



kaavoitus(a)tuusula.fi

Tuusulan kunta  
PL 60  
04301 TUUSULA

Viite: 15.5.2019 lausuntopyyntö

## **Lausunto asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta, Tuusula, Sulan työpaikka-alue I (nro 3613)**

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Sulan työpaikka-alue I asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 3613).

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Kaavaselostusta on syytä korjata tältä osin.

### **Liikenne**

Uudenmaan ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama kaavalausunto on otettu liikenteen osalta huomioon.

Asemakaava-alueeseen sisältyy osuus Tuusulan itäväylää (yhdystie 11466). Tuusulan itäväylän on tarkoitus toimia tulevaisuudessa Hyrylän itäisenä ohikulkutienä. Väylästä on laadittu vuonna 2010 aluevaraussuunnitelma Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma välillä Tuusulanväylä–Kulloontie, jonka päivitys on käynnistymässä. Työssä päivitetään väylälle suunnitellut liikenteelliset ratkaisut kuten liittymäratkaisut ja tarkastellaan väylän vaiheittain toteuttamisen mahdollisuudet. Käynnistytävä työ palvelee muun muassa tätä asemakaavaa.

Asemakaava-alueen rajausta on muutettu kaavan luonnosvaiheen jälkeen siten, että kaava-alue päättyy keskelle Tuusulan itäväylän ja Korvenrannantien liittymää. Tästä seuraisi, että liittymäalueella olisi jatkossa vierekkäin voimassa kaksi asemakaavaa (tekeillä oleva asemakaava ja vuonna 2004 hyväksytty Majavantien asemakaava), joissa molemmissa olisi esitetty Tuusulan itäväylältä ajoneuvoliittymä Korvenrannantien kadulle. Tämä ei ole tarkoituksenmukainen liittymän käsittelytapa asemakaavassa. Liittymäalue on siksi syytä sisällyttää kokonaisuudessaan asemakaavarajaukseen, eli palauttaa tältä osin luonnosvaiheen kaavarajausratkaisu.

## Kaupan ratkaisu

Asemakaavaehdotus tarkoittaa sitä, että kortteliin 5524, KM-5 ja KTY-25 korttelialueille saa sijoittaa yhteensä 20 000 k-m<sup>2</sup>:ä liiketilaa. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävään kortteliin 5514 jää 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Sulan osayleiskaava-alueella on vireillä monta asemakaavahanketta. Laatumistavasta johtuen kokonaisuuden hahmottaminen suhteessa osayleiskaavaan on hankalaa. Nyt lausunnolla olevan asemakaavan selostuksessa on kuvattu hyvin nyt kyseessä oleva asemakaavaehdotuksen suunnittelutilanne suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan. Kuvausta tulee laajentaa niin, että suhde myös muihin Sulan alueella vireillä oleviin asemakaavahankkeisiin (Kehitettävät alueet) kuvataan. Esimerkiksi kysymykseksi jää, kuinka monta uutta 500 k-m<sup>2</sup>:n uutta päivittäistavarakaupan yksikköä vireillä olevat asemakaavat sallivat ja onko Amerin tontin kerrosala uutta sen salliessa kaikenlaista vähittäiskauppaa. Kokonaisuuden suhde osayleiskaavaan tulee esittää johdonmukaisesti kaikkien asemakaavahankkeiden yhteydessä.

TY-16 korttelialueelle saa sijoittaa noin 1200 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, joka on riittävin määräyksin kytketty pääkäyttötarkoitukseen.

Selostuksessa esitetty tulkinta (s. 24) usean myymälän muodostamasta alueesta ei vastaa nykykäytäntöä. Vaikutusten arviointia ei nykyisin kytketä pysäköintialueeseen tai katuyhteyteen. Tämä käy ilmi Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013 oppaasta, jossa todetaan sivulla 80 seuraavaa: "**Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä.** Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 2000 (nykyisin 4000) kerrosalaneliömetriä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön (MRL 71 d §). Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön ja myymäläkeskittymän määrittelyssä otetaan huomioon 16.4.2015 (ks. liite2) alkaen myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialojen myymälät. Selvää kerrosalarajaa, jonka ylittäviin myymäläkeskittymiin säännös on tarkoitettu sovellettavaksi, ei voida esittää. Myymäläkeskittymien vaikutukset riippuvat muun muassa ympäröivien yhdyskuntien koosta ja myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteessa samoin kuin myymäläkeskittymässä toimivan kaupan laadusta."

Selostuksen sivulla 25 on esitetty, että 30 000 k-m<sup>2</sup>:iin lasketaan uusi seudullinen kauppa. Maakuntakaavassa on lähdetty siitä, että mitoitus sisältää kaiken myös paikallisen liiketilan. Myöskään osayleiskaavamääräys ei rajaa uutta kauppaa pelkästään seudulliseen.

Kaava-aineiston Liite 13 Kaupan suuryksikkö kaipaa vielä selkeytystä sen varmistamiseksi, lasketaanko kaikki väritetyt alueet maakuntakaavan mitoittamiseen.

### **Pohjavedet**

Kaava-alueen luoteiskulma sijaitsee pohjavesialueella. Kaavaehdotuksessa oleva pohjavesialueen määräys on riittävä. Yleisissä määräyksissä on otettu huomioon paineellisen pohjaveden esiintyminen. Selostuksen 5.4.4 kappaleessa todetaan, että paineellinen pohjavesi on otettava huomioon Tuusulan itäväylän varressa. On hyvin todennäköistä, että paineellista pohjavettä esiintyy koko kaava-alueella.

### **Pilaantuneet maat**

Kaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä pilaantuneiden maiden käsittelystä. Osa-alueerajaus saa-5 määräystä on syytä tarkentaa seuraavasti: *"Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperässä on paikoin todettu kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ennen alueen rakentamista on maa-ainesten poistosta oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen asianmukaisen menettelytavan sopimiseksi."*

KTY-25 ja korttelialueelle annettua määräystä on syytä muuttaa esim. seuraavanlaiseksi: *"Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä tutkimuksin ja tarvittaessa alue on kunnostettava ennen rakennustöiden aloittamista."* Määräystä on syytä laajentaa osin myös EV-7 alueelle nykyisen kiinteistön (858-401-2-124) osalta.

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

TIEDOKSI

UUDELY: Brita Dahlqvist-Solin, Annukka Galkin, Anna Puolamäki, Hanna Valkeapää, Henrik Wager

Uudenmaan liitto

Tämä asiakirja UUELY/943/2015 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/943/2015 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 05.07.2019 10:02

Ratkaisija Suni Reetta 05.07.2019 09:58