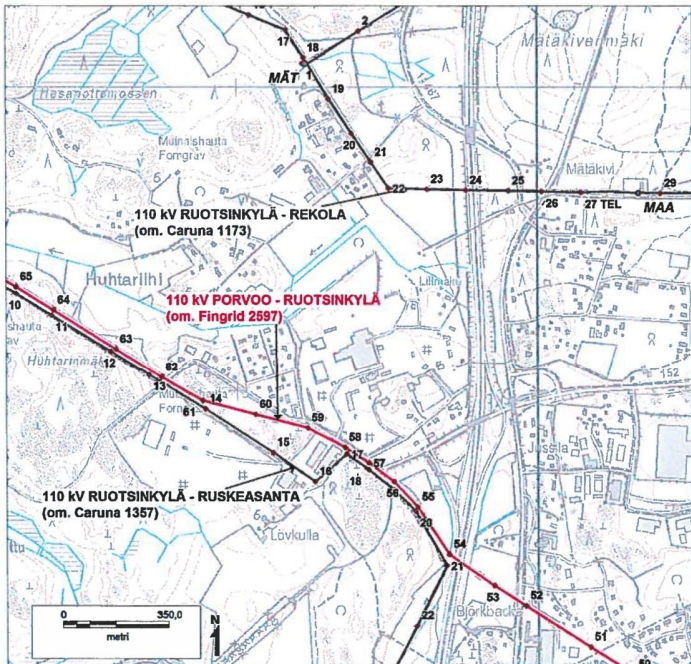


Focus-liikekeskuksen asemakaava

VASTINEET OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA ANNETTUIHIHN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

VASTINEET 9.3.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.9.2014

Lausunto	Vastine
<p><u>Keski-Uudenmaan maakuntamuseo</u> Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museovirasto lausuu arkeologisen perinnön osalta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><u>Fingrid Oyj</u> Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Osayleiskaavan alueelle sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV (kilovoltin) voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä (kuva 1). Lisäksi alueella on Carunan voimajohtoja.</p>  <p>Kuva 1. Suunnittelualan voimajohdot. Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohdot punaisella viivalla. Muiden omistamat 110 kV voimajohdot on esitetty harmaalla viivalla. Kuvaan on merkitty myös numeroidut voimajohtoreiitin pylväät.</p> <p>Pylväsvälillä 61-69 Fingridin ja Carunan voimajohdoille 110 kV voimajohdolle on lunastettu käyttöoikeuden supistus yhteiselle noin 69 metriä leveälle johtoalueelle, joka muodostuu noin 49 metriä leveästä</p>	

johtoaukeasta ja sen molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä (poikkileikkaus kuvassa 2). Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu 15 metrin päähän Fingridin 110 kV voimajohdon keskilinjasta.

Kuva 2. Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohdon poikkileikkaus pylväsvälillä 61-69.

Pylväsväleillä 58-61 ja 47-54 Fingridin 110 kV voimajohdolle on lunastettu käyttöoikeuden supistus noin 50 metriä leveälle johtoalueelle, joka muodostuu noin 30 metriä leveästä johtoaukeasta ja sen molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä (poikkileikkaus kuvassa 3). Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu molemmin puolin 15 metrin päähän Fingridin 110 kV voimajohdon keskilinjasta.

Kuva 3. Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohdon poikkileikkaus pylväsvälillä 58-61 ja 47-54.

Pylväsvälistä 54-58 ei ole poikkileikkauskuvaa. Fingridin voimajohdon käyttöoikeuden supistus vastaa edellä kuvattuja poikkileikkaustilanteita (rakennusraja 15 metrin etäisyydellä Fingridin voimajohdon keskilinjasta ja voimajohtoalueen ulkoraja 25 etäisyydellä voimajohdon keskilinjasta).

Fingridin pitkän aikavälin tavoitteena on päivittää voimajohtojen rakennusraajat reunavyöhykkeiden takareunaan, eli tässä tapauksessa 25 metrin etäisyydelle Fingridin voimajohdon keskilinjasta. Päivittämisen jälkeen periaatteena on se, ettei Fingrid salli kovin kevein perustein uudisrakentamista rakentamisrajoitusalueelle, mutta nykyiset rakennukset ja rakenteet voivat jäädä paikoilleen. Esitämme, että asemakaavassa käytetään voimajohtoa varattuna alueen osana koko voimajohtoalueen leveyttä.

Kunta on käynyt keskustelua Carunan ja Fingridin kanssa voimajohtojen siirtomahdollisuuksista. Fingrid on tutkinut alustavasti voimajohdonsiirron toteutusta, mutta asia vaatii edelleen tarkempia selvityksiä ja suunnittelua sekä sopimuksen laatimista kustannuksista ja siirron toteuttamisesta. Fingridin yhteyshenkilönä asiassa toimii Tommi Olsson (p. 0303954151, Tommi.Olsson@fingrid.fi).

