

**EHDOTUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU
SULAN OSAYLEISKAAVA**

AIKA Maanantai 3.11.2014 klo 9.00

PAIKKA Uudenmaan ELY -keskus, 5 krs, kokoushuone Meri,
Opastinsilta 12 B, Helsinki

LÄSNÄ	Tuomas Autere	Uudenmaan ELY –keskus, puheenjohtaja
	Brita Dahlqvist-Solin	Uudenmaan ELY –keskus
	Timo Kinnunen	Uudenmaan ELY -keskus
	Henrik Wager	Uudenmaan ELY -keskus
	Hannu Palmén	Uudenmaan ELY –keskus
	Kaija Savolainen	Uudenmaan ELY –keskus
	Jani Seppälä	Uudenmaan ELY –keskus
	Anne Puska	Uudenmaan ELY -keskus
	Merja Vikman-Kanerva	Uudenmaan liitto
	Sanna Jylhä	Uudenmaan liitto
	Sari Saresto	Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
	Helena Taskinen	Museovirasto
	Hannu Salomaa	Finavia Oyj
	Risto Mansikkamäki	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
	Joni Heikkola	Vantaan kaupunki
	Tiina Hartman	Keravan kaupunki
		Liikennevirasto
	Unto Tantt	Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
	Jukka Sahlakari	Tuusulan vesihuoltoliikelaitos
	Kaija Hapuoja	Tuusulan kunta
	Hannu Haukkasalo	Tuusulan kunta
	Jukka-Matti Laakso	Tuusulan kunta
	Heikki Väänänen	Tuusulan kunta
	Petteri Puputti	Tuusulan kunta, sihteeri

ASIAT
1. Kokouksen avaus

Kokouksen avasi Tuomas Autere ja hän toimi myös kokouksen puheenjohtajana. Muistion laatijaksi valittiin Petteri Puputti. Kommentointiaikaa muistiolounnokselle sovittiin yksi viikko.

2. Sulan osayleiskaavaehdotuksen esittely

Kaija Hapuoja esitteli osayleiskaavan taustat ja muuttuneet lähtökohdat sekä nähtävillä olleen osayleiskaavaehdotuksen. Tämän jälkeen käytiin läpi kaavaehdotuksesta saatu palaute, kunnan vastinelounnokset sekä viranomaisten kommentit niihin.

Sulan osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 22.5. – 27.6.2014. Kaavaehdotuksesta annettiin lausuntoja 23 kpl. ja muistutuksia 20 kpl. Annetut lausunnot keskittyivät pääasiassa pohjaveden huomioimiseen, liikenteeseen sekä vähittäiskaupan määrään ja sijoittumiseen. Annetut muistutukset koskivat pääasiassa aluerajauksia, kaupan sisältöä ja liikennettä.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadun palautteen keskeinen sisältö käsiteltiin seuraavin aihealueittain:

Pohjavesi

- Pohjavesiselvityksen laskelmat on tehty Rykmentinpuiston osalta virheellisten lähtötietojen pohjalta, mikä vaikuttaa myös Sulan kaava-alueen arviointiin
- Pohjaveden vedenjakaja tulee huomioida, louhinta tarvitsee vesioikeuden luvan
- Paineellinen pohjavesi tulee ottaa huomioon
- Amerin vedenottamoiden vesioikeudelliset päätökset vaikuttavat edelleen, vaikka vedenottamot ovat pois käytöstä
- Maalämpöä koskevia rajoituksia tulisi asettaa
- P-4 alue ei sovellu rakentamiseen, koska hulevesien poisjohtaminen pienentää pohjavesikertymää
- Tehdyt selvitykset eivät ole millään lailla vaikuttaneet kaavan laadintaan ja määräyksiin
- Jätettävä enemmän rakentamattomia alueita pohjavesialueelle

Liikenne

Heikki Väänänen esitteli kunnassa tekeillä olevat liikennesuunnitelmat. Käynnissä on mm. Tuusulan kunnan joukkoliikenne strategia sekä Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvitystyö.

