

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

# SULAN TYÖPAIKKA-ALUE

TUUSULA, KAAVALUONNOS 1.3.2017



Asemakaavan selostus, joka koskee 1.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan laatija:  
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy  
puh. 09-4355 320  
etunimi.sukunimi@arkturtiainen.fi

Tuusulan kunta:  
kaavasuunnittelija Petteri Puputti  
p. 040 314 3515  
petteri.puputti@tuusula.fi

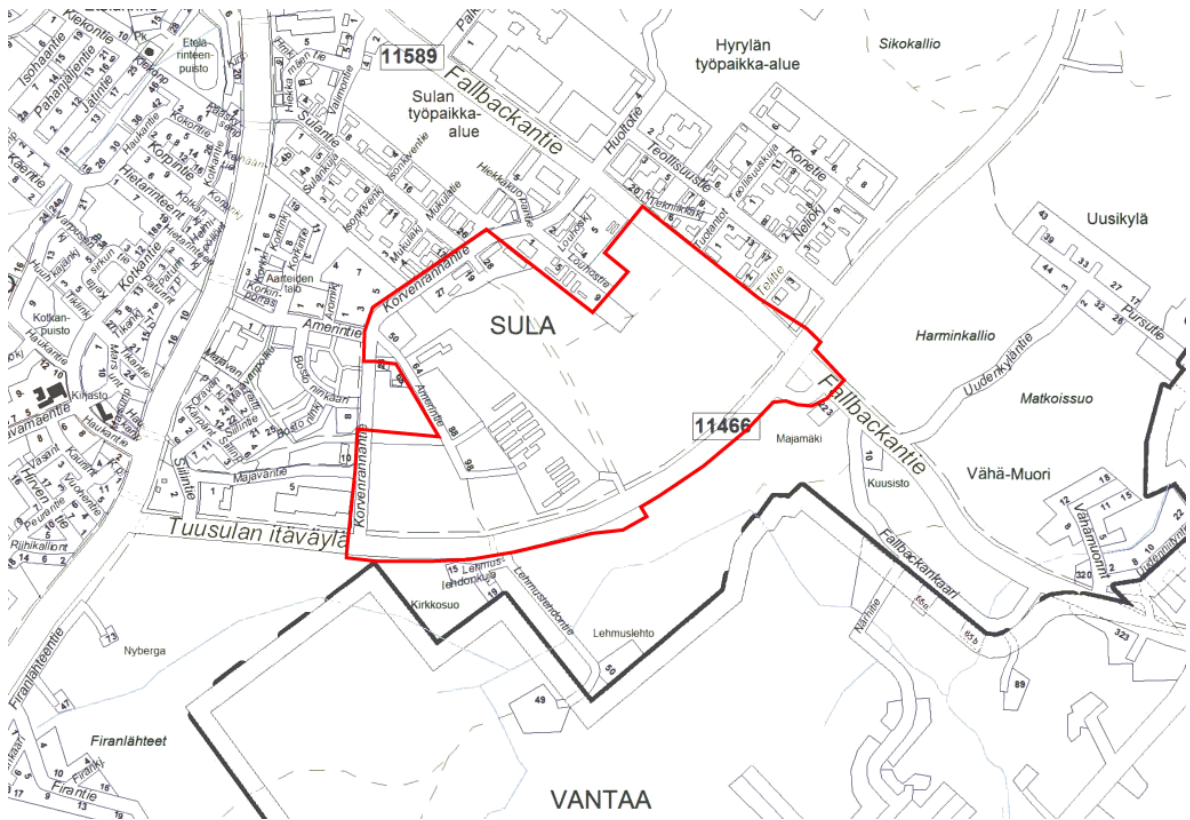
käsittely:  
vireilletulo 11.2.2015  
OAS 11.2.2015  
kuntakehityslautakunta 1.3.2017  
nähtävillä  
kuntakehityslautakunta

kunnanhallitus  
nähtävillä  
kuntakehityslautakunta  
kunnanhallitus  
valtuusto

# 1. PERUSTIEDOT

## 1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Hyrylän eteläpuolella Tuusulan itäväylän varrella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Korvenrannatiehen ja idässä Fallbackantieen. Etäisyys Hyrylän keskusta on noin 3 km.



Suunnittelualueen sijainti.

## 1.2 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella Sulan työpaikka-alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena huomioiden alueen keskeinen sijainti keskustaajamarakenteen eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulan itäväylän tieympäristöä. Alueen rakentaminen täydentää tarkoituksenmukaisesti Hyrylän nykyistä kaupunkirakennetta. Suunnittelualue on nykyisellään pääosin asemakaavoittamaton.

## 1.3 KAAVALUONNOKSEN VAIHTOEHDOT

Asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelialueiden (KM-5) sallittavan vähittäiskaupan rakennusoikeuden jakautumisen osalta: VE1-vaihtoehdossa uusi vähittäiskauppa jakautuu kahdelle korttelialueelle suhteessa 20 000 k-m<sup>2</sup> + 10 000 k-m<sup>2</sup> ja VE2-vaihtoehdossa suhteessa 15 000 k-m<sup>2</sup> + 15 000 k-m<sup>2</sup>. Vaihtoehtojen vähittäiskaupan korttelialueisiin rajautuvien teollisuusrakennusten korttelialueiden (TY-16) rakentamisen määrä on vastaavasti pienempi tai suurempi liikerakennusten korttelialueiden rakentamisen määrästä riippuen. Liikenteellinen ratkaisu on vaihtoehdoissa sama.

## Selostuksen sisällysluettelo

<b>1. Perustiedot</b> .....	<b>2</b>
1.1 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.2 Kaavan tarkoitus.....	2
1.3 Kaavaluonnoksen vaihtoehdot.....	2
<b>2. Tiivistelmä</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Lähtökohdat</b> .....	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
<b>3.1.1 Alueen yleiskuvaus</b> .....	6
<b>3.1.2 Luonnonympäristö</b> .....	6
<b>3.1.3 Rakennettu ympäristö</b> .....	8
<b>3.1.4 Maanomistus</b> .....	11
3.2 Suunnittelutilanne .....	12
<b>3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</b> .....	12
<b>4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>16</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
<b>4.3.1 Osalliset</b> .....	16
<b>4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely</b> .....	17
<b>4.3.3 Viranomaisyhteistyö</b> .....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	18
<b>4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet</b> .....	18
<b>4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</b> .....	19
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot .....	19
<b>4.5.1 Vaihtoehtojen vertailu</b> .....	19
<b>5. Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>21</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	21
<b>5.1.1 Mitoitus</b> .....	22
5.2 Aluevaraukset .....	22
<b>5.2.1 Korttelialueet</b> .....	23
<b>5.2.2 Liikenne- ja katualueet</b> .....	24
<b>5.2.3 Muut alueet</b> .....	25
5.3 Asemakaavamääräykset .....	25
5.4 Kaavan vaikutukset .....	26
<b>5.4.1 Vertailu yleiskaavaan</b> .....	26
<b>5.4.2 Ympäristövaikutukset</b> .....	26
<b>5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset</b> .....	28
<b>5.4.4 Kulttuuriset vaikutukset</b> .....	29
<b>5.4.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset</b> .....	29
<b>6. Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>29</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	29
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	29
6.3 Toteutuksen seuranta.....	29

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja vastineet niihin
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Ote Sulan osayleiskaavasta
5. Ilmakuva suunnittelualueesta
6. Maanomistus
7. Sulan alueen luontoselvitys (Enviro Oy 20.1.2015)
8. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Sito Oy 2.10.2015)
  - a. Yleissuunnitelmaraportti liitteinen
  - b. Muistio – hulevesiratkaisujen esittely Vantaan edustajille (28.5.2015)
9. Asemakaavaluonnokset (A3)
10. Asemakaavamerkinnot- ja määräykset
11. Asemakaavan havainnekuvat (A3)
12. Pinta-alat/tilastolomake

## Luettelo asemakaavan muutostyön yhteydessä tehdyistä selvityksistä

- Tuusulan Sulan alueen luontoselvitys 2015 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy)

## Luettelo muista kaava-alueita koskevista selvityksistä

### ❖ Liikenne

- Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys, Linea Konsultit, 2007
- Sulan alueen liittymäselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014
- Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä – Kulloontie, Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma, WSP Finland Oy, 2010
- Tuusulan itäväylän uuden eritasoliittymän tarkastelu, WSP Finland Oy, 2011
- Tuusulanväylä – Haukantie – Majavantie -liittymätarkastelu, WSP Finland Oy, 2011
- Sulan osayleiskaava Liite 18 B, Lentomelun verhoikäyräkaavio 2020 uuden laskentamenetelmän mukaisesti, Maanmittauslaitoksen peruskartta 02/2014

### ❖ Luonto, maisema, maaperä

- Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen osayleiskaavan itäisen osan luonto- ja maisemaselvitys, Air-ix Ympäristö Oy 2006
- Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus, Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat ry. Apus, 2007
- Hyrylän pohjavesialue: muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmenttipuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuessa, Pöyry Finland Oy, 2013
- Sulan osayleiskaava, hulevesien yleispiirteinen hallintasuunnitelma
- Tuusulan viheraluestrategia, luonnos
- Liito-oravaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007, Faunatica Oy

❖ Kaupallinen

- Sulan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointi, Ramboll, 2015

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kunnan aloitteesta 2015 ja alueen suunnittelua on tehty tuolloin maanomistajan toimesta. Asemakaavoituksen lähtökohtana toimivat Sulan osayleiskaavan kaavaehdotukset 15.4.2014 ja 22.4.2015. Suunnittelua on ohjannut Tuusulan kunnan asiantuntijoista koostuva ohjausryhmä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 10 mielipidettä. Mielipiteet ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 2.