Lähtökohtaisesti voimajohdon siirto edellyttää seuraavaa:

- Aloitteentekijä huolehtii, että voimajohdolle osoitetaan uusi sijainti kaavalla.
- Aloitteentekijä selvittää siirron ympäristövaikutukset
- Aloitteentekijä huolehtii siirron kustannuksista, johon kuuluvat myös suunnittelu ja rakentaminen.
- Johtoreitin muuttamisesta tulee laatia Fingridin ja aloitteentekijän välinen sopimus.
- Aloitteentekijä huolehtii uuden voimajohdon käyttöoikeuden lunastuksesta.

Käyttöoikeuden supistukset ym. tiedot merkitään tiedoksi suunnittelua varten.

Merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon kaavassa.

Kunta on pitänyt Carunan ja Fingridin kanssa aiheesta neuvottelun 7.1.2015. Neuvottelussa sovittiin, että voimajohtoyhtiöt tutkivat johtojensa uudelleen järjestämistä kokouksessa sovitulla osuudella. Suunnittelulla pyritään sijoittamaan johdot siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät alueen toteutusta, ottaen samalla huomioon lentoliikenteestä johtuvat lentoesterajoitukset.

Tavoitteena on osoittaa voimajohtojen uudet sijainnit asemakaavalla.

- Uusi voimajohto tulee olla valmis ja käyttöön otettu siinä vaiheessa, kun siirron kohteena oleva vanha voimajohto voidaan purkaa.

Merkitään tiedoksi.

Suunnittelussa on otettava huomioon myös seuraavat asiat:

- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä. Maanomistajan oikeuksia rajoitetaan siten, että maanomistaja ei ilman voima-johdon omistajan lupaa saa pystyttää rakennuksia tai kahta metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita rakennuskieltoalueelle.
- Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoaukealla puuston tai viherkasvien luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä. Ylipitkät puut joudutaan katkaisemaan tai kaatamaan. Metsäalueilla käyttöoikeuden rajoitus supistaa omistajan oikeuksia siten että johtoaukealla ei puita voi kasvattaa ja reunavyöhykkeillä puiden kasvupituutta on rajoitettu.
- Johtoalueella ei voida pysäköidä ajoneuvoja ilman voimajohdon omistajan kanssa tehtyä sopimusta.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon, mitä Tiehallinnon ohjeessa vuodelta 2001 "Sähköjohdot ja yleiset tiet" (TIEH 2122342) esitetään. Ohjeessa on mm. esitetty tiellä työskentelyn eri työvaiheiden pienimmät sallitut turvaetäisyydet ilmajohtoista.
- Voimajohtojen läheisyyteen sijoittuvien tai sitä risteävien teiden ja katujen suunnitelmat tulee lähettää hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista Fingrid Oyj:lle lausunnonle. Lausunto tulee lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämäläusunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.
- Aloittaessa työskentely johtojen alla on työskentelylupa kysyttävä vielä erikseen voimajohtojen omistajilta. Voimajohtojen läheisyydessä työskenneltäessä on noudatettava yleisiä sähkötyöturvallisuusmääräyksiä

Merkitään tiedoksi.

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

Caruna Oy on osallinen.

Kaavoitusasioita Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230. Yleis- ja osayleiskaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja, pyydämme lähettämään lausunnonle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI

Merkitään tiedoksi.

