

TUOMALA II, OSAYLEISKAAVAN TARKISTUS

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 16.10. – 17.11.2014

Lausunnot

1. Tekninen lautakunta

Kaavassa on hyvin otettu huomioon teknisen lautakunnan luonnoslausunnossa esittämiä kantoja. Lopullista kaavaa laadittaessa on kuitenkin vielä syytä paneutua hulevesien hallintaan ja sitä velvoittaviin kaavamerkintöihin.

Aluetta halkoo pohjois-eteläsuunnassa Huhtimonoja, joka saa alkunsa Järvenpään puolelta ja jatkuu Keravan puolelle ennen päätymistä Keravanjokeen. Huhtimonojan latvaosat Järvenpään puolella ovat laajalti rakennetut ja alueen hulevedet johdetaan ilman viivytyrakenteita suoraan Huhtimonojaan. Samoin Keravan puolella Huhtimonojan varressa olevat alueet on rakennettu teollisuus- ja työpaikka-alueiksi. Tätä aluetta rakennettaessa ei perustamistasoissa ole otettu huomioon sitä mahdollisuutta, että myös Keravan ja Järvenpään välinen alue rakentuu lisäten näin hulevesivaluntaa ojassa merkittävästi. Jos Tuomala II alueella muodostuvia hulevesivirtaamia ei säädellä Tuusulan kunnan puolella, aiheutuu tästä tulvavaara Keravan puolella.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli 1.9.2014 muutoksia hulevesien hallinnan järjestämisestä. Lain mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Hulevesien hallinta koostuu tonttikohtaisista järjestelmistä sekä kunnan hulevesijärjestelmästä. Kunnan hulevesijärjestelmällä tarkoitetaan laajempaa hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuutta, jonka tarvitsemia tilavarauksia ei kaikilta osin voida tarkastella asemakaavatasolla, vaan ne on tehtävä jo (osa)yleiskaavatasolla. Tällainen järjestelmän osa on mm. hulevesiallas, jota tarvitaan virtaamien säätelyyn, jotta hulevesihuiput eivät aiheuta tulvimista alapuoliossa vesistön osassa.

Jotta kunnan hulevesien järjestämisvelvollisuus ei vaarannu, on Tuomalan osayleiskaavassa osoitettava EV -merkinnällä ne alueet, joihin rakennetaan alueelliset hulevesien hallintaan tarkoitettut altaat. Nyt esitetyllä tavalla hulevesien käsittelyyn tarvittavat alueet kilpailevat muun maankäyttömuodon kanssa, mikä johtaa ristiriitoihin maankäytön odotusten kanssa tarkemmassa suunnittelussa. Tarkemmassa suunnittelussa ei myöskään enää tarkastella kokonaisuuksia, koska ne ovat alueellisesti rajatuimpia. Kunnan tarvitsemat alueet on esitetty kohteesta laaditussa hulevesien hallintaselvityksessä.

Kaavoituksen vastine: *Hulevesien hallinta on tehokkainta toteuttaa hajautettuna. Hulevedet hallitaan niiden synty paikalla kiinteistökohtaisilla järjestelmillä, jolloin allaskoko säilyy maltillisena. Osayleiskaavassa on osoitettu viisi ohjeellista paikkaa hulevesien keräysalaiden sijoittamiselle. Tulva-alueet on mahdollista toteuttaa viherpainanteina tai rehevinä kosteikkoina. Kaavamääräyksen vaatimaa viivytystilavuutta voidaan pienentää myös suosimalla*

tontilla viherpintoja ja läpäiseviä päällysteitä kuten kiviä. Koska viivytysvaatimus voidaan täyttää kortteleissa monella eri tavalla joko maanalaisin tai maanpäällisin viivytysmenetelmin, toteutetaan hulevesien tarkempi hallintasuunnittelu vasta asemakaavavaiheessa.

Osayleiskaavaselostuksessa suositellaan asemakaavoihin merkittäväksi määräystä: Korttelialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueen sisällä siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden (1 m³ viivytystilavuutta / 100 m² vettä läpäisemättömältä pintaa). Lisäksi tämän viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

2. Rakennuslautakunta

Osayleiskaavaa on pienennetty ja muokattu luonnosvaiheesta.

Lahdentien ja moottoritien välinen työpaikka- ja palvelualue kytkeytyy toiminnallisesti hyvin Järvenpään ja Keravan vastaaviin maankäyttösuunnitelmiin. Alue on liikennemelualueetta, jonka vuoksi se soveltuu hyvin kaavailtuun toimintaan ja tukee Tuusulan kunnan pyrkimystä työpaikkaomavaraisuuteen. Alueelle ei ole osoitettu asumista. Tarkemmassa kaavassa tulee ottaa huomioon, että liikerakentaminen olisi sellaista, mikä ei kilpaile Tuusulan keskuksen tai Sulan alueen liikerakentamisen kanssa.

Kaava-alueesta on poistettu asuinrakentaminen, mutta alueelle sallitaan liike- ja toimistorakentamista. Ennen asemakaavan laatimista tulee selvittää liikennemelun vaikutus liike- ja toimistotilojen rakentamiseen.

Lautakunta on yleiskaavan luonnoksesta lausueessaan tuonut esiin, että alueen poikki tulee järjestää riittävä ekokäytävä. Nyt kaavaehdotukseen piirretty viheryhteys on kovin kapea. Kunnan viherstrategialuonnoksen mukaan ekokäytävän leveys on jopa 1000 m riippuen, mille eläimistöille se on tarkoitettu. Osayleiskaavaan olisi syytä piirtää ekokäytävä tarkemmin kuin pelkällä katkoviivalla.

Kaavoituksen vastine: *Kaava-alueelle sallitaan vain tilaa vaativaa kauppaa, joka ei kilpaile keskustan kanssa. Alue kytkeytyy yhteen Järvenpään Poikkitie yritysalueen kanssa. Sekä Poikkitie – Pohjoisväylä-, että Sulan alueella on 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön kohde-merkintä. Maakuntakaavan kaupalliset selvitykset ovat todenneet kysynnän riittävän kummallekin alueelle. Kaupan määräyksiä muutetaan suurelta osin ja tämän vuoksi osayleiskaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.*

Osayleiskaavaan lisätään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutason ohjearvo, joka on keskiäänitasoltaan L_{Aeq} päivällä liike- ja toimistuhuoneistossa sisällä enintään 45 dB. Asemakaavatoissa ja rakennusten suunnittelun yhteydessä huolehditaan, ettei ohjearvoa ylitetä.

Osayleiskaavan kaksi viheryhteyttä on osoitettu katkoviivoilla yhteystarve-merkintöinä. Niiden leveyttä ei ole osayleiskaavassa määritelty. Leveäkään viheryhteys ei poista sitä tosiasiaa, että moottoritien ja radan kohdalla ”yhteys” on alikulun levyinen. Osayleiskaavassa osoitetut viheryhteydet mahdollistavat leveidenkin yhteyksien muodostamisen asemakaavatasolla, mikäli se todetaan eläinten liikkumisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi. Toisaalta, mi-

käli tulevaisuudessa radan länsipuolelle rakentuu tiivis asemanseutuun tukeutuva taajama, tulee viheryhteys todennäköisesti rakentumaan joka tapauksessa rakennettuina puistoina, eikä leveinä ekologisina yhteyksinä. Maakuntakaavassa alueen läpi kulkee viheryhteystarvemerkinä, mutta tämäkään ei erottele, tuleeko yhteyden olla ekologinen, leveä eläinten liikkumista varten suunniteltu, vaiko ihmisille suunnattu normaalien puistojen levyinen yhteys.

Toimenpiteet: Lisätään valtioneuvoston melutason ohjearvo liike- ja toimistohuoneistoille.

3. Sosiaali- ja terveyslautakunta

Sosiaali- ja terveyslautakunta lausui Tuomala II osayleiskaavan kaavaluonnokseen 19.5.2010 § 55 todeten, että siinä on huomioitu alueen kaavalliset lähtökohdat sekä tehty perusteelliset selvitykset suunnittelualueen oloista. Lisäksi vaihtoehdot on selvitetty ja aikaisemmat suunnitelmat huomioitu. Osayleiskaavaluonnoksessa on toteutettu eheytyvä yhdyskuntarakentaminen ja elinympäristön laatu huomioiden jatkuvuus katkeamattomana naapurikuntiin. Lisäksi lautakunta totesi, että viheralueiden ja maa- ja metsätalousalueiden jättäminen suunnittelualueella tukevat terveyttä ja hyvinvointia edistävää hyötyliikuntaa. Siinä on perusteltu hyvin vaikutukset yhdyskunta-rakenteeseen, maisemaan, taajamakuvaan ja kulttuuriperintöön, ihmisiin, yhteisöihin ja talouteen. Lautakunta esitti, että alueen kaikessa rakentamisessa tulee huomioida esteettömyys.

Nyt lausuttavan kaavan tarkoitukseen on kirjattu, että kaavan tarkistuksen tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamismahdollisuuksia ja suunnitella vaihtoehdot alueen kytkemiseksi pääliikenneväyliin. Tavoitteena on ennen kaikkea Lahden moottorintien ja vanhan Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan sijoittaa tilaa vievää kauppaa. Kaavatyötä on tehty yhteistyössä Kuuma-kuntien kanssa. Lisäksi tekstissä mainitaan, että kaavalla selvitetään teknisen huollon verkostot sekä viheryhteydet.

Sosiaali- ja terveyslautakunta toteaa lausuntonaan Tuomalan osayleiskaavan tarkistuksen ehdotukseen, että

- suunnittelualueen selvitykset on tehty pohjautuen alueen kaavallisiin lähtökohtiin,
- vaihtoehdot on selvitetty ja aikaisemmat suunnitelmat huomioitu,
- luonnoksesta aiemmin annetut lausunnot on huomioitu,
- alueen osayleiskaavaehdotuksessa on perusteltu hyvin vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, taajamakuvaan ja kulttuuriperintöön, ihmisiin, yhteisöihin ja talouteen.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Kasvatus- ja koulutuslautakunnalla ei ole huomautettavaa Tuomala II, ehdotukseen osayleiskaavan tarkistuksesta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Kulttuurilautakunta

Tuomala II osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena on osoittaa työpaikka- ja palvelualueita moottoritien ja Lahdentien väliin. Kulttuurilautakunnalla ei ole huomautettavaa osayleiskaavan tarkistusehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

6. Nuorisolautakunta

Nuorisolautakunnalla ei ole huomautettavaa ko. yleiskaavan tarkistukseen.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

7. Liikuntalautakunta

Liikuntalautakunta on kaavan edellisessä käsittelyvaiheessa lausunnossaan todennut, että liikuntapalvelujen näkökulmasta alue on merkittävä viheryhteysreittien ja kevyenliikenteen näkökulmasta. Poikittainen ja katkeamaton viheryhteys on säilytettävä Keravanjoelle saakka Kilontien ja Kivityyrin tien kohdalta. Kevyen liikenteen yhteystarve suunnittelualueella tulee varmistaa vanhalla Lahdentiellä.

Tämän lausunnon lisäksi liikuntalautakunnalla ei ole huomautettavaa Tuomala II osayleiskaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastine: Osayleiskaavan kaksi viheryhteyttä on osoitettu katkoviivoilla tarvemerkinä sekä Kiloontien että Kivityyrintien kohdille. Yhteydet voivat rakentua asemakaavatasolla kevyenliikenteenväylien ja puistojen varaan tai toisaalta leveämpinäkin ekologisina käytävinä. Yhteydet moottoritien ja radan alitse ovat kuitenkin vain alikulun levyisiä.

Vanhan Lahdentien varteen on osayleiskaavassa osoitettu etelä-pohjoissuuntainen kevyen liikenteen yhteystarve.

8. Ikäihmisten neuvosto

Ikäihmisten neuvostolla ei ole huomauttamista Tuomala II:n osayleiskaavaan.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

9. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Lausuntona asiasta Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää seuraavaa:

1. Hulevedet

Osayleiskaavaehdotuksen liitteenä esitettyä hulevesisuunnitelmaa ympäristökeskus pitää erinomaisena. Työssä on perusteellisesti selvitetty Huhtimonojan valuma-alueen omaispiirteet ml. ongelmakohdat, selvitetty maankäytön ja siitä aiheutuva hulevesien määrän muutos sekä esitetty mallinnuksen pohjalta perusteltuja vaihtoehtoja hulevesien hallintaan.

Hulevesisuunnitelman mukaan Huhtimonojan laakso sijaitsee monin paikoin jopa 8-13 metriä alempana kuin Lahdentie ja Lahden moottoritie. Suunnitelman mukaan koko alueen tasaaminen ja Huhtimonojan putkittaminen syvälle ei ole järkevää. Tämän johdosta Pohjoisväylän ja Kivityyrintien välisellä osuudella kortteleiden 247 ja 245 rakentamista suositellaan vain Huhtimonojan itäpuolelle, jolloin Huhtimonojan alittavia viemärintiratkaisuja ei tarvittaisi. Huhtimonojan länsipuolelle ehdotetaan sijoitettavan toimintoja, jotka eivät vaadi viemärintiä kuten viher- ja suoja- viheralueita tai pysäköinti- ja varastotiloja. Ympäristökeskus pitää hulevesisuunnitelmassa esitettyä ratkaisua hyvänä vaihtoehtona ja esittää sen parempaa huomioonottamista kaavaehdotuksessa. Uoman osittainenkin putkittaminen lisää alueen tulvariskiä ja eroosiota virtausnopeuden ollessa suuri.

Mallinnuksella on todettu, että pelkkä kiinteistökohtainen hulevesien hallinta ei riitä Huhtimonojan tulvimisen hallitsemiseksi kerran kymmenessä vuodessa esiintyvässä mitoitustilanteessa. Ongelmaksi muodostuu erityisesti Hongan näyttelyalueen lähiympäristö. Laajamittainen alueellinen hulevesien viivytyksesi esitetään toteutettavaksi Pohjoisväylän eteläpuolella, ja osayleiskaavan kaavakartassa onkin esitetty useita aluevarauksia hulevesien alueelliseen käsittelyyn. Kuitenkin hulevesisuunnitelmasta ja kaavakartasta poiketen kaavaselistuksessa esitetään, että hulevedet lähtökohtaisesti hallitaan kiinteistökohtaisesti. Ympäristökeskus esittää, että hulevesisuunnitelmassa esitetty kaksiportainen hulevesien käsittely esitetään nykyistä selkeämmin sekä kaavaselistuksessa että kaavakartassa. Yleisiin kaavamääräyksiin ympäristökeskus esittää kirjoitettavaksi määräystä hulevesien tonttikohtaisesta käsittelystä.

Lisäksi ympäristökeskus huomauttaa, että kaavakartassa esitetyt hulevesien käsittelyyn varatut alueet poikkeavat hulevesisuunnitelmassa esitetystä. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty hulevesivaroja Kivityyrintien pohjoispuolelle (kaavakartassa Kivityyrintien eteläpuolella) ja Kiloontien eteläpuolelle (kaavakartassa Kiloontien pohjoispuolella). Kaavaselistuksessa ei ole esitetty perusteluja hulevesisuunnitelmasta poikkeaville ratkaisuille.

2. Pohjavedet

Marjamäen I-luokan pohjavesialue rajautuu osayleiskaava-alueeseen sen länsipuolella. Jatko-suunnittelussa on osayleiskaavan läntisissä osissa syytä tutkia paineellisen pohjaveden mahdollisuus alueella.

3. Viheryhteys

Kaava-alueelle sijoittuva Uudenmaan maakuntakaavan viheryhteystarve tulee osoittaa osayleiskaavassa nykyistä selkeämmin. Viheryhteystarvemerkintää tulee avata kaavamääräyksellä, joka sisältää veloitteen puuston säilyttämiseen/istuttamiseen.

Ympäristökeskuksen käsityksen mukaan kaavassa osoitettu eteläisempi yhteystarve on tällä hetkellä puutonta rakennusmaata. Kahden yhteystarpeen sijoittaminen kaavaan on turhaa, mikäli toisella ei ole toimintaedellytyksiä. Viheryhteystarpeen tarkempi sijoittuminen tulee ratkaista osayleiskaavassa.

Vaihemaakuntakaavan valmistelutyö on parhaillaan käynnissä. Alustavan luonnoksen perusteella vaikuttaa siltä, että Tuomalan maakuntatason viheryhteystarve tulee edelleen säilymään maakuntakaavassa. Yhteistyötä asian tiimoilta Uudenmaan liiton ja kaavoituksen välillä pidetään hyvin tärkeänä.

4. Metsälakikohteet ym.

Luontoselvityksen (Faunatica 2008) mukaan kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi metsälakikohteita. Kaavassa nämä sijoittuvat suojaviheralueelle (EV-3). Metsälakikohteet olisi hyvä mer-

kitä kaavaan, esimerkiksi erillisillä luo -rajauksilla. Suojaviheralueen kaavamääräystä voisi täydentää toimenpiderajoituksen yhteyteen seuraavasti: "alueella on huolehdittava pensaskerroksen ja puuston säilyttämisestä".

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu peruskarttaan merkitty lähde. Faunatican luontoselvityksessä lähteestä ei ole mitään mainintaa, ja koska kyse on yleiskaavatasoisesta selvityksestä, se on saattanut jäädä konsultilta kokonaan huomaamatta. Luontoselvityksen mukaan kuviolla on ollut hakkuu, jossa on kuitenkin säästetty haapaa, mäntyä ja raitaa sekä pensaskerrosta. Lähteen arvo vesilakikohteena on saattanut tuhoutua hakkuun seurauksena. Lähteen nykytila olisi syytä tarkastaa. Kaavaehdotuksessa lähde sijoittuu tulevalle työpaikka-alueelle (TP-1).

Kaavoituksen vastine:

1. Hulevedet

Hulevesien hallinta on tehokkainta toteuttaa hajautettuna. Hulevedet hallitaan niiden syntypaikalla kiinteistökohtaisilla järjestelmillä, jolloin allaskoko säilyy maltillisena. Osayleiskaavassa on osoitettu viisi ohjeellista paikkaa hulevesien keräysalaiden sijoittamiselle. Tulva-alueet on mahdollista toteuttaa viherpainanteina tai rehevinä kosteikkoina. Kaavamääräyksen vaatimaa viivytystilavuutta voidaan pienentää myös suosimalla tontilla viherpintoja ja läpäiseviä päällysteitä kuten kiviä. Koska viivytysvaatimus voidaan täyttää kortteleissa monella eri tavalla joko maanalaisin tai maanpäällisin viivytysmenetelmin, toteutetaan hulevesien tarkempi hallintasuunnittelu vasta asemakaavavaiheessa.

Osayleiskaavaselostuksessa suositellaan asemakaavoihin merkittäväksi määräästä: Korttelialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueen sisällä siten, että viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden mitoitus tilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden (1 m³ viivytystilavuutta / 100 m² vettä läpäisemättömältä pinta). Lisäksi tämän viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

2. Pohjavedet

Asemakaavoja laadittaessa tutkitaan paineellisen pohjaveden mahdollisuus Marjamäen pohjavesialueella. Työpaikka-alueen kaavamääräykseen lisätään: "Pohjavesialueen rajan läheisyydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen pohjavesiyhteyteen ja ryhtyä jo suunnitteluvaiheessa toimenpiteisiin pohjavesimuodostuman turvaamiseksi."

3. Viheryhteys

Osayleiskaavan kaksi viheryhteyttä on osoitettu katkoviivoilla tarvemerkintöinä. Niiden leveyttä ei ole osayleiskaavassa määritetty. Leveäkään viheryhteys ei poista sitä tosiasiaa, että moottoritien ja radan kohdalla "yhteys" on alikulun levyinen. Osayleiskaavassa osoitetut viheryhteydet mahdollistavat leveidenkin yhteyksien muodostamisen asemakaavatasolla, mikäli se todetaan eläinten liikkumisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi. Toisaalta yhteydet voivat rakentua kevyenliikenteenväylien ja puistojen varaan. Lahdentien ylitykset hoidetaan vähintään valo-ohjattuina suojatieylityksinä. Varauksia on kaksi, koska kummankin kohdalla on oleva alikulku, ja jonkinlainen poikittaisyhteys varmasti säilyy kummassakin.

Poikittainen viheryhteys on merkitty 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa kulkeväksi Tuusulan ja Keravan rajalle. Tuomala II -osayleiskaavan alueella yhteys on esitetty alikulkujen kohdalle, mutta sekä kaava-alueen itä- että länsipuolella on metsäisiä alueita, joissa yhteys voi säilyä leveämpänä.

Metsälakikohteet

Metsälakikohteet merkitään osayleiskaavaan luo-merkinnällä ja suojaviheralueen kaavamääräystä täydennetään lausunnon mukaisesti. Ympäristönsuunnittelu Enviro Oy kävi tarkistamassa lähteen, mutta alueen metsä oli haakattu ja lähde täysin kuivanut. Joten kohdetta ei tarvitse huomioida kaavotuksessa.

Toimenpiteet: Metsälakikohteet merkitään osayleiskaavaan ja suojaviheralueen kaavamääräystä täydennetään lausunnon mukaisesti. Työpaikka-alueen kaavamääräykseen lisätään maininta pohjavesiyhteydestä.

10. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Uudenmaan ELY -keskus on lausunut aiemmin kaavasta sen luonnosvaiheessa 23.8.2010. Alkuperäistä kaava-aluetta on supistettu.

Kaupan ratkaisu

Vahvistetussa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on suuryksikön kohdemerkintä. Määräys sallii seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolella kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Enimmäismitoitus kohdemerkinnän alueella on 100 000 k-m². Kaikki vähittäiskaupan kerrosala lasketaan yhteen. Kerrosala jakautuu Järvenpään ja Tuusulan kesken. Vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteutumista.

Oikeusvaikutteisessa Tuomalan osayleiskaavassa alue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja viljelysmaismaa.

Entreconin laatiman 18.3.2011 päivämäärän selvityksen mukaan Järvenpään poikkitien osuus on (Tiva + erikoiskauppa) yhteensä 50 000 - 65 000 k-m² ja Tuusulan Tuomala II osuus (Tiva + erikoiskauppa) on 10 000 - 30 000 k-m². KM-4 alueelle on osoitettu 30 000 k-m², tämän lisäksi TP-1 ja P-4 alueella sallitaan paikallista myymälätilaa. Paikallisen myymälätilan määrä tulee määrittellä, jotta 2. vaihemaakuntakaavan periaate laskea kaikki liiketila yhteen toteutuu. Ongelmana on, että KM-4 vie selvityksen mukaisen enimmäiskerrosalamäärän. Kaavaan ei sisälly tarkennettua kaupallista arviota, miksi on päädytty 30 000 k-m² tai muihin ratkaisuihin. KM-4 merkinnän määräyksessä käytetty "pääosin" on ilmauksena epämääräinen. Määräyksestä jää lisäksi epäselväksi, kuinka monta 2 000 k-m² päivittäistavarakaupan suuryksikköä saa tehdä. Määräystä tulee tämentää.

Alueen ollessa irrallaan Tuusulan yhdyskuntarakenteesta nousee ajoituskysymys esiin. Kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla kaupan kysymyksiä ei ole ratkaistu tyydyttävällä tavalla eikä vahvistettua 2. vaihemaakuntakaavaa ole otettu riittävästi huomioon.

