

SULAN OSAYLEISKAAVA**LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET JA VASTINEET EHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLOAJALTA 22.5. – 27.6.2014****LAUSUNNOT****1. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo**

Ei huomautettavaa. Museovirasto on lausunnonantaja arkeologisen perinnön osalta.

Vastine Merkitään tiedoksi.

2. Lapsi- ja perheasiain neuvosto

Lapsi- ja perheasiainneuvosto käsitteli kokouksessaan 4.6.2014 Sulan osayleiskaavaehdotusta ja päätti seuraavasti: Lapsi- ja perheasiainneuvosto on esittänyt mielipiteensä Sulan osayleiskaava-luonnokseen 27.3.2012 eikä neuvostolla ole mitään siihen lisättävää.

Vastine Merkitään tiedoksi.

3. Gasum

Sattuipa silmään, että Sulan osayleiskaavaehdotuksen selostuksen sivulla 41 on kirjoitusvirhe: 5851/2009 pitää olla 551/2009.

Tuusulan kunta pyytää lausuntoa Sulan osayleiskaavaehdotuksesta. Alueella on Gasum Oy:n maakaasuputkistoa sekä maakaasun jakeluputkistoa. Gasum Oy:n maakaasuputki osayleiskaava-alueella on rakenteeltaan teräksistä maakaasun siirtoputkistoa, mutta maakaasun maksimikäyttöpaine on tällä hetkellä jakeluputkiston mukainen 8 bar.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Kaavapiirroksesta graafisesti mitattuna suojaetäisyydet täyttyvät.

Alueella on lisäksi maakaasun jakeluyhtiöiden ja käyttäjien maakaasuputkistoja.

Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiseksi. Maakaasuputkilinjalla on säilyttävä näköyhteys merkintäpylväältä toiselle. Gasum Oy:llä säilyy oikeus maakaasuputken käytön edellyttämien huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden tekemiseen.

Kaivuutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 100 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Gasum Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Maakaasu on käytettävissä alueella.

Vastine Korjataan kirjoitusvirhe ja merkitään lausunto tiedoksi.

4. Ikäihmisten neuvosto

Ikäihmisten neuvostolla ei ole huomautettavaa.

Vastine Merkitään tiedoksi.

5. Vammaisneuvosto

Vammaisneuvostolla ei ole huomautettavaa Sulan osayleiskaavaehdotukseen kunhan huomioidaan sujuva julkinen liikenne sekä otetaan huomioon riittävät parkkipaikat alueella.

Vastine Merkitään tiedoksi.

6. Kulttuurilautakunta

Sulan osayleiskaavan alueella merkittävin kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde on Amerin arkkitehtonisesti korkeatasoinen 1950-luvun teollisuuslaitos asuinrakennuksineen. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Esko K. Mäkelä. Kokonaisuus käsittää vuonna 1955 valmistuneen tehdasrakennuksen, tehtaan pohjoispuolelle rakennetut rivitalot (valmistumisvuosi 1954) sekä tehtaan johtajan asuinrakennuksen (1955).

Edellä mainitut Amerin rakennukset muodostavat sekä kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti tärkeän kokonaisuuden. Ne on merkitty osayleiskaavaehdotuksessa sr-merkinnällä. Ali-Jussilasta erotettu Korvenrannan tilan kohdalla on sä-merkintä.

Kulttuurilautakunta pitää tärkeänä, että Amerin teollisuusrakennuksen sekä saman aikakauden rivitalojen ja johtajan asuinrakennuksen kohdalla sr-merkintä esitetyn kaltaisine kaavamääräyksineen säilyy. Sen sijaan Korvenrannan tilan kohdalla sä-merkintä ei ole välttämättömyys.

Vastine Amerin alueen rakennusten suojelu sisältyy olemassa oleviin asemakaavoihin. Korvenrannan tilan rakennukset on arvioitu kulttuuriympäristöselvityksessä toisen luokan arvoisiksi. Korvenrannan tilan rakennusten suojelutarve ja mahdollisuudet säilyttämiseen arvioidaan asemakaavassa. Maankäytön muuttuessa työpaikka-alueeksi rakennusten säilyttäminen osana työpaikka-alueen korttelia saattaa muodostua haasteelliseksi.

7. Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päättää

— todeta, että kasvatus- ja koulutuslautakunnalla ei ole huomautettavaa Sulan osayleiskaavaehdotukseen.

Vastine Merkitään tiedoksi.

8. Rakennuslautakunta

Rakennuslautakunta on antanut lausunnon Sulan osayleiskaavaaluonnoksesta. Lausunnossa esitetyt huomautukset on otettu huomioon nyt lausuttavana olevaa osayleiskaavaehdotusta laatiessa.

Kaava-alueella on muutama asuinalue. Asuinalueilla näyttäisi olevan vain niukasti puistoaluetta. Lisäksi viherreittiyhteys katkeaa. Puistojen riittävyys ja yhtenäisen viherreitien tarve tulee tarkistaa.

Kaava-alueella on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja vedenottamoaluetta. Olisi hyvä jos osayleiskaavavaiheessa ottaa kantaa mahdolliseen maalämpöjärjestelmän rakentamismahdollisuuteen. Selkeintä olisi kieltää maalämpöjärjestelmien rakentaminen herkällä pohjavesi- ja vedenottamoalueilla. Rakennusvalvonnalla lupaviranomaisena ei ole asiantuntemusta siitä, mitä vaikutuksia pohjaveden virtauksiin tai laatuun porauksilla on.

Rykmentinpuiston kaava-alueelle on kaavailtu raideyhteyttä. Mikäli raideyhteyden varaus halutaan varmistaa, tulee tarkistaa, pitäisikö myös tähän kaava-alueeseen varata raideyhteytsvaraus.

Vastine Fallbackantien varrella olevien asuinalueiden lähivirkistysalue on urheilukeskus. Amerintien ja Siilitien asuinalueiden asemakaavoissa olevat puistoalueet sisältyvät osayleiskaavan kortteleihin ja yhteydet Riihikallioon ja itäväylän eteläpuolisille viheralueille on osoitettu lähivirkistysalueilla kulkevien ulkoilureittien ja olemassa olevien kevyen liikenteen alkukulkujen kautta. Uuden kokoojakadun alue Sulan eteläosassa on varattu niin leveäksi, että sille on mahdollista toteuttaa viherkaistojen erottamat kevyen liikenteen raitit kadun molemmin puolin, jolloin voidaan muodostaa turvalliset ja katkeamattomat kevyen liikenteen yhteydet Sulan alueella ja sen ulkopuolelle.

Pohjavesialueen osalta kts. vastine 11, Pohjavesi

2. vaihemaakuntakaavassa, joka on hyväksytty, mutta ei vielä lainvoimainen, on osoitettu Pasilasta lentokentän kautta päärataan liittyvä lentorata liikennetunnelina. Tuusulan kunta kannattaa lentoradan linjaamista Hyrylän kautta ja aseman sijoittamista Hyrylän keskustaan. Tällä linjauksella rata ei kulje Sulan osayleiskaava-alueen kautta.

Toimenpiteet

Tehdään vastineen 11 Pohjavesi-osan toimenpiteet.

9. Fingrid Oyj

Kiitämme lausuntopyyntöstänne. Kaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Muiden kuin Fingridin omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Kaavoitusasioita Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja, pyydämme lähettämään lausunnon osoitteella Fingrid Oyj, Ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Vastine Merkitään tiedoksi.

10. Finavia

Tuusulan kunta on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Sulan osayleiskaavaehdotuksesta 15.8.2014 mennessä.

Sulan osayleiskaavaehdotuksen alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman yhdensuuntaisten kiitoteiden 1 ja 3 koillisensuuntaisten jatkeiden alla. Finavia pitää hyvänä, että kaavan suunnittelussa on otettu huomioon lentoliikenteen kehitysennuste vuodelle 2025 ja siihen pohjautuva lentokone- ja leviämisenennuste. Sekä uutta että täydentävää asutusta on osoitettu lentokone- ja leviämisenennusteen 2025 Lden 50—55 dB välialueelle kiitoteiden välittömään läheisyyteen sekä täydentävänä rakentamisena Lden >55 dB —melualueen sisäpuolelle.

Finavia muistuttaa, että lentoreittien välittömässä läheisyydessä ylhäältä suuntautuva lentokone- ja leviämisenennuste voi vaikuttaa asukkaiden viihtyvyyteen ulko-oleskelualueilla. Finavia suosittaa, että asumisen la muiden melulle herkkien toimintojen sijoittamisesta vältetään lentoliikenteen läheisyyteen aktiivisesti pidättäytytään. Mikäli melulle herkkiä toimintoja kuitenkin sijoitetaan Lden >50 dB alueille, Finavia ehdottaa asemakaavoissa määrättäväksi asuntojen ja muiden melulle herkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vähimmäisarvoksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

Lisätietoja Finaviassa antaa apulaisjohtaja Hannu Salomaa, puhelin 020 708 2309, hannu.salomaa@finavia.fi.

Vastine AP-1 –merkinnällä pientalovaltaiseksi asuinalueeksi osoitetulla alueella osayleiskaava-alueen kaakkoisosassa on tällä hetkellä 26 omakotitaloa Vähämuorintien ja Uudenniityn-

tien varsilla. Tilojen koosta johtuen täydennysrakentamiseen on edellytyksiä asemakaavalla. AP-1 -osayleiskaavamääräykseen voidaan lisätä ääneneristävyysvaatimus.

Toimenpiteet

Lisätään AP-1 –kaavamerkintään lause: Asemakaavassa tulee määrätä asuntojen ja muiden melulle herkkien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyuden vähimmäisarvoksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

11. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Luonto

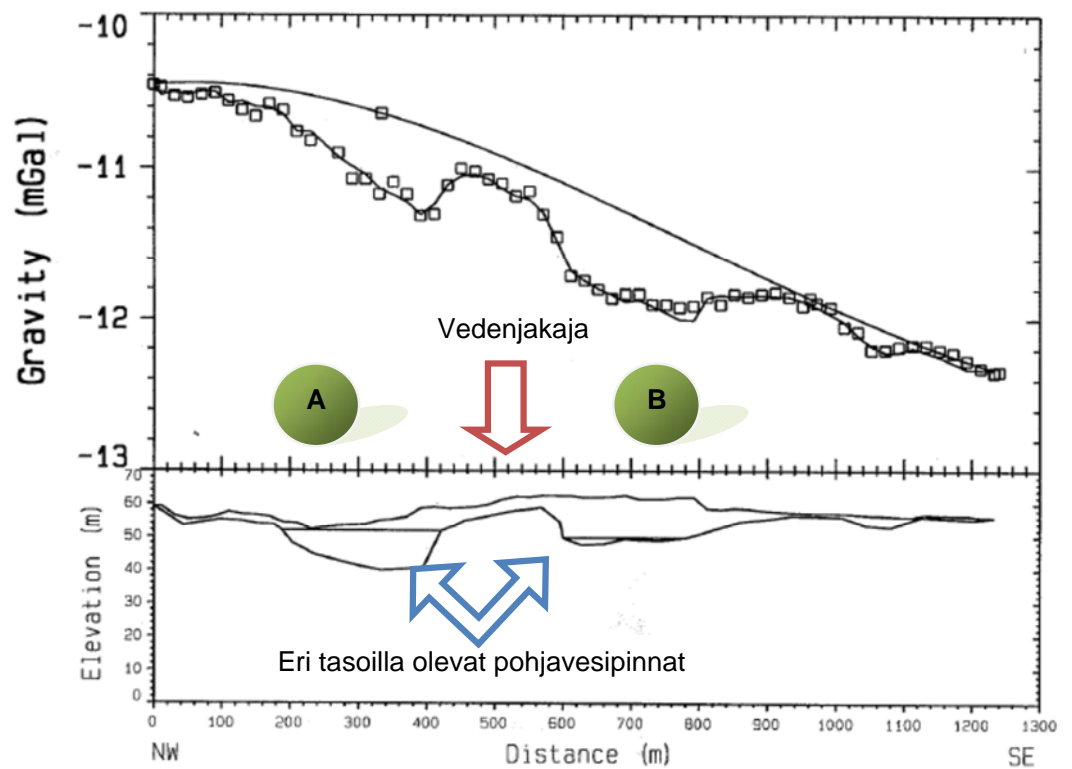
Ympäristölautakunta pitää Harminkallion, Harminsuon ja Matkoissuon suojelualueen rajausta ja merkinnän muuttamista SL-3-merkinnäksi onnistuneena. Alueiden yhdistäminen ja merkinnän muuttaminen mahdollistavat jatkossa alueen säilyttämisen tärkeänä osana Keravalle ulottuvaa viherverkostoa. Myös alueen merkitys virkistykselle ja ulkoilulle tulee entisestään kasvamaan, kun Rykmentinpuiston asuinalue on rakennettu.

Pohjavesi

Osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty, että kaavaratkaisu vähentäisi vain noin 5 % pohjaveden muodostumista Hyrylän pohjavesialueen osa-alueella A (Pöyryn raportti 11.10.2013). Ongelmallista asiassa on, että Rykmentinpuiston osalta laskelmat muodostuvasta pohjavedestä perustuvat virheelliseen tulkintaan nykytilanteesta (so. miten eri osa-alueilta imeytyy sadevettä pohjavedeksi). Esitetty tulkinta pohjaveden imeytymisestä on siten yhtä virheellinen kuin lähtötiedot, joihin se perustuu.

Hyrylän pohjavesialueella muodostuvan pohjaveden määrää tuleekin tarkastella eri kaava-alueista riippumattomana kokonaisuutena siten, että esim. Sulan osayleiskaavaselostuksessa arvioidaan tilannetta koko pohjavesialueen osalta ottamalla huomioon myös Rykmentinpuiston asemakaava-alueen vaikutus korjatuilla imeytymistiedoilla.

Sulan osayleiskaavaehdotuksessa merkillepantavaa on Hyrylän pohjavesialueen osa-alueiden A ja B välinen vedenjakaja sekä osa-alueen B puutteellinen huomioon ottaminen kaavaratkaisussa. Vedenjakaja-alue on pääosin rakennettu, eikä kyseisellä alueella ole välttämättä odotettavissa merkittäviä maanrakennustöitä. Hyrylän pohjavesialueella ja sen välittömässä läheisyydessä on kuitenkin edellytetty kaikelle kalliolouhinnalle (mukaan lukien kunnallisteknisten linjojen kanaalilouhinnat) vesioikeudellinen lupa. Osa-alueiden A ja B vedenjakaja-alueella tämä on erityisen tärkeätä, 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).



Lisäksi osa-alueen B eteläosassa pohjavesi on mahdollisesti paineellista. Pöyryn raportissa (11.10.2013) todetaan tältä osin mm. seuraavaa:

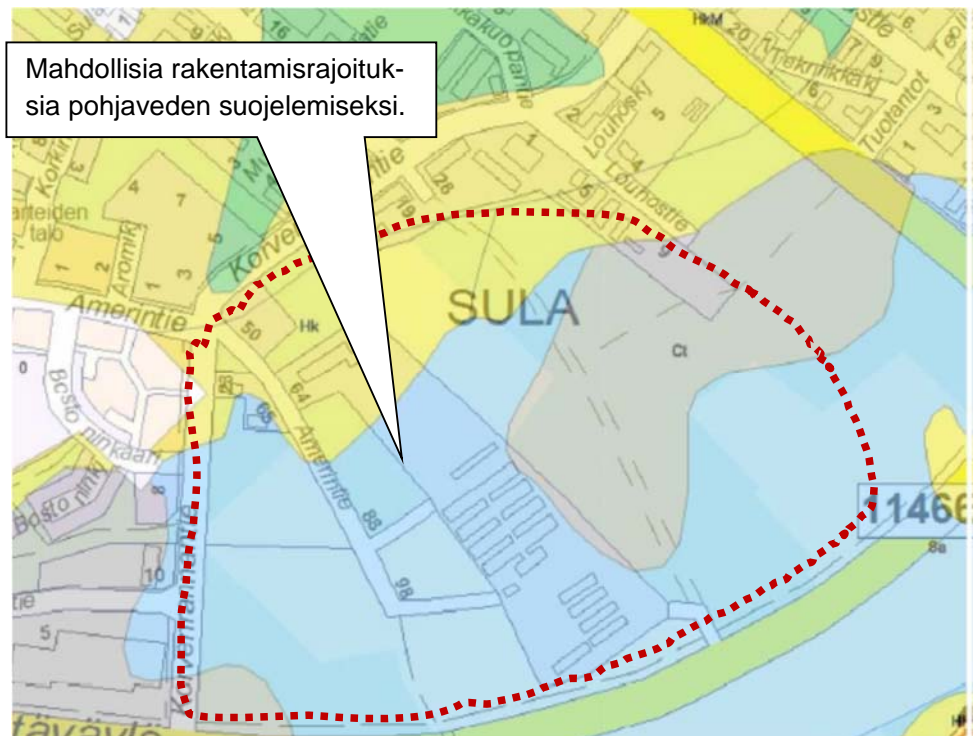
”Sulan osayleiskaava-alueen eteläosassa, jossa esiintyy savipeitteisiä maakerroksia, on pohjavesi mahdollisesti paineellista eli pohjaveden painetaso on hienoaineskerroksen alapinnan tason yläpuolella.

Paineellisen pohjaveden alueella kaivutöitä ei pitäisi ulottaa saven alapinnan tasolle eikä savikerroksen alapuolelle. Mikäli savikerrokseen puhkaistaan reikä, pohjavettä saattaa

päästä purkautumaan pohjavesimuodostumasta. Tästä voi seurata pohjaveden painetasen aleneminen muodostuman paineellisilla alueilla ja edelleen pohjavesiintymän antoisuuden huonontuminen. Hyrylän pohjavesialueen osa-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 sijaitsisivatkin varsinaisen pohjavesialueen ulkopuolella. Pohjaveden purkautumis- ja lähdealueilla maaperän kaivutyöt saattavat aiheuttaa pohjaveden lisäpurkautumista, mikäli kaivutyöt ulottuvat pohjaveden pinnan korkeuden tuntumaan tai sen alapuolelle.”

