

SULAN OSAYLEISKAAVA

15.4.2014

LAUSUNNOT, MIELIPITEET JA NIIHIN LAADITUT VASTINEET OSAYLEISKAVALUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLON AJALTA 15.12.2011 – 31.1.2012

1. Finavia Oyj

- 1.1. Finavia ei ole mainittu osallisena osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Nyt esitetty lausuntopyyntö on ensimmäinen Finavian lausunto Sulan osayleiskaavaprosessissa. Finavia Oyj edellyttää, että jatkossa se pidetään osallisena kaikissa Tuusulan kuntaa koskevissa kaavaprosesseissa, missä lentomelualueet tai muut Helsinki-Vantaan lentoaseman toimintaan liittyvät näkökohdat voivat tulla esille.
- 1.2. Kaavasuunnittelun lähtökohtana on käytetty vanhentunutta lentomeluennustetta vuodelle 2020, vaikka uusi lentomeluennuste, jota mm. Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupahakemuksessa on käytetty, on ollut kunnan tiedossa.

Finavia korostaa, että maankäytön suunnittelun tulee perustua Finavian esittämään Helsinki-Vantaan lentoaseman vuoden 2025 lentomeluennusteeseen ja että ennustetulle melualueelle ei tule esittää uusia melulle herkkiä toimintoja. Tuoreimpien laskentamallien ja liikenneennusteiden mukaisesti melualue LDEN 55 dB ulottuu Sulan yleiskaava-alueelle. Kaavamerkintöjä ja melualueella olevia kaavamääräyksiä on korjattava vastaamaan vuoteen 2025 ulottuvaa meluennustetta.

Finavia esittää myös, että kaavakartoilla tulee esittää kiitoteiden 22L ja 22R keskilinjojen jatkeet. Kiitotielle 3 tullaan tekemään laskeutumisia kiitotien 1 lisäksi lähes puolet vuorokauden ajasta niinä päivinä, kun kiitotiesuunta idästä länteen (22-suunta) on käytössä, eli noin 70% vuoden päivistä.

- 1.3. Kaavaselostuksessa tulee käsitellä mm. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jossa tulee esittää myös seuraava

"Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ... lentoasemien sekä rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet".

ja

"Lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon ... lentomelun aiheuttamat rajoitukset"

Helsinki-Vantaan lentoasema on Suomen päälentoasema ja rajanylityspaikka, jonka merkitys Suomelle ja sen talouselämälle on täysin korvaamaton.

Vastine

- 1.1. Finavia merkitään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan Sulan osayleiskaavan osallisten luetteloon.
- 1.2. Tuusulan kunta on kaavoituksessaan noudattanut valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja voimassa olevaa maakuntakaavaa. Voimassa oleva maakuntakaava on MRL 32§:n mukaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi. Sulan osayleiskaavan alueella on voimassa Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaava, jossa valtaosa alueesta on asemakaavoitettua aluetta ja osa ilman käyttötarkoituksimerkintää olevaa valkoista aluetta. Itäisen ohikulkutien itäpuoli on maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettua aluetta, jossa tehokkaampi rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Myönnetty ympäristölupa, joka ei ole lainvoimainen, laajentaa lentomelun verhokäyrää merkittävästi sekä uuden laskentamenetelmän että kehitystilannearvion mukaan. Uusi laskentamenetelmä laajentaa lentomelun verhokäyrää kiitotien 3 vaikutusalueella Sulan osayleiskaavan alueelle. Kehitystilanne 2025 arvion mukainen verhokäyrä laajenee voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesta verhokäyrästä Tuusulan alueella yli neljä kilometriä koilliseen kiitotien 3 suunnassa.

Sulan osayleiskaavan alueelle ei ole tarkoitus osoittaa uutta asumista tai muutakaan erityisesti melulle herkkää toimintaa.

Uudenmaan liitto on valmistellut 2. vaihemaakuntakaavaa, joka hyväksyttiin maaliskuussa 2013. Uuteen maakuntakaavaan oli tavoitteena osoittaa mahdollisesti muuttuvat lentomelun verhokäyrät. Ympäristölupa ei ole lainvoimainen, joten lentomelun verhokäyriin ei 2. vaihemaakuntakaavan ehdotukseen tehty muutoksia. Maakuntakaavan tilanteen, ympäristöluvan sisällön ja siitä tehdyt valitukset huomioon ottaen Rykmentinpuiston osayleiskaavan viimeisessä viranomaisneuvottelussa päätettiin osayleiskaavaan kirjata yleismääräys, jonka mukaan, mikäli maakuntakaavassa osoitettuja lentomeluvyöhykkeitä muutetaan, tulee asemakaavoituksessa määrätä riittävästä ilmäänen eristyksestä myös kyseisellä alueella. Tätä samaa käytäntöä voidaan soveltaa Sulan osayleiskaavan yhteydessä. Alueiden asemakaavoituksen yhteydessä tulee siis ottaa huomioon sen hetkiset voimassa olevat lentomelun verhokäyrät ja niiden vaikutus maankäytön suunnitteluun.

Osayleiskaavakarttaan ei merkitä kiitoratojen jatkeita, mutta kaavaselostukseen liitetään ympäristöluvan vaikutuksia kuvaava kartta.

- 1.3. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdan 4.5 ja alaotsikon Erityistavoitteet mukaan: ”Lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuden liittyvät tekijät, erityisesti lentoesteiden korkeusrajoitukset, sekä lentomelun aiheuttamat rajoitukset. **Uusia lentoasemia suunniteltaessa ja olemassa olevia kehitettäessä tulee ottaa huomioon asutus ja muut melulle herkkät toiminnot.**”
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sisältävät osittain ristikkäisiäkin tavoitteita alueiden suunnittelun tasolla tarkasteltuna ja osayleiskaavaa laadittaessa niiden tasapainoinen huomioiminen tavoitteiden toteutumiseksi katsotaan toteutuneen maakuntakaavassa.

Tarkistukset

Täydennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallistujaluetteloa Finavian osalta.

Lisätään Finavian ympäristöluvan vaikutuksia kuvaava liitekartta, jossa esitetään kiitoteiden jatkeiden suuntaiset linjat. Lisätään yleismääräys: Mikäli maakuntakaavassa

osoitettuja lentomeluvyöhykkeitä muutetaan, tulee asemakaavoituksessa määrätä riittävästä ilmaäänien eristyksestä kyseisellä alueella.

2. Fingrid Oyj

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Tuusulan alueelle sijoittuu useita voimajohtoja, mutta osayleis kaavan alueella ei ole Fingridin voimajohtoja. Fingrid Oyj:llä ei ole huomautettavaa siten osayleiskaavan luonnoksesta.

Vastineet

Merkitään tiedoksi.

3. Fortum

3.1. Alueverkko ja sähköasemat

Kaava-alueella sijaitsee omistamamme Sulan sähköasema ja sitä syöttävä 110 kV voimajohto Mätäkiivi-Sula. Lisäksi kaavassa on huomioitu suunnitteilla oleva 110 kV yhteys Sulan ja Lahe-
lan sähköasemien välillä. Tämä yhteys on tarkoitus toteuttaa maakaapelilla maankäyttöolo-
suhteista johtuen. Esitämme, että tämän yhteyden esitystä osayleiskaavassa tarkennetaan
maakaapelille sopivammaksi siten, että kadun varressa johtoreitti esitetään samalle puolelle
kuin jalkakäytävä ja lisäksi P-1 kortteli osuudella esitetään vastaavasti katua seuraava linjaus.
Fallbackan uuden liittymän takia on esitetty nykyiseen voimajohtoon muutoksia, jotka ovat
sekä kallista että hankalia toteuttaa. Ehdotammekin, että tutkitaan mahdollisuus säilyttää
nykyinen pylväk paikoillaan. Mielestämme tämä voisi olla mahdollista ja vastaavia esimer-
kejä löytyy.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheen kaavassa meillä on varaus 110 kV
voimajohtoyhteydelle Sula-Kerava. Voimajohtohanketta on esitelty sidosryhmille vuonna
2000. Hankkeen toteutus on viivästynyt alkuperäisestä aikataulusta mutta pidämme edel-
leen välttämättömänä maankäytön suunnittelussa varautua johtoyhteyden toteuttamiseen.
Vaihemaakuntakaavan karttaliite on oheisena liitteenä, samoin voima- johdon suunniteltu
linjaus sekä havainnepiirustus johdon vaatimasta johtokadusta.

Esitämme kaavaan johtomerkintää 110 kV voimajohdolle oheisen liitekartan mukaisesti.

Lisätietoja tähän lausuntoon liittyen 110 kV voimajohtoihin ja sähköasemiin antaa
Jaakko Tikamo, puh. 040 709 5204 tai sähköposti [Jaakko.Tikamo\(at\)Fortum.com](mailto:Jaakko.Tikamo(at)Fortum.com).

3.2. Jakeluverkostot ja muuntamot

Alueella sijaitsee jakeluverkostoa oheisen karttaliitteen mukaisesti. Jakeluverkostoa ei ole
tarpeen käsitellä osayleiskaavassa. Tulemme kuitenkin kaavan käsittelyn aikana laatimaan
jakeluverkoston kehittämissuunnitelman. Voimme toimittaa sen kuntaan huomioitavaksi
alueen myöhemmän asemakaavoituksen yhteydessä.
Lausuntomme on voimassa kaksi vuotta.

Vastine

3.1. Itäisen ohikulkutien varren 110 kV voimajohto osoitetaan nykyisellä paikallaan. Maanalainen
johtovaraus osoitetaan kevyen liikenteen raitin kohdalle. Lisätään johtovaraus Keravan suuntaan.

Tarkistukset

Lisätään kaavakarttaan vastineessa esitetyt johtolinjat.

4. Gasum Oy

- 4.1. Tuusulan kunta pyytää lausuntoa Sulan osayleiskaavaluonnoksesta. Kaava-alueella on Gasum Oy:n maakaasuputki DN150 sekä Hyrylän paineenvähennysasema. Alueella on lisäksi maakaasun jakeluputkistoa. Maakaasuputki DN150 sijaitsee kaavan mukaisella lähivirkistysalueella (VL) ja teollisuus- ja varastoalueella (T). Kaavaan on merkitty varaus ”Maakaasun runkolinja”. Paineenvähennysaseman tontti on varustettu merkinnällä yhdyskuntateknisen huollon alue (ET).

Maakaasuputken sijainnin yksityiskohdissa näyttää olevan eroja Gasumin aineistoon verrattuna. Sijainti pyydetään tarkistamaan, yhteyshenkilö paikkatietoinsinööri Jani Ahola (jani.ahola@gasum.fi), puh. 040 535 0249.

- 4.2. Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B.

Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitushuoneistot, kokoontumishuoneistot, asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käytävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Kyseessä olevan maakaasuputken DN150 suojaetäisyysvaatimus ryhmään A kuuluviin rakennuksiin/kohteisiin on 10 metriä ja ryhmään B kuuluviin rakennuksiin/kohteisiin on 5 metriä. Paineenvähennysaseman suojaetäisyysvaatimus on vastaavasti 50 metriä ja 25 metriä. Suojaetäisyys mitataan paineenvähennysaseman suojarakennuksesta.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa maakaasuputkistolle. Rakennuksessa ei saa harjoittaa toimintaa, joka on em. päätöksen vastaista. Suojaetäisyydet on otettava huomioon rakennuskortteleiden suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella.

Gasum Oy esittää, että yleiskaavamääräyksiin sisällytettäisiin maininta maakaasuputkistosta aiheutuvista rajoituksista, esimerkiksi ”Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 5851/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.” Paineenvähennysaseman rajoitukset rakentamiselle ja maankäytölle pyydetään osoittamaan yleiskaavassa.

Maakaasua on mahdollista saada käyttöön alueella.

Liitteenä kartta.

Vastineet

- 4.1. Maakaasuputki on kaavakartassa osoitettu likimääräiselle paikalle, mutta se osoitetaan ehdotuksen kartassa pohjakartan mukaiselle paikalleen.

- 4.2. Sulan osayleiskaavakarttaan laitetaan yleismääräys maakaasuputken aiheuttamista rajoituksista. Alueen asemakaavassa on jo mainittu paineenvähennysaseman asettamat rajoitukset. Osayleiskaavaselostukseen liitetään lausunnossa mainitut rajoitukset.

Tarkistukset

Korjataan kaavakarttaan maakaasuputken sijainti. Lisätään yleismääräys maakaasuputken aiheuttamista rajoituksista. Täydennetään kaavaselostusta.

5. Ikäihmisten neuvosto

Ikäihmisten neuvosto toteaa, että Sulan osayleiskaava-alue on pääosin työpaikka aluetta. Alueella tulee liikenne voimakkaasti kasvamaan minkä johdosta alueen asuinalueilla melusuojaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota sekä kevyen liikenteen väylien esteettömmään käyttämiseen.

Ikäihmisten neuvostolla ei ole muuta huomauttamista osayleiskaavan suhteen.

Vastine Lausunto merkitään tiedoksi.

6. Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Kasvatus- ja koulutuslautakunnalla ei ole huomauttamista Sulan osayleiskaavaluonnokseen.

Vastine Lausunto merkitään tiedoksi.

7. Keravan kaupunki

7.1. Sulan osayleiskaava rajautuu Keravan alueeseen pientalovaltaisella asuntoalueella (AP-1) ja retkeily- ja ulkoilualueella (VR). Osayleiskaavassa osoitettu asuntoalue on osin rakennettu. Alue liittyy Koivikontiehen Uudenniityntien kautta. Asuntoalueen lisärakentaminen ei mitä todennäköisimmin tule lisäämään Keravalle ajoneuvoliikenteen yhteystarpeiden määrää maaston korkeuserojen vuoksi.

Sulan alueen voimakas asumisen ja työpaikka-alueiden täydennysrakentaminen tulee lisäämään liikennettä myös Keravan katuverkkoon. Suunnittelualueen liikenneyhteydet ja liikennemäärän vaikutukset tulee selvittää yhdyskuntarakenteeseen laajemmalta alueelta aina raideliikenteen solmu-kohtiin asti. Alueelta tulee tehdä joukkoliikenneselvitys, jonka avulla osoitetaan Sulan alueen työvoimavaltaisten alueiden ja tehokkaammin rakennettavan asuntoalueen joukkoliikenteen ja etenkin raideliikenteen saavutettavuus.

Vastine

Tuusulan kunta on laatinut alueeltaan tarkennetun liikennemallin, johon on kuvattu myös osayleiskaavan mukaiset maankäyttötiedot asumisen ja työpaikkojen osalta. Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jossa on tarkasteltu osayleiskaava-alueen ja Rykmentinpuiston uusien toimintojen synnyttämän liikenteen vaikutuksia Sulan alueen keskeisten väylien ja Tuusulanväylän liittymien toimivuuteen. Sulan aluetta palvelee nykyiset joukkoliikennereitit sekä Tuusulanväylällä että Fallbackantiellä. Alueen liikenneverkko mahdollistaa joukkoliikennereittien linjaamisen maankäytön kehittyessä myös alueen sisällä. Tarkempi joukkoliikennelinjaston suunnittelu tapahtuu asemakaavoituksen myötä.

8. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta pitää Sulan alueen kaavasunnittelulle asetettua tavoitetta yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä ja maankäytön tehostamisesta koko Hyrylän kaavoituksen kannalta keskeisenä. Alueen tulevan maankäytön ohjaaminen osayleiskaavalla on tämän vuoksi ensiarvoisen tärkeää.

Sulan alueen osayleiskaavoituksen merkitys sekä alueen nykyiset toiminnot ja ympäristötekijät huomioon ottaen Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta pitää kuitenkin välttämättömänä, että kaavoituksen tavoitteita sekä osayleiskaavassa esitettäviä maankäyttömuotoja ja niitä koskevia määräyksiä tarkistetaan jatkosuunnittelun aikana.

8.1. Pohjaveden suojelusta

8.1.1. Sulan osayleiskaavaluonnoksen kaavaselostuksessa olisi tullut selkeämmin tuoda esille se toiseikka, että keskeiset osat kaava-alueesta ovat entistä harjua ja soranottoaluetta. Soranoton seurauksena pohjavettä suojaavan maakerroksen paksuus on laajalla alueella enää vain alle neljä metriä (Geologian Tutkimuskeskuksen tutkimusraportti 17.6.2005). Tämän lisäksi Sulan työpaikka-alueella on ollut ja on edelleen runsaasti sellaista toimintaa, joka on osaltaan vaikuttanut koko Hyrylän pohjavesialueen luokittelemiseen riskialueeksi.

Hyrylän pohjavesialue on toisaalta antoisuudeltaan Tuusulan suurin luonnontilainen pohjavesialue, jonka merkitys yhdyskunnan vesihuollossa korostuu mahdollisissa kriisi- ja erityistilanteissa. Sulan alueen osayleiskaavoitukselle tulee tämän vuoksi asettaa selkeät pohjaveden suojelua koskevat tavoitteet, jotka vaikuttavat myös itse kaavaratkaisuun.

Sulan osayleiskaavaluonnoksen kaavaselostuksessa (sivut 38–40) on kerrottu Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelmaan liittyvästä ohjausryhmän esityksestä (11.1.2006) alueen maankäytössä noudatettaviksi periaatteiksi. Lisäksi kaavaselostuksessa (s. 47) on esitetty yleisiä periaatteita kattovesien sekä piha- ja kansialueiden vesien imeyttämiseksi pohjavedeksi. Osayleiskaavaluonnoksen kaavamääräyksissä ei kuitenkaan ole annettu pohjavesialuemääräystä (pv) lukuun ottamatta yhtään pohjaveden määrällistä tai laadullista suojelua koskevaa suunnittelumääräystä alueen yksityiskohtaisempaa kaavoitusta varten. Osayleiskaavaehdotuksessa jääkin epäselväksi, onko pohjaveden suojelua riittävästi selvitetty kaavoituksen yhteydessä.

Sulan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty Hyrylän pohjavesialueen suojelua koskevia muistutuksia ja lausuntoja, joihin annetuissa vastineissa on harhaanjohtavasti viitattu suojelusuunnitelman ohjausryhmän esittämien maankäyttösuositusten huomioon ottamiseen. Tosiasiassa Sulan osayleiskaavaluonnoksen kaavaselostuksessa ei ole esitetty lainkaan arviota siitä, mitä vaikutuksia ohjausryhmän maankäyttösuosituksista (11.1.2006) poikkeaminen aiheuttaa.

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta pitää välttämättömänä, että pohjaveden määrällinen ja laadullinen suojelu asetetaan Sulan osayleiskaavoituksen keskeiseksi tavoitteeksi. Jotta Hyrylän pohjavesialueella säilyy riittävästi rakentamatonta pohjaveden muodostumisaluetta, tulee osayleiskaavaluonnoksessa Hyrylän entisen raviradan alueelle merkitty työpaikka-alue (TP) muuttua lähivirkistysalueeksi (VL) tai muuksi vastaavaksi viheralueeksi siten, kuin Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelman ohjausryhmä on esittänyt.

8.1.2. Osayleiskaavaluonnoksen kaavakartasta tulee kaavamerkintöjen selkeyden vuoksi poistaa pohjaveden muodostumisaluetta koskeva merkintä (pvm), johon ei kohdistu lainkaan varsinaista

kaavamääräystä. Pohjaveden muodostumisalueella ei myöskään ole pohjaveden suojeluun liittyviä oikeudellisia vaikutuksia toisin kuin pohjavesialueen rajauksella (pv).

8.1.3. Osayleiskaavaluonnoksen kaavakarttaan tulee lisätä Amerin pohjavedenottamoiden vesioikeudelliset suoja-alueet (pv/s-1 ja pv/s-2), minkä lisäksi suoja-aluepäätösten määräysten vaikutus alueen maankäyttöön tulee tarkistaa. Suoja-aluepäätösten määräykset tulee lisäksi liittää osaksi osayleiskaavan suunnitteluaineistoa.

Sulan osayleiskaavaluonnoksessa on osa Hyrylän pohjavesialueesta merkitty työpaikka-alueeksi (TP), joka varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Kyseinen kaavamerkintä mahdollistaa ympäristöministeriön yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevan oppaan mukaan myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden ja siihen liittyvän myymälätilan sekä varastoinnin sijoittumisen alueelle. Toimintojen tulee kuitenkin tällöin olla ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön, eikä TP-alueelle näin ollen voi käytännössä sijoittua ympäristöluvan varaista toimintaa.

8.1.4. Osa Hyrylän pohjavesialueesta on kaavaluonnoksessa merkitty teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). TY-alueen kaavamääräystä tulisi ympäristöministeriön oppaan mukaan täsmentää sallittavilla ympäristövaikutuksilla. Niiden puuttuessa kaavamerkintä ei oikeuskäytännön mukaan välttämättä mahdollista ympäristölupaa edellyttävän toiminnan sijoittumista alueelle.

Toiminnan sijoituspaikan soveltuvuutta ympäristönsuojelulain mukaisesti arvioitaessa otetaan huomioon muun muassa alueen ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta koskevat kaavamääräykset. Koska TP- ja TY-kaavamerkinnöille ei ole osayleiskaavaluonnoksessa annettu yksityiskohtaisempia suunnittelumääräyksiä, tulevat kyseiset merkinnät rajoittamaan alueella olevien ympäristölupalaitosten toimintaa. Pohjaveden suojelun kannalta tällainen saneeraava kaavoitus on perusteltua, jos sitä käytetään tietoisesti suunnitelmallisena sijainnohjausena.

Osa Hyrylän tärkeästä pohjavesialueesta on osayleiskaavaluonnoksessa merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Kyseinen kaavamerkintä ei toteuta edellä mainittua saneeraavan kaavoituksen periaatetta, vaan antaa virheellisen kuvan toimintojen sijoittumisedellytyksistä. Kyseinen teollisuus- ja varastoaluemerkintä (T) tulee tämän vuoksi muuttaa TP- tai TY-merkinnäksi.

8.2. Hulevesien hallinnasta

Sulan osayleiskaavaa varten laadittu hulevesien yleissuunnitelma on hyvin yleispiirteinen. Kaavaselostuksen mukaan sitä on tarkoitus täydentää osayleiskaavaehdotukseen. Hulevesien yleissuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa ei ole esitetty mitään hulevesien hallintaan liittyviä suunnittelu- tai mitoitustietoja. Esimerkiksi imeytettäväksi tarkoitettujen kattovesien ja alueelta poisjohdettavien hulevesien osuutta ei ole arvioitu. Suunnitelman perusteella ei näin ollen ole mahdollista arvioida kaavoituksen vaikutuksia pinta- ja pohjaveden laatuun ja määrään.

Sulan osayleiskaava-alueen pintavedet virtaavat kohti etelää, pääosin Vantaan puolelle Vallinojaa ja Tussinkoskenojaa pitkin Rekolanojaan. Tussinkosken ympäristö on varattu Vantaan yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi. Kyseessä on luonnontilaisena säilynyt puroalue, jolla on merkittäviä suoje-luarvoja. 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. Puroalueen säilyttäminen luonnontilaisena edellyttää, että sen virtaamat eivät oleellisesti muutu aiemmasta

luonnontilanteesta. Vallinojan ja Tussinkoskenojan luontoarvojen suojeleminen edellyttää, että Sulan alueen hulevesiä hallitaan mahdollisimman tehokkaasti jo niiden syntyipaikalla.

Sulan alueen hulevesisuunnitelma tulee täydentää viimeistään osayleiskaavaehdotukseen. Suunnitelmassa tulee varautua poikkeuksellisiin sade- ja tulvatilanteisiin sekä ottaa huomioon talviaikaisen lumenkäsittelyn edellyttämät aluevaraukset. Alueen hulevesien käsittelyssä tulee pyrkiä yleissuunnitelmassa esitettyä hajautetumpiin ratkaisuihin sekä pinta- että pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseksi. Hulevesisuunnitelma tulee lisäksi ulottaa Sulan osayleiskaava-alueella laajemmalle valuma-alueelle.

8.3. Luontokohteista

Sulan osayleiskaavaluonnoksessa Harminkallion, Harminsuon ja Matkoissuon luonnoltaan arvokkaat alueet on merkitty *luo*-rajauksella (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Oikeusvaikutteisessa Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavaan vastaavat alueet on rajattu yhtenäisellä *sl-1* -rajauksella (alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas). Molempiin rajauksiin liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Sulan osayleiskaavaluonnoksessa tätä luonnonsuojelullisesti arvokasta kokonaisuutta on supistettu Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavan mukaisesta *sl-1* -rajauksesta. Supistus kohdistuu Harminsuon länsilaitaan Tuusulan itäväylän varteen ja Matkoissuon lounaisosaan. Lisäksi aiemmasta yhtenäisestä *sl-1* -rajauksesta on tehty kaksi erillistä *luo*-rajausta siten, että Harminkallion ja Matkoissuon välinen metsäalue on jätetty rajauksen ulkopuolelle.

Sulan osayleiskaavaluonnoksen *luo*-rajaukset on tehty vuoden 2006 luonto- ja maisemaselvityksen (Air-Ix Ympäristö Oy) perusteella. Kyseisen selvityksen *luo*-rajaukset koskevat ainoastaan suoalueita ja Harminkalliota, eikä selvityksessä ole otettu lainkaan huomioon suoalueita ympäröivää arvokasta metsäaluetta. Tuusulassa kesällä 2011 tehdyssä kunnan metsien METSO-kartoituksessa Harminkallion ja Matkoissuon välinen alue todettiin luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi sisältäen (kuviot 401.1 ja 404) METSO-kriteerit täyttävää runsaslahopuista kangasmetsää. Uusimman selvityksen perusteella voidaan siten todeta, että *luo*-rajauksen supistamiseen ei ole tältä osin aiheutta.

Sulan osayleiskaavaluonnoksessa osa arvokkaista METSO-kohteista (metsäkuviot 398, 399 ja 403.1) on merkitty teollisuusalueeksi (TY), joka pieneltä osalta ulottuu myös Vähämuorin tärkeälle pohjavesialueelle (*pv*). Kyseistä teollisuusalueen rajusta tulee supistaa siten, että arvokkaat luontokohteet ja Vähämuorin pohjavesialue säilyvät rakentamattomina.

Kesän 2011 METSO-kartoituksessa todettiin lisäksi kaksi metsälakikohdetta, joista toinen (kuviot 402.1) jää kaavaluonnoksessa *luo*-rajauksen ulkopuolelle. Myös tämä metsälakikohde tulee liittää osayleiskaavan *luo*-rajaukseen.

Sulan osayleiskaavaluonnoksessa Hyrylän laajentumissuuntine osayleiskaavassa merkittyä Harminsuon länsilaidan *sl-1* -rajausta on supistettu. Alue on kuitenkin merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Osayleiskaavaluonnokseen tehty tarkennus on aiheellinen, sillä alueen metsää on harvennettu hakkuin siten, ettei arvokas alue ulotu enää Tuusulan itäväylän varteen. Osayleiskaavaluonnoksen *luo*-rajaus noudattaa tältä osin myös kesän 2011 METSO-rajauksia.