Tuusula-Seura

<p>Tuusula-Seuralla ei sen lisäksi, mitä seura on 23.1.2008, 27.8.2008 ja 5.8.2013 antamissaan lausunnoissa todennut, ole asemakaavan OAS-vaiheessa muuta erityistä huomautettavaa asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen.</p>	<p>Merkittään tiedoksi.</p>
<p><u>HSL</u> Focus-alueen asemakaava-alue, alustava laajuus 100-150 hehtaaria, sijoittuu Etelä-Tuusulaan Tuusulanväylän länsipuolelle, Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolelle ja suunnitellun Kehä IV:n varteen. Linnuntietä Tuusulan keskukseen on matkaa noin 7 km. Koko asema-kaava-alue on lentomelualueetta.</p> <p>Focus-alueesta on tarkoitus luoda kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikkatoimintojen keskus korvaten vanhan työpaikkatoiminnan. Alueen asemakaava on tarkoitus muuttaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sekä palvelujen ja työpaikkatoimintojen alueeksi.</p> <p>Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on varaus seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle alueelle. Focus-alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä, ja sille on osoitettu 75 000 k-m2 enimmäismitoitus. Suunnittelumääräyksen mukaan sitä ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. On myös huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Lisäksi on edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä.</p>	
<p>HSL toteaa, että Helsingin seudun logistinen painopiste on nykyään Kehä III:n vyöhykkeellä, mutta se on siirtymässä pohjoisemmaksi. Tuusulan Focus- alueen kehittäminen logistiikkatoimintoihin on osa tätä laajempaa muutosta. Uusien teollisuus- ja varastoalueiden sijoittuminen liikenteellisesti hyvien yhteyksien varrelle tukee liikennejärjestelmän toimivuutta ja tavoitteita.</p> <p>Syksyn aikana selvitetään Uudenmaan ELY -keskuksen johdolla Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien kehittämistarpeita logistiikan näkökulmasta. Kehä IV -taso on yksi mahdollinen yhteysvaihtoehto. Selvityksen tulokset huomioidaan lopullisessa HLJ 2015 -suunnitelmassa keväällä 2015. Myös Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään seudun yhteisiä kehittämislinjauksia logistiikan osalta. Kehä IV ei ole HLJ 2015 -luonnoksen hankeohjelmassa.</p>	<p>Merkittään tiedoksi.</p>
<p>HSL:n näkemyksen mukaan alueen työpaikka- ja asiointiyhteydet ovat kuitenkin joukkoliikenteellä heikosti saavutettavissa. Joukkoliikennetarjonnan vähäisyyden vuoksi alueen matkat tulisivat perustumaan pääosin henkilöautoiluun. Myöskään muilla kestäville kulkumuodoilla saavutettavuus ei ole optimaalinen nykyiseen</p>	<p>Aluetta palvelee Tuusulanväylää pitkin Helsinkiin kulkeva nykyinen joukkoliikennetarjonta, joka mahdollistaa alueen saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Kunta on käynnistämässä Hyrylän ja Kehäradan</p>

<p>maankäyttöön ja joukkoliikenne-järjestelmään nähden.</p> <p>HSL:n näkemyksen mukaan alueen työmatkaliikenteen tulee pohjautua kestävien kulkumuotojen käyttöön. Asemakaavaprosessin yhteydessä tulee tarkastella saavutettavuuden parantamismahdollisuuksia kestäville kulkumuodoilla. Jos tilannetta ei ole mahdollista parantaa, tulee harkita mitä toimintoja alueelle sijoitetaan. Alueen katuverkko ja ympäröivä maankäyttö huomioiden kustannustehokkaan joukkoliikenteen järjestäminen alueelle on haastavaa.</p> <p>Kehäradan asemat tulevat olemaan ensivaiheessa noin kuuden kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liityntäliikenneyhteyksiin Kehäradalle. Lisäksi on varmistettava sujuvat, laadukkaat ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet Tuusulanväylän pysäkeille. Alueen pyöräilytarjonnan rungon tulee muodostamaan Vanhaa Tuusulantietä pitkin seudullinen pyöräilyn laatureitti (PÄÄVE, Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatuikäytävien määrittely).</p>	<p>välistä syöttöliikennettä, jolla parannetaan alueen joukkoliikennepalvelua. Suunnittelualue on saavutettavissa nykyisiä Kulomäentien ja Vanhan Tuusulantien kevyen liikenteen väyliä myöten. Asemakaavasuunnittelussa tullaan huomioimaan kevyen liikenteen yhteyksien jatko nykyisestä verkosta ja joukkoliikenteen pysäkeiltä alueelle.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>HSL osallistuu mielellään alueen kaavoitus- ja liikennesuunnittelu yhteistyöhön.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><u>Caruna Oy</u> Sähkönjakeluverkko, 20 kV ja 0,4 kV Alueella sijaitsee 20 kV:n ja 0,4 kV:n sähkönjakeluverkkoa liitteen 2 mukaisesti.</p> <p>Kaavamuutoksen edetessä luonnosvaiheeseen voimme tarkastella alueen muuntamo-varaustarpeita ja mahdollisia verkoston muutostarpeita tarkemmin.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Alueverkon voimajohdot ja sähköasemat Caruna Oy:llä on kaavoitusalueella Ruotsinkylä - Ruskeasanta 1 10 kV voimajohto. Johdon johtokadulle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, joka rajoittaa rakentamista johdon läheisyydessä.</p> <p>Keväällä 2014 Tuusulan kunta ja Lemminkäinen Oy ovat lähestyneet Caruna Oy:tä ja Fingrid Oy:tä koskien 110 kV johtojen siirtämistä Focus -kaava-alueella. Caruna ja Fingrid ovat antaneet sähköpostilla (2 1.5.2014) alustan kustannusarvion vanhan ilmajohdon korvaamisesta uudella vastaavalla ilmajohdolla. Odotamme yhteydenottoa Tuusulan kunnalta ja Lemminkäiseltä. Liitteessä 1 on</p> <p>Pyydämme kaavoituksessa huomioimaan nykyisen Ruotsinkylä - Ruskeasanta 110 kV johdon johtokadulle lunastetun käyttöoikeuden rajoituksen aiheuttaman rakentamisrajoitteen sekä johdon siirrosta käydyn keskustelun.</p>	<p>Kunta on pitänyt Carunan ja Fingridin kanssa neuvottelun 7.1.2015. Neuvottelussa sovittiin, että voimajohtoyhtiöt tutkivat johtojensa uudelleen järjestämistä kokouksessa sovitulla osuudella. Suunnittelulla pyritään sijoittamaan johdot siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät alueen toteutusta, ottaen samalla huomioon lentoliikenteestä johtuvat lentoesterajoitukset.</p> <p>Tavoitteena on osoittaa voimajohtojen uudet sijainnit asemakaavalla.</p>
<p>Annamme tarvittaessa lisätietoa ja toivomme mahdollisuutta antaa lausunnon myös kaavan ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Carunalta pyydetään lausunto luonnos- ja ehdotusvaiheissa.</p>