Edellä kerrottua ei ole osayleiskaavaehdotuksen määräyksissä otettu huomioon, vaikka osa-alueen B eteläosaan on kaavoitettu uutta TP-1-aluetta ja heti pohjavesialueen rajan ulkopuolelle uutta KM-2- aluetta. Alla olevaan kuvaan viitteellisesti rajatulle alueelle tulisikin antaa joitakin rakentamisrajoituksia (esim. paalutus, kellarikerrokset jne.), kuten pohjavesiselvityksessäkin on esitetty.



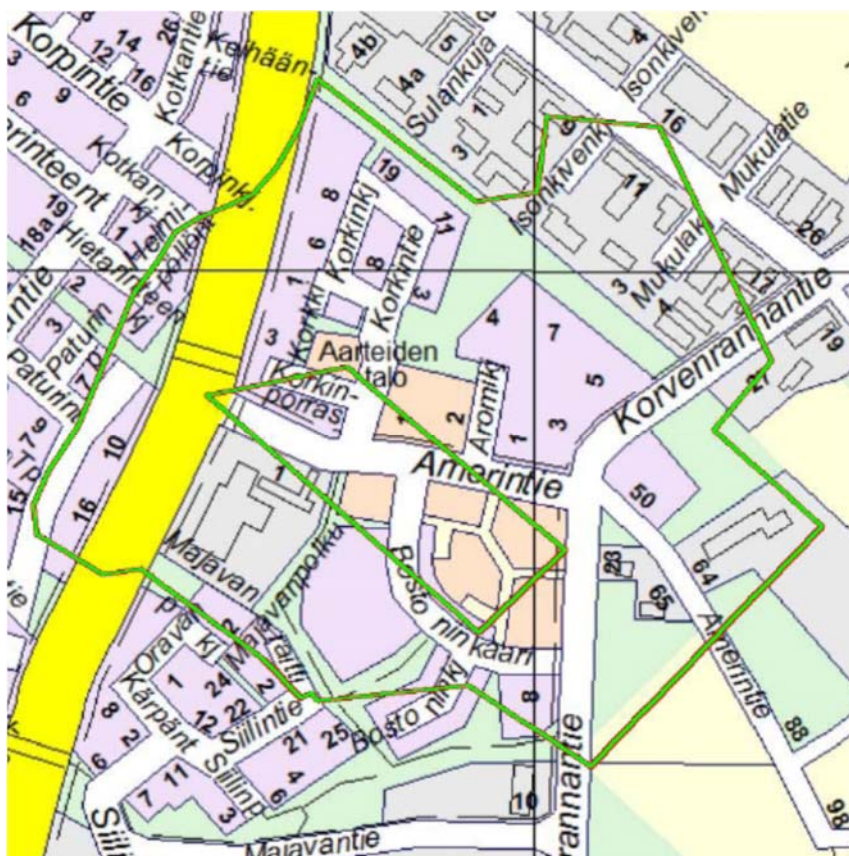
Osayleiskaavaehdotuksesta puuttuu lisäksi Amerin vedenottamoiden vesioikeudelliset päätökset (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.–1979) joiden mukaan suoja-alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- a) Alueella ei saa ulottaa soran- tai hiekanottoa yhtä metriä lähemmäksi alueen korkeinta pohjaveden pintaa.
- b) Alueelle ei saa perustaa yleisiä jätteiden kaatopaikkoja.
- c) Alueelle ei saa rakentaa bensiiniasemia.
- d) Alueelle ei saa rakentaa jäteveden puhdistamaa.
- e) Alueella ei saa varastoida sellaisia aineita, kuten poltto- ja voiteluaineita, fenoleja, radioaktiivisia aineita ja puunkyllästysaineita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden laadun huonontu-

mista. Mainittu määräys ei kuitenkaan koske kiinteistöjen omaan käyttöön tarkoitettuja pienehköjä varastoja.

- f) Alueelle rakennettavat asuin kiinteistöt on asianmukaisesti viemäritähtävä. Rakennettavat viemärit ja niiden saostuskaivot on tehtävä vesitiiviiksi.
- g) Alueelle rakennettavien asuin kiinteistöjen 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 viemärinti 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.

Se, että vedenottamot ovat tällä hetkellä pois käytöstä ja niiden käytön lopettamiselle ei tarvita erillistä lupaa, ei poista vesioikeudellisten suoja-alue määräysten velvoittavuutta. Suoja-alueen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa.



Pohjavesialueen osalta (ja mahdollisesti edellä osa-alueen B eteläpuoliselle paineellisen pohjaveden alueelle) tulee antaa myös maalämpökaivoja koskevia rajoituksia.

Vähämuorin pohjavesialueen kaavamerkintää (pv) ei löydy kaavamääräyskokoelmasta.

Hulevedet

Hulevesien osalta tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota hulevesien viivyttämisen ja tulvien ehkäisyn lisäksi hulevesien puhdistamiseen. Erityisesti rakentamisen aikaisen kiintoaineskuormituksen päätyminen alapuolisiin Vallinojaan ja Rekolanojaan tulee estää. Tussinkosken ympäristö Vallinojassa on varattu Vantaan yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi. Kyseessä on luonnontilaisena säilynyt puroalue, jolla on merkittäviä suojeluarvoja. Vallinoja on kuivana kautena kirkasvetinen puro ja siten poikkeuksellinen vesimuodostuma seudulla, jonka vedet ovat yleensä savisameita. Vallinojalla, kuten koko Rekolanojalla, on erityistä kalastollista merkitystä muun muassa sinne viime vuosina palanneen taimenen vuoksi. (Lähde: Janatuinen Aki, Vantaan virtavesiselvitys 2010–2011, Vantaan kaupunki)

Kaava-aineiston perusteella osayleiskaava-alueen pienvesien (purot, norot, ojat, lammikot) luonnontilaisuutta ja vesiluonnon luonto-arvoja ei ole arvioitu. Hyvinkin pienet virtavedet voivat toimia mm. purotaimen elinalueina tai toisaalta meritaimenen kutualueina. Tulevalla rakentamisella ei tule haitata vesiluonnon luonto-arvoja alueella.

Vastine Pohjavesi

Sulan osayleiskaavan luonnosvaiheen jälkeen laadittiin perusselvitykseen tukeutuva erityisesti Sulan alueen rakentamattomia pohjavesialueita koskeva selvitys, jossa arvioitiin, mitä vaikutuksia rakentamisella on pohjaveden määrään ja laatuun. Selvityksen oletuksena oli Fallbackantien eteläpuolen rakentaminen samanlaisella tehokkuudella kuin ympäröivät alueet ja koko Palkkitien länsipuolen rakentaminen olevaa logistiikkahallia vastaavilla tehokkuuksilla. Selvitys arvioi noin 5% koko Hyrylän pohjavesialueen A-osalla jäävän pohjavettä muodostumatta. 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.

Vaikka Rykmentinpuiston lähtökohtatietojen epäluotettavuus ei ollut tiedossa, osayleiskaavaehdotuksessa on kuitenkin esitetty selvityksessä arvioitua laajempi VU-alue pohjaveden imeytymisen mahdollistamiseksi. Tämän selvityksessä rakennettavaksi arvioidun alueen pinta-ala on n. 3,7 hehtaaria. Lisäksi urheilukeskuksen eteläpuolelle on esitetty asuinalue olemassa olevan asemakaavan työpaikka-alueen sijaan ja Palkkitien ja Fallbackantien liittymään palvelujen ja hallinnon kortteli. Näiden muutosten arvioidaan vaikuttavan pohjaveden laadun turvaamiseen. Asemakaavoitusta varten laadittava hulevesisuunnitelma luo lopulliset reunaehdot ja alueella noudatettavat määräykset.

Lausunnossa on seikkaperäisesti esitetty pohjavesialueen a ja b välissä olevaa vedenjakajaa koskevat erityiskysymykset. Teksti liitetään kuvineen kaavaselostukseen.

Paineellisen pohjaveden alue osoitetaan kaavakartassa ohjeellisena ja sitä koskevat määräykset lisätään. Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää mahdollisen paineellisen pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa). Määräyksellä halutaan tuoda esille erityisesti maalämpökaivojen poraamisen ja kaivutöiden rajoitukset alueella.

Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen määräyksiä täydennetään. Toinen lause muutetaan muotoon: Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun *tai* määrän. Määräykseen lisätään lause: ”Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa)”. Tällä määräyksellä halutaan viitata mm. kaivantoihin, maalämpökaivoihin ja vedenjakajakannaksen säilyttämiseen.

Amerin vedenottamon alue ja sen suoja-alue merkitään kaavakarttaan ja merkintöihin. Määräyksissä todetaan, että 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.

Hulevesien osalta lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Toimenpiteet

Merkitään kaavakarttaan paineellisen pohjaveden alue ja sitä koskevat merkinnät ja määräykset. Täydennetään vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen määräystä. Merkitään kaavakarttaan Amerin vedenottamon alue ja suoja-alue merkintöineen ja määräyksineen. Täydennetään kaavaselostusta näiltä osin.

12. Suomen luonnonsuojeluliitto

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri kiittää Tuusulan kuntaa lausunnonantomahdollisuudesta. Piiri on tutustunut kaavaehdotukseen ja lausuu siitä seuraavaa.

Yleistä kaavaehdotuksesta

Esitetty kaavaehdotus vaikuttaa hyvin valmistellulta ja ohjaa lisärakentamista alueelle, joka on jo pääosin rakennettu. Erityisen myönteistä on tapa, jolla kaavaluonnosta on ympäristöhaittojen vähentämiseksi muutettu annettujen lausuntojen perusteella.

Arvokkaiden luontoalueiden huomioinnista

Kaava-alueella osin sijaitseva Harminsuo-Matkoissuon suovaltainen alue on suoluontonsa monipuolisuuden takia arvoiltaan vähintäänkin maakunnallista tasoa. Alueen arvoja lisäävät reunametsien METSO-elinympäristöarvot. Kaavaehdotus ei ohjaa rakentamista suoalueelle tai sen välittömään tuntumaan, mikä on hyvä.

Esitetty SL-3 raja-alue sisältää olennaiset osat kaava-alueen paremmin säilyneistä soista sekä niihin liittyvistä arvokkaista kangasmetsistä. Myös suojelukohteelle esitetty kaavamääräys on asiallinen ja vaikuttaa suojeluarvojen säilymisen kannalta riittävältä.

Kaava-alueen kaakkoisosassa on esitetty tien eteläpuolelle TP-1-varausta, joka tulee turhan lähelle Vantaan puolesta, merkittäviä suoarvoja omaavaa Kirkkosuota. Suohon kohdistuvien todennäköisesti haitallisten vaikutusten välttämiseksi esitetty varaus on syytä poistaa.

Muuta

Tarkemmassa asemakaavoituksessa on syytä huomioida riittävällä painoarvolla eri tahojen esiin nostamat perustellut huolet liittyen pohjavesien suojeluun, Vallinojaan sekä hulevesien hallintaan. Tämä tarkoittaa ainakin sellaisten teknisten ratkaisujen edellyttämistä, ettei pohjaveden syntyminen rakentamisen takia häiriinny.

Liikennekysymyksissä on huomioitava toimivan joukko- ja kevyen liikenteenjärjestäminen sekä meluhaittojen ehkäisy.

Lisätietoja

- luonnonsuojeluasiantuntija Keijo Savola, puhelin 045 652 1974, keijo.savola@sll.fi

Vastine Kirkkosuo ei ole enää luonnonsuojelualue Vantaan yleiskaavassa. Muutoin lausunto merkitään tiedoksi ja huomioon otettavaksi asemakaavoituksessa.

13. Caruna Oy

SÄHKÖNJAKELUVERKOSTO

Meillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen suhteen.

Jakeluverkostoa ei ole tarpeen käsitellä osayleiskaavassa. Puistomuuntamoiden vara-ukset kaavoihin tehdään asemakaavaprosessin yhteydessä.

Toivomme tiedoksisaantia kun kaava on saanut lainvoiman.

Kaava-alueeseen liittyen haluamme tuoda esiin seuraavia seikkoja rakennetun sähkönjakeluverkoston ja niihin liittyvien suunnitelmien osalta.

SÄHKÖASEMAT JA 110 kV ALUEVERKKO

Kuten OAS ja luonnos vaiheessa on lausuttu, Fallbackantien varrella sijaitsee omistamamme Sulan sähköasema. Tuusulan itäväylän ja Fallbackantien varressa sijaitsee 110 kV suurjänniteilmajohto oheisen karttaliitteen (Alueen sähkönjakeluverkosto) mukaisesti.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa on esitetty varaus 110 kV:n voimalinjan ohjeellinen linjaus johtoyhteydelle välille Sula-Kerava. Lisäksi suunnitteilla on Sulan ja Lahelan sähköasemien välinen 110 kV maakaapeliyhteys. Liitteessä (Hahmotelma 110 kV johtoreiteistä) on esitetty 110 kV johtoreitit.

Esitämme näitä merkittäväksi kaavaan ja johdon osalta huomioitavaksi rakennusrajasta. 100 kV ilmajohtoon osalta rakennusraja on 36 metriä leveän johtoaukean reunassa. 36 metriä leveällä johtoaukealla ei saa pitää rakennuksia eikä kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita ilman johdon omistajan lupaa. Rakennusrajan välittömään läheisyyteen rakennettujen rakennelmien mikään osa esim. räystäsrakenteet eivät saa myöskään ylettyä johtoaukealle.

Lausuntomme on voimassa kaksi vuotta.

LIITTEET

Alueen sähkönjakeluverkosto

Hahmotelma 110 kV johtoreiteistä

110 kV johdon johtokatu

Vastine Luonnoksesta annetussa lausunnossa mainitut asiat sisältyvät nähtävillä olleeseen osayleiskaavaehdotukseen. Lausunto merkitään tiedoksi.

14. Museovirasto

Tuusulan kunta on lähettänyt Museovirastoon lausuntoa varten ehdotuksen Sulan osayleiskaavasta. Museovirasto on käsitellyt asian ja toteaa siitä seuraavan.

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Tiedot perustuvat vuosina 2006 ja 2009 tehtyihin arkeologisen kulttuuriperinnön inventointeihin. Museovirasto on antanut Sulan osayleiskaavaluonnoksesta lausunnon 695/303/2011 (4.1.2012).

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiaa hoitaa Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.

Vastine Merkitään tiedoksi.

15. Tuusula-Seura

Sen lisäksi, mitä Tuusula-Seura on 13.2.2012 antamassa Sulan osayleiskaavaluonnoksen lausunnossaan todennut, Tuusula-Seuralla ei ole erityistä huomautettavaa Sulan osayleiskaavaehdotukseen.

Tuusula-Seura kuitenkin odottaa, että liikennetarkaisuihin 13.2.2014 liittyviin annettuihin tekniset kommentit huomioidaan tiesuunnittelun yhteydessä, koska osayleiskaava ei ota kantaa liittymien toteutukseen.

Vastine Merkitään tiedoksi.

16. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Esitetyn kaava-alueen pohjoisin osa, noin 86 ha, kuuluu Hyrylän tärkeään 1-luokan pohjavesialueeseen (osa-alue A) ja lähes koko tämä osa on samalla myös pohjaveden muodostumisaluetta. Tämä tarkoittaa, että alueella maanpinnan ominaisuudet ovat vettä läpäiseviä, ja alueella muodostuvat hulevedet pääsevät imeytymään pohjavedeksi. Kuntayhtymän lausunto ei koske tämän pohjavesialueen (Hyrylä A) ulkopuolelle jäävää kaavan osaa.

Kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta:

1. Viitekohdassa mainittuun luonnosvaiheen lausuntoomme perustuen ehdotukseen on tehty muutoksia mm. kaavaselostukseen, ja muutoinkin pohjavesiasia on tullut enemmän esiin tehtyjen selvitysten muodossa. Seuraavissa kohdissa on tuotu esiin niitä asioita, jotka kuitenkin on jätetty huomiotta ja jotka kaipaavat muutoksia tai tarkennuksia pohjavesiasiaassa.
2. Ehdotuksen kaavamääräyksissä pv-1 alueelle esitetään, että "Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän". Tarkennuksena tähän tulisi kaiketi käyttää sanamuotoa "laadun tai määrän", ettei määräystä tulkittaisi tahallisesti väärin.
3. Kaavatyön yhteydessä on ansiokkaasti teetetty pohjavesiselvityksiä, jotka ovat suurena apuna jatkokäytöskentelyssä ja kaikin tavoin edistävät pohjaveden suojelemissa. Ongelma tulee kuitenkin siitä, että näiden selvitysten painoarvo ei siirry kaavoihin missään vaiheessa. Hyvänä esimerkkinä tästä on lähimenneisyydessä asemakaavatasolle edennyt Rykmentinpuiston kaava, jossa tehtyjen pohjavesiselvitysten lopullinen vaikutus, ainakin teoriassa, saattaa jäädä merkityksettömäksi. Eli rajoitusten saattaminen kaavamääräykseen tulee ottaa tarkemmin pohdittavaksi. Yhtenä kärkiajatuksena tästä mm. lämmitysmuotoon liittyvät maalämpö- ja öljylämmitysrajoitukset.
4. Paljon puhuttu raviradan alue on herkkänä pohjaveden muodostumisalueena varattu aiemmin rakentamattomaksi puistoalueeksi. Sen koillispuolella oleva alue kaavoitettiin 1980-luvulla teollisuusalueeksi, mikä toteutettiin 2000-luvulla logistiikkakeskukseksi. Lopputulos näkyy oheisessa ilmakuvassa. Lähes koko tontti on asfaltin peittämä, ja vaikka rakennuksen kattovedet saatiinkin imeytettyä pohjavedeksi viereisellä kunnan maa-alueella, on lopputulos selvä. Asfalttialueiden hulevedet johdetaan pois pohjavesialueelta, ja pohjavesikertymä pienenee. Toinen asia sitten on vaikutus veden laatuun. Maanpinnan peitolla estetään maaperän ilmayhteys ja tämä vaikuttaa pohjaveden happitilanteeseen sitä heikentäen. Mikäli samanlainen tahti jatkuu koko alueen osalta, tulee pohjavesikertymän vähenemisen lisäksi myös mahdollinen laatuhaaitta.