Sulan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi (12.1.2016) on laadittu, osayleiskaavassa tapahtuneet muutokset huomioiden, kaksi asemakaavan luonnosvaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehdot olivat kuntakehityslautakunnan käsittelyssä 1.3.2017, jonka jälkeen kaavaluonnokset asetettiin nähtäville. Kaavaluonnoksesta annettiin \_\_ lausuntoa ja mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat liitteenä \_\_. Kaavaluonnoksen vaihtoehtoista järjestettiin luonnoksen nähtävillä olon aikana yleisötilaisuus \_\_. \_\_. 2017.

Asemakaavaehdotus on käsitelty kuntakehityslautakunnassa \_\_. \_\_. 201\_\_. Kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa \_\_. \_\_. \_\_\_\_, jonka jälkeen kaavaehdotus asetettiin nähtäville. Kaavaehdotuksesta annettiin \_\_ lausuntoa ja \_\_ mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat liitteenä \_\_.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sulan työpaikka-alue sijoittuu Tuusulan kunnan Hyrylän taajamaan, kuntakeskuksen eteläpuolelle. Alue rajautuu etelässä Tuusulan itäväylään (11466), idässä Fallbackantiehen ja lännessä ja pohjoisessa Korvenrannantiehen. Alue on pääosin rakentamatonta peltoaluetta, joka kiinnittyy pohjoisosasta Hyrylän nykyiseen taajamarakenteeseen. Suunnittelualan koko on noin 91 ha.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan taajaman asunto- ja teollisuusalueiden ja maa-seutumaisen alueen vaihtumisvyöhykkeellä. Alueella on avoimia peltomaastoja ja metsäisiä maastoja. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita tai -kohteita. Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan tasaisehkoa ja korkeusvaihtelut ovat pienet. Tasaista maastoa rikkovat alueen pohjoisosassa matalahkot, kumparemaisat mäet.

##### Luonnon monimuotoisuus

Luontoselvityksen (Tuusulan Sulan alueen luontoselvitys, Enviro 20.1.2015, liite 7) mukaan asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppisiä. Alueella ei myöskään ole vesilain suojaamia luonnontilaisia pienvesiä. Aiemmin arvokkaiksi rajatuista luontokohteista (Airix ympäristö 2006) kukkatalon ja Itäväylän välissä kasvanut kuusikko sekä alueen itäpään kostea lehto (paikallisesti arvokas luontokohde) on sittemmin hakattu.

Linnustoselvityksessä tavattiin yksi uhanalainen lintulaji, pohjoispään teollisuustonttien liepeillä pesivä kivitasku. Silmälläpidettäviä lintulajeja todettiin eri puolilla aluetta neljä (käenpiika, niittykirvinen, punavarpuinen ja sirittäjä). Alueen perhoslajeista piennarkentäkääriäinen on silmälläpidettävä. Kasvilajistossa ei todettu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja. Kukkatalon turveaumoista aiemmin löydetty metsälitukka (Airix ympäristö 2006) on luonnonvaraisilla kasvupaikoillaan erittäin uhanalainen (EN). Laji on yleinen kasvihuonerikkaruoho. Sen mahdollisia kasvihuoneperäisiä satunnaisesiintymiä ei ole tarpeen ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon.

Uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien todetut elinalueet painottuvat ihmistoimien voimakkaasti muokkaamille paikoille (teollisuusalue, ruderaattikenttä, entiset pellot). Niitä ei ole tarpeen rajata arvokkaiksi luontokohteiksi. Amerintien varressa kasvava kookas raita saattaa olla tärkeä uhanalaisten hyönteisten elinpaikka.

Sulan ruderaatti on tärkeä mesilähde pölyttäjähönteisille. Amerintien eteläpäässä tien länsipuolella kasvaa kookas, jo osittain kuollut raita. Puun kuollut sivuhaara on lintujen kaluama ja perhosselvityksen aikana ilmeni, että se on täynnä pieniä, pistiäisten tekemiä reikiä. Puu on ympäristöhallinnon pistiäistyöryhmän jäsenen Reima Leinosen arvion mukaan erittäin potentiaalinen uhanalaisten pistiäisten esiintymispaikka. Puuta ei ole tarkemmin tutkittu.

### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen luoteisosasta noin 6 ha:n alue (13 % pohjavesialueen pinta-alasta) sijoittuu Hyrylä B:n vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Tästä pohjaveden muodostumisaluetta on 2,8 ha (8 % pohjaveden muodostumisalueen pinta-alasta). Pohjavesialueella on kaksi Amer Oy:n käytöstä poistettua vedenottamoita sekä Kukkameren porakaivo tilalla 858-401-8-11. Kalliokynnys erottaa pohjoispuolisen Hyrylä A:n pohjavesialueen Hyrylä B:stä. Hyrylä B:n pohjavesialueella pohjaveden pinnan korkeus on noin tasolla +55...+48 (Pöyry Finland Oy 2013: Hyrylän pohjavesialue, muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentinpuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuessa). Pinnan korkeus on alimmillaan Amerin kohdalla. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

Alueella on voimassa 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 bensini asemia.
- d) Alueelle ei saa rakentaa jäteveden puhdistamoita.
- e) Alueella ei saa varastoida sellaisia aineita, kuten poltto- ja voiteluaineita, fenoleja, radioaktiivisia aineita ja puunkyllästysaineita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden laadun huonontumista. Mainittu määräys ei kuitenkaan koske kiinteistöjen omaan käyttöön tarkoitettuja pienehköjä varastoja.
- f) Alueelle rakennettavat asuinkiinteistöt on asianmukaisesti viemäroidävä. Rakennettavat viemärit ja niiden saostuskaivot on tehtävä vesitiiviiksi.
- g) Alueelle rakennettavien asuinkiinteistöjen polttoöljysäiliöiden alle on rakennettava tilavuudeltaan öljysäiliötä vastaavat vesitiiviit altaat. Altaiden rakennuskustannukset tulee suoja-alueen hakijan suorittaa, ellei toisin sovita.
- h) Alueen halki mahdollisesti rakennettavan yleisen tien viemärointi sekä penkereiden ja luiskien pintarakenteet on tehtävä sellaisiksi, etteivät sadeveteen lienneet 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.

Pohjaveden laatu vuoden 2005 analyysin perusteella pohjavesiputkessa GT3/05 Amerintien varrella on talousvesikäyttöä ajatellen puutteellinen. Pohjaveden alumiinipitoisuus on talousveden laatusuositusrajalla 200 µg/l. Rautapitoisuus ylittää talousveden laatusuosituksen yli kuusinkertaisesti (pitoisuus 1300 µg/l, suositus 200 µg/l) ja mangaanipitoisuus kaksi ja puolikertaisesti (pitoisuus 120 µg/l, suositus 50 µg/l). Vesi on myös hapanta, sameaa ja väriarvo on voimakkaasti koholla. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

Pohjavesialueen ulkopuolisella kaava-alueen osalla pohjaveden muodostuminen on pääosin heikkoa. Koko kaava-alueella arvioidaan muodostuvan pohjavettä 150–200 m<sup>3</sup>/vrk. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Toiminnot ja rakennuskanta

Asemakaava-alue on pohjoisosassa sijaitsevia varastotoimintoja, Korvenrannan ja Korkin tiloja sekä eteläosassa sijaitsevaa Kukkatalon kasvihuonealuetta lukuun ottamatta kokonaisuudessaan rakentamaton. Pillikorven seudun peltomaastot ovat osittain siirtyneet teollisuuden käyttöön varastokentiksi.

Asemakaavan vaikutusalueella Hyrylän alueella sijaitsee pääosin taajamaan sopivaa teollisuutta, liiketoimintaa ja varastoja. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva entisen Amer-yhtymän Hyrylän tehdasalue on muuttumassa liiketilojen ja asumisen alueeksi. Muilta osin vaikutusalue on pääosin työpaikka-aluetta.

Vallitseva rakennuskorkeus asemakaavan vaikutusalueella on 1–2 kerrosta eli noin 6–10 metriä riippuen työpaikka-alueella olevien varasto-, työpaja-, versta- ja hallirakennusten toiminnoista. Alueelle on sijoittunut auto- ja varaosakaupan keskittymän lisäksi mm. huonekaluliikkeitä, varastoja, työpajoja ja verstaita, erikoisliikkeitä ja logistiikan toimintaa.

#### Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Tuusulan itäväylän (11466), Fallbackantien (11589) ja Korvenrannantien muodostaman kehän sisälle. Tuusulan Itäväylä ja Fallbackantie kuuluvat valtion maantieverkkoon ja niiden tienpitäjänä toimii Uudenmaan Ely-keskus. Korvenrannantie sekä kaava-alueen liikenneverkkoon kytkeytyvät Majavantie ja Sulantie ovat luokitukseltaan kokoojakatuja. Kukkatalolle luoteesta johtava ja suunnittelualueen halki kulkeva Amerintie on yksityistie. Itäväylä on nykyisellään Tuusulan keskustan (Hyrylän) kannalta tärkeä Tuusulanväylän ja Keravan suunnan välinen pääyhteys, johon tukeutuu myös Sulan työpaikka-alueen liikenne. Tien jatkamisesta Järvenpäntielle (mt 145) on valmistunut vuonna 2008 yleissuunnitelma. Nykyisin olemassa olevan itäväylän osuuden parantamiseksi ja toisen ajoradan rakentamiseksi on laadittu aluevaraussuunnitelma (Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä-Kulloontie – Tuusulan itäväylän eteläosan eritasoliittymien aluevaraussuunnitelma, 2010). Asemakaava-alueelle sijoittuu Tuusulan itäväylän selvitysalueen kannalta tärkeä Fallbackan liittymä, sekä Korvenrannantien liittymä, joka on tärkeä Sulan alueen maankäytön kannalta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaismuistoja.

