

Focus-alueen osayleiskaava

Päivä 19.12.2013

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Sivu 1 (6)
Yhteyshlö Pasi Rajala
Kaupunki- ja aluesuunnittelu
Puh. +358 400 838641
pasi.rajala@poyry.com

Muistio

8.1.2014

Osanottajat

Jussi Heinämies, Uudenmaan ELY-keskus, pj
Hannu Palmén, Uudenmaan ELY-keskus
Brita Dahlqvist-Solin, Uudenmaan ELY-keskus
Sanna Jylhä, Uudenmaan liitto
Hannu Salomaa, Finavia Oyj
Risto Mansikkamäki, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
Markku Immonen, Vantaan kaupunki
Hannu Haukkasalo, Tuusulan kunta
Kaija Hapuoja, Tuusulan kunta
Kalervo Lankinen, Tuusulan kunta
Anja Anttila, Tuusulan kunta
Heikki Väänänen, Tuusulan kunta
Pasi Rajala Pöyry Finland Oy, siht
Saija Miettinen, Pöyry Finland Oy

Kopio/Jakelu

Osallistujat, kutsutut

1 KOKOUKSEN AVAUS

Hannu Haukkasalo avasi kokouksen. Jussi Heinämies toimii puheenjohtajana ja Pasi Rajala sihteerinä.

2 FOCUS –ALUEEN OSAYLEISKAVAEHDOTUKSEN, PALAUTTEEN JA ALUSTAVIEN VASTINEIDEN ESITTELY

Saija Miettinen esitteli kaavatyön historiaa, nähtävillä olleen kaavaehdotuksen, kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja alustavat vastineet niihin.

Lausuntojen keskeisiä kysymyksiä:

- kaupan laatu ja mitoitus

- toteuttamisen vaiheistus
- lentoestepinnat ja niiden vaikutus maankäyttöön ja mm. Kehä IV:n tasaukseen
- joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen huomiointi
- puutteelliset selvitykset ja niiden huomioiminen (luontoarvot, hulevedet, liikenne, energia, ilmasto, maisema)

Muistutusten keskeisiä asioita:

- Tuusulanväylän suuntainen yhdystie ja sen linjaus KM-alueeseen liittyen
- Kehätien liittymien tarve ja sijainti
- T-1 –alue Kehätien eteläpuolella / kulttuurimaisema
- Sammonmäen Laurenin asuinalueen säilyttäminen

Miettinen esitteli palautteen perusteella kaavaan tehtävät muutokset.

3

VIRANOMAISTEN KOMMENTIT

ELY-keskus

- Brita Dahlqvist-Solin: Esitetyt kaavaan tehtävät muutokset edellyttänevät uutta kaavaehdotuksen nähtävillespanoa.
- Jussi Heinämies: Ilmeisesti museovirastolla ei ole ollut huomauttamista, ei ole tullut lausuntoa.

Finavia

- Lentoestepintojen uudet korkeusrajoitukset tulivat voimaan jo ennen kaavan nähtävillespanon asettamista, mutta kaavan lähtökohdiksi toimitettiin korjaamattomat korkeusasemat, minkä vuoksi lentoestepintoja on nyt kaavaehdotuksen nähtävillespanon aikana tarkistettu. Kehätien tasausta ei ole tarpeen muuttaa erikoiskuljetusten tarpeen takia, vaan kuljetukset ovat hoidettavissa lupamenettelyjen yhteydessä, kuten vastineessa on esitetty (määräyksen lisääminen L-merkintään riittää). Finavia tarkistaa asian vielä Trafilta. Kaavamääräysehdotukset toimitetaan Finavialle kommentoitavaksi. Rajala ehdotti, että yleismääräyksessä viitattaisiin yleisemmin ”ilmailumääräyksiin”. Sovittiin meneteltäväksi näin.

Vantaa

- Kehä IV:n verkolliset vaikutukset mm. kyläteillespanon pitäisi selvittää, etenkin tilanteessa, jossa vain osa tiestä toteutuu. Kaupan kerrosala on liian suuri, vaikuttaa mm. Vantaan keskuksiin. Tuusula/Haukkasalo: kaupalliset vaikutukset on selvitetty ja kaupan kerrosalaa ollaan laskemassa 150 000:sta 100 000:aan. Rajala totesi, että yleiskaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista (jossa on Kehä IV varattu). Seudulliset vaikutukset on tutkittu maakuntakaavoituksen yhteydessä. Kirjattiin kuitenkin Vantaan toive lisäselvityksistä paikalliseen tieverkkoon.