Nyt osayleiskaavaluonnoksessa ravirata-alueen lounaiskulmaan on esitetty alue kaavamerkinnällä P-4" Palvelujen ja hallinnon alue". Kyseisessä kaavamääräyksessä ei ole sanallakaan mainittu pohjavettä. Näillä määräyksillä lopputulos todennäköisesti on hyvin samanlainen, kuin edellä mainittu logistiikkakeskus on.

Kyseinen alue on jo ainakin yhden vuosikymmenen saatossa useiden eri ympäristöasioista vastaavien organisaatioiden (Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus) lausunnoissa tuomittu rakentamiseen soveltumattomaksi alueeksi nimenomaan pohjavesiriskien perusteella. Kuntayhtymän mielipide asiassa edelleen on, että alueen merkinnäksi tulee jättää virkistysalue VU-1.

5. Esitetyissä pohjaveden kertymälaskelmissa on saatu liian positiivinen kuva tilanteesta, kun lähtötilanteen kertymäärviot Rykmentinpuiston osalta eivät ole totuuden mukaiset. Nykytilanteessa osa liikennealueiden ja kattojen hulevesistä imeytyy pohjavedeksi, koska kaikkia alueita ei ole hulevesiviemäroity. Tästä syystä kertymälaskentaa tulisikin tarkastella myös Hyrylän pohjavesialueen A

kokonaisuutena. Tarkistus vaikuttanee hieman lopputulokseen siten, että muutos nykytilanteeseen verrattuna kasvaa.

6. Fallbackantien eteläpuolisella pohjavesialueella (A-alue) on tehtyjen geologisten selvitysten perusteella kalliokynnys, mikä muodostaa vedenjakajan osa-alueen B suuntaan. Kaavassa tulisi mainita rakentamisen ja erityisesti louhinnan rajoitukset ja ehdot, millä estetään mahdollinen pohjaveden purkautuminen osa-alueelta A alueelle B.

Vastine 2., 3. 4, 5. ja 6. Katso vastine 11. Pohjavesi

4. Lisäksi:

P-4-alue sijaitsee osayleiskaavakarttaan pistekatkoviivalla ja sen merkitystä kuvaavalla symbolilla merkityllä pohjavesialueella, jonka sisällä on muitakin rakennettuja ja rakentamattomia kortteleita. Näitä kaikkia kortteleita koskevat pohjavesialueen kaavamääräykset.

Toimenpiteet

Suoritetaan kohdassa 11 Pohjavesi mainitut toimenpiteet.

17. Tekninen lautakunta

Kaavaehdotuksessa on otettu pääosin hyvin huomioon teknisen lautakunnan lausunnossaan tuomia seikkoja. Näitä ovat mm. Tuusulanväylän P-2 alueiden muuttaminen nykyisten asemakaavojen mukaisesti asuinkäyttöön sekä jäteveden runkoviemäreiden ja energiahuollon huomioiminen kaavassa. Kaavahankkeen vaikutuksia pohjavesiin on selvitetty samoin kuin liikennevaikutuksia. Alueen hulevesisuunnitelma on päivitetty ja kaavaehdotukseen on merkitty ohjeellisia hulevesialtaat.

Osayleiskaavassa ei osoiteta alueita yleisille rekkaparkeille. Saadun vastineen mukaan raskaiden ajoneuvojen pysäköinti on tarkoitettu hoidettavan kadunvarsipysäköintinä ja yritysten omilla tonteilla. Kaavassa ei myöskään ole osoitettu alueita sellaisille työpaikka-alueille, jotka palvelisivat ympäristöhuoltoa ja jätteen kierrätystä. Kaavasta puuttuu myös merkintä alueesta, jota voitaisiin käyttää lumen- ja ylijäämämaiden läjitysalueena. Lumen- ja maankaatopaikoista Etelä-Tuusulaan onkin meneillään oma erillinen selvityksensä. Sulan alue on tällaiseen toimintaan liian ahdas.

Kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossa oli esitetty, että lähivirkistysalueita tulee olla riittävästi. Nyt esillä olevassa ehdotuksessa on tässä suhteessa menty selkeästi huonompaan suuntaan. Kaava-alueen eteläosan asuinalueille jää hyvin niukasti lähivirkistysalueita, jos maankäyttö toteutetaan ehdotuksen mukaisesti. Niukkuus korostuu entisestään, kun kaavaehdotuksesta on poistettu yhtenäiset pohjois-etelä ja itä-länsi -suuntaiset viherkäytävät. Mm. uusi Bostonin asuinalue jää täysin Tuusulanväylän ja teollisuus/työpaikkakortteleiden saartamaksi. Luonnoksessa olleet viherväyläyhteydet tulee palauttaa lopulliseen kaavaan. Nykymuodossaan on kyseenalaista, täyttääkö osayleiskaava MRL 39 §:n sisältövaatimukset, kun tarkastellaan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyttä suhteessa asutuksen sijaintiin.

Alueen katuverkon kytkeytymistä maanteihin on tarkasteltu hyvin. Tarkimmin on tutkittu alueen liittymistä Tuusulanväylään sekä uuden eritasoliittymän rakentamista Tuusulan itäväylään. Liikenteen kannalta merkittävimmät liittymät Sulan alueelta Tuusulanväylään ovat Fallbackantien liittymä ja Sulantien liittymä. Näiden liittymien liikennemääriin vaikuttaa myös Rykmentinpuiston asuinalue.

Ongelmallisin liittymä on Falbackantien/Sahantien liittymä, joka kestää tarkastelun mukaan enää noin 10 %:n liikennemäärän kasvun, jonka jälkeen liittymässä on ryhdyttävä muutoksiin valo-ohjelman ja kaistajärjestelyjen suhteen. Ongelma korostuu, jos Lahelan orsi rakennetaan kiinni Sahantien.

Yhtenä ratkaisuna risteyksen toimivuuden varmistamiseksi on esitetty, että sivusuunnista (so. Fallbackantie ja Sahantie) kielletään vasemmalle kääntymiset, mitä ei voida pitää kovin hyvänä ratkaisuna. Toinen esitetty vaihtoehto on ohjata pääosa Sulan ja Rykmentinpuiston liikenteestä Sulantien liittymään. Nykyisellä katuverkkorakenteella Sulantien liittymästä on hankala saada riittävän houkuttelevaa. Kokonaisuuden kannalta tämä olisi kuitenkin paras vaihtoehto, jonka vuoksi osayleis-

kaavassa tuleekin ottaa rohkeasti esiin Valimotien uusi linjaus rakennuskortteleiden läpi kohti Sulantien liittymää. Eteläpään parempi linjaus parantaa myös kevyen liikenteen turvallisuutta ja reitistöä. Nykyinen reitistö on epämääräinen johtuen mm. autokauppojen levittäytymisestä katualueelle.

Kaavaehdotuksessa on esitetty Valimontielle uutta linjausta vain sen pohjoispäässä. Tämä linjaus liittyy siihen, että Rykmentinpuiston eteläinen yhteys on siirretty Palkkitien kohdalle. Linjaus on huono. Se tarkoittaa Rykmentinpuistossa sitä, että Puistokylän keskusaukion läpi ohjautuu päivittäin keskimäärin 7500 ajoneuvoa vuoden 2040 mitoitustilanteessa. Määrä on vastaava kuin Tuusulan itäväylällä nykyisin Terran kohdalla. Yhteys tuleekin palauttaa alkuperäiselle paikalleen, joka sijaitsee Valimokadun ja Fallbackan liittymän kohdalla. Tällöin Rykmentinpuiston eteläinen tieyhteys voidaan siirtää asutusta vähemmän häiritsevään kohtaan.

Tuusulan itäväylälle on esitetty uutta katuliittymää Kukkatalon liittymän kohdalle. Liittymä palvelisi itäväylän pohjoispuolelle kaavailtua huoltoasemaa sekä itäväylän eteläpuolelle kaavailtuja TP-1 -alueita. TP-1 alueille on esitetty katuyhteyttä myös Fallbackantieltä. Tästä kadusta on mahdollista tehdä läpiajettava Vanhalle Tuusulantielle. Uusi liittymä itäväylälle on tärkeä lähinnä huoltoasemalle. Liittymä voidaan tehdä aluksi tasoliittymänä, mutta liikennemäärän kasvaessa liittymä on muutettava eritasoliittymäksi. Tehdyn selvityksen mukaan sijainti eritasoliittymälle on ahdas. Siihen mahtuu suuntaisliittymät vain Tuusulanväylän suunnasta/suuntaan, jolloin sen palvelutaso jää heikoksi. Tasoliittymän muuttamisen eritasoliittymäksi on arvioitu tulevan ajankohtaiseksi noin 10 vuoden kuluttua ja viimeistään siinä vaiheessa, kun Tuusulan itäväylä muutetaan nelikaistaiseksi. Eritasoliittymän kustannusarvoiksi on esitetty 5,9 M€ ja sen liikenteellinen merkitys huomioon ottaen liittymähanke on selvityksessä todettu kannattamattomaksi. Väliaikaisen kanavoidun ja valo-ohjatun tasoliittymän kustannusarvio on karkeasti noin 1 M€. Uusi katuliittymä Tuusulan itäväylälle on otettava pois osayleiskaavasta. TP-1 -alueet eivät sitä tarvitse ja liittymän liikenteellinen merkitys Sulan alueelle on todettu vähäiseksi. Katuliittymä tulee kunnalle rasisitteeksi. Tuusulan itäväylän tulee säilyä seudullisena maantienä ja kaikista sen suuntaisista maankäytöllisistä ratkaisuista, jotka muuttavat maantien luonteen katumaiseksi ja kunnan sisäistä liikennettä palvelevaksi, tulee pidättäytyä. Mikäli Tuusulan itäväylän varteen halutaan huoltoasema, yhteys maantiehen voidaan toteuttaa myös yksityistielittymänä, mikäli maantien haltija antaa siihen luvan.

Tuusulan kuntastrategian mukaan kunnan liikennejärjestelmiä kehitetään siten, että parannuksia tulee kunnan sisäiseen joukkoliikenteeseen, liityntäliikenteeseen ja raideliikenteeseen. Rykmentinpuiston asemakaavasta 23.4.2014 annetussa lausunnossa tekninen lautakunta esitti, että ko. kaavaan on jätettävä aluevaraus maanpäälliselle raideliikenneyhteydelle etelään. Mahdollisuutta kehittää joukkoliikennettä tarjoamalla tila maanpäälliselle kevytraideliikenteelle maanalaisen junaliikenteen sijaan ei saa estää kaavallisin ratkaisuin tässä vaiheessa, kun siihen ei ole mitään pakottavaa tarvetta. Raideliikenneyhteys Rykmentinpuistosta etelään kulkee Sulan alueen poikki, jolloin tämä yhteys on esitettävä myös Sulan osayleiskaavassa.

Vastine Lähivirkistysalueet

Fallbackantien varrella olevien asuinalueiden lähivirkistysalue on urheilukeskus. Amerintien ja Siilitien asuinalueiden asemakaavoissa olevat puistoalueet sisältyvät osayleiskaavan kortteleihin ja yhteydet Riihikallioon ja itäväylän eteläpuolisille viheralueille on osoitettu lähivirkistysalueilla kulkevien ulkoilureittien ja olemassa olevien kevyen liikenteen alkukulkujen kautta. Uuden kokoojakadun alue Sulan eteläosassa on varattu niin leveäksi, että sille on mahdollista toteuttaa viherkaistojen erottamat kevyen liikenteen raitit kadun molemmin puolin, jolloin voidaan muodostaa turvalliset ja katkeamattomat kevyen liikenteen yhteydet Sulan alueella ja sen ulkopuolelle.

Rykmentinpuiston ja Sulan alueen yhteys

Osayleiskaavan liikenneverkolla pyritään tarjoamaan autoliikenteelle useita vaihtoehtoisia reittejä verkon toimivuuden varmistamiseksi. Asemakaavoituksen yhteydessä maankäytön tyyppin ja määrän tarkentumisen myötä saadaan tarkemmat arviot liikennetuotoksista ja niiden vaatimista yksityiskohtaisista toimenpiteistä liikenneverkolla ja yksittäisissä liittymissä.

Sulan osayleiskaavaehdotuksessa esitetty kokoojakatu Sulan liittymästä Fallbackantielle ja edelleen Palkkitien kautta Rykmentinpuistoon perustuu Sahankulman liittymän liikennemäärärasituksen keventämiseen. Osayleiskaavan liittymätarkastelussa haluttiin selvittää, onko nykyisiä kiinteistöjä purkamatta mahdollista linjata kokoojakatu. Selvityksen perusteella se on mahdollista. Linjaus Palkkitien kautta johtuu urheilukeskuksen ja sen ympäristön pohjavesialueesta. Uusi kokoojakatu alueella merkitsisi urheilukeskuksen alueen pienenemistä ja alueen asfaltoimista ajoneuvoliikenteen käyttöön. Kadun siirtäminen pois alueelta mahdollistaa olemassa olevan työpaikka-alueen muuttamisen asuinkäyttöön ja urheilukeskuksen osittaisen laajentamisen. Rykmentinpuiston rakenteen kannalta osayleiskaavaluonnoksessa ja ehdotuksessa esitetyt ratkaisut eivät poikkea toisistaan. Luonnoksessa esitetty katu suuntautui samaan Puistokylän keskukseen kuin Palkkitien jatkeelle osoitettu yhteys. Tämä Palkkitien jatkeen yhteys on osoitettu Rykmentinpuiston ensimmäisen asemakaavan luonnoksissa, jotka ovat olleet nähtävillä.

Itäväylän liittymä

Tuusulan Itäväylälle on osoitettu tilavaraus uudelle eritasoliittymälle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä selvitetään liittymän toteuttamismahdollisuudet ja hyödyt ja kustannukset ennen liittymän toteuttamista.

Maanpäällinen kevytraideliikenneyhteys

Joukkoliikenteen kehittäminen monipuolisesti on kunnan tavoitteena. Jotta maanpäällinen raideyhteys voitaisiin merkitä Sulan osayleiskaavaan, tulisi olla käytettävissä vähintään alustava yleissuunnitelma sen linjauksesta, teknisestä ratkaisusta ja pysäkeistä. Tulevaisuuden tarpeita varten Tuusulanväylän käytävässä on olemassa tilavaraus, joka mahdollistaisi esimerkiksi kevytraideliikenneyhteyden. Kevytraideyhteys on myös toteutettavissa alueen keskeisimpien katujen osalta ajoradalla.

18. Uudenmaan liitto

Kaava-alue sijoittuu Hyrylän eteläpuolelle rajoittuen etelässä Vantaan rajaan ja koillisessa Rykmentinpuiston osayleiskaava-alueeseen. Sulan osayleiskaavoituksen tavoitteena on kehittää aluetta pääosin työpaikka-alueena.

Osayleiskaavaluonnoksesta annettu lausunto ja sen huomioiminen Uudenmaan liitto on antanut lausunnon Sulan osayleiskaavaluonnoksesta

20.2.2012. Lausunnon mukaan jatkovalmistelussa tuli vielä huomioida, ettei voimassa oleva Uudenmaan maakuntakaava mahdollista seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa tai muuta erikoiskauppaa suunnittelualueelle. Muilta osin Sulan osayleiskaavaluonnos todettiin maakuntakaavan tavoitteiden mukaiseksi.

Osayleiskaavaehdotuksessa on huomioitu Uudenmaan liiton lausunto.

Osayleiskaavaehdotus

Sulan osayleiskaavan luonnosvaiheen jälkeen Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaava on hyväksytty ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. Sulan alueelle on 2. vaihemaakuntakaavassa voimassa olevan maakuntakaavojen merkintöjen lisäksi osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä sekä liikennetunneli —merkintä lentorataa varten ohjeellisella linjauksella. Suunnittelualueen pohjoisosaan on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä taajamatoimintojen alueen päälle.

Sulan osayleiskaavaehdotuksen tavoite tiivistää ja tehostaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta on Uudenmaan maakuntakaavojen mukainen. Lentoradan linjauksen merkintä ei ole osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa. Tuusula on osoittanut koko kuntaa koskevassa yleiskaavaluonnoksessa maakuntakaavan ohjeellisen linjauksen osayleiskaavan ulkopuolelle lähemmäs Hyrylän keskustaa.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnän enimmäismitoitus on 100 000 k-m².

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitukseen on laskettu jo rakennetut liiketilat, joita vaihemaakuntakaavan selvityksen mukaan on noin 72 000 k-m². Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoite alueen liiketilan lisätarpeelle on siten noin 30 000 k-m². Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kohdemerkinnän sijainti ja laajuus on täsmennetty osayleiskaavassa koskemaan vain Tuusulan itä-väylän varren kaupallisten palvelujen alueita (KM-2), joiden alueiden kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 100000 k-m². Osayleiskaavaselostuksen mukaan uutta kaupaa alueelle voisi syntyä noin 40 000 - 50 000 k-m², joka on huomattavasti enemmän kuin vaihemaakuntakaavassa esitetty. Lisäksi on huomattava, että seudullista kauppaa sallivien (KM-2) alueisiin rajoituville työpaikka-alueille (TP-1) sallitaan vähittäiskauppaa. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Uudenmaan liitto lausuu, että tavoite tiivistää ja tehostaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Sulassa on Uudenmaan maakuntakaavojen mukaista. Alueen kehittäminen myös merkitykseltään seudullisena vähittäiskaupan alusena on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaista, mutta osayleiskaavan mahdollistama vähittäiskaupan määrä on maakuntakaavan enimmäismitoitusta suurempi. Maakuntakaava ohjaa paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa kuitenkin vasta kyseisen kaupan siirtymäkauden jälkeen. Lisäksi on huomattava, että jos alueella käytetään merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa sallivaa KM-merkintää, kaavoituksen aikataulu tulisi sovittaa yhteen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamisen kanssa.

Liitteet: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

Vastine Lentorata

Tuusulan kunta pitää tärkeänä, lentorata tulee kulkemaan Hyrylän kautta ja asema voidaan sijoittaa kunnan keskustaan. Linjauksesta on laadittu Kuuma-kuntayhteistyön tilaama selvitys, jonka mukaan linjaus ja asema ovat teknisesti mahdollisia toteuttaa. Tämä linjaus ei kulje Sulan osayleiskaavan alueella.

