2 –alueelle joko yhteen tai useampaan yksikköön haittaamatta keskustan tai muiden alueiden päivittäistavarakaupan kehittymistä.

Työpaikka-alueille (TP-1 ja TP-1_{res}) ja palvelun ja hallinnon alueelle (P-4) voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Näitä voivat olla esimerkiksi läheistä asuinalueita palveleva myymälä leipomon yhteydessä tai varaosamyymälä autokorjaamon yhteydessä. Tällaisten myymälätilojen huoneistoala on pidettävä pienenä niin korttelikohtaisesti kuin koko alueellakin. Esimerkiksi pienet paikalli-

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

set autokorjaamojen yhteyksissä olevat varaosamyymälät eivät houkuttele asiakkaita kauempaa seudulta, vaan palvelevat lähiasukkaita. Nämä toiminnot eivät voi myöskään sijoittua tuotantotiloineen keskusta.

Sulan alueen sijainti tilaa vievän kaupan ja autokaupan sekä –huollon toimialojen sijoituspaikkana on optimaalinen, sillä osayleiskaava-alue sijaitsee kiinni Tuusulan keskustan tiiviissä yhdyskuntarakenteessa. Alue on jo nykyisellään merkittävä kyseisten toimialojen keskittymä Tuusulan palveluverkossa ja osayleiskaava laajentaisi nykyistä tilaa vaativan kaupan aluetta. Alueelle tulee sijoittumaan toimintoja, jotka eivät pysty sijoittumaan keskustatoimintojen alueelle niiden vaatiman tilantarpeen vuoksi. Tuusulan keskustaa ei ole mielekästä kehittää tällaisten toimintojen sijoituspaikkana, vaan keskustan roolia tulee korostaa pienempiin liiketiloihin perustuvien toimialojen, kuten päivittäistavara-kaupan lähipalveluiden, keskustahakuisen erikoistavara-kaupan sekä kaupallisten palvelujen sijoittumisaikana. Sulan alueen kaupallinen kehittyminen ja roolin vahvistuminen tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimialojen sijoittumisaikana tukee kokonaisuudessaan Tuusulan kunnan kaupallista asemaa viemättä pois ostovoimaa ja kehittymisedellytyksiä Tuusulan keskustasta.

Tuusula ei ole vähittäiskaupassa merkittävä asiointisuunta pääkaupunkiseudulta katsoen johtuen pääkaupunkiseudun kuntien huomattavasti laajemmista ja monipuolisemmista vähittäiskaupan keskittymistä. Mahdolliset vaikutukset kohdistuvat kuitenkin Keravan ja Järvenpään vähittäiskaupan kehittämiseen niin, että yksittäisten ketjujen sijoittumispäätöksissä Tuusula, Kerava ja Järvenpää voidaan nähdä toisensa pois sulkevin sijoittumiskohteina ja uusi myymälä perustetaan vain yhteen näistä kunnista. Tällainen menettely on suotavaa, koska se tukee kaupan vapaata kilpailua. Toimialatasolla ongelmaa ei kuitenkaan ole; kaikkien kuntien nykyinen ja tuleva väestömäärä sekä ostovoima riittävät tukemaan monipuolisten vähittäiskaupan toimintojen sijoittumista jokaiseen kuntaan. Tämän vuoksi Sulan osayleiskaava-alueen kaupallisella kehityksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia Tuusulan ulkopuolisten keskustien kaupallisiin kehittymisedellytyksiin. Joillakin toimialoilta on lisäliiketilän tarvetta myös paikalliseen kysyntään perustuen. Esimerkiksi kodintekniikkakaupassa lisäliiketilän tarvetta on jo nyt ja autokaupassa tulevaisuudessa väestön kasvaessa.

Asuminen

Sulan osayleiskaavan alueeseen kuuluvat asuinalueet ovat pääosin asemakaavoitettuja. Korvenrannantien itäpuolelle tulevat uudet työpaikka-alueet tulevat lisäämään liikennettä ja toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa Amerin ja Bostonin asuinalueisiin. Fallbackantien länsiosan varrella olevat asuinkorttelit altistuvat liikennemelulle. Haittaa voidaan vähentää melusuojuksin.