Sulan osayleiskaavaluonnokseen on merkitty Harminsuon *luo*-alueen läpi tieliikenteen yhteystarve. Tämä merkintä on ristiriidassa *luo*-rajauksista koskevan kaavamääräyksen kanssa. Sen mukaan: ”Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen

säilyminen.” On selvää, että kaavaluonnoksessa esitetyn tieyhteyden toteutuminen heikentäisi merkittävästi Harminsuon luontoarvoja. Mahdollinen tieyhteys Rykmentinpuiston osayleiskaava-alueelle tulee tämän vuoksi suunnitella ja linjata uudelleen.

Sulan osayleiskaavaluonnokseen liittyvässä luonto- ja maisemaselvityksessä (kaavaselostuksen liite 6) on Harminsuon, Harminkallion ja Matkoissuon lisäksi esitetty seuraavat luontoarvoja sisältävät ja säilytettäväksi suositeltavat kohteet:

- Sulan lehto (kohde 2.3)
- lahopuustoinen koivikko (kohde 2.9).

Kaavaluonnoksessa Sulan lehto jää Tuusulan itäväylän liittymän aluevarauksen alle ja lahopuustaisen koivikon alueelle on sijoitettu palvelun ja hallinnon alue (P1). Sulan lehtoalueen säästäminen ei liene sijainniltaan ja tielinjaussuunnitelmista johtuen mahdollista. Tämän vuoksi ainakin toinen kohteista, luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas lahopuustoinen koivikko Vantaan rajalla, tulisi pyrkiä säilyttämään.

Osayleiskaavaluonnoksen kaavaselostuksen sivulla 23 on kerrottu alueen paikallisesti arvokkaista luontokohteista. Mainituista kohteista seuraavat eivät kuitenkaan sijoitu Sulan osa-yleiskaava-alueelle:

- Mäyräkorven metsänreuna
- perinnebiotooppimainen metsäreunus
- Korpikylän eteläpuoleinen painanne.

Uudenmaan maakuntakaavaan on merkitty viheryhteystarve kaava-alueen itälaidalle. Tämä viheryhteys toteutuu kaavaluonnoksessa alueelle sijoitetulla VR-kaavamerkinnällä.

8.4. Pilaantuneista maa-alueista

Sulan osayleiskaavaluonnoksessa on !-merkinnällä osoitettu yksittäisiä puhdistettavia/kunnostettavia maa-alueita. Kaavamääräyksen mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöministeriön yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevan oppaan mukaan kyseistä !-merkintää käytetään osoittamaan terveyshaitan poistamistarve, joka liittyy yleensä ilman- tai vedenlaadun, melun, vaarallisten aineiden kuljetuksen tai varastoinnin tms. aiheuttamiin haittoihin tai riskeihin. Merkintää voidaan oppaan mukaan käyttää myös osoittamaan saastunutta maa-aluetta silloin, kun alueen laajuudesta ei ole tietoa.

Sulan osayleiskaavaluonnokseen tehdyt yksittäiset !-merkinnät ovat yhdessä kaavaselostuksessa (sivut 27-30) esitettyjen, vanhentuneiden ja puutteellisten, pilaantuneita maa-alueita koskevien tietojen kanssa harhaanjohtavia. Sulan työpaikka-alueen käyttöhistorian sekä aluetta koskevien valvontatietojen perusteella on perusteltua merkitä suurin osa osayleiskaava-alueen Tuusulan itäväylän pohjoispuolisesta osasta alueeksi, jonka maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Osayleiskaavan jatkosuunnittelussa tulee ratkaista, miten tällainen merkintä kaavateknisesti toteutetaan.

Sulan osayleiskaava-alueella on ainakin kaksi laaja-alaisempaa jätetäyttöä, joista ei ole mainintaa kaavaselostuksessa, ja joita ei ole merkitty kaavakarttaan. Laajempi jätetäyttöalueista sijoittuu Tuusulan itäisen ohikulkutien pohjoispuolelle. Alueella on tilalla Korvenranta (858-401-2-204) Tuusulan ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuonna 1998 myöntämä ympäristölupa betoni-, tiili- laasti- ja asfalttijätteen käyttämiseen kenttärakenteessa. Lupa on myönnetty toistaiseksi voimassa olevana,

mutta alueelle ei ole vuoden 2006 jälkeen enää tuotu kyseisiä jätteitä. Voimassa oleva ympäristölupa ei käytännössä myöskään enää mahdollista jätteen sijoittamista tilan Korvenranta kenttärakenteseen.

Tilalle Korvenranta on lupaehtojen vastaisesti tuotu pilaantuneita maa-aineksia sekä lupaan kuulumatonta jäteainesta. Lupaehtojen rikkomiseen on puututtu ympäristövalvonnassa. Valvonnalla ei kuitenkaan voida aukottomasti osoittaa, että alueella olisi vain luvan mukaista mineraalijätettä. Kyseistä jätettä voi olla myös lupa-alueen ulkopuolella, jolloin se on sijoitettu maaperään laittomasti.

Suomen ympäristökeskus on tilan Korvenranta jätetäyttöalueesta 25.11.2005 antamassaan lausunnossa muun ohella todennut jätteiden haitta-ainepitoisuuksia koskevien selvitysten olevan riittämättömiä maaperän pilaantumisriskien arvioimiseksi.

Toinen Sulan osayleiskaavan jätetäyttöalueista sijaitsee tilalla Hiekkämäki (858-401-4-174). Alueelle on 1960-luvulla tuotu vanhaan soranottokuoppaan betonielementtijätettä. Jätetäytön paksuus on useita metrejä.

Sulan osayleiskaava-alueen jätetäyttöalueet tulee merkitä kaavakarttaan sekä antaa niiden selvittämistarvetta koskeva kaavamääräys.

8.5. Ympäristön häiriötekijöistä

Sulan osayleiskaava-alueella on jo tällä hetkellä runsaasti sellaisia tuotanto- ja logistiikkapalveluita, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä sekä itse kaava-alueelle että sen ulkopuolelle. Teollisuus- ja varastotalueiden määrän lisääminen tulevat siten lisäämään myös alueen ympäristöhäiriöitä ja -riskejä.

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta on Rykmentinpuiston osayleiskaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa (13.9.2011 § 68) kiinnittänyt huomiota riittävän suojaviheralueen aikaansaamiseksi näiden kahden osayleiskaava-alueen väliselle rajalle. Sulan osayleiskaavaluonnos ei valitettavasti tuo parannusta tähän tilanteeseen.

Sulan osayleiskaavan jatkovalmistelussa sekä alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristön häiriötekijöiden hallintaan kaava-alueella. Tällaisia ovat muun muassa:

- raskaan liikenteen ja teollisuuslaitosten aiheuttama melu, värinä ja pöly
- teollisuuslaitosten aiheuttamat ilman epäpuhtaudet
- ongelmajätteiden käsittelyn ja varastoinnin aiheuttamat ympäristöriskit (so. päästöt ilmaan, maaperään sekä pohja- ja pintavesiin).

Yhteenveto

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta esittää yhteenveto Sulan osayleiskaavaluonnoksesta seuraavaa:

1. Pohjaveden määrällinen ja laadullinen suojelu Hyrylän ja Vähämuorin pohjavesialueilla tulee asettaa Sulan osayleiskaavan keskeiseksi tavoitteeksi. Osayleiskaavassa tulee antaa tätä koskevat suunnittelumääräykset yksityiskohtaisempaa kaavoitusta varten.

2. Hyrylän entisen raviradan alueelle osayleiskaavaluonnokseen tehty työpaikka-aluevaraus (TP) tulee muuttaa lähivirkistysalueeksi (VL) tai muuksi rakentamattomaksi viheralueeksi. Kyseinen alue on osoitettu lausunnon liitteessä.
3. Pohjaveden muodostumisaluetta koskeva kaavamerkintä (*pvm*) tulee tarpeettomana poistaa.
4. Amerin vedenottamoiden vesioikeudelliset suoja-alueet (*pv/s-1* ja *pv/s-2*) tulee merkitä kaavakarttaan ja suoja-alueääräykset liittää osaksi kaavaselostusta. Vedenottamoiden suoja-alueiden maankäyttö tulee tarkistaa.
5. Hyrylän pohjavesialueelle merkitty teollisuus- ja varastoalue (T) tulee muuttaa TP- tai TY-merkinnäksi, jos pohjaveden suojelun kannalta tällainen saneeraava kaavoitus on perusteltua, ja sitä käytetään tietoisesti suunnitelmallisena sijainnihjauksena.
6. Osayleiskaava-alueelta tulee kaavaehdotukseen laatia yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma, jossa pohjaveden määrällisen ja laadullisen suojelun lisäksi on otettu huomioon valuma-alueella olevat arvokkaat luontokohteet.
7. Harminkallion, Harminsuon ja Matkoissuon kaksi erillistä *luo*-aluetta tulee rajata yhtenä alueena liittämällä niihin alueen suojelunarvoiset METSO-kohteet sekä pienentämällä Tuusulan itäväylän ja Fallbackantien kulmauksessa olevaa TY-aluetta Vähämuorin pohjavesialueen osalta. Yhtenäinen *luo*-alueen rajaus on esitetty liitteessä.
8. Harminsuon *luo*-alueen läpi osayleiskaavaluonnoksessa merkitty tieliikenteen yhteystarve tulee suunnitella ja linjata uudelleen siten, ettei se kulje suoalueen kautta.
9. Osayleiskaavan jatkovalmistelussa tulee selvittää mahdollisuus säilyttää luonto- ja maisemaselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi todettu lahpuustoinen koivikko (kohde 2.9).
10. Osayleiskaavaluonnoksen yksittäiset puhdistettavia/kunnostettavia maa-alueita koskevat merkinnät (!) tulee korvata laajempaa, Tuusulan itäväylän pohjoispuolista aluetta koskevalla merkinnällä. Alueen rajaus on osoitettu liitteen kartalla.
11. Tilojen Korvenranta (858-401-2-204) ja Hiekkämäki (858-401-4-174) jätetäyttöalueet tulee merkitä osayleiskaavakarttaan sekä antaa niiden selvittämistarvetta koskeva kaavamääräys. yseiset jätetäyttöalueet on merkitty liitteen karttaan.
12. Osayleiskaavan jatkosuunnittelussa sekä alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ympäristöhäiriöiden ja -riskien hallintaan.

Vastine

- 8.1. ja 2. Tuusulan kaavoituksessa on vuonna 2009 laadittu koko Hyrylän pohjavesialuetta koskeva kattava selvitys, paljonko alueella on imeytyvää (rakentamatonta) aluetta, kuinka paljon kattoja ja kansia, ajoteitä ja katuja. Perusselvityksen avulla voidaan arvioida, minkä verran esim. kaavamutoksissa imeytyvän ja imeytymättömän pinta-alan suhde muuttuu ja minkälaisia vaikutuksia sillä on pohjaveden määrään ja laatuun. Sulan osayleiskaavatyön kuluessa on laadittu edellä mainittua perusselvitystä hyödyntäen pohjavesiselvitys (Pöyry Finland Oy 11.10.2013), jossa on arvioitu sekä Rykmen-

tinpuiston ensimmäisen asemakaava-alueen että Sulan osayleiskaavan vaikutuksia pohjaveden muodostumiseen ja laatuun. Selvityksessä todetaan, että jos Fallbackantien pohjois- ja eteläpuolella olevat rakentamattomat, työpaikka-alueeksi kaavoitetut korttelialueet rakennetaan (21 ha suuruinen alue), jää sadevesiä imeytymättä ja pohjavettä muodostumatta yhteensä 122 m³/d, mikä vastaa noin 5 % kaikesta Hyrylän pohjavesialueen osa-alueella A muodostuvasta pohjavedestä. Sulan osayleiskaavalla ei täten arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveden muodostumisen suhteen osa-alueella A. Raportissa todetaan edelleen, että urheilukeskuksen ja vanhan raviradan alueelle tulisi laatia erillinen hulevesisuunnitelma, jossa pohjaveden muodostumisolosuhteiden pysyvyyteen ja palauttamiseen sekä pohjaveden laadun säilymiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Tämä tarkempi selvitys laaditaan myöhemmässä kaavoitusvaiheessa. Osayleiskaavaehdotukseen on esitetty luonnosta laajempi VU alue pohjaveden imeytymisen mahdollistamiseksi.

Kaavaselostuksen pohjavesiosuutta on päivitetty edellä mainitun selvityksen perusteella.

- 8.3. Kaavakarttaan merkitään yksi pohjavesialuerajaus.
- 8.4. Alueella sijaitsee kaksi Amer-yhtymän nimissä olevaa vedenottamo ja Kukkameren käytössä oleva vedenottamo. Vedenottamot ovat tällä hetkellä poissa käytöstä. Aikaisempi maanomistaja Soiniilat Oy haki lupaa lakkauttaa alueelleen sijoittuvat vedenottamot 10.3.2008. Länsi-Suomen Ympäristölupavirasto on lausunnossaan todennut, ettei tarpeettoman vedenottamon käytön lopettamiseen tarvita lupaa. Alueelle on laadittu lainvoiman saanut Bostonin asemakaava, jossa Amerin vedenottamoiden osalta pohjavesialuumerkintään on lisätty määräys: Koska vedenottamoiden suoja-alueääräysten purkuprosessia ei ole saatu kaavaprosessin aikana yksiselitteisesti päätökseen, on kaavamuutosalueen pohjavesimerkintään pv-27 lisätty määräys: Ennen rakennus-, toimenpide- tai ympäristölupaa tai muuta luvanvaraista toimenpidettä koskevan päätöksen antamista on selvitettävä alueella sijainneiden vedenottamoiden suoja-aluepäätösten vaikutus alueen käyttöön. Vedenottamot ja niiden suoja-alueet on osoitettu ympäristötietoja kuvaavassa liitekartassa.
- 8.5. Osayleiskaavaluonnokseen merkittiin maankäyttömerkintöjä yleistäen asemakaavojen teollisuusaluemerkinnöistä. Osayleiskaavaehdotukseen työpaikka-alueiden maankäyttömerkintöjä on yhtenäistetty siten, että TP-merkintään sisältyvät asemakaavoissa TV ja KTY –merkinnöillä olevat korttelit ja T-merkintään asemakaavojen T-5, T-8, T-11 ja T-merkinnät. TP-osayleiskaavamerkintä mahdollistaa myös varastointi- ja logistiikkatoiminnot.
- 8.6. Osayleiskaavaluonnoksen hulevesisuunnitelmaa on osayleiskaavaehdotukseen tarkistettu.
- 8.7. Harminkallion, Harminsuon ja Matkoissuon luo-alueerajaus on muutettu SL-2 merkinnäksi ja rajausta on muutettu Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelun mukaisesti.
- 8.8. Osayleiskaavaluonnoksessa esitettyä tieyhteystarvetta ei ole ehdotuksessa esitetty luonnonsuojelualuerajauksesta johtuen.

- 8.9. Kohde on alueella, jonka maankäyttömerkintä on työpaikkatoimintojen reservialue. Alueen käyttöönottoaminen on mahdollista liikenneyhteyksien rakentuessa.
- 8.10. Osayleiskaavaehdotukseen päivitetään laadinnan aikainen tieto maaperän pilaantuneisuudesta. Osayleiskaavaan merkitään yleismääräys, jonka mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus tulee aina tutkia asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- 8.11. Koska jätetäyttöjen sijainti on Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lähettämän lausunnon liitekartan mukaan varsin yleispiirteinen, osayleiskaavakarttaan ei merkitä alueita, vaan yleismääräys maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta kattaa myös läjitysalueet. Läjitysalueet osoitetaan ympäristön tilaa kuvaavassa liitekartassa.

Tarkistukset

Pohjavesialue rajataan yhdellä viivalla.
 Vedenottamoiden suoja-alueet osoitetaan ympäristön tilaa kuvaavassa liitekartassa.
 TP- aluevarausmerkintään lisätään varastointi- ja logistiikkatoiminnot.
 Metso-kohde merkitään SL-2 –merkinnällä luonnonsuojelualueeksi.
 Tieyhteystarve luonnonsuojelualueelta poistetaan.
 Tehdään yleismääräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä asemakaavavaiheessa.

9.Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon. Alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on otettu asianmukaisesti kaavaluonnoksessa huomioon sr- ja sä-merkinnöin.

Museovirasto on lausunnonantaja muinaisjäännösten osalta. Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa Sulan osayleiskaavaluonnoksesta.

Vastine Lausunto merkitään tiedoksi.

10.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. Rakennukset on osayleiskaavaluonnoksessa merkitty sr-merkinnällä, mikä tulee säilyttää myös kaavan jatkotyöstämisessä.

Vastine Lausunto merkitään tiedoksi.

11.Liikuntalautakunta

Liikunnan näkökulmasta Sulan kaava-alue on liikuntareittien kehittämisen ja katkeamattomuuden kannalta risteyskohdassa. Alueen kautta kulkevat viherkäytävät ja sitovat ulkoilureittiyhteydet ovat riittämättömät. Kaava-alueen eteläisessä osassa työpaikka-alue kiinnittyy paikoin kunnan rajaan asti ja viheryhteys Tuusulanväylän länsipuolelle katkeaa. Tämä tulee kaavassa tarkistaa ja huolehtia, että ulkoilureittiyhteyksien mahdollistaminen onnistuu kuntarajan sisäpuolelta VU, VR ja P1 alueiden kautta.

Vastine

Sulan osayleiskaavan alue on suurelta osin asemakaavoitettu. Osayleiskaavalla ei suljeta olemassa olevia ulkoilureittejä ja viherkäytäviä, vaan näiden jatkuminen asemakaavoittamattomalla alueella on osoitettu osayleiskaavassa. Ulkoilureittiyhteyden Itäisen ohikulkutien itäpuolella on suunniteltu kulkevan samoin kuin maakuntakaavassa ja Hyrylän laajenemisalueiden osayleiskaavassa osittain Vantaan puolella. Eritasoliittymäsuunnitelma Tuusulanväylän ja itäisen ohikulkutien liittymässä johdattaa siihen, että ulkoilureitti tulee ohjata Firantien kohdalla olevan Tuusulanväylän alituksen kautta Riihikallion eteläpuolelle.

11. Museovirasto

Tuusulan kunta on lähettänyt Museovirastoon lausuntoa varten Sulan osayleiskaavaluonnoksen. Museovirasto on käsitellyt asian arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ja ilmoittaa ettei sillä ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/63) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteistöjä muinaisjäännöksiä. Tuusulan kunnan arkeologinen kulttuuriperintö on investoitu vuosina 2006 ja 2009. Näin ollen tietoja voidaan pitää ajantasaisina.

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

Vastine Lausunto merkitään tiedoksi.

12. Nuorisolautakunta

Nuorisolautakunnalla ei ole huomauttamista Sulan osayleiskaavaluonnokseen.

Vastine Lausunto merkitään tiedoksi.

13. Rakennuslautakunta

1. Osayleiskaava-alue rajoittuu Rykmentinpuiston alueeseen. Toimiva liikenneyhteys alueiden välillä on tärkeä. Esitetyssä osayleiskaavaluonnoksessa on alueiden välinen yhteys esitetty Fallbackantieltä. Kyseinen tie kulkee puistoalueen läpi. Tavanomaisempi ratkaisu tien järjestämiseksi on, että se ainakin toiselta sivultaan rajautuu rakennettavaan korttelialueeseen. Kannattanee vielä tarkistaa onko esitetty tielinjaus paras/taloudellisin ratkaisu.
2. Kaava-alue rajoittuu läntiseltä puoleltaan Tuusulanväylään. Väylän varteen on osoitettu palvelun ja hallinnon alueet (P-1 ja P-2). Nämä varmaankin ovat pitkälle tulevaisuuteen katsottuna oikeansuuntaisia ratkaisuja. Tämänhetkisen tilanteen mukaan kaikki P-2 alueiksi merkityt alueet on asemakaavassa osoitettu asumiseen. Alueet ovat myös toteutuneet asemakaavan mukaisesti. P-2 kaavamääräyksessä on kyllä esitetty, että alueella sallitaan myös asuminen. Koska pääkäyttötarkoitus on kuitenkin palvelu- ja hallintoalue, tulisi selkeyden vuoksi

määritellä kuinka suuri osa pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakentamisesta voidaan osoittaa asumiseen. Niin kauan kuin alueilla on voimassa oleva asuinrakentamista koskeva asemakaava, alueet toteutuvat asumiskäyttöön. Jotta ehdotettu tavoite saavutetaan, tulee alue heti osayleiskaavan vahvistumisen jälkeen asemakaavoittaa esitettyyn käyttötarkoitukseen.

3. Kaavakartalla on sekä pohjavesialueitten- että pohjaveden muodostumisalueitten rajat. Nämä rajat ovat likimain yhteneväiset. Mikäli on mahdollista, olisi suotavaa, että kaavakartalla esitetään vain yksi pohjavesialueen raja. Lisäksi pohjavesialueen raja näyttäisi osittain noudattavan omistusrajaa, onko näin? Kaavakartalla on ristiriitaisia kaavamerkintöjä. Ainakin pohjavesi- ja pohjaveden muodostumisalueitten sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä aluerajamerkintä on vääriä puolella merkkiviivaa. Lentomelualueitten aluerajamerkinnät ovat oikein. Kaikki aluerajamerkinnät tulee tarkistaa ja korjata yhtenäiseksi. Merkinnän tulee noudattaa ns. hintalappumerkintää.
4. Olevan Sulan alueen asemakaavamerkintä on pääosin KTY eli liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuusaluetta. Nyt tämä alue on osoitettu TP-alueeksi eli työpaikka-alueeksi. Alueella on tällä hetkellä paljon liiketiloja, lähinnä autoliikkeitä. Mikäli liiketilat halutaan säilyttää, tulisi merkintää täydentää liikerakentamismahdollisuudella.
5. Alueelle tulee paljon uutta palvelu- ja teollisuusrakentamista. Alue ilmeisesti liitetään kaukolämpöverkkoon. Kaavan edetessä tulee tarkistaa alueen energihuollon vaatimat tarpeet.
6. Alueelle on esitetty nyt osittain rakennettu pientaloalue AP-1 alueeksi (pientalovaltainen alue). Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle, missä lentomelu on 55-60 dB aluetta. Olevan asutuksen säilyminen ja sen täydentäminen lienee perusteltua, mutta piha-alueitten melutasoa tuskin saadaan ohjearvojen mukaisiksi. Asemakaavaa laadittaessa ja uuden asutuksen määrää harkittaessa tulee ottaa huomioon lentomelu.
7. Alueesta on tehty maisemaselvitys. Alueelta ei ole löytynyt erityisen arvokkaita kohteita, jotka olisi lakien mukaan suojeltava. Selvityksen mukaan alueella on kuitenkin paikallisesti arvokkaita kohteita. Kaavakartalta/ kaavaselistuksesta ei käy ilmi miten nämä kohteet on otettu huomioon. Myöskään ei löydy perusteluja, miksi näitä kohteita ei ole mahdollisesti otettu huomioon.
8. Lisäksi lautakunta esittää, että osayleiskaavan pohjoisosan ent. raviradanalueen viheraluetta laajennetaan.

Vastine

1. Osayleiskaavaehdotukseen on tutkittu uusi kokoojakatuyhteys Sulantieltä Palkkitien kautta Rykmentinpuistoon. Palkkitien varrelle on täten mahdollisuus sijoittaa uusia toimitilakortteleita.
2. Tuusulanväylän varteen osoitetut P-2 alueet perustuvat kunnan teettämään Tuusulanväylän yleissuunnitelmaan, jossa Tuusulanväylään liittyvien kortteleiden oli suunniteltu muuttuvan kaupan, työtilojen ja palveluiden kortteleiksi. Osayleiskaavatyön kuluessa maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut kaupan osalta ohjaamaan myös tilaa vievää kauppaa, jonka vuoksi kaupan tilavaroja tulee Sulan osayleiskaavasta supistaa. Nyt

asumiseen asemakaavoitetut korttelit osoitetaan osayleiskaavassa asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen.

3. Merkitään pohjavesialueen raja suojelusuunnitelman mukaisesti ja yhdenmukaistetaan merkintätapaa.
4. MRL:n muutos kaupan sääntelyn osalta ja siihen perustunut Uudenmaan 2. vaihemaa-kuntakaavan ratkaisu aiheuttavat muutoksen kaupallisten palveluiden merkitsemiseen Sulan osayleiskaavassa. Nykyiset tilaa vievän kaupan liiketiloja sisältävät korttelit Sulantien ympäristössä on merkitty KL-2 –merkinnällä ja TP-merkinnällä osoitettujen työpaikka-alueiden kaavamääräykseen lisätään mahdollisuus pääkäyttötarkoitukseen liittyvien luonteeltaan paikallisten myymälätilojen salliminen.
5. Alueella on maakaasu ja kaukolämpö, joita uudet käyttäjät voivat hyödyntää.
6. Osayleiskaavasta on poistettu lentomelun alle jäävät alueet ja osoitettu pientaloalueena vain nykyiset asuinalueet.
7. Harminkallio, Harminsuo ja Matkoissuo ympäristöineen muodostavat Sulan osayleiskaavan tärkeän luontoalueen. Alue on METSO-kohde, jossa on I, II ja III:n luokan alueita. Harminsuo-Harminkallio-Matkoissuon alue esitetään osayleiskaavaehdotuksessa luonnonsuojelualueena, joka on tarkoitettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi. Kaavasta poistuu näin TY-aluevaraus ja tieyhteystarvemerkinä.
8. Rykmentinpuiston ja Sulan välisen kokoojakadun siirtyminen Palkkitielle antaa mahdollisuuden laajentaa urheilukeskuksen aluetta. Samalla korttelialuetta Fallbackantien ja Palkkitien liittymän länsipuolella on osayleiskaavaluonnokseen nähden pienennetty.

Tarkistukset Osoitetaan kokoojakatuyhteys Rykmentinpuistoon Palkkitien kautta. Asumiseen asemakaavoitetut alueet osoitetaan asumiseen. Osoitetaan pohjavesialueen raja yhdellä viivalla ja merkintä viivan ulkopuolelle. Nykyiset tilaa vievän kaupan liiketiloja sisältävät korttelit on merkitty KL-2 merkinnällä ja TP-merkinnällä osoitettujen työpaikka-alueiden kaavamääräykseen lisätään mahdollisuus pääkäyttötarkoitukseen liittyvien luonteeltaan paikallisten myymälätilojen salliminen. Lentomelun alle jäävä AP-alue osoitetaan nykyisen kokoisena. Harminsuo-Harminkallio-Matkoissuon alue osoitetaan luonnonsuojelualueena. Urheilukeskuksen alueelta poistetaan kokoojakatu.