ELY/ Palmen

- Laaditut liikenneselvitykset ovat riittäviä, mutta Ruotsinkylän-Myllykylän kaavoissa on lisäksi tehty selvityksiä, jotka voisi koota tämän

kaavaselostuksen yhteyteen. Erikoiskuljetuksista pitää vielä kysyä ELY:n sisällä.

Uudenmaan liitto

- Maakuntakaavassa on useita väyliä, joihin ei ole rahoitusta, minkä vuoksi ei ole voitu määritellä mm. Kehä IV:n toteutusvaiheita. Maakuntakaavan yleismääräys edellyttää ottamaan huomioon paikalliset luonto- ja maisemavot (mm. Myllykylä). Kaupan laatu ja laajuus: ratkaisu on voimassaolevan maakuntakaavan mukainen, mutta poikkeaa vielä vahvistettavana olevasta 2. vaihemaakuntakaavasta, jossa kaupan mitoitus on 75 000 k-m². Voimassa olevassa maakuntakaavassa ei ole ratkaistu kaupan enimmäismitoitusta. Suuryksiköiden enimmäismitoitukset perustuvat väestöennusteeseen, joka on pienempi kuin kuntakohtainen väestöennuste. Enimmäismitoituksesta on tullut ministeriöön valituksia ja asian käsittely on kesken. Vastaavalla tavalla on Inkilänportin kaavoituksessa Kirkkonummella laskettu mitoitus 75 000 k-m²:iin.

ELY/Dahlqvist-Solin

- Hyvä, että P-3-aluevaraus on muutettu TP:ksi. Kunnan omassa selvityksessä on todettu, että Focus-alueen kaupan rooli on tilaa vievän erikoistavaran kaupan keskittymä ja muu erikoiskauppa eli keskustahakuinen erikoiskauppa tulee sijoittaa Hyrylän keskusta. KM-1-alueen määräystä tulee muuttaa niin, että se sallii seudullista tilaa vievää erikoistavaran kauppaa. *[Jälkihuomautus: Kyseisessä selvityksessä todetaan: "Focus -alueen osalta kaavoituksessa on tärkeää muistaa sen rooli seudullisena tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä."]*
- Mitoituksen pudottamisessa 100 000 k-m²:iin on vielä eroa lausunnoissa edellytettyyn.

Tuusula/Haukkasalo

- Kuntakin haluaa painottaa kaupan ratkaisuihin keskustojen merkitystä, tässä ei ole nähtävissä ristiriitoja. Kaupan konseptit muuttuvat kuitenkin koko ajan, minkä vuoksi kaavoissakin pitää säätelyn olla joustavaa ja siksi on haluttu pitää mahdollisena myös erikoiskaupan sijoittuminen KM-1-alueelle.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

- Vesiasiat: Pohjavesialueen määräyksissä tulee korjata lakiviittaus ajan tasalle, muutetaan määräys yleisempään muotoon. Pohjaveden turvaaminen on oltava riittävän hyvin huomioitu, jotta asemakaavavaihe on riskitön. Hulevesitarkastelua kaivataan, alueelle on tulossa paljon kovia pintoja ja topografian muokkausta mm. louhintojen seurauksena. Kratinkallion suo olisi hyvä ottaa huomioon kaava-asiakirjoissa. Louhinta-alueeseen liittyvä eo-merkintä puuttuu kartalta. Hyvä, että kaavassa on määritelty tulevat korkeustasot. Kiviaineisten ottolupia on mahdollista käsitellä kun osayleiskaava tulee lainvoimaiseksi.

ELY/Heinämies

- Pitää osoittaa, ettei vaaranneta pohjaveden muodostumista ja laatua. Pohjavesialueen ja pohjavedenottamon suojavyöhykkeiden rajaukset pitää vielä tarkistaa kartalta. Liito-oravan reviiri ulottuu osittain alueelle, merkitys pitää tarkistaa. *[Jälkihuomautus: kaavaehdotusvaiheessa kaavarajausta on*

muutettu, eikä reviiri yllä kaava-alueelle.] Alueella on laadinnassa luontoselvityksiä, jotka valmistunevat tämän vuoden loppuun mennessä, katsotaan vaikuttavatko ne kaavan sisältöön.