Alueen pohjoisosassa sijaitsevat Korvenrannan ja Korkin tilat, joilla on paikallista arvoa. Vuosina 1932–33 rakennettu Korvenrannan tilan päärakennus (kuuluu tilaan 858-401-2-204) on Sulan osayleiskaavassa osoitettu arvokkaaksi säilytettäväksi rakennukseksi (sämerkintä). Tuusulan yleiskaavaa varten laaditussa, valmistumassa olevassa, rakennusinventoinnissa Korvenrannan päärakennus ja tilaan liittyvä navetta on esitetty arvoluokkaan 2 kuuluviksi. Korkin tilan päärakennus (kuuluu tilaan 858-401-2-119) on inventoinnissa esitetty arvoluokkaan 3 kuuluvaksi.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Fortumin Sulan sähköasemaa syöttävä 110 kV voimajohto Mätäkivi-Sula. Fallbackantien vieressä on lisäksi muuntoasema. Lisäksi 20 kV ilmajohto kulkee Tuusulan Itäväylän varrella (risteää 110 kV:n kanssa).



Asemakaava-alueen vedenjakelu liittyy Hyrylän taajaman vesijohtoverkoston kolmesta eri pisteestä. Korvenrannantien ja Amerintien risteysalueella liitytään 160M (1972) vesijohtoon, Korvenrannantien ja Majavatien risteysalueella liitytään 225M (2007) ja nykyisen Louhostie päässä 160M (1996). Asemakaava-alueen halki johdetaan nykyisellään Hyrylän teollisuusalueen jätevesiä kahta eri reittiä pitkin. Louhostien eteläpuolella sijaitsevan korttelialueen läpi johtava viemäri 315M/1981 ja Fallbackantien ja Telitien kohdalta asemakaava-alueelle johtava viemäri 315M liittyvät asemakaava-alueen viemäriverkoston. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Korvenrannantien ja Fallbackantien suuntaisesti kulkee maakaasuputki. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

Kukkatalolla on oma vedenottamo, joka sijaitsee suunnittelualueen luoteisreunassa tilalla 858-401-8-11. Vedenottamolta vesijohto kulkee rasiiteena (Y2002-16033 ja 000-2006-K39194) tilojen 858-401-2-123 ja 858-401-2-124 kautta kasvihuoneille.

#### Ympäristön häiriötekijät

Pääosa kaava-alueesta sijaitsee 55-60 dB:n lentomeluvyöhykkeellä, pohjoisosa 50-55 dB:n vyöhykkeellä. Lentomelu tulee huomioida rakennettavien rakennusten äänieristävyydessä.

#### Pilaantuneet maa-alueet

Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) tietojen perusteella usealla kaava-alueen kiinteistöillä tiedetään olevan joko valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia tai toimintaa, jonka seurauksena maaperään voi päästä haitta-aineita. Kiinteistöjen RN:ot 858-401-2-386, 858-401-2-124 ja 858-401-2-272 (mukaan lukien määräala 858-401-2-272-M1) maaperän tila suositellaan tarkastettavaksi maankäytön muuttuessa nykyisestä. Kiinteistöjen RN:ot 858-401-2-386 ja 858-401-2-124 alueella toimii nykyisin kaupapuutarha ja kiinteistön RN:ot 858-401-2-272 alueella kemiallinen pesula. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

Kiinteistöillä RN:ot 858-401-2-389, 858-401-2-390, 858-401-6-405 ja 858-401-3-344 tiedetään olevan kynnysarvopitoisuuden 5 mg/kg ylittäviä arseenipitoisuuksia. Kiinteistöillä RN:o 858-401-2-389 arseenin pitoisuus on 22–36 mg/kg. Kiinteistöillä RN:ot 858-401-2-390 ja 858-401-6-405 arseenin pitoisuus on 7–16 mg/kg. Geologian tutkimuskeskuksen Taustapitoisuusrekisteristä (TAPIR) saatavien taustapitoisuustietojen perusteella kaava-alueen arseenin luontainen taustapitoisuus ylittää asetuksen kynnysarvopitoisuuden. Järjestelmän mukainen suurin suositeltava taustapitoisuus arseenille on savelle, hiedalle, hienolle hiedalla ja siltille 16 mg/kg. Vastaava arvo soralle, hiekalle ja karkealle hiedalle on 6,7 mg/kg. Näin ollen kiinteistöillä RN:ot 858-401-2-390, 858-401-6-405 ja 858-401-3-344 tiedossa olevat arseenipitoisuudet voivat olla luontaisia. Tästä huolimatta kiinteistöjen RN:ot 858-401-2-389, 858-401-2-390, 858-401-6-405 ja 858-401-3-344 kohdalla arseenipitoisuudet tulee huomioida maankäytön muuttuessa nykyisestä. Menettelytapa koskien arseenipitoisten maiden kaivua suositellaan selvittäväksi viranomaisilta jatkosuunnittelun yhteydessä. (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito)

*Tilat Korvenranta RN:o 2:204, Lassenpelto RN:o 4:133 ja Lassenpelto II RN:o 4:143*

Tiloilla on tehty vuosien saatossa erilaisia maa-ainesten ottamiseen ja täyttämiseen liittyviä toimenpiteitä. Osa alueella tehdyistä jätetäytöistä on tehty ilman toimenpiteiden edellyttämiä lupia. Alla on Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen tekemä selvitys tehdyistä toimenpiteistä.

Historiatiedot, lähdeaineistona ympäristökeskuksen asiakirjat:

- Khall 11.9.1989 § 628 lupa maa-ainesten (turve) ottamiseen, tila Korvenranta, voimassa 31.12.1991 asti.
- Khall 19.2.1992 § 666 lupa maa-ainesten (turve) ottamiseen ja ottoalueen täyttämiseen puhtailla maa-aineksilla, tila Korvenranta, voimassa 31.12.1994 asti.
- Ympäristöpäällikön viranhaltijapäätös Uudenmaan tiepiirin jätehuoltoilmoituksen 14.11.1991 johdosta, koskee tiloja Lassenpelto RN:o 4:133, Lassenpelto II RN:o 4:143 ja Korvenranta RN:o 2:204. Päätös koskee maamassojen (20 000 m<sup>3</sup>) sijoittamista kiinteistöille. Alueet on varattu lähinnä moreenia sisältävien massojen sijoittamiseen, silmällä pitäen mahdollista myöhempää rakentamista. Massat ovat syntyneet tiealueilta välillä Riihikallio-Mäyräkorpi ja Fallbackan pt.
- Khall 19.6.1995 § 311 lupa maa-ainesten ottamiseen (turve) ja ottoalueen täyttämiseen puhtailla maa-aineksilla, tila Korvenranta, voimassa 31.12.1999 asti. Päätöksen kertoelmaosan mukaan alueelle tehtyyn täyttöön oli jo sijoitettu purkuasfalttia.
- Tuusulan ympäristöasiainkeskus 7.10.1997, tarkastuspöytäkirja. Tarkastuksessa alueella on todettu asfalttimassasta tehtyjä kasoja, jotka ovat tulleet asfaltointityömaalta. Tarkastuspöytäkirjassa on annettu seuraavat kehotukset: 1) purkujätteen sijoittaminen tilalle Korvenranta on keskeytettävä ja 2) toiminnanharjoittajan on tehtävä selvitys tilalle Korvenranta sijoitetuista rakennusjätteistä yms.
- Tuusulan ympäristöasiainkeskus 10.10.1997, tiedustelu Uudenmaan ympäristökeskukselle toiminnan lupatilanteesta ja luvanhakuvaihtoista.
- Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto lupatarpeesta 17.10.1997. Lausunnon mukaan maankaatopaikkatoiminta ja jätteen hyödyntäminen ovat jätelupaa edellyttäviä toimintoja.
- Kehäsora Oy 7.11.1997, tarkastuspöytäkirjassa 7.10.1997 edellytetty selvitys. Selvityksen mukaan jätetäyttöä on tilan Korvenranta lisäksi tehty tiloilla Lassenpelto RN:o 4:133 ja Lassenpelto II RN:o 4:143. Täytössä on käytetty kitkapitoisia maalajeja, jotka ovat sisältäneet purkuasfalttia sekä tiiltä, laastia ja betonia. Selvityksen mukaan alueelle on tuotu 16 vuoden ajan Tuusulan ja lähiympäristön rakennustyömailta kantavia ylijäämämaita kuten moreenia, soraa, hiekkaa ja murskeita. Ylijäämämaiden joukossa on ollut myös purkuasfalttia. Tiilen, laastin ja betonin määrä koko täyttömäärästä on ollut selvityksen mukaan hyvin vähäistä.
- Ympä 30.6.1998 § 99 ympäristölupa betoni-, tiili-, laasti- ja asfalttijätteen käyttämiseen kenttärakenteessa, tila Korvenranta, lupa on myönnetty toistaiseksi. Lupapäätöksen mukaan kiinteistöllä oleva perussavi on hyvin pehmeää, jolloin sen päälle sijoitettavan painopenkereen tulee toimia laattamaisesti ja tämä saavutetaan kun täytössä käytetään kitkamaiden lisäksi purkujätettä noin 10 % kokonaisuudesta eli noin 1500 t/ha. Aluetta on täytetty noin 4,5 ha ja lopputäyttö 12,4 ha täyttyä maksimissaan yksi hehtaari/vuosi.
- Tuusulan ympäristökeskuksen kehoitus 18.10.2004 toiminnan ilmoittamisesta ns. VAHTI -rekisteriin.
- Elli ja Valta Sjöblomin perikunnan ilmoitus 5.11.2004 VAHTI -rekisteriin. Uudenmaan ympäristökeskus ei ole käsitellyt ilmoitusta, koska se on tullut myöhässä.
- Tuusulan ympäristökeskuksen tarkastuspöytäkirjan 25.10.2005 mukana lausuntopyyntö SYKE:lle. Lausuntopyyntö on koskenut asfaltti-, tiili-, laasti- ja

betonijätteen soveltuvuutta maanrakentamisessa sekä parhaan käyttökelpoisen tekniikan soveltamista ko. jätteiden käsittelyssä.