Vaikutukset liikenteeseen

Osayleiskaavan uudet työpaikka-alueet sijaitsevat alueen kaakkoisosassa. Alueen liikenteestä merkittävä osa suuntautuu Tuusulanväylälle etelään, mutta liikennettä suuntautuu myös pohjoiseen Tuusulanväylää pitkin sekä itään Lahdenväylälle. Uuden maankäytön aikaansaama etelään ja itään suuntautuva liikenne käyttää pääosin Tuusulan itäväylää. Fallbackantien liikenne tulee lisääntymään tulevaisuudessa merkittävästi. Liikenne tulee lisääntymään erityisesti Tuusulanväylällä ja Tuusulan itäväylällä. Liikenteen sujuvuuden kannalta Tuusulanväylän liikennevaloliittymissä on tehtävä parannustoimenpiteitä. Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän liittymän parantaminen tulee tarpeelliseksi liikennemää-

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

rien kasvaessa jo lähivuosina. Tuusulan itäväylän liittymien, Korvenrannantien ja Fallbackantien liittymien parantaminen tulee tarpeelliseksi liikennemäärien kasvun myötä. Alueen työpaikkamäärän kasvu luo edellytyksiä joukkoliikenteen lisäämiselle alueella. *Alueelta tehdyt liikennemääräennusteet on liitteenä 11a.*

Vaikutukset talouteen

Uusien työpaikkatonttien toteuttaminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen Tuusulassa. Tilaa vaativalle kaupalle tulee kilpailukykyisiä sijoitumismahdollisuuksia Tuusulan itäväylän varrelle.

9. OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Sulan osayleiskaavan tarkistus on laadittu siten, että se voidaan hyväksyä oikeusvaikutteisena. Oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa tai ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä (MRL 42.3 §). Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohittaa rakennusjärjestyksen, mikäli yleiskaavassa on määrätty toisin kuin rakennusjärjestyksessä (MRL 14 §).

Viranomaisvaikutus

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Säännös koskee sekä kunnan, maakunnan liiton että valtion viranomaisia, joilla on alueidenkäyttöön liittyviä suunnittelu- ja toteuttamistehtäviä.

Rakentamisrajoitukset

Yleiskaavasta seuraa ehdollinen rakentamisrajoitus, jonka vuoksi lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43.1 §). Tämä säännös on voimassa koko yleiskaava-alueella. Jos luvan epääminen johtuu muusta kuin yleiskaavasta, esimerkiksi suunnittelutarvealueella siitä, etteivät suunnittelutarveratkaisun edellytykset täyty, korvausvelvollisuutta ei ole.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus 43.2 §). Tämän ehdottoman rakentamisrajoituksen edellytyksenä on, että rakentaminen on kielletty tai sitä on muuten rajoitettu kaavassa. Jos maanomistaja ei voi käyttää hyväkseen maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla sen vuoksi, että alue on kaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun toimintaan kuin yksityiseen rakennustoimintaan, kunnalla on velvollisuus lunastaa alue tai suorittaa haitasta korvaus.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Toimenpiderajoitus

Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43.2 §). Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisematyöluvan (MRL 128 § ja 140 §). Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen. Tässä kaavassa on määrätty VR-2, VL, EV-1 ja SL-3 -alueille maisemaa muuttavat toimenpiteet luvanvaraisiksi.

Lunastus ja korvaus

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen tai jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita (MRL 99 §).

10. OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätään osallistumisen järjestämisestä kaavoitusmenettelyssä seuraavaa: "Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökodista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta." (MRL 62 §). Osallisia ovat kaava-alueen kiinteistön- / maanomistajat asuinpaikasta riippumatta. Myös erilaiset oikeudenomistajat (vesialueet, tiealueet, kantaverkko) ovat osallisia. Kunta tiedottaa kaavan vireilletulosta alueen maanomistajia ja kaavaan rajautuvien naapurialueiden maanomistajia kirjeitse.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Sulan osayleiskaavatyössä keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen asukkaat
- Alueen maanomistajat
- Alueella työskentelevät ja alueella toimivat yritykset
- Tuusulan kunta
- Alueella toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt, kuten
 - Tuusulan yrittäjät ry
 - K-U Kauppakamariyksikkö
 - Tuusulan Nuorkauppakamari ry
 - Keskeisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry
 - Tuusula Seura ry
 - Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

-
- Tuusulan ympäristöyhdistys ry
 - Tuusulan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
 - Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten
 - Uudenmaan ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
 - Uudenmaan liitto
 - museovirasto
 - maakuntamuseo
 - Vantaan kaupunki
 - Keravan kaupunki
 - Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri
 - Fortum Oyj
 - Fingrid Oyj
 - Gasum Oy
 - Finavia Oyj
 - Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
 - Puhelinyhtiöt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman elokuussa 2007 ja kunnanhallitus syyskuussa 2007, jonka jälkeen oli kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kunnan ilmoituslehdissä syys-lokakuussa 2007. Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin lisäksi suunnittelualueella asuville tiedotteella ja ulkopuolella asuville maanomistajille kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaavoitusosastolla kunnantalolla ja kunnan verkkosivuilla 30 päivän ajan. Palautetta suunnitelmasta oli mahdollisuus antaa sen nähtävillä olon aikana sekä myöhemminkin kaavoituksen kuluessa.

Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta, sekä maankäyttöä pohjavesialueella. Vantaan kaupungin kanssa on pidetty yhteyttä ja keskusteltu heidän tavoitteistaan osayleiskaavan suhteen, sekä erityisesti Tuusulanväylän ja Tuusulan Itäväylän risteyksen kaakkoisen lohkon, kuntien välisen raja-alueen maankäytön suunnittelusta ja yhteensovittamisesta.

Kaavan valmistelun aikana selvitettiin kaavan lähtökohtia, laadittiin tarvittavia lisäselvityksiä ja muodostettiin suunnittelun aikaiset tavoitteet ja maankäyttöperiaatteet osayleiskaavalle. Suunnittelualueen asukkaiden ja maanomistajien tavoitteita suunnittelun pohjaksi pyrittiin kartoittamaan keskusteluin, neuvotteluin ja kuulemistilaisuuksin. Kaavan laatijoihin on ollut mahdollisuus ottaa yhteyttä puhelimitse, kirjeitse, sähköpostilla tai henkilökohtaisesti tapaamalla koko kaavoitustyön ajan.

Kaavaluonnos, joka laadittiin kunnanhallituksen hyväksymien tavoitteiden ja suunnittelu-
periaatteiden pohjalta, oli nähtävillä 15.12.2011 – 31.1.2012 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin myös alustavat lausunnot. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kunnan ilmoituslehdissä ja lisäksi suunnittelualueella asuville tiedotteella ja ulkopuolella asuville maanomistajille kirjeitse. Yleisötilaisuus pidettiin 11.1.2012. Lausuntoja saatiin 23 ja mielipiteitä 36.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittiin osayleiskaavaehdotus. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 22.5. – 27.6.2014. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot ja nähtävillä olosta ilmoitettiin kunnan ilmoituslehdissä, tiedotteella asukkaille ja muille maanomistajille. Kaava-aineisto on ollut nähtävillä myös kunnan kotisivuilla ja palautteen on voinut antaa myös sähköisesti. Yleisötilaisuus pidettiin 17.6.2014. Ehdotuksesta saatiin lausuntoja 23 ja muistutuksia 20. Viranomaisneuvottelu pidettiin 3.11.2014. Viranomaisneuvottelun jatkotoimenpiteenä selvitettiin kaupan ratkaisun vaikutuksia. Muutokset nähtävillä olleeseen osayleiskaavaehdotukseen nähden olivat niin merkittäviä, että ehdotus asetettiin uudelleen nähtäville.

Korjattu osayleiskaavaehdotus (22.4.2015) pidettiin julkisesti nähtävillä 15.5. – 15.6.2015. Lausunnot ja muistutukset pyydettiin ennen kaikkea muuttuneista kaavamerkinnöistä ja –määräyksistä. Lausuntoja saatiin 18, muistutuksia 20. Kaavaehdotuksesta järjestettiin avoin kaavanäyttely 27.5.2015. *Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat liitteessä 25.*

Uudesta ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta sekä viranomaisohjauksen myötä kaavaan tehtiin vielä tarkistuksia. Kaavamääräyksiä hiottiin edelleen KM-2, KM-3 ja TP-1 sekä TP-1_{res}-alueilla. Tämän lisäksi Raviradankujan varren AP-3 -kortteli muutettiin A-4 –kortteliksi. Viemäriinjaa jatkettiin Tuusulan itäiseltä ohikulkutieltä koilliseen kohti Rykmentipuistoa. Kaavaselostusta korjattiin.

Koska korjattuun osayleiskaavaehdotukseen tehtiin edelleen muutoksia ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn, suoritettiin vielä kohdennettu kuuleminen KM-2 – kortteleiden maanomistajille ja A-4 –korttelin maanomistajille, naapureille sekä Santamaantien – Santamaankujan asukkaille. Kohdennetulla kuulemisella saatiin 8 muistutusta. *Kohdennetusta kuulemisesta sekä ehdotuksesta 22.4.2015 saatu palaute vastineineen ovat liitteessä 25.*

Osayleiskaavaluonnos on liitteessä 4a, osayleiskaavaehdotus 15.4.2014 liitteessä 21a, korjattu osayleiskaavaehdotus 22.4.2015 liitteessä 14 ja korjatun osayleiskaavaehdotuksen kaavamääräykset liitteessä 15. Vahvistettava osayleiskaavapienennös liitteessä 23 ja määräykset liitteessä 24.

Tiedottaminen

Osayleiskaavan kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä sekä kunnan verkkosivuilla. Kaavoituksen käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavoituksen etenemisestä on ilmoitettu lisäksi suunnittelualueen asukkaille ja maanomistajille kirjeitse. Osallisille on pidetty osallisuustilaisuuksia, joista on tiedotettu lehti-ilmoituksin ja artikkelein. Kaava-aineisto on pidetty nähtävillä kunnantalolla kaavoitustoimistossa ja kaavoituksen verkkosivuilla.