14. Sosiaali- ja terveyslautakunta

Sosiaali- ja terveyslautakunta päättää todeta lausuntonaan Sulan osayleiskaavanluonnokseen, että

- siinä on huomioitu Sulan alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteet sekä eri toimintojen yhteensovittaminen
- siinä on esitetty perustellusti tarpeelliset alueet rakentamiselle ja eri maankäyttöille, kuten työpaikoille, teollisuudelle, palveluille, asumiselle ja ulkoilu- ja virkistysalueet
- liikenne suunnittelu, uudet liikenteelliset yhteystarpeet ja risteysalueet tukevat alueen muuta suunnittelua ja sijaintia keskustajamarakenteen eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän tieympäristöä

– kevyen liikenteen väylien suunnittelussa huomioida esteettömyys

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Vastine Merkitään tiedoksi.

15. Tekninen lautakunta

Sulan osayleiskaava muodostaa toteutuessaan esitettyjen kerrosneliömetrien perusteella suuren palveluiden, teollisuuden ja työpaikkojen alueen Hyrylän eteläosaan. Suurelta osin osayleiskaavaluonnoksen maankäyttöratkaisut noudattelevat alueen nykyistä asemakaavoitettua maankäyttöä täydentäen niitä rakentamattomilta osiltaan liikenneväylien varteen. Merkittävimmän poikkeuksen nykyisestä asemakaavoitetusta maankäytöstä osayleiskaavaluonnos tekee Tuusulanväylän kohdalla, jossa asuinalueet on suunniteltu muutettavan kaupallisten palvelujen alueiksi. Asutusta alueelle ei juurikaan ohjata lisää Bostonin asemakaava-alueita lukuunottamatta.

Osayleiskaavan jatkosuunnittelussa esitetään kiinnitettävän huomiota seuraaviin seikkoihin:

1. P-2 alueet

Alueet ovat nykyisin asemakaavoitettu asumiseen, mutta osayleiskaavaluonnoksen kaavamääräysten mukaan alueita kehitetään jatkossa huomioiden mahdollisuudet kaupallisten palvelujen sijoittamiseen. P-2 alueilla on noin 70 suurelta osin yksityisessä omistuksessa olevaa asuinkiinteistöä. Paikoitellen rakennuskanta on hyväkuntoista ja suhteellisen uutta. Amerintien pohjoispuolisella P-2 alueella sijaitsee myös suojeltavia rakennuksia. Tuusulanväylän varteen on asuinalueille rakennettu meluseinä. Siilitien asuinalueelle on Majavatien varteen rakennettu maisemavalli. Asuinalueet on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Kaupallisten palvelujen sijoittaminen P-2 alueille edellyttää muutoksia nykyisiin asemakaavoihin. Asemakaavojen muuttaminen siten, että ne käytännössä myös toteutuvat, on alueiden omistusjakauma huomioon ottaen hyvin vaikea tehtävä. Prosessi tulee olemaan hidas. On suuri vaara, että esitetyssä muodossaan kaava johtaa asuinalueiden yleisilmeen ränsistymiseen, kun kiinteistönomistajille muodostuu epätietoisuutta siitä, kannattaako kiinteistöjä huoltaa ja ylläpitää. Vähitellen vuosien saatossa ränsistyvää asuinalue Tuusulan sisääntuloväylällä ei luo toivottua imago vaikutusta.

Myös lainsäädännöllisesti kaupallisten palvelujen ohjaaminen pientaloasutuksen joukkoon asemakaavaa muuttamalla voi olla haasteellinen tehtävä. Osayleiskaavan jatkotyössä on syytä tuoda esille, miten samanaikaisesti ”luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle”, jos P-2 alueet säilytetään.

Samalla on syytä pohtia, miten nykyisten asuinalueiden muuttaminen palvelujen alueiksi Amerintien ja Siilitien kohdalla tukevat Bostonin alueen rakentamista asuinkäyttöön. Tälle alueelle on kaavoitettu myös pientalotontteja. Bostonin ja Korkepuisto jäisivät kaavaluonnoksen mukaan erillisiksi, pieniksi asuinsaarekkeiksi kauppojen ja liiketilojen keskelle.

Em. perusteiden Sulan osayleiskaavaluonnoksessa esitetyt P-2 alueet on syytä muuttaa osayleiskaavaehdotuksessa asumiseen varatuiksi alueiksi niiden nykyisen maankäytön ja voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. P-1 alueille jää tilaa kaupallisille palveluille noin 180 000 kem², mikä vastaa kahta Sellon kokoista kauppakeskusta.

2. Liikenne

Osa Rykmentinpuiston liikenteestä tulee suuntautumaan etelään kohti Vantaata ja Helsinkiä. Yksi luonnollinen kulkureitti on tällöin Sulan alueen poikki Raviradanpolun kohdalla olevaa katualuetta pitkin jatkuen edelleen Valimontietä pitkin Sulantielle, ellei Rykmentinpuiston liikennettä ohjata jalkapallohallin takaa suoraan Tuusulanväylän ja Sahatien risteykseen. Myös Majavatie-Telitie/Tuotantotie-Neliökuja-Rykmentinpuisto tulee muodostamaan merkittävän sisäisen liikenneyhteyden palveluiden ja asutuksen välillä, ja sen merkitys kasvaa, kun Kulloontien pohjoispuolisia alueita (Koillis-Hyrylän oyk) ryhdytään rakentamaan. Kunnan sisäinen liikenne ei voi tukeutua seudullisiin maanteihin; tässä tapauksessa Tuusulan itäväylään.

Sulan alueen sisäinen liikenne tulee olemaan merkittävä johtuen em. Rykmentinpuistosta sekä myös siitä, että Sulan alueelle on kerrosneliömetrien perusteella muodostumassa merkittävä työpaikka- ja kaupallisten palvelujen keskittymä. Kaavaehdotusvaiheessa tuleeekin jo tehtyjen liikenneselvitysten lisäksi tutkia myös Sulan kaava-alueen sisäisen liikenneverkon riittävyttä katualueiden ja liittymien tilavarausten suhteen. Tarkastelualueen tulee kattaa myös kaava-alueen liittymät Tuusulanväylään Amerintiellä, Sulantiellä ja Fallbackantiellä.

3. Vesihuolto

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee Keski-Uudenmaan vesiensuojeluyhdistyksen hallinnoima runkoviemäri, jonka kautta johdetaan valtaosa Hyrylän taajaman jätevesistä. Rykmentinpuistosta meriviemäriin rakennettava viemäriin tulee kulkemaan Sulan teollisuusalueen poikki. Nämä viemäriinjat on merkittävä osayleiskaavaan, jotta ne tulevat huomioon otetuksi myös detaljikaavoituksessa.

4. Pohjavedet

Hyrylän pohjavesialue on suurelta osin jo rakennettu Sulan kaava-alueella. Fallbackantien varrella oleva soranjalostusalue ja vanhan raviradan alue ovat merkittävimmät laajemmat rakentamattomat alueet. Rykmentinpuiston rakentaminen edelleen pienentää rakentamatonta pohjavesialuetta, mikä heikentää pohjaveden muodostumista ja vaarantaa sen laadun. Sama vaikutus on, jos nykyiset asuinalueet muutetaan kaupallisten palvelujen alueiksi.

Kaavaselostuksessa on esitetty, että pohjaveden muodostuminen turvataan imeyttämällä kattovesiä ja päällystettyjen alueiden hulevesiä. Pohjaveden laadun turvaamiseksi hulevesien imeyttäminen edellyttää esikäsittelyä veden mukana kulkeutuvien haitta-aineiden poistamiseksi. Suotavaa on, että myös kattovedet esikäsitellään ennen maaperään imeyttämistä, koska haitta-aineita kulkeutuu ilmapurtojen mukana myös kattopinnoille. Myös kattopinnoitteista on todettu liukenevan haitta-aineita.

Imeyttämis- ja mahdollinen käsittelyvaatimus voitaneen antaa asemakaavamääräyksissä kiinteistön haltijalle. Yleisillä alueilla imeyttämisestä vastaa kunta. Imeyttäminen on teknisesti toteutettavissa suhteellisen yksinkertaisin menetelmin, mutta hulevesien käsittely haitta-aineista on kalliimpaa toteuttaa ja nostaa myös kunnossapitokustannuksia ellei kaava-alueelle varata riittävästi tilaa kosteikkokäsittelylle. Tämä edellyttää riittävän laajojen viheralueiden osoittamista myös kaava-alueen keskelle ja kohtiin, joihin hulevedet ovat johdettavissa painovoimaisesti. Tierakenteen alle suodatinjärjestelmiä ei kannata rakentaa, koska niiden huolto vaikeutuu.

Pohjaveden muodostuminen voidaan turvata myös jättämällä osa alueesta rakentamatta. Yksi tällainen luonteva kohta on Palkkitien varsi.

5. Energiahuolto

Rykmentinpuiston energiahuoltovaihtoehtoja tutkittaessa yksi vaihtoehto on ollut lämpövoimalaitoksen rakentaminen Sulan alueelle. Sulan osayleiskaavassa on syytä varautua tällaisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan laitoksen sijoittumiseen alueelle.

Lisätiedot suunnittelupäällikkö Petri Juhola (p. 8718 3566), liikenneinsinööri Jukka-Matti Laakso (p. 8718 3569) ja vesihuoltopäällikkö Jukka Sahlakari (8718 3563).

Ehdotus

Tej Tekninen lautakunta päättää

- antaa Sulan osayleiskaavan kaavaluonnoksesta perustelutekstin mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä perustelutekstin mukaisen lausunnon seuraavilla lisäyksillä

- hulevesien imeytysaltaat tulee merkitä selkeästi
- P-2 alueet säilytettävä asuinalueina
- lähivirkistysalueita tulee olla riittävästi
- ympäristöhuollolle ja jätteen kierrätyspaikoille varattava alueet
- varattava riittävät lumialueet ja maankaatopaikat
- rekkaparkin sijoituspaikka tutkittava

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Vastineet

1. Tuusulanväylän varteen osoitetut P-2 alueet perustuvat kaavan tavoitteisiin ja kunnan teettämään Tuusulanväylän yleissuunnitelmaan, jossa Tuusulanväylään liittyvien kortteleiden oli suunniteltu muuttuvan kaupan, työtilojen ja palveluiden kortteleiksi. Osayleiskaavatyön kuluessa maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut kaupan osalta ohjaamaan myös tilaa vievää kauppaa, jonka vuoksi kaupan tilavarauksia tulee Sulan osayleiskaavasta supistaa. Nyt asumiseen asemakaavoitetut korttelit osoitetaan osayleiskaavassa asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Asumisen ja jo olemassa olevan ja tulevan yritystoiminnan aiheuttaman liikenteen yhteensovittaminen ei kuitenkaan ole ongelmatonta.
2. Osayleiskaavassa on esitetty Rykmentinpuiston eteläinen sisääntuloväylä Sulantien liittymästä Valimontien ja Palkkitien kautta, jolla helpotetaan liikenteen kasvupainetta Järvenpäantiellä. Sulan alueesta on laadittu tarkennettu liikenneselvitys, jossa on tutkittu Tuusulanväylän liittymien toimivuus, tarvittavat kaistajärjestelyt ja tilavaraukset. Lisäksi liikenneselvityksessä on tarkasteltu Rykmentinpuiston eteläisen sisääntuloväylän liittymien kaistajärjestelyt ja tilavaraukset kaava-

alueen sisällä. Liikenneselvityksessä on huomioitu sekä Sulan työpaikka-alueen uuden rakentamisen että Rykmentinpuiston aiheuttama liikenteen kasvu.

3. Olemassa oleva runkoviemäri ja osayleiskaavoituksen kuluessa suunniteltu tuleva runkoviemäri merkitään kaavakarttaan.
4. Tuusulan kaavoituksessa on vuonna 2009 laadittu koko Hyrylän pohjavesialuetta koskeva kattava selvitys, kuinka paljon alueella on imeytyvää (rakentamatonta) aluetta, kuinka paljon kattoja ja kansiä, ajoteitä ja katuja. Perusselvityksen avulla voidaan arvioida, minkä verran esim. kaavamuutoksissa imeytyvän ja imeytymättömän pinta-alan suhde muuttuu ja minkälaisia vaikutuksia sillä on pohjaveden määrään ja laatuun.
Osayleiskaavatyön kuluessa on laadittu edellä mainittua perusselvitystä hyödyntäen pohjavesiselvitys, jossa on arvioitu sekä Rykmentinpuiston ensimmäisen asemakaava-alueen että Sulan osayleiskaavan vaikutuksia pohjaveden muodostumiseen ja laatuun. Selvityksessä todetaan, että jos Fallbackantien pohjois- ja eteläpuolella olevat rakentamattomat, työpaikka-alueeksi kaavoitetut korttelialueet rakennetaan (21 ha suuruinen alue), jää sadevesiä imeytymättä ja pohjavettä muodostumatta yhteensä 122 m³/d, mikä vastaa noin 5% kaikesta Hyrylän pohjavesialueen osa-alueella A muodostuvasta pohjavedestä. Sulan osayleiskaavalla ei täten arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveden muodostumisen suhteen osa-alueella A. 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. Osayleiskaavaehdotukseen esitetään luonnosta laajempi VU alue pohjaveden imeytymisen mahdollistamiseksi.
5. Fallbackantien varressa olevien asemakaavoitettujen ET-alueiden läheisyyteen varataan tontti mahdolliselle lämpövoimalalle.
6. Uusien katujen mitoitus kaistoineen suunnitellaan asemakaavavaiheessa, samoin jätehuollon vaatimat tilat. Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa erillisiä maankaatopaikkoja. Alueella on useita logistiikka- ja kuljetusyriä, joiden tonteilla on rekkojen pysäköintitiloja. Erillisiä rekkapysäköintialueita ei osayleiskaavassa varata, vaan pysäköinti järjestetään tonteilla ja kadunvarsilla.

Tarkistukset

Varataan lämpövoimalalle Et-alue.
Muut tarkistukset kuten lausunnossa 13.

16. Telia Sonera Oyj

Teliasoneralla ei ole erityisiä tarpeita uusille tukiasemille ko. alueella.

Vastine Merkitään tiedoksi.

17. Tuusula-Seura

Tuusula-Seuran tärkeitä tavoitteita ovat elinympäristön laadun parantaminen ja ihmisten viihtyvyyden lisääminen. Seura toiminnallaan myös edistää perinteiden, historian ja nyky-päivän tallentamista sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön vaalimista. Näistä syistä Tuusulan kunta pyytää seuralta lausuntoja valmisteltavina oleviin kaavaluonnoksiin. Jotta seuran rooli historian-, luonnon ja kulttuuriympäristön vaalijana selkeämmin myös kaavalausunnoissa ilmenisi, pyrkii Tuusula-Seura jatkossa erottamaan kulttuurihistorialliset ja "teknilliset" kommenttinsa omiksi kokonaisuuksikseen lausunnoissaan. Tämä Sulan osayleiskaavaluonnoksen lausunto on ensimmäinen, jossa tähän jakoon pyritään.

1. Suunnittelualan kuvaus.

Suunnitteluala, pinta-alaltaan on noin 470 ha, sijaitsee Hyrylän, Tuusulan kuntakeskuksen eteläpuolella ja rajautuu lännessä Tuusulanväylään, etelässä Vantaan kaupungin rajaan, koillisessa Rykmentin puiston kaava-alueeseen ja pohjoisessa Hyrylän urheilukeskuksen alueeseen. Suunnitteluala on valtaosin työpaikka-alueita. Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Sulan aluetta työpaikka-alueena, joka sinänsä ei johda oleellisiin muutoksiin alueella. Alueen kehittämiseen liittyy kuitenkin merkittävänä osana Hyrylän itäisen ohikulkutien ja Tuusulanväylän liikennetarkistukset, jotka tulevat vaikuttamaan sekä Tuusulan että myös Keravan ja Järvenpään liikennetarkistusten kehittämiseen. Sulan osayleiskaava on siten myös maakunnallisesti merkittävä.

2. Kulttuurihistorialliset, maisema- ja ympäristönsuojelulliset kommentit.

Sekä Amer-yhtymän tehdas että asuinrakennukset ja Korvenrannan päärakennus ovat kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti kaava-alueen merkittävimmät kohteet. Tuusula-Seura toteaa, että kaavoittaja on esimerkillisesti kirjannut osayleiskaavaan Amer-yhtymän alueen rakennukset merkinnällä sr (kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus) ja Korvenrannan päärakennuksen merkinnällä sä (arvokas säilytettävä rakennus). Ainoa seuran toive olisi, että merkinnän fonttikokoa voisi tulevaisuudessa suurentaa, sillä nyt merkinnän havaitsemiseen tarvitaan joko hyvää erittäin tarkkaa tai suurennuslasia.

Sekä luonto- että maisema-arvot on seuran mielestä hyvin huomioitu osayleiskaavaluonnoksessa. Myös tehdyt selvitykset ovat seuran näkemyksen mukaan riittävät.

Sulan kaava-alueen länsiosa ja Vähä-muurin alue ovat merkittäviä pohjaveden muodostus-alueita. Kaavoittaja ja ympäristöviranomaiset ovat neuvotelleet pohjavesikysymyksistä ja niiden ongelmien ratkaisuista. Tuusula-Seura toteaa, että jos kaavoittaja noudattaa Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelman ohjausryhmän suosittelemia periaatteita, ei pohjaveden muodostumis- eikä laatuongelmia pitäisi asemakaavasta johtuen syntyä.

3. Tekniset kommentit

Tuusula-Seuralla ei ole erityistä huomauttamista osayleiskaavaluonnoksen tekniseen yleisilmeeseen. Kaava-alueen toiminnot säilyvät pääosin samanlaisena nykytilanteeseen verrattuna ja täsmentyvät kaavasunnittelun edetessä.

Sen sijaan liikenneteknisiin ratkaisuihin Tuusula-Seuralla on tarvetta kommentoida.

Sulan osayleiskaavan liitteinä ovat Tuusulan kunnan ja Uudenmaan ELY:n teettämä Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma, Tuusulan kunnan teettämät Itäväylän uuden eri-tasoliittymän tarkastelu ja Tuusulanväylän Haukantie - Majavatie liittymätarkastelu. Selvityksiin kuuluu myös alueen

liikenne-ennusteet vuodelle 2030 ja kaikki tehdyt suunnitelmat ovat muutoinkin teknisesti hyvin toteutetut.

Liikenteellisesti ehkä merkittävin ja Tuusula-Seuran mielestä myös kiireellisin, ainakin ennen Itäisen ohikulkutien jatkon ja siihen liittyvän liittymän rakentamista, on Tuusulanväylän ja Itäväylän eteläinen liittymä. Selvityksessä on tarkasteltu kolme eli ratkaisumallia, joista vaihtoehto B on selvityksessä todettu yhteisvaikutuksiltaan parhaaksi. Tuusula-Seura ei katso voivansa yhtyä tähän suositukseen. Perusteluna esitämme seuraavaa:

Vuoden 2030 liikenne-ennusteen mukaan (kuva 22!) noin 25.000 + 25.000 ajoneuvon kokonaisvuorokausiliikenne jakautuu miltei tasan Hyrylän ja Itäisen ohikulkutien kesken kulkusuunnasta riippumatta. Jos vaihtoehto B toteutetaan, ohjataan Hyrylän suuntautuva liikenne kulkemaan puoliympyrän muotoisen rampin ja T-risteyksen kautta takaisin Tuusulanväylälle. Varsinkin talviolosuhteissa liikenne taatusti puuroutuu eikä se ole hyvissäkään olosuhteissa juoheaa. Ratkaisu hankaloittaa kohtuuttomasti noin 50% pohjoiseen eli Hyrylään suuntautuvasta liikenteestä.

Ratkaisu on todennäköisesti myös kustannuksiltaan kaikkein kallein ja nykyisessä tiukassa budjettitilanteessa liittymän toteutus jo kalleudesta johtuen siirtyy kauas tulevaisuuteen. Tämän liittymän uudistus tulisi seuran mielestä mitä pikimmin kuitenkin toteuttaa, koska sen vaikutus liikenteen joustavuudelle on merkittävä.

Tuusula-Seura esittääkin harkittavaksi vaihtoehto A:n huolellista uudelleen tarkistelua. Vaihtoehto A on todennäköisesti kustannuksiltaan edullisin ja palvelisi valtaosaa liikenteestä sekä turvallisesti että joustavasti. Tuusulanväylän ylittävän sillan rakentamistyöt tulevat jonkin verran haittaamaan liikennettä, mutta rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt on kuitenkin kohtuullisen helppoa toteuttaa. Sulanalueen liikenne voidaan toteuttaa nykyisen ohikulkutien alun linjauksen kautta.

Muista suunnitelman liittymistä Tuusula-Seura toteaa seuraavaa:

Rykmentinpuiston eritasoliittymä on hyvin suunniteltu ja "puoliapila" palvelee riittävän laadukkaasti ja kustannustehokkaasti tien käyttäjiä.

Fallbackantien eritasoliittymän tarve tulee huolellisesti selvittää. Tuusula-Seuran alustava näkemys on, etteivät Fallbackantien suunnitellut liikennemäärät ole riittävä peruste kalliin eritasoliittymän rakentamiselle. Tilannetta voisi jonkin verran muuttaa se, että jos myös Kekkiläntieltien Itäisen ohikulkutien ylittävä liikenne ohjataan Fallbackan liittymän kautta, Kekkiläntien siltaa ei silloin enää tarvita.

Majavatien - Haukantien liittymäratkaisu riippuu Tuusula-Seuran mielestä paljolti Itä-väylän ja sen liittymien ja jatkon rakentamisaikatausta. Liittymää, joka tulevaisuudessa ehkä ei enää ole tarpeellinen, on seuran mielestä tarpeetonta rakentaa.

Itäväylän 2 + 2 kaistaistamista välillä Tuusulanväylä - Kulloontie Tuusula-Seura pitää tarpeellisena erityisesti silloin, kun Itäväylän jatkon rakentamisen toteutuu. Rakennustöiden tulisi valmistua siten, että 2 + 2 kaistaistaminen valmistuu ennen Itäväylän jatkon valmistumista.

Vastine

Osayleiskaavassa ei oteta kantaa liittymien tekniseen toteutukseen. Osayleiskaavassa varatut liikennealueet mahdollistavat eri vaihtoehtojen toteuttamisen ja valittava vaihtoehto päätetään myöhemmin tiesuunnittelun yhteydessä.

Fallbackantien suunniteltu eritasoliittymä korvaisi nykyisen liittymäjärjestelyn Fallbackantieltä Teollisuustien kautta Tuusulan Itäväylälle.

Osayleiskaavassa on tehty aluevaraus Itäväylän 2+2-kaistaistamista varten.

18. Tuusulan lapsi- ja perheasiainneuvosto

Lapsi ja perheasiainneuvosto haluaa kiinnittää Sulan osayleiskaavassa huomiota seuraaviin asioihin:

Koska alueelle ollaan kaavoittamassa asuntorakentamista, tulee kaavoituksessa huomioida riittävät lapsiperheiden tarvitsemat palvelut kuten päivähoito- ja peruskoulupalvelut sekä tarpeelliset lasten, nuorten ja perheiden vapaa-aikaan ja virkistykseen liittyvät toiminnot. Alueella ei ole koulua eikä alueen päivähoitokapasiteetti ole riittävä uusille lapsiperheille. Lapsiperheiden palveluiden sijoittaminen asumisen läheisyyteen helpottaa mm. arkipäivän työmatkalogistiikkaa.

Kaavoituksessa tulee huomioida lasten ja nuorten turvallinen liikkuminen alueella. Alueelle sijoitettavat työpaikka ja teollisuustoiminnot tulee rajata selkeästi eri alueelle, jotta raskas ajoneuvoliikenne ei risteä lasten ja nuorten liikkumiselle suunniteltuja väyliä.

Vähä-Muorin alueelle ei tule suunnitella lisää asuntorakentamista, koska alue on 2-luokan lentomelualue. Uudelle 2 -luokan lentomelualueelle ei sallita asunto- tai muuta meluhaitoille herkkää rakentamista, kuten päiväkoteja. Suunniteltu asuntokaavoitus ei ole vähäistä, joka on esitetyn lisäkaavoituksen sallimisen edellytys. Lentomelualueille rakentamisen kieltävillä säädöksillä on selkeät perusteet, joilla pyritään ehkäisemään melun aiheuttamat fyysiset ja psyykkiset haitalliset vaikutukset.

Vastine AP-1 alueella suunniteltu uudisrakentamien on luonteeltaan olemassa olevaa asutusta täydentävää.

19. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Yleiskaava-alueen pohjoinen osa kuuluu Hyrylän pohjavesialueeseen, joka on Tuusulan seudun vesilaitoksen hyödyntämä pohjavesialue ja on luokituksestaan tärkeäksi luokiteltu 1- luokan pohjavesialue. Vesilaitoksella on Länsi-Suomen vesioikeuden myöntämä lupa vedenottoon enintään 2700 m³/d suuruiselle vesimäärälle vuosikeskiarvona laskettuna. Lausuntomme asiassa koskee vain ja ainoastaan tätä pohjavesialuetta.

Vesilaitos esittää yleiskaavaluonnoksen johdosta:

1. Asiakorjauksena kohtaan 3.11 "Yhdyskuntatekninen huolto": Kaava-alueella ei ole Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän vedenottamoita ja kuntayhtymän runkojohto sijaitsee ainoastaan Tuusulanväylän tuntumassa alueen länsirajalla. Muualla vedenjakeluverkko on Tuusulan kunnan vesihuoltolaitoksen hallussa.
2. Kaavaselostuksen kohdassa 3 "Alueen nykytila" kuvataan alueen yleispiirteitä, mm. luontorvoja hyvin yksityiskohtaisesti. Pohjavesiasia tästä kohden on kuitenkin jostain syystä kokonaan unohdettu, ikään kuin sillä ei suurtakaan merkitystä olisi.
3. Kohdassa 4.1 käsitellään kaavan tavoitteita. Edelliseen kohtaan viitaten sama asennoituminen toistuu. Ilmastonmuutoksen huomioonottaminen on tietysti tärkeä asia niin kansainvälisesti kuin kansallisestikin, kuten selostuksessa mainitaan. Sanallakaan ei kuitenkaan mainita pohjaveden huomioon ottamista tässä yhteydessä, minkä kuitenkin luulisi olevan Tuusulalle ja Hyrylälle vähintäänkin yhtä tärkeä ja konkreettinen asia kuin torjua maailman laajuisen ilmaston muutos.

Pohjavesiasiaa on selostettu omassa osiossaan kohdassa 5.6, jonka alkulauseessa jopa tuodaan esiin kuntastrategiassakin vuonna 2004 mainittu pohjaveden suojelusuunnittelun tärkeys. Tämä ei kuitenkaan näy kaavaluonnoksessa siten kuin selostuksen liitteissä ja DAS-mielipiteissä on esitetty. Esimerkiksi suojelusuunnitelman myötä perustetun ohjausryhmän kannanottona nk. raviradan alue piti jättää rakentamattomaksi virkistysalueeksi. Kaavaluonnoksessa alue on kuitenkin suurelta osin varattu työpaikka-alueeksi, mikä on myös vastoin aiempaa, joskin oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa (kts. kaavaluonnoksen liite 9).

Kohtaan 5.7" Selvitykset" kuuluisi listata myös Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 29.9.2005.