Liikenne

Maantielle 145 tulee muuttaa kaavamerkinnäksi L, näin varmistetaan tiejakson mahdollinen muuttuminen kaduksi. Valtatien 4 eritasoliittymän pohjoisesta saapuvan puretun rampin alueelle on laajennettava ja merkittävä suojaviheraluetta EV. Eritasoliittymän kaakkoisosan sekä maantien 140 maantiealue LT poistettava tarpeettomana. Läntisen työpaikka-alueen TP-1 kulkuyhteydet on tarkastettava asemakaavavaiheessa. Maankäytön volyymin varmistuttua tulee Tuusulan kunnan hakea Uudenmaan ELY -keskukselta suunnittelusopimusta toiminnan vaatimien katuliittymien suunnittelemiseksi. Liitteenä alustavat luonnokset järjestelyistä.

Pohjavedet

Pohjavesien suojelumääräystä esitetään täydennettäväksi (alla täydennys kursivilla). Uusi määräys voisi olla esim: *"Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue, Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvittävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle."*

Kaavoituksen vastine:

1. Kaupan ratkaisu

Sekä Tuomala II osayleiskaavatyön että Järvenpään Poikkien yritys- ja palvelualueen asemakaavan yhteydessä on noussut esiin tarve tarkentaa alueen kaupallisten palveluiden mitoitusta ja toimialarajoituksia. Lausuntojen mukaan alueita ja kaupan mitoitusta tuli käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Tuusulan kunta ja Järvenpään kaupunki teettivätkin yhdessä kaupallisen selvityksen koskien moottoritien liittymään merkittyä 2. vaihemaakuntakaavan suuryksikköä (Kaupan mitoitus Poikkien ja Tuomalan kaava-alueet, Ramboll 2015). Työn tavoite oli muodostaa suositus mitoituksen jakamisesta kuntien välille sekä suositus kaava-alueille sijoitettavista kaupan toimialoista. Selvityksen mukaan pääosa kaupasta kannattaa sijoittaa Järvenpään puolelle, Ainolan aseman sekä alueen asukkaiden lähelle. Suurin osa ostovoimasta tulee myös Järvenpään puolelta. Moottoritien itäpuolelle, Tuomala II -osayleiskaava-alueelle tulee kuitenkin mahdollistaa riittävän suuri kaupan mitoitus, jotta alueesta tulee houkutteleva. Esimerkiksi 10 000 kem² ei muodosta vielä riittävän suurta kokonaisuutta moottoritien itäpuolelle. Moottoritien itäpuoli on kuitenkin moottoritieltä lähestyttäessä näkyvä ja houkutteleva kauppa- paikka.

Kaupallinen selvitys suosittelee Tuomala II-osayleiskaavan puolelle kaupan mitoitukseksi 25 000 kem². Tarkoituksena ja selvityksen suosituksenakin on sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Päivittäistavarakauppaa tulee rajoittaa. Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 15.6. § 302 Tuomalan alueen kaupalliseksi tavoitteeksi 25 000 kem². Tuusulan kuntakehityslautakunta käsittelee jo Tuomala II -osayleiskaavaa uudelleen kokouksessaan 19.8.2015 ja 29.10.2015. Kaavan kaupan ratkaisua oli muutettu siten, että kokonaismitoitus oli 25 000 kem². Tämän jälkeen Järvenpään poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaavan tavoite kuitenkin muuttui, kun kaavan lähtökohdaksi tuli sijoittaa Lidl Suomi KY:n Etelä-Suomen logistiikka- ja jakelukeskus alueelle. Tämän myötä Järvenpään asemakaavaan osoitettu kaupallinen kerrosala väheni ja Tuusulan puolelle tuli mahdollisuus kaavoittaa

lisää kaupallista kerrosalaa. Kuntien kesken sovittiin jaosta: Järvenpään 65 000 kem² ja Tuusulaan 35 000 kem². Tältä pohjalta kaavaehdotusta muutettiin uudelleen. Kaupallinen kerrosala jaettiin kahteen KM-kortteliin, P-4 – kortteli muutettiin TP-kortteliksi ja päivittäistavarakauppa rajattiin kokonaan pois. Kaavamääräyksiä muutettiin niin merkittävästi, että kaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Hankkeita Tuomala II- osayleiskaavan alueelle ei vielä ole tiedossa, mutta Järvenpään Ainolan asuinalueiden ja Poikkities yritys- ja palvelualueet toteutuessa liittyy Tuusulan Tuomalan seudullisen vähittäiskaupan alueet sujuvasti näihin ja muodostavat luontevan jatkeen Järvenpään Poikkities yritysalueelle.

Työpaikka-alueelle ei tavoitella kaupallista toimintaa. Kaavassa sallitaan kuitenkin pääkäyttötarkoitukseen liittyvä vähäinen paikallinen myymälätila. Työpaikkatontin pinta-alasta enintään 2 % ja kuitenkin korkeintaan 100 kem² tonttia kohden voi olla myymälätilaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Tällöin mahdollistetaan esimerkiksi korjaamon yhteydessä tapahtuva varaosamyynti tms ei-keskustahakuinen pienimuotoinen myymälätila, jolla ei ole seudullisia vaikutuksia. Työpaikka-alueiden tonttimaata muodostuu noin 490 000 kem², joten paikallisen myymälätilan kerrosalaksi jää alle 10 000 kem², jonka Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sallii työpaikka-alueilla.

2. Liikenne

Osayleiskaavaa muutetaan lausunnon mukaisesti. Läntisen korttelin kulkuyhteydet tarkistetaan asemakaavavaiheessa.

3. Pohjavedet

Kaavamääräystä muutetaan lausunnon mukaisesti. Lisäksi työpaikka-alueelle lisätään määräys: "Pohjavesialueen rajan läheisyydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen pohjavesiyhteyteen ja ryhtyä jo suunnitteluvaiheessa toimenpiteisiin pohjavesimuodostuman turvaamiseksi."

Toimenpiteet: Kaupan määräyksiä muutetaan niin merkittävästi, että osayleiskaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Pohjavesien kaavamääräystä muutetaan lausunnon mukaisesti. Poikkities muutetaan liikennealueeksi, maantiealueet poistetaan tarpeettomina.

11. Museovirasto

Museovirasto on perehtynyt asiaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ja toteaa siitä seuraavan.

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuonna 2005 tehtyyn Tuusulan kunnan esihistoriallisen ajan ja vuonna 2009 tehtyyn Tuusulan kunnan historiallisen ajan kohteiden muinaisjäännösinventointeihin. Museovirastolla ei näin ollen ole kaavaehdotukseen kommentoitavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen nojalla maakuntamuseo.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

12. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa osayleiskaavaehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

13. Uudenmaan liitto

Kaavamuuotosalue sijaitsee 10 km Tuusulan keskustasta Hyrylästä. Tavoitteena on alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Uudenmaan liiton luonnoksesta antama lausunto

Uudenmaan liitto on antanut lausunnon Tuomala II osayleiskaavaluonnoksesta 23.4.2010. Lausunnossa korostettiin, että Tuomala II maankäyttö tulee suunnitella osana Ristikydön kokonaisuutta. Uudenmaan liitto huomautti lausunnossaan, että suuri osa osayleiskaavassa osoitetusta toiminnoista sijoittui maakuntakaavan ns. valkoisille alueille. Erityisesti lausuttiin Vanhan Lahdentien itäpuolelle osoitetusta palvelujen ja hallinnon alueesta (P-7), joka ei ollut maakuntakaavan mukainen sijoituksessaan maakuntakaavan valkoiselle alueelle.

Lausunnossa pyydettiin huomioimaan alueen eteläosan poikki kulkeva maakuntakaavan viheryhteystarve- merkintä sekä maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön suunnittelumääräykset.

Uudenmaan liiton lausunto osayleiskaavaehdotuksesta

Osayleiskaavaehdotuksessa on pääosin huomioitu Uudenmaan liiton antama lausunto. Vanhan Lahdentien itäpuoleinen alue on rajattu pois osayleiskaava- alueesta, vähittäiskaupan laatua ja määrää on rajattu ja alueelle on osoitettu kaksi poikittaista viheryhteystarve – merkintää.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa, joka on vahvistettu 30.10.2014, moottoritien ja Vanha Lahdentien välinen alue on osoitettu työpaikka-alueiden reservialueeksi. Reservialueen suunnittelumääräyksen mukaan kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa Järvenpään eteläiseen liittymään merkityn seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on 100 000 k-m². Suunnittelumääräyksen mukaan merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Lisäksi suunnittelumääräyksen mukaan merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista.

Uudenmaan liitto lausuu, että myös osayleiskaavan palvelujen ja hallinnon alueen (P-4) sekä työpaikka-alueen (TP-1) mahdollistama vähittäiskauppa on laskettava mukaan suuryksikköalueen enimmäismitoitukseen. Maakuntakaavassa kohdemerkinnällä osoitettu vähittäiskaupan suuryksik-

sikkö on suunniteltava yhdessä Järvenpään kanssa, siten että maakuntakaavaan osoitettu enimmäismitoituksen jakautuminen selviää ja koko vähittäiskaupan suuryksikön alueen vaikutukset voidaan arvioida. Osayleiskaavoituksessa on varmistettava, että koko alueen enimmäismitoitus on Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavan mukainen. Lisäksi on huomioitava maakuntakaavan ajoitukseen liittyvät suunnittelumääräykset työpaikka-alueiden reservialueen sekä vähittäiskaupan suuryksikön osalta.

Kaavoituksen vastine: *Sekä Tuomala II osayleiskaavatyön että Järvenpään Poikkien yritys- ja palvelualueen asemakaavan yhteydessä on noussut esiin tarve tarkentaa alueen kaupallisten palveluiden mitoitus ja toimialarajoituksia. Lausuntojen mukaan alueita ja kaupan mitoitus tuli käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Tuusulan kunta ja Järvenpään kaupunki teettivätkin yhdessä kaupallisen selvityksen koskien moottoritien liittymään merkittyä 2. vaihemaakuntakaavan suuryksikköä (Kaupan mitoitus Poikkien ja Tuomalan kaava-alueet, Ramboll 2015). Työn tavoite oli muodostaa suositus mitoituksen jakamisesta kuntien välille sekä suositus kaava-alueille sijoitettavista kaupan toimialoista. Selvityksen mukaan pääosa kaupasta kannattaa sijoittaa Järvenpään puolelle, Ainolan aseman sekä alueen asukkaiden lähelle. Suurin osa ostovoimasta tulee myös Järvenpään puolelta. Moottoritien itäpuolelle, Tuomala II –osayleiskaava-alueelle tulee kuitenkin mahdollistaa riittävän suuri kaupan mitoitus, jotta alueesta tulee houkutteleva. Esimerkiksi 10 000 kem² ei muodosta vielä riittävän suurta kokonaisuutta moottoritien itäpuolelle. Moottoritien itäpuoli on kuitenkin moottoritieltä lähestyttäessä näkyvä ja houkutteleva kauppapaikka.*

Kaupallinen selvitys suosittaa Tuomala II-osayleiskaavan puolelle kaupan mitoitukseksi 25 000 kem². Tarkoituksena ja selvityksen suosituksenakin on sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Päivittäistavarakauppaa tulee rajoittaa. Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 15.6. § 302 Tuomalan alueen kaupalliseksi tavoitteeksi 25 000 kem². Tuusulan kuntakehityslautakunta käsittelee jo Tuomala II –osayleiskaavaa uudelleen kokouksessaan 19.8.2015 ja 29.10.2015. Kaavan kaupan ratkaisua oli muutettu siten, että kokonaismitoitus oli 25 000 kem². Tämän jälkeen Järvenpään poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaavan tavoite kuitenkin muuttui, kun kaavan lähtökohdaksi tuli sijoittaa Lidl Suomi KY:n Etelä-Suomen logistiikka- ja jakelukeskus alueelle. Tämän myötä Järvenpään asemakaavaan osoitettu kaupallinen kerrosala väheni ja Tuusulan puolelle tuli mahdollisuus kaavoittaa lisää kaupallista kerrosalaa. Kuntien kesken sovittiin jaosta: Järvenpään 65 000 kem² ja Tuusulaan 35 000 kem². Tältä pohjalta kaavaehdotusta muokattiin uudelleen. Kaupallinen kerrosala jaettiin kahteen KM-kortteliin, P-4 – kortteli muutettiin TP-kortteliksi ja päivittäistavarakauppa rajattiin kokonaan pois. Kaavamääräyksiä muutettiin niin merkittävästi, että kaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Hankkeita Tuomala II- osayleiskaavan alueelle ei vielä ole tiedossa, mutta Järvenpään Ainolan asuinalueiden ja Poikkien yritys- ja palvelualueet toteutuessa, liittyy Tuusulan Tuomalan seudullisen vähittäiskaupan alueet sujuvasti näihin ja muodostavat luontevan jatkeen Järvenpään Poikkien yritys-alueelle.