Osayleiskaavan valmisteluaineistoon, kuten tehtyihin selvityksiin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, on mahdollista tutustua kaavoituksen kuluessa kunnan kaavoitusosastolla. Kaavoituksen verkkosivuilla julkaistaan kaavoitusta koskevaa aineistoa suunnittelun kuluessa. Kunnan kotisivujen osoite on www.tuusula.fi.

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

11. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaavan toteuttaminen alkaa osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen alueiden asemakaavoittamisella tavoitteiden mukaisesti. Sulan alueella asemakaavoitettavien alueiden järjestykseen vaikuttaa mm sijainti, jolla mahdollistetaan alueen luonteva vaiheittain toteuttaminen ja osoitetaan suhteellisen itsenäisinä toteuttavia osa-alueita.. Tuusulan itäväylän sisäpuoli asemakaavoitetaan ensimmäisessä vaiheessa ja Itäväylän ulkopuoli on osayleiskaava-alueen laajentumisalue.

Eri käyttötarkoitukset ohjataan yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta tarkoituksen mukaisesti kohtiin. Ensisijaisena tavoitteena on sijoittaa työpaikkatoiminnot suunnittelualueelle eteläosaltaan Tuusulan itäväylään rajautuvana. Osayleiskaavassa on tutkittu myös itäväylän eteläpuolista aluetta myöhempänä laajentumisalueena.

12. LIITTEET

- Liite 1. Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta
- Liite 2. Maakuntakaavojen yhdistelmän määräykset
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4 a. **Osayleiskaavaluonnoksen 16.11.2011 kartta**
- Liite 4 b. Osayleiskaavaluonnoksesta saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet
- Liite 5. Viranomaisneuvottelun (17.12.2007) muistiinpanot
- Liite 6. Pohjavesineuvottelun (19.5.2008) muistiinpanot
- Liite 7. Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen osayleiskaavan itäisen osan luonto- ja maisemaselvitys
- Liite 8. Tuusulan kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus
- Liite 9. Hyrylän pohjavesialue, muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentipuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuessa
- Liite 10. Osayleiskaava-alueen hulevesitarkastelu
- Liite 11. Sulan alueen liittymäselvitys
- Liite 11 a. Liikennemääräennusteet
- Liite 12. Sulan alueen kunnallistekniikka
- Liite 13. Alustava viemäröintisuunnitelma
- Liite 14. **Osayleiskaavaehdotuksen 22.4.2015 kartta**
- Liite 15. Osayleiskaavaehdotuksen määräykset 22.4.2015
- Liite 16. Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma
- Liite 16 a. Tuusulan itäväylän uuden eritasoliittymän tarkastelu
- Liite 17. Tuusulanväylä-Haukantie-Majavantie –liittymätarkastelu
- Liite 18. Finavian ympäristöluvan mukaiset lentomelun verhoikäyrät
- Liite 19. Ilmakuvasovitus (15.4.2014 päivätty ehdotus)

TUUSULAN KUNTA

Sulan osayleiskaava

Luonnos 28.11.2011

Ehdotus 15.04.2014, 22.04.2015

Osayleiskaava 18.11.2015

-
- Liite 20. Kaupallisten vaikutusten arviointi
- Liite 21 a. **Osayleiskaavaehdotuksen 15.4.2014 kartta**
- Liite 21 b. Osayleiskaavaehdotuksesta 15.4.2014 saadut lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet
- Liite 22. Viranomaisneuvottelun 3.11.2014 muistio
- Liite 23. **Osayleiskaava, karttapienennös 18.11.2015**
- Liite 24. **Kaavamääräykset 18.11.2015**
- Liite 25. Osayleiskaavaehdotuksesta 22.4.2015 ja kohdennetusta kuulemisesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet

13. LISÄTIEDOT

Suunnittelijat

Kaija Hapuoja, yleiskaavasuunnittelija ehdotusvaiheeseen 22.4.2015 saakka

Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Heikki Väänänen, suunnitteluinsinööri

Anneli Piipponen, piirtäjä

Muut asiantuntijat

Hannu Haukkasalo, kuntakehitysjohtaja

Jaana Pohjola, kaavasuunnittelija

Hanna Riihinen, verkostoinsinööri

Asko Honkanen, kaavoituspäällikkö

Katja Gräsbeck, kaavasuunnittelija

Petteri Puputti, kaavasuunnittelija

Mia Vaittinen, ympäristösuunnittelija, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Yhteystiedot

Tuusulan kunta, Kuntakehitys, Kaavoitus, Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Puh. 040 314 3518

etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Tuusulassa 18.11.2015

Hannu Haukkasalo
kuntakehitysjohtaja

Henna Lindström
yleiskaavasuunnittelija