Pohjavesialueille sijoitetulle rakentamiselle on määritetty alue TP, jonka kaavamääräys kuuluu: " Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä." Tällä ilmaisulla selostuksessa väitetään pohjaveden suojelunäkökohtien tulevan huomioituiksi. Tämä on kauniisti sanottu, mutta jää melkoisen epämääräiseksi ja samalla asian lopullinen ratkaisu jätetään rakennuslupakäytännön varaan. Tämä ei takaa pohjaveden laatua eikä määrää tulevaisuudessa. Tässä vaiheessa pitää saada tarkempi määrittely asialle.

Liitteessä 19 esitetyssä kaavan laatijan vastineessa todetaan lyhyesti, että " ... on huomioitu pohjavesiohjausryhmän esittämät toimintaperiaatteet... ". Tämä ei pidä paikkaansa esim. selostuksen kohdassa 5.6 esitettyyn ohjausryhmän referointiin verrattuna.

Vastine

1. Kaavaselostukseen korjataan asiakohta.
2. Pohjavesi

Tuusulan kaavoituksessa on vuonna 2009 laadittu koko Hyrylän pohjavesialuetta koskeva kattava selvitys, kuinka paljon alueella on imeytyvää (rakentamatonta) aluetta, kuinka paljon kattoja ja kansia, ajoteitä ja katuja. Perusselvityksen avulla voidaan arvioida, minkä verran esim. kaavamuutoksissa imeytyvän ja imeytymättömän pinta-alan suhde muuttuu ja minkälaisia vaikutuksia sillä on pohjaveden määrään ja laatuun.

Osayleiskaavatyön kuluessa on laadittu edellä mainittua perusselvitystä hyödyntäen pohjavesiselvitys, jossa on arvioitu sekä Rykmentinpuiston ensimmäisen asemakaava-alueen että Sulan osayleiskaavan vaikutuksia pohjaveden muodostumiseen ja laatuun. Selvityksessä todetaan, että jos Fallbackantien pohjois- ja eteläpuolella olevat rakentamattomat, työpaikka-alueeksi kaavoitetut korttelialueet rakennetaan (21 ha suuruinen alue), jää sadevesiä imeytymättä ja pohjavettä muodostumatta yhteensä 122 m³/d, mikä vastaa noin 5% kaikesta Hyrylän pohjavesialueen osa-alueella A muodostuvasta pohjavedestä. Sulan osayleiskaavalla ei täten arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveden muodostumisen suhteen osa-alueella A. 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. Osayleiskaavaehdotukseen esitetään luonnosta laajempi VU alue pohjaveden imeytymisen mahdollistamiseksi.

Tarkistukset

Kaavaselistukseen korjataan ”yhdyskuntatekninen huolto” kappaleen sisältöä.

20. Tuusulan ympäristöyhdistys ry

Viheryhteydet ovat liian kapeat ja pirstoutuneet, niitä tulee leventää. Viheralueet ovat tärkeitä ihmisten hyvinvoinnille sekä luonnoneläimille, jotka eivät kaavaluonnoksessa ehdotetuista kaistaleistä löydä riittävää suojaa. Viheralueita tulee pitää mahdollisimman luonnontilaisena ja rakennettua puistomaisuutta tulee välttää. Hallittu hoitamattomuus vähentänee myös kustannuksia, jotka viheralueiden ylläpidosta tulee.

Vuonna 2005 Hyrylän alueelle tehdyn pohjaveden suojelusuunnitelman jälkeen alueelle on rakennettu. Pohjaveden suojelusuunnitelma tulee päivittää. Myös lisääntyvän päällysteen vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään tulee arvioida.

Pohjavesialueella olevat pilaantuneet maa-alueet tulee puhdistaa mahdollisimman pian.

Liikenteen lisäämään meluun tulee kiinnittää huomiota ja panostaa kunnolliseen meluntorjuntaan myös jo olemassa olevien asuinalueiden suhteen.

Lentomelualueelle ei tulisi osoittaa lisää asutusta.

Vastine

Tuusulan kaavoituksessa on vuonna 2009 laadittu koko Hyrylän pohjavesialuetta koskeva kattava selvitys, kuinka paljon alueella on imeytyvää (rakentamatonta) aluetta, kuinka paljon kattoja ja kansia, ajoteitä ja katuja. Perusselvityksen avulla voidaan arvioida, minkä verran esim. kaavamuutoksissa imeytyvän ja imeytymättömän pinta-alan suhde muuttuu ja minkälaisia vaikutuksia sillä on pohjaveden määrään ja laatuun. Osayleiskaavatyön kuluessa on laadittu edellä mainittua perusselvitystä hyödyntäen pohjavesiselvitys, jossa on arvioitu sekä Rykmentinpuiston ensimmäisen asemakaava-alueen että Sulan osayleiskaavan vaikutuksia pohjaveden muodostumiseen ja laatuun. Selvityksessä todetaan, että jos Fallbackantien pohjois- ja eteläpuolella olevat rakentamattomat, työpaikka-alueeksi kaavoitetut korttelialueet rakennetaan (21 ha suurinen alue), jää sadevesiä imeytymättä ja pohjavettä muodostumatta yhteensä 122 m³/d, mikä vastaa noin 5% kaikesta Hyrylän pohjavesialueen osa-alueella A muodostuvasta pohjavedestä. Sulan osayleiskaavalla ei täten arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveden muodostumisen suhteen osa-alueella A. Raportissa todetaan edelleen, että urheilukeskuksen ja vanhan raviradan alueelle tulisi laatia erillinen huulevisuunnittelu, jossa pohjaveden muodostumisolosuhteiden pysyvyyteen ja palauttamiseen sekä pohjaveden laadun säilymiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Tämä tarkempi selvitys laaditaan. Osayleiskaavaehdotukseen esitetään luonnosta laajempi VU alue pohjaveden imeytymisen mahdollistamiseksi.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa olevien lentomelualueiden alle jäävät asuinalueet on osoitettu nykyisen laajuusina. Haja-asutusmaisilla alueilla vähäinen täydennysrakentaminen on mahdollista.

21. Uudenmaan ELY-keskus

Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajama-toimintojen alueelle. Alueen pohjois- ja länsiosat sisältyvät tärkeän pohjavesialueen (pv) rajaukseen ja kaakkoisosa lentomelualueeseen 1 (55-60 dBA), (lme 1). Alueen itäosan kautta on osoitettu viheryhteyden tarve (IIIII). Hyrylän itäinen ohikulkutie on osoitettu seututienä.

Hyväksytyssä yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (T). Tuusulanväylän varteen on osoitettu yksityisen palvelun ja hallinnon alueet (PK) ja pientalovaltaiset asuntoalueet (AP). Alueen itäosa on maa- ja metsätalousaluetta (M), jonka kautta kulkee seudullinen ulkoilureitti (ooo), samoin kuin alueen pohjoisreunassa. Alueen itäreunassa on osoitettu pientaajama (AE3).

Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.12.2007. Siinä yhteydessä tuli esille mm. pohjavesialueiden säilymistä uhkaavien riskien minimointi ja kaavan pohjavesivaikutusten arviointitarve, uuden rakentamisen osoittaminen pohjavesialueiden ulkopuolelle, joukko- liikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyt, Tuusulan itäväylän tilavaraus- suunnitelman tarve, viheralueiden jatkuvuus yli kuntarajojen, Rekolan- ja Keravanjoen vesien laadun turvaaminen, hulevesisuunnittelu, myymälätilojen rajaaminen sekä Amerin tehtaan ja mahdollisten arkeologisten kohteiden suojeleminen.

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Sulan aluetta työpaikka-alueena ottaen huomioon keskeinen sijainti keskustaaajaman eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän tieympäristöä.

ELY-keskus katsoo, että kaavan tavoitteena tulee olla myös eri maan-käyttötoimintojen ja luontoarvojen kestävä yhteensovittaminen.

Pohjavesialueelle on osoitettu huomattavasti rakennettavaa aluetta, mikä ei voi olla vaikuttamatta pohjavesien muodostumiseen. Työpaikka-alueella tarvitaan esitettyä enemmän rakentamattomia alueita, joille asemakaavoituksessa voidaan osoittaa tonttikohtaisia kattovesien imeyttämistä tai biopidätysalueita. Lisäämällä suojaviher- ja lähi- virkistysalueiden määrää päästään lähemmäksi pohjaveden suojele- suunnitelman seurantar ryhmän tavoitteita, jotka koskevat uuden rakentamisen enimmäismäärää.

Pohjavesialueen merkintää tulee selkeyttää poistamalla kartalta pohjaveden muodostumisalueen rajaus. Suojelumääräystä tulee täydentää lauseella: *Katoilta tulevat sade- ja sulamisvedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle.* Vesioikeuden vahvistama Amerin vedenottamon suojavyöhykerajaus tulee merkitä kaavakartalle aluerajauksena ja suoja-aluepäätöstä on noudatettava: *pv/s Pohjavedenottamon suojavyöhyke. Alueella rakentamista ohjaa vesioikeuden vahvistama vedenottamon suoja-alueen päätös.* Suojavyöhykkeen jättäminen pois kaavasta edellyttää suoja-alueen purkua, joka voidaan nykyisin voimassa olevan vesilain mukaan tehdä kunnan aloitteesta Etelä-Suomen aluehallintovirastossa."

Toimintojen sijoittamisen ja uuden rakentamisen vaikutukset pohjaveden määrään ja laatuun tulee arvioida. Näin tärkeän pohjavesialueen ollessa kyseessä tarvitaan parempaa arviota kuin kaavaluonnoksen selostuksessa esitetty toteamus pohjaveden suojelumääräyksistä.

Kaavaluonnoksessa on työpaikka-alueiden (TP), teollisuusalueiden (T, TY) sekä palvelun ja hallinnon alueiden (P-1, P-2) rakennusoikeudet ja tehokkuusluvut jätetty määrittelemättä kaavaan. Alueiden rakentamis- tehokkuudella on kuitenkin oleellinen vaikutus koko kaavan ympäristö- vaikutuksiin, erityisesti pohjavesien suojeleminen edellytyksiin, liikenteen toimivuuteen ja laajemman alueen yhdyskuntarakenteeseen. Näin ollen osayleiskaavassa tulee suunnitella, arvioida ja osoittaa enimmäisrakennusoikeudet tai -tehokkuudet. Koska alueen kohdalla vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole kaupan suuryksikön merkintää, ei alueelle voida sallia sijoitettavaksi seudullisesti merkittävää kaupan suuryksikköä.

Pilaantuneiden maiden osalta kaavaselvityksessä on ilmeisiä puutteita. Ympäristön häiriötekijät -kappaleessa 3.12 tulee tarkemmin yksilöidä ja sanallisesti kuvata kaava-alueella karttaan merkityt pilaantuneet maa-alueet.

Kaavaluonnos on tiejärjestelyjen osalta suunniteltu pääosin yhteis- työssä tiehallinnon/ ELY:n liikennevastuualueen kanssa ja mahdollistaa tulevien alustavasti suunniteltujen tie- ja katujärjestelyjen toteuttamisen. Aluevaraus suunnitelmatasolla suunnitellun Fallbackantien eritaso- liittymän alueelle ei ole mahdollista sijoittaa määrittelemättömiä palveluita liikennejärjestelyjen lisäksi. Alueen kaavamerkinäksi on syytä muuttaa: L. Eritasoliittymän alueen laajuus on tarkennettava etenkin koillisosaltaan.

Osayleiskaavatyöstä on paikallaan järjestää suunnitteluvaiheen viran- omaisneuvottelu luonnoksesta saadun palautteen tultua kootuksi.

Vastine

1. Pohjavedet

Tuusulan kaavoituksessa on vuonna 2009 laadittu koko Hyrylän pohjavesialuetta koskeva kattava selvitys, kuinka paljon alueella on imeytyvää (rakentamatonta) aluetta, kuinka paljon kattoja ja kansia, ajoteitä ja katuja. Perusselvityksen avulla voidaan arvioida, minkä verran esim. kaavamuutoksissa imeytyvän ja imeytymättömän pinta-alan suhde muuttuu ja minkälaisia vaikutuksia sillä on pohjaveden määrään ja laatuun.

Osayleiskaavatyön kuluessa on laadittu edellä mainittua perusselvitystä hyödyntäen pohjavesiselvitys, jossa on arvioitu sekä Rykmentinpuiston ensimmäisen asemakaava-alueen että Sulan osayleiskaavan vaikutuksia pohjaveden muodostumiseen ja laatuun. Selvityksessä todetaan, että jos Fallbackantien pohjois- ja eteläpuolella olevat rakentamattomat, työpaikka-alueeksi kaavoitetut korttelialueet rakennetaan (21 ha suuruinen alue), jää sadevesiä imeytymättä ja pohjavettä muodostumatta yhteensä 122 m³/d, mikä vastaa noin 5% kaikesta Hyrylän pohjavesialueen osa-alueella A muodostuvasta pohjavedestä. Sulan osayleiskaavalla ei täten arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveden muodostumisen suhteen osa-alueella A. 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. Osayleiskaavaehdotukseen esitetään luonnosta laajempi VU alue pohjaveden imeytymisen mahdollistamiseksi.

Pohjavesialueen merkintää täydennetään lausunnossa esitetyllä lauseella.

Alueella sijaitsee kaksi Amer-yhtymän nimissä olevaa vedenottamo ja Kukkameren käytössä oleva vedenottamo. Amerin vedenottamot ovat tällä hetkellä poissa käytöstä. Aikaisempi maanomistaja Soiniilat Oy haki lupaa lakkauttaa alueelleen sijoittuvat vedenottamot 10.3.2008. Länsi-Suomen Ympäristölupavirasto on lausunnossaan todennut, ettei tarpeettoman vedenottamon käytön lopettamiseen tarvita lupaa. Alueelle on laadittu lainvoiman saanut Bostonin asemakaava, jossa Amerin vedenottamoiden osalta pohjavesialuumerkinään on lisätty määräys: Koska vedenottamoiden suoja-alue määräysten purkuprosessia ei ole saatu kaavaprosessin aikana yksiselitteisesti päätökseen, on kaavamuutosalueen pohjavesimerkintään pv-27 lisätty määräys: Ennen rakennus-, toimenpide- tai ympäristölupaa tai muuta luvanvaraista toimenpidettä koskevan päätöksen antamista on selvitettävä alueella sijainneiden vedenottamoiden suoja-aluepäätösten vaikutus alueen käyttöön.

Vedenottamot ja niiden suoja-alueet on osoitettu ympäristötietoja kuvaavassa liitekartassa.

2. Tehokkuudet ja kaupan merkinnät

Suuri osa osayleiskaavan alueesta on asemakaavoitettua. Tehokkuudet ja kerrosalat on näin määriteltä. Alueille voidaan osoittaa suositustehokkuudet, jotka ohjaavat tulevaa kaavoitusta ja kaavamuuoksia.

Kaupan merkinnät on osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan mukaisina ottaen kuitenkin huomioon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan merkinnät ja selvitykset. Olemassa oleva, pääosin asemakaavoitettu tilaa vaativan kaupan Sulantien ympäristössä on osoitettu KL-2 –merkinnällä. Itäisen ohikulkutien varteen on osoitettu tilaa vaativalle kaupalle tarkoitettu alue, jota on tarkoitus kehittää seudullisena.

3. Koska alueella on lukuisia kohteita, joissa maaperän pilaantuneisuus on tarpeen selvittää, merkitään osayleiskaavaan yleismääräys asiasta. Liitekartalla esitetään kohdemerkinnät.
4. Liikennejärjestelmän ratkaisun keskeneräisyyden vuoksi on tarkoituksenmukaista merkitä koko Itäisen ohikulkutien alue L-liikennealueen merkinnällä.

Tarkistukset

Täydennetään pohjavesialue- kaavamääräystä.

Osoitetaan suositustehokkuudet kortteille.

Osoitetaan kaupan kaavamääräykset ja –merkinnät.

Osoitetaan yleismääräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä.

Poistetaan L-1 –kaavamääräys.

22. Uudenmaan liitto

Kaava-alue sijoittuu Hyrylän eteläpuolelle rajoittuen etelässä Vantaan rajaan ja koillisessa Rykmentipuiston osayleiskaava-alueeseen. Sulan osayleiskaavoituksen tavoitteena on kehittää aluetta pääosin työpaikka- alueena. Alueelle on osoitettu työpaikka-alueita yhteensä noin 650 000 k-m², palveluja yhteensä noin 230 000 k-m² ja asumista noin 25 000 k-m².

Kaava on 8.11.2006 vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueen itäosa ulottuu maakuntakaavassa osoitetulle lentomelualueelle 1. Itäosassa on viheryhteystarve -merkintä. Lisäksi suunnittelualueella on maakunta- kaavaan merkitty voimajohtolinjan ohjeellinen linjaus, maakaasun runkoputken sekä pohjavesialueen merkinnät. Tuusulanväylä on osoitettu moottoriväyläksi maakuntakaavan eritasoliittymään asti, mistä lähtien se on osoitettu valtiaksi. Tuusulan itäväylä on osoitettu seututieksi.

Uudenmaan maakuntakaava ei vielä ohjaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Jatkotyökentelyssä tulisi huomioida, että voimassa oleva Uudenmaan maakuntakaava ei mahdollista seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa tai muuta erikoiskauppaa suunnittelu- alueelle. Muilta osin Sulan osayleiskaavaluonnos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Vastine

Kaupan merkinnät on osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan mukaisina ottaen kuitenkin huomioon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan merkinnät ja selvitykset. Olemassa oleva, pääosin asemakaavoitettu tilaa vaativan kaupan Sulantien

ympäristössä on osoitettu KL-2 –merkinnällä. Itäisen ohikulkutien varteen on osoitettu tilaa vaativalle kaupalle tarkoitettu alue, jota on tarkoitus kehittää seudullisena.

Tarkistukset Osoitetaan kaupan kaavamääräykset ja –merkinnät.

Vammaisneuvosto

Tuusulan vammaisneuvosto toivoo, että alueen kaavoituksessa otetaan huomioon työpaikkojen säävutettavuus. Tällä tarkoitetaan sitä, että esimerkiksi invataksit pääsevät liikkumaan alueella esteettä.

Alueen virkistysalueet tulee suunnitella niin, että jokainen kuntalainen voi niitä käyttää.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Vastine Merkitään tiedoksi ja huomioon otettavaksi jatkosuunnittelussa.

23. Vantaan kaupunki

1. "Kaupalliset palvelut

Luonnoksessa on mittavat varaukset, joihin voi sijoittaa kaupallisia palveluja (P-1, P-2 ja L-1 -alueet). P-2 alueelle ei määräysten mukaan saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan suuryksikköä. Sama määräys tulee merkitä koskemaan myös P-1 ja L-1 alueita. Tämä siksi, etteivät osayleiskaava-alueen kaupalliset palvelut muodostu uhaksi lähimpien keskusten (Korso, Kerava, Hyrylä) kehitykselle.

2. Hulevesien hallintasuunnitelma

Sulan hulevesistä huomattava osa johdetaan Vantaalle jo nyt eroosiosta kärsivän Tussinkosken vesiputouksen kautta Rekolanojaan. Tussinkosken ympäristö on yleiskaavassa varattu luonnonsuojelu-alueeksi. Tussinkosken suojelu nostaa Sulan hulevesien hallinnan vaatimustasoa. Hulevesiä olisi hallittava ennen vesien ohjaamista vesistöihin. Paras menetelmä on hajautettu järjestelmä jo hulevesien syntypaikoilla.

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma pitäisi laatia riittävän varhaisessa vaiheessa. Järjestelmä pitäisi myös mitoittaa karkeasti käyttämällä riittäviä mitoitussateita. Lisäksi suunnitelmassa olisi esitettävä, mitä tapahtuu poikkeuksellisissa tulvatilanteissa. Hulevesien hyvän hallinnan varmistamiseksi on varattava alueet hulevesien hallintaa ja käsittelyä varten. Tulvareitit ja tulva-alueet on selvitettävä samalla. Jälkikäteen ei löydy riittäviä ja järjestelmän toimivuuden kannalta sopivasti sijoitettavia alueita.

3. Tussinkoski ja sitä ympäröivä luonnonsuojelualue

Vantaan Tussinkoski on luonnontilaisen puron osa ja arvokas vesimuodostuma. Hallitsemattomana Tussinkosken ojan virtaama saattaa johtaa puron huomattavaan eroosioon ja puron luontoarvojen tuhoutumiseen. On huolehdittava siitä, etteivät Tussinkosken ojan virtaamat muutu. Nykyiset, suurimmat hetkelliset virtaamat ovat luonnontilaisia virtaamia huomattavasti suurempia. Tussinkosken ojan virtaamien osalta tavoitteena pitäisi olla ennen Sulan alueen rakentamista vallinnut vesitasapaino.

4. Pohjavedet

Kaava-alueella on tärkeitä pohjavesialueita, joiden säilyminen on taattava. Sulan alueen ollessa luonnontilainen huomattava osa alueen hulevesistä imeytyi pohjavedeksi. Pohjavedet ovatkin merkittävä osa lähialueiden purojen alivirtaamasta eli kuivien ajan- jaksojen pienimmistä virtaamista. Pohjavesi on läpi vuoden tasaisen viileää, ja siksi pohjavedet viilentävät purovesiä ja mahdollistavat esimerkiksi taimenen elinmahdollisuudet puroissa.

Sulan osayleiskaavan pohjavesiesiintymä antaa alueen hulevesisuunnitelmalle mahdollisuuksia. Pohjaveden määrä on turvattava imeyttämällä mahdollisimman paljon alueen hulevesistä pohjavedeksi. Hulevesisuunnitelmaan oli merkitty pari pohjaveden imeytymiseen tarkoitettua aluetta. Kuitenkin pohjavedeksi pitäisi imeyttää kaikki mahdollinen. Esimerkiksi jokaisen tontin (lyijyttömät) kattovedet pitäisi imeyttää pohjavedeksi.

Pohjavesien laatua on suojeltava estämällä hulevesien likaantuminen. Erityisesti on huolehdittava siitä, ettei pohjaveteen pääse biohajoamattomia aineita. Näitä ovat esimerkiksi suolat, raskasmetallit ja esimerkiksi osa kasvinsuojeluaineista. Piha-alueiden likaantuneet vedet voi johtaa vesistöihin.

5. Tuusulan Itäväylän kaakkoispuoli

Tuusulan Itäväylän kaakkoispuoliset työpaikka-alueet ovat ongelmalliset. Ne liittyvät huonosti muuhun maankäyttöön ja liikenneverkkoon. Kulkuyhteys pelkästään Fallbackantieltä on takaperoinen. Näiden alueiden asemaa parantaisi suora liittyminen Tuusulan Itäväylältä. Osayleiskaavaan on merkitty näiltä alueilta yhteystarve Vantaan kautta uuteen Riihikallion eritasoliittymään. Tällaisen yhteyden toteuttamismahdollisuuksia tulee tarkemmin selvittää Tuusulan ja Vantaan yhteistyönä. Tuusulan Itäväylän kaakkoispuolella olevat alueet olisi perusteltua merkitä osayleiskaavassa selvitysalueiksi tai työpaikkatoimintojen reservialueiksi, jotka toteutetaan vasta muun osayleiskaava- alueen tultua rakennetuksi.

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

Liite lausuntoon: (3.)

Tutkimus Vallinojan ja Rekolanojan luontoarvoista /Aki Janatuisen työstä/Sinikka Rantalainen

Sulan alueelta Vantaan puolelle laskeva puro on Vantaan pienvesiselvityksessä 2009 nimetty Vallinojaksi. Vallinojan alajuoksulla sijaitsee rehevä purolaakso, joka ulottuu Tussinkosken luonnonsuojelualueelta (yleiskaavassa SL-varaus) aina Rekolanojan yhtymäkohtaan saakka. Noin 1,5 km pituinen osuus on säilynyt lähes luonnontilaisessa, paikoin hyvin jyrkästi meanderoivassa uomassa. Monin paikoin on nähtävissä myös nykyisen uoman rinnalla vanhojen uomalinjauksien muodostamia juoluoita, jotka ovat kuroutuneet irti ja toimivat tulva-aikoja lukuun ottamatta kosteikkoina. Asutus ulottuu puronvarteen vain muutamien tonttien kohdalla.

Vallinoja on kuivimpaan alivirtaama-aikaan hyvin kirkasvetinen, sillä puron alivirtaama on lähes kokonaan peräisin seudun lähteistä. Pintavalunnan osuuden kasvaessa veden humusleima kasvaa etenkin yläpuoliselta Matkoissuolta tulevan valunnan myötä. Savisamennuksen osuus on Vallinojassa vähäinen, sitä esiintyy huomattavissa määrin lähinnä vain kevään sulamisvesien ja rankkasateiden aikana.

Vahvasti lähdevaikutteisena, kirkasvetisenä ja ennemmin humuksen kuin saven värjäämänä Vallinoja on Vantaalla hyvin poikkeuksellinen puro. Se edustaa seudulla muutenkin harvinaista purotyyppiä, jonka muut vantaalaiset edustajat ovat enemmän tai vähemmän muuntuneita.

Vallinoja on Rekolanojan tapaan kalastoltaan erityisen arvokas etenkin sinne palanneen taimenen vuoksi. Puron alajuoksu muodostaa taimenen lisääntymisen kannalta Rekolanojan valuma-alueen tärkeimmän yksittäisen uomajakson. Pohjaeläimistä purokatka on Vallinojassa runsaslukuinen, ja muutenkin pohjaeläimistö vaikuttaa monipuoliselta.

Radanvarren asutuskeskusten ketjun katkaiseva Vallinoja puronvarsimetsineen yhdistää alapuolisen Rekolanojan purokäytävän laajaan Mätäkivennummen-Ruotsinkylän metsäalueeseen ja Keravan puolen Matkoissuohon ja Mäyräkorven metsiin. Yhteyden merkityksestä antaa hyvän kuvan puronvarressa paikoin miltei yhtenäisenä kulkeva tiheä kauriiden jälkijono."

Vastine

1. Kaupalliset palvelut

Kaupallisten palvelujen varauksia on selkeytetty osayleiskaavaehdotuksessa. Kaupalliset palvelut on osoitettu KM- ja KM-2 –merkinnöin, L-1 –merkintä on poistettu ja P1-merintään sisältyy seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön kieltö.

2., 3. 4.

Hulevesien hallintasuunnitelma on tarkistettu ottaen huomioon Vallinojan ja Tussinkosken erityinen merkitys luontokohteina. Kaavakarttaan on osoitettu hulevesien imeytysaltaiden likimääräiset paikat ja niiden suunniteltu tilantarve. Pohjavesialue –määräystä on täydennetty imeyttämismääräyksellä.

5.

Itäväylän eteläpuolisen osan maankäyttöä on selkeytetty hulevesisuunnitelman tarkistuksen ja liikenneatkoituksen kautta. Itäväylälle on osoitettu liittymä työpaikka-alueelle ja Vantaan kautta katu-yhteyden tarvitseva alue on merkitty työpaikkatoimintojen reservialueeksi.