Työpaikka-alueelle ei tavoitella kaupallista toimintaa. Kaavassa sallitaan kuitenkin pääkäyttötarkoitukseen liittyvä vähäinen paikallinen myymälätila. Työpaikkatontin pinta-alasta enintään 2 % ja kuitenkin korkeintaan 100 kem²

tonttia kohden voi olla myymälätilaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Tällöin mahdollistetaan esimerkiksi korjaamon yhteydessä tapahtuva varaosamyynti tms ei-keskustahakuinen pienimuotoinen myymälätila, jolla ei ole seudullisia vaikutuksia. Työpaikka-alueiden tonttimaata muodostuu noin 490 000 kem², joten paikallisen myymälätilan kerrosalaksi jää alle 10 000 kem², jonka Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sallii työpaikka-alueilla.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Lahden moottoritien ja Lahdentien välinen alue on osoitettu työpaikkojen reservialueeksi, jonka toteuttaminen on pääsääntöisesti ajoitettava maakuntakaavan suunnittelukauden 2035 loppupuolelle. Kunta voi kuitenkin määrittellä alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin ja työpaikkojen osalta suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin. Maakuntakaavassa ei ole esitetty erillisiä työpaikka-alueita Tuusulassa muualle kuin Focus-alueelle Tuomala II-reservimerkinnän lisäksi. Muutoin työpaikka-alueet sijoittuvat taajamatoimintojen sisään. Focus-alueella on hyväksytyt osayleiskaava ja alueen asemakaavoitus on käynnissä. Jotta Focus-alueelta saadaan työpaikkatontteja myyntiin, edellyttää tämä vielä laajoja louhintatöitä ja Kehä IV:n rakentamista. Lisäksi alue on 4. vaihemaakuntakaavassa varattu ennen kaikkea logistiikalle. Kunnassa on kova kysyntä ja tarve pienemmille työpaikkatonteille, joten Tuomala II -työpaikka-alueen kaavoittaminen on ajankohtaista jo nyt. Tuomala II -alueen asemakaavoitus ei kuitenkaan ole vielä käynnissä ja kunnan maanomistus on alueella vähäistä. Näin ollen alueen toteutus ei aivan lähivuosina tule kuitenkaan vielä ajankohtaiseksi.

Toimenpiteet: Kaupan määräyksiä muutetaan niin merkittävästi, että osayleiskaavaehdotus asetetaan kaava uudelleen nähtäville.

14. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alue on rajattu uudelleen siten, että aiemmin alueeseen kuulunut Marjamäen pohjavesialueen osa jää miltei kokonaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Vain alueen itäosassa pohjois-eteläsuunnassa sijaitseva Vanha Lahdentie kuuluu merkinnän mukaan pohjavesialueeseen.

Mainittu aluerajaus on positiivinen asia pohjaveden suojelun kannalta. Rajausmerkintä on kuitenkin tehty maanpäällisen rajauksen mukaan (tiealue), eikä välttämättä sataprosenttisesti vastaa todellisuutta. Myös asiassa tulee muistaa, että tien itäpuolella muutaman kymmenen metrin päässä tiestä, on pohjavesialueella todettu paineellista pohjavettä. Tämän asian varmistaminen, tai ainakin vähintään huomioon ottaminen geoteknisessä suunnittelussa ja rakentamisessa tulisi jollain tavalla muistaa. Tämän voisi tuoda julki esim. kaavamääräyksessä TP-1: " Pohjavesialueen rajan läheisyydessä tulee erityistä huomiota kiinnittää mahdolliseen pohja- vesiyhteyteen ja ryhtyä jo suunnitteluvaiheessa toimenpiteisiin pohjavesimuodostuman turvaamiseksi, jos tarvetta ilmenee. "

Muutoin Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavan johdosta.

Kaavoituksen vastine: TP-1 –kaavamääräystä muutetaan lausunnon mukaisesti.

Toimenpiteet: TP-1 –kaavamääräystä muutetaan lausunnon mukaisesti.

15.Järvenpään kaupunki

Tuomala II osayleiskaavan tarkistusehdotus on lausuntoasiakirjojen mukaan laadittu v. 2010 käsittelyssä olleen osayleiskaava- luonnoksen pohjalta ottaen huomioon luonnoksesta saatu palaute. Osayleiskaava- aluetta on samalla supistettu niin, että se koskee nyt vain yritysalueita ja eräitä suojaviheralueita. Järvenpään kaupunginhallituksen 21.6.2010 § 184 antamassa lausunnossa Tuomala II osayleiskaavaluonnoksesta todettiin osayleiskaava- alueelle sijoitettavasta kaupasta mm. seuraavaa:

"Kaupan sijoittamisen näkökulmasta Tuomala II osayleiskaavan tarkistusluonnoksen aluevarauksiin ja kaavamääräyksiin sisältyy ongelmia, joihin tulisi huolellisesti perehtyä jatkosuunnittelussa. Tuusulan Tuomalan alueen itäosan ja siihen Järvenpään puolella liittyvän Ristinummen kaupunginosan kaikkien yritysalueiden kehittämisen keskeisin kysymys on alueille tavoitettavien tai sallittavien kaupan suuryksiköiden luonne, sijoitus ja koko. KUUMA kehitys- ja ympäristökuvan sekä yleiskaavatöiden taustalla vaikuttaa voimassa olevassa maakuntakaavassa Lahdenväylän eteläiseen liittymään kohdistettu erityismerkintä, joka sallii alueelle merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön, mikä maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta voi tarkoittaa useitakin myymälöitä. Maakuntakaava ei kuitenkaan ota tarkempaa kantaa yksikön tai yksiköiden sijoitteluun tai mitoitukseen.

Järvenpään kaupunki on yleiskaavoituksessaan ja muussa kaupunkikehityksessä pitänyt ensisijaisena turvata ydinkeskustan vetovoiman ja toiminnallisuuden siten, ettei keskustahakuista erikoiskauppaa ole tähän mennessä sallittu sijoittaa esim. eteläisen moottoriteliittymän tuntumaan. Yleiskaava 2020:ssa on kuitenkin merkittäviä kaupan aluevarauksia Poikkien varressa moottoriteliittymän länsipuolella sijoitettuna siten, että mahdolliset kaupan suuryksiköt voisi saavuttaa yhtä lailla joukkoliikenteellä Kyrölän rautatieaseman suunnasta kuin henkilöautoilla moottoritien suunnasta. Poikkien yritysalueen suunnittelu on käynnistymässä lähiaikoina, jolloin tullaan tarkemmin määrittelemään koko kaupungin rakenteen kannalta tavoite/tavan kaupan profiili mm. aiempia täydentävien kaupallisten selvitysten avulla. Poikkien yritysalueen kehittämistavoitteet on kirjattu mm. KUUMA yhteistyönä laadittuun kaupan palvelu- verkkoselvitykseen (2010).

Tuomala II osayleiskaavan tarkistuksen materiaaliin ei sisälly minkäänlaista kaupallisten palvelujen selvitystä tai vaikutusarviointia eikä alueen merkittävä kaupallinen kehittäminen ollut esillä KUUMA kauppaselvityksen yhteydessä. Myös kaupan sijoittelun kannalta tärkeä liikenteen toimivuuden selvitys puuttuu. Järvenpään kannalta isoja kauppoja tulisi Tuomala II- osayleiskaavassa sijoittaa vain Lahdenväylän ja Vanhan Lahdentien väliin Pohjoisväylän pohjoispuolelle ns. Fortumin alueen yhteyteen, niin kuin Järvenpään ja Tuusulan yhdessä teettämässä alueen yleispiirteisessä maankäyttösuunnitelmassa (Arkkitehti- toimisto Jukka Turtiainen Oy 2006) on ehdotettu. Pohjoisväylän eteläpuolelle ja erityisesti Vanhan Lahdentien itäpuolelle osoitetut suuret P-7- alueet ovat liikenteellisesti erittäin vaativia eikä esim. toimivan kevytliikenneyhteyden johtaminen niille rautatieasemilta ja muualta yhdyskuntarakenteesta ole helppoa.

Turtiaisen suunnitelmassa mitoitettiin Tuusulan puolelle Tuomala II- alueelle n. 20 000 kem² tilaa vievää kauppaa ja n. 130 000 kem² muuta yritystoimintaa. Verrattaessa näitä lukuja Tuomala II osayleiskaavaluonnoksen selostuksessa mainittuun yritysalueen n. 300 000 kem²:n kokonaisu-

toitukseen (käyttö- tarkoituserittelyä ei ole esitetty) herää huoli koko seudun keskus- ja palvelurakenteen hallitsemattomasta muutoksesta Tuomalan itäosan voimakkaan kaupparakentamisen kautta. Kaupan painopisteen siirtyminen rautatien varresta moottoritien itä- puolelle olisi kaikin tavoin kestävä kehityksen ja ilmastomuutoksen hillinnän vastaista. Tuomala II- alueelle ei tulisi sallia lainkaan profiililtaan Järvenpään ydinkeskustan ja tulevan Kyrölän asemakeskuksen toiminnallisuutta häiritsevien suurmyymälöiden sijoitusta.

Järvenpään kaupunki edellyttää, että osayleiskaavan pohjaksi laaditaan yhteistyössä kaupungin kanssa riittävät kaupan seudullisten vaikutusten sekä liikennejärjestelyjen selvitykset ja arvioinnit. Niiden pohjalta tulee yhteistyössä kuntarajojen yli sovittaa yhteen koko moottoriteliittymän vaikutusalueen kaupan kehittämistavoitteet. Tuomala II:n osayleiskaavakarttaan ja määräyksiin on lisättävä tarpeelliset rajaukset asemakaavoituksen ohjausta varten ottaen huomioon myös maankäyttö- ja rakennuslain tuleva muutos."

Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunnan 27.8.2014 hyväksymässä lausuntovastineessa sanotaan mm. seuraavaa:

"Poikkitie - Pohjoisväylän alueelta on laadittu yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa Kaupallisten vaikutusten arviointi. Lisäksi yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu liikenneselvitys.

Osayleiskaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on kaupan lainsäädäntö muuttunut ja maakuntakaavoitus edennyt 2. vaihemaakuntakaavan hyväksymiseen. Toisessa vaihemaakuntakaavassa on osoitettu paikat seudullisille tilaa vaativille vähittäiskaupan suuryksiköille sekä näiden enimmäismitoitus. Poikkitie - Pohjoisväylän seudullisen vähittäiskaupan suuryksiön enimmäismitoitus on 100 000 k-m².

Järvenpään kaupungin kanssa yhteisesti laaditussa selvityksessä Poikkitien - Pohjoisväylän kaupalliseksi kokonaismitoitukseksi suositeltiin 85 000 k-m², josta Fortumin kortteliin oli jo kaavoitettu noin 5 500 k-m². Lisärakentamisesta (80 000 k-m²) suositeltiin sijoitettavaksi Järvenpään Poikkitien yritysalueelle noin 50 000 - 65 000 k-m² ja Tuusulaan Lahden moottoritien ja Lahdentien väliin noin 10 000- 30 000 k-m².

Tuomala II osayleiskaavaehdotuksessa tämä seudullisen vähittäiskaupan suuryksiön korttelialue on osoitettu KM-4 -merkinnällä. Kaupallisten palvelujen enimmäisrakennusoikeus on 30 000 k-m². Muiden kaavamääräysten osalta on myös kaupan liiketilojen määrää vähennetty ja kaupan luonne määriteltä. P-4- merkinnällä osoitetulle palvelujen ja hallinnon alueelle on mahdollista asemakaavoittaa vain paikallisia kaupallisia palveluita ja TP-1-merkinnällä osoitetuille työpaikka-alueille vain pääkäyttötarkoituksen mukaisia paikallisia myymälätiloja."

Tuomala II osayleiskaavan tarkistuksen luonnosvaiheen ja myös yleiskaavaluonnoksen nähtävillä panopäätöksen (8.9.2014) jälkeen on Helsingin seutua ja Keski-Uudenmaan kuntia koskeva yhteistyö ja suunnittelu edennyt merkittävästi ja lisäksi on kaava- prosesseissa tapahtunut useita seikkoja, jotka tulisi nyt ottaa huomioon Tuomala II osayleiskaavakartassa ja selostuksessa esitettyä selvästi paremmin:

- Maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sääntelyä koskeva muutos (MRL 71 a-e §) astui voimaan 8.4.2011
- KUUMA hallitus hyväksyi KUUMA kehityskuvan v. 2012
- Uudenmaan liitto on sisällyttänyt IV vaihemaakuntakaavan tehtäviin Ristikydön asemakeskusalueen selvittämisen niin, että kohteen jatkosuunnittelu tulee mahdolliseksi. IV vaihemaakuntakaavaluonnos tulee lausunnoille v. 2014 lopulla

- Keski-Uudenmaan kuntaliitosselvityksen ohjausryhmä on hyväksynyt 11.9.2014 selvitystyön loppuraportin ja lähettänyt sen selvityskuntiin. Loppuraportti sisältää yhdyskunta- ja palvelurakennetavoitteet. Seitsemän kuntaa ml. Tuusula ovat valtuustopäätöksillään hyväksyneet kuntaliitoksen jatkotyökriteerit
- Helsingin seudun yhteistyökokous on hyväksynyt 14.10.2014 lausuntokierrosta varten seudun yhteisen maankäyttösuunnitelman (MASU) luonnoksen
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymän (HSL) hallitus on hyväksynyt 21.10.2014 lausuntokierrosta varten seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HU 2015) luonnoksen
- Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan II vaihemaakuntakaavan niin, että mm. Rykmentinpuiston alueelle aiemman varuskunta-alueen merkinnän korvaava taajama-aluemerkintä jätettiin vahvistamatta.

Kaikki nämä suunnitelmat ja tapahtumat korostavat pääradan varressa yhdyskuntarakenteellisesti erinomaisesti sijaitsevan Ristikydön ja laajemmin myös Tuomala II -alueen aktiivista suunnittelua ja käyttöönoton edellytysten parantamista, mutta samalla on oltava huolellisia erityisesti kaupan toimintojen sijoittamisessa. Tuomala II -osayleiskaava-alueen supistaminen ja Tuusulan Järvenpään kaupungille antamassa lausuntovastineessa kuvattujen osayleiskaavan merkintä- ja määräysmuutosten toteuttaminen on parantanut osayleiskaavaa, mutta ei riittävästi.

Järvenpään kaupunki katsoo, että osayleiskaavaa tulee muuttaa erityisesti seuraavilla tavoilla:

- Alueelle esitetyn kaupallisten palvelujen alueen (KM-4) seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön mitoitus on pienennettävä 10 000 kem²:öön.
- KM-4- alueen kaavamääräyksen tulee noudattaa II vaihemaakuntakaavan kaupan sisältömääritystä. Mikäli tätä halutaan laajentaa, tulee kaavamääräykseen ottaa velvoite riittävien seudullisten kaupan vaikutusarviointien tekemisestä asemakaavan ja rakennuslupien taustaksi.
- KM-4- alueen tulisi sijaita Pohjoisväylän pohjoispuolella Järvenpään puolen Fortumin korttelin vieressä koko aluetta palvelevan katulenkien varressa siten kuin v. 2006 kuntien yhteistyönä laaditussa maankäyttösuunnitelmassa on esitetty.
- Muut korttelialueet tulee osoittaa mieluiten työpaikka- alueiksi TP-1- tyyppisillä merkinnöillä, jotka eivät mahdollista sellaista kauppaa, joka yhdessä KM-4- korttelin kauppa-toimintojen kanssa voitaisiin katsoa seudullisen kaupan keskittymäksi.
- Alueelle ei Keski-Uudenmaan seudun palvelurakenteen näkökulmasta tarvita palvelujen ja hallinnon alueita P-4- tyyppisellä määräyksellä, koska näiden tulisi sijoittua mieluummin kuntakeskuksiin tai tulevaan Ristikydön keskukseen. Mikäli palveluille ja hallinnolle kuitenkin halutaan välttämättä varata aluetta, tulisi kaavamääräyksestä poistaa kaupan palvelujen oikeus.

Perusteluja muutosvaatimukselle:

- Tuomala II osayleiskaavassa esitetty KM-4- aluetta koskeva kaupan tavoitemitoitus 30 000 kem² on liian suuri. Se perustuu jo osittain vanhentuneeseen Järvenpään ja Tuusulan yhdessä laatimaan kaupan selvitykseen (Entrecon 8.3.2011), jossa Tuusulan Vanhan Lahdentien alueelle annettiin tilaa vaativalle ja erikoiskaupalle 10 000 - 30 000 kem²:n haarukka. Järvenpään puolella haarukka oli 50 000 -65 000 kem² lukuun ottamatta jo asemakaavoitettuja kaupan kortteleita. Tällöin ei maankäyttö- ja rakennuslakia ollut vielä muutettu eikä maakuntakaavaan ollut sisällytetty Poikkitie - Pohjoisväylän alueen seudullisesti merkittävän kaupan enimmäisrajaa 100 000 kem². Järvenpää on teettänyt oman keskustan osayleiskaavansa (julkisesti nähtävänä

15.10.–14.11.2014) ja uuden Poikkien yritys- ja palvelualueen kaavarungon (hyväksytty 3.4.2014) tueksi uuden kaupan selvityksen (Ramboll 2013). Siinä Poikkien - Pohjoisväylän alueelle esitetään laskennallisesti kaupan lisäspotentiaaliksi v. 2035 asti 80 000 kem² kun olevia kaupan tiloja alueella on n. 10 000 kem².

- Järvenpään kaupungin kaavoituksessa on Poikkien- Pohjoisväylän alueella parhaillaan valmiina tai valmistelussa luonnos- ja ehdotusvaiheessa asemakaavoja, joiden yhteenlaskettu seudullisesti merkittävän kaupan (pääosin TIVA) maksimimitoitus on 88 000 kem² sisältäen olemassa olevat rauta- ja autokaupat. Lisäksi Poikkien alueelle tulee jonkin verran paikallisesti palvelevaa päivittäiskauppaa yms, joka luetaan kokonaismitoitukseen. Näin ollen II vaihemaakuntakaavan 100 000 kem²:n katon alle jää laskennallisesti sijoittamatonta kerrosalaa n. 10 000 kem², mikä voidaan kaavoittaa Tuusulan puolelle. Seudun rakenteen, maakuntakaavamääräysten ja mm. joukkoliikenne- ja kevytliikenneyhteyksien kannalta seudullisten kaupan suuryksiköiden sijoittaminen painotetusti Järvenpään puolelle Poikkien - Pohjoisväylän alueelle on huomattavasti tarkoituksenmukaisempaa kuin Tuusulan puolelle Vanhan Lahdentien tuntumaan. Moottoritien länsipuolella kaupan alueita palvelevat Kyrölän uudistuva rautatieasema, paikallisbussireitit sekä hyvät kevyen liikenteen raitit. Siellä kaupan alueet nivoutuvat tiiviisti Järvenpään asuntoalueisiin. Kaupan painottuminen moottoritien itäpuolelle kauas rautatien varresta olisi kaikin tavoin kestävä kehityksen ja ilmastomuutoksen hillinnän vastaista.
- Uudenmaan II vaihemaakuntakaavassa rajataan keskustojen ulkopuolista kaupan suuryksikköä seuraavalla määräyksellä: "Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saadaan osoittaa ainoastaan Espoon keskuksen pohjoispuolelle, Kehä III:n ja Turunväylän risteykseen (Espoon Lommila), jonne voidaan osoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 10 000 k-m² , joka sisältyy Lommilan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen. Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Kohde-merkinnällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajama- toimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. Lisäksi on huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteeltä sekä edistetään sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä."
- Tuomala II -osayleiskaavan KM-4- määräys sisältää maakuntakaavan sisältöluetteloon nähden lisäyksenä mahdollisuuden kodintekniikka-, sisustus- ja isojen vapaa-ajan tarvikkeiden kauppaan sekä enintään 2000 kem²:n suuruiseen päivittäistavarakauppaan. Nämä palvelut kuuluvat kuitenkin alueille, joille on hyvät joukkoliikenne- ja kevytliikenneyhteydet ja asutusta ympärillä. Tuomala II alue ei täytä näitä kriteereitä. Tuomala II- alueelle ei tulisi sallia lainkaan profiilitaan Järvenpään ydinkeskustan, tulevan Kyrölän asemakeskuksen tai siihen kytkeytyvän Poikkien yritys- ja palvelualueen toiminnallisuutta häiritsevien suurmyymälöiden sijoitusta. Päivittäistavara-kauppaa ei alueelle tarvita lainkaan ehkä aivan pientä alueen työntekijöitä palvelevaa lähimyymälää lukuun ottamatta.
- Tuomala II osayleiskaavan KM-4- alue olisi toiminnallisesti loogisempaa sijoittaa Pohjoisväylän pohjoispuolelle Järvenpään puolen Fortumin korttelin viereen, johon on myös varattu asemakaavassa tilaa kaupan palveluille.

Näin eri liikerakennusten välille voitaisiin saada toimivat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet, jotka yhdistyisivät olevaan Järvenpään kevyen liikenteen verkkoon. Pohjoisväylän eteläpuolelta yhteydet olisivat haasteelliset viikkoon Pohjoisväylän poikki. Tuomala II osayleiskaava- ehdotuksen KM-4- alue on Uudenmaan II vaihemaakuntakaavassa varattu työpaikkatoimintojen reservialueeksi (logistiikkatoimintojen tarpeet) ja Helsingin seudun maankäytön suunnitelmassa (MASU) seudulliseksi teollisuus-, varasto- ja logistiikka-alueeksi, joten kaupan suuryksikön sijoitus sinne on ristiriidassa näiden suunnitelmien kanssa.