Tuusulan itäväylän uusi, ns. Kukkatalon liittymä

- Kaavassa on esitetty tilavaraus aluevaraussuunnitelman yhteydessä erillistarkastelulle liittymälle
- Liittymien toteuttamisedellytykset ja tarkempi mitoitus tutkitaan tarkemman suunnittelun yhteydessä
- Tarkemman suunnittelun myötä alueen liikennetuotos täsmentyy, mikä vaikuttaa liittymien mitoitukseen ja toimivuuksiin

Verkon toimivuus ja liittymät maanteihin

- Kaavan liitteenä olevissa liikennemääräennusteissa on esitetty liikennemäärien muutokset ja liikenteen suuntautuminen ympäröivillä väylillä
- Osayleiskaavassa on esitetty liikenteelle useita vaihtoehtoisia reittejä verkon toimivuuden varmistamiseksi. Asemakaavoitus ja tarkempi suunnittelu täsmentävät arvioita liikennetuotoksista sekä niiden vaatimista yksityiskohtaisista toimenpiteistä liikenneverkolla ja yksittäisissä liittymissä.

Kauppa

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Vaihemaakuntakaavassa Sulan alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jonka enimmäismitoitus on 100 000 k-m². Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitukseen on laskettu jo rakennetut liiketilat, joita vaihemaakuntakaavan selvityksen mukaan on noin 72 000 k-m². Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mitoitus alueen liiketilan lisätarpeelle on siten noin 30 000 k-m². Tuusulan kunnan näkemyksen mukaan laskentatapa on puutteellinen, sillä laskelma ei ota huomioon asemakaavojen jo sisältämää rakennusoikeutta. Alueella on mm. paljon autokauppaan liittyviä tuotanto- ja myymälätiloja, jotka vähentävät kaupanalan rakennusoikeutta. Ongelmana on myös jäljelle jäävän kaupallisten palvelujen rakennusoikeuden tasapuolinen jakaminen asemakaavoituksen yhteydessä. Kunnan laskelman mukaan alueelle mahtuisi 48 000 k-m² lisää vähittäiskaupan rakentamista. Lisäselvyyttä asiaan saadaan käynnistyvässä kaupan tarkastelussa.

- Päivittäistavarakaupan suuryksikön kielto myös KM-3 –alueelle
- TP-1 –alueelle vähittäiskaupan suuryksikköjen kielto, pääkäyttötarkoituksen mukaisille myymälätiloille mitoitus
- Päivittäistavarakaupan määräys KM-2 –alueella tarkennettava

- Aineistossa ei ole kaupallista selvitystä eikä selostuksesta käy ilmi, miten asemakaavojen kerrosalaan on päädytty
- KM-2 ja KM-3 merkintöjen määräykset täsmennettävä
- KM-2 –alueella liikaa liiketilaa, laskelmien perusteella lisätilaa enintään noin 30 000 k-m²

Asuminen

Finavialle myönnetyn ympäristöluvan oikeuskäsittely on vielä kesken. Ympäristöluvassa käytetty uusi lentokonemelun laskentamenetelmä ja lentoliikenteen ennuste kasvattavat merkittävästi lentokonemelun vaikutusalueita.

- Asumista ei lentoliikenteen melualueille, jos kuitenkin sijoitetaan, määräyksiin lisätään ääneneritysvaatus

3. Viranomaisten kommentit

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Rykmentinpuiston pohjavesiselvityksessä on ollut virheitä muodostuvan pohjaveden määrän laskennassa. Osayleiskaavaehdotuksessa on kuitenkin esitetty selvityksessä arvioitua laajempia viheralueita pohjaveden imeyttämiseen. Edellä mainitut seikat tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa, mutteivät edellytä lisäselvitysten laatimista. Pohjavesialueiden vesipinnat ovat erikorkeuksilla, joten niiden välinen vedenjakaja sekä mahdolliset paineellisen pohjaveden alueet tulee huomioida osayleiskaavassa. Amerin vedenottamoiden vesioikeudelliset päätökset vaikuttavat edelleen, vaikka vedenottoa ei enää käytetä. Nämä suojamääräykset olisi hyvä poistaa asemakaavoituksen yhteydessä. Maalämpökaivojen poraamisen edellytykset tulee tutkia ennen rakentamista asemakaavoituksen yhteydessä. Mahdollisesti pilaantuneiden maiden alueet tulee osoittaa osayleiskaava-aineistoon lisättävässä liitekartassa.