- SYKE:n lausunto 29.11.2005.
- Tuusulan ympäristökeskuksen kehoitus 3.4.2006. Kehotus on koskenut: 1) rakennusjätteen kenttäsijoittamisen lopettamista (ympäristölupaa koskeva toiminta) kiinteistöllä Korvenranta; ja 2) mikäli toimintaa halutaan jatkaa hakemaan ympäristöluvan muuttamista viimeistään 31.12.2006 mennessä.
- Toiminnanharjoittaja on ilmoittanut suullisesti 8.5.2006 ympäristökeskukselle, että ympäristöluvanvarainen toiminta tilalla Korvenranta loppuu.

#### *Tehdyt selvitykset ja tarkkailut*

- IPROY Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen hydrogeologinen selvitys ja tarkkailuohjelma 19.1.2000.
- IPROY Korvenrannan täyttöjen laadun vaikutus alueen rakennettavuuteen 10.2.2000.
- IPROY täyttöalueen pintavesien tarkkailu, vesinäytteet 27.10.2000
- IPROY purkubetonin hyötykäytön ympäristökelpoisuustutkimus 15.6.2006
- Perikunta, täyttöön ajettut jätteet 1999, vuosiraportti (purkuasfalttia 1000 tn, purkutiiltä 30 tn, purkulaastia 5 tn ja purkubetonia 65 tn).
- IPROY vuosiraportti 2003 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu ja täyttömäärät (purkuasfalttia 2619 tn, purkutiiltä 122 tn, purkulaastia 13 tn ja purkubetonia 855 tn).
- IPROY vuosiraportti 2004 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu ja täyttömäärät (purkuasfalttia 1760 tn, purkutiiltä 88 tn, purkulaastia 8 tn ja purkubetonia 624 tn).
- IPROY vuosiraportti 2005 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu ja täyttömäärät (purkuasfalttia 1740 tn)
- IPROY vuosiraportti 2006 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu.
- Ramboll Finland Oy vuosiraportti 2007 Korvenranta Hyrylä, Täyttöalueen pintavesitarkkailu.

Raporteissa (v. 1999 ja v. 2003-2005) yhteensä tilalla Korvenranta: asfalttijätettä 7119 tn; purkutiiltä 240 tn; purkulaastia 26 tn ja purkubetonia 1544 tn (kaikki yhteensä 8929 tn). Ympäristölupapäätöksen mukaan täytettyä aluetta tilalla Korvenranta on ollut v. 1998 yhteensä 4,5 ha, jossa jätettä 1500 m<sup>3</sup>/ha, yhteensä 6750 m<sup>3</sup>/11 475 tn (tiheydellä 1,7 tn/m<sup>3</sup>). Edellä esitetyn perusteella tilalla Korvenranta olisi kenttäsijoitettua jätettä yhteensä vähintään 20 404 tn.

Jätetäyttöä on asiakirjojen mukaan tilan Korvenranta (858-401-2-204) lisäksi ainakin kiinteistöillä Lassenpelto 858-401-4-133 ja Lassenpelto II 858-401-4-143.

### **3.1.4 Maanomistus**

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa ovat kiinteistöt nro 1:715, 2:119, 2:123, 2:124, 2:204, 2:272, 2:386, 2:387, 2:395, 2:396, 4:85, 4:133, 4:143, 4:196, 5:132, 8:11. Kunta omistaa alueen länsi- ja itäosassa sijaitsevat kiinteistöt 1:785, 2:390, 3:373, 4:214 ja 6:405 sekä Korvenrannantien katualueen.

(liite 6: Maanomistus)

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 30.11.2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008. Asemakaavan luonnoksen ja muutosluonnoksen sisältö tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

#### Uudenmaan maakuntakaava

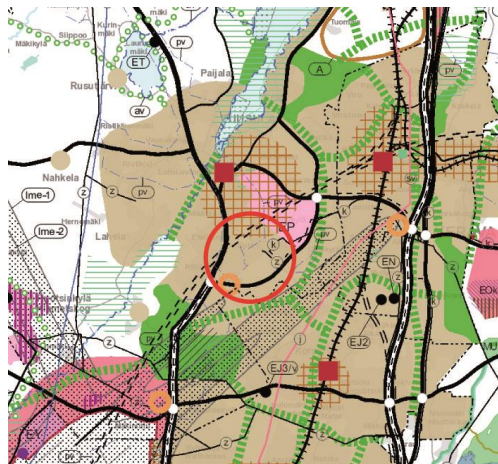
Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006, suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavassa on osoitettu alueen keskeiset liikenneväylät, pohjavesialue (pv) ja voimalinjavarauus (z).

#### Maakuntakaavan uudistaminen, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

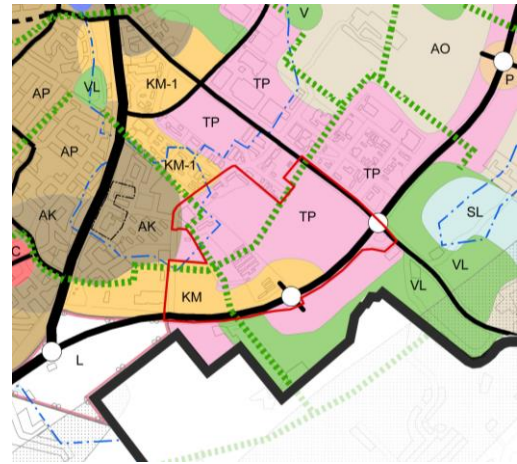
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on voimassa olevan maakuntakaavan merkintöjen lisäksi osoitettu Tuusulan itäväylän varrelle merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kohdamerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskusta-toimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyyppinen asiointitiheys on pieni.



*Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.*



*Ote Tuusulan yleiskaavaluonnoksesta 2040 (14.5.2014)*

#### Yleiskaava

Koko kuntaa koskeva yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen. Yleiskaavassa suunnittelualue on valtaosin työpaikka-alue (T). Fallbackantien varteen sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Rakentamisalueita jäsennoi virkistysalueverkko (VL) ja alueen poikki kulkee kunnan sisäinen ulkoilureitti. Tuusulan itäväylän ulkokehä on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

## Tuusulan yleiskaava 2040

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

## Sulan osayleiskaava

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

### *Osayleiskaavatyön vaiheet*

Osayleiskaavoitus käynnistyi vuonna 2007. Sulan osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 15.12.2011 – 31.1.2012 välisenä aikana. Lausuntojen ja mielipiteiden sekä muun suunnittelun pohjalta valmisteltiin osayleiskaavaehdotus (15.4.2014), joka oli nähtävillä 22.5. – 27.6.2014. Tämän jälkeen pidettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 3.11.2014, jonka jatkotoimenpiteenä laadittiin kaupan vaikutusten arviointi. Toinen osayleiskaavaehdotus (22.4.2015) pidettiin julkisesti nähtävillä 15.5. – 15.6.2015. Toisesta ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta sekä viranomaisohjauksen myötä kaavaan tehtiin vielä tarkistuksia. Kaavamääräyksiä hiottiin edelleen erityisesti kaupanohjauksen osalta KM-2, KM-3 ja TP-1-alueilla. Koska korjattuun osayleiskaavaehdotukseen tehtiin edelleen muutoksia ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn, suoritettiin vielä kohdennettu kuuleminen alueen maanomistajille, joita muutokset ensisijaisesti koskivat.

Alla on lueteltu osayleiskaavaan tehdyt muutokset ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, jotka koskevat Sulan työpaikka-alueen asemakaava-alueita:

- KM-2 –kortteleiden kaavamääräys muutettiin niin, että alueilla sallitaan yhteensä uutta kaupallista kerrosalaa 30 000 k-m<sup>2</sup>. Aikaisemman kaavamääräyksen mukaan alueiden yhteenlaskettu kaupallinen kokonaisrakennusoikeus oli 100 000 k-m<sup>2</sup>, josta laskettiin jo toteutuneeksi asemakaavoissa 51 500 k-m<sup>2</sup>. Kaupallisen toiminnan lisäksi alueella sallitaan ympäristöön soveltuvia työtiloja. KM-2-aluevarauksen rajausta tarkistettiin Kukkatalon kiinteistöllä.
- KM-2 –kortteleiden päivittäistavarakaupan kerrosalaa tiputettiin kahdesta uudesta 2 000 k-m<sup>2</sup>:n yksiköstä enintään kahteen uuteen 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruiseen yksikköön.
- TP-2 –merkinnästä luovuttiin ja kaikki työpaikka-alueet merkittiin TP-1 –merkinnällä lukuun ottamatta TP-1res –aluetta.
- TP-1 ja P-4 –alueiden paikallisen kaupan ohjaaminen prosenttisuoksilla poistettiin. Kaavamääräyksiä muutettiin kaupan osalta seuraavasti: Alueilla sallitaan tuotanto- ja palvelutiloihin liittyvää vaikutukseltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.
- Tonttitehokkuussuosituksiset poistettiin ja ne kerrotaan ainoastaan kaavaselostuksessa.
- Lisättiin viemäri- ja pohjoisesta Tuusulan itäväylälle

- ET-korttelin rajausta tarkistettiin

Hyväksytyssä osayleiskaavassa suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1). Alueen eteläosaan, Tuusulan itäväylän varteen, on osoitettu nauhamainen kaupallisten palvelujen alue (KM-2), jonne voidaan sijoittaa seudullisen tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa oleva myymäläkeskittymä. Fallbackantien varrella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Suunnittelualueen lävitse on osoitettu virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun soveltuva lähivirkistysalue (VL), jonka myötäisesti kulkee ulkoilureitti. Tuusulan itäväylä on osoitettu liikennealueena (L), jossa on huomioitu Hyrylän itäisen ohikulkutien tilavaraus. Osayleiskaavassa on myös osoitettu alueen pää- ja kokoojakatuverkko, vedenhankinnalle tärkeät pohjavesialueet (pv-1), paineellinen pohjavesialue (pv-2), lentomeluvyöhyke (m3), ohjeelliset hulevesialtaat (wa) sekä voimansiirtolinjat (z). Sulan osayleiskaavaote sekä kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 4. KM-2 ja TP-1 aluevarausten kaavamääräykset on lisäksi esitetty alla:

#### *KM-2 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE*

*Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudulliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Kaupallisten palveluiden alueille voidaan asemakaavoissa yhteensä osoittaa enintään kaksi uutta 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Alueille sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m<sup>2</sup> uutta kaupallista kerrosalaa. Alueille voidaan sijoittaa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvan laatuun.*

#### *TP-1 TYÖPAIKKA-ALUE*

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

#### Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta.