- Tuomala II osayleiskaavaehdotuksen P-4- ja TP-1- määräyksissä ei ole otettu huomioon ympäristöministeriön vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitusta koskevaa ohjetta (3/2013), jonka mukaan sijoitettaessa keskustatoimintojen ulkopuolelle osoitetulle vähittäiskaupan suuryksikön tai siihen verrattavan myymäläkeskittymän alueelle myös alle 2000 kerrosneliömetrin myymälöitä, on ohjeena, että enimmäismitoitukseen sisällytetään kaikki myymälät. Tämä tarkoittaa, että osayleiskaavaan merkityn KM-4- alueen seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön kerrosalan kanssa yhteen pitää laskea muiden kaavamääräysten alaisille alueille tulevat myymälöiden kerrosalat, mikäli ne ovat lähellä ja osa kaupan kokonaisuutta. Näin ollen Tuomala II - osayleiskaavan seudullisesti merkittävän kaupan mitoitus voisikin kaavamääräysten nojalla olla suurimmillaan esim. 50 000 kem², jos P-4- ja TP-1- alueille sijoitetaan runsaasti kauppaa. Tällaista piilovarausta ei voi osayleiskaavaan sisällyttää.

Muilta kuin kaupan sekä palvelujen ja hallinnon toimintojen sijoitusta ja mitoitusta koskevilta osilta Järvenpään kaupunki katsoo, että Tuomala II -osayleiskaava vastaa aiempia seudullisia suunnitelmia (mm. Helsingin seudun MASU- suunnitelma, maakuntakaavat, KUUMA- kehityskuva sekä v. 2006 laadittu Fortumin alueen ympäristön maankäyttösuunnitelma) ja täydentävät myös hyvin Järvenpään puolen yleiskaavallisia ja asemakaavallisia maankäyttövarauksia.

Osayleiskaavassa esitetyt liikenteen ja viheryhteyksien varaukset ja kunnallistekniset ratkaisut ovat yhteen sovitettavissa Järvenpään puoleiseen maankäyttöön ottaen huomioon Ristikydön alueen suunnittelun edellyttämän Järvenpään yleiskaavan uudelleen arvioinnin ja yhteensovitukseen kuntarajan yli jatkuvaan maankäyttöön.

Yhteenveto

Tuomala II osayleiskaavan tarkistusehdotusta koskeva Järvenpään kaupungin lausunto perustuu Helsingin seudun MAL- ja KUUMA- yhteistoimintaan sekä Järvenpään, Tuusulan ja Keravan välisiin maankäytön suunnittelu yhteistyön kokemuksiin sekä aiempaan Tuomala II -osayleiskaavaluonnosta koskeneeseen lausuntoon ja rinnakkaiseen Tuusulan yleiskaava 2040 luonnosta koskevaan lausuntomateriaaliin.

Tuomala II osayleiskaavan onnistunut viimeistely edellyttää aiempaa tiiviimpää yhteistyötä Tuusulan kunnan ja Järvenpään kaupungin välillä erityisesti Uudenmaan II vaihemaakuntakaavan osoittaman seudullisesti merkittävän kaupan keskittymän suunnittelussa kestävän yhdyskuntakehityksen mukaisena kokonaisuutena. Uudenmaan Ely- keskus piti omassa osayleiskaavaluonnosta koskeneessa lausunnossaan tärkeänä, että alueen jatkosuunnittelu tapahtuu tiiviissä yhteistyössä Järvenpään ja Keravan maankäytön suunnittelun kanssa. Tämä ei ole toteutunut parhaalla mahdollisella tavalla, kun mitään erityisiä yhteyksiä tai neuvotteluja ei ole ollut kaavaluonnosvaiheen jälkeen.

Tästä huolimatta Tuomala II osayleiskaavaehdotuksen pohjalta voidaan saada aikaan hyväksymiskelpoinen suunnitelma, mikäli suunnittelussa avataan entistä avoimemmin näkymät Keski-Uudenmaan ja Helsingin seudun kokonaisuuteen ja naapurikuntien maankäyttöön ja pohdittaisiin siltä pohjalta paremmin osayleiskaavan maankäyttömerkintöjä yhteistyössä naapurikuntien kanssa. Järvenpään kaupungin näkökulmasta osayleiskaavaehdotusta on kuitenkin merkittävästi muutettava kaupungin lausunnon edellyttämällä tavalla.

Kaavoituksen vastine: Sekä Tuomala II osayleiskaavatyön että Järvenpään Poikkien yritys- ja palvelualueen asemakaavan yhteydessä on noussut esiin tarve tarkentaa alueen kaupallisten palveluiden mitoitus ja toimialarajoituksia. Lausuntojen mukaan alueita ja kaupan mitoitus tuli käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Tuusulan kunta ja Järvenpään kaupunki teettivätkin yhdessä kaupallisen selvityksen koskien moottoritien liittymään merkittyä 2. vaihe-maakuntakaavan suuryksikköä (Kaupan mitoitus Poikkien ja Tuomalan kaava-alueet, Ramboll 2015). Työn tavoite oli muodostaa suositus mitoitusten jakamisesta kuntien välille sekä suositus kaava-alueille sijoitettavista kaupan toimialoista. Selvityksen mukaan pääosa kaupasta kannattaa sijoittaa Järvenpään puolelle, Ainolan aseman sekä alueen asukkaiden lähelle. Suurin osa ostovoimasta tulee myös Järvenpään puolelta. Moottoritien itäpuolelle, Tuomala II -osayleiskaava-alueelle tulee kuitenkin mahdollistaa riittävän suuri kaupan mitoitus, jotta alueesta tulee houkutteleva. Esimerkiksi 10 000 kem² ei muodosta vielä riittävän suurta kokonaisuutta moottoritien itäpuolelle. Moottoritien itäpuoli on kuitenkin moottoritieltä lähestyttäessä näkyvä ja houkutteleva kauppapaikka.

Kaupallinen selvitys suosittelee Tuomala II-osayleiskaavan puolelle kaupan mitoitukseksi 25 000 kem². Tarkoituksena ja selvityksen suosituksenakin on sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Päivittäistavarakauppaa tulee rajoittaa. Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 15.6. § 302 Tuomalan alueen kaupalliseksi tavoitteeksi 25 000 kem². Tuusulan kuntakehityslautakunta käsittelikin jo Tuomala II -osayleiskaavaa uudelleen kokouksessaan 19.8.2015 ja 29.10.2015. Kaavan kaupan ratkaisua oli muutettu siten, että kokonaismitoitus oli 25 000 kem². Tämän jälkeen Järvenpään poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaavan tavoite kuitenkin muuttui, kun kaavan lähtökohdaksi tuli sijoittaa Lidl Suomi KY:n Etelä-Suomen logistiikka- ja jakelukeskus alueelle. Tämän myötä Järvenpään asemakaavaan osoitettu kaupallinen kerrosala väheni ja Tuusulan puolelle tuli mahdollisuus kaavoittaa lisää kaupallista kerrosalaa. Kuntien kesken sovittiin jaosta: Järvenpään 65 000 kem² ja Tuusulan 35 000 kem². Tältä pohjalta kaavaehdotusta muokattiin uudelleen. Kaupallinen kerrosala jaettiin kahteen KM-kortteliin, P-4 -kortteli muutettiin TP-kortteliksi ja päivittäistavarakauppa rajattiin kokonaan pois. Kaavamääräyksiä muutettiin niin merkittävästi, että kaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Hankkeita Tuomala II- osayleiskaavan alueelle ei vielä ole tiedossa, mutta Järvenpään Ainolan asuinalueiden ja Poikkien yritys- ja palvelualueet toteutuessa, liittyy Tuusulan Tuomalan seudullisen vähittäiskaupan alueet sujuvasti näihin ja muodostavat luontevan jatkeen Järvenpään Poikkien yritys-alueelle.

Osayleiskaavaehdotuksessa on varattu KM-4 kortteli Pohjoisväylän eteläpuolelle. Pohjoisväylän eteläpuoleinen kortteli on näkyvämmällä paikalla moottoritieltä ja Järvenpään suunnasta tultaessa kuin pohjoispuoleinen kortteli. Pohjoisväylältä saadaan kortteliin sisäänajo, joka on helpompi toteuttaa oikealle kääntyvän. Pohjoisväylän pohjoispuolella sijaitseva kortteli on muutettu työpaikkatoimintojen alueeksi, koska kaupallista kerrosalaa on ohjattu moottoritien länsipuolelle osoitettavaan kortteliin, tiivistä Järvenpään rakenteeseen liittyvän. Kaupallisten yksiköiden tulee olla riittävän suuria toimiakseen, joten ei ole tarkoituksenmukaista jakaa kaupallista kerrosalaa kolmelle suurelle

korttelialueelle. Pohjoisväylän pohjoispuolella työpaikka-alueella säilyy edelleen suunniteltu katu Lahdentien kautta Fortumin kortteliin.

Työpaikka-alueelle ei tavoitella kaupallista toimintaa. Kaavassa sallitaan kuitenkin pääkäyttötarkoitukseen liittyvä vähäinen paikallinen myymälätila. Työpaikkatontin pinta-alasta enintään 2 % ja kuitenkin korkeintaan 100 kem² tonttia kohden voi olla myymälätilaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Tällöin mahdollistetaan esimerkiksi korjaamon yhteydessä tapahtuva varaosamyynti tms ei-keskustahakuinen pienimuotoinen myymälätila, jolla ei ole seudullisia vaikutuksia. Työpaikka-alueiden tonttimaata muodostuu noin 490 000 kem², joten paikallisen myymälätilan kerrosalaksi jää alle 10 000 kem², jonka Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sallii työpaikka-alueilla.

Toimenpiteet: Kaupan määräyksiä muutetaan niin merkittävästi, että osayleiskaavaehdotus asetetaan kaava uudelleen nähtäville.

16.Keravan kaupunki

Keravan kaupunginhallitus on antanut lausunnon osayleiskaavaluonnoksesta 7.6.2010. Luonnosvaiheessa kaava-alue sisälsi myös vanhan Lahdentien itäpuoleisen alueen, jonne oli osoitettu asuminen reservialue. Vanhan Lahdentien ja moottoritien välisen työpaikkarakentamisen osalta Keravan kaupunki on todennut, että työpaikka-alue jatkaa Keravan Huhtimon työpaikka-aluetta pohjoiseen ja on sopusoinnussa kuntien yhteisten suunnitelmien kanssa. Keravan kaupunki on kuitenkin edellyttänyt, ettei pohjavesialueelle saa osoittaa toimintoja, jotka vaarantaisivat pohjaveden laatua. Nyt nähtävillä olevassa ehdotuksessa pohjavesialueet on merkitty omalla kaavamerkinnällään ja lisäksi puhdistettava/kunnostettava maa-alue on rajattu päällekkäismerkinnällä kaavakarttaan.

Keravan kaupungilla ei ole huomauttamista Tuomala II osayleiskaavaehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

17.Sipoon kunta

Sipoon kunnalla ei ole huomauttamista Tuomala II osayleiskaavaehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

18.Tuusula-Seura

Tuusula-Seuralla ei ole huomautettavaa osayleiskaavan tarkistusehdotuksesta.

Perustelut: Alue ei sisällä kulttuurihistoriallisia eikä muinaismuistokohteita, joihin osayleiskaavan tarkistus vaikuttaisi kielteisesti. Alue sopii hyvin työpaikkojen ja kaupallisten palvelujen alueeksi.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

19. Tuusulan Seudun Maataloustuottajainyhdistys ry

Esitämme seuraavat huomiot muutosehdotuksesta:

Rajaus ja menetetty viljelyala

On hyvä, että suunnittelualuetta on rajattu ja tiivistetty. Näin rajattuna osayleiskaava toteutunee myös nopeassa aikataulussa, sillä kahden suuren liikenneväylän välissä oleva alue soveltuu erinomaisesti työpaikka- ja teollisuusalueeksi ja erityisesti logistiikkapalveluiden sijoituspaikaksi, jollaisille on kysyntää. Nämä uudet toiminnot eivät kärsi alueen tyypillisestä ympäristöongelmasta: melusta. Alueella on jonkin verran aktiiviviljelyssä olevia peltoja, mutta pinta-alaltaan määrä ei ole merkittävä eivätkä muuhun käyttöön päätyvät pellot kuulu mihinkään merkittävään kokonaisuuteen maisemankaan kannalta.