Toimenpiteet

Kaavaselostukseen ja karttaan on tehty vastineessa esitetyt muutokset.

MIELIPITEET

1. Lusik Vanhala

Hyrylä 401, Kuusisto RN:o 4:86

Liite 1 Pyydämme linjaamaan TY-alueen ja VR-alueen rajan liitteessä osoitetulla tavalla koska:

- Yhtenäisen tontin halkaiseminen ei ole suotavaa
- Tontilla sijaitsee jo asuin- ja hallirakennus
- Ehdottamamme linjaus olisi luonnollinen, siitä ei ole haittaa ja se palvelisi asemakaavaa yhtä hyvin.
- Nykyinen linjaus aiheuttaisi meille haittaa ja ongelmia.

Liite 2 Pyydämme linjaamaan VR-alueella tonttimme kohdalla luontopolkua niin:

- Ettei se kulje aivan pihapiirimme vieritse ja siinä kiinni.
- Ehdottamamme uusi luontopolun linjaus noudattaisi samalla alueen halki virtaavan puron linjaa ja olisi maisemallisesti mielenkiintoisempi polulla kulkijoille.

- Ehdottamastamme linjauksesta ei olisi mitään haittaa kenellekään.

Lisäksi: Pyydämme TY-alueelle määriteltävän vain toimisto- ja matalaa pienteollisuusrakentamista jossa voisi olla myös asuntoja. Tämä koskien Fallbackantien ja Keravan yhdystien etelän/lounaan puoleista osaa ja suunniteltua uutta tietä.

Kaksi karttaliitettä.

Vastine

Osayleiskaavaehdotuksessa työpaikka-alueen ja retkeily- ja ulkoilualueen raja on esitetty mielipiteessä esitetyllä tavalla. Fallbackantien pohjoispuolinen TY-alue on poistettu ehdotuksesta luonnonsuojelullisten arvojen vuoksi. Luonnoksen TY- teollisuus- aluemerkinä on muutettu TP –merkinnällä työpaikka-alueeksi, joka varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten ja jolla pääkäyttötarkoitukseen liittyvät myymälätilat ovat mahdollisia.

Tarkistukset

Muutetaan TP- ja VR- alueiden rajaa tilan Kuusisto kohdalla siten, että nykyinen piha- piiri säilyy.

2. Taimo Lemmelä

RN:o 5:401

Haluan varmistaa, että koko Korpikylän valuma-alueen valumavesille kaavassa ehdotomasti varataan tila joko avo-ojalle tai sadevesiviemärielle.

Tämän hetken tilanteessa ko. kaava-alueella rakentaminen ja maantäyttötoimenpiteet ovat estäneet luonnollisen valumavesien poistumisen alueelta.

Vastine

Sulan osayleiskaavan alueelle on laadittu hulevesisuunnitelman päivitys, jossa on selvitetty hulevesien virtaamissuunnat ja kulkutiet. Sama selvitys on aikaisemmin laadittu Rykmentinpuiston osayleiskaavaan, jonka alueeseen Korpikylä kuuluu.

3. Maatalousyhtymä Kalliopuska Mirja ja Savolainen Aimo

Kiinteistö 3:124 B Lehmuslehto

5:67 Kivelä

3:124 A Lehmuslehto

5:178 Santamäki

Kiinteistö 3:124 B merkattu TY, ehdotamme muutettavaksi P1 alueeksi, koska ohikulkutien toinen puolikin on merkattu siksi, yhtenäisyyden ja toimivuuden vuoksi.

Kiinteistö 5:67 on piirretty VR alueeksi. Muutosehdotus P 1 alueeksi, koska alue liittyy yhtenäisesti 3:124 B. Viheralueen voi laittaa kulkemaan Vantaan puolelta, joka on rajanaapuri. Outo ratkaisu tehdä n. 100 m leveä viherkaista, kun siinä kulkee jo Lehmuslehdontie, mihin tätä viherkaistaa tarvitaan mahdollisesti tulevalle teollisuusalueelle kun alueen halkaisee myös mahdollinen yhdystie Fallbackantielle.

Kiinteistö 3:124 A merkattu TY alueeksi, ehdotamme P 1. Alueen läpi kulkee meriviemäri, joka tulisi ottaa hyötykäyttöön. Lehmuslehdon tulokeskus merkattu VL alueeksi vaikka se on edelleen asuinkäytössä ja jatkossa edelleen toiminnassa siitä pitää huolen kaksi uutta sukupolvea, eli tämä osa AP-1. Kartta liitteenä.

Vastine

Osayleiskaavaluonnokseen oli osoitettu runsaasti P1 –alueita, joilla kaupalliset palvelut ovat mahdollisia. Kaavoitustyön aikana kauppaa ja kaavoitusta koskeva lainsäädäntö on muuttunut, minkä mukaisesti kaupan merkintöjä kaavoituksessa tulee täsmentää ja määritellä tarkemmin. Osayleiskaavaehdotukseen on erikseen määritelty tilaa vievän kaupan alueet ja tilan 5:449 (luonnosvaiheessa 5:67) alueella on merkintä TP, työpaikka-alue, joka varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten ja jolla pääkäyttötarkoitukseen liittyvät myymälätilat ovat mahdollisia.

Ulkoilu- ja retkeilyaluevaraus liittyy Hyrylän suunnan Vantaan puoleisiin ulkoilu- ja virkistysalueille Itäisen ohikulkutien alituksen kautta.

4. Aimo Savolainen

Kiinteistö 5:178 merkattu VR-alueeksi, alue tulisi muuttaa PI, koska myös tämän alueen läpi kulkee meriviemäri ja se tulisi ehdottomasti hyödyntää. Osa alueesta on korkealla mäellä, se soveltuu hyvin asumiskäyttöön eli ehdotus alue AP-1.

Lehmuslehdontie saisi kulkea ohikulkutien alta, kuten se kulkee nykyin. Sitä voisi henkilöautot, traktorit ja kevytliikenne.

Pirilän kukkatalon liittymää tulisi hyödyntää.

Ohikulkutielle nopeusrajoitus 60 km/h ja heti, se rajoittaisi ohikulkuliikennettä Keravalle ja Järvenpäähän. Välttyttäisiin hirvi, peura ja kauris kolareilta joita on vuoden sisällä sattunut useita. Kartta liitteenä.

Vastine

Tilan 5:178 eteläosaan Vantaan rajan tuntumassa liittyy maisemallisia arvoja ja se yhyy kiinteästi Vantaan puoleisiin retkeily- ja virkistysalueisiin. Tilan kautta kulkeva ulkoilureittiyhteys yhdistää maakuntakaavassa osoitetun viheryhteyden Sulan eteläosan kautta Riihikallioon Tuusulan itäväylän ja Tuusulanväylän alitusten kautta.

5. Heidi Winqvist + 9 muuta allekirjoittanutta

Kaavaluonnoksen mukaan omistamamme kiinteistöt on merkitty kuulumaan alueeseen, jonka kaavamerkintä on P-2. Kaavamerkinnän mukaan kyseessä olisi palvelun ja hallinnon alue.

Kuten kaavamerkinnän alla todetaan, alue on nykyisin asumiseen asemakaavoitettu alue. Kyseisen kaavan mukaisesti alue on rakennettu nykyiseen muotoonsa luottaen siihen, että kyseessä on vakiintuneeseen asumiseen tarkoitettu alue. Alueella on rakennettu omakotitaloja ja tämä koskee erityisesti Santamaantien eteläpuolista aluetta. Alueen kehitystä on luottamusperiaatteeseen mukaisesti tähän saakka ohjattu yksityiskohtaisella kaavalla asuinrakentamista varten. Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen oleellisella tavalla edellyttäisi merkittävien, erityisten syiden olemassaoloa. Tällaisia syitä ei kyseisen alueen kohdalla ole.

Katsomme, että alueen käyttämistä nykyisessä muodossa, asuinalueena, tulee kunnioittaa. Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinalueesta palvelun ja hallinnon alueeksi ei ole perusteltua ja tarkoituksenmukaista. Kaupallisten palveluiden sijoittaminen keskelle omakotikiinteistöjä ja/tai niiden väliin ei ole sen enempää hyväksyttävää kuin tavoiteltavaakaan.

Mikäli alueen käytössä vastoin näkemystämme haluttaisiin mahdollistaa jatkossa myös palvelun ja hallinnon tarpeiden tyydyttäminen niin katsomme, että alueen kaavamerkintänä tulee tällöinkin olla ensisijaisesti asuinaluekaava, joka mahdollistaa tarvittaessa palvelun ja hallinnon tarpeet huomioonottavan rakentamisen. Ainoastaan kyseisellä tavalla olemassa olevien omakotikiinteistöjen omistajien perusoikeuden tulee huomioiduiksi.

Vastine

Tuusulanväylän varteen osoitetut P-2 alueet perustuvat kunnan teettämään Tuusulanväylän yleissuunnitelmaan, jossa Tuusulanväylään liittyvien kortteleiden oli suunniteltu muuttuvan kaupan, työtilojen ja palveluiden kortteleiksi. Osayleiskaavatyön kuluessa maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut kaupan osalta ohjaamaan myös tilaa vievää kauppaa, jonka vuoksi kaupan tilavaroja tulee Sulan osayleiskaavasta supistaa. Nyt asumiseen asemakaavoitetut korttelit osoitetaan osayleiskaavassa asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen.

6. Kiinteistö Oy Hyrylän Nurmikko/Jyri Paavola

Tielinjaukset:

Majavatie pitää siirtää kulkemaan osayleiskaavaluonnoksessa olevaa viheraluetta pitkin. Viheralueet voidaan poistaa alueelta, mikäli kokoojakadut rakennetaan puistokatuina. Majavatie lähtisi Korvenrannantieltä läpäisten kiinteistön 858-401-6-405 ja 858-401-2-390 ja jatkuen kiinteistöjen 858-401-2-123 ja 858-401-2-124 rajaa pitkin, jonka jälkeen se jatkuisi kiinteistön 858-401-2-204 läpi vanhaa tienpohjaa pitkin aina Falbackantiehen asti. Siitä tielinjaus jatkuisi Tuotantontietä pitkin aina Rykmentinpuistoon asti. Kannattaako rakentaa Majavatien kokoojakatua nykyiselle suunnitellulle paikalle, joka kulkee Itäisen ohikulkutien vierustaa pitkin läpäisten Pirilän kukkatalon päärakennuksen. Tämähän tarkoittaa sitä, että asemakaavoitus siirtyy ja vaikeutuu erityisen paljon johtuen siitä, että infrastruktuuria ei voida rakentaa kokoojakadun alueelle.

Pirilän kukkatalon liittymä pitää säilyttää ja rakentaa myöhemmin kiertoliittymäksi kun Itäinen ohikulkutie valmistuu 4-kaistaiseksi. Liittymät ovat erityisen tärkeitä liiketoiminnan kannalta.

Kaavamerkinnot:

Nykyisin käytössä olevilla tonteilla on pääasiassa kaupallisia palveluja. Nyt ehdotetussa osayleiskaavassa ko. kiinteistöt ovat merkinnällä TP. Miksi koko aluetta ei merkitä P-1 tai P-2 merkinnällä, joka mahdollistaa asemakaavan yhteydessä myös liike- ja työpaikka- rakentamisen. Lisäksi alueen kaava pitää sallia myös erikoiskaupan suuryksikköjen rakentamisen, koska ko. alueen vieressä on jo sellaisia rakennuksia. Miksi kadun toisella puolen kohtelu olisi erilainen.

Oman kiinteistön tunnus (tila sekä kylän ja tilan numero tai korttelin ja tontin numero) Hyrylä 33224/Ramila 4:196

Vastine

Osayleiskaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella katuverkkoa on tarkasteltu uudelleen ja Majavatien jatkeena oleva kokoojakatu on sijoitettu pohjoisemmaksi. Kokoojakatu sisältää myös kevyen liikenteen raitin viherkaistoineen. Kukkatalon liittymä on osoitettu tilavarauksena Itäiselle ohikulkutielle. Kaavoitustyön kuluessa kaupan lainsäädäntö on muuttunut ja uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaava on käsitelty kaupan mitoitusta, sijaintia ja sisältöä seudulla. Kaupan tilojen merkintää on selkeytetty ja TP-kaavamerkinnot sisältöä täydennetty siten, että työvoimavaltaisten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimisto-, tuotanto-, pal-

velu-, varasto- ja logistiikkatoimintojen lisäksi myös pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymätilat ovat sallittuja.

Tarkistukset Kokoojakadulle osoitetaan uusi linjaus.
TP-alueen kaavamerkinnän sisältöä täydennetään.

7. Kiinteistön omistaja on Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Kiinteistön pitkäaikaisella vuokrasopimuksella on vuokrannut pörssiyhtiö Ramirentin 100%:sti omistama tytäryhtiö Teline-Rami Oy.

Kiinteistön osalta toimeksisaaneena Timo Kuulasmaa

Ramirent on keskittänyt Teline-Rami Oy:n pääkonttorin Tuusulaan tähän kiinteistöön ja vuonna 2011 tehdyllä yrityskaupalla saman korttelin alueella vahvistanut Teline-Ramin toimintaa Tuusulassa. Vuoden 2012 alussa Ramirent Finland Oy on siirtänyt koko suunnitteluosastonsa ja samalla suunnittelun toimihenkilöt Tuusulaan tälle alueelle. Tarkoitus on ollut jatkaa VARMAN vuokralaisena pitkään tulevaisuuteen ja tehdä tulevaisuudessa alueelle uusia kiinteistöinvestointeja.

Alueen osayleiskaavan valmistelussa Tuusulan tiedotus on mennyt todennäköisesti kiinteistönomistajalle joutumatta tästä kiinteistöstä vastaavalle kiinteistö-päällikölle. Tiedotus ei ole myöskään aiemmin tavoittanut pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kiinteistöä hallitsevaa Teline-Ramia/Ramirent Finland Oy:tä.

Kiinteistönomistajan ja vuokralaisen puolesta haluamme tuoda mielipiteemme osayleiskaavaluonnokseen 16.11.2011. Yleiskaavaan merkitty viheralueyhteys halkaisee Ramila-tilan kahtia ja toteutuessaan alueen tulevassa asemakaavassa tekisi Teline-Ramin toiminnan alueella mahdottomaksi ja tietäisi useiden kymmenien työpaikkojen siirtymistä alueelta pois ja suunniteltujen investointien toteutumattomuutta.

Muutoinkin lienee Tuusulan kannalta kaavoituksellisesti järkevää tulevalle TP-kaava-alueelle varautua muutamaan riittävän suureen aluekokonaisuuteen, joka muodostuisi, jos "suurkorttelin" halkaiseva viheryhteys siirrettäisiin lounais-kaakko suuntaista väylää myöten alueen kaakkoisosalle suunniteltuun laajempaan vihervyöhykkeeseen. Tonttien vihersuunnittelu-ohjauksella voitaisiin huolehtia alueen viherarvoista.

Tuusulan kunnan tarkoituksena lienee osayleiskaavan laatimisessa varmistaa riittävä yritystonttitarjonta tulevaisuuden tarpeille. Uskoisin, että olemassaolevan elinvoimaisen kasvavan liiketoiminnan tarpeiden huomioiminen on Tuusulan kannalta varmin tapa huolehtia työpaikkojen säilymisestä ja lisääntymisestä Tuusulassa.

Toivommekin, että Tuusulan kunta Sulan osayleiskaavan jatkokäsittelyssä muuttaa osayleiskaavaluonnostaan em. vihervyöhykkeen sijoittamisen osalta. Karttaliite.

Vastine

Kokoojakadun sijainti Teline-Ramin toiminta-alueella on muutettu siten, että kadun linjaus ei haittaa alueen toimintoja eikä tulevaa kaavoitusta.

Tarkistukset Kokoojakadun sijainti muutetaan kiinteistön kohdalla.

8. Eila Vähälä, Marja Vähälä, Olli Vähälä, Antti Vähälä, Tarmo Vähälä, Jaana Vähälä, Tarja Vähälä, Kaarle Vähälä

Eila Vähälä, Marja Vähälä, Olli Vähälä, Antti Vähälä, Tarmo Vähälä, Jaana Vähälä, Tarja Vähälä

hätä, Kaarle Vähälä R.No: 4:85, 3:342
 Eila Vähälä, Marja Vähälä, Olli Vähälä, Antti Vähälä
 R.No: 4:85, 3:342, 3:147, 3:145, 4:84

Mielestämme kaavassa merkityt kaavatyypit (T ja TY) ovat osaltamme alueille (R.No:4:85, 3:342, 3:147, 3:145) sopivat.

Karttaliite kohta 1.

Karttaliitteessä Tuusulan itäväylän pohjoispuolella Fallbackantiehen rajautuvalla alueella R. No: 4:85 on omistamastamme maa-alueesta varattu yli puolet poistumisrampille, kevyen liikenteenväylälle ja Fortumin

110 kV:n sähkölinjalle.

Kyseinen ratkaisu vie osaltamme kohtuuttomasti maapohjaa, huomioiden jo aiemmin teiden rakentamisesta ja lunastustoimenpiteistä aiheutuneet elinkeinon menetys, tiealueiden pakkolunastus, sekä tielinjauksista seuranneet maa-alueiden pilkkoutumiset.

Mielestämme suunnitelmaa tulisi muuttaa siten, että kevyenliikenteenväylä myötäilisi mahdollisimman paljon tielinjaa ja 110 kV:n johto kulkisi nykyistä reittiä, sijoittaen pylväsrakenteet tielinjaa pitkin ajorampin sisään jäävälle tyhjälle alueelle, eikä ajorampin "ulkosyrjään". Tämän seurauksena myös maa-aluetta koskevat johtokatarpeet kohtuullistuisivat.

Karttaliite kohta 2.

Karttaliitteessä Tuusulan itäväylän eteläpuolelle jäävään ja Fallbackantiehen rajautuvaan maa-alueeseen R.No:4:85, 4:84 kohdistuva suunnitelma tuo Fallbackantielle johtavan ajorampin liian lähelle kotitaloamme. Tämän lisäksi suunnitelmassa on omakotitalon tieliittymä poistettu, joka on mielestämme kohtuuton ratkaisu. Asuintalon autotalli on kyseisen liittymän päässä, sekä muu autoille tarkoitettu tila on kyseisen liittymän kohdalla. Tulee myös huomioida, että asuinrakennuksen kiinteänä osana oleva tiiliäitä rajaa piha-alueen tielle asti, eikä näin ollen autojen kulkua ole mahdollista toteuttaa sivusuunnassa pihan poikki. Rampin liityntä Fallbackantiehen tulee säilyttää nykyisessä kohdassa ja talon liittymä myös.

Rampin suunnittelussa ja Itäväylän mahdollisessa leventämisessä olisi otettava huomioon asuintalon osalta myös lisääntyvä melu- ja saastehaitta.

Karttaliite kohta 3.

Lisäksi toivomme Uudenkyläntielle rajautuvalle R.No:3:145 maa-alueelle piirretyn viheralueen rajaa muutettavan siten, että TY -kaava olisi voimassa aina uudenkyläntien rajaan asti.

Kartta liitteenä.

Vastine

Osayleiskaavassa on tehty tilavaraus, joka mahdollistaa eritasoliittymän rakentamisen Itäväylän ja Fallbackantien liittymään sekä Itäväylän leventämisen 2+2-kaistaiseksi.

Liittymän tarkempi suunnittelu tehdään tiesuunnitelman yhteydessä, jolloin määritellään tarkemmin kaistajärjestelyt ja niiden vaatima tila. Osayleiskaavassa ei esitetä kiinteistöjen tonttiliittymien sijainteja eikä ajoyhteyksiä vaan ne ratkaistaan asemakaavoi-
 tuksen yhteydessä.

9. Valta ja Elli Sjöblomin kuolinpesän puolesta varatuomari Reijo Savia

Kukkatalon (Kekkilän) ja Fallbackantien välisellä alueella Itäisen ohikulkutien molemmin puolin kaavamerkinnän pitäisi olla P-1 eikä T tai TV (ohikulkutien varsi olisi tällä tavalla paljon houkuttelevampi ja tästä johtuen siistimpi).

P-1 alueeseen on lisättävä myös maininta seudullisesta vähittäiskaupan suuryksiköstä, joka sisältää myös tilaa vievän kaupan (merkintä maakuntakaavaluonnoksessa).

Kukkatalon (Kekkilän) kanavoitu liittymä itäiseen ohikulkutiehen on säilytettävä ja Sulantietä on jatkettava tähän liittymään, joka tulee myöhemmin muuttaa kiertoliittymäksi (iso kiertoliittymä lisää ohikulkutien turvallisuutta, lisäksi ohikulkutien nopeusrajoitus tulisi pudottaa 80 km/h:sta 60 km/h:iin). Hyvät liikenne yhteydet ovat elintärkeitä liiketoiminnalle (kts. artikkeli Vartista 18.1.2012).

Majavatien jatkon linjausta on siirrettävä pohjoisemmaksi (tehdään puistobulevardi ja siirretään se kulkemaan pohjoisemmaksi, ettei se kulje rakennettujen kiinteistöjen yli).

Kaikki viherväylät tulee poistaa tarpeettomina ja korvata puistobulevardilla (Sulan alueella kaavan mukaiset viherväylät ovat toteuttamatta ja usein naapuritonttien käytössä tai täysin hoitamattomia).

Sulan alueen autoliikkeiden kaavamerkintää tulee täydentää (rakennuslautakunnan lausunnon mukaan TP ei salli autokauppoja).

Vastine kohdassa 30

10.Valta ja Elli Sjöblomin kuolinpesän puolesta/Juhani Sjöblom, kuolinpesän osakas

Esitämme 26.1.2012 mielipiteen jatkoksi seuraavat mielipiteet ko. osayleiskaavaluonnoksesta:

- kiinteistön RN:o 2:204 entinen päärakennus on hyvin huonossa kunnossa (välipohja notkahtanut, yläkerta lautarakenteinen sahanpurutäytteinen). Kaavaluonnoksessa on esitetty ko. rakennusta säilytettäväksi (sä-merkinnällä). Esitämme, että ko. sä-merkintä poistetaan ko. rakennuksesta, sillä rakennus ei ole kulttuurihistoriallisesti mitenkään arvokas eikä sen ympärillä oleva pihapiiri ole enää alkuperäisessä käytössä (nykyisin teollisuus- ja varastokäytössä).

Vastine Korvenranta on Tuusulan kulttuuriympäristön selvitysluonnoksessa todettu III luokan kohteeksi, joita ovat maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaat kohteet. Ne ovat kohteita, joissa on tehty muutoksia, mutta joilla on historiallista arvoa tai jotka ovat mahdollisesti osana arvokkaampaa kokonaisuutta. Suojelusuositus: Rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään. Muutokset tulisi tehdä rakennusta kunnioittaen, vaikka suuremmatkin laajennukset ovat mahdollisia. Laajennukset tulisi toteuttaa kuitenkin rakennuksen muodon ja koon sekä ympäristön ehdoilla.
Kaavamerkinnän mukaan rakennus tulee pyrkiä säilyttämään. Osayleiskaavan mukana ympäristö muuttuu. Asemakaavoituksen yhteydessä ratkaistaan säilyttämisen edellytykset.

11.Heikki Lindström/Bahiwera Oy - kiinteistötunnus 858-401-2-124

Mielestämme Sulan alueen OYK luonnos on onnistunut.

Haluamme esittää pohdittavaksi kuitenkin seuraavat asiat:

- viheraluekaistale ko kiinteistön pohjoisrajalle siirrettäisiin n 10 m pohjoisemmaksi. Nyt se luonnoksessa sijoittuu toiminnassa olevan rakennuksen päälle.

- eritasoliittymät kokoojatiellä korvattaisiin kiertoliittymillä. Kiertoliittymät palvelisivat alueen yrittäjiä paremmin ja lienevät myös kustannustehokkaampi vaihtoehto Tuusulan kunnalle.

Vastine Luonnoksesta saadun palautteen perusteella on Itäisen ohikulkutien suuntaisen kokoojakadun linjausta muutettu ja aluevarausta laajennettu siten, että se voisi sisältää myös erillisen viherkaistan. Tällöin voidaan asemakaavoituksessa muodostaa laajempia yhtenäisiä kortteleita.

12. Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4

Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4 esittää mielipiteenään seuraavaa: OAS:issa esitetty raja-
aus ei ole yhteneväinen luonnoksen rajauksen kanssa.

Perustelut luonnoksessa esitetyle rajaukselle puuttuvat. Osayleiskaava on rajattu siten, että osa Kiinteistö Oy:n omistamista on jäänyt kaava-alueen ulkopuolelle. Mitään perusteluja kaava-alueen rajaukselle OASista poiketen ei ole esitetty. Kaava-alueen rajausta tuleekin tarkistaa OASin rajauksen mukaiseksi.

Osayleiskaavassa on osoitettu voimasiirtojohto kulkemaan Kiinteistö Oy:n omistaman alueen kautta. Mitään perusteluja tällaiselle varaukselle nimenomaisesti kaavaluonnoksessa esitetyle tavalla ei ole esitetty. Kaavaluonnos on laadittu ja laitettu nähtäville ilman että maanomistajaa on millään tavoin informoitu etukäteen näinkin

merkittävästä asiasta tai että kiinteistön omistajan kanssa olisi käyty mitään neuvotteluja asian johdosta. Varaus voimasiirtojohdolle tulee poistaa Kiinteistö Oy:n alueelta, jos se rajoittaa alueen käyttöä / aiheuttaa haittaa alueen käytölle ja rakentamiselle. Asian johdosta tulee olla yhteydessä maanomistajaan.

Osayleiskaavassa ei ole huomioitu ollenkaan maanomistajan tekemää kaavamuutosaloitetta vuodelta 2003. Perustelut maanomistajan esittämien asuntotuotantotavoitteiden huomiotta jättämiselle eivät ilmene asiakirjoista. Perustelut tulee ilmetä asiakirjoista.

Asiakirjoista ei ilmene myöskään perusteluja Kiinteistö Oy:n omistamien alueiden ulkopuolisten lähi-alueiden, mm. kaakkoispuolen maankäytöstä eikä koillispuolella sijaitsevien alueiden jättämisestä osayleiskaava-alueen ulkopuolelle.

Asiakirjoihin tulee lisätä tiedot rakennuskielloista ja esittää rakennuskieltoalueiden rajaukset perusteluineen.

Edellä esitetyn johdosta Kiinteistö Oy pyytää kuntakehitystä / kaavoitusta olemaan yhteydessä allekirjoittaneeseen Kiinteistö Oy:n edustajana osayleiskaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä / ennen kaavaehdotuksen viemistä kuntakäsittelyyn. Maanomistajaa tulee lisäksi informoida jatkossa kirjallisesti osayleiskaavan etenemisestä.

Pyydämme lisäksi lähettämään vastineen tähän mielipiteeseen kirjallisena yllämainittuun osoitteeseen.

Vastine Osayleiskaavaehdotuksessa Sulan osayleiskaavan alue on rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osoitetulla tavalla.

Fortumin lausunnon mukaan varaus länteen suuntautuvalla voimajohdolle tarvitaan. Voimajohto on tarkoitus toteuttaa Sulan muuntoasemalta lähtien maakaapelina. Johdovaraus on muutettu lausunnon mukaisesti kaavakarttaan.

Tavoitteet Sulan osayleiskaava-alueen kehittämisestä on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja 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 osayleiskaavan alueella. Urheilukeskuksen ja Rykmentinpuiston keskuspuiston läheisyys ja pohjavesialue puoltavat teollisuusalueeksi kaavoitetun alueen käyttötarkoituksen muuttamista ja olevan asuntoalueen laajentamista, vaikka Fallbackantien vilkas liikenne ja logistiikkakeskusten läheisyys heikentävätkin asumisviihtyvyyttä. Osayleiskaavaehdotukseen on osoitettu AP-2 –alueen laajennus urheilukeskuksen läheisyyteen.

Tiedot rakennuskiellosta lisätään kaavaselostukseen.

Tarkistukset Laajennetaan Sulan osayleiskaavan alue OAS:in rajauksen mukaiseksi. Osoitetaan voimajohtolinja Fallbackantien kevyen liikenteen raitin kohdalle. Laajennetaan Fallbackantien varren asuinaluetta.

Täydennetään kaavaselostusta rakennuskiellon osalta.

13. Kirsti Valon kuolinpesä/valtak. Ritva Valo-Wossilus ja Markku Valo

Tilan 2:389 maanomistajan mielipiteenä esitetään seuraavaa:

Asiakirjojen mukaan osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Sulan aluetta työpaikka-alueena. Osayleiskaavaluonnos on kuitenkin laadittu kaavalle asetettujen tavoitteiden vastaisesti, koska alueelle on osoitettu myös uutta asuinrakentamista ilman mitään perusteita muuttamalla työpaikka-alueita asuinalueeksi. Katsomme, että mitään perusteita yleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen työpaikka-alueesta asuinalueeksi kuolinpesän omistaman alueen välittömässä läheisyydessä (nk. Bostonin alue) ei ole eikä ole ollut. Bostonin alue tuleekin osoittaa työpaikka-alueeksi kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Osayleiskaavaa laadittaessa ei ole muutoinkaan 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. Olemassaolevan tilanteen turvaaminen jatkosuunnittelun yhteydessä ei voi koskea pelkästään Sulantien varren maankäyttöä kuten kaavoituslautakunnan päätöksessä on esitetty. Maanomistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti.

Osayleiskaavaluonnoksessa on käsitelty puutteellisesti alueen sisäistä liikennejärjestelmää sekä osayleiskaavaluonnoksessa osoitetun maankäytön vaikutuksia alueen nykyiseen sisäiseen liikenneverkkoon. Kaavakartan perusteella esim. Korvenrannantielle on osoitettu suurempi aluevaraus kuin

esim. Sulantielle ja Amerintielle. Lisäksi kaavakartan mukaan Korvenrannantietä tultaisiin nykyisestään leventämään, mille ei ole perusteita. Tarkemmat tiedot ja perustelut puuttuvat asiakirjoista. Suunnitelmaa ja asiakirjoja tulee täydentää/tarkistaa sisäisen liikenneverkon osalta.

Kaavaselostuksesta puuttuu tieto alueen rakennuskielloista ja niiden perusteluista. Asiakirjoja tulee täydentää tältä osin. Kaavan vaikutuksia tulee arvioida sekä nykyiseen maankäyttöön että alueen voimassa oleviin suunnitelmiin.

Pyydämme kuntakehitystä / kaavoitusta olemaan yhteydessä kuolinpesään osayleiskaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Kuolinpesää tulee informoida jatkossa kirjallisesti osayleiskaavan etenemisestä. Pyydämme lisäksi lähettämään vastineen tähän mielipiteeseen kirjallisena yllämainittuun osoitteeseen.

Vastine Amerin alueen kehittäminen osaksi liiketoimintaan ja osaksi asumiseen on ollut kunnan tavoitteiden mukaista. Alueen asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 16.11.2011 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valitukset. Rakentaminen alueella on alkanut.

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.

Osayleiskaavaluonnoksen jälkeen alueen liikenneverkon toimivuutta on tarkasteltu ja kaavaselostusta tältä osin täydennetty. Korvenrannantien leveys tilan 2:389 kohdalla on esitetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Rakennuskieltotieto lisätään kaava-asiakirjoihin.

14. Duong thi Chia, Thor-Touch Uttrang, Thor-Touch Hong Heng ja Nguyen thi Ghet

Tuusulan kunta on antanut asukkaille ja asianomaisille tiedoksi suunnitteilla olevasta Sulan yleiskaavasta 7.12.2011 päivätyllä tiedotteella, josta on pidetty yleisötilaisuus Tuusulan kunnantalolla 11.1.2012.

Tuusulan kunnan pitää toiminnassaan ottaa huomioon kunnan tulevaisuus, maa-alueet ja asukkaiden hyvinvointi. Kunnan on kehitettävä alueitaan ollakseen kilpailukykyinen ja hyvinvoiva. Hyvinvointi tarkoittaa mm. tyytyväisiä veronmaksajia eli kunnan asukkaita.

Fallbackantien ja Tuusulan itäväylän liittymä

Liittymästä pitäisi suunnitella sellainen, että se on mahdollisimman tehokas liikenteen siirtymisen kannalta Keravan ja Korson suunnasta Tuusulan väylälle siten että suurimpienkin raskaskalusteista huolimatta liikenne vetää eikä takkua.

Tuusulan väylän ja Tuusulan itäväylän liittymä

Tuusulan väylän ja Tuusulan itäväylän liittymässä ei pitäisi valita kalleinta vaihtoehtoa vaan liikenteen kannalta toimivin. Vaihtoehto 8 on tullut selväksi, että se on kolmesta kallein. Olisiko mahdollis-

ta tutkia muita vaihtoehtoja tai yhdistää näistä kolmesta jonkinlaista kompromissia? Emme kannata liikenneympyrää.

Liikenteen kannustaminen asuinalueilta pois

Kaavoittamisella on merkitystä liikenteen sujuvuuden sekä asumisympäristön kannalta. Tuusulan väylällä on aina ollut liikennettä ja Fallbackantien liikenne on ollut maltillista. Olemme asuneet vuodesta 1995 Santamaantie 1 -tontilla, eikä meistä ole syytä kannustaa Fallbackantien liikennettä sen enempää kuin se on näinä vuosien aikana ollutkin.

Ehdotamme liikenteen ja raskaskaluston liikenteen kannustamista Fallbackantieltä Tuusulan väylälle karttaliitteeseen roosalla merkittyä reittiä pitkin. Tie menisi teollisuusalueen ja autokauppojen kautta ja kääntyisi ennen asuintaloja autokauppojen välistä Tuusulan väylälle, jolloin melusta ei koituisi haittaa asukkaille minään kellon aikana.

Reittiä pitäisi parantaa, tienkaarteita loiventaa ja tietä leventää, jotta se palvelisi liikennettä monipuolisesti (yksityis- ja ammattiautoilijoita).

Fallbackantien leventäminen

Kotimme sijaitsevat osoitteessa Santamaantie 1 ja 3.

Osoitteeseen Santamaantie 1, 04300 Tuusula on Fallbackantien viereen valmistunut uusi autotalli, materiaalina kivi/betoni. Autotallin sijainti on merkitty karttaliitteeseen ja toiseen tarkempaan liitteeseen puneella A. Aikeena on aloittaa keväällä 2012 paritalon rakentamisen sen viereen. Lupa on myönnetty poikkeusluvalla.

VASTUSTAMME FALLBACKANTIEN LEVENTÄMISTÄ Santamaantie 1- tontin puolelle ja tulemmme vastustamaan Sulan alueen kaavoitusta sen kaikissa eri aiheissa, jos kaavoituksella on tällaisia aikeita. Maa-alueen pakkolunastus ei tule kuuloonkaan, jossa uusi autotalli jäisi levennettävän tien alle! Viranomaisen päätöksiä on oltava johdonmukaisia ja tarkoituksenmukaisia. Päätöksiä tehtäessä on tarkoin lakia noudatettava ja mahdolliset haitat on päämäärään nähden oltava tarpeelliset ja kohtuulliset.

VAADIMME LUOTTAMUKSENSUOJAA JA VALMISTUVIEN RAKENNUKSIEN HUOMIOIMISTA KAAVOITUSTA TEHTÄESSÄ.

Olemme olleet asiasta yhteyksissä kaavapäällikön Kaija Hapuojan kanssa, joka on vakuuttanut, ettei olemassa olevia rakennuksia ole tarkoitus jyrätä/hävittää tien vuoksi.

Meluhaitta/-esteet Tuusulan väylän liikenne aiheuttaa jonkin verran meluhaittaa asumisessamme. Jos Tuusulan kunta kannustaa Fallbackantien liikennettä kaavoituksen ja tienrakentamisen kautta, vaadimme että

ASIALLISET MELUESTEET TULLAAN RAKENTAMAAN ASUMISHAITTOJEN LIEVENTÄMISEKSI VIIVITYKSETTÄ (viittaamme As Oy Sora ja Hiekan mielipiteeseen liitteessänne 19)

Rakennusoikeus

Ehdottaisimme rakennusoikeuden nostamiseksi 0,25 tai 0,30 (viittaamme Minna ja Petri Katteluksen mielipiteeseen liitteessänne 19)

Tienylitys

Karttaliitteeseen olemme merkinneet keltaisella reitin, jota lapset ja perheet käyttävät usein ympäri vuoden. Reitistä on tullut suosittu etenkin Riihikallion suunnasta asuvien kesken, jotka matkaavat urheilupuistoon harrastuksiin tai montulle uimaan.

Pyydämme huomioimaan **LASTEN JA KEVYEN LIIKENTEEN TURVALLISEN TIEN YLITTÄMISEN FALLBACKANTIEN YLITSE** Santamaantien kautta. Tällä hetkellä tienylitys on kaikkea muuta kuin turvallinen.

Pihakatu

Santamaantie ja Santamaankujalla sijaitsee omakotitaloja, jossa suurimmassa osassa on pieniä lapsia, jotka leikkivät piholla/teiden varsilla sekä tietenkkin lapsia liikkumassa esim. harrastuksistaan kotiin urheilupuistosta Santamaantien ja –kaadun kautta.

Santamaantiellä ja –kadulla havaitsee usein autojen ajonopeudessa moitittavaa. Monet luulevat pääsevänsä Tuusulan väylälle Santamaantien kautta ja kääntyvät liian aikaisin ja viilettävät menemään. Pyydämme harkitsemaan, jos **SANTAMAANTIE JA –KUJA OLISI MAHDOLLISTA MERKITÄ PIHAKADUIKSI**, mikä viestittäisi jälkikasvujen liikkumisesta lähistöllä ja autojenkin nopeus saataisiin turvalliselle tasolle.

Muuta

Kannatamme ehdottomasti junaradan rakentamista Hyrylään. Radan myötä autoliikenne työssäkäyvien kesken vähentyisi, jolloin liikenneruuhkiin ja ympäristön suojelemiseen saataisiin positiivisia tuloksia ja asukkaat sekä Hyrylä asuinalueena hyötyisivät radasta.

Liitteenä karttoja.

Vastine

Osayleiskaavassa ei suunnitella liittymien teknistä ratkaisua. Osayleiskaavassa tehdään liittymäalueille tiealuevaraus, jolla on mahdollista tiesuunnitelmassa suunnitella ja toteuttaa liikenteellisesti toimivat järjestelyt.

Osayleiskaavassa on suunniteltu uusi katulinjaus Fallbackantieltä etelään Sulantien ja Tuusulanväylän liittymään. Tämän yhteyden tarkoituksena on siirtää osa Tuusulanväylälle suuntautuvasta liikenteestä pois Fallbackantien liittymästä ja näin varmistaa liittymien toimivuus ja hillitä Fallbackantien länsipään liikennemäärän kasvua.

Turvalliset kevyen liikenteen yhteydet Riihikalliosta Urheilukeskukseen on järjestetty Fallbackantien ja Tuusulanväylän liittymässä olevien kevyen liikenteen alikulkujen kautta.

Osayleiskaavassa ei oteta kantaa katujen merkitsemiseen pihakaduksi, vaan se tehdään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asemankaavan yhteydessä tai erillisellä katusuunnitelmalla.

**15. Markku Lindroos
(Mastan huolto)
RN:ot 2:371, 2:370**

TP merkintä muutettava siten, että sallii myös kaupan teon! Lisäksi Sulantie olisi jatkettava itäiselle ohitustielle.

Vastine kohdassa 30

16. Liikenneneuvos Raimo Stenvall Vanha Hyrylän Teollisuusalue Redutoki I II

Kyllä pitäisi kaavoissa sallia korjaus ja myyntitoiminta millä ylitykset tällä hetkellä elävät ja palvelevat nyky-yhteiskuntaa parhaalla mahdollisella tavalla. Se vanha teollisuus jota meillä oli aikanaan, ei enää palaa, esimerkkinä Amer, vuorivilla sekä lasivilla tehdas, sahateollisuus, puusepän sekä kauko-lämpö keskuksien valmistaja, osa näistä on muuttanut ITÄ Eurooppaan. Ja jos tulee 40 - 50 vuotta vanhoja kaavamerkintöjä vielä tänä päivänä niin yrittämisen mahdollisuus Tuusulassa hiipuu, jota en missään tapauksessa toivo. Kunnan tavoite on 100 % työpaikkaomavaraisuus. Jos kaavoitus elää muussa maailmassa niin ei voi muuta kuin valittaa. Mahdollisimman monipuolinen kaava antaa kaikille toimijoille elämisen mahdollisuuden.

Vastine Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttömerkintöjä on selkeytetty siten, että monipuolinen yritystoiminta Sulan alueella on mahdollista.

17. Ascorex Oy / 2 mielipidettä

1. Ascorex Oy:n konsernissa on 4 yhtiötä ja omistuksessa ovat seuraavat kiinteistöt: Tuusulan Teollisuusuhalli Oy, Alpila 2:272 50%.

Uudenmaan Kiviaineshuolto, tontti 2:359 ja Alpila 2:272 50% Tuus-Team, korttelissa 33005 tentit 2:336, 2:305 ja 2:308 Alpilo oy, tontti Alpila R:no 2.272

Ascorex Oy:n pääasiallinen toiminta on omistuksessa olevien hallitilojen vuokrausta. Hallirakennuksia on 7 kappaletta joissa on lähes 100 vuokralaista.

Sulan alue on suurin keskitetty käytettyjen autojen myyntialue koko maassa ja kaavamuutos vaikuttaisi erittäin ratkaisevasti alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiin. Käytettyjen autojen myynnin ympärille on kehittynyt oheispalveluja jotka tukevat tätä toimintaa. Näistä mainittakoon katsastustoimintaa, autojen maalaus-, korjaus- ja pesutoimintaa, varaosa- ja rengasmyyntiä jne.

Emme voi hyväksyä kaavamuutosta kun yhtiömme pääasiallinen toiminta kärsisi vakavasti siitä.

Kiinteistöt Sulantie 14, Sulantie 28 A ja 28 B sijaitsevat alueella joka on merkitty TY merkinnällä. Tätä me emme voi hyväksyä koska hallimme vuokralaisilla on myyntitoimintaa tai toimintaa joka tukee myyntitoiminnan. Esimerkiksi valtaosa Sulantie 14 kiinteistöistä on vuokrattu automyymäläksi ja katsastusasemaksi.

2. mielipide

P1 ja P2 merkinnät oltava laajemmin nykyiselle ja tulevalle alueelle eli kaupalliset palvelut taattava alueen toimijoille. Huomioitava maakuntakaavaluonnoksen mukainen merkintä seudullisesta vähittäiskaupan suuryksiköstä. Nykyiset tiet ja liittymät säilytettävä, lisäksi Sulantie jatkettava itäiselle ohikulkutielle.

Vastine kohdassa 30

18. Asunto Oy Sora ja Hiekka

Asunto Oy Sora ja Hiekka esittää seuraavanlaisen kannanoton Sulan osayleiskaavan kaavaluonnokseen:

Sulan osayleiskaavan suunnitelman tavoitteissa todetaan mm "tavoitteena on kehittää Sulan aluetta työpaikka-alueena huomioiden keskeinen sijainti keskustajamarakenteen eteläisenä jatkeena" sekä "Maankäytön suunnittelussa huomioidaan tieverkko ja oleva yhdyskuntarakenne."

Haluamme tuoda esiin, että Fallbackantien alkupäässä Tuusulanväylän välittömässä läheisyydessä sijaitseva asunto-alueemme on jo nykyisellään kuormittunut normit ylittävistä liikenteen melusta. Asunto Oy Sora ja Hiekka on seitsemän asunnon rivitaloyhtiö, joka sijaitsee osoitteessa Kilpapolku 1. Taloyhtiö on valmistunut vuonna 1990. Tuon valmistumisajankohdan jälkeen Tuusulan kunta on kehittänyt voimakkaasti lähistöllä sijaitsevaa Hyrylän teollisuusaluetta. Sulan alueella Tuusulan kunnan toimesta tehdyt kaava- ja rakennuslupapäätökset ovat voimakkaasti lisänneet Fallbackantien liikennettä ja siitä aiheutuvaa melua normaalin liikenteen kasvun lisäksi.

Tuusulan kunnan Ympäristökeskuksen ympäristöinsinööri Saku Nurminen suoritti melumittauksen 19.4.2007, mittauspöytäkirja liitteenä 1. Mittaustuloksen perusteella kaavalla laskettu tieliikennemelu on klo 7 - 16 välillä 64,8 dB (A). Ulkomelutason ohjearvo Valtioneuvoston periaatepäätöksessä, liite 2, päiväajalle klo 7- 22 välille on määritelty 55 dB(A). mittaustulos ylittää ohjearvon 9,8 dB(A), ts ylitystä on 17,8%.

Koska ylitys on näin merkittävä ja siitä aiheutuu taloyhtiömme asukkaille merkittävä asumishaitta, esitämme Ympäristönsuojelulain ja Valtioneuvoston ohjeistuksen perusteella Tuusulan kunnalle, että Tuusulan kunta ryhtyy välittömiin toimenpiteisiin Fallbackantien melun vähentämiseksi normien mukaiselle tasolle yhteistyössä Uudenmaan ELV-keskuksen kanssa esimerkiksi rakentamalla meluesteet tienvarteen asutuksen kohdalle tai rajoittamalla raskaiden ajoneuvojen liikennettä.

Haluamme vielä todeta, että Asunto Oy Sora ja Hiekka on jo omatoimisesti omalla kustannuksellaan rakentanut aidan taloyhtiön tontille osoitteessa Kilpapolku 1, ehkäistäkseen Fallbackantien liikenteestä aiheutuvaa melua ja pölyä po tontille ja siinä sijaitseviin asuntoihin.

Asunto Oy Sora ja Hiekka katsoo Sulan osayleiskaavan liikenneratkaisujen vaativan täsmällisempiä kaavamerkintöjä ja kuvauksia kuin osayleiskaavan luonnoksessa on toteutettu. Asiakirjassa mainitut suunnitelmiin tehtävät tarkennukset asemakaavojen yhteydessä eivät kata riittävän laajalti vaadittavia liikennejärjestelyjen muutoksia, joilla jatkossa merkittävästi parannetaan alueen asumisen edellytykset säädösten ja normien mukaiselle tasolle liikennemelun ja ilmanlaadun suhteen.

Sulan osayleiskaavassa pitää ottaa huomioon toteutettavat liikennemeluhaittaa vähentävät meluesteet sekä muut vastaavat toimet, jotta osayleiskaavaluonnoksen liitteessä 21 mainitut melun desibeliraja-arvot toteutuvat.

Yhteenvetona toteamme, että tämän vuoksi vastustamme laadittua Sulan osayleiskaavan kaavaluonnosta, ja mikäli Tuusulan kunta ei ryhdy ao. liikennemeluhaittaa vähentäviin, tulemme tekemään tulevasta osayleiskaavasta valituksen tarpeellisiin hallintoelimiin.

Liitteet melumittauspöytäkirja, liite 1

ja valtioneuvoston periaatepäätös meluntorjunnasta, liite 2

Vastine

Osayleiskaavassa on suunniteltu uusi katulinjaus Fallbackantieltä etelään Sulantien ja Tuusulanväylän liittymään. Tämän yhteyden tarkoituksena on siirtää osa Tuusulanväylälle suuntautuvasta liikenteestä pois Fallbackantien liittymästä ja näin varmistaa liittymien toimivuus ja hillitä Fallbackantien länsipään liikennemäärän kasvua.

19. Finsora Oy

Esitämme seuraavat mielipiteet ko. osayleiskaavaluonnoksesta:

- Kukkatalon (Kekkilän) ja Fallbackantien väliselle alueelle Itäisen ohikulkutien molemmiin puolin kaavamerkintä pitäisi olla P-1 eikä T tai TV (ohikulkutien varsi olisi tällä tavalla paljon houkuttelevampi ja tästä johtuen siistimpi)
- P-1-alue sisällyttävä myös maininta seudullisesta vähittäiskaupan suuryksiköstä, joka sisältää myös tilaa vievän kaupan (merkintä maakuntakaavaluonnoksessa)
- Kukkatalon (Kekkilän) kanavoitu liittymä itäiseen ohikulkutiehen säilytettävä ja Sulantie jatkettava tähän liittymään, joka on muutettava kiertoliittymäksi myöhemmin (iso kiertoliittymä, lisääisi ohikulkutien turvallisuutta ja lisäksi ohikulkutien nopeusrajoitus on pudotettava 80 km/h:sta 60 km/h:iin). Hyvät liikenne yhteydet ovat elintärkeitä liiketoiminnalle (kts. artikkeli Vartista 18.1.2012)
- Majavatie jatkon linjausta on siirrettävä pohjoisemmaksi (tehdään puistobulevardi ja siirretään se kulkemaan pohjoisemmaksi, ettei kulje rakennettujen kiinteistöjen yli)
- kaikki viherväylät poistettava tarpeettomina, korvataan puistobulevardilla (Sulan alueella kaavan mukaiset viherväylät ovat toteuttamatta ja usein naapuritonnttien käytössä tai täysin hoitamattomia)
- Sulan alueella on paljon autoliikkeitä ja niihin liittyvää muuta kauppa ja TP:n kaavamerkintä on täydennettävä niin että se sallii kaupanteon.

Vastine kohdassa 30

20. Hyrylän Palkkitie Oy

Esitämme seuraavat mielipiteet ko. osayleiskaavaluonnoksesta:

- kaavamerkintä P-1 eikä TP (yhtiön maat sijaitsevat MeiraNovan vieressä, kt 858-401-3-1831)
- P-1-alue sisällyttää myös vähittäiskaupan suuryksikköä (merkintä maakuntakaavaluonnoksessa)
- Rykmentinpuiston tieyhteys urheilukeskuksen kohdalla on muutettava (suorayhteys Tuusulanväylälie olisi suotava ja Fallbackantie liittyisi tähän väylään kiertoliittymällä)
- Sulan alueella on paljon autoliikkeitä ja niihin liittyvää muuta kauppa ja TP:n kaavamerkintä on täydennettävä niin että se sallii kaupanteon
- uusi sähkölinjavaraus Sulan alueen muuntoasemalta, Fallbackantien reunaa pitkin länteen pitää poistaa tarpeettomana tai jos välttämättä tarvitaan niin johto voidaan sijoittaa maakaapelina päätteitten varteen.

Vastine

MRL:n muutos kaupan sääntelyn osalta ja siihen perustunut Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavan ratkaisu aiheuttavat muutoksen kaupallisten palveluiden merkittämiseen Sulan osayleiskaavassa. Nykyiset tilaa vievän kaupan liiketiloja sisältävät korttelit Sulantien ympäristössä on merkitty KM-2 –merkinnällä ja TP-merkinnällä osoitettujen työpaikka-alueiden kaavamääräykseen lisätään mahdollisuus pääkäyttötarkoitukseen liittyvien luonteeltaan paikallisten myymälätilojen salliminen. Itäisen ohikulkutien varteen sijoittuvat nykyiset ja uudet tilaa vievälle kaupalle tarkoitetut korttelit on merkitty KM-merkinnällä. P-1 –merkintä sisältää mahdollisuuden paikallisten

myymälätilojen sijoittamiseen, mutta pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palvelujen korttelialue.

Osa kiinteistön alueesta on osoitettu pientalovaltaiseen asumiseen. Alkuperäisissä tavoitteissa ei ollut asumisen lisääminen Sulan osayleiskaavan alueella. Urheilukeskuksen ja Rykmentinpuiston keskuspuiston läheisyys ja pohjavesialue puoltavat teollisuusalueeksi kaavoitetun alueen käyttötarkoituksen muuttamista ja olevan asuntoalueen laajentamista, vaikka Fallbackantien vilkas liikenne ja logistiikkakeskusten läheisyys heikentävätkin asumisviihtyvyyttä.

Katuverkko on suunniteltu uudelleen siten, että nykyisille rakennuksille tai toiminnoille ei aiheudu haittaa. Sulantie on esitetty jatkuvaksi Itäisen ohikulkutien liittymään saakka.

Fortumin lausunnon mukaan sähkölinja onkin tarkoitus sijoittaa Fallbackantien kevyenliikenteen raitin alle maakaapelina. Linjavaraus esitetään osayleiskaavaehdotuksessa siten sijoitettuna.

21. Seppo, Juhani ja Alpi Sjöblom

Esitämme seuraavat mielipiteet ko. osayleiskaavaluonnoksesta:

- Kukkatalon (Kekkilän) ja Fallbackantien väliselle alueelle Itäisen ohikulkutien molemmin puolin kaavamerkintä pitäisi olla P-1eikä T tai TV (ohikulkutien varsi olisi tällä tavalla paljon houkuttelevampi ja tästä johtuen siistimpi)
- P-1alue sisällyttävä myös maininta seudullisesta vähittäiskaupan suuryksiköstä, joka sisältää myös tilaa vievän kaupan (merkintä maakuntakaavaluonnoksessa)
- Kukkatalon (Kekkilän) kanavoitu liittymä itäiseen ohikulkutiehen säilytettävä ja Sulantie jatkettava tähän liittymään, joka on muutettava kiertoliittymäksi myöhemmin (iso kiertoliittymä, lisäksi ohikulkutien turvallisuutta ja lisäksi ohikulkutien nopeusrajoitus on pudotettava 80 km/h:sta 60 km/h:iin). Hyvät liikenne yhteydet ovat elintärkeitä liiketoiminnalle (kts. artikkeli Vartista 18.1.2012)
- Majavatie jatkon linjausta on siirrettävä pohjoisemmaksi (tehdään puistobulevardi ja siirretään se kulkemaan pohjoisemmaksi, ettei kulje rakennettujen kiinteistöjen yli)
- kaikki viherväylät poistettava tarpeettomina, korvataan puistobulevardilla (kulkee mm. korttelin 5513 eteläosan läpi, Sulan alueella kaavan mukaiset viherväylät ovat toteuttamatta ja usein naapuritonttien käytössä tai täysin hoitamattomia)

Sulan alueella on paljon autoliikkeitä ja niihin liittyvää muuta kauppa ja TP:n kaavamerkintä on täydennettävä niin että se sallii kaupanteon.

Vastine kohdassa 30

22. Palkkila Oy

Esitämme seuraavat mielipiteet ko. osayleiskaavaluonnoksesta:

- kaavamerkintä P-1 tai TP eikä TY (yhtiön maat sijaitsevat MeiraNovan vieressä, kt858-401-3-322, 858-401-3-331, 858-401-3-3332 ja 858-401-3-1845)
- P-1 alue sisällyttävä myös maininta seudullisesta vähittäiskaupan suuryksiköstä (merkintä maakuntakaava-luonnoksessa)
- Rykmentinpuiston tieyhteys urheilukeskuksen kohdalla on muutettava (suora yhteys Tuusulanväylälle olisi suotava ja Fallbackantie liittyisi tähän väylään kiertoliittymällä)
- Sulan alueella on paljon autoliikkeitä ja niihin liittyvää muuta kauppa ja TP:n kaavamerkintä on täydennettävä niin että se sallii kaupanteon.

Vastine kohdassa 30

23. Neste Oil

Tuusulan kunta on asettanut Sulan osayleiskaavaluonnoksen nähtäville MRA 30§:n mukaisesti 15.12.2011-31.1.2012.

Neste Markkinointi Oy alueen maanomistajana haluaa esittää osayleiskaavaluonnoksesta mielipiteen: Yhtiöllämme on omistuksessa Tuusulassa Tuusulan väylän ja nykyisen itäväylän risteyksessä Riihiportti-niminen tila RN:o 1:773, pinta-alaltaan 11.572 m². Yhtiömme harjoittaa tontilla sekä henkilöautojen- että ammattiliikenteen polttonesteiden vähittäismyyntiä. Tarkoituksenamme on kehittää tulevaisuudessa tontilla olevia nykyisiä palvelujamme sekä mahdollisesti löytää myös toimintaa tukevia muita palveluita.

Tontillamme sijaitsevat jakeluasemat (Express 1 Truck) sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella. Pohjavesialueen muodostamat alueet ovat rajanneet jakeluasemien toimintamahdollisuuksia Hyrylän keskustan alueella viime vuosien aikana ja siksi nykyisten jakelupisteiden toimintaedellytysten turvaaminen on tärkeää.

Sulan osayleiskaavaluonnoksen yhteydessä on tehty liikenneselvityksiä ja liitteessä nro 15 on esitetty kokonaisuudessaan Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelma sekä liitteessä nro 17 Tuusulanväylä -Haukantie -Majavantie liittymätarkastelu. Aluevaraussuunnitelmalla ja liittymätarkastelulla on olennainen merkitys yhtiömme liiketoiminnan kehittämiseen ko. alueella.

Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelmassa on todettu vaihtoehto B yhteisvaikutuksiltaan parhaaksi. Vaihtoehdossa B itäväylän ja Tuusulanväylän nykyinen valo-ohjattu tasoliittymä jää liikennevalo-ohjatuksi tasoliittymäksi, mikä on näkemyksemme mukaan liikenteellisesti toimiva ratkaisu Sulan alueelle johtavalle liikenteelle.

Haukantie -Majavantie liittymätarkastelussa on esitetty seitsemän eri liittymävaihtoehtoa. Yleisesti todettuna Tuusulan väylän ja Sulan alueelle johtavan liikenteen välityskyky on turvattava tulevaisuudessa siitäkkin huolimatta että Tuusulan itäväylän jatke toteutuisi ajallisesti myöhemmin. Jakeluasematonttimme saavutettavuus Tuusulanväylältä mahdollisista liikenteen uudelleenjärjestelyistä huolimatta on oltava jouhevaa ja turvallista.

Vertailuvaihtoehtona on esitetty ratkaisua, jossa tarkastelualueella Tuusulanväylällä on kaksi kolmihaaraista liittymää; nykyinen Tuusulan itäväylä ja Haukantien liittymä. Liittymävaihtotarkastelussa ei ole esitetty vaihtoehtoa, jossa nykyinen Tuusulan itäväylä säilytettäisiin kolmihaaraisena liittymänä

ja Majavantie liitettäisiin Tuusulanväylään nelihaaraliittymänä. Onko esittämämme vaihtoehto liikennemäärät ja risteysten etäisyydet toisiinsa huomion ottaen mahdollinen?

Siilitielle on vertailuvaihtoehtoissa esitetty pientä yliajettavaa kiertoliittymää. Kiertoliittymän suunnittelussa on otettava huomioon koko alueelle liikennöivä erityyppinen ajoneuvokanta; sekä kevyt- että raskasliikenne.

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

Vastine

Osayleiskaavassa ei oteta kantaa liittymien tekniseen toteutukseen. Osayleiskaavassa varatut liikennealueet mahdollistavat aluevaraussuunnitelmassa esitettyjen eri vaihtoehtojen toteuttamisen ja valittava vaihtoehto päätetään myöhemmin tie- ja katusuunnittelun yhteydessä.

Osayleiskaavassa on tehty aluevaraus Itäväylän 2+2-kaistaistamista varten.

24. Enkun Autovaraosa

Reijo Engström

858-401-4-187

Sulan osayleiskaavaluonnos on asetettu mielipiteiden esittämistä varten nähtäville. Mielipiteenään Enkun Autovaraosa Oy esittää seuraavaa.

TP-aluevaraus

Enkun Autovaraosa Oy:n omistama edellä sanottu kiinteistö sijoittuu alueelle, jota kaavaluonnoksesa koskee TP-merkintä. Kiinteistöllä on autotarvikemyymälä.

TP-merkintä tarkoittaa kaavamääräyksen mukaan alueen varaamista muun muassa palvelutyöpaikkoja varten. Jos tämä määräys tarkoittaa myös kaupallisia palveluja, ei merkinnän suhteen ole huomauttamista. Jos sen kuitenkin voidaan tulkita tarkoittavan vain esimerkiksi korjaamo- ja muita sen tyyppisiä palveluja, määräystä tulee täsmentää niin, ettei se estä esimerkiksi harjoittamaamme autotarvikemyyntiä.

!-merkintä

Merkintä koskee suurta osaa kaava-alueesta ja myös meidän kiinteistömme aluetta. Kaavamääräysten mukaan se tarkoittaa puhdistettavaa 1 kunnostettavaa maa- aluetta.

Merkintä on liian epäselvä. Tämän alueen rajat eivät ilmene kaavakartalta ainakaan yksiselitteisesti. Merkinnällä on kuitenkin huomattava vaikutus sen kohteena olevien alueiden arvoon ja käyttöön. Tämä alue tulee osoittaa selkeästi kaavakartalla esimerkiksi rasteroimalla.

Toinen tätä merkintää koskeva huomautuksemme on, että sen perusteet eivät ilmene kaava-asiakirjoista. Ainakin kaavaselostuksessa tai sen liitteissä tulisi esittää, mihin tietoihin ja selvityksiin merkintä perustuu, mikä alueen maaperän epäillään pilanneen ja miten pahasti sekä missä määrin ja miten pilaantuneisuuden voidaan arvioida vaikuttavan alueelle suunniteltuihin ja siellä jo oleviin toimintoihin.

Vastine

MRL:n muutos kaupan sääntelyn osalta ja siihen perustunut Uudenmaan 2. vaihe- maakuntakaavan ratkaisu aiheuttavat muutoksen kaupallisten palveluiden merkitse-

miseen Sulan osayleiskaavassa. Nykyiset tilaa vievän kaupan liiketiloja sisältävät korttelit Sulantien ympäristössä on merkitty KM-2 –merkinnällä ja TP-merkinnällä osoitetujen työpaikka-alueiden kaavamääräykseen lisätään mahdollisuus pääkäyttötarkoitukseen liittyvien luonteeltaan paikallisten myymälätilojen salliminen. Itäisen ohikulkutien varteen sijoittuvat nykyiset ja uudet tilaa vievälle kaupalle tarkoitetut korttelit on merkitty KM-merkinnällä. P-1 –merkintä sisältää mahdollisuuden paikallisten myymälätilojen sijoittamiseen, mutta pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palvelujen korttelialue.

Ympäristötietojen liitekartalle on kerätty pilaantuneiden maiden rekisterissä olevat kohteet. Kaavaselostusta on täydennetty asiakohdan osalta.

25. Autotalo 2002 Oy

Timo Niittymäki

858-401-2-366

Kiinteistö Oy Sulantie 8/ Autotalo 2002 Oy sijaitsee kaavaluonnoksessa TP –alueella. Toivoisin, että TP –alueen merkintöihin ja määräyksiin merkittäisiin eriteltynä kaupallisten palveluiden alue, kuten on P1 –alueen merkintöihin merkitty / laitettu. Soitin asiasta Mika Heikkilälle ja hän sanoi, että palvelutyöpaikat kattaa myös kaupallisen toiminnan. Toivoisin kuitenkin, että kaupallinen toiminta maimitaisiin erikseen.

26. Tuusulan Riihiniitty Oy

Hyrylän kylä, Riihikallio tila

858-411-4-344

Kaupalliset palvelut taattava nykyiselle ja tulevalle yritysalueelle, riittävin kaavamerkinnöin. Riittävä tieverkosto liittyminen ja Sulantien jatko itäiselle ohikulkutielle.

27. Kiinteistö Oy Pinkku

858-411-4-369-P

Kaupalliset palvelut turvattava yrityksille. Huomioita kaavamerkinnöin.

Sulantie jatkettava ohikulkutielle, joiden varteen tyylikästä yritystoimintaa.

28. Riisula Oy

Sulankallio-tila

858-401-2-327

Kaupalliset palvelut (P1-P2) merkinnöin laajemmalle alueelle ohitustien varteen sekä nykyiselle alueelle, jossa monenlaista myyntitoimintaa. Alueelle siisti yleisilme. Sulantien jatkettava ulottumaan itäiseen ohitustiehen asti esim. liikenneympyrällä.

Vähittäiskaupan suuryksikkö merkintä maakuntakaavaluonnoksen mukaisesti.

29. Riisuhallit Oy
Hyrylän kylä, Kivijussila –tila
858-401-2-319

Nykyisellä Sulan alueella toimii lukusia yrityksiä, joiden toiminta voidaan katsoa olevan kaupallista palvelua. Osayleiskaavan merkinnöillä TP ja T tämä mahdollisuus kiellettäisiin. Näin ollen P1- ja P2 merkinnät tulisi ulottua laajemmin nykyiselle alueelle sekä uusille paikoille kuten itäisen ohikulkutien varteen. Näin voimme taata ja turvata nykyiset ja tulevat työpaikat ihmisille ja yrittäjille. Samoin tulee kaavoittaa paremmin tieverkosto, jotta alueen logistiikka toimii laajentumiset myötä. Tärkeimpänä on jatkaa Sulantie itäiselle ohikulkutielle asti, esim. liikenneympyrät. Haasteena on, ettei uudesta alueesta ajeta vain ohi.

30. Tuusulan Yrittäjät ry

Alueen nykyisille ja tuleville alueille on varmistettava paremmin kaavamerkinnöin kaupallisten palveluiden harjoittaminen. Esimerkiksi itäisen ohikultien varteen nyt teollisuustoimintaa, joten koko matkalle P1 –merkintä.

Nykyinen tieverkko tuettava toimivalla logistiikka ratkaisulla. Ei tielinjauksia olemassa olevien rakennusten yli. Sulantie jatkettava itäiselle ohikulkutielle asti.

Vastine mielipiteisiin 9, 15, 17, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29 ja 30.

MRL:n muutos kaupan sääntelyn osalta ja siihen perustunut Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavan ratkaisu aiheuttavat muutoksen kaupallisten palveluiden merkitsemiseen Sulan osayleiskaavassa. Nykyiset tilaa vievän kaupan liiketiloja sisältävät korttelit Sulantien ympäristössä on merkitty KM-2 –merkinnällä ja TP-merkinnällä osoitettujen työpaikka-alueiden kaavamääräykseen lisätään mahdollisuus pääkäyttötarkoitukseen liittyvien luonteeltaan paikallisten myymälätilojen salliminen. Itäisen ohikulkutien varteen sijoittuvat nykyiset ja uudet tilaa vievälle kaupalle tarkoitetut korttelit on merkitty KM-merkinnällä. P-1 –merkintä sisältää mahdollisuuden paikallisten myymälätilojen sijoittamiseen, mutta pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palvelujen korttelialue.

Katuverkko on suunniteltu uudelleen siten, että nykyisille rakennuksille tai toiminnoille ei aiheudu haittaa. Sulantie on esitetty jatkuvaksi Itäisen ohikulkutien liittymään saakka.

31. Erkki Eho
Korvensydän, 858-401-0001-0715

Hulevesien määrä ja laatu tulisi huomioida tarkemmin. Hulevesisuunnitelma tulisi laatia vaiheittain alueen asemakaavoituksen mukaisesti.

Meriviemärin sijainti ja sen vaikutukset pitäisi myös huomioida.

Vastine Osayleiskaavaluonnosta varten laadittu hulevesisuunnitelma on päivitetty. Sen aluevaraukset otetaan huomioon asemakaavoituksessa.

32. SOK Kiinteistötoiminnot **Kiinteistö Oy Tuusulan Logistiikkakeskus**

Koy Tuusulan Logistiikkakeskus omistaa SOK:n tytäryhtiön Meira Nova Oy:n käytössä olevan logistiikkakeskuksen tontteineen Tuusulan kunnan Hyrylän teollisuusalueella (kiinteistötunnus 858-401-3-1842 ja 3-321). Logistiikkakeskus sijaitsee suunnitteilla olevan Sulan osayleiskaava-alueella.

Meira Nova Oy käynnisti hankkeen uuden logistiikkakeskuksen perustamiseksi vuonna 2004 ja päätyi useiden vaihtoehtoisten sijaintitarjousten jälkeen Tuusulaan. Sijaintipäätökseen vaikutti paitsi tontin hyvä logistinen sijainti myös kunnan aktiivinen ja positiivinen suhtautuminen tontin kaavoituksen ja rakentamiseen. Meira Novan logistiikkakeskus otettiin käyttöön vuonna 2007. Sijaintipaikka on osoittautunut hyväksi valinnaksi ja logistiikkakeskusta ollaankin laajentamassa noin 2500 kem2 siten, että työt tontilla käynnistyvät keväällä 2012 ja laajennus valmistuu loppuvuonna 2012. Rakennuslupa hankkeelle on saatu joulukuussa 2011.

Sulan osayleiskaavaluonnoksessa on omistamamme tontin kohdalle esitetty leveää viherkaistaa urheilukentän puoleiselle tontinosalle Rykmentinpuistoon vievän kadun varrelle. Emme voi hyväksyä kyseistä viheraluevarausta, koska se on suunniteltu kulkemaan omistamallamme tontilla ja vieläpä sillä osalla tonttiamme, joka on varattu logistiikkakeskuksen rakennusluvan mukaista laajennusta varten ja mahdollisia tulevia lisälaajennuksia varten. Viheralueeksi osoitetulla tontinosalla, josta on osa kaavaluonnoksen mukaan suunniteltu myös Rykmentinpuistoon vieväksi katualueeksi, sijaitsee logistiikkakeskuksen sprinklerikeskus, sen käytössä oleva tarpeellinen ja luvansaanut kevytrakenteinen telttavarasto sekä kunnan kanssa rasitesopimuksella sovittu logistiikkakeskuksen kattovesien imeytysallas, joiden sijaintia ei kaavaluonnoksessa ole huomioitu lainkaan. Eli niin katualueen kuin viheralueen raja ei voi sijaita tontillamme, koska ko. tontin osilla sijaitsee logistiikkatoiminnan kannalta aivan oleellisia rakennelmia ja sitä tukevia toimintoja ja esitämme, että ko. varaukset siirretään kulkemaan omistamamme tontin ulkopuolelle.

Edellisten lisäksi haluamme jättää mahdollisuuden sille, että tontillamme voidaan liittyä tulevalle Rykmentinpuistoon vievälle kadulle joskus vastaisuudessa. Vaikka juuri nyt suunnitelmaa liittymälle ei olekaan, on mahdollisuus liittymälle syytä ottaa huomioon kaavasunnittelussa, jotta kiinteistön kehittäminen ei jatkossa vaikeudu.

Sujuvan yhteiselon turvaamiseksi toivomme, että mielipiteemme otetaan kaavasunnittelussa huomioon.

Vastine Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa liikenneverkkoa Sulan ja Rykmentinpuiston rajakohdassa on tutkittu uudelleen. Kokoojakatuyhteys Rykmentinpuiston ja Sulan välillä on esitetty toteutettavaksi Palkkitien kautta, jolloin tontin urheilukeskuksen puolelle ei Sulan osayleiskaavassa esitetä uusia maankäyttövarauksia.

33. Risto Rämö

Osayleiskaavaluonnoksessa ei varauduta urheilukeskuksen laajenemistarpeisiin. Saamani tiedon mukaan esim. ampumahiihtourheilu ja matalapainease-ammunta kaipaavat lisätilaa nykyisen urheilukeskuksen alueelta. Olisi tärkeää, että kunnassa selvitetäisiin esim. TVV:n ja reserviläisjärjestöjen kanta entisen raviradan alueen soveltumisesta em. lajien harrastamiseen. Olisi valitettavaa, jos tuleva kaava rajoittaisi urheilukeskuksen tulevia laajentumistarpeita.

Vastine Sulan osayleiskaavaehdotuksessa kokoojakatuyhteys Rykmentinpuiston ja Sulan välillä on osoitettu Palkkitien kautta, jolloin urheilukeskuksen alue ei pienene.

Tarkistukset Kokoojakadun linjaus osoitetaan Palkkitien kautta.

34. Hallivainio Oy

Tilat 3:351, 3:345,4:190, 3:1840

Haluan tehdä muutamia muistutuksia Sulan kaavaluonnoksesta: Osiin Sulaa on nyt päätetty ehdottaa TP alueita, joka sallii myös palvelutyöpaikat Hyvä niin, koska ne (mm. autokaupat) ovat sijoittuneet sinne jo aiemmin. Mutta muissakin kortteleissa on yhtälailla palvelutyöpaikkoja, mutta ovat ehdotettu T- alueeksi, tämä ei ole tasa-arvoista.

Vastustan itäväylän liikennejärjestelyiden osalta sitä, että tehdään uusia massiivisia liittymiä ja suljetaan jo olemassa olevia (siis investointi jo aikanaan tehty); ajomatkat pitenevät ja mm. päästöt lisääntyvät. Esimerkkinä Teollisuustien ja Itäväylän risteys. Jos Fallbackantien kohdalle tulee nykyistä suurempi liittymä, ajomatkat mm. Konetie-Neliökuja alueelta pitenevät. Nykyinen Teollisuustien liittymä, johon pääsee kääntymään Keravalta päin, sekä lähtemään Riihikallioon päin, täyttää tehtävänsä myös leveämmän Itäväylän aikana. Ei ole mitään syytä purkaa hyvin palvelevaa, ja jo maksettua risteystä pois.

Tila 3:1840

Kuntakehitysryhmä on aikanaan käsitellyt tekemäni hankesuunnitelman ja suositellut ko. tilan myyntiä allekirjoittaneelle (liite). Suunnitelmaan liittyen TP- alue on välttämätön tämän kohteen hankesuunnitelman mukaiselle rakentamiselle. Samoin viheralueet tulisi kaventaa samanleveydeksi (6m) kuin naapurustossakin.

Mainitsemani risteys on myös olennainen osa tätä kokonaisuutta.

Vastine Telitien ympäristön korttelit ovat osayleiskaavassa T-merkinnällä voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Osayleiskaavalla ei ole tarkoitus muuttaa alueen käyttö-tarkoitusta.

Osayleiskaavassa esitetyt liittymät perustuvat Tuusulan Itäväylän aluevaraussuunnitelmassa tehtyihin suunnitelmiin. Aluevaraussuunnitelman lähtökohtana on ollut Tuusulan Itäväylän kehittäminen seudullisena pääväylänä ja tavoitteena hyvä liikenteellinen laatuluokka ja turvallisuus. Aluevaraussuunnitelman liittymäratkaisuisissa on otettu huomioon kasvavat liikennemäärät ja suunnittelussa on käytetty kaupunkipääväylien teknistä mitoitus.

35. Kiinteistö Korkki Oy /Eino Karjalainen

858-401-2-119

Sulan osayleiskaavassa merkitty Fallbackantien länsipuolella oleva VU alue, lähellä Vantaan rajaa ehdotamme että:

VU alueella sallittaisiin hevostalli ja ratsastustoiminta niihin kuuluvine rakennuksineen ja ulkoilutamineen ja hakoineen.

Vastine VU-merkintä mahdollistaa myös hevostalli- ja ratsastustoiminnan. Alueen yksityiskohdainen suunnittelu toteutetaan asemakaavalla.

**36. Pirilän Kukkatalo Oy, puutarhakeskusliiketoiminnan harjoittajana
Kiinteistö Oy Amerintie 88 kiinteistön Rn:o 858-401-2-386 omistajana
Kukkatalon Puutarha Oy kasvien viljely- ja tuotantotoiminnan harjoittajana**

Mielipiteen tekijän prosessiosoite

Asianajotoimisto Astrea Oy AA, VT Hannu Hakala Kauppiaskatu 5, 20100 TURKU Puh. 02 237 0200,
fax. 02251 3913 hannu.hakala@astrea.fi

II MUISTUTUKSET KAAVALUONNOKSEEN

Muistutuksen tekijät (jatkossa kaikki ovat yhdessä "Kukkatalo") vaativat, että

1) Kaavakartassa Kukkatalon kiinteistön R:no 858-401-2-386 (jäljempänä 'Kiinteistö') läpi kulkeva katualue poistetaan Kiinteistön alueelta kokonaisuudessaan ja siirretään kulkemaan esimerkiksi ai-
van Kiinteistön rajojen ulkopuolelle sille alueelle, jolla nyt sijaitsee kapea kadunomainen viheralue-
kaistale, tai b) siirretään muutoin siten, ettei se kulje Kiinteistöllä eikä aiheuta haittaa Kiinteistön
hyödyntämiselle; ja

2) Tuusulan itäväylän ja Kekkiläntien ja/tai Pirilän Kukkatalo Oy:n Kiinteistön (Kukkatalon liittymä)
välinen kulkuyhteys säilytetään nykyisessä tai muussa muodossa. Tämä liittymä on yksilöity liitteessä
1 ja sitä kutsutaan tässä muistutuksessa Kukkatalon liittymäksi.

III MUISTUTUKSEN PERUSTEET

1. TAUSTA

Kukkatalo on kotimainen puutarha-alan perheyrittys, joka on syksystä 1999 asti harjoittanut ko. Kiin-
teistöllä liiketoimintaa laajan puutarhakeskuksen muodossa Pirilän Kukkatalo Oy nimellä. Vuoden
2012 alusta lukien kyseessä olevan Kiinteistön omistajana on Kiinteistö Oy Amerintie 88. Samasta
ajankohdasta lukien Kiinteistöllä harjoittaa puutarhakeskusliike-toimintaa Pirilän Kukkatalo Oy ja
kasvien tuotanto- ja viljelytoimintaa Kukkatalon Puutarha Oy. Aiemmin kaikki sanottu toiminta on
hoidettu 31.12.2011 jakautuneen Pirilän Kukkatalo Oy:n toimesta. Näin ollen jäljempänä sanotut
tiedot koskevat Pirilän Kukkatalo Oy:n Kiinteistöllä 31.12.2011 saakka harjoittamaa liiketoimintaa.
Liiketoiminta jatkuu ennallaan edellä sanottujen tahojen toimesta ja siksi jäljempänä selostettu so-
veltuu jatkossakin.

Kiinteistöllä sijaitsevat paitsi sisä- ja taimistomyymälät, myös laajat kasvihuoneet, joissa kasvatetaan
vuosittain noin 1.300.000 ruukkukasvia ja noin 0,7 miljoonaa tulppaania myytäväksi myös muissa
Kukkatalon myymälöissä.

Puutarhakeskus on merkittävä työllistäjä. Sillä on työntekijöitä vuodenajasta riippuen 20 - 50 henki-
löö.

Kiinteistöistä on muodostunut Kukkatalolle vuosien aikana tärkeä ja nykyisillä liikenneyhteyksillä hy-
vin saavutettavissa oleva liikepaikka. Vuonna 2011 Tuusulan Kukkatalossa oli lähes 200.000 maksu-
tapahtumaa, mikä merkitsee, että asiakkaita kävi yli 440.000. Kukkatalon saavutettavuuden kannalta
ratkaiseva ja elintärkeä tekijä on Kiinteistöitä Tuusulan itäväylälle oleva Kukkatalon liittymä.

Kukkatalo on tehnyt Kiinteistöllä sijaitseviin tuotanto- ja myymälärakennuksiin sekä koneisiin ja laitteisiin viimeisten vuosien aikana noin viiden miljoonan (5.000.000) euron suuriset investoinnit. Määrä on huomattava.

Kukkatalon näkökulmasta on näin ollen ensiarvoisen tärkeää, ettei Kiinteistöä koskevilla kaavamääräyksillä haitata, vaikeuteta, saati poisteta puutarhakeskusliiketoiminnan

harjoittamisen edellytyksiä. Niin ehdotetun tielinjauksen toteutuminen kuin myös Kukkatalon liittymän poistuminen merkitsisivät yksinäänkin toimintaedellytysten lakkaamista.

2. KAAVALUONNOKSEN KOHTUUTTOMUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä 'MRL') 39 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. HE (101/1998) mukaan kohtuullisuus-harkinnassa tulee ottaa huomioon yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten muodostama kokonaisuus maanomistajan kannalta. Sulan Kaavaluonnos on Kukkatalon kannalta ainakin kahdessa suhteessa edellä esitetyn kohtuuttomuuskiellon vastainen.

2.1. Kaavaluonnoksen mukaisen katualueen sijoittaminen aiheuttaa Kukkatalolle niin haitallisia vaikutuksia, että Kaavaluonnos on Kukkatalon kannalta kohtuuton.

Ensinnäkin kaavaluonnoksessa on esitetty katualueen sijoittamista Kukkatalon Kiinteistölle. Kaavaluonnokseen mukaan katualue sijoittuisi Kiinteistölle siten, että se jättäisi alleen yhden tai useampia kasvihuoneita ja halkaisisi Kiinteistön. Näin se erottaisi useita kasvihuoneita muusta puutarhakeskuksesta.

Kuvatun kaltainen tiejärjestely poistaisi Kukkatalon puutarhakeskuksen toimintaedellytykset. Käytännössä tällainen järjestely olisi siis katastrofaalinen.

Vaikka katualueen alle jäävästä kasvihuoneesta saataisiinkin MRL:n 95 §:n mukainen korvaus, ei menetyksen tosiasiallisia vaikutuksia korvaavia järjestelyjä, kuten uusia kasvihuoneita ole mahdollista toteuttaa Kiinteistöllä. Tämä merkitsisi välitöntä ja merkittävää taloudellista menetystä.

Yksin kasvihuoneen tai kasvihuoneiden menetys olisi Kukkatalon kannalta seurauksena kohtuuton.

Vähintään yhtä vakavat seuraukset aiheuttaisi Kiinteistön jakaminen katualueella ja siten jäljellejäävien kasvihuoneiden erottaminen muusta puutarhakeskuksesta. Puutarhakeskuksen päivittäisen toiminnan kannalta esteetön ja turvallinen kulku niin jalan kuin erilaisilla puutarhakulkuneuvoilla, asiakasliikennettä unohtamatta, kasvihuoneiden ja myymälöiden välillä on ehdoton välttämättömyys. Kaavaluonnoksen mukaisessa paikassa, kasvihuoneiden tuhoamisen lisäksi, teialue poistaisi sanotut kulkuyhteydet. Käytännössä tämä estäisi puutarhakeskuksen toiminnan jatkamisen nykyisessä muodossaan asianomaisella Kiinteistöllä.

Käytännössä kadun sijoittaminen Kaavaluonnoksen osoittamaan paikkaan poistaisi puutarhakeskuksen toimintaedellytykset. Kukkatalon Tuusulan yksikön toiminnan loppumisella olisi välittömiä vaikutuksia myös Kukkatalon muiden myymälöiden toimintaedellytyksiin, koska Tuusulassa tuotetaan suuri määrä muissa Kukkatalon myyntipisteissä myytäviä kasveja.

Tällaiset seuraukset olisivat Kukkatalon kannalta selvästi kohtuuttomia.

Ylipäänsä Kaavaluonnoksen tarkoittaman liikenneyhteyden edellyttämän kadun sijoittaminen Kukkatalon omistamalle Kiinteistölle, vaikka se ei erottaisikaan nykyisiä rakennuksia toisistaan, aiheuttaisi kohtuutonta haittaa Kukkatalon liiketoiminnalle sen vuoksi, että Kiinteistöllä ei juuri ole vapaata tilaa ja kaikki tuo vapaa tila tarvitaan, jotta Kiinteistöä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti nykyisen liiketoiminnan tarkoituksiin.

Tämän johdosta Kukkatalo vaatii katualueen sijoittamista Kiinteistön ulkopuolelle, koska tämä on ainoa keino välttää edellä sanotun kohtuuttomuuskiellon vastaiset seuraukset.

Kukkatalon käsityksen mukaan Kaavaluonnoksessa Kukkatalon Kiinteistön pohjoispuolelle osoitettu viheralue on hyödytön ja sen osoittamiselle kaavassa ei ole perusteita. On vaikea nähdä, että tuollainen kapea suikale voisi tarkoituksenmukaisesti palvella viheralueena. Kaiken lisäksi viheryhteydet on maakuntakaavassa osoitettu Tuusulan itäväylän eteläpuolelle, joten tältä osin Kaavaluonnos poikkeaa maakuntakaavasta. Näin ollen katu voitaisiin sijoittaa kulkemaan pitkin Kaavaluonnoksessa nyt osoitettua viheralueen linjausta pitkin. Bulevardi- tyyppinen, puustoistutuksilla varustettu tiealue, jossa kevyen liikenteen väylä sijoitetaan riittävän etäälle varsinaisesta katualueesta, täyttäisi samalla Kaavaluonnokseen nyt osoitetulle viheralueelle asetetut tavoitteet. Kaiken lisäksi tulee huomioida, että vaikka Kaavaluonnoksessa sitä ei mainitakaan, alueellahan on jo olemassa puisto- ja virkistys-alueita.

2.2 Kekkiläntien ja Tuusulan itäväylän välisen kulkuyhteyden eli Kukkatalon liittymän poistaminen estää ja vähintäänkin vaikeuttaa Kukkatalon toimintaan niin paljon, että liittymän poisto tekee Kaavaluonnoksesta kohtuuttoman Kukkatalon kannalta

Kaavaluonnoksen mukaan Tuusulan itäväylän ja Kekkiläntien välinen tasoliittymä eli Kukkatalon liittymä (ks. liite 1) tullaan poistamaan. Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty minkäänlaista korvaavaa liikennejärjestelyä liittymän poistamiselle. Poistaminen tulisi tapahtumaan suhteellisen nopealla aikataululla siten kuin kohdassa 3. sanotusta ilmenee.

Ratkaisu olisi Kukkatalon kannalta katastrofaalinen ja sellaisena kohtuuton.

On selvää, että minkä tahansa liikepaikan toiminnan kannalta keskeisiä kriteerejä ovat erityisesti **näkyvyys ja helppo saavutettavuus**. Näin on myös Kukkatalon osalta.

Kukkatalon puutarhakeskus sijaitsee välittömästi Tuusulan itäväylän varrella ja puutarhakeskus mainoksineen näkykin Tuusulan itäväylälle Kukkatalon liittymän molemmin puolin.

Edellä sanottu näkyvyys on olennainen ja ratkaiseva tekijä siinä, että pääosa Kukkatalon puutarhakeskuksen asiakasvirrasta saapuu, ja on Kukkatalon liittymän olemassaolon aikana saapunut puutarhakeskukseen juuri Kukkatalon liittymän kautta. Puutarhakeskuksen saavutettavuus Kukkatalon liittymän kautta on helppoa ja nopeaa.

Kukkatalon liittymä on ratkaiseva tekijä erityisesti niiden asiakkaiden osalta, jotka asioivat Kukkatalossa sen johdosta, että näkevät Puutarhakeskuksen Tuusulan itäväylälle. Nyt Kukkataloon on helppo pistäytyä.

Myös kaikki Kukkatalon tavaraliikenne kulkee Kukkatalon liittymän kautta.

Vaihtoehtoinen reitti Kukkatalon puutarhakeskukselle kulkee pohjoisen kautta huomattavasti enemmän kiertävää huonokuntoista yksityistietä pitkin.

Todettakoon, että kun aikanaan Kukkatalon liittymän mahdollistava tieoikeus perustettiin, tietoimituksen toimituskirjassa todettiin, että Kukkatalon kiinteistön *"tarkoituksenmukaista käyttöä varten tärkeää saada kulkuyhteys tilan 2:204 kautta Tuusulan itäväylälle"*.

Kukkatalon liittymän muodostaman kulkuyhteyden olemassaolo onkin käytännössä puutarhakeskuksen liiketoiminnan ehdoton edellytys.

Mikäli nykyistä tasoliittymää ei korvattaisi uudella liittymällä, Kiinteistön saavutettavuus heikkenisi siinä määrin, ettei puutarhakeskuksen tai ylipäätään minkään muunkaan suoriin asiakaskontakteihin perustuvan liiketoiminnan harjoittaminen kyseisellä Kiinteistöllä olisi enää mahdollista ja kannattavaa. Myös tavarankuljetus vaikeutuisi selvästi.

Vähimmilläänkin Kukkatalon liittymän poisto merkitsisi sitä, että Kukkatalon liikevaihto ja kannattavuus tulisivat suurella varmuudella laskemaan huomattavasti.

Kun otetaan huomioon se, että suunnitelmissa Kukkatalo jäisi Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän risteyksen ja Fallbackantien risteyksen väliin ilman mitään liittymämahdollisuuksia, mikään tämän jälkeen käyttöön tuleva kiertotie ei kykene korvaamaan Kukkatalon liittymän poistamista. Itse asiassa Tuusulan itäväylän suunnitellut muutokset tekevät entistä tärkeämmäksi sen, että Kukkatalon liittymän tilalle rakennetaan korvaava suora yhteys Tuusulan itäväylälle.

Edellä esitetyn perusteella on selvää, että Kukkatalon liittymän poistamisen seuraukset olisivat Kiinteistön omistavan Kukkatalon kannalta mitä suurimmassa määrin vahingolliset ja kohtuuttomat.

Kukkatalo vaatii täten Kaavaluonnoksen korjaamista siten, että poistettavan Kekkiläntien tasoliittymän tilalle toteutetaan korvaava liikennejärjestely, jolla tasoliittymän poistosta aiheutuvat kohtuuttomat seuraukset voidaan tehokkaasti ehkäistä ja Kiinteistön ja Tuusulan itäväylän välinen suora kulkuyhteys säilyttää.

3. SULAN OSAYLEISKAVALUONNOS PERUSTUU PUUTTEELLISIIN SELVITYKSIIN JA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 9§ VASTAINEN SEKÄ RIKKO YHDENVERTAISUUSPERIAATETTA

Maakäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan "kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia."

Kaavaa valmisteltaessa välttämättömiin selvityksiin kuuluu vaihtoehtoisten suunnitelmien ja ratkaisuvaihtoehtojen selvittäminen.

Sulan Kaavaluonnosta laadittaessa Tuusulan kunta on teettänyt WSP:llä Tuusulan itäväylän uuden eritasoliittymän tarkastelun (11.5.2011, jäljempänä "Liikenneselvitys").

Tuusulan itäväylän Liikennejärjestelyjä on selvitetty myös vuodelta 2010 olevassa Tuusulan itäväylän aluevaraus suunnitelmassa; joka koskee noin 4,5 km pituisista väliä Tuusulanväylä-Kulloontie ja sitä jatkavaksi suunniteltua Kulloontien ja Järvenpääntien välistä tieosuutta ("Aluevaraus suunnitelma").

Liikenneselvityksessä on tutkittu nykyisen Kukkatalon liittymän korvaamista siinä tapauksessa, että Tuusulan itäväylä muuttuu nelikaistaiseksi. Selvityksessä on tutkittu vaihtoehtoisia eritasoliittymiä mitä ilmeisemmin Aluevaraus suunnitelman pohjalta. Liikenneselvitys päättyi lopulta siihen, ettei Kukkatalon liittymää voida korvata eritasoliittymällä.

Kukkatalon käsityksen mukaan Kukkatalon liittymä on suunniteltu Kaavaluonnoksessa kokonaan poistettavaksi Liikenneselvityksen pohjalta. Samanaikaisesti Fallbackantien ja Järvenpääntien väliselle, kutakuinkin 4,5 km pituiselle osuudelle suunnitellaan neljää eritasoliittymää. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että Tuusulanväylän ja Fallbackantien

välisellä osuudella eritasoliittymien välinen etäisyys on noin 2 km, kun se muualla Tuusulan itäväylällä on noin 1 km. Kukkatalon liittymä on esitetty poistettavaksi Tuusulan itäväylän parannuksen I - vaiheen yhteydessä, ajoitettuna jo vuosiin 2015-2017.

Edellä selostetun johdosta Kukkatalo toteaa, että Kaavaluonnoksen liikennejärjestelyt perustuvat puutteellisiin selvityksiin.

Liikenneselvityksessä, kuten myös Aluevaraus suunnitelmassa, on keskitytty ainoastaan eritasoliittymiin ja siihen lähtökohtaan, että kyseisellä tiealueella on 80 km/h nopeusrajoitus. Liikenneselvityksessä on jätetty kokonaan tutkimatta nopeusrajoituksen laskeminen 60 km/h:ssa ja kiertoliittymien tai valo-ohjattujen risteysten käyttömahdollisuus Kukkatalon liittymän kohdalla.

Kukkatalon käsityksen mukaan Tuusulan itäväylään verrattavissa olevilla Helsingin alueen ohitusväylillä on yleisesti ja myös paikallisesti käytössä 60 km/h nopeusrajoituksia sekä kiertoliittymiä ja valo-ohjattuja tasoliittymiä. Tuusulan itäväylän alkuosalla eli Tuusulan väylän ja Korvenrannantien välisellä alueella nopeusrajoitus on tälläkin hetkellä 60 km/h. Tämä nopeusrajoitusalue sopisi varsin hyvin laajennettavaksi Fallbackantien risteykseen saakka. Ratkaisu mahdollistaisi kiertoliittymän tai valo-ohjatun tasoliittymän käytön myös siinä tapauksessa, että Tuusulan itäväylä muutettaisiin tulevaisuudessa nelikaistaiseksi. Kukkatalon käsityksen mukaan kiertoliittymiä käytetään vastaavissa tilanteissa menetyksellisesti ja turvallisesti.

Kiertoliittymän ja myös valo-ohjatun risteuksen rakentamiskustannukset olisivat vain murto-osa eritasoliittymän kustannuksista.

Kukkatalon näkemys asiassa on siis se, että Tuusulan itäväylän nopeusrajoitukseksi tulisi asettaa Tuusulan väylän ja Fallbackantien risteuksen välisellä alueella 60 km/h ja Kukkatalon liittymän poistamisen sijasta korvata se kiertoliittymällä tai vaihtoehtoisesti valo-ohjatulla risteyksellä.

Liikenneselvityksessä ja Aluevaraus suunnitelmassa todetaan, että Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän risteuksen ja Fallbackantien välisen alueen tasoliittymät poistetaan ja yhteydet korvataan yhteyksillä katuverkoston kautta. Kummassakaan selvityksessä ei anneta vastausta siihen, miten tämä tapahtuisi. Joka tapauksessa Kukkatalon näkökulmasta suunnitellut ratkaisut tulevat heikentämään kulkuyhteyttä Kukkatalon Kiinteistölle ja siten vaikeuttamaan puutarhan saavutettavuutta niin asiakkaiden kuin tavaraliikenteenkin osalta niin dramaattisesti, että liiketoiminnan harjoittamisen edellytykset poistunevat.

Kukkatalo katsookin, että Sulan Kaavaluonnos perustuu MRL 9 § vastaisesti puutteellisiin selvityksiin mm., 1) koska tässä kohdassa mainittuja realistisia vaihtoehtoja Kukkatalon liittymän korvaamiseksi

ei ole edes selvitetty, 2) koska Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty selvitystä siitä, mitä kautta Kukkatalon liittymästä nykyisin kulkeva asiakas- ja tavaraliikenne ohjattaisiin ja 3) koska Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu esitettyjen liikenne- ja tavaraliikenteen vaikutuksia Kukkatalon ym. toimijoiden toiminta- edellytyksiin jatkossa eikä myöskään sitä 4) mitä Kukkatalon asiakas- ja tavaraliikenteen ohjaaminen katuverkoston kautta merkitsisi Kukkatalolle.

Edelleen Kukkatalo katsoo, että Kaavaluonnos perustuu puutteellisiin selvityksiin myös siltä osin, kun Kukkatalon Kiinteistölle on sijoitettu Kiinteistön halkaiseva katuyhteys. Tämän katuyhteyden sijoittamisen vaikutuksia ei ole millään tavoin selvitetty. Kukkatalon käsityksen mukaan selvitystä ei ole hankittu myöskään katuyhteyden vaihtoehtoisista sijoituspaikoista; Kunnalta suullisesti saadun kommentin perusteella syntyi käsitys siitä, ettei katualueen sijaintia ole pohdittu juuri lainkaan, vaan se on sijoitettu sattumanvaraisesti, jotta on saatu aikaiseksi olemassa olevaa tieverkostoa helposti jatkava katulinjaus.

Näin ollen tällaisenaan, puutteellisiin selvityksiin perustuvana Sulan Kaavaluonnos on lain vastainen.

4. SULAN OSAYLEISKAVALUONNOS NÄYTTÄISI ASETTAVAN MAANOMISTAJAT ERIARVOISEEN ASEMAAN

Kukkatalo katsoo, että Liikennesuunnitelma ja Kaavaluonnos asettavat Kukkatalon ja sen ympärillä sijaitsevat maanomistajat huomompaan asemaan kuin Tuusulan itäväylän varrella sijaitsevat muut maanomistajat.

Ottaen huomioon edellä sanotut suunniteltujen eritasoliittymien tiheydet, tulisi myös nykyisen Kukkatalon liittymän kohdalla rakentaa eritasoliittymä, mikäli edellä sanotut vaihtoehtoiset mallit todetaan perustellusti mahdottomiksi. Nyt esitettävässä tilanteessa Fallbackantiestä eteenpäin olevilla kiinteistöillä on mahdollisuus eritasoliittymiin kilometrin välein. Kukkatalo sen sijaan joutuisi ohjaamaan asiakas ja tavaraliikenteensä katuverkostoa pitkin kiertoteitse. Kukkatalo tippuu ikään kuin Tuusulan itäväylän liikennevirtojen ulottumattomiin, kun itäänpäin kuljettaessa ensimmäinen liittymä Tuusulanväylältä tullessa on vasta Kukkatalon jälkeen sijaitseva Fallbackantien liittymä. Tällä olisi, kuten edellä on selostettu kriittinen vaikutus. Näin ollen Kaavaluonnos asettaa maanomistajat perusteettomasti eriarvoiseen asemaan.

5. KAAVOITUKSESSA PUUTTUMINEN YKSITYISOMAISUUTEEN TULEE RAJOITTA VÄHIMPÄÄN MAHDOLLISEEN TASOON

Kaavoituksessa käytettäviä keinoja ohjaa ns. suhteellisuusperiaate, jonka mukaan kaavoituksessa käytettävien keinojen tulee olla kohtuullisessa ja jäljellisessä suhteessa siihen, mitä kaavoituksella tavoitellaan. Suhteellisuusperiaate edellyttää, että kaavoituksessa julkinen puuttuminen tulee rajoittaa siihen vähimpään tasoon, jolla saadaan aikaan tarvittava vaikutus. Se merkitsee myös sitä, ettei maanomistajille aiheuteta tarpeettomia tai kaavoituksen tavoitteisiin nähden ylimitoitettuja rajoituksia.

Käytettävien keinojen suhteellisuus voidaan selvittää vain riittävillä selvityksillä. Tämä edellytys ei Kukkatalon käsityksen mukaan täyty, kuten edellä kohdassa 3 on selostettu.

5.1. Kaavaluonnoksessa Kiinteistön alueelle sijoitetun katualueen suhteellisuusperiaatteen vastaisuus

Edellä kohdassa 2.1 käsitelty kaavakarttaan merkitty katualue on paitsi vaikutuksiltaan kohtuuton, myös suhteellisuusperiaatteen vastainen siltä osin, kun se on sijoitettu Kukkatalon Kiinteistölle.

Sijoittamalla katualue kulkemaan Kiinteistön halki ja kasvihuoneiden lävitse, aiheutetaan Kukkatalolle paitsi täysin tarpeetonta haittaa ja vahinkoa, myös vaikeutetaan Kiinteistön käyttöä tarpeettomasti siinä määrin, että nykyisen toiminnan toimintaedellytykset poistuvat. On myös syytä huomata, että tielinjaus tulisi vaikeuttamaan Kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä siinäkin tapauksessa, että toiminta kiinteistöllä muuttuisi. Nykyisen kiinteistökokonaisuuden jakaminen Kaavaluonnoksen osoittamalla tavalla vaikeuttaisi olennaisesti Kiinteistön käyttöä.

Minkäänlaista estettä sille, että katualue sijoitettaisiin kulkemaan kokonaan Kiinteistön ulkopuolella, ei Kukkatalon käsityksen mukaan ole olemassa. Vastaavasti Kukkatalo ei myöskään näe mitään erityistä syytä sille, että katualue pitäisi sijoittaa Kukkatalon kasvihuoneiden päälle ja jakaa näin Kiinteistö kahteen toisistaan täysin erilliseen osaan. Ottaen huomioon Kaavaluonnoksessa esitetyistä ratkaisusta Kukkatalolle aiheutuvan kohtuuttoman haitan ja vahingon ja sen, että muitakin vaihtoehtoja on, Kaavaluonnoksessa esitettyä katulinjausta ei voida pitää suhteellisuusperiaatteen mukaisena.

Kaavaluonnoksessakaan ei ole esitetty mitään perusteita sille, miksi katualue tulisi sijoittaa Kukkatalon Kiinteistölle nyt esitetyllä tavalla eikä sille, ettei katualuetta voitaisi sijoittaa edellä esitetyn mukaisesti Kukkatalon omaisuuteen kajoamattomalla tavalla Kiinteistön ulkopuolelle. Näin ollen asianomaista Kaavaluonnoksessa tehtyä liikenne- ja ratkaisua on pidettävä suhteellisuusperiaatteen vastaisena.

5.2 Kekkiläntien ja Tuusulan itäväylän välisen kulkuyhteyden eli Kukkatalon liittymän poistamisen suhteellisuusperiaatteen vastaisuus

Niin ikään edellä kohdassa 2.2 käsitelty Kukkatalon liittymän poistaminen ilman liittymän korvaavaa liikennejärjestelyä on suhteellisuusperiaatteen vastaista.

Nykyisessä Kaavaluonnoksessa on täydellisesti sivuutettu Kukkatalon liittymän merkitys paitsi Kukkatalon Kiinteistölle, myös muille alueen kiinteistöille. Poistamalla Kukkatalon liittymä ja asettamalla se tilalle samaan paikkaan minkäänlaista korvaavaa liikennejärjestelyä heikennetään ratkaisevasti kaikkien näiden kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia nyt ja tulevaisuudessa.

Koska Kaavaluonnoksen tavoitteista ja tarkoituksesta johtuvaa estettä kiinteistöjen käytön kannalta välttämättömän korvaavan liikennejärjestelyn toteuttamiselle ei Kukkatalon mielestä ole, kulkuyhteyden kertakaikkinen poistaminen on haitallisena toimenpiteenä selvästi ylimitoitettu. Nykyisen tasoliittymän poistoa ei täten ole suhteellisuusperiaatteen mukaisesti toteutettu kaavaluonnoksessa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla.

Kukkatalon liittymä on suhteellisuusperiaatteen vastainen erityisesti myös sen vuoksi, että liittymän korvaamista koskevat selvitykset ovat puutteellisia siten kuin edellä kohdassa 3 on selostettu.

Mahdolliset etäämmälle sijoitettavat liittymät eivät mitenkään voi korvata puheena olevaa Kukkatalon liittymää.

Kukkatalo vaatii täten tälläkin perusteella Kaavaluonnoksen korjaamista siten, että poistettavan tasoliittymän tilalle toteutetaan korvaava liikennejärjestely, jolla pystytään rajaamaan tasoliittymän poistamisen haitalliset vaikutukset Kiinteistöllä harjoitetun liiketoiminnan jatkumisen kannalta siedettävälle tasolle.

6. KAAVOITUKSEN TULEE TÄYTTÄÄ MRL39 §:N MUKAISET SISÄLTÖVAATIMUKSET

MRL 39 §:n 9- kohtaisen luettelon mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. kohdan 4. mukaiset mahdollisuudet liikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen sekä kohdassa 6. edellytetyllä tavalla kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.

Kaavaluonnoksen osalta on ilmeistä, että kumpikin edellä mainituista sisältövaatimuksista on sivuutettu. Asianomaiset liikennejärjestelyt eivät ole Kukkatalon Kiinteistön eivätkä sitä ympäröivien kiinteistöjen kannalta missään määrin tarkoituksenmukaisia. Ne heikentävät merkittävästi paitsi Kiinteistön myös sitä ympäröivän alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Huomionarvoista onkin, ettei Kukkatalon liittymää hyödynnetä yksinomaan Kukkatalon liiketoiminnassa vaan myös muiden alueen elinkeinonharjoittajien kauttakulkuliikennettä. Näin ollen myöskään kaavaselostuksessa esitetty tavoite Sulan alueen kehittämisestä työpaikka-alueena ei tehtyjen liikennetarkoituksien johdosta täyty. Päinvastoin Kukkatalon liittymän poistamisen riskinä on etenkin, ettei nykyisiä liiketoiminnan käytössä olevia kiinteistöjä, Kukkatalon Kiinteistö mukaan lukien, enää voida työllistävällä tavalla hyödyntää mm. kulkuyhteyksien heikkenemisen johdosta.

Lisäksi on huomioitava, ettei asianomaisissa liikennetarkoituksissa ole myöskään MRL 39 §:n kohdassa 2. edellytetyllä tavalla huomioitu mahdollisuuksia hyödyntää olemassa olevia yhteiskuntarakenteita vaan päinvastoin päädytty perusteetta hävittämään lopullisesti alueen kannalta erittäin keskeinen kulkuyhteys ja huomattavan arvokas kasvihuonerakennus. Kaavaluonnos ei siis tässä suhteessa täytä sille laissa asetettuja vaatimuksia.

7. LOPUKSI

Kukkatalo ymmärtää, että kyse on yleiskaavaluonnoksesta, ja ettei yleiskaava välttämättä merkitse sitä, että katu detaljikaavoituksessa tulisi välttämättä sijoittumaan Kaavaluonnoksessa osoitetun linjauksen mukaisesti. Sen sijaan Kukkatalon liittymän poistaminen Kaavaluonnoksessa merkitsee mitä todennäköisimmin sitä, ettei tällaista liittymää tulisi osoittamaan myöskään asemakaavassa.

Tosiasia kuitenkin on, kun yleiskaava MRL 42 § mukaan ohjaa asemakaavoitusta, että tielinjauksen siirtäminen pois Kiinteistöistä tai liittymän palauttaminen vasta asemakaavoituksen yhteydessä on huomattavan vaikeaa. Näin ollen laadittavana olevan osayleiskaavan tulevaa merkitystä ei ole syytä väheksyä. Tästä johtuen on olennaisen tärkeää, että jo nyt Kaavaluonnokseen tehdään Kukkatalon vaatimat muutokset.

Sillä seikalla, että nyt laadittava osayleiskaava tulee MRL 42 §:n mukaisesti ohjaamaan alueelle laadittavaa asemakaavaa, on myös muu kuin yllä sanottu merkitys. Nykyisessä muodossaan edellä käsitellyt kaksi Kaavaluonnoksen liikennetarkoitusta (katulinjaus ja liittymän poisto) ovat useiden kaavan laatimista ohjaavien ehdottomien periaatteiden vastaisia siten, ettei asianomaisen osayleiskaavan pohjalta voida laatia MRL:ssä asetetut vaatimukset täyttävää asemakaavaa. Näin ollen näiden kaavarakkausten korjaaminen edellä esitetyn mukaisesti on ehdottoman välttämätöntä, jotta asianomainen osayleiskaava voi vastaisuudessa täyttää tarkoituksensa asemakaavoitusta ohjaavana välineenä.

Pyydämme Tuusulan kunnalta perustellun vastauksen tähän muistutukseen. Vastauksen voi toimittaa allekirjoittaneelle asiamiehelle.

Vastine Osayleiskaavaehdotuksen sisältö on monelta osin muuttunut luonnokseen verrattuna. Saadun palautteen ja kaupan lainsäädännön muutoksen takia liikenneverkko, liittymä-

järjestelyt ja maankäyttömerkinnät ovat mielipiteen esittäjänkin edustaman yrityksen osalta muuttuneet. Kokoojakatu on muutettu pohjoisemmaksi siten, että Kukkatalon alue säilyy kokonaisena. Itäiselle ohikulkutielle on osoitettu tilavaraus eritasoliittymälle ja seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusalue ulottuu eritasoliittymän ympäristöön. Työpaikka-alueen kaavamääräys sisältää monipuolisesti mahdollisuuksia alueen käyttöön työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat myös sallitaan TP-alueella.