Länsiosassa suunnittelualueella on voimassa Korvenrannantien alueen(3303) asemakaava vuodelta 1997, jossa pieni osa suunnittelualueen länsireunasta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi. Korvenrannantien alueen asemakaavassa on osoitettu myös toimitilarakennusten korttelialuetta(KTY), johon suunnittelualue rajautuu.

Korvenrannantien on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu katualueeksi. Laadittavaan asemakaavamuutosalueeseen Korvenrannantie kuuluu seuraavien asemakaavojen osalta, kaavanumerot: 1, 44, 3198, 3410 ja 3446.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu lisäksi osia Fallbackantien ja Tuusulan itäväylän tiealueista. Alueet ovat osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa yleisen tien alueeksi merkinnöillä LT ja LYT (asemakaavat numero: 119, 3210 ja 3410).

Kaava-alue rajautuu koillisnurkasta Sula II rakennuskaavan (1995) ja Louhoskujan asemakaavan (2005) toimitilarakennusten kortteleihin sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen.

Korvenrannantien pohjoispuolelle sijoittuvat alueet ovat pääosin asemakaavoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Fallbackantien itäpuolella olevat alueet ovat pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Kaava-alueen länsi- ja luoteisreunaan rajautuviin kortteleihin on asemakaavoitettu asuinrakennuskortteleita.

(liite 3: Ote ajantasa-asemakaavasta)

### Rakennusjärjestys

Tuusulan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.6.2012. Päätös tuli lainvoimaiseksi 16.11.2013. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on vireillä.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Sulan työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa työpaikkojen lisääntyminen Tuusulassa ja edistää elinkeinoelämän ja kilpailukyvyn edellytyksiä.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt Tuusulan kunnan aloitteesta. Sulan työpaikka-alue on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2017–2021. Kunta on laatinut yhden maanomistajan kanssa yhteistyösopimuksen maankäytön periaatteista ja kustannusten jaosta vuonna 2010.

Tuusulan kunnanhallitus on käsitellyt Sulan työpaikka-alueen asemakaavaa ja asemakaavan muuttamista sekä laadittua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja päättänyt ilmoittaa asemakaavan muuttamisen vireille tulleeeksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.2.2015 alkaen kunnan verkkosivuilla.

Lähes kaikkien alueen yksityisten maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimukset vuosina 2016 ja 2017.

Kaava-alueen maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä maankäyttösopimukset. Osapuolia sitovat maankäyttösopimukset tehdään, kun kaavaluonnos-/ehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §)

Osallisia ovat muun muassa:

- ❖ Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- ❖ Alueella toimivat yhdistykset
  - Tuusula-seura
  - Tuusulan ympäristöyhdistys ry
  - Tuusulan yrittäjät ry
  - K-U Kauppakamariyksikkö
  - Tuusulan Nuorkauppakamari ry
  - Keski-Uudenmaan kehittämiskeskus
  - Keskisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry
  - Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
  - Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
  - Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry
  - Tuusulan Itäinen Omakotiyhdistys



- ❖ Viranomaiset
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- ❖ Tuusulan kunta
  - Hyrylän kehittämistoimikunta
  - Rakennuslautakunta
  - Tekninen lautakunta
  - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Nimistötoimikunta
  - Tuusulan vesi, vesihuoltoliikelaitos
  - Vammaisneuvosto
  - Ikäihmisten neuvosto
- ❖ Muut
  - Caruna Oy
  - Fortum Power & Heat Oy
  - Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
  - Gasum Oy
  - Tuusulan Energia Oy
  - TeliaSonera Finland Oyj
  - Elisa Oyj

#### **4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

Asemakaavan muutos laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62 §)

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan muutosluonnos asetetaan julkisesti nähtäville ja esitellään osallisille yleisötilaisuudessa. Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta ja yhteisöiltä.

#### **4.3.3 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaava ja asemakaavan muutos eivät koske valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, eivätkä ne ole yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittäviä, joten MRL 66 § mukaisen viranomaisneuvottelun järjestäminen ei ole tarpeen, ellei joku osallisista sitä erikseen vaadi. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta pyydetään asemakaavan muutosluonnoksesta lausunto.

## 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

##### 2. Vaihemaakuntakaava

Määritetään vaihemaakuntakaavassa osoitetun seudullinen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusalueen laajuus, kaupan laatu ja mitoitus.

#### Sulan osayleiskaava

1. Osayleiskaavassa on esitetty pääperiaatteet alueen maankäytöstä ja katuverkosta. Alue on osoitettu osayleiskaavassa pääosin työpaikka-alueeksi.
2. Asemakaavalla tarkennetaan osayleiskaavan mukaista kaupan ohjausta.  
  
Osayleiskaavan loppuvaiheessa kaupanmitoitusta muutettiin niin, että KM-2 alueilla sallitaan uutta kaupallista kerrosalaa yhteensä 30 000 k-m<sup>2</sup>. Aikaisemman kaavaehdotuksen mukaan alueiden yhteenlaskettu kaupallinen kokonaisrakennusoikeus oli 100 000 k-m<sup>2</sup>, josta laskettiin jo toteutuneeksi asemakaavoissa 51 500 k-m<sup>2</sup>. Osayleiskaavan saatua lainvoiman, KM-2 aluevarausten koko ei sen sijaan pienentynyt yhteenlasketun kaupan kerrosalan laskiessa, mikä se johti osayleiskaavassa tehokkuudeltaan alimitoitettuihin aluevarauksiin.  
  
Asemakaavoituksessa tulee tarkentaa osayleiskaavassa osoitetun vaikutuksiltaan seudullisen kaupan kerrosalan jakautuminen. Alueella sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m<sup>2</sup> uutta kaupallista kerrosalaa, josta päivittäistavarakauppaa voi olla enintään kaksi 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruista yksikköä.
3. Asemakaava-alueen läpi tulee osoittaa pohjois-eteläsuuntaisesti kulkeva virkistysyhteys/ulkoilureitti.
4. Varataan riittävät aluevaraukset yhdyskuntateknistä huoltoa varten.

#### Kunnan asettamat tavoitteet

1. Suunnitella Sulan työpaikka-alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena
2. Mahdollistaa kaupallisten toimintojen sijoittaminen Tuusulan itäväylän varteen maakuntakaavan ja yleiskaavojen ohjausvaikutus huomioiden
3. Monipuolistaa alueen työpaikkatarjontaa sekä lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta
4. Huomioida alueen kytkeytyminen Hyrylän itäisen ohikulkutien suunnitteluun
5. Luoda edellytykset toteutustavaltaan laadukkaalle rakentamiselle Tuusulan itäväylän varteen
6. Suunnitella alueelle yhtenäinen ja toimiva liikenne- ja kunnallistekninen verkko sekä suunnitella hulevesien johtaminen ja käsittely yhtenä aluekokonaisuutena

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

1. Alueen pohjaveden suojelu tulee taata tarvittavin toimenpitein. Paineellisen pohjaveden olemassa olo huomioidaan kaavamääräyksissä.
2. Määritetään pilaantuneiden maa-alueiden osalta tarvittavat ympäristön suojelua koskevat kaavamääräykset

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

1. Eritasoliittymän toteuttaminen Sulantien ja Tuusulan itäväylän risteykseen (tilan 858-401-2-386 oas-palautte).
2. Tilan 858-401-2-124 maanomistajan tavoitteena on saada alueelle kaavaratkaisu, joka mahdollistaa liikerakennusten rakentamisen kiinteistölle.
3. Tilan 858-401-2-123 maanomistajan yhtenä tärkeänä tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä nykyisin toimivan hotellin toiminnan jatkuminen.
4. Tilan 858-401-2-204 maanomistajan tavoitteena on, että alueelle osoitettava uusi liikerakentaminen jaetaan KM-kortteleihin tasan suhteessa 15 000 k-m<sup>2</sup> ja 15 000 k-m<sup>2</sup>. Liikerakentamisen keskittäminen Sulantien ja Tuusulan itäväylän risteykseen, kehittää Sulantien toimintoja tien koko matkalta, myös kaava-alueen ulkopuolella. Sulantiestä kehittyä alueen pääyhteys, joka nostaa alueen vetovoimaa. Sulantien risteys on otollinen paikka huoltoasemalle ja samaan yhteyteen rakennettavalle liikerakentamiselle.

#### 4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan luonnosvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelialueiden (KM-5) sallittavan vähittäiskaupan rakennusoikeuden jakautumisen osalta: VE1-vaihtoehdossa uusi vähittäiskauppa jakautuu kahdelle korttelialueelle suhteessa 20 000 k-m<sup>2</sup> + 10 000 k-m<sup>2</sup> ja VE2-vaihtoehdossa suhteessa 15 000 k-m<sup>2</sup> + 15 000 k-m<sup>2</sup>. Vaihtoehtojen vähittäiskaupan korttelialueisiin rajautuvien teollisuusrakennusten korttelialueiden (TY-16) rakentamisen määrä on vastaavasti pienempi tai suurempi liikerakennusten korttelialueiden rakentamisen määrästä riippuen.

Vaihtoehtoluonnokset ovat selostuksen liitteenä (kaavaluonnokset liite 13 ja havainnekuvat liite 15).

##### 4.5.1 Vaihtoehtojen vertailu

Molemmissa vaihtoehdoissa edellytykset liikerakentamiselle ovat hyvät ja kaupan toiminnot on pyritty sijoittamaan niille kannalta edullisille paikoille, tärkeimpien teiden ja katujen risteysalueiden tuntumaan.

Vaihtoehto 1 noudattaa kaupan kerrosalan jakautumisessa osayleiskaavan aluevarausten mukaista pinta-alojen suhdetta, jolloin määrällisesti suurempi osa kaupallisesta toiminnasta keskittyy länteen, jo olevan kaupallisen toiminnan jatkeeksi, Kodin Terran ja Lidl:n korttelin sekä Kukkatalo väliin. Kaupan keskittäminen on kaupallisen alueen vetovoiman kannalta edullinen vaihtoehto. Sulantien risteys on sen sijaan Kukkatalon puutarhamyymälää lukuun ottamatta rakentamaton ja vaihtoehto 2 levittää kaupan rakennetta laajemmalle alueelle. Vastaavasti vaihtoehdon 2 mukainen rakentaminen voi luoda nostetta Sulantien toimijoille kaava-alueen ulkopuolella ja lisätä alueen yritysten toimintaedellytyksiä. Molempiin KM-5 kortteleihin on mahdollista sijoittaa huoltoasema, mutta alueiden sijainti ja huoltoasemien kilpailutilanne huomioon ottaen, molempien asemien toteutuminen vaikuttaa epätodennäköiseltä. Huoltoaseman rakentamisen kannalta kortteli 5522 vaikuttaa toteuttamiskelpoisemmalta vaihtoehdolta, sillä huoltoaseman vaatimat liikennejärjestelyt ovat siinä kohtaa helpommin toteutettavissa, ja huoltoaseman näkyvyys ja saavutettavuus on itäväylän suunnasta parempi.

Vaikutusten osalta vaihtoehdot eivät eroa merkittävästi toisistaan kokonaisrakennusoikeuden ollessa vaihtoehdoittain kutakuinkin sama. Kaupan jakautumisella korttelien välillä ei ole merkitystä liikenteen kokonaismäärään, mutta liikenteen suuntautumiseen se voi vähäisesti vaikuttaa riippuen kaupan painopisteestä. Liikennevirtojen muutoksilla on liittymien toimivuuteen vain vähäistä vaikutusta. Liittymien toimivuus varmistetaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Työpaikka-alueet laajenevat asemakaavoittamattomille alueille Korvenrannantien, Fallbackantien ja Sulantien varsille täydentämään olemassa olevaa työpaikka-aluetta. Autokaupan ja siihen liittyvien palvelujen korttelit sijoittuvat Sulantien pohjoisosan varrelle. Seudulliset vähittäiskaupan korttelit sijoittuvat Tuusulan itäväylän varrelle. Nykyistä pääkatuverkkoa täydentävät Korvenrannantien ja Fallbackantien välisenä kokoojakatuna toimiva Majavatie ja Sulantien jatke. Tuusulan itäväylälle on varattu kaksiajorataisen eritasoliittymän varustetun maantien aluevaraus. Tuusulan itäväylää kehitetään osana Hyrylän itäistä ohikulkutietä.

Kaupunkikuvallisesti itäväylä sijoittuu vielä tällä hetkellä taajamarakenteen reunalle. Tulevaisuudessa maankäytön kehittyessä väylästä tulee selkeämmin osa rakennettua ympäristöä.

Pysäköintiratkaisu kaava-alueella voi olla maantasopysäköinti, yksi- tai kaksikerroksinen pysäköintilaitos tai kattopysäköinti.

Lounaasta koilliseen suuntautuva viheryhteystarve liittyy Riihikallion alueelta saapuvan kevyen liikenteen reitin Sulan alueen itäpuolisiin Hyrylän viheralueisiin. Se toteutetaan osin asemakaava-alueen länsiosan EV-alueelle sijoitettavalla kevyen liikenteen yhteydellä sekä Majavantiellä. Koillisesta kaakkoon suuntautuva viheryhteystarve yhdistää Tuusulan viheralueita Vantaan puolella sijaitseviin viheralueisiin Tuusulan Itäväylän alittavan kevyen liikenteen alikulun kautta. Se toteutetaan teollisuusalueen lomaan sijoitettavilla EV-alueilla, jotka liittyvät toisiinsa osin katuverkon jalankulku- ja pyöräilykäytävillä.

Alueen suojaviheralueet sijaitsevat Tuusulan Itäväylän varressa sekä asemakaava-alueen itäosassa. Tuusulantien varressa aluejulkisivu on suunniteltu polveilevaksi, jossa rakennusmassat eivät muodosta selkeää yhtenäistä linjaa. Polveilevaa aluejulkisivua pehmennetään ja häivytetään sekä tonttien että suojaviheralueiden suurmittakaavaisilla puu- ja pensasistutuksilla alueen liittyessä osaksi tiemaisemaa. Tavoitteena on luoda suojaviheralueiden avulla aluejulkisivusta yhtenäisesti hahmottuva teema, jossa vuorottelevat erikorkuiset koivikot, lepikot ja hulevesipainanteiden pajukot rakennusmassojen pilkistäessä taustalta. Suojaviheralueet toimivat alueellisten hulevesikosteikkojen ja -altaiden sijoituspaikkoina.

Uutta katuyhteyttä, Majavantietä kehitetään houkuttelevana kevyen liikenteen yhteytenä. Alueen muut kadut poikkeavat luonteeltaan selkeästi Majavantiestä, myös Sulantie, joka on kaduista vilkkain. Kaikkien katujen yleisilme on selkeä ja huoliteltu. Katutilassa käytetään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja ja niiden käyttö on yhdenmukaista koko asemakaava-alueella. Laatutason hierarkia määräytyy eri katualueilla niiden sijainnin ja kaupunkikuvallisen merkityksen mukaan. Majavantien ja Sulantien hierarkiataso on korkein.

Katutilaan liittyminen rajautuviin rakennuksiin ja muuhun ulkotilaan on viimeistelty koko asemakaava-alueella. Katuympäristön tulee hahmottua yhtenäisillä periaatteilla ja laatutasolla käsiteltynä katutilana rakennusten seinästä seinään. Katu- ja korttelialueen rajan ei tulisi näkyä ympäristön käsittelyssä laadullisena muutoksena.

### 5.1.1 Mitoitus

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

Liikerakentamisen mitoitus perustuu oikeusvaikutteisen Sulan osayleiskaavan, jonka mukaan alueella sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m<sup>2</sup> uutta kaupallista kerrosalaa. Teollisuuskortteleissa rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.4$  ja yhdyskuntateknisen huollon alueella tehokkuus on  $e=0.2$ .

Asemakaavan kokonaiskerrosala VE1:ssä on 220 998 k-m<sup>2</sup> ja VE2:ssä 222 734 k-m<sup>2</sup>. Käyttäen laskentaperiaatetta 1 työpaikka 100 – 200 kerrosneliömetriä kohden kerrosala vastaa noin 1100–2200 työpaikkaa. Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan, eli aluetehokkuus on n. 0,24.

## 5.2 ALUEVARAUKSET

Valtaosa kaava-alueesta on osoitettu teollisuus ja varastorakennusten korttelialueena (T-15) sekä teollisuusrakennusten korttelialueena, joille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-16). Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuustoiminnot on sijoitettu häiriölle herkkien alueiden läheisyyteen, kuten asutuksen ja kaupallisten toimintojen tuntumaan sekä pohjavesialueelle.

Seudulliset tilaa vaativan vähittäiskaupan korttelit sijoittuvat nauhamaisesti Tuusulan itäväylän varrelle. Alueelle tulee kaksi kokonaan uutta liikerakennusten korttelia (KM-5), joista ensimmäinen sijoittuu Korvenrannantien ja toinen Sulatien risteykseen. Lisäksi näiden väliin jää jo rakennettu Kukkatalon puutarhamyymälän korttelinosaa (KMP-1). KM-5 kortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m<sup>2</sup>. Kortteleihin saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman sekä mainostornin. Kukkatalon puutarhamyymälä kasvihuoneineen on jo rakennettu, joten sen korttelivaraus osoitetaan pääosin nykytilannetta toteavana merkinnällä KMP-1. Liikerakentamisen määrä korttelinosassa on enintään 1 000 k-m<sup>2</sup>. Liikerakennusten nauhamaisen rakenteen rikkoo KM-5 ja KMP-1 korttelinosien väliin jäävä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluevaraus. Korttelin 5524 osoittaminen kokonaan kaupallisia toimintoja varten olisi johtanut alitehoiseen korttelin muodostamiseen, sillä kaava-alueelle sijoitettavan liikerakentamisen kokonaismäärä on ratkaistu osayleiskaavassa, eikä kaupan kerrosala siten riitä kaikille potentiaalisille korttelialueille. Korttelin sisällä kauppa keskittyy korttelin länsireunalla, jolloin rakentaminen voidaan sijoittaa näkyvämmälle ja kaupallisesti vetovoimaisemmalle paikalle, lähemmäs Tuusulan itäväylää sekä Korvenrannantien ja itäväylän risteystä.

Kaupan- sekä teollisuuskortteleiden rajoja jäsentävät suojaviheralueet (EV), joiden kautta on osoitettu jalankulkureittejä sekä alueen läpi kulkevat viheryhteydet. Itäväylän varren ja kaava-alueen itäosan suojaviheralueille (EV-7, EV-9) rakennetaan alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemat viivytysrakenteet. Suojaviheralueiden kautta voidaan johtaa myös kunnallistekniikan edellyttämiä vesi- ja viemärilinjoihin.