Hulevedet

Yhdymme teknisen lautakunnan näkemykseen alueen hulevesien hoitamiseen liittyvistä järjestelyistä, sillä yläjuoksun vesimäärien muutokset, erityisesti maanpinnan päällystys suurilla rakennuksilla ja asfalttikentillä estää veden luonnollisen imeytymisen maaperään ja siten lisää aina alajuoksun tulvaherkkyttä. Alla ote teknisen lautakunnan pöytäkirjasta

TL § 119/19.11.2014

"Jotta kunnan hulevesien järjestämisvelvollisuus ei vaarannu, on Tuomalan osayleiskaavassa osoitettava EV-merkinnällä ne alueet, joihin rakennetaan alueelliset hulevesien hallintaan tarkoitettut altaat. Nyt esitetyllä tavalla hulevesien käsitteilyyn tarvittavat alueet kilpailevat muun maankäyttömuodon kanssa, mikä johtaa ristiriitoihin maankäytön odotusten kanssa tarkemmassa suunnittelussa. Tarkemmassa suunnittelussa ei myöskään enää tarkastella kokonaisuuksia, koska ne ovat alueellisesti rajatuimpia. Kunnan tarvitsemat alueet on esitetty kohteesta laaditussa hulevesien hallintaselvityksessä."

Kaavoituksen vastine: *Hulevesien hallinta on tehokkainta toteuttaa hajautettuna. Hulevedet hallitaan niiden syntypaikalla kiinteistökohtaisilla järjestelmillä, jolloin allaskoko säilyy maltillisena. Osayleiskaavassa on osoitettu viisi ohjeellista paikkaa hulevesien keräysaltaiden sijoittamiselle. Tulva-alueet on mahdollista toteuttaa viherpainanteina tai rehevinä kosteikkoina. Kaavamääräyksen vaatimaa viivytystilavuutta voidaan pienentää myös suosimalla tontilla viherpintoja ja läpäiseviä päällysteitä kuten kiviä. Koska viivytysvaatimus voidaan täyttää kortteleissa monella eri tavalla joko maanalaisin tai maanpäällisin viivytysmenetelmin, toteutetaan hulevesien tarkempi hallintasuunnittelu vasta asemakaavavaiheessa.*

Osayleiskaavaselostuksessa suositellaan asemakaavoihin merkittäväksi määräystä: Korttelialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueen sisällä siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden (1 m³ viivytystilavuutta / 100 m² vettä läpäisemättömää pintaa). Lisäksi tämän viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

20. Gasum

Gasum Oy on antanut osayleiskaavaluonnoksesta lausunnon LAK-2010-0090-TMO. Maakaasuputki DN500 on merkitty yleiskaavaluonnokseen merkinnällä "maakaasuputki". Maakaasuputken

DN100 kohdalla ei näyttäisi olevan merkintää maakaasuputkesta. Yleiskaavaselostuksessa on selvitetty maakaasuputkistosta aiheutuvia rajoituksia. Gasum Oy pyytää, että osayleiskaavaan tehtäisiin merkintä myös maakaasuputkesta DN100.

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, kokoontumishuoneistot ja asuinhuoneistot (kerrostalo) sekä räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja käsittelevät laitokset. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot ja muut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee, sekä eräät erityiskohteet.

Maakaasuputken DN500 suojaetäisyysvaatimus asetuksessa tarkoitettuihin kohteisiin on 16 metriä (ryhmä A) tai 8 metriä (ryhmä B). Maakaasuputken DN100 suojaetäisyysvaatimus on vastavasti 10 tai 5 metriä ja venttiiliaseman suojaetäisyysvaatimus on 50 metriä tai 25 metriä Suojaetäisyysvaatimus moottori-, moottoriliikenne-, valta- ja kantatiehen, rautatie on 25 metriä. Suojaetäisyydet mitataan venttiiliasemalla uloimmasta venttiilistä tai kaavinloukusta.

Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon rakennuskortteleiden suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisi viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.

Ristinummen lähdön venttiiliasemaan rajoittuva rakennuskortteli on potentiaalinen sijoituspaikka maa- ja biokaasun liikennekäytön tankkausasemalle. Yleiskaavamääräysten tulisi sallia tankkausaseman sijoittaminen alueelle. Tankkausasemien asettamista rajoituksista ympäristön maankäytölle on annettu määräyksiä Maakaasuyhdistyksen ja Tukesin laatimassa tankkausasemien suunnitteluohjeessa (Suunnitteluohje maa- ja biokaasun tankkausasemille).

Gasum Oy esittää, että maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkittäisiin kaavamääräyksiin, esim. "Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti".

Alueella harjoitettava toiminta ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa maakaasuputkiston pitämislle. Maakaasuputkilinjalla on säilyttävä näköyhteys merkintäpylväältä toiselle. Gasum Oy:llä säilyy oikeus maakaasuputken käytön edellyttämien huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden tekemiseen.

Asetuksen 551/2009 mukaan kaivutyöt ja muut maanrakennustyöt lähempänä kuin viisi metriä maakaasuputkesta ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Gasumin ohjeiden mukaisesti. Mahdollisissa louhinta- ja räjäytystöissä on noudatettava Gasumin ohjetta

"Räjäytys- ja louhintatöissä noudatettavat määräykset louhittaessa maakaasuputkiston läheisyydessä".

Kunnallistekniikkaa ja muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kulkuväylien ja maakaasuputken risteämien tulee mahdollisimman kohtisuoria (45 astetta tai jyrkempi) ja pinnoitetun osuuden yleensä alle 30 metrin levyinen. Rakennusten maadoitukset ja muut sähköä johtavat rakenteet on suunniteltava siten, että ne eivät haittaa maakaasuputkiston katodisen suojausjärjestelmän toimintaa (SFS 5717).

Maakaasua on mahdollista saada käyttöön alueella.

Kaavoituksen vastine: Osayleiskaavaehdotukseen 27.8.2014 on merkitty lausunnon mukainen maakaasuputki Pohjoisväylän pohjoispuolelle. Se kuitenkin rajautuu juuri korttelin rajaan ja on jäänyt sen vuoksi huomaamatta. Kaasuputken piirtämistä jatketaan Järvenpään puolelle, jolloin merkintä korostuu. Kaavamääräykseen lisätään maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset.

Toimenpiteet: Maakaasun kaavamääräystä muutetaan lausunnon mukaisesti ja maakaasuputken merkintää korostetaan.

21.Fingrid

Kuten totesimme 3.10.2010 antamassamme lausunnossa, kaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Muiden kuin Fingridin omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

22.Fortum

Fortumin voimalaitos sijaitsee Järvenpään kaupungin alueella Tuomala II -alueen pohjoisnurkassa. Voimalaitostontin pohjoispuolella Tuusulan kunnan puolella Tuomala II yleiskaava-alueelle on merkitty ET- alue. Fortum on tyytyväinen ko. merkintään, koska se mahdollistaa voimalaitostoiminnan laajentamisen tarvittaessa alueelle. Voimalaitoksen ympäristöön on ehdotuksessa kaavoitettu TP- ja KM-alueita. Toivomme niiden kaavoittamista tehokkaasti, koska silloin on kaukolämpötoiminnan aloittaminen ja kaukolämmön tarjoaminen uusille rakennettaville kiinteistöille todennäköisempää. Fortumilla ei ole muutoin huomauttamista osayleiskaavaan.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Muistutukset

1. Berner Juha

Kaavamuutos työpaikka-alueeksi on varmasti haasteellinen johtuen alueella sijaitsevista useista asuinkiinteistöistä. Omalta kohdaltani ajatukseni on laajentaa liiketoimintaa lähitulevaisuudessa rakentamalla tilalleni kaksi noin 600 m² hallia, varasto sekä korjaamotiloiksi. Tilat palvelisivat omaa liiketoimintaani. Tarkoitus on myös tarjota vuokratiloja muille yrittäjille. Tämä tukisi alueen suunnitelmaa työpaikka-alueena.

Alueella olevan Fortumin lämpökeskuksen polttoainevaraston rakentamista vastustan, niin kauan kun alueella on asutusta. Hake jota ilmeisesti alueelle tulisi varastoida, on suuri ongelma voimakaiden hajuhaittojen johdosta. Hake, joka varastoituna kytee ja syttyy palamaan erittäin helposti on terveysriski alueen asukkaille.

Kaavoituksen vastine: Lahden moottoritien ja Lahdentien välinen alue ei ole sovelias asumiselle melu- ja pienhiukkaspäästöjen vuoksi. Osayleiskaavassa alue on merkitty työpaikka-alueeksi. Jotta työpaikka-alue toteutuu, tarvitaan kuitenkin asemakaava. Asemakaavaa lähdetään laatimaan, kun päästään sopimukseen maanomistajien kanssa. Ennen asemakaavamuutosta alueella voidaan edelleen asua, mutta pidemmällä aikavälillä asutus on kuitenkin väistävä toiminto. Asemakaavoja tullaan laatimaan osissa, mutta vielä ei ole tarkempaa tietoa aikataulusta.

Fortumin polttoainevarastointialueen perustaminen on käsitelty asianmukaisin ympäristö-, poikkeamis- ja rakennusluvin.

2. Kuntonen Ilona

Kaavaehdotuksesta ei huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Lehtimäki Markus ja Niina

Asumme tilalla Rno 5:69 ja tonttimme rajoittuu Fortumin voimalaitoksen tontille Rno 5:71 kortteli190. Olemme 7 henkinen perhe johon kuuluu 5 lasta. Olemme valinneet kyseisen asuinpaikan juuri turvallisen ja rauhallisen asuinympäristön takia.

Olemme Tuusulalainen Pk -yrittäjäpariskunta lähialueella työllistäen lähes 10 henkilöä. Tunemme alueen erittäin hyvin ja näemme myös vaihtoehtoisen mallin Tuomala II:n suunnitelmalle. Alueella jossa asumme, asuu myös useita muita Pk -yrittäjiä. Oma yritykseni sijaitsee Järvenpäässä Minkkikadulla joka on n. 1km:n matkan päässä kotoamme.

Suosittelen yrittäjänä Tuusulan kuntaa kehittämään aluetta paremmin paikallisten yrittäjiennäkökulmasta. Moni meistä on tämän alueen valinnutkin asuinalueekseen perheelleen, sekä oman yritystoiminnan pyörittämiseen ja kehittämiseen.

Olemme tutustuneet Tuomala II osayleiskaavan ehdotukseen. Nyt tehtyjen selvitystemme johdosta haluan muistuttaa Tuusulan Kuntaa useasta seikasta joita ei ole otettu kunnolla huomioon osayleiskaavan ehdotukseen.

Alue jolla asumme (kortteli 2190), soveltuisi paremmin pientaloasutukseen kuin teolliseen toimintaan. Alueella asuu jo nyt mukavasti lapsiperheitä, Järvenpään Mikonkorvessa ja Lahdentien itäpuolisella alueella. Alue on arvostettua siitakin syystä, että alueella asuessa säilyy oma rauha ja lähellä meidän kotia on rauhoitettua luontoa. Olemassa olevat kulkuyhteydet ovat riittävät lähi-alueen palveluille.

Vastustamme kaavassa olevia suunnitelmia poistaa alueelta asutus sekä kaikkea muuta suunnitelmaa joka vahingoittaa alueen rauhan. Perustelen lausuntoani jo sillä, että vanhan Lahdentien itäpuolella oleva suunnittelualue on jo aiemmin jätetty suunnittelun ulkopuolelle.