<p>Liite 1 Ruotsinkylä-Ruskeasanta 110 kV johdon reitti ja ehdotukset uusille sijainneille Liite 2 Karttaote 20 kV ja 0,4 kV:n sähkönjakeluverkosta</p>	
<p><u>Tukes</u> Tukesille on lähetetty ilmoitus Focus-liikekeskus, asemakaava ja asemakaava muutosta koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Meillä ei ole palautetta varsinaisesta suunnitelmasta. Ohessa tiedoksi alueen osayleiskaavasta aiemmin antamamme lausunto.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p><u>Ikäihmisten neuvosto</u> Ikäihmisten neuvostolla ei ole huomauttamista Focus-liikekeskuksen, asemakaavan ja asemakaavan muutokseen.</p>	
<p><u>Vammaisneuvosto</u> Vammaisneuvostolla ei ole huomauttamista Focus-liikekeskuksen, asemakaavan ja asemakaavan muutokseen.</p>	
<p><u>Museovirasto</u> Tuusulan kunta on lähettänyt Museovirastoon lausuntoa varten osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka koskee Focus-liikekeskuksen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta 3508. Lisäksi Museovirastoon on toimitettu luonnos asemakaavakartasta ja alustavat kaavamerkinnot (päivätty 29.10.2014). Museovirasto on tutustunut edellä mainittuihin aineistoihin ja tehnyt alueelle maastokäynnin 31.10.2014 ja toteaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan. Kaavamuutosalueella ja sen reuna-alueella sijaitsee useita muinaisjäännöksiä. Röykkiöt ovat suhteellisen pienialaisia ja matalia. Vuonna 2006 kaava-alueella tehtiin arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi, joten tiedot muinaisjäännöksistä ovat riittävän ajankohtaisia.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p>Inventointiraportissa mainittu röykkiö C (mj rek 1000005763) ei ollut paikannettavissa maastossa. Röykkiö C on tarkastettu vuosina 1938 ja 1965, mutta sitä ei ole löytynyt enää vuosien 1992, 2005 ja 2006 tarkastuksissa.</p>	Röykkiötä C ei merkitä kaavaan.
<p>Röykkiö D (mj rek 1000005764) ja röykkiö E (mj rek 1000005765) jäävät asemakaava-kartan mukaan viheralueeksi suunnitellun alueen sisään. Mäntypuuvaltaisessa kalliomaastossa sijaitsevat röykkiöt muodostavat viehättävän yksityiskohdan ja ne antavat myös ajallista syvyyttä ja monimuotoisuutta ympäröivälle maisemalle.</p>	Röykkiöt D ja E merkitään kaavaan.
<p>Röykkiö A (mj rek 858010018) sijaitsee kaavamuutosalueen reunassa. Jos tierakenteet tai muu rakentaminen ulottuu röykkiöalueelle, tulee rakennuttajan kustantaa muinaismuistolain (295/1963) 15 § perusteella kohteen arkeologiset tutkimukset ennen rakennustoiminnan aloittamista. Maastokatselmuksen yhteydessä kohdetta ei voitu tarkastaa kulkuesteen vuoksi.</p>	Röykkiötä A ei merkitä kaavakartalle, mutta liikennealuetta koskien annetaan kaavamääräys arkeologisista tutkimuksista ennen rakentamisen aloittamista.

<p>Röykkiö B (mj rek 1000005762) on tutkittu vuonna 1938, jolloin siitä löytyi kaksi kivirakennetta, piin katkelma ja palamatonta luuta. Tutkimusten jälkeen rakenteita ei peitetty. Maastokatselmuksen yhteydessä todettiin, että röykkiö B on nyt osin rauennut, vaikka vuonna 2006 sen todettiin olevan hyväkuntoinen. Koska röykkiö on jo tutkittu, ei rakentamiselle sen kohdalle ole muinaismuistolain asettamaa estettä.</p>	<p>Röykkiötä B ei merkitä kaavaan.</p>
<p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Museovirastolla ei ole asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan muuta huomautettavaa.</p> <p>Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asiasta antaa Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><u>Keski-Uudenmaan ympäristökeskus</u></p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 9 on mainittu joukko suunnitelmia, jotka laaditaan tarvittaessa. Ympäristökeskus katsoo että asemakaavan yhteydessä tulee laatia seuraavat suunnitelmat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • selvitys pilaantuneista maista • hulevesisuunnitelma • pohjaveden antoisuustarkastelu <p>Lisäksi kaava-alueeseen rajautuu eräitä asuinalueita, joihin kohdistuva liikennemelu ja tarvittaessa melun torjuntamahdollisuudet tulee selvittää.</p>	<p>Pilaantuneiden maiden selvitys on käynnissä. Hulevesisuunnitelma ja pohjaveden antoisuustarkastelu laaditaan asemakaavatyön yhteydessä.</p> <p>Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan melumallinnus pääkatujen osalta.</p>

