



kaavoitus(a)tuusula.fi

Tuusulan kunta
PL 60
04301 TUUSULA

Viite: 21.5.2019 lausuntopyyntö

Lausunto asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta, Tuusula, Kehitettävät kiinteistöt, nro 3552

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa kehitettävien kiinteistöjen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta.

Yleistä

Rakennussuojelun tavoitteet on tunnistettu ja ne on turvattu asianmukaisin kaavamääräyksin. Pohjavesien osalta kaavat ovat kunnossa ja määräys on riittävä.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut aiemmin 15.12.2014 lausunnon Prijuutin asemakaavaluonnoksesta (3553). Muutosluonnokseen 3552 on Prijuutin lisäksi koottu eri tyyppisiä asemakaavoja samaan prosessiin. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kukin kaavamuutos kannattaa hyväksyä omana päätöksensä.

3. Prijuutti

Prijuutin osa-alueen asemakaavaan sisältyvä Tuusulanväylän (kantatie 45) osuus on osoitettu LT-alueena. LT-alueen kaavamääräys kannattaa ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon maantien alue. Tuusulanväylälle on osoitettu olemassa oleva kävelyn ja pyöräilyn alikulku. Alikulun kaavamerkintä sekoittuu kaavakartalla auton säilytyspaikan rakennusalan kaavamerkintään, joten merkintää kannattaa muokata.

6. Tuusulanväylä, Amer

Tuusulanväylän osa-alueen asemakaavassa liikerakennusten korttelialueen Tuusulanväylään rajautuvalle reunalle on osoitettu liittymäkielto-merkintä. Merkintä on tarpeeton, sillä maantien alueelle ei voi liittyä ilman sitäkään. Maantien alueelle johtavat liittymät on mahdollista toteuttaa ainoastaan silloin, kun ne on osoitettu asemakaavassa ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia koskevalla merkinnällä.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa KM-merkinnällä vähittäiskaupan suuryksikön. Kerrosalaa on osoitettu 9 940 k-m², josta päivittäistavarakauppaa saa olla 500 k-m².

Asemakaavoitusta ohjaa Sulan osayleiskaava (kv 7.12.2015), jossa kortteli on osoitettu KM-2 alueeksi (kaupallisten palvelujen alue). Kaavamääräys on seuraava: *"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 syyistä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkesittymän. Kaupallisten palveluiden alueille voidaan asemakaavoissa osoittaa enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Alueille sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa. Alueille voidaan sijoittaa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvan laatuun."*

Asemakaavaluonnoksen määräys ei ota riittävästi huomioon yleiskaavan ohjausvaikutusta salliessaan mitä tahansa vähittäiskauppaa alueelle.

Kaava-aineistossa ei ole selvitystä, onko osayleiskaavan KM-2 alueille sallittu yhteensä enintään 30 000 k-m² ja ylittyykö sallittujen uusien päivittäistavarakauppojen määrä.

Kaavatyötä tulee kehittää ottaen huomioon osayleiskaavan määräyksen sisältö ja kaikki Sulan osayleiskaavan alueella olevat kaupan asemakaavahankkeet (mm. Amer, Korvenrannantie, Sulan työpaikka-alue I).

Vaikutusten arvioinnin perustaksi ei ole aineistoa lausuntopyynnön liitteenä eikä kunnan sivuilla. Kaava-aineistoon tulee lisätä kuvaus, josta käy ilmi koko Sulan alueen asemakaavahankkeissa tavoiteltu kauppa. Esimerkiksi kysymykseksi jää, kuinka monta uutta 500 k-m²:n uutta päivittäistavarakaupan yksikköä vireillä olevat asemakaava sallivat ja onko Amerin tontin kerrosala uutta sen salliessa kaikenlaista vähittäiskauppaa. Kokonaisuuden suhde osayleiskaavaan tulee esittää johdonmukaisesti kaikkien asemakaavahankkeiden yhteydessä.

7. Korvenrannantie

Asemakaavoitusta ohjaa edellisessä kohdassa kuvattu Sulan osayleiskaavan KM-2 määräys.

Asemakaava mahdollistaa 25 940 k-m² suuruisen vähittäiskaupan toteuttamisen. Yleisten määräysten mukaan kortteliin 5526 tontille 1 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 2 000 k-m². Tontille 2 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 500 k-m².

Asemakaavaluonnoksen määräys ei ota riittävästi huomioon Sulan osayleiskaavan ohjausvaikutusta salliessaan mitä tahansa vähittäiskauppaa alueelle.

Kaava-aineistossa ei ole selvitystä, onko osayleiskaavan KM-2 alueille sallittu yhteensä enintään 30 000 k-m² ja ylittyykö sallittujen uusien päivittäistavarakauppojen määrä.

Kaavatyötä tulee kehittää ottaen huomioon osayleiskaavan määräyksen sisältö ja kaikki Sulan osayleiskaavan alueella olevat kaupan asemakaavahankkeet (mm. Amer, Korvenrannantie, Sulan työpaikka-alue I).

Olemassa oleva päivittäistavarakaupan tontti on syytä osoittaa KL-merkinnällä, koska se ei ole vähittäiskaupan suuryksikkö ollessaan alle 4 000 k-m². Kaavamääräys- ja merkinnät korttelin 5526 osalta ovat puutteelliset. Kaavakartalta puuttuu tontin 2 merkintä ja lisäksi kyse on *ohjeellisista* tonteista.

Vaikutusten arvioinnin perustaksi ei ole aineistoa lausuntopyynnön liitteenä eikä kunnan sivuilla. Kaava-aineistoon tulee lisätä kuvaus, josta käy ilmi koko Sulan alueen asemakaavahankkeissa tavoiteltu kauppa. Esimerkiksi kysymykseksi jää, kuinka monta uutta 500 k-m²:n uutta päivittäistavarakaupan yksikköä vireillä olevat asemakaava sallivat ja onko Amerin tontin kerrosala uutta sen salliessa kaikenlaista vähittäiskauppaa. Kokonaisuuden suhde osayleiskaavaan tulee esittää johdonmukaisesti kaikkien asemakaavahankkeiden yhteydessä.

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, Anna Puolamäki, Henrik Wager

Uudenmaan liitto

Tämä asiakirja UUELY/5899/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/5899/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 02.07.2019 15:58

Ratkaisija Suni Reetta 02.07.2019 15:59