Kauppa

Kts. vastine 23 Kauppa

19. Vantaan kaupunki

Tuusulan kunnan kuntakehitys/kaavoitus on pyytänyt Vantaan kaupungin lausuntoa Sulan osayleiskaavaluonnoksesta 15.8.2014 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 15.9.2014 asti.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon Sulan osayleiskaavaluonnoksesta 13.2.2012 § 49.

Sulan osayleiskaava sijoittuu Tuusulan kunnan Hyrylän taajamaan, kuntakeskuksen eteläpuolelle. Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulanväylään, etelässä Vantaan kaupungin rajaan, koilliseltaan Varuskunta-alueen osayleiskaavan rajaan ja pohjoispäässä Hyrylän urheilukeskuksen alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 560 ha.

Suunnittelualue on nykyisin valtaosin työpaikka-alueita. Tuusulanväylän varressa on lisäksi kaupallista toimintaa ja asumista. Alueen pääkokoajakatuja ovat Fallbackantie ja Korvenrannantie. Tuusulan itäväylän ulkokehä on maa- ja metsätalousaluetta. Alueen yhdyskuntarakenne ja taajamakuva on nykyisellään hajanainen.

Tuusulan itäväylästä on tavoitteena kehittää seudullinen pääväylä osana Hyrylän itäistä ohikulkutietä. Tiestä on Tuusulan kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen yhteistyönä laadittu aluevaraus-

suunnitelma eritasoliittymiseen. Aluevaraussuunnitelmassa Tuusulan Itäväylän eteläpuolella oleva rinnakkaiskatu sijoittuu osittain Vantaan alueelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi seuraava lausunto Tuusulan kunnan kunta-kehitys/kaavoitukselle Sulan osayleiskaavaehdotuksesta:

"Kaupalliset palvelut

Kaavaehdotuksessa on esitetty mittavat kaupallisten palveluiden varaukset KM-2, KM-3 ja TP-1 alueille. Uudenmaan liitto on mitoittanut toisessa vaihemaankuntakaavassa seudun vähittäiskaupan palveluja. Keskeisinä mitoituslukuina käytetään vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta ja merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa. Vantaa on huolestunut kaavaehdotuksen salliman kaupan kokonaismitoituksen ja Uudenmaan liiton vähittäiskaupan mitoituksen ristiriidoista. Ehdotus soveltaa Uudenmaan liiton alueelle tuottamia mitoituslukuja huomattavan väljästi, millä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia seudun tasapainoisen kaupan palvelurakenteen muodostumisessa. Mitoituslukujen väljä soveltaminen vaatisi tuekseen myös kaupan selvitystä, mitä ei kuitenkaan ole tehty.

Ehdotus sallii seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumisen KM-2 alueille ja paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumisen KM-3 alueille. Molemmat alueet on varattu sellaiselle vähittäiskaupalle, joka voi kaupan laatu huomioon ottaen perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. KM-2 alueilla on kielletty päivittäistavarakaupan suuryksiköt. Kyseinen kieltö tulisi lisätä myös KM-3 alueille.

Ehdotus sallii lisäksi TP-1 alueille pääkäyttötarkoituksen mukaiset myymälätilat. Merkintää tulisi tarkistaa kieltämällä kyseisillä alueilla vähittäiskaupan suuryksiköt. Vantaa ehdottaa edellisiä lisäyksiä, etteivät osayleiskaava-alueen kaupalliset palvelut muodostu uhaksi lähimpien keskusten (Korso, Kerava, Hyrylä> kehitykselle.

Tuusulan Itäväylän eteläpuoli

Tuusulan Itäväylän eteläpuolinen työpaikkatoimintojen reservialue (TP-lres) on ongelmallinen. Kyseinen alue liittyy huonosti muuhun maankäyttöön ja liikenneverkkoon. Osayleiskaavaan on merkitty työpaikkatoimintojen reservialueen läpi yhteystarve, joka kytkee alueen Vantaan kautta uuteen Riihikallion eritasoliittymään. Vantaan mukaan kyseinen liikennetarkaisu tulisi ratkaista osayleiskaavassa tai vaihtoehtoisesti kyseinen alue (TP-lres) tulisi poistaa kaavasta tai ainakin ajoittaa tarkemmin esim. seuraavasti "TP-lres aluetta ei tule ottaa käyttöön, ennen Tuusulan Itäväylän rinnakkaisyhteyksien rakentamista"

Vantaan alueella on rakennettuja tiloja, joiden yhteydet ovat Tuusulan kautta. Yhteydet tulee turvata osayleiskaavassa. Pohjavedet sekä Tussinkoski ja sitä ympäröivä luonnonsuojelualue Vantaa toistaa kaavaluonnoksesta antamansa lausuntonsa, koskien huolensa pohjavesien riittävästä turvaamisesta sekä Tussinkosken alueen luonnontilaisen puron virtaaman säilyttämisestä nykyisellään"

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen jälkeen lausunnon "Kaupalliset palvelut" -kohtaa on tarkistettu. Apulaiskaupunginjohtajan esitys kaupunginhallitukselle on tarkistetun lausunnon mukainen.

Kaupunginhallitus 8.9.2014 § 12

Maankäytön, rakentamisen Ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa seuraava lausunto Tuusulan kunnan kuntakehitys/kaavoitukselle Sulan osayleiskaavaehdotuksesta:

"Kaupalliset palvelut

Kaavaehdotuksessa on esitetty mittavat kaupallisten palveluiden varaukset KM-2, KM-3 ja TP-1 alueille. Seudullisella tasolla Uudenmaan liitto on tuottanut uusimman kaupan selvityksen, jossa mitoitetaan kauppaa. Sulan osayleiskaavaehdotus soveltaa Uudenmaan liiton alueelle tuottamia mitoituselukuja väljästi, millä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia lähialueen ja seudun tasapainoisen kaupan palvelurakenteen muodostumisessa. ~~Mitoituslukujen väljä soveltaminen vaatisi tuekseen myös kaupan selvitystä, mitä ei kuitenkaan ole tehty.~~

Ehdotus sallii seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumisen KM-2 alueille ja paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumisen KM-3 alueille. Molemmat alueet on varattu sellaiselle vähittäiskaupalle, joka voi kaupan laatu huomioon ottaen perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. KM-2 alueilla on kielletty päivittäistavarakaupan suuryksiköt. Kyseinen kielto tulisi lisätä myös KM-3 alueille.

Ehdotus sallii lisäksi TP-1 alueille pääkäyttötarkoituksen mukaiset myymälätilat. Merkintää tulisi tarkistaa kieltämällä kyseisillä alueilla vähittäiskaupan suuryksiköt. ~~Vantaa ehdottaa edellisiä lisäyksiä, etteivät osayleiskaava-alueen kaupalliset palvelut muodostu uhaksi lähimpien keskusten (Korso, Kerava, Hyrylä) kehitykselle.~~

Tuusulan Itäväylän eteläpuoli

Tuusulan Itäväylän eteläpuolinen työpaikkatoimintojen reservialue (TP-lres) on ongelmallinen. Kyseinen alue liittyy huonosti muuhun maankäyttöön ja liikenneverkkoon. Osayleiskaavaan on merkitty työpaikkatoimintojen reservialueen läpi yhteystarve, joka kytkee alueen Vantaan kautta uuteen Riihikallion eritasoliittymään. Vantaan mukaan kyseinen liikennetarkaisu tulisi ratkaista osayleiskaavassa tai vaihtoehtoisesti kyseinen alue <TP-lres) tulisi poistaa kaavasta tai ainakin ajoittaa tarkemmin esim. seuraavasti "TP-lres aluetta ei tule ottaa käyttöön, ennen Tuusulan Itäväylän rinnakkaisyhteyksien rakentamista".

Vantaan alueella on rakennettuja tiloja, joiden yhteydet ovat Tuusulan kautta. Yhteydet tulee turvata osayleiskaavassa.

Pohjavedet sekä Tussinkoski ja sitä ympäröivä luonnonsuojelualue

Vantaa toistaa kaavaluonnoksesta antamansa lausuntonsa, koskien huolensa pohjavesien riittävästä turvaamisesta sekä Tussinkosken alueen luonnontilaisen puron virtaaman säilyttämisestä nykyisellään."

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään siten, että lausunnosta poistetaan ensimmäisen kappaleen viimeinen virke "Mitoituslukujen väljä soveltaminen vaatisi tuekseen myös kaupan selvitystä, mitä ei kuitenkaan ole tehty" ja kolmannen kappaleen viimeinen virke "Vantaa ehdottaa edellisiä lisäyksiä, etteivät osayleiskaava-alueen kaupalliset palvelut muodostu uhaksi lähimpien keskusten <Korso, Kerava, Hyrylä> kehitykselle."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Lausuntopyyntö Sulan osayleiskaavaehdotuksesta 12.5.2014
- Kaavakartta
- Yhdistelmäkuva Tuusulan ja Vantaan raja-alueesta
Merkinnät ja määräykset

Vastine Kaupalliset palvelut

Kaavan tavoitteena ei ole sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköjä KM-3 –alueelle. Kaavamääräykseen voidaan lisätä päivittäistavarakaupan suuryksikön kieltä tavoitteen selkeyttämiseksi. Samoin TP-1 –kaavamääräykseen voidaan lisätä vähittäiskaupan suuryksikön kieltä, joka on ollut myös kaavan tavoitteena.

Tuusulan itäväylän itäpuoli

TP-1_{res} –alueen kaavamääräyksessä on lause ”Alue on tarkoitettu ottaa käyttöön Tuusulan itäväylän rinnakkaistieyhteyksien rakentuessa.” Lauseen tarkoitus on nimenomaan kuvata alueen ajoitusta lausunnossa esitetyllä periaatteella.

Kulkuyhteyksiä Vantaan puolelle ei ole tarkoitettu muuttaa osayleiskaavassa. Mikäli yhteydet asemakaavoituksen tai muun maankäytön myötä muuttuvat, yhteydet järjestetään lain edellyttämällä tavalla.

Toimenpiteet

Lisätään KM-3 kaavamääräykseen lause: Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Lisäksi TP-1 alueen kaavamääräykseen lisätään lause: Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

20. Keravan kaupunki

Suunnittelualueen aluevarauksien ja niiden alle osoitettujen toimintojen rakennusoikeudet vaikuttavat syntyvän liikenteen määrään, ympäristövaikutuksiin sekä liikenteen toimivuuteen laajemmalla alueella kuin vain Tuusulan alueella. Sulan osayleiskaavan liitteinä olevat selvitykset eivät osoita liikennemäärien vaikutuksia riittävän laajalle alueelle.

Sulan alueen osayleiskaavan ehdotuksen aluevarausmerkinnöissä on osoitettu suositeltavia tontti-tehokkuuksia, mutta niistä johtuvia rakennusoikeuksia ei ole osoitettu. Ainoastaan Tuusulan itäväylän kaupallisten palveluiden alueiden (KM-2) kokonaisrakennusoikeus on osoitettu kaavamääräyksessä siten, että se saa olla enintään 100 000 k-m². Paikalliseksi kaupallisten palveluiden alueeksi (KM-3), ja rakennusoikeudeltaan erilliseksi Tuusulan itäväylän seudullisesta vähittäiskaupan (KM-2) rakennusoikeudesta, on osoitettu laaja Sulan alueen autokauppakeskittymä. Työvoimavaltaisen alueen asiakas- ja työmatkaliikenteen arvioiminen on esitetyillä tiedoilla erittäin hankalaa. Lisäksi asumisen alueille on kaavamääräyksessä osoitettu asumiselle häiritsemätöntä liike-, työ- ja palvelutiloja sekä työpaikka-alueille pääkäyttötarkoituksen mukaisia paikallisia myymälätiloja. Ne lisäävät liikenteen määrää, koska mukaan tulee asiointiliikenne.

Sulan osayleiskaavan alueelle on osoitettu laajoja työpaikka-alueita, jotka on varattu työvoimavaltaisille toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloille. Logistiikka-, tuotanto- ja palvelutilat lisäävät raskasta liikennettä.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on Sulan osayleiskaava-alueelle ja sitä ympäröivälle alueelle osoitettu uusi suuryksikön alue, joka on ensisijaisesti tilaa vaativaa kauppa-

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen on laskettu mukaan olemassa oleva ja uusi liiketila. Sulan osayleiskaavan mitoituksen perusteena ovat erillään olevat toiminnalliset kokonaisuudet. Kuitenkin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitettu myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Hyrylän eteläosan suuryksikön koko voi olla kokonaisuudessaan 100 000 k-m². Tämä tarkoittaa, että koko Hyrylän eteläosan alueen kaupan suuryksikön rakennusoikeus voi olla enintään 100 000 k-m². Focus on voimassa olevien maakuntakaavojen merkinnöissä omana suuryksikkönään, joten sen rakennusoikeuksia ei ole laskettu uuteen Hyrylän eteläosan suuryksikkömerkintään.

Johtopäätökset:

- Kaupan rakennusoikeuksien tulee olla hyväksytyin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitusratkaisun mukainen
- Osayleiskaavaan tulee lisätä alueiden enimmäisrakennusoikeudet
- Asumisen alueille tulee lisätä liike-, työ- ja palvelutilojen rakennusoikeuksien osuus kokonaisrakennusoikeudesta
- Työpaikka-alueille tulee lisätä myymälätilojen rakennusoikeuksien osuus alueiden kokonaisrakennusoikeudesta
- Osayleiskaavan yleismääräyksiin tulee lisätä määräys, että asemakaavaa laadittaessa tulee tehdä raide- ja linja-autoliikenteen solmukohtiin asti joukkoliikenneselvitys sekä selvitys kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä.
- Osayleiskaavan selostukseen tulee lisätä: "Alueella olevia työpaikka-alueita asemakaavoitettaessa tulee tehdä joukkoliikennetarkastelu ja yritysten yhteiskuljetuksista tulee esittää suosituksia. Suositukset voidaan esittää asemakaavan selostuksessa."

Vastine Kauppa, kts. vastine 23.

Sulan alue on osin asemakaavoitettu ja osin asemakaavoittamaton. Selostuksen sivulla 33 olevaa pinta-alapohjaista mitoitustaulukkoa voidaan täydentää suositeltujen tehokkuuksien tuomalla kerrosalalla, mutta lopullinen rakennusoikeus määräytyy vasta asemakaavoituksessa.

AP-3 merkitty asuinalue, jossa liike-, työ- ja palvelutilat ovat mahdollisia, on asemakaavoitettu. AP-1 alueen osalta asia ratkaistaan asemakaavoituksessa.

TP-1 merkinnällä osoitetuista alueista osa on asemakaavoitettu ja toteutunut, osa tulee asemakaavoitettavaksi. Myymälätilojen osuus ratkaistaan näiden osalta asemakaavoituksessa. Myymälätiloja voi kuitenkin olla enintään 10% rakennusoikeudesta. Määräykseen lisätään lause: "Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä".

Osayleiskaavan liikenneverkolla pyritään tarjoamaan autoliikenteelle useita vaihtoehtoisia reittejä verkon toimivuuden varmistamiseksi. Asemakaavoituksen yhteydessä maankäytön tyyppin ja määrän tarkentumisen myötä saadaan tarkemmat arviot liikennetuotoksista ja niiden vaatimista yksityiskohtaisista toimenpiteistä liikenneverkolla ja yksittäisissä liittymissä.

Tuusulan kunta on laatimassa koko kunnan kattavaa joukkoliikennestrategiaa, jossa linjataan tulevaisuuden joukkoliikenteen kehityskuva.

Toimenpiteet

Täydennetään selostuksen mitoitustaulukkoon ohjeelliset kerrosneliömetrimäärät.

21. Liikuntalautakunta

Liikenteen osalta Sulan osayleiskaava linjaa Rykmentinpuiston liikenteen urheilukeskuksen suuntaan Fallbackan tien kautta. Tämä antaa mahdollisuuden kehittää urheilukeskuksen rakentamattomia alueita ja ohjaa autoliikenteen urheilukeskukseen jatkossakin yhdestä suunnasta. Rykmentinpuiston kaavassa on kaksi suunniteltua kevyen liikenteen yhteyttä urheilukeskukseen. Liikuntapalvelut puoltaa ratkaisua, koska se parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä kehittyvän keskusta-alueen ja Rykmentinpuiston suunnasta ja rauhoittaa raskaamman liikenteen ohjaamisen nykytilan kaltaisena.

Urheilukeskuksen asemakaava on vireillä ja sen tarkoituksena on parantaa liikenteen ja pysäköinnin olosuhteita alueen sisällä. Lisäksi asemakaavassa huomioidaan rakennusoikeuksilla liikuntolosuhteiden rakentuminen tulevaisuudessa. Rykmentinpuiston ja Sulan kaavat ovat linjassa urheilukeskuksen kehittämisen kanssa. Kilpailutien eteläpuolella oleva VU-1 –alue sallii urheilukeskuksen toimintoihin liittyvän rakentamisen. Lisäksi alueen vieressä oleva P-4 –alue mahdollistaa taa-jamakuvan laatuun sopivat palvelut ja työpaikat.

Vastine Merkitään tiedoksi.

22. Nuorisolautakunta

Nuorisolautakunnalla ei ole huomautettavaa Sulan osayleiskaavaehdotuksesta.

Vastine Merkitään tiedoksi.

23. Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausuntoa Sulan alueen osayleiskaavaehdotuksesta 15.8.2014 mennessä. Uudenmaan ELY-keskus on saanut lausunnonleen lisäaikaa 15.9.2014 asti. Uudenmaan ELY-keskus on lausunut kaavasta aiemmin sen luonnosvaiheessa 23.3.2012.

Kauppa

Kaupallinen ratkaisu perustuu toisaalta paikallisen ja toisaalta seudullisen kaupan alueen osoittamiseen.

Korvenrannantien ja Fallbackantien välinen asemakaavoitettu alue on osoitettu KM-3 merkinnällä tilaa vaativan merkitykseltään paikallisen erikoistavaran kaupan alueena. Kaavalla nykyinen auto-kauppavetoinen myymälä- ja palvelukokonaisuus on säilytetty. Uuden liiketilan tulee olla paikallista.

Vahvistettavana olevan 2. vaihemaakuntakaavan kohdemerkinnän sijainti ja ulottuvuus on yleiskaavassa määriteltä siten, että Tuusulan itäväylän varsi on varattu seudullisen vähittäiskaupan alueeksi KM-2 merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan pääosin seudullista TIVA-kauppaa. Päivittäistavarakaupan koko saa olla enintään 2 000 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus on enintään 100 000 k-m².

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alueelle ei ole osoitettu kohdemerkinnällä vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintää. Vahvistettavana olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella on vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä.

Siirtymäkauden aikana kunta voi osoittaa KM-merkinnällä seudullisesti merkittävät TIVA-kaupan alueet ennakoivasti vain voimassa olevan maakuntakaavan keskustatoimintojen tai vähittäiskaupan kohdemerkintöjen alueelle. Muutoin merkinnän tulee siirtymäkaudella olla KL. Mikäli Sulan

osayleiskaavaa halutaan viedä eteenpäin ennen ympäristöministeriön maakuntakaavapäätöstä, on merkintä KM-2 ja KM-3 alueilla muutettava KL-alkuiseksi merkinnäksi.

Yleiskaavassa KM-2 alueen mitoitus on 100 000 k-m². Tämä on kaikki, minkä 2. vaihemaakunta-kaavan Sulan kohdamerkinnän mitoitus sallii. Korkeaa mitoitusta perustellaan sillä, että maakunta-kaavassa ei ole otettu huomioon kaikkia Sulan liiketiloja eikä laskelmissa ole otettu huomioon asemakaavojen jo sisältämää rakennusoikeutta. Mukaan lasketut Liiketilat eivät Tuusulan kunnan mielestä muodosta toiminnallista kokonaisuutta.

Aineistossa ei ole kaupallista selvitystä eikä selostuksesta käy ilmi, miten asemakaavojen kerrosalaan on päädytty. Tämä on puute, joka on korjattava. jotta voidaan arvioida kerrosalan eroa suhteessa 2. vaihemaakuntakaavaan ja löytää pitävät perustelut ratkaisulle.

Kaavamääräys KM-2 ja KM-3 merkintöjen määräystä tulee täsmentää esim. seuraavasti:

KM-2: Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaisia seuduillisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa.

Kaavamääräys päivittäistavaran osalta kaippaa tarkennusta. Ilmeisesti on tarkoitus, että kokonaisrakennusoikeudesta päivittäistavarakaupan osuus on 2 000 k-m². Epäselväksi jää, onko tuo rakennusoikeus tarkoitettu yhdelle 2 000 k-m² päivittäistavarakaupalle. Tämä tulee käydä ilmi kaavamääräyksestä.

KM-3; Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaisia paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Alueelle saa sijoittua pääkäyttötarkoitukseen liittyviä palveluita.

Merkinnän TP-1 kaavamääräys sallii pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat. Tämä sallisi esim. vaatekaupan varaston yhteyteen vaatekaupan. Kaavamääräystä tulee tarkentaa rajaamalla keskustahakuinen kauppa pois tai jättää myymälätilojen mahdollisuus pois. On myös muistettava aluekokonaisuuskäsite, koska TP-1 alueet rajautuvat KM-2 alueeseen. Toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus voi olla myös vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaava-aineistoa on täydennettävä tällä tarkastelulla.

Liikenne

Sulan osayleiskaavaluonnokseen liittyen on laadittu aluevaraussuunnitelma Tuusulan itäväylältä sekä Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymästä. Osayleiskaavaehdotuksessa pääosa Sulan alueen maankäytöstä on muuttunut ja tehostunut enemmän liikennettä tuottavaksi. Itäväylälle on osoitettu uusi pelkästään tehostunutta paikallista maankäyttöä palveleva eritasoliittymä, jonka toteuttamis- ja kustannusvastuu tulee näin ollen olemaan pelkästään Tuusulan kunnalle.

Aluevaraussuunnitelman liittymien toimivuustarkastelut tulee laatia uudelleen perustuen muuttuneen ja tehostuneen maankäytön mukaisiin liikennetuotoksiin sisältäen myös uusi Itäväylän eritasoliittymä sekä kantatien 45 tasoliittymät. Uudenmaan ELY-keskus on aloittamassa Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmien sauma-alueen tieverkkoselvityksen päivittämistä, tämän jälkeen tullaan laatimaan koko Tuusulan yleiskaavaan liittyvä järjestelmätason liikenneselvitys, johon liittyen on mahdollista tarkemmin päivittää laadittu aluevaraussuunnitelma ja sen toteuttamisvaiheet.

Pohjavedet

Osayleiskaavaa varten on tehty hyvä pohjavesiolosuhteiden selvitys (Pöyry 11.10.2013). Selvitysraportissa on annettu ELY-keskuksen mielestä hyviä ohjeita pohjavesien suojelutoimenpiteiksi kaava-alueella. Tämän lisäksi alueella on aiemmin tehty mm. pohjavesialueen rakenneselvitys (GTK 2005) ja pohjavesialueen suojelusuunnitelma (Paavo Ristola Oy 2005). Näiden asiantuntijaryhmien antamat pohjavesiensuojelutoimenpidesuosituksukset, vesilain noudattamista valvovien viranomaisten sekä pohjavesiolosuhteet käytännössä vedenotto toiminnan kannalta parhaiten tuntevan Tuusulan

seudun vesilaitoksen lausunnot eivät ole oikeastaan millään lailla vaikuttaneet kaavan laadintaan ja kaavamääräyksiin.

Pohjavesialueelle on esitetty huomattavasti rakennettavaa aluetta, mikä ei voi olla vaikuttamatta pohjaveden muodostumiseen ja laatuun. Vastoin edellä mainittujen asiantuntijatahojen suosituksia on kunnan yleiskaavassa 2010 ja alemmassa asemakaavoituksessa virkistys- ja ulkoilualueeksi VU-1 kaavoitettu vanhan raviradan alue (kaavaselostuksen kuva 6) osoitettu eteläosastaan Palvelujen ja hallinnon alueeksi P-4. Aiemmin VU-1 -alueen oli tarkoitus toimia pohjavettä suojelevana vyöhykkeenä Sulan alueen ja Koskenmäen vedenottamon välissä, nyt tehty muutos alueen maankäytössä heikentää vyöhykkeen suojeluvaikeuksia. Rakentamista on lisäksi osoitettu alueelle, joiden rakennettavuus on mm. pohjaveden pinnan läheisyyden sekä maaperän tai pohjaveden piilautuneisuuden vuoksi kyseenalainen.

ELY-keskus katsoi osayleiskaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa (UU-DELI224107.011201 1, 23.3.2012), että kaavan tavoitteena tulee olla muun ohella myös eri maankäyttötoimintojen ja luontoarvojen kestävä yhteensovittaminen. Pohjavesien suojelun osalta kestävä yhteensovittaminen on kyseenalaista. ELY-keskus katsoo edelleen, että pohjaveden suojelemiseksi alueelle tarvitaan enemmän rakentamattomia suojaviher- ja lähivirkistysalueita. Kaavamääräyksissä on otettava tarkemmin huomioon asiantuntijatahojen antamat suositukset kaava-alueen pohjaveden suojelemiseksi, esimerkiksi pohjavedenpinnan alapuolelle sijoitettavia kellaritiloja ei tulisi sallia, eikä myöskään öljylämmitys- tai maalämpöratkaisuja.

Jatkotoimenpiteitä

Uudenmaan ELY-keskus viittaa edellä lausunnossa esitettyyn. Kaavaselostuksen Osallistumisen ja vuorovaikutuksen kuvauksessa on ilmeisesti jäänyt osa tekstistä pois. Kaavaselostusta tulee täydentää ehdotusvaiheen kuvauksen osalta.

Kaavasta on tarpeen pitää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, kun kaavasta saatuun palautteeseen on käytettävissä luonnokset vastineiksi.

Vastine Kauppa

Osayleiskaavaehdotus laadittiin hetkellä, jolloin 2. vaihemaakuntakaava oli jo hyväksytty ja ympäristöministeriön vahvistuspäätös oli odotettavissa. Lähtökohtana kaavamerkintöjen valinnalle oli Ympäristöministeriön ohje 3/2013 ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus”, ja oletuksena 2. vaihemaakuntakaavan vahvistuminen. Ohjeen mukaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintänä käytettiin KM-2 ja paikallisen KM-3. Ely-keskus esittää KM-2 ja KM-3 merkintöjen sijaan käytettäväksi asemakaavamerkintää KL. Ympäristöministeriön opas antaa kuitenkin mahdollisuuden käyttää KM-merkintää ja sopivaa indeksiä silloin, kun vähittäiskaupan suuryksikkö ei ole merkitykseltään seudullinen (Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013 liite 2 sivu 65).

Maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset ovat ongelmallisia noudatettaviksi toteutuneilla asemakaavoitetuilla alueilla, joilla on paljon autokauppaan liittyviä tuotanto- ja myymälätiloja. Tilaa vievä kauppa ei ollut aikaisemmin lainsäädännön piirissä ja sen sisällyttäminen nyt mukaan kaikkien liiketilojen laskentaan on tuonut epäkohdan Sulan alueelle. 2. vaihemaakuntakaavan laskelmat osoittavat, että Sulan alueella on 72 000 k-m² kaupan tiloja ja väestönkasvun ja ostovoiman kehittymisen mukaan seudullisen yksikön alueelle on mahdollista lisätä tilaa vievää kauppaa 21 000 k-m². Tämä tuo 100 000 k-m² kokoluokkamitoituksen.

Maakuntakaavan laskelmissa lähtökohtana on koko Hyrylän keskustan eteläpuolisen alueen, Sahankulmasta Itäisen ohikulkutien varteen mukaan lukien Riihikallion pienen liikekeskuksen, toimiminen yhtenä merkitykseltään seudullisena tilaa vevän kaupan suuryksikkönä. Kunnan näkemys asiasta on erilainen.

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 päivittäistavarakauppa 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 Tajoustalo. Sulantien varrelle on sijoittunut pääasiassa käytettyjen autojen kauppa sekä huolto- ja korjaustoimintaa. Vähittäiskaupan suuryksikkörajan 2000 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. Tajoustalo 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-m²) kaava-alueella kaavamerkinnöittäin

Osayleiskaava-alue	Kaupan ala yhteensä	Päivittäistavara-kauppa	Erikoistavara-kauppa	Tiva-kauppa	Tavara-talo-kauppa	Auto-kauppa	Kaupallinen 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

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan palveluverkon mitoittamisen yhteydessä Hyrylän eteläosien liiketiloiksi vuonna 2011 oli laskettu 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. Lisäksi osa Sulantien ja Fall-backantien varrella olevista liiketiloista puuttui maakuntakaavan laskelmista.

Asemakaavojen mahdollistama lisärakentaminen

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

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

Osayleis- kaava-alue	Alueen pinta-ala (m ²)	Asemaka- 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

Vähittäiskaupan tilantarve

Hyrylän kaupallista kehittämistä koskevassa selvityksessä vuonna 2012 on arvioitu osayleiskaava-alueen liiketilan kokonaistarpeen olevan 76 000 – 92 000 k-m² perustuen paikalliseen vaikutusalueen väestöpohjaan. Alueella on jo nykyisin 76 300 k-m² kauppaa, josta osa on seudullista, mikä näkyy positiivisena ostovoiman siirtymänä. Maakuntakaavassa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön mitoitus on 100 000 k-m², jota ei kuitenkaan voi laskea arvioidun kaupan kokonaistilantarpeen päälle, koska maakuntakaavan seudullisessa mitoituksessa on huomioitu myös paikallinen kysyntä.

Kaupan ratkaisu Sulan osayleiskaavassa

KM-2

Kaupan ratkaisu Sulan osayleiskaavassa perustuu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköalueen osoittamiseen KM-2 –merkinnällä, jonka kokonaisrakennusoikeus on 100 000 k-m². Alueeseen sisältyvät asemakaavoitetut entinen Amerin kiinteistö, jossa on autokauppaa, Lidlin, Kodin Terran ja Nesteen jakeluaseman alueet sekä asemakaavoittamattomat alueet itäväylän pohjoispuolella. Tällä alueella on nyt kaupan tiloja 23 300 k-m² ja asemakaavoissa reserviä noin 15 000 k-m². Reservi sijoittuu jo rakennetuille tonteille, joissa laajentuminen täysimittaisena ei ole todennäköistä. Laajentuminen nykyisillä tonteilla on kuitenkin teoreettinen mahdollisuus, joten uutta kaupan tilaa voidaan osoittaa enintään 49 000 k-m². Kaupan laadun KM-2 –alueella oletetaan olevan seudullista tilaa vievää kauppaa, jossa asiointitiheys on pieni ja joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Tällaisia ovat esimerkiksi huonekalu-, kodintekniikka-, rakentamis- ja sisustus-, puutarha-alan sekä tilaa vievien vapaa-ajantarvikkeiden kuten veneiden ja mönkijöiden myymälät.

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 lähipalvelutyyppejä päivittäistavarakaupan myymälöitä palvelemaan lähiasutuksen sekä ohikulkuliikenteen tarpeita ja lisäämään kilpailua toimialalla. Osayleiskaavaan onkin merkitty, että alueelle voidaan osoittaa asemakaavoituksessa enintään toinen 2000 k-m²:n suuruinen päivittäistavarakauppa tai pienempiä yksiköitä siten, että kokonaisrakennusoikeus on enintään 4000 k-m².

TP-2

TP-2 –merkinnällä on osayleiskaavassa osoitettu KM-2 –kortteleihin liittyvät työpaikka-alueet, jotka varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Tälle alueelle, jonka tonttitehokkuudeksi suositellaan enintään 0,4, voidaan asemakaavassa osoittaa myös pääkäyttötarkoituksen mukaisia paikallisia myymälätiloja enintään 10 % kerrosalasta. Näitä voivat olla esimerkiksi läheistä asuinalueettakin palvelevat myymälätilat leipomon tai autokorjaamon yhteydessä. Nämä lasketaan mukaan seudullisen kaupan vaikutusalueeseen. Alueelle ei kuitenkaan voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä keskustaan soveltuvia erikoiskaupan myymälöiden keskittymiä.

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 tilaa vaativalle kaupalle ja pääkäyttötarkoitukseen liittyville palveluille. Alueelle voidaan osoittaa asemakaavassa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua 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. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan enintään 0,4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5% voidaan osoittaa paikallisia kaupallisia palveluita varten. Täälläkin kaupan tulee luonteeltaan olla sellaista, joka ei kilpaile keskustaan soveltuvan kaupan kanssa.

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. Tällä alueella suositellaan tonttitehokkuudeksi enintään 0,4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5% voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia myymälätiloja varten. Alueelle ei kuitenkaan voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä kaupan tule kilpailla keskustaan soveltuvan kaupan kanssa.

Kaupan kerrosala

	Toteutunut (kem ²)	Osayleiskaavalla uutta (kem ²)
KM-2	23 300	49 000
KM-3	46 500	11 900
TP-1	6 500	n. 13 000
TP-2	0	8 000
P-4	0	n. 1 000

Yhteensä seudullista kaupan kerrosalaa: $23\,300 + 49\,000 + 8\,000 = 80\,000$ kem²
 Loput paikallista kerrosalaa: $46\,500 + 11\,900 + 13\,000 + 1\,000 = 72\,400$ kem²

Liikenne

Osayleiskaavan liikenneverkolla pyritään tarjoamaan autoliikenteelle useita vaihtoehtoisia reittejä verkon toimivuuden varmistamiseksi. Asemakaavoituksen yhteydessä maankäytön tyypin ja määrän tarkentumisen myötä saadaan tarkemmat arviot liikennetuoksista ja niiden vaatimista yksityiskohtaisista toimenpiteistä liikenneverkolla ja yksittäisissä liittymissä.

Tuusulan Itäväylälle on osoitettu tilavaraus uudelle eritasoliittymälle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä selvitetään liittymän toteuttamismahdollisuudet, tekniset yksityiskohdat sekä hyödyt ja kustannukset ennen liittymän toteuttamista.

Pohjavesi, vastine kohdassa 11.

Toimenpiteet

Muutetaan KM-2-, KM-3-, P-4-, TP-1- ja TP-2- alueiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä, kaavakarttaa ja kaavaselistusta vastineessa esitetyllä tavalla. Koska muutokset poikkeavat nähtävillä olleesta osayleiskaavaehdotuksesta merkittävästi, asetetaan muutettu osayleiskaavaehdotus uudelleen nähtäville.

MUISTUTUKSET

1. Kiinteistö Oy Sulan Portti

Viittaan liitteenä olevaan kirjeeseemme 10.9.2012, johon emme ole saaneet asianmukaista vastausta, uudistamme näkemyksemme kohteemme osalta, jonka mukaan kiinteistöllemme on osoitettava mahdollisuus päivittäistavarakaupan/hypermarkettien sijoittamiseen. Kohteen sijainti, saavutettavuus ja ympäristössä tapahtuva rakentuminen puoltaa kohteelle ja alueelle jo aiemmin estettyjä vähittäiskaupan yksiköjä. Vähintään kaavamerkinnän tulee olla KM-2 nyt esitetyn KM-3 merkinnän sijaan.

Liite:

Liiketilamarkkinatilanne on viime vuosien aikana muuttunut ja olemassa oleva tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketilakanta ja myös sen salliva kaavavaranto on ylittänyt kasvuun perustuvan liiketilatarpeen monissa kunnissa. Näin tuntuu olevan tilanne myös Hyrylässä.

Olemme hakeneet Sulanportin liikekeskuksen omistajina ratkaisua kiinteistön vuokralaiskatoa koskevaan ongelmaan, joka kohdistuu tilaa vaativan erikoistavarakaupan yrityksiin. Olemme laatineet alustavia kehitysuunnitelmia ja käyneet myös keskusteluja potentiaalisten käyttäjien kanssa. Selvitystyömme aikana on käynyt ilmi, että Sulan alueen tyhjien, vajaakäyttöisten ja rakentamattomien kiinteistöjen muodostama alue tarjoaa mahdollisuuksia toteuttaa kysyntää vastaavaa liiketilarakentamista, joka palvelisi sujuvasti Tuusulantien ja Fallbackantien käyttäjiä sekä lähelle (n.800 metriä) sijoittuvan Rykmentinpuiston alueelle muuttavia uudisasukkaita.