Mieliipide	Vastine
<p><u>Timo Hersti</u> Asemakaavan tarkoitus</p> <p>Asemakaavan tarkoitus-kohdassa on jätetty kertomatta, että Focus-alueen osayleiskaavasta on valitettu ja asia on pyydetty uudelleen ratkaistavaksi. Kertomatta on jätetty myös, että Uudenmaan ELY-keskus on esittänyt oikaisukehotuksen 6.10.2014 UUDE-LY/306/07.01/2013 po. kaavasta ja Helsingin hallinto-oikeus on katsonut, että Tuusulan kunnanvaltuuston tulee tehdä oikaisukehotuksen johdosta kaavaa koskeva päätös kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta tai muutoin kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi. Osayleiskaavatyön keskeneräisyyden johdosta on varsin ennenaikaista ja ilmeistä varojen tuhlausta panna vireille asemakaavatyö, joka voi sisältöltään vielä muuttua oleellisesti. Asemakaavatyön tarkoituksena on mainittu nykyisen työpaikka-alueen asemakaavan muuttaminen seudulliseksi vähittäiskaupan suuryksiköksi sekä palvelujen ja työpaikkatoimintojen alueeksi. Juuri kaupan suuryksikön osalta osayleiskaavan mitoitus ei ollut maakuntakaavan mukainen ja jolta osin osayleiskaavaa ja kaavaselostusta joudutaan muuttamaan. Focus-osayleiskaava ei ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyn mukaista. On siten odotettavaa, että alueen kaavoitus joudutaan tekemään pääosin uudestaan. Asemakaavaakaan ei voi laatia tällaisessa tilanteessa osayleiskaavan mukaiseksi ennen kuin kyseinen kaavatyö on valmistunut.</p>	<p>OAS:n laatimishetkellä osayleiskaavan hyväksymistä koskeva valitusaika oli käynnissä. OAS:ia täydennetään työn edetessä.</p> <p>Osayleiskaava hyväksyttiin Uudenmaan maakuntakaavan mukaisena.</p> <p>Asemakaavaa voi laatia samanaikaisesti yleiskaavoituksen kanssa.</p>
<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus</p> <p>MRL:n 63 §:n mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS:ssä on tarpeellista todeta, kuinka vuorovaikutuksen yhteydessä saadut mielipiteet ja ehdotukset käsitellään ja otetaan huomioon perusteluineen. Vuorovaikutukseksi ei riitä pelkkä asianosaisten informointi, kuulemiset ja asianosaisten esiin tuomien seikkojen toteaminen. Jos mielipiteet sivuutetaan niitä lähemmin käsittelemättä, seuraus on, ettei niitä pian enää esitetäkään ja MRL:n keskeinen periaate menettää merkityksensä. Hallintoviiranomaisella on päätöksentekoa edeltävä selvitysvelvollisuus ja päätöksen perusteluvelvollisuus, mitä myös MRL:n 9 § voi katsoa edellyttävän. Mielipiteiden ja lausuntojen tarkastelu ja huomioon otto ei suinkaan tarkoita sitä, että niiden mukaisesti olisi tehtävä ja että asioiden selvittäminen rajoittaisi järkevää päätöksentekoa. Kaavan vaikutuksia ei saa salata eikä kuultavia asianosaisia ja lausunnon antajia harhauttaa.</p>	<p>Kaavoitustyön eri vaiheissa saadut mielipiteet käsitellään ja otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaa laadittaessa. Mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vastineilla, joissa kerrotaan mielipiteen vaikutus kaavan sisältöön. OAS:ia voidaan täydentää tältä osin.</p>
<p>Osalliset</p> <p>Merkille pantavaa on, että kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen 17.6.2013 Lemminkäinen Oyj:n kanssa. Mikä tämä sopimus on? Kuinka sopimus liittyy asemakaavan laatimistarpeeseen MRL:n 51 §:n tarkoittamalla tavalla vai onko kyseessä MRL 91b §:n tarkoittama maankäyttösopimus? Mitä sopimuksessa on sovittu kaavan</p>	<p>Kaavoituksen käynnistämissopimus on yhteinen tahdonilmaisu laaditun osayleiskaavan toteuttamiseksi. Kyseessä ei ole MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus. Tarkoituksena on solmia maankäyttösopimus kunnan ja</p>

<p>sisällöstä? Pyydän toimittamaan kopion sopimusasiakirjasta sen laillisuuden tutkimiseksi.</p>	<p>maanomistajan välille myöhemmin. Kaavan sisällöstä ei ole sovittu mitään, on vasta sovittu kaavan tavoitteista. Käynnistämissopimus tulee nähtäville asemakaavan verkkosivuille.</p>
<p>Nykytilanne Nykytilannekuvaus on puutteellinen. Kaava-alueen rakennettavuuteen ja siten kaavan laadintaan vaikuttaa maaperän laadun lisäksi maaperän saastuneisuus ja tärkeän 1-luokan pohjavesialueen suojelutarve. Tiedot puuttuvat. Lemminkäinen Oyj:n vedenottamo on ollut käyttökiellossa maaperän likaantuneisuuden aiheuttaman pohjaveden saastumisen johdosta. Maaperän saastuneisuus ja tarvittavat puhdistustoimet sekä likaantuneen maa-aineksen jatkokäsittelytoimenpiteet on ratkaistava ja tarpeellista tuoda esille kaavasuunnittelun lähtötietoina. Maa-alueiden mahdolliseen myyntiin tai vuokraamiseen on liitettävä maaperän puhtaustodistukset. Myös toimenpiteet pohjavesialueen ennallistamiseksi vastuu- ja maksukysymyksineen olisi selvitettävä. Koko kaava-alueen kerrotaan olevan lentomelualue. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdan 4.5 mukaan lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuteen liittyvät tekijät, erityisesti lentoesteiden korkeusrajoitukset, sekä lentomelun aiheuttamat rajoitukset. Tämä tarkoittaa meluherkkien kohteiden kartoittamista ja huomioon ottamista kaavasuunnittelun lähtötietona. Tätä edellyttää myös korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 13.10.2014 taltio 3080 omaksuttu kanta, että maakuntakaavan laatimisen jälkeen tietoon tulleet melualueista esitetyt arviot ja tiedot olisi pitänyt ottaa huomioon laadittaessa yksityiskohtaisempia kaavoja. Asemakaava-alueelle suunnitellut toiminnot on pystyttävä toteuttamaan ilman turvallisuus- ja terveysriskejä. Kaavan vaikutukset on esitettävä salaillematta ja kaavapäätös on kyettävä perustelemaan. Tarpeelliset kaavamääräykset on annettava suojelusta.</p>	<p>Nykytilan kuvaus täydennetään varsinaisessa kaavaselostuksessa.</p> <p>Alueella on käynnissä pilaantuneiden maiden selvitys.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Em. mainitut asiat otetaan kaavoituksessa huomioon.</p> <p>Kaavan vaikutukset tullaan esittämään salailematta ja kaavapäätös perustellaan. Suojelumääräyksiä tullaan antamaan perustellusti.</p>
<p>Yleiskaava Korkein hallinto-oikeus toteaa päätöksessään 13.10.2014 myös, että maankäyttö tulee siten osayleiskaavaa laadittaessa muuttaa vastaamaan viimeisintä olemassa olevaa tietoa ja maankäytön suunnittelu tulee toteuttaa huomioiden melun uusi verhoikäyrä. Focus-osayleiskaavaa ei ole laadittu tämän periaatteen mukaisesti, joten alueen asemakaavaa ei saada kyseisen osayleiskaavan mukaiseksi ennen kuin osayleiskaava on muutettu. Asiaa ei voida jättää detaljikaavassa ratkaistavaksi.</p>	<p>Asemakaavaa laadittaessa otetaan huomioon ohjaavat kaavat myös melualueiden osalta (mm. maakuntakaava ja osayleiskaava) sekä tehdyt selvitykset.</p>
<p>Asemakaava Selostus on sama kuin Focus-osayleiskaavan selostusosassa. Kertomatta on jäänyt uuden asemakaavan laatimisen tarve MRL 51 § tarkoittamalla tavalla. Tämän pitäisi olla keskeistä.</p>	<p>Kyseessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma. 1. kohdassa kerrotaan kaavan tarkoitus. Asemakaavalla edistetään laaditun osayleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista. Työpaikka- ja liikerakentamistonttien tarve on</p>