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

## 5.2.1 Korttelialueet

### Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5)

Korttelialueelle voi sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Päivittäistavarakaupan myymälätilaa saa sijoittaa kortteleihin seuraavasti:

kortteli 5522: enintään 500k-m<sup>2</sup>

kortteli 5524: enintään 500k-m<sup>2</sup>

Kortteliin saa rakentaa toimintaan liittyviä toimistotiloja.

Kortteliin voi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Kuhunkin kortteliin saa rakentaa yhden mainostornin, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 30 m.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä yhtenäisesti ja laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin.

Korttelialueelle saa sijoittaa yksi- tai monitasoisia kylmiä pysäköintilaitoksia ja kattopysäköintitiloja sekä teknisiä tiloja katoille kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

1 ap / 30 k-m<sup>2</sup> vähittäistavarakaupan kerrosalaa

1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> muuta liike- ja myymäläkerrosalaa

1 ap / 70 k-m<sup>2</sup> toimistojen ja kaupallisten palveluiden kerrosalaa

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa

1 ap / 500 k-m<sup>2</sup> varastotilojen kerrosalaa

### Liikerakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa puutarhamyymälän ja kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja. (KMP-1)

Kerrosalasta saa olla liike- ja myymälätilaa yhteensä 1000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-15)

Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä toimisto- ja myymälätiloja. Tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin myymälä-, näyttely- ja vastaaviin tiloihin ja niiden yhteenlaskettu enimmäiskoko huoneistoneliömetreinä saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa ja erillisiä liikerakennuksia ei sallita.

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

1 ap / 70 k-m<sup>2</sup> toimistojen kerrosalaa

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa

1 ap / 500 k-m<sup>2</sup> varastotilojen kerrosalaa

#### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-16)

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin myymälä-, näyttely- ja vastaaviin tiloihin ja niiden yhteenlaskettu enimmäiskoko huoneistoneliömetreinä saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa ja erillisiä liikerakennuksia ei sallita.

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

1 ap / 70 k-m<sup>2</sup> toimistojen ja kaupallisten palveluiden kerrosalaa

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa

1 ap / 500 k-m<sup>2</sup> varastotilojen kerrosalaa

#### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia tai laitoksia.

### **5.2.2 Liikenne- ja katualueet**

Alueen kevyen liikenteen perusratkaisu on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Raitit löytyvät molemmin puolin Korvenrannantieltä, Majavatieltä ja Sulantieltä. Niistä varauksia ovat Korvenrannantien etelä- ja itäreuna, Majavatien pohjoisreuna ja Sulantien itäreuna. Liikennealueista Korvenrannantie, Majavatie ja Sulantie ovat luokitukseltaan kokoojakatuja. Amerintie, Louhostie ja umpikadut ovat tonttikatuja. Tuusulan Itäväylä ja Fallbackantie kuuluvat nykyisin valtion maantieverkkoon. Asemakaavassa on osoitettu liikennetarkaisujen tarvitsemat liittymäkiellot ja huomioitu risteyksien tarvitsemat näkemäalueet. Fallbackantie muuttuu asemakaavassa maantiestä kaduksi, joten asemakaavassa on osoitettu liittymäkielto myös tien koillisenpuoleiselle reunalle.

Nykyjärjestelyihin verrattuna Korvenrannantien liittymiin Majavatielle ja Sulantielle lisätään suojateiden keskikorokkeet. Valo-ohjaukseen varaudutaan liittymissä Itäväylä–Korvenrannantie, Itäväylä–Sulantie ja Fallbackantie–Majavatie.

Suunnitelmissa on esitetty lähitulevaisuuden tilanne, jossa Itäväylää ei ole vielä parannettu 2+2-kaistaiseksi eritasoliittymineen. Katualueen rajauksessa on huomioitu mahdollisen myöhemmin toteutettavan eritasoliittymän rakentamisesta aiheutuva tilantarve. Sulantien eteläpäässä tutkittiin kadun pengertäminen ja otettiin huomioon kaidelevitys, joka tarvitaan korkealle penkereelle. Katualueen raja sijoitettiin luiskan reunaan, jotta kadun luiskat ja penkereen vaatimat pohjanvahvistukset saadaan sijoitettua katualueelle.



### 5.2.3 Muut alueet

#### Suojaviheralueet (EV, EV-7, EV-9)

EV-7 ja 9 -alueille voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen. EV-9 alueella maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Maaperässä olevat jätteet tulee poistaa.

#### Hulevesien imeyttäminen / viivyttämiseen varatut alueet (hule-4, hule-5)

Alue, jolla tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule-4).

Alue, jolla tontin istutusalueilta, katoilta ja muilta puhtailta alueilta kertyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttää siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee viivyttää edellä mainituin tavoin (hule-5).

#### Vedenottamon kaukosuojavyöhyke (pv/ks)

Vedenottamon kaukosuojavyöhyke. Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätökset N:O 17/1970 ja 118/1979 A.

#### Saastuneet maa-alueet (saa-3, saa-4, saa-5)

Merkinnöillä osoitetaan alueet, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä sekä alueet, jonka maaperässä on kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, jätetäyttöjä tai muuta jätteen sekaista maata.

Saa-3 ja saa-4 merkinnöillä on osoitettu tilat, joilla on tehty jätetäyttöjä, mutta jätetäyttöjen laajuus ja tarkka sijainti ei ole tiedossa. Osa jätetäytöistä voi olla hyödynnettävissä tontilla, mikäli niiden rakennettavuus on selvitetty ja niistä ei aiheudu ympäristöhaittoja. Saa-3 merkinnällä on lisäksi osoitettu nykyiset ja vanhat kasvihuonealueet, joiden osalta maaperän pilaantuneisuutta ei tiedetä. Saa-5 merkinnällä on osoitettu kaava-alueen länsireunassa olevat alueet, jonka maaperässä on kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (arsenia). Maa-aineksen pois viemiselle on asetettu käyttörajoitteita.

## 5.3 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kortteli- ja katualueiden toteutusta ja käyttöä ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi mm. rakennusten sijoittumista ja tarvittavaa pysäköintipaikkojen määrää. Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty selostuksen liitteenä (liite 10).

Kaava-alueella voidaan käyttää kaavan ehdotusvaiheessa ohjeellista tonttijakoa, mikäli kaava viedään ehdotusvaiheeseen luonnoksessa esitettyä aluerajausta pienemmissä osissa.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Asemakaavan vaikutuksia verrataan asemakaavanmuutoksen osalta tilanteeseen, jossa ympäristö olisi rakentunut täysimääräisesti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan laajennuksen osalta kaavan vaikutuksia verrataan nykytilanteeseen.

### 5.4.1 Vertailu yleiskaavaan

Sulan osayleiskaavassa on esitetty pääperiaatteet alueen maankäytöstä ja katuverkosta. Alue on osoitettu osayleiskaavassa pääosin työpaikka-alueeksi. Asemakaavaratkaisulla tarkennetaan osayleiskaavaa. Kaupan määrä ja laatu sekä sijoittuminen on osoitettu yksityiskohtaisesti. Samoin työpaikkarakentamisen ohjausta on täsmennetty. Liikenneverkko noudattaa osayleiskaavan mukaista rakennetta, mutta katujen linjauksissa on huomioitu yksityiskohtaisemmin katujen vaatimat tilatarpeet ja geometria. Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

### 5.4.2 Ympäristövaikutukset

#### Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Alueella ei sijaitse luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita. Liito-oravaselvityksessä ei ole esitetty havaintoja liito-oravasta suunnittelualueella.

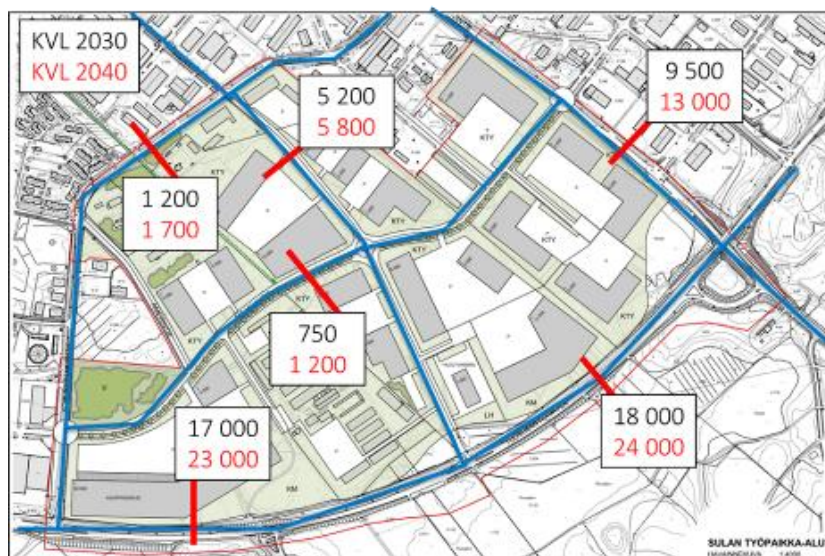
#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta ja antaa mahdollisuudet työpaikka-alueen laajentamiseen hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä.

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

#### Vaikutukset liikenteeseen

Tuusulan alueen suuret maankäyttöhankkeet ja liikenneverkon muutokset tuottavat Tuusulan alueen katu- ja tieverkolle merkittävän liikennemäärien kasvun toteutuessaan ennustevuoteen 2040 mennessä. Sulan alueen liikennetuotos ei merkittävästi kasvata Itäväylän tai Tuusulanväylän liikennemääriä: kaava-alueen liikennetuotos on maltillinen verrattuna ympäröivän liikenneverkon muuhun liikenteen kasvuun. Kuitenkin Itäväylän liikennemäärien kasvaessa Sulan alueen liittymissä alkaa esiintyä jonoutumista ja viivytystä, jotka aiheuttavat liittymissä parannustoimenpidetarpeita.