Uudenmaan liitto

Osayleiskaavan mahdollistama vähittäiskaupan määrä on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitusta suurempi. Vaihemaakuntakaavan kaupan ratkaisun suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa käytetään kuntakohtaisia karkeita väestöarvioita, jotka poikkeavat Tuusulan kunnan käyttämistä mitoituserusteista. Vaihemaakuntakaavassa vähittäiskaupan mitoituksen lähtökohtana ei ole toteutumattomat asemakaavavarannot. Uudenmaanliitto näkee työpaikka-alueen aluevarauksen (TP-1) ongelmallisena, koska määräys sallii vähittäiskaupan sijoittamisen.

Uudenmaan ELY –keskus

ELY –keskusta katsoo, että aluehallintovirastoa (AVI) olisi hyvä kuulla pohjaveteen liittyvistä asioista, erityisesti myöhemmin poistettavaksi ajateltujen vedenottamoiden osalta.

Uudenmaan ELY –keskus näkee TP-1 kaavamääräyksen ongelmallisena, sillä se sallii pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat. TP-1 alueet rajautuvat KM-2 alueeseen, jossa ne muodostavat yhtenäisen aluekokonaisuuden. On muistettava, että aluekin voi olla vähittäiskaupan suuryksikkö. Voimassa oleva MRL:n kaupan säännöstö lähtee siitä, että keskusta on vähittäiskaupan ensisijainen sijaintipaikka. Tavoitteena tulee olla Tuusulan kunnan keskustojen kaupallisten palveluiden turvaaminen. Kaavamääräystä tulee tarkentaa rajaamalla keskustahakuinen kauppa pois tai jättää myymälätilojen mahdollisuus pois. Kunnan huolena on, että muutos tekisi nykyistä myymälätiloista kaavan vastaisia, kun osayleiskaavan ohjausvaikutus tulee huomioida tulevissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa. ELY –keskus kuitenkin katsoo, ettei keskustahakuisen kaupan poisrajaaminen vaikuta alueen nykyisiin kaupantoihintoihin, kuten autotarvikkeiden myyntiin autokorjaamoissa. Aineistossa ei ole kaupallista selvitystä eikä selostuksesta käy ilmi, miten asemakaavojen kerrosalaan on päädytty. Tämä on puute, joka on korjattava, jotta voidaan arvioida kerrosalan eroa suhteessa 2. vaihemaakuntakaavaan. Alueen kaupalliset vaikutukset tulee selvittää ja kaavaratkaisulle tulee löytää pitävät perustelut. Vaikutusten arvioinnin tulee tukeutua maakuntakaavaan.

Liikenteen osalta ELY –keskuksella ei ole huomauttamista. Liikenteen suunnittelu ja sen vaikutusten arviointi tarkentuu tarkemmassa suunnittelussa, kun maankäyttömuodot ja rakentamisen määrä tarkentuvat. Tarkemman suunnittelun yhteydessä selvitetään mm. liittymän toteuttamismahdollisuudet sekä tekniset yksityiskohdat ja niiden hyödyt ja kustannukset.

Sulan osayleiskaavan teollisuus- ja varastoalueiden sekä Rykmentinpuiston osayleiskaavan asuinalueiden väliin tulisi jättää melulta, pölyltä ja hajulta suojaavaa suojaviheraluetta.

Rakennusten suojelu on otettu osayleiskaavassa pääosin hyvin huomioon. Kaavamääräyksen muoto ”tulee pyrkiä säilyttämään” ei ole suojelumääräys. Sä-merkinnällä osoitetut rakennukset tulee osoittaa merkinnällä sr. Rakennusten suojelu tutkitaan ja ratkaistaan asemakaavassa.