	<p>Tuusulan kunnassa selkeästi tarjontaa suurempaa. FOCUS-alueesta on tarkoitus luoda kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikkatoimintojen monipuolinen keskus tulevan Kehä IV:n varrelle.</p>
<p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet OAS:ssa on lueteltu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja kerrotaan, että Focus-liikekeskuksen asemakaavan kannalta keskeiset tavoitteet tunnustetaan ja niiden toteutuminen arvioidaan kaavatyön yhteydessä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdan 4.5 mukaan lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuteen liittyvät tekijät, erityisesti lentoesteiden korkeusrajoitukset, sekä lentomelun aiheuttamat rajoitukset. Nämä on tarpeellista tunnustaa heti kaavatyön alkuvaiheessa ja ottaa huomioon jo ensimmäistä kaavaluonnosta tehtäessä. Koska asia ei kuulu detaljikaavoituksessa ratkaistaviin asioihin, niin asemakaava on mainituilta osin pystyttävä tekemään Focus-osayleiskaavan ohjaavan vaikutuksen mukaiseksi.</p>	<p>Suunnittelussa otetaan huomioon lentoliikenteen turvallisuuteen liittyvät tekijät.</p>
<p>Aikataulu OAS:ssä esitetty aikataulu on epärealistinen. Focus-osayleiskaava on palautunut jo tarkistettavaksi 6 kuukauden kuluessa ja voi palautua vielä uudelleen käsiteltäväksi hallinto-oikeuksista eikä saavuta siten lainvoimaisuutta ennen aikataulussa esitettyä hyväksymisvaihetta.</p>	<p>OAS:ssa esitetty aikataulu on alustava ja sitä tullaan päivittämään työn edetessä.</p>
<p>Selvitykset ja suunnitelmat Focus-alueen maa-ainesoton YVA-menettely 2009 ei ole käyttökelpoinen asiakirja asemakaavan laatimiselle. Koska Focus-osayleiskaava edellyttää kivenlouhinnan YVA-menettelyä ja asemakaava-alueen louhinta on osa tätä, menettely on suoritettava kuten Espoon Kulmakorvessa on parhaillaan meneillään. Selvitys pilaantuneista maista ei ole tarvittaessa laadittava asiakirja, vaan se on tehtävä edellä kerrotuin perustein.</p>	<p>Kaavoitus ei edellytä erillistä YVA-menettelyä, joskin kaavaa laadittaessa vaikutukset arvioidaan MRL:n mukaisesti. Pilaantuneiden maiden selvitystä laaditaan.</p>
<p>Arvioitavat vaikutukset Focus-osayleiskaavan, joka ohjaa po. asemakaavatyötä, vaikutuksista voitiin todeta (otteita valituksesta Helsingin hallinto-oikeuteen) mm. seuraavaa: Mahdollisuuksia turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön heikennetään. Ympäristöhaittoja ei vähennetä, vaan lisätään merkittävästi. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen jää minimaaliseksi. Rakennettua asumusta, luonnonarvoja, maisemaa ja virkistykseen soveltuvia alueita suorastaan tuhoataan kylmäverisesti. Kaavan vaikutukset ovat jääneet suurelta osin selvittämättä (esimerkiksi lentomelu kiitoteiden jatkamisen ja lentopintojen madaltumisen johdosta) ja niiltä osin kuin niitä on ohimennen todettu (tie- ja lentomelun torjuntatarve), asian hoitaminen on jäänyt kaavasuunnittelussa pahasti kesken. Merkille pantavaa on, että korkein hallinto-oikeus kumotessaan Helsingin hallinto-oikeuden ja Tuusulan kunnanvaltuuston Rykmentinpuistoa</p>	<p>Kaavan vaikutukset arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tarkkuudella. Rykmentinpuiston osayleiskaavaa koskeva KHO:n päätös ei kumonnut työpaikka-alueita melualueilta.</p>