Jo nyt naapurissamme toimiva Fortum häiritsee rekkaliikenteellä asumistamme, joten lisää rekka-liikennettä emme naapuriin halua emmekä muuta teollista valmistusta. Teollinen valmistus ja muu logistinen toiminta olisi parempi sijoittaa Keravan vankilan pelloille ja sen läheisyyteen jossa jo nyt on yritystoimintaa.

Suunnittelualue on merkitty pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (M), joten me vastustamme kaavaehdotelmaa ja haluamme taata näin ollen itsellemme ja lapsillemme jatkossakin turvallisen asumus- ja kasvuympäristön.

Kaavoituksen vastine: Lahden moottoritien ja Lahdentien välinen alue ei ole sovelias asumiselle melu- ja pienhiukkaspäästöjen vuoksi. Osayleiskaavassa alue on merkitty työpaikka-alueeksi, kuten myös ympäristöministeriön vahvistamassa maakuntakaavassa. Jotta työpaikka-alue toteutuu, tarvitaan kuitenkin asemakaava. Asemakaavaa lähdetään laatimaan, kun päästään sopimukseen maanomistajien kanssa. Ennen asemakaavam muutosta alueella voidaan edelleen asua, mutta pidemmällä aikavälillä asutus on kuitenkin väistyvä toiminto. Asemakaavoja tullaan laatimaan osissa, mutta vielä ei ole tarkempaa tietoa aikataulusta.

Fortumin lämpölaitoksen toiminta vaatii rekkaliikennettä. Toiminta on käsitelty asianmukaisin ympäristö-, poikkeamis- ja rakennusluvin. Keravan vankilan pelloille teollista toimintaa ei voida sijoittaa, sillä alue kuuluu Marjamäen I-luokan pohjavesialueeseen sekä valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

4. Salmi-Aalto Teija ja Aalto Timo

Haluamme tuoda esille mielipiteemme koskien Tuomala II osayleiskaava- ehdotukseen sekä mielipiteemme Tuusulan kunnan jo omistamien tonttienkäyttöön kyseisellä alueella.

Haluamme huomauttaa että kyseisellä teollisuusalueeksi kaavailulla alueella on myös asutusta ja asukkaiden asema ja kotirauha tulee myös turvata ja huomioida kaavoitusta tehtäessä.

Olemme saaneet Tuusulan kunnalta rakennusluvan vuonna 2007 uudelle omakotitalolle koskien omistamaamme tonttia 858-415-2-44 Kuusivaara.

Rakensimme vuonna 2008 valmistuneen talomme tonttillemme aikomuksena asua siinä ja jättää sitten omaisuutena lapsillemme.

Rakennuslupaa hakiessamme ei kunnalla ollut mitään suunnitelmia kyseiselle alueelle eikä meille myöskään mainittu missään vaiheessa, että kyseistä aluetta suunnitellaan teollisuusalueeksi. Mikäli meille olisi kerrottu kyseisistä kaavailuista tai suunnitelmista, emme olisi laittaneet koko omaisuuttamme ja elämäämme kiinni alueeseen, jossa tulisimme elämään tehtaiden, hallien ja rekkaliikenteen keskellä.

Tuusulan kunta on sittemmin ostanut tonttiimme rajoittuvan alueen ja sitä on kaavailtu ja kaupiteltu kuulemamme mukaan rekkaparkkipaikaksi tai vastaavaksi. Tuusulan kunnan rakennusvirastossa aikanaan määräsivät ja piirsivät talomme rakennuspaikaksi aivan kyseisen tontin viereen emmekä saaneet toivomuksiemme mukaan rakentaa taloamme hieman keskemälle omistamaamme tonttia. Joten kunnan toiveiden ja suunnitelmien toteutuessa rekkaliikenne starttaa reilu 6 metriä talostamme, makuuhuoneistamme ja valtaa näkymät ikkunoistamme. Puhumattaakaan siitä dieselmoottoreiden tuottamasta pakokaasusta ilmastointikanaviin yms, mikä ei liene kenellekään voi olla terveellistä. Myöskin kyseinen rekkaliikenne tulisi olemaan 24/7 joka myös toisi varmasti myös melun ja häiriön kotimme sisätiloihin ja sitä kautta mahdottomaksi asua.

Kaavaehdotuksessa on suunniteltu teollisuustontteja ympäri kotiamme ja vielä tonttien välille kulkevaa tietä joka saattaisi jopa mennä meidän tonttimme puolella.

Kunta ei voi näin kohdella asukkaitaan, jotka ovat saaneet luvan rakentaa ja perustaa kodin vain muutamaa vuotta aikaisemmin.

Kunnan tulee ehdottomasti ottaa huomioon kyseisellä alueella asuvat ja sinne kotinsa rakentaneet asukkaat eikä jättää heitä asumaan teollisuuden ja rekkaliikenteen keskelle melun ja pölyn ym saasteen keskelle.

Vastaavalle paikalle Lahden moottoritien ja vanhan Lahdentien väliselle alueelle Järvenpään puolella on rakennettu useita uusia omakotitaloja (Mikonpelto: Mikonkorvenkatu, Mäyrätie), joten aivan pelkkää teollisuusaluetta kyseisten teiden väli ei ole Järvenpään kaupungin osalta.

Vaadimme kyseisellä alueella asuvina Tuusulan kuntaa ottamaan huomioon edellä mainitut asiat suunnitellessaan alueen käyttöä ja muistamaan että kyseisellä alueella on siis asukkaita joiden asuminen ja kotirauha tulee turvata myös tulevaisuudessa.

Kaavoituksen vastine: Lahden moottoritien ja Lahdentien välinen alue ei ole tulevaisuudessa sovelias asumiselle melu- ja pienhiukkaspäästöjen työpaikka-alueeksi muuttuvan lähiympäristön, Lahdentien ja Lahden moottoritien vuoksi. Osayleiskaavassa alue on merkitty työpaikka-alueeksi, kuten myös ympäristöministeriön vahvistamassa maakuntakaavassa. Jotta työpaikka-alue toteutuu, tarvitaan kuitenkin asemakaava. Asemakaavaa lähdeään laatimaan, kun päästään sopimukseen maanomistajien kanssa. Ennen asemakaavamuutosta alueella voidaan edelleen asua, mutta pidemmällä aikavälillä asutus on kuitenkin väistyvä toiminto. Asemakaavoja tullaan laatimaan osissa, mutta vielä ei ole tarkempaa tietoa aikataulusta.

5. Seppänen Eeva

Tuomala II osayleiskaava on huonosti valmisteltu. Sitä ei ole suunniteltu omana osanaan, vaan aiemmasta laajemmasta kaavasuunnitelmasta on otettu sellaisenaan pala, jota enempiä pohtimatta on päätetty viedä eteenpäin. Perusteena kaavaillassa mainittiin, että "luontoselvitys on menossa vanhaksi" sekä se, että kunnalla ei ole teollisuustontteja. Tuomala II alueella kunnan teollisuustonttivarannot eivät "suureen kysyntään" vastaa, sillä tällä hetkellä kunta omistaa alueella vain yhden tontin ja koska kaavoittajan käsityksen mukaan kunta asemakaavoittaa vain omistamiaan maita, on kaavoituksen tarve alueella tällä hetkellä lähes olematonta. Tuomala II kaavasuunnitelman alueella melkoinen osa on varattu liikennejärjestelyille, lisäksi alueella on laaja-alainen kallio, joten varsinaista rakennusmaata alueella on pienehkön peltoalueen lisäksi asutut tontit. Kaavoituksen valmistelussa ei oltu huomioitu edes sitä, että alueella on aktiivisesti toimiva lastensuojelulaitos. Lisäksi luontoselvityksen edellyttämä lintuselvitys on edelleen tekevä. Ongelmaksi alueelle muodostuu myös se, että kaavoittaja kertoi Lahdentielle sallittavan ainoastaan 2 liittymää ja nämä liittymät ovat jo käytössä, joten mahdollisille tonteille kulku tulee järjestää näiden olemassa olevien teiden kautta eikä Kivityrintie ole rakennettu raskaalle tai jatkuvalle runsaalle liikenteelle.

Kaavoituksen vastine: Osayleiskaavoituksella varaudutaan pitkälle tulevaisuuteen ja Lahden moottoritien sekä Lahdentien välinen alue on otollinen työpaikka- ja logistiikan toiminnoille. Alue on hyvin saavutettavissa ja merkitty myös maakuntakaavaan kyseistä toimintaa varten. Itäpuolelle ei ole osoitettu työpaikka-aluetta Marjamäen pohjavesialueen vuoksi. Alue lähtee kuitenkin toteutumaan asemakaavojen kautta, jolloin suunnitellaan muun muassa kadut ja liittymät vastaamaan alueen tarpeita.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus eivät ole edellyttäneet alueelle laadittavan linnustoselvitystä. Asemakaavan yhteydessä tutkitaan kallioiden louhinta. Lastensuojelulaitos ja asuminen ovat alueella väistävää toimintaa lähiympäristön muuttuessa työpaikka-alueeksi. Asemakaavaa lähdetään laatimaan, kun päästään sopimukseen maanomistajien kanssa. Ennen asemakaavamuutosta alueella voidaan edelleen asua ja toimia kuten tähänkin saakka.

6. Simsiö Erkko ja Reima

Kiinteistöt: Pohjola I 858-415-3-100, Rinne-Pohjola 858-415-3-99, Latopörkiö II 858-415-3-152

Tuomala II osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.10.- 17.11.2014. Alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajana ja haltijana esitämme ehdotukseen seuraavat kommentit:

- Emme hyväksy kaavaehdotusta, jossa maanomistajia ei kohdella yhdenvertaisesti.
- Edellytämme, että osayleiskaavaaluonnosta muutetaan niin, että virkistysalueet eivät kohtuuttomasti keskity vain omistamillamme kiinteistöille, jotka ehdotuksen mukaan ja poiketen muista maanomistajista, on osoitettu pääosin suojaviheralueeksi (EV-3).

Perustelut:

- Ottaen huomioon omistamiemme kiinteistöjen laajuuden (n. 14,6 ha), pidämme selvänä, että alueen suunnittelussa on lukuisia vaihtoehtoja huolehtia yhdenvertaisuudesta ehdotusta kohtuullisemmin ilman, että aiheutetaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai riittävien virkistysalueiden (n. 14,6 ha) osoittamiselle.
- Erityisesti tilan 858-415-3-100 kannalta ehdotus on kohtuuton. Lisäksi alueen uudet tieyhteydet pilkkovat kohtuuttomasti tilan 858-415-3-152, jolle teitä on osoitettu selvästi eniten kaavoitettavan alueen tiloista.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 4 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa ja Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa.
- Tuusulan kunta on kaavatyon edetessä pyrkinyt aktiivisesti hankkimaan kyseiset omistamamme kiinteistöt rakentamattomina. Kunta on tarjoutunut ostamaan kiinteistöt ennen osayleiskaavaehdotuksen julkaisemista ja ilmoittaa ensisijaisesti kaavoittavansa vain omistamiaan maita.

Kaavoituksen vastine: Työpaikkatoimintojen sijoittamista kiinteistölle 3:100 hankaloittaa kulku Järvenpään kaupungin puolelta sekä raideliikenteen aiheuttama värinä ja melu. Pohjoisväylältä alueelle ei saada tonttiliittymää. Alueelle on kuitenkin osoitettu mahdollisuuksien mukaan kaupallisten palvelujen aluetta (KM) nojautuen kulkuun Satukukankadulta. Loppuosassa kiinteistöä sekä kiinteistöillä 3:99 ja 3:152 rakentamismahdollisuuksia rajoittavat myös maastonmuodot. Kiinteistölle 858-415-3-152 on osoitettu työpaikka-alueita. Aluerajaukset tulevat kuitenkin täsmäntymään asemakaavavaiheessa.