Rambollin (24.5.2012) tekemässä Tuusula keskustan kehittämistä tarkastelleessa selvityksessä todetaan, että 35 % Tuusulan asukkaiden päivittäis- ja tavaratalokaupan ostovoimasta virtaa kunnan ulkopuolelle. Tänä vuonna ostovoiman ulosvirtaama olisi yli 23 miljoonaa euroa ja vuonna 2020 jo yli 30 miljoonaa euroa.

Näemme keskustan eteläisen laajentumissuunnan alueet parhaiten ostovoiman ulosvirtaamaa vähentävän hypermarkettien luontevana sijoittumispaikkana. Mielestämme Sulanportin kiinteistö naapuritontteineen muodostavat hyvän kehitettävissä olevan kokonaisuuden, jossa voidaan toteuttaa nykyaikaisten hypermarkettien edellyttämät liiketila- huoltopiha ja pysäköintialueet. Hypermarketit voidaan myös toiminnallisesti toteuttaa parhaiten välittömästi keskustan tuntumassa väljillä rakennusaloilla, vetävien liikenneväylien ja helposti toteutettavien pysäköintilaitosten kanssa. Olemme keskustelleet myös kaupan edustajien kanssa tästä vaihtoehdosta ja saaneet asiasta positiivista palautetta.

Olemme seuranneet Tuusulan kunnan Hyrylän keskustaan liittyvää hypermarket-keskustelua ja tutustuneet aiheesta valmistuneeseen (Ramboll 24.5.2012) selvitykseen. Mielipiteemme eroaa Rambollin raportissa esitetystä tulkinnasta, jonka mukaan Sulan alueen saavutettavuus olisi huono. Työmatkaliikenteen suurin määrä suuntaa etelään ja palaa etelästä, jolloin hypermarketin saavutettavuus on hyvä ja osaltaan vähentää ruuhkaliikennettä keskustassa. Alueen julkinen ja kevyt liikenne ovat toimivia. Lisäksi Sulan alue sijaitsee kiinni yhdyskuntarakenteessa ja palvelee näin koko Hyrylän alueen asukkaita hyvin.

Hyrylän keskusta on tärkeä kaupan, palvelujen ja hallinnon keskus, jonka kehittymistä tulee vahvistaa. Mielestämme Hyrylän keskusta on oikea paikka erikoiskaupoille ja niitä tukeville supermarket kokoluokan päivittäistavarakaupoille. Hypermarkettien sijoittaminen keskustaan saattaa käytävissä olevien tonttien koon vuoksi vastaavasti estää erikoiskaupan sijoittumisen keskustaan.

Sulanportin liikekeskuksen muodostavien kiinteistöjen (858—401-186 ja 858—401-4-28) nykyinen kaavamerkintä ei vastaa ja salli kiinteistöjen kehittämiseksi toivottavia käyttötarkoituksen muutoksia. Ehdotamme, että Tuusulan kunta tekisi Sulan alueelle tulevaan Yleiskaava 2040:en merkinnät mahdollisuudesta toteuttaa alueella kaksi hypermarket-kokoluokan vähittäiskaupan yksikköä. Erikoiskaupan osalta toivomme, että ne sijoitettaisiin pääsääntöisesti Hyrylän keskustaan tukemaan keskustan elinvoimaa.

Pyydämme huomioimaan sen, että mikäli keskustaan ei onnistuta saamaan toimijoita tyydyttävää ratkaisua eikä muita vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja kaavassa ole tarjolla, Tuusulaan ei sijoittuisi ollenkaan hypermarket-luokan kauppaa. Tällöin ostovoiman ulosvirtaus jatkuu ja kasvaa.

Toivomme rakentavaa yhteistyötä, joka mahdollistaa sekä Hyrylän keskustan että Sulan alueen kaupallisen kehittämisen.

Vastine Kts vastine 23 Kauppa.

2. Suomi-Tikas Oy

Markku Peltonen

Ei huomauttamista asiasta.

3. Neste Markkinointi Oy

Liitteenä muistutus Sulan osayleiskaavaehdotuksesta.

Tuusulan kunta on asettanut Sulan osayleiskaavaehdotuksen MRA 19 §:n mukaisesti nähtäville 22.5.-27.6.2014 välisenä aikana.

Neste Markkinointi Oy alueen maanomistajana on esittänyt aiemmin 30.1.2012 Sulan osayleiskaava-alueen suunnituksesta mielipiteen.

Yhtiömme haluaa esittää nyt nähtävillä olevasta osayleiskaavaehdotuksesta seuraavaa:

Yhtiömme omistaa Sulan-osayleiskaavaehdotuksen alueella kiinteistön 858-401-1-773, pinta-alaltaan 11.572 m²; nykyinen rakennusoikeus 1 000 k-m².

Kiinteistön voimassaoleva asemakaavamerkintä: LH-2 (huoltoasemarakennusten korttelialue joka sallii myös myymälä- ja ravintolatilat, myymälätiloihin saa käyttää enintään 1/5 rakennusoikeudesta).

Yhtiömme omistama huoltoasematontti liittyy osayleiskaavaehdotuksessa KM 2 - kaavamerkinnällä kaupallisten palvelujen alueeseen, joka on pääosin tarkoitettu erikoistavaran kaupalle. Päivittäistavarakaupan suuryksikön koko saa olla enintään 2 000 k-m², muuten KM-2-alueelle on määritelty kokonaisrakennusoikeudeksi enintään 100 000 k-m².

Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että tontille mahtuisi myös tuo 2 000 k-m²:n rakennusoikeus, riippuen siitä miten tonttia tullaan kehittämään (esim. raskaan liikenteen polttonestekaupan palvelut, jotka vaativat paljon tilaa). Tällä hetkellä tontilla sijaitsevat yhtiömme henkilöauto- ja raskaan liikenteen jakeluasemat.

Yhtiömme haluaa harjoittaa tontilla jatkossakin henkilöauto- ja raskaan liikenteen polttonestekauppaa ja löytää mahdollisesti myös muita jakelutoimintaa tukevia palveluita. Osayleiskaavamerkinnällä ei tule pois sulkea polttonesteiden jakelutoimintaa tontilla. Jakelutoiminta tulee huomioida alueen kaavoituksessa jatkossakin.

Asiaa yhtiössämme hoitaa liikepaikkapäällikkö Petri Parikka puh. 050 458 8292.

Vastine Polttoaineen jakelu ja tähän liittyvät toiminnot ovat mahdollisia KM-2 -alueella. Asemakaavan muutoksella voidaan korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden määrää tarkistaa.

4. Maija Lähteenkorva

Ei ole huomauttamista asiasta.

5. Raimo Eho

Kirkkosuo RN:o 1:951

Tuusulan Itäväylän itäpuoleinen osa tulisi olla osayleiskaavassa VR-2 aluetta. Alue säilyisi pienviljelysalueena, jossa voisi tulevaisuudessa olla muutakin puutarhaviljely/palsta toimintaa.

Vastine Itäisen ohikulkutien eteläpuolinen osa on liikenneyhteyksien kannalta suotuisaa aluetta, jonne voidaan sijoittaa työpaikka-alueita sen jälkeen, kun väylän pohjoispuoli on otettu käyttöön.

6. Bahiwerä Oy

Sulan osayleiskaavasta on tehty uusi ehdotus 15.4.2014. Tässä ehdotuksessa omistamallemme kiinteistölle on merkattu hulevesialtaalle paikka sekä kiinteistömme rajalle on sijoitettu lähivirkistysalue, joka estää tonttimme rakentamisen käyttötarkoituksensa mukaiseen käyttöön.

Hulevesiallas vie suhteettoman suuren osan kiinteistömme pinta-alasta sekä se on sijoitettu sellaiseen paikkaan, että se estää rakentamisen lähelle Tuusulan itäväylää.

Ehdotamme että hulevesiallasvaraus siirretään kokonaan pois kiinteistöltä sellaiselle kiinteistölle, jossa sille olisi paremmin tilaa. Jollei hulevesiallasta saada siirrettyä kokonaan pois kiinteistöltämme, niin sen sijoittaminen pitäisi tarkastella siten, että sen tuoma haitta jakautuu useamman kiinteistön omistajan kesken. Ehdotuksemme on esitetty liitteessä 1.

Omistamamme kiinteistön länsi rajaan on osayleiskaavaehdotuksessa merkitty lähivirkistysalue (VL), joka estää tonttimme hyödyntämisen käyttötarkoituksensa mukaisessa käytössä.

Lähivirkistysalue tulisi poistaa tai se tulisi siirtää kiinteistömme itärajalles. Nykyisellä paikallaan lähivirkistysalue tekee kiinteistömme käytön osayleiskaavan merkitsemässä tarkoituksessa mahdottomaksi (mm. liikenteellisistä syistä) ja jättää sen pitkän malliseksi, muusta KM-2 alueesta irralliseksi "suikaleeksi", jolle rakennusmassojen sijoittelu ja liikenteen järjestäminen on hankalaa. Esitetty lähivirkistysalueen paikka tekee mahdottomaksi myös kiinteistömme ja Tuusulan kunnan kiinteistömme länsipuolella pääosin omistamien kiinteistöjen synergioiden hyödyntämisen mm. liikennejärjestelyiden osalta. Mikäli lähivirkistysalue siirretään kiinteistömme ja itäpuolella sijaitsevan kiinteistön rajalle voidaan hulevedet hoitaa ainakin osittain lähivirkistysalueella. Ehdotuksemme lähivirkistysalueen paikasta on kuvattu liitteessä 2.

Vastine Osayleiskaavassa on osoitettu vain kokoojakadut ja sitä suuremmat liikenneväylät, mutta tonttikadut ja korttelin sisäiset muut järjestelyt ratkaistaan asemakaavassa. Bahiwerä-tilan länsirajalla kulkeva tieyhteys on lakkautettu yhteinen tie, joka toimii tällä hetkellä rasitetienä Kukkatalon tilalle. Tämä yhteys muuttuu asemakaavan laadinnan myötä. Keskellä korttelia oleva tonttikatu palvelee paremmin koko korttelia, mutta sisäinen katujärjestely ratkaistaan asemakaavan yhteydessä.

Korttelin länsireunalle osoitettu ulkoilureitti tarvitaan Tuusulan itäväylän alituksen kautta eteläpuolisten virkistys- ja retkeilyalueiden yhteyksiä varten. Reitin tulee ohjautua olemassa olevaan Tuusulan itäväylän alikulkuun. Lähivirkistysalue mahdollistaa tarvittaessa hulevesien johdatuksen. Ulkoilureitin kulku ratkaistaan asemakaavassa osana koko korttelin maankäyttöä, jolloin se voidaan tarvittaessa sijoittaa myös korttelin itäreunalle.

Hulevesialtaat on osoitettu ohjeellisena veden virtauksen kannalta luonteviin maaston alimpiin kohtiin. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tarkempi kokonaisvaltainen suunnitelma, jossa hulevesien kulku ja viivytys osoitetaan. Samalla ratkaistaan altaiden koko ja rakenne.

7. Erkki Aho

Hyrylän kylä, Korvensydän 858-401-1-715

Vastustan ns. Kekkilän eritasoliittymän ja hulevesialtaan sijoitusta tilani alueelle.

Ns. Kekkilän eritasoliittymä oli hyvin kallis ja liikennettä tämän liittymään tulisi hyvin vähän. Hulevesiallas tulisi sijoittaa varsinaiselle teollisuusalueelle, jossa hulevedet muodostuvat eikä siirtää teollisuusalueen ulkopuolelle.

Suurin osa tilani pinta-alasta (tiestö ja hulevesiallas) on varattu varsinaista teollisuusaluetta palvelevaksi apualueeksi ja siksi katson että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu.

Vastine Ns. Kekkilän eritasoliittymän tarve tulee ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun Tuusulan itäväylä muuttuu nelikaistaiseksi. Osayleiskaavaa varten tehtyä tarkastelua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitetään liittymän toteuttamismahdollisuudet sekä hyödyt ja kustannukset ennen toteuttamista.

Hulevesiallas on estetty osayleiskaavassa ohjeellisena veden virtauksen kannalta luontevaan maaston alimpaan kohtaan. Hulevesien hallinta ja viivyttämisen on tärkeää Vantaan puolella sijaitsevan Tussinkosken luonnonsuojelualueen vesitasapainon säilyttämisessä. Altaan koko, sijainti ja rakenne selvitetään yksityiskohtaisessa suunnittelussa Itäväylän pohjoispuolisen asemakaavoituksen yhteydessä.

8. Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4

Osayleiskaavaehdotuksessa Kiinteistö Oy:n omistamat alueet sekä mm. nykyisin kunnan varikkona toimivat

alueet on esitetty kaavamerkinnällä AP-3. Vastineessa Kiinteistö Oy:n mielipiteeseen, jonka Kiinteistö Oy jätti osayleisluonnoksesta, todetaan mm. seuraavaa:

"Tavoitteet Sulan osayleiskaava-alueen kehittämisestä on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jo osayleiskaavaluonnokseen. Saadun palautteen ja laadittujen selvitysten perusteella on päädytty osoittamaan Tuusulanväylän ja Fallbackantien varressa olevat asemakaavassa asumiseen osoitetut alueet asuinalueina. Alkuperäisissä tavoitteissa ei ollut asumisen lisääminen Sulan osa yleiskaavan alueella. Urheilukeskuksen ja Rykmentinpuiston keskuspuiston läheisyys ja pohjavesialue puoltavat teollisuusalueeksi kaavoitetun alueen käyttötarkoituksen muuttamista ja olevan asunto-alueen laajentamista, vaikka Fallbackantien vilkas liikenne ja logistiikkakeskusten läheisyys heikentävätkin asumisviihtyvyyttä. Osa yleiskaavaehdotukseen on osoitettu AP-2 —alueen laajennus urheilukeskuksen läheisyyteen."

Kiinteistö Oy toteaa, että osayleiskaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva Fallbackantien ja Urheilukeskuksen välinen alue on nyt yleiskaavaehdotuksessa osoitettu AP-3 alueeksi eikä AP-2 alueeksi, kuten yllä todetaan.

Alueella on voimassa olevassa asemakaavassa vain muutama tontti eli hyvin pieni osa varattu pientaloasumiseen. Näistä tonteista kaksi rajautuu osayleiskaavaehdotuksessa suoraan VU-1 alueeseen eli urheilukeskuksen alueeseen. Perusteluja sille, että nyt asumiskäyttöön osoitettu, entinen Hyrylän keskusta rajautuva teollisuusalue, varataan nimenomaisesti AP-3 alueeksi ei ole.

Kun otetaan huomioon mm. alueen sijainti, olemassa olevien, virkistysalueeseen rajautuvien pientalojen osuus ja sijainti alueen länsireunassa sekä lähiympäristön tarjoamat lukuisat yksityiset ja julkiset palvelut mukaan lukien yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille Tuusulanväylän varrella sekä ympäristön tarjoamat työpaikat, alue tulee osoittaa sellaisella kaavamerkinnällä, että alueelle voidaan rakentaa myös kerrostaloja. Kiinteistö Oy esittääkin, että alue varataan tehokkaampaan asuntorakentamiseen kuin mitä osayleiskaavaehdotuksessa on. Alue tulee osoittaa vastaavalla / samantapaisella merkinnällä kuten esim. nk. Bostoninkin alue Amerintien 1 Korvenrannantien kulmauksessa {A-3}, jotta tälle uudelle asuinalueelle voidaan vastaavasti asemakaavassa tutkia myös kerrostalojen rakentaminen. Kiinteistö Oy:n mielestä uusi asuinalue soveltuu nimenomaisesti myös kerrostalojen rakentamiseen. Tulevaa asuntorakentamista ei tule rajoittaa pelkästään pientalovaltaiseen rakentamiseen.

Lisäksi toteamme, että Tuusulan kunta ei ole vastannut Kiinteistö Oy:n mielipiteessään esittämään pyyntöön tulla keskustelemaan kaavaehdotusta laadittaessa Kiinteistö Oy:n omistaman alueen kehittämistä. Kysymyksessähän on alue, joka rajautuu myös mm. kunnan omistamaan alueeseen. Maanomistajan keskustelupyntöön ei muutoinkaan vastattu. Kaavaselostuksessa on siten esitetty kohdassa Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely virheellistä tietoa. Haluamme, että kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä toimitetaan tieto Ritva Valo-Wossilukselle.

Vastine Pientalovaltaisen asuntoalueen kaavamerkinnän indeksi vaihtui juuri ennen kaavan käsittelyyn viemistä, joten aikaisemmin kirjoitettuihin vastineisiin saattoi jäädä vanhoja indeksejä.

Asuinalue urheilukeskuksen eteläpuolelle on suunniteltu Fallbackantien eteläpuolella olevan pientalovaltaisen alueen pariaksi alueelle, jonka rakentamiseen vaikuttaa pohjavesialue ja toteutunut asuntotuotanto Fallbackantien laidassa. Tämänhetkinen kaavoitus-suunnitelma ja asunto-ohjelma eivät edellytä merkittävää kerrostalotuotannon lisäämistä tällä alueella. Rakentamisen tehokkuus ja tyyppi ratkaistaan asemakaavassa.

9. Ritva Valo-Wossilus ja Markku Valo

Tilan 2:389 maanomistaja oli esittänyt mielipiteenään osayleiskaavaluonnoksesta mm. seuraavaa:

"Osayleiskaavaa laadittaessa ei ole huomioitu riittävästi voimassa olevaa asemakaavaa. Muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden ei ole perusteltu. Osayleiskaavalla on heikennetty kuolinpesän omistaman alueen maankäytöllisiä mahdollisuuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Osayleiskaavalla ei saa heikentää kuolinpesän omistaman alueen maankäytöllisiä mahdollisuuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Olemassa olevan tilanteen turvaaminen jatkosuunnittelun yhteydessä ei voi koskea pelkästään Sulantien varren maankäyttöä kuten kaavoituslautakunnan päätöksessä on esitetty. esim. Sulantielle ja Amerintielle."

Tuusulan kunta on vastineessaan mielipiteeseemme todennut seuraavaa:

"TP- kaavamääräys osayleiskaavaehdotuksessa antaa mahdollisuuden työvoimavaltaisille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille toimisto-, varasto-, logistiikka, tuotanto- ja palvelutiloille. Lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat ovat mahdollisia. Voimassa olevan asemakaavan KTY-määräys on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Merkittävää eroa määräyksissä ei ole."

Tuusulan kunta on tosiasiallisesti myöntänyt, että osayleiskaavassa osoitettu kaavamääräys eroaa voimassa olevasta asemakaavasta. Maanomistajat toteavat, että määräyksissä on merkittävä ero, joten maanomistajat eivät pidä vastinetta tyydyttävänä. Mahdollisuus vapaaseen liiketilojen rakentamiseen tulee säilyä myös osayleiskaavassa. Liiketilojen rakentamista ei pidä rajoittaa pääkäyttötarkoitukseen.

Huomionarvoista on tässä yhteydessä tuoda esiin, että kyseessä oleva tila 2:389 on aikoinaan otettu vastaan vaihdossa. Maanomistaja luopui alueestaan Ristikiven alueella, jotta silloinen Palomex pystyi laajentumaan, mikä mahdollisti yrityksen jäämisen Tuusulan kuntaan Ristikiven työpaikka-alueelle.

Tilan 2:389 käyttötarkoitus tulee osoittaa sellaiseksi, että voimassaolevan asemakaavan mukainen maankäyttö turvataan myös osayleiskaavassa. Uuden, itäväylän suuntaisen liikenneväylän, Korvenrannantien ja Amerintien välinen alue tulee osoittaa KM-3 alueeksi tai vastaavaksi, kuten pääosin muidenkin KTY-alueiksi asemakaavoitettujen alueiden kohdalla on toimittu.

Mielipiteessä esitetty pyyntö yhteydenpitoon kuolinpesään / alueen maanomistajiin ei ole toteutunut.

Haluamme, että kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä toimitetaan tieto kaikille tilan maanomistajille.

Vastine Sulan osayleiskaavan laadinnassa on käytetty ympäristöministeriön ohjetta kaavamerkinnoistä ja määräyksistä. Yleiskaavamerkinnot ja asemakaavoissa käytettävät merkinnät eroavat toisistaan. Asemakaavaa laadittaessa käytetään yksityiskohtaisempia tulevaa maankäyttöä kuvaavia merkintöjä ja yleiskaavassa taas yleisluontoisempia merkintöjä. Suuressa osassa jo asemakaavoitettua Sulan aluetta asemakaavoissa on käytetty merkintää KTY, jonka mukaan on toteutettu esimerkiksi logistiikkaa, autokauppaa tai huoltoja myyntitoimintaa. Näiden kaikkien alueiden yleiskaavamerkinäksi on valittu TP-1, jonka osayleiskaavamerkinän sisältö vastaa kattavasti KTY-merkintää asemakaavassa. Olemassa olevia asemakaavoja uudistettaessa voidaan kaavamerkintä valita hankkeeseen parhaiten sopivalla merkinnällä osayleiskaavan ohjauksen puitteissa.

10. Hyrylän Palkkitie

Seppo Sjöblom

Esitämme seuraavat muistutukset ko. osayleiskaavaehdotuksesta:

Osayleiskaava-alueen pohjoisosassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta ei ole tarpeen ulottaa Palkkitien varteen. P-4-alue pitää laajentaa MeiraNovan kiinteistöön ja Palkkitiehen asti (P-4-alue on pienennetty osayleiskaavan luonnosvaiheesta). Palvelu- ja työpaikka-korttelialueiden välissä oleva osa ei ole otollinen urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Luontevampaa olisi merkitä koko kiinteistön 858-401-3-1831 alue yhtenäiseksi korttelialueeksi. Palkkitien varsi kannattaa hyödyntää rakentamiseen molemmin puolin. Kadun varressa on jo olemassa olevaa työpaikka- ja teollisuusrakentamista.

Uusi sähkölinjavaraus Sulan alueen muuntoasemalta Fallbackantien reunaan pitkin länteen pitää poistaa tarpeettomana tai jos välttämättä tarvitaan niin johto voidaan sijoittaa maakaapelina pääteitten varteen.

Vastine Urheilukeskus ympäristöineen sijaitsee pohjavesialueella, jossa pohjaveden pinta on osittain lähellä maanpintaa. Pohjaveden määrän ja laadun turvaamisen kannalta on tärkeää jättää rakentamattomia alueita, joilla pintavedet voidaan imeyttää maastoon. Palkkitien varteen osoitettu urheilukeskuksen laajennusalue toimii osaltaan pohjavesien imeytysalueena. Korttelien rajat, korttelien sisäiset kadut ja muut järjestelyt ratkaistaan asemakaavassa.

Sähkölinja Fallbackantien varressa on nimenomaan tarkoitus toteuttaa maakaapelina.

11. Valta ja Elli Sjöblomin kuolinpesä

Esitämme seuraavat muistutukset ko. osayleiskaavaehdotuksesta:

Korttelialueiden rajausta osayleiskaava-alueen eteläosassa

Osayleiskaavaehdotuksessa Tuusulan itäväylän eteläpuolella olevia työpaikka-alueiksi varattuja korttelialueita on luonnosvaiheeseen verrattuna pienennetty. Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyn luonto- ja maisemaselvityksen (Air-lx Ympäristö Oy, 2006) mukaan alue soveltuu rakentamiseen. Korttelialueet tulisi rajata luonto- ja maisemaselvityksen liitteessä 4 esitetyllä tavalla. Vain alueen eteläisin osa Tuusulan ja Vantaan rajalla varataan viheralueeksi.

Korttelialueita varten rakennetaan uusi Tuusulan itäväylän suuntainen katuyhteys, joka liittyy sekä Fallbackantielle että Tuusulan itäväylälle. Kaavataloudellisesti on järkevää sijoittaa korttelialueita rakennettavan uuden kadun molemmille puolille. Korttelialueet tulee ulottaa kadun eteläpuolella kunnan rajaan asti.

Idän suunnasta tuleva ulkoilureitti jatkuu Vantaan kaupungin puolella. Rinnakkaista yhteyttä ei ole tarpeen rakentaa Tuusulan puolelle. Yhteys on osoitettu myös Uudenmaan maakuntakaavassa ja se on tarkoitettu jatkettavaksi Tuusulanväylän ali länteen Riihikallion eteläpuolelle. Urheilu- ja virkistyspalveluille ei ole tarpeen varata tilaa tällä kohdalla kunnan rajan tuntumassa.

Osayleiskaavassa esitetty hulevesiallas on teknisesti mahdollista toteuttaa myös rakennettavalle korttelialueelle, kuten Tuusulan itäväylän pohjoispuolelle olevilla korttelialueilla on esitetty.

Viherkaistale työpaikka-alueiden välissä ja Korvenrannan-tilan säilytettävä rakennus

Osayleiskaavaehdotuksessa Korvenrannantien ja uuden kokoojakadun välissä on kapea kaistale lähivirkistysaluetta (VL) kahden työpaikka-alueeksi varatun korttelialueen välissä. Alueelle on merkitty ulkoilureitti. Lisäksi olemassa oleva sähkölinja noudattaa samaa linjausta.

Työpaikka-alueiden välissä oleva kapea kaistale ei sovellu VL-merkinnän mukaisesti yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alue tulisi ottaa osaksi korttelialuetta, jottei se muodostu hoitamattomaksi joutomaaksi työpaikkatonttien välillä. Tarvittaessa korttelialueen läpi voidaan osayleiskaavassa osoittaa kevyen liikenteen reitti. Asemakaavan laatimisen yhteydessä tutkitaan tarkemmin tarve osoittaa kulkuyhteys rasiiteena tonttien rajan tuntumaan.

Kulkureitti päättyy joka tapauksessa uudelle kokoojakadulle, jossa se jatkunee kevyen liikenteen väylänä. Yhteisenä jatkuvaa viheralueiden verkostoa ei siis muodostu vaikka työpaikka-alueiden väliin olisi merkitty kaistale virkistysaluetta.

tilan päärakennus on merkitty osayleiskaavaehdotukseen arvokkaaksi säilytettäväksi rakennukseksi. Kulttuurilautakunta on kuitenkin lausunnossaan 27.5.2014 todennut, ettei sä-merkintä ole välttämätön. Tämän takia esitämme ko. merkinnän poistamista.

ET-korttelialueen sijainti

Fallbackantien varteen hyvin keskeiselle paikalle on osayleiskaavaehdotuksessa sijoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Kaavaselostuksen mukaan kyseessä on varaus lämpövoimalaitokselle.

Sijainti Fallbackantien varressa soveltuisi paremmin toiminnoille, jotka hyötyvät sijainnista alueen keskeisen kadun varressa. Osayleiskaavaehdotuksessa uudet työpaikka-alueet on sijoitettu nimenomaan Korvenrannantien, Fallbackantien ja Sulantien varsille. Selostuksen mukaan osayleiskaavan tavoitteena on muun muassa kohentaa taajamakuvaa ja yhtenä keinona mainitaan selkeät ja laadukkaat julkisivut kokoojakaduille. T- ja TP-alueiden asemakaavoitusta varten annetaan selostuksessa suunnittelusuosituksia. Niiden mukaan rakennukset tulee pääväyliä varrella suunnitella siten, että julkisivu noudattaa väylän suuntaa. Voimalaitoksen sijoittaminen keskeiselle paikalle Fallbackantien varteen on vastoin edellä mainittuja periaatteita. Muodostettavien työpaikka-alueiden kannalta ei ole eduksi, että uudet tontit jäivät voimalaitoksen taakse.

Sopivampi sijoituspaikka lämpövoimalalle olisi esimerkiksi Fallbackantien varrella Tuusula itäväylän eteläpuolella, työpaikka-alueiden ja virkistysalueiden välissä. Ajoyhteydet voimalaitokselle olisivat yhtä hyvät kuin nyt esitetyllä paikalla, mutta taajamakuvassa voimala ei asettuisi niin näkyvään rooliin.

KM-2-korttelialue Tuusulan itäväylän ja Sulantien risteyksessä

Tuusulan itäväylän varteen sijoittuva kaupallisten palvelujen alue (KM-2) tulisi ulottaa Fallbackantien risteykseen asti. Osayleiskaavaehdotuksessa Tuusulan itäväylän ja Sulantien risteyksessä oleva KM-2 korttelialue on mahdollisia toimijoita ajatellen pieni. Tuusula itäväylän, Fallbackantien ja Sulantien rajaama alue soveltuu hyvin esimerkiksi paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle.

Vastine Korttelialueiden raja

Tuusulan itäväylän eteläpuolella olevan työpaikka-alueen raja perustuu eteläpuolisen rinnakkaiskadun länsipäässä olevan korttelin osalta Airixin luonto- ja maisemaselvityksessä esitettyyn maiseman rajaukseen. Rinnakkaiskadun eteläpuolella on merkittävä hulevesien kerääntymisalue, jolle osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen rajattu alue, jolle voidaan tarkemmassa suunnittelussa osoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas.

Hulevesiallas tällä alueella on tärkeä Vantaan puolella olevan Tussinkosken luonnonsuojelualueen vesitasapainon turvaamiseksi. Kortteleiden rajat ja rakentamiseen soveltuvat alueet tarkentuvat yksityiskohtaisemman hulevesisuunnittelun ja asemakaavoituksen yhteydessä.

Lähivirkistysalue ja ulkoilureitti

Lähivirkistysalue ja ulkoilureitti TP-1 –alueiden välissä Korvenrannantien eteläpuolella on osayleiskaavassa varattu asemakaavoitetun suojaviheralueen jatkeeksi turvaamaan ulkoilu- ja kevyen liikenteen yhteydet Hyrylän ja Tuusulan itäväylän eteläpuolisten retkeily- ja ulkoilualueiden välillä. Reittiyhteys kulkee uuden kokoojakadun kautta ja jatkaa etelään KM-2 kortteleiden välissä olemassa olevan Tuusulan itäväylän alituksen kautta edelleen VR-2 –alueelle.

Korvenranta-tilan päärakennuksen suojelun sisältö ratkaistaan asemakaavassa. Tuusulan kulttuuriympäristö ja rakennuskanta –selvityksessä rakennus on arvioitu 2. luokan kohteeksi.

ET-korttelialue

Yhdyskuntateknisen huollon alue on varattu mahdollista lämpövoimalaa varten. Lämpövoimala palvelisi myös Rykmentinpuistoa, jonka vuoksi sen sijainti lähellä käyttäjiä on perusteltua. Alueen vieressä ja vastapäätä on asemakaavoitetut Et-alueet.

KM-2 aluevaraus

2. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä Sulan eteläosaan. Tämän merkinnän vaikutusalue on Sulan osayleiskaavassa osoitettu KM-2 –merkinnällä. Vaihemaakuntakaavan laskelmien mukaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kokonaisrakennusoikeus on 100 000 k-m². Kun otetaan huomioon jo asemakaavoitettu KM-2 –alueeseen sisällytettävä rakennusoikeus, ei KM-2 merkinnällä osoitettua kaupallisten palvelujen aluetta ole mahdollista ulottaa Fallbackantien risteykseen saakka.

12. Kiinteistö Oy Hyrylän Nurmikko

Jyri Paavola

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 28.4.2014 asettaa Sulanosayleiskaavan nähtäville.

Perustelut:

Muistutuksen tekijä katsoo, että tilojen 858-401-2-123 ja 858-401-2-394 sekä tilan 858-401-2-204 varattu viheralue (kaavamerkintä VL) on turha.

Tarkemmat perustelut:

Kyseinen alue on varattu häiriöttä tuottamattoman teollisuuden tarpeisiin, joten kyseiselle viheralueelle ei ole luonnonmukaisia perusteita. Lisäksi tämän kaltaiset alueet muodostuvat yleensä enemmän romunkeräyspaikoiksi, joista löytyy useita esimerkkejä myös Tuusulasta. Kyseinen alue voidaan rajata lopullisessa asemakaavassa niin, että halutulle alueelle ei voi rakentaa rakennusta. Sen sijaan esimerkiksi parkkipaikkojen rakentaminen olisi mahdollista ko. alueelle. Mikäli kaavoittaja katsoo, että viheralueita pitää olla enemmän, voidaan tämä ns. itäisen ohitustien rinnakkaisväylä rakentaa puistokatuna, jolloin myös viheralueet tulevat hoidettua.

Vastine

Lähivirkistysalue ja ulkoilureitti TP-1 –alueiden välissä Korvenrannantien eteläpuolella on osayleiskaavassa varattu asemakaavoitetun suojaviheralueen jatkeeksi turvaamaan ulkoilu- ja kevyen liikenteen yhteydet Hyrylän ja Tuusulan itäväylän eteläpuolisten retkeily- ja ulkoilualueiden välillä. Reittiyhteys kulkee uuden kokoojakadun kautta ja jatkaa etelään

KM-2 kortteleiden välissä olemassa olevan Tuusulan itäväylän alituksen kautta edelleen VR-2 –alueelle.

13. Ritva Valo-Wossilus

Kuntalaisen muistutus koskien Sulan osayleiskaavaehdotusta 15.4.2014

Sulan osayleiskaavaehdotuksen selostuksessa todetaan seuraavaa:

"Osa yleiskaavan tarkoituksena on Sulan alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteiden 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 osa yleiskaavan laatiminen on tarpeen tarkemman maankäytön suunnittelemiseksi alueelle. Osa yleiskaavatyön tavoitteena on kehittää Sulan aluetta työ paikka-alueena huomioiden keskeinen sijainti keskustaajamarakenteen eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän tieympäristöä."

Sulan alueen osayleiskaavaehdotusta tulisi arvioida erityisesti siitä näkökulmasta, miten sinne osoitettu maankäyttö ja alueelle sijoittuvat toiminnot tulevat tuottamaan erilaisia palveluja (asuminen, virkistys, kaupalliset palvelut, korjauspalvelut, varasto- ja logistiikkapalvelut ym.) sekä yksityisille että yrityksille. Kaavamääräyksiä ja — merkintöjä tulisi arvioida vastaavasti. Tästähän tosiasiallisesti on mielestäni ensisijaisesti kysymys. Kysymyksessä ei siis ole Sulan työpaikka-alue vaan ensisijaisesti Sulan palvelualue.

Ehdotuksessa esitetty maankäyttö voidaan jakaa karkeasti kahteen osaan. Osalle aluetta ohjataan pelkästään toimintoja (A-alueet, K-alueet, P-alueet, T-3-alueet, V-alueet, liikennealueet mm.) ilman vaatimuksia työvoimavaltaisuudesta. Suuri osa alueesta on kuitenkin osoitettu TP-1-alueeksi. Näiden alueiden kaavamääräys kuuluu: *"Alue varataan työ voimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat sallitaan. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4 — 0.5."*

Ensinnäkin katson, että kaavamääräys on vaikeasti ymmärrettävä. Termi työvoimavaltaisuus on tulkinnanvarainen. Mikä on esim. työvoimavaltaisen palvelutila. Miten tällä määräyksellä ohjattaisiin asemakaavoitusta? Mitä alueelle saa rakentaa?

Nykypäivänä ja tulevaisuutta ajatellen on kyseenalaista ja perusteetonta osoittaa osayleiskaavassa työpaikka-alueita (TP-1) työvoimavaltaisia tiloja varten, kun muiden alueiden käyttötarkoitukset perustuvat pelkästään erilaisille toiminnoille eikä niillä vaadita työvoimavaltaisuutta. Nähdäkseni esim. erilaisissa varasto- ja logistiikkatiloissa toteutuvat toiminnot eivät nykypäivänä ole edes välttämättä työvoimavaltaisia.

Osayleiskaavan tavoitteena ei ole asiakirjojen mukaan ainakaan ensisijaisesti työpaikkojen luominen. Sana työvoimavaltaisuus tulee poistaa TP-1 alueiden kaavamääräyksistä. Osayleiskaavassa ei voida yksipuolisesti vaatia, että pelkästään TP-1- alueelle sijoittuvat toiminnot olisivat työvoimavaltaisia. Määräys on epärealistinen ja vanhanaikainen ja siten käyttökeltoton nykyaikana. Toiminnot kehittyvät koko ajan. Käytännössä TP-1- alueen kaavamääräys ei ole toteutettavissa.