Vantaan kaupunki

Vantaan kaupunki on vähittäiskaupan sijoittamiseen liittyvissä kysymyksissä samoilla linjoilla Uudenmaan ELY -keskuksen ja Uudenmaanliiton kanssa. Tuusulan Itäväylän eteläpuolinen työpaikkatoimintojen reservialue (TP-Ires) on ratkaisuna irrallinen ja se tulisi poistaa kaavasta tai ainakin ajoittaa tarkemmin. Kaavamääräystä tulisi jämäköittää esim. seuraavasti ”TP-Ires aluetta ei tule ottaa käyttöön, ennen Tuusulan Itäväylän rinnakkaisyhteyksien rakentamista”

Keravan kaupunki (Aila Elon kommentit on toimitettu sähköpostilla viranomaisneuvottelua varten)

Kauppa

Rakennusoikeus tulee olla maakuntakaavan kaupan mitoitusratkaisun mukaista. Alueen kaupan rakennusoikeus, johon kuuluvat myös muiden käyttötarkoitusalueiden sisällä olevat myymälä- yms. rakennusoikeudet, tulee olla arvioituna ja osoitettuna kaavakarttaan eikä vain kaavan selostukseen. Mitoitustaulukko voi olla esimerkiksi yleismääräysten yhteydessä.

Työpaikka-alue

Tuusulan kunnan vastineessa on tieto, että myymälätiloja voi olla enintään 10 % rakennusoikeudesta. Kaavan materiaalista ei kuitenkaan löydy, että myymälätiloja saa olla enintään 10 % rakennusoikeudesta. TP-1 kaavamääräykseen tulee lisätä, että myymälätilojen rakennusoikeus saa olla enintään 10 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Liikenne

Sulan alueen liikennemäärät tulevat kasvamaan voimakkaasti. Sulan osayleiskaavan alueelle sijoittuvien työvoimavaltaisten yritysten työntekijöiden kestäväään liikkumiseen pohjautuvaa työmatkaliikennettä tulee edistää ja ohjata. Kaavassa tulee ottaa kantaa liikkumisen ohjaukseen, sillä tällä tavoin voidaan vaikuttaa nimenomaan omalla autolla ajavien liikennemääriä vähentävästi. Osayleiskaavassa tulee antaa ohjausta asemakaavoitukseen. ”Osayleiskaavan yleismääräykseen tulee lisätä määräys, että asemakaavaa laadittaessa tulee tehdä raide- ja linja-autoliikenteen solmukohtiin asti joukkoliikenneselvitys sekä selvitys kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä.”

Tuusulan kunnan vastineen mukaan Tuusulan kunta on laatimassa koko kunnan kattavaa joukkoliikennestrategiaa. Tuusulan teknisen lautakunnan lausunnon mukaan kunnan liikennejärjestelmiä kehitetään siten, että parannuksia tulee kunnan sisäiseen joukkoliikenteeseen, liityntäliikenteeseen ja raideliikenteeseen. Edellä mainittuja seikkoja ja niiden vaikutuksia tulee tarkastella kuitenkin myös laajemmalta alueelta. Isoilla yrityksillä saattaa olla mahdollisuuksia tarjota ja järjestää kuljetuksia työntekijöilleen. Suosituksia yritysten yhteiskuljetuksista kannattaa ja tulee esittää. Toivottavasti suositukset siirtyisivät myös käytännön toteutuksiksi.

Museovirasto (kommentit on toimitettu sähköpostilla viranomaisneuvottelua varten)

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuosina 2006 ja 2009 tehtyihin muinaisjäännösinventointeihin. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta osayleiskaavaan.

4. Jatkotoimenpiteistä sopiminen

Täydennetään TP-1 alueiden kaavamääräystä ja tehdään kaupan mitoitustarkastelu ja vaikutusten arviointi uudet lähtökohdat huomioiden. Laaditaan liitekartta pilaantuneista maa-alueista. Kaavaehdotus asetetaan muuttuvilta osin nähtäville ja ehdotusvaiheen uusi kuuleminen tehdään kohdennettuna. AVI:a kuullaan mm. käytöstä poistuneiden vedenottamoiden ja näiden suoja-alueiden osalta.

5. Muut mahdolliset asiat

Ei muita asioita. Puheenjohtaja päätti kokouksen noin klo 10.50.

Muistion vakuudeksi

Petteri Puputti
Tuusulan kunta

Jakelu:

- osallistujat ja kokoukseen kutsutut