ELY/Heinäemies

- Muutokset ovat olennaisia, joten kaavaehdotus pitää asettaa uudelleen nähtäville. ELY voi vielä antaa asiasta uuden näkemyksen, kun kaavaehdotuksen tarkennukset ovat selvillä. Finavia ei vaadi kaavaa uudelleen nähtäville. Kunnan edustajat totesivat, että uudelleen nähtävillepanon ei pitäisi olla tarpeellista, koska tehdyt muutokset eivät ole olennaisia ja ne vähentävät kaavasta aiheutuvia vaikutuksia. Toki maanomistajia on syytä kuulla erikseen kaupan muutoksista. Dahlqvist-Solin totesi, että näin voidaan menetellä maanomistajia koskien.

4 JATKOTOIMENPITEISTÄ SOPIMINEN

Konsultti ehdottaa tehtäväksi kaavaan seuraavat muutokset, jonka jälkeen kaava lähetetään elyille kommentoitavaksi. Kommenttien jälkeen päätetään uudelleen nähtäville asettamisen tarpeesta.

KAAVAKARTTA

- tilaa vievälle kaupalle tarkoitettu Palvelujen ja hallinnon alue **P-3 muutetaan TP-alueeksi: TYÖPAIKKA-ALUE.**
Alue on tarkoitettu pääasiassa toimisto-, tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille.
- **Kehä IV tien linjaus/teippi sekä eritasoliittymien merkit poistetaan** turhina, jäljellä vain aluevaraus L
- Tuusulanväylän suuntainen **yhdystie/kokoojakatu KM-1-alueen pohjoisosassa muutetaan ohjeelliseksi ja siirretään pois kaavan rajalta**
- louhittavaa osa-aluetta koskien lisätään eo-merkintä ja merkinnän selitys
- **tarkistetaan tarvittaessa pohjavesialueen ja pohjavedenottamon suojavajöhykkeiden rajaukset**

YLEISMÄÄRÄYKSET

- Tarkistetaan lentoesterajoituksia koskevaa yleismääräystä. *”Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä ilmailumääräysten mukaisia esterajoituksia. Lisäksi kaava-alueella tulee noudattaa ilmailulain 165 §:n mukaista estelupamenettelyä.”*

KAAVAMÄÄRÄYKSET

- **KM-1 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.**

Merkintä koskee myös maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkesittymän sijoittamista, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat

perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa sekä muutaseudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Alueen kaupallisten palvelujen rakennusoikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Päivittäistavarakaupan yksikön koko saa olla enintään 2000 k-m².

- P-2 **PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa yksityisille palveluille ja työpaikoille. [P-2-alueelta poistetaan mahdollisuus sijoittaa alueelle kaupan suuryksiköitä.]

Alueella ei sallita uutta asumista.

Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.

- L **LIIKENNEALUE.**

Aluevaraus on tarkoitettu Kehä IV-tien rakentamista varten. Aluevaraus perustuu kaavaselostuksen liitteenä esitettyyn aluevaraussuunnitelmaan.

*[Lisätään määräys muuttuneiden lentoestepintojen vuoksi:] **Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset.***

- pv **POHJAVESIALUE.**

Merkinnällä on osoitettu Mätäkiven I luokan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

*Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa **vesilain ja ympäristönsuojelulain** säädökset. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.*

Ennen rakentamiseen tai muuhun maankäytön toimiin ryhtymistä on tarpeen vaatiessa arvioitava hankkeen ympäristövaikutukset.

KAAVASELOSTUS

- tarkistetaan sovittujen muutosten perusteella aluevarausten kuvauksia
- lisätään YVA-otteita ja -viittauksia
- kootaan tietoa Ruotsinkylä-Myllykylä kaavoituksen liikenneselvityksistä
- avataan lentoestepinta-asiaa edelleen
- tehdään muita lausunnoissa/muistutuksissa pyydettyjä täsmennyksiä
- lisätään jatkosuunnitteluohjeita

Muistion vakuudeksi

Pasi Rajala
Pöyry Finland Oy

Jakelu: - osallistujat
- UudELY/ Timo Kinnunen