Osayleiskaavan vaikutuksia ei mielestäni ole riittävästi arvioitu. Tämä koskee myös kaavamääräysten ohjaavaa vaikutusta asemakaavoitukselle. Ovatko laaditut kaavamääräykset sellaisia, että niillä pystytään ohjaamaan asemakaavoitusta?

Alueen palvelukyvyyn lisäksi tulisi arvioida alueen rakentamisen ja käytön työllistävä vaikutus, vaikka tavoitteena ei ole ensisijaisesti ollut työpaikkojen luominen.

Suurten teollisuus- ja varastotonttien sijoittaminen Fallbackantien ja Rykmentipuiston väliin mm. on ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa. On oletettavaa, että alueella toimivat logistiikkayritykset

tulevat ajan mittaan siirtymään pois nykyisiltä paikoiltaan. Tällä olisi merkittävä eheyttävä vaikutus alueelle.

Asiakirjoihin olisi pitänyt sisältyä osayleiskaavaluonnoskartta, jotta muutoksia luonnosvaiheesta ehdotukseen olisi voitu paremmin arvioida. Kartta tulee lisätä asiakirjoihin.

Vastine Kunnan tavoitteena on Sulan osayleiskaavan ja sen pohjalta tehtävien asemakaavojen kautta tuottaa mahdollisuudet uusien työpaikkojen syntymiseen hyvien liikenneyhteyksien varrelle lähelle kuntakeskusta. Osayleiskaavamääräyksessä oleva työvoimavaltaisuus-sana ei ole haitallinen, eikä estä asemakaavojen laatimista asemakaavamerkinnoin ja määräyksin. Lisätään osayleiskaavakartan eri vaiheet kaavaselostukseen.

Toimenpiteet Lisätään kaavaselsotukseen luonnosvaiheen kartta.

14. As. Oy Sora ja Hiekka

Viittaamme edelliseen muistutukseen ja pyydämme ottamaan huomioon Fallbackantien liikenteen ja melun kasvun. Kilpapolun luona oleva suojatie jo nyt vaarallinen. Vaadimme Fallbackantielle melusteitä, vastustamme Fallbackantien levennystä. Yhteenvetona toteamme, että vastustamme tämän vuoksi Sulan osayleiskaavan kaavaluonnosta, mikäli yllämainittuja seikkoja ei oteta huomioon, tulemme valittamaan tulevasta osa yleiskaavasta.

Vastine Osayleiskaavassa ei esitetä Fallbackantien leventämistä eikä osayleiskaavatasolla oteta kantaa melusteiden tarpeeseen. Fallbackantien ja Tuusulanväylän sekä Fallbackantien ja Kilpailutien liittymiin liikennemäärien kasvaessa tarvittavat toimenpiteet selviävät tarkemmassa suunnittelussa asemakaavoituksen yhteydessä. Toimenpiteistä laaditaan erillinen katusuunnitelma, jossa ratkaistaan yksityiskohtaiset asiat.

15. Aimo Savolainen

Santamäki RN:o 5:178

Koko alue merkattu VR 2 eli retkeily ja ulkoilualue (viherkaista). Alueen läpi kulkee meriviemäri, joka tulisi hyödyntää eli koko alue pitäisi olla TP1. Alue on kiinni Lehmuslehdon tilassa, jossa olemme asuneet 64 v. Nyt alue merkattu VR2, jossa puunotto ja puuston hoito luvanvaraista. Alueen läpi kulkee Lehmuslehdontie jota pitkin ulkoilijat voivat kävellä. Ei pelto voi olla virkistysaluetta niin kauan kun sitä viljellään. Tulevaisuudessa palvelee myös läpikulkutie Fallbackantielle, joka halkaisee alueemme ja tämäkin vie maaomaisuuttani. Tässäkin tapauksessa maanomistajan tasapuolinen kohtelu ei täyty, vaadimme että ko. alue otetaan uudelleen käsittelyyn koko alueen osalta. Haluamme täydentää lausuntoa myöhemmin.

lisämuistutus 29.9.2014

SAVOLAINEN AIMO

Santamäki

858-401-5-178

Kiinteistö on noin 2 hehtaarin kokoinen, josta osa on kovalla maalla olevaa metsää ja osa peltoa, jonka läpi kulkee meriviemäri. Koko alue on merkitty VR2:ksi. Alueen läpi on merkitty myös noin 100 metriä leveä viherkaista.

Kiinteistön vieressä Vantaan puolella kulkee noin kilometrin levyinen retkeily- ja ulkoilualue. Tämän vuoksi VR2 – merkintä ja mainittu viheralue kiinteistöllä ovat täysin tarpeettomia. Ulkoilijat voivat tarvittaessa edelleenkin käyttää Lehmuslehdontietä, eikä heitä pidä ohjata kulkemaan pelloillemme.

Vaadimme, että koko tilan alue merkitään PT1 – alueeksi, jolloin mainittu alue jatkuu katkeamattomana nauhana koko Itäisen ohitustien reunaman.

Lisäksi vaadimme, että tieyhteys tilalle turvataan.

Vastine muistutukset 15, 16, 18

Santamäki-tila sijaitsee aivan Vantaan kaupungin rajalla alueella, joka rajautuu Vantaan yleiskaavan ulkoilu- ja retkeilyalueeseen ja jonka ympäristössä on maaseutumaisista asutusta, maisemallisesti merkittävä metsävyöhyke ja viljelyalueita. Osayleiskaavassa on pyritty sijoittamaan Tuusulan itäväylän eteläpuoliset työpaikka-alueet ohikulkutien läheisyyteen ja jättämään osa rakentamattomista alueista ulkoilun ja virkistyksen käyttöön.

Tuusulan itäväylän eteläpuolisten työpaikka-alueiden kaavoitus ja käyttöön ottaminen on sidoksissa Itäväylällä tapahtuviin toimenpiteisiin, esimerkiksi liittymäjärjestelyihin. Läntisimmät työpaikka-alueet, jotka ovat kaukana Fallbackantiestä ja joilta ei ole liittymää Itäväylälle, ovat huomattavasti hyödynnettävissä kuin lähellä Fallbackantietä olevat korttelit. Kun asemakaavoitus tulee ajankohtaiseksi näiden läntisimpien kortteleiden alueella, on mahdollista tarkastella korttelirajauksia osayleiskaavaa tarkemmin suhteessa liikenneverkkoon.

Ulkoilureitti on tärkeä yhteys Hyrylästä eteläisille virkistysalueille. Reitti on osoitettu kulkeväksi Lehmuslehdontien kautta, jolle johtaa Itäväylän kevyen liikenteen alikulku.

Olemassa olevat asuinrakennukset voidaan edelleen säilyttää nykyisessä käytössään maaseutumaisella alueella, vaikka osayleiskaavan maankäyttö onkin osoitettu ulkoilu- ja retkeilyalueeksi. Kaavamääräyksiä täydennetään siten, että alueella on mahdollista asuinrakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, ettei asuntojen lukumäärä lisäännä.

Osayleiskaava ei muuta olemassa olevia tieyhteyksiä. Mikäli Lehmuslehdontien liittymä Tuusulan itäväylään muuttuu Itäväylällä tehtävien muutosten vuoksi, osoitetaan uusi yhteys asemakaavoitettavan kadun tai muiden yhdistyessä järjestelyjen kautta.

MRL 128 §:n toimenpiderajoitus on tarpeellinen luontoarvojen ja maiseman säilymisen kannalta. Toimenpiderajoituksella voidaan ohjata metsänhoitoa ja välttää haitalliset toimenpiteet. Toimenpiderajoitus ei koske polttopuun keruuta.

Toimenpiteet

Lisätään VR-2 –alueen kaavamääräykseen lause: Alueella on mahdollista asuinrakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, että asuntojen lukumäärä ei lisäännä.

16. Aimo Savolainen

Lehmuslehto RN:o 3:124

Talokeskus ja osa alueesta merkattu alustavasti VR2. Talouskeskuksen ja maatalouskiinteistöt olemme itse rakentaneet mm. omasta puutavarasta ja olemme asuneet siinä jo 64 vuotta. Nyt uusi sukupolvemme asustaa siinä, eli kaavan tulisi turvata asuminen siinä jatkossakin. Nyt alustavasti alue merkattu VR2 eli pihapiirin ja sen n. 3 ha metsäalue muuttuisi retkeily ja ulkoilualueeksi. Viherkaista kulkee Vantaan puolella n. 50 m päässä rakennuksistamme, kulkekoot ulkoilijat siellä eikä omistamassamme pihapiirissä. Nyt meiltä ollaan viemässä polttopuun otto ja metsänhoito-oikeus eli kaikki muuttuu luvanvaraiseksi, vaikka omistamme alueen. Mäen päällä oleva talokeskus ja ympäröivä metsäalue tulisi merkata AP1, joka turvaisi itsenäisen asumisen jatkossakin. Muu Lehmuslehdon alue TP1 kuten se on alustavasti merkattu.

Kulkuyhteys tulee turvata itäiselle ohikulkutielle tai Fallbackantielle kiinteistöltämme. Tässäkin tapauksessa maanomistajan tasapuolinen kohtelu ei toteudu. Vaadimme että ko. alue otetaan uudelleen käsitteilyyn. Haluamme täydentää lausuntoamme myöhemmin.

lisämuistutus 29.9.2014

SAVOLAINEN AIMO
Lehmuslehto
858-401-3-124

Kiinteistöllä on asuin- ja maatalousrakennuksia. Alue on ollut sukumme hallussa yli 60 vuotta ja uusi sukupolvi asuu tilalla pysyvästi edelleen.

Kaava merkinnät

Alue on osayleiskaavaehdotuksessa saanut osittain merkinnän VR2, mikä tarkoittaisi sitä, että pi-hapiirimme muuttuisi retkeily- ja virkistysalueeksi. Käsittämätöntä on myös se, että viherkaista on merkitty kulkemaan 50 päästä lähimmästä rakennuksestamme. Pidämme viherkaistan kaavoittamista tilalle täysin tarpeettomana. Emme siis hyväksy tilalla VR merkintää emmekä viherkaistaa.

Osa tilasta on saanut merkinnän TP1. Vaadimme, että koko Lehmuslehdon tilan alue merkitään kaavaan merkinnällä TP1. Onhan lähellä sijaitsevat kunnan ja muiden maanomistajien alueet myös merkitty TP1:ksi.

Tieyhteydet

Vaadimme, että Lehmuslehdon tilalle säilyy kunnollinen tieyhteys. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että isot maatalouskoneet voivat kulkea Itäisen ohitustien molemmin puolin. Tietävästi myös Vantaan kaupunki on edellyttänyt tieyhteyttä Lehmuslehdon tien kautta omille alueilleen.

17. Maatalousyhtymä Kalliopuska Mirja ja Savolainen Aimo

Vähämuori RN:o 1:819

Alue merkattu VR2 vaikka alue on kiinni AP1 alueessa. Lentomelun vuoksi aluetta ei voi laajentaa? Alueella asuvat ihmiset asuneet siellä jo 50 v. Fallbackantien Vantaan puolella n. 100 m alueestamme on noussut rivi ja kerrostaloalue, jossa asuu jopa 1000 ihmistä ja sitä rakennetaan edelleen. ELY-keskus ilmoittanut ettei Vähämuorin asuntoalue saa laajentua, miksi Vantaan puolella saa rakentaa, samat meluhaitat. Nykyrakentamisella saadaan meluhaitat torjuttua riittävästi eli ei esteitä laajentumiselle. Kun on itse rakentanut alueelle viemäröinnin ja sähköistännyt alueen, nämä kulkevat osittain rajallamme. Kunnan ei tarvitsisi panostaa alueelle, kaikki valmiina. Meidän alue on n. 10 ha, siitä voisi olla AP3 tai AP1 5 ha ja vielä jäisi 5 ha VR2, alueen voisi halkaista esim. 50 m leveä viherkaista Matkoisuolta Vantaan puolelle. Alue ollut suvullamme 60 vuotta ja metsää hoidettu vuosittain. Nyt kunta on alustavasti merkannut koko alueen VR2, jossa mm. polttopuiden otto puustonhoito tehty luvan varaiseksi eli joudumme maksamaan kunnalle kun haemme omasta metsästä esim. polttopuita, mikä tämä uusi vero on? Maanomistajan tasapuolinen kohtelu ei toteudu. Vaadimme ko. alueen kaavaehdotus otetaan uudelleen käsittelyyn. Haluamme täydentää lausuntoa myöhemmin.

Vastine

Uusien asuinalueiden osoittaminen kaavoituksessa lentomelun mahdollisille laajenemisalueille on Tuusulan osalta ratkaistu lentoliikenteen eduksi. Päätöksessään Rykmentinpuiston osayleiskaavasta tehdyistä valituksista kokein hallinto-oikeus kumosi valtuuston hyväksymästä osayleiskaavasta kaikki asumisen merkinnät niiltä alueilta, jotka mahdollisesti jäävät Finavian ympäristöluvan mukaisille lentomelun laajenemisalueille. Myös tila Vähämuori kuuluu vastaaviin lentomelun laajenemisalueisiin, eikä uutta asumista voi näin ollen osoittaa alueelle.

18. Maatalousyhtymä Kalliopuska Mirja ja Savolainen Aimo

Kivelä RN:0 5:449

Koko alue tulisi olla TP1, nyt Lehmuslehdon tien (läntinen) vasenpuoli merkattu VR2 eli viherkaista kulkemaan alueen läpi. Viherkaista liittyy Vantaan n. 100 ha VR2 alueeseen, ketä tämä 100 m leveä peltokaista palvelee, Lehmuslehdon tie palvelee ulkoilijoita ilman viherkaistaa. Lehmuslehdon läntinen puoli tulisi olla TP1 tai vähintään TP1 reservi. Itäisen ohikulkutien levetessä 2+2 kais- taiseksi ja joudumme siinäkin yhteydessä luovuttamaan osan tilastamme. Alikulku itäisen ohitustien

alta tulisi syventää. Tämä ei välttämättömästi jos peltoja halkova poikkitie Fallbackantielle toteutuu. Tämäkin vie osan maastamme. Tässäkin tapauksessa maanomistajan tasapuolinen kohtelu ei täyty. Vaadimme että ko. alue otetaan uudelleen käsittelyyn Lehmuslehdontien läntisen puolen osalta. Haluamme täydentää lausuntoa myöhemmin.

- 19. Eila Vähälä, Marja Vähälä, Olli Vähälä, Antti Vähälä, Jaana Vähälä, Tarja Vähälä, Kaarle Vähälä R.No: 4:85, 3:342 Eila Vähälä, Marja Vähälä, Olli Vähälä, Antti Vähälä R.No:3:147, 3:145, 4:84 R:No:4:85, 4:84 (Itäisen ohikulkutien pohjoinen puoli)**

Mielestämme kaavaehdotuksessa esitetty merkintä TP-1 koskien maitamme rekisterinumerolla 4:85 on sopiva.

Olemme kuitenkin pettyneitä tiealuevaraukseen, joka vie Itäisen ohikulkutien pohjoispuoleiselta alueelta lähes puolet tiealueeksi. Sama rasite kohdistuu maahan rekisterinumerolla 4:85 myös itäisen ohikulkutien eteläpuolella, suunnitelman ollessa tiealuetta lisäävä. Fallbackantien liittymä siirtyy suunnitelmassa omakotitaloa lähemmäksi (maa-alue rekisterinumerolla 4:84) ja näin ollen vaikuttaa huomattavasti asuinmukavuuteen ja liikenneturvallisuuteen liityttäessä asuintalosta Fallbackantielle. Lisäksi tällä on todennäköisesti talon arvoa alentava vaikutus. kts. karttaliite kohta 1 ja 2.

R:No:3:342, 3:147, 3:145 (Itäisen ohikulkutien eteläinen puoli)

Maa-alueet Fallbackantien itäpuolella rajoittuen kaavassa SL-3 alueeseen on aiemmasta ehdotuksesta muutettu VR-2 alueeksi, tarkoittaen retkeily ja ulkoilukäyttöä.

Otettaessa huomioon tiealueiden alle jäävät alueet nykyisellä suunnitellulla ratkaisulla, sekä jo Itäistä ohikulkutietä rakennettaessa pakkolunastusmenettelyllä luovutetut maat ja elinkeinon menetyksen, olisi mielestämme kohtuullista kaavoittaa alueet (3:342, 3:147, 3:145) TP-1 alueiksi, joka näin ollen mahdollistaisi maa-alueiden työpaikkarakentamisen.

kts. karttaliite kohta 3.

Toivomme asemakaavan toteutuvan Itäisen ohikulkutien eteläiselle puolelle samalla aikataululla pohjoispuolen kanssa.

- Vastine** Tilavaraus Fallbackantien eritasoliittymän täydentämiseen perustuu Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelmaan. Liikenteen toimivuuden kannalta ja rakennetun ympäristön vuoksi esitetty vaihtoehto on perusteltu.

Harminsuon-Matkoissuon alue on esitetty luonnonsuojelualueeksi alueen luontoarvojen säilyttämiseksi. Ympäröivä alue on osoitettu ulkoilu- ja retkeilyalueeksi muodostamaan suoja-alueen luonnonsuojelualueen ympärille. Koska arvokkaimmat metsäalueet ovat kauempana Fallbackantiestä, voidaan kadun varteen osoittaa työpaikka-alue. Työpaikka-alueen ja luonnonsuojelualueen väliin tulee jättää suojaava metsävyöhyke.

Toimenpiteet

Osoitetaan työpaikkakortteli Fallbackantien varteen.

20. Jukka Retva

Kissankulma RN:o 3:1833

Tuusulan Itäväylän eteläpuoleisen rinnakkaistien linjaukseen Korvenrannantien ja Lehmuslehdontien välillä on kiinnitettävä huomiota asuin kiinteistöimme sijaintiin.

Jätevesiasetuksen edellyttämien toimien toteutuksessa huomioitava kiinteistön lähiympäristön keskenäiset suunnitelmat, muuttuvat olosuhteet, kunnallistekniikka ja viemärointi.

Vastine Merkitään muistutus tiedoksi.