*Liikenne-ennuste 2030 ja 2040 (ajon/vrk).*

#### Vaikutukset vesitalouteen

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä pohjavesivaikutuksia. Kukkameren porakaivoa lukuun ottamatta alueella ei ole keskitettyä vedenottoa. Hyrylä B:n pohjavesialueella hulevedet on käsiteltävä tontilla pohjaveden muodostumisen mahdollistamiseksi. Lisäksi Korvenrannantien eteläpuolella 200–250 metriä leveällä vyöhykkeellä hiekan, siltin ja moreenin alueella olisi hyvä mahdollistaa sadeveden ja puhtaiden hulevesien imeytyminen maaperään. Tutkimuksissa ja rakentamisessa on huomioitava mahdollinen paineellinen pohjavesi Tuusulan itäväylän varrella. Mikäli paineellista pohjavettä havaitaan tutkimuksissa, tulee tutkimusreiät tukkia veden purkautumisen ehkäisemiseksi. Tällä alueella pohjanvahvistustyöt on suunniteltava huolellisesti ja vältettävä saven alapinnan alapuolelle ulottuvia rakenteita.

Asemakaava-alueella muodostuvat hulevedet virtaavat kahta pääpurkureittiä pitkin Tuusulan itäväylän alittavien rumpujen välityksellä etelään. Vastaanottava vesistö on Vantaan puolella sijaitseva Rekolanoja. Asemakaava-alue toimii myös läpikulkureittinä kaava-alueen yläpuolisille valuma-alueille. Hulevesien hallinta asemakaava-alueella perustuu kiinteistökohtaisiin ja keskitettyihin, yleisillä alueilla sijaitseviin hulevesien hallintaratkaisuihin. Kiinteistökohtaisilla hulevesien hallintaratkaisulla pyritään minimoimaan hulevesiverkostoon johdettavien hulevesien määrä sekä hidastamaan hulevesien purkautumisnopeutta mm. käyttämällä vettä läpäiseviä tai vettä varastoivia pintarakenteita sekä minimoimalla kovien vettäläpäisemättömien pintojen määrä. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Alueellinen hulevesijärjestelmä suunnitellaan siten, että se koostuu avouomista, hulevesiviemäreistä sekä virtaamia tasaavista ja puhdistavista viivytyksrakenteista. Viivytyksrakenteet toteutetaan asemakaava-alueen itäosan Tuusulantien varren viheralueille. Niiden sijainti noudattelee viitteellisesti nykyistä ojaverkostoa, joka toimii osana alueellista hulevesijärjestelmää.

Hulevesisuunnitelman mukaan alueen länsiosan osalta muodostuvat hulevedet sekä kaava-alueen ulkopuolelta tulevat hulevedet voidaan käsitellä kokonaisuudessaan. Itäosa on alueena ahtaampi. Siellä alueella muodostuvat hulevedet voidaan käsitellä kokonaisuudessaan, mutta alueen ulkopuolelta tulevia virtaamia ei voida käsitellä aivan kokonaan. Koska kovien pintojen määrä kasvaa, ei virtaama tule säilymään rakentamisen myötä ennallaan. Arvioitu hulevesien hallinnan tarve perustuu siihen, että huippuvirtaamia leikataan noin 75 % kymmenen vuoden toistuvuudella laskettuna. Toimenpiteet tulevat parantamaan hulevesien käsittelyä nykytilanteeseen nähden.

Kiinteistöiltä edellytettävä hulevesien viivytyskapasiteetti sidotaan läpäisemättömän pinnan määrään siten, että jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pinta-alaa kohti on 1,0 m<sup>3</sup> viivytyskapasiteettia.

#### Tekninen huolto

110kV:n voimajohdon vaatimat suojaetäisyydet tulee huomioida katujen ja rakennusten rakennustöiden yhteydessä.

Alueen vedenjakelun toiminnan ja toimintavarmuuden lähtökohdista keskeiseksi rakenteeksi tulee muodostumaan Majavatien suuntaisesti rakennettava vesijohtoyhteys, joka korvaa asemakaava-alueen pohjoisosista käytöstä poistettavan vesijohtoyhteyden 160M (1972). Viemäröintiratkaisussa joudutaan huomioidaan tulevan Rykmentinpuiston alueen jätevesien johtaminen tarkasteltavan asemakaava-alueen läpi (Louhostien suunnasta nykyisin tulevaa viemäryhteyttä pitkin). Rykmentinpuiston alueen vaiheittaisen toteutumisen myötä nykyisen virtausreitit välityskyky käy riittämättömäksi. Rakennettavan uuden viemäryhteyden linjausta ei vielä tiedetä, mutta yhtenä vaihtoehtona on, että linjaus kulkee kaavassa osoitettujen EV-9 alueiden kautta. Tuusulan teollisuusalueelta (Telintien suunnasta) johtava nykyinen viemäri poistetaan asemakaava-alueella suurelta osin käytöstä.

Jätevedenpumppaamoita ei tarvita. Jätevesiviemärit alittavat Tuusulan Itäväylän kahdessa eri kohdassa. Nykyisen alituksen lisäksi joudutaan toteuttamaan uusi alitus Korvenrannantien ja Tuusulan Itäväylän risteysalueella.

Koska suunnittelualueen pohjoispuolella Korvenrannantien ja Fallbackantien suuntaisesti kulkee maakaasuputki, kadun ja tonttien rakennustöiden yhteydessä on huomioitava maakaasun vaatimat suojaetäisyydet. Jos kaivuutyötä joudutaan tekemään lähempänä kuin 5 m maakaasuputkistosta, on työlle saatava kaivulupa. Putkiston käyttäjä näyttää putken tarkan sijainnin. Suunniteltaessa rakennusten rakentamista 20 m lähemmäksi maakaasuputkistoa, on otettava yhteys putkiston käyttäjään.

### **5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset**

#### Vaikutukset palvelutarjontaan

Pääosa uudesta vähittäiskaupan pinta-alasta sijoittuu seudullisen vähittäiskaupan KM-5-merkinnällä osoitetulle alueelle. Uusi kauppa Tuusulan itäväylän varrella on laadultaan tilaa vaativaa, eikä kilpaile keskustaan soveltuvan kaupan kanssa. Tilaa vaativaa kauppaa ovat esimerkiksi moottoriajoneuvo-, vene- ja matkailuajoneuvo-, huonekalu, sisustus- ja rautakaupan, rakennustarvikekaupan, maatalous- ja puutarhakaupan ja kodintekniikan alan tuotteet. Alueelle voi lisäksi sijoittua esimerkiksi tukkukauppaa ja tuotannollista toimintaa.

Kaupan määrän ei arvioida vaikuttavan Focus-alueen tai lähikuntien keskustien eikä Tuusulan keskustan kaupan kehitykseen. Alueen sijainti on hyvä, sillä asemakaava-alue sijaitsee kiinni Tuusulan keskustan yhdyskuntarakenteessa ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueelle tulee sijoittumaan toimintoja, jotka eivät pysty sijoittumaan keskustatoimintojen alueelle niiden vaatiman tilantarpeen vuoksi, eikä Tuusulan keskustaa ole muutenkaan mielekästä kehittää tällaisten toimintojen sijoituspaikkana. Asemakaava tukee osaltaan Sulan alueen kaupallista kehittymistä ja vahvistaa alueen roolia tilaa vaativan kaupan sijoittumispaikkana. Asemakaava tukee Tuusulan kunnan kaupallista asemaa viemättä pois ostovoimaa ja kehittymisedellytyksiä Tuusulan keskustasta.

#### Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden vuoksi suojateiden keskisaarekkeita käytetään kiertoliittymässä ja katulinjauksista itsenäisillä virkistysraiteilla. Aikaisemmissa selvityksissä ehdotettiin Fallbackantien nopeusrajoituksen alentamista liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa kyseisen valtios tien tilavaraus tehtiin nykyisen nopeuden ja siten laajemman tilavaruuden mukaisesti. Päätös mahdollisesta nopeuden alentamisesta tehdään jatkosuunnittelussa.

#### **5.4.4 Kulttuuriset vaikutukset**

##### Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Asemakaava-alueen rakentaminen vaikuttaa Tuusulan itäväylän maisemakuvaan, jossa laajat näkymät väylän ylitse tulevat osin supistumaan. Alueen rakentaminen liittyy Tuusulan itäväylän voimakkaammin osaksi Hyrylän taajamaa.

Asemakaavassa on annettu yleisiä aluerakentamisen laatua koskevia määräyksiä tarkoituksena kohentaa Sulan alueen taajamakuva. Uusista toimitila- ja kaupallisten palveluiden kortteleista luodaan tarkoituksenmukaisia ja edustavia kokonaisuuksia viikkaiden liikenneyhteyksien varsille.

##### Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Kaava-alue on nykytilassa lähes kokonaan rakentamatonta aluetta lukuun ottamatta pohjoisosan tontteja ja Kukkatalon aluetta kaava-alueen eteläosassa.

Pohjoisosassa sijaitsevat Korvenrannan ja Korkin tilojen alueet on osoitettu kaavaluonnoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi. Kohteilla on nykytilassa paikallista arvoa, mutta niiden lähiympäristön muuttuessa täysin työpaikka- / teollisuusalueeksi ei rakennusten säilyttäminen ole perusteltua.

#### **5.4.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

##### Vaikutukset talouteen

Uusien työpaikkatonttien toteuttaminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen Tuusulassa. Kerrosalaan suhteutettuna alueelle voisi kaavan toteutuessa täysimääräisenä muodostua arviolta noin 1100–2200 työpaikkaa. Lisäksi asemakaava mahdollistaa tilaa vaativalle kaupalle kilpailukykyisiä sijoittumismahdollisuuksia Tuusulan itäväylän varrelle.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Asemakaavaan liittyy havainnekuva.

(liite 9: Asemakaavan havainnekuvat)

### **6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

### **6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.