<p>koskevan kaavapäätöksen, rajasi kaavasta pois ne asuinalueet, joissa melu tulisi ylittämään valtioneuvoston ohjearvon.</p>	
<p><u>Ninni Stenhäll</u> Hanketta ei tule viedä eteenpäin seuraavista syistä: Focus-alueen uusi osayleiskaava ei ole lainvoimainen, sitä on vasta äskettäin alettu tutkia HHO:ssa</p>	<p>Asemakaavaa voi laatia huolimatta yleiskaavan oikeuskäsittelystä.</p>
<p>Focus-alueen osayleiskaavoitus on lähtökohdiltaan perustunut virheellisiin meluarviointeihin, kuten KHO 13.10.2014 / 3080 toteaa. Vaikka tämä päätös koskee Rykmentinpuiston osayleiskaavaa ja sen supistamista vastaamaan Helsinki-Vantaan lentoasemalle annettua ympäristölupaa (Etelä-Suomen aluehallintovirasto 4.8.2011) melun osalta, niin ympäristölupaa on noudatettava sen koko vaikutusalueella.</p> <p>Oleellista on, että tätä ympäristölupaa on KHO:n mukaan noudatettava, vaikkei se ole lainvoimainen. Perusteluissaan KHO on painottanut asukkaiden terveellisyttä ja viihtyvyyttä.</p> <p>KHO:n päätöksen johdosta Focus-alueen osayleiskaava on laadittava uudelleen.</p>	<p>Asemakaavaa laadittaessa otetaan huomioon ohjaavat kaavat myös melualueiden osalta (mm. maakuntakaava ja osayleiskaava) sekä tehdyt selvitykset.</p> <p>Rykmentinpuiston osayleiskaavaa koskeva KHO:n päätös ei kumonnut työpaikka-alueita melualueilta. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Focus-liikekeskuksen asemakaavoitusta.</p>
<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 15.9.2014 mukainen asemakaava-alueen rajaus on ulotettu pitkälle Finavian maille, vaikka Finavia varta vasten osayleiskaavaa laadittaessa edellytti, ettei sen maille kaavoituksen yhteydessä voi edes kiitoteitä merkitä. Laajan rajauksen tarkoituksena lienee osoittaa, että on tarkoitus kaavoittaa muidenkin kuin Lemminkäisen maita.</p>	<p>OAS:ssa esitetty rajaus on alustava ja sitä tullaan suunnittelun edetessä supistamaan tarkoituksenmukaiselle alueelle.</p>
<p>Asemakaavan tarkoituksena on luoda mm. kaupallisten palveluiden keskus. Kaupalliset palvelut ovat Suomessa suurten muutosten murroksessa. Pääkaupunkiseudulla jopa kokonaisia kauppakeskuksia suljetaan, netti kauppa laajenee ja koko maan talous sakkaa. On kaavoituksen voimavarojen haaskaamista edes suunnitella uusia kaupallisia palvelualueita, kun ei tiedetä mihinkä tämä käynnissä oleva rakennemuutos johtaa.</p>	<p>Osayleiskaavaa varten laadittu kaupallinen selvitys osoittaa, että suunnitellulle liikekeskukselle on tarvetta. Asemakaavaa laadittaessa laaditaan tarvittaessa lisäselvityksiä myös tältä osin.</p> <p>Laadittava asemakaava on välttämätön FOCUS-alueen lännemmän työpaikkaosuuden asemakaavoittamiseksi ja toteuttamiseksi.</p>
<p>Lemminkäisen uusi toimitusjohtaja Casimir Lindholm totesi, että edessä on kriisiyhtiön taseen vahvistamista (Kauppalehti 22.9.2014). Vain tästä lähtökohdasta ymmärtää kiireen, jolla asemakaavaa viedään vauhdilla eteenpäin. Uusi hieno ja laaja asemakaava on tietenkin paperilla kriisiyhtiön taseessa arvokkaampi kuin nykyinen lähes kaatopaikan oloinen seka-alue.</p> <p>Kaavoitusta ei pidä näistäkään lähtökohdista johtuen viedä eteenpäin.</p> <p>Liitteenä leike Kauppalehti 22.9.2014 "Kriisiyhtiön käänne" -</p>	<p>Kaavoitus perustuu Lemminkäisen ja Tuusulan kunnan väliseen kaavoituksen käynnistämistä koskevaan sopimukseen.</p>
<p><u>Matti Alanko</u> Palautteena Focus-liikekeskuksen asemakaavaan haluan tuoda julki</p>	<p>Asemakaavoitettavaan alueeseen ei kuulu</p>

alueen asukkaiden huomioimisen. Mikäli liikekeskuksen toteutuminen vaatii kiinteistökauppoja, on kyseisellä kiinteistöllä asuvia kohdeltava hienovaraisemmin kuin tilanteessa, jossa kiinteistöllä ei asuta, tai sillä ei mahdollisesti edes ole rakennuksia.

Selkeämmin sanottuna vakituisen asujan tapauksessa on kiinteistöstä maksettava korkeampi hinta. Tai esimerkiksi kaavoittamalla kyseiselle kiinteistölle suurempi rakennusoikeus, jotta vapaaehtoinen kauppa olisi siten houkuttelevampi.

Myös maanomistuksen pitkäaikaisuus tulisi huomioida siten, että vuosikymmeniä samalla omistajalla olleet alueet ovat paremmassa asemassa, kuin hiljattain omistajaa vaihtaneet alueet. Eli kaavan alueella, tai sen välittömässä läheisyydessä pitkään asuneiden mielipidettä on kuunneltava herkimmillä korvilla.

asuttuja kiinteistöjä. OAS:ssa esitetty kaavarajaus on alustava ja sitä tullaan suunnittelun yhteydessä supistamaan, mikäli se nähdään tarkoituksenmukaiseksi.

Mikäli kaavaratkaisu edellyttää kiinteistökauppoja, neuvotellaan kiinteistönomistajien kanssa noudattaen tasapuolista menettelyä.

Maanomistus ei saa ohjata kaavan sisältöä. Maanomistuksen aikajännettä ei tule tasapuolisuusperiaatteesta johtuen ottaa huomioon.

Kaikki kaavoitustyön eri vaiheissa saatu palaute käsitellään ja otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaa laadittaessa.