



kaavoitus(a)tuusula.fi

Tuusulan kunta  
PL 60  
04301 TUUSULA

Viite: 8.4.2019 lausuntopyyntö

## **Lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta, Tuusula, yritysalue Rykmentinpuisto III, 3544**

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Rykmentinpuisto III asemakaavan muutosluonnoksesta (3544).

### **Kaupan määräykset**

Asemakaavan laadintaa ohjaa osayleiskaava.

Osayleiskaavan sisältö:

Työpaikka-alue alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto ja työpaikka-alueita varten. Alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman merkitykseltään paikallisen tilaa vaativan vähittäiskaupan yksikön, joka laatunsa puolesta ei sovellu keskustatoimintojen alueelle. Yksikkökoon tulee olla korkeintaan 5000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Työpaikkarakentamisen tulee olla pääasiassa liike- ja toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Ohjeellinen aluetehokkuus korkeintaan 0,4. Ohjeellinen suurin kerrosluku on 3.

Palvelujen alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää erikoiskaupan suuryksikköä. Asemakaavalla alueesta tulee luoda yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusoikeus määrätään asemakaavassa. Ohjeellinen suurin kerrosluku on 3.

Asemakaavaluonnos sallii liiketilaa 13 200 k-m<sup>2</sup>. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavamääräystä tulee kehittää siten, että yleiskaavan sisältö välittyy liiketilan määräykseen (paikallista, muuta kuin keskustahakuista kauppaa, yksikkökoko). Lisäksi kaupalliset vaikutukset tulee arvioida.

Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa maakuntakaavan seudullisuuden rajoista, jotka ovat tilaa vaativan kaupan osalta 10 000 k-m<sup>2</sup>, muun

erikoikaupan osalta 5 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupan osalta 2000 k-m<sup>2</sup>. Myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan alue on vähittäiskaupan suuryksikkö.

### **Pintavedet**

Mikäli T-kaavamerkinnän alueen kiinteistöillä tulevaan maankäyttöön liittyy runsaasti liikennettä etenkin raskaalla kalustolla, tulee muodostuneet hulevedet johtaa kiinteistökohtaisten öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta. Mahdolliset hulevesiä merkittävästi pilaavat toiminnot tulee lähtökohtaisesti sijoittaa sisätiloihin tai katettuihin tiloihin.

### **Liikenne**

Asemakaava-alueen läpi kulkee Tuusulan itäväylä (yhdystie 11466). Väylästä on laadittu vuonna 2010 aluevaraussuunnitelma Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä–Kulloontie. Asemakaavan maantien alueen rajauksessa on otettu huomioon aluevaraussuunnitelmassa itäväylälle esitetyt liikenteelliset ratkaisut.

Tuusulan itäväylän on tarkoitus toimia tulevaisuudessa Hyrylän itäisenä ohikulkutienä. Väylällä on tunnistettu Keski-Uudenmaan logistiikan poikittaisyhteystarkasteluissa merkittävä rooli tulevana seudullisena raskaan liikenteen yhteytenä. Tämä rooli vaikuttaa niihin periaatteisiin, joilla väylää kehitetään. Tuusulan kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen kesken on neuvoteltu aluevaraussuunnitelman päivityksen käynnistämisestä. Työ käynnistetään, kun Tuusulan kunnan Uudenmaan ELY-keskukselta hakema suunnittelusopimus on allekirjoitettu. Työssä päivitetään väylälle suunnitellut liikenteelliset ratkaisut kuten liittymäratkaisut ja tarkastellaan väylän vaiheittain toteuttamisen mahdollisuudet. Aluevaraussuunnitelman päivitys palvelee muun muassa nyt käynnissä olevan asemakaavan laadintaa, joten aluevaraussuunnitelman ja asemakaavan laadinta olisi suositeltavaa kytkeä ajallisesti yhteen. Asemakaavan liittymäratkaisu Tuusulan itäväylälle ratkeaa aluevaraussuunnitelman päivityksessä.

Asemakaavaa laadittaessa tulee kuvata, miten alueelle pääsee kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Kaava-aineistossa on siten tarpeen esittää, miten alue on saavutettavissa jo olemassa olevien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien välityksellä ja minkälaisia yhteyksien kehittämistoimia tulee tehdä, jotta alueen saavutettavuus kävellen ja pyöräillen paranee. Kaavakartalla on esitetty ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu laatukäytävä, joka päättyy Tuusulan itäväylälle. Kaava-aineistossa on tarpeen kuvata, miten laatukäytävä jatkuu tästä. Kaavaselostuksessa on todettu, että aluetta palvelevan linja-autoliikenteen kehittäminen vaatii verkostollista tarkastelua. Selostuksessa on syytä kuvata myös esitettyä enemmän linja-autoliikenteen nykytilaa, kuten nykyistä vuorotarjontaa ja linja-

autopysäkkien saavutettavuutta, jotta selostuksesta selviää, minkälaisia kehittämistarpeita linja-autoliikenteessä on.

Kaavakartalla on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa Tuusulan itäväylän varteen. Varaus on tehty kaasuputkea varten, joka siirretään kyseiseen sijaintiin. Kaavakartassa esitetty johtolinjaus poikkeaa hieman kaasuputken yleispiirustuksessa esitetystä linjauksesta kaavakartan eteläosassa. Kaavakartassa ja yleispiirustuksessa esitetyn linjauksen yhteneväisyys tulee varmistaa. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne-vastuualue toimittaa myös erillisen lausunnon kaasuputken sijaintimuutoksesta.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut ylitarkastaja Reetta Suni. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Brita Dahlqvist-Solin, Annukka Galkin, Erika Heikkinen, Ilpo Huolman, Olli Jaakonaho, Elina Kerko, Anna Puolamäki, Marjo Vuola, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/4551/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/4551/2018 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Suni Reetta 29.05.2019 14:36

Esittelijä Autere Tuomas 29.05.2019 14:46