

SULAN OSAYLEISKAVAEHDOTUS 22.4.2015 LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

KOHDENNETUSTA KUULEMISESTA SAADUT MUISTUTUKSET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

LAUSUNNOT

1. Caruna

Meillä ei ole lisättävää aikaisemmin 18.2.2015 esittämäämme lausuntoon.

***Kaavoituksen vastine:** Merkitään tiedoksi.*

2. Gasum

Verkostomme sijaitsee vanhalla TP-1 ja ET alueella, joten meillä ei ole lausuttavaa. Ohessa on liite kartta verkostosta. Maankaivutöistä putken välittömässä läheisyydessä ilmoitettava Gasum Paikallisjakelu Oy:lle Verkoston valvojalle.

***Kaavoituksen vastine:** Merkitään tiedoksi.*

3. Elisa Oyj

Elisa Oyj ilmoittaa lausuntonaan, että ehdotetulla osayleiskaava-alueella sijaitsee paljon yhtiön maa- ja ilma-asenteisia tietoliikennekaapeleita. Näiden siirto tai suojaus ja niistä aiheutuvat kustannukset tulee huomioida mahdollisten tielinjamuutosten tai muun maarakentamisen yhteydessä. Maakaapelit ovat pääsääntöisesti asennettu suojaputkiin.

Lisäksi pyydämme huomioimaan, että Huoltotien ja Fallbackantien risteyksessä sijaitsee yhtiön Sulan alueen keskitin.

***Kaavoituksen vastine:** Merkitään tiedoksi*

4. Museovirasto

Tuusulan kunta on lähettänyt lausuntoa varten Museovirastoon Sulan osayleiskaavaehdotuksen. Museovirasto on tutustunut ehdotukseen ja toteaa siitä seuraavan.

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaillla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänköksiä. Kaava-alueelta tunnetaan ainostaan yksi kivistä esineen löytöpaikka (mj rek 1000005878), mutta kohteessa ei ole voitu havaita mitään kiinteään muinaisjäänkseen viittaavaa. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museovirasto on lausunut kaavaluonnoksesta elokuussa 2014 (MV/252/05.02.00/2014).

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta antaa lausunnon Museoviraston ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.

***Kaavoituksen vastine:** Merkitään tiedoksi*

5. Lapsi ja perheasiainneuvosto

Lapsi- ja perheasiainneuvosto käsitteli lausuntopyynnön liittyen Sulan osayleiskaavaehdotukseen kokouksessaan 21.5.2015 ja totesi, että neuvosto on antanut lausunnon 27.3.2012 Sulan osayleiskaavaluonnoksesta (liitteenä). Tämä lausunto on edelleen voimassa eikä neuvostolla ole mitään siihen lisättävää.

Lapsi ja perheasiainneuvosto haluaa kiinnittää Sulan osayleiskaavassa huomiota seuraaviin asioihin:

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

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

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

Kaavoituksen vastine: Osayleiskaavan tavoite on ennen kaikkea kehittää Sulaa työpaikka-alueena. Asutuksen osalta kaava lähinnä toteaa olevan tilanteen: Amerintien, Siilitien ja Santamaantien asuinalueet ympäristössä säilytetään asuinkäytössä.

Osayleiskaavan asemakaavoitettaville työpaikka-alueille on varattu riittävän leveät väylät, joille on mahdollista toteuttaa turvalliset kevyenliikenteen väylät. Kaava-alueelle on osoitettu myös katkeamattomat ulkoilureitit.

Vähä-Muurin alue sijoittuu lentomelualueelle (Lden 55 dB), olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Kaavamääräyksen mukaan uuden asutuksen on oltava olevaa asutusta ja yhdyskuntarakennetta täydentävää. Asemakaavassa tulee määrätä asuntojen ja muiden melulle herkkien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vähimmäisarvoksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

6. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Esitetyn kaava-alueen pohjoisin osa, noin 86 ha, kuuluu Hyrylän tärkeään 1-luokan pohjavesialueeseen (osa-alue A) ja lähes koko tämä osa on samalla myös pohjaveden muodostumisalueella. Tämä tarkoittaa, että alueella maanpinnan ominaisuudet ovat vettä läpäiseviä, ja alueella muodostuvat hulevedet pääsevät imeytymään pohjavedeksi. Kuntayhtymän lausunto ei koske tämän pohjavesialueen (Hyrylä A) ulkopuolelle jäävää kaavan osaa.

Kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta:

1. Viitekohdassa mainitussa vastineraportissa on lausuntomme 21.8.2014 kohtaan 4. annettu vastineeksi: P-4 -alue sijaitsee osayleiskaavakarttaan pistekatkoviivalla ja sen merkitystä kuvavalla symbolilla merkityllä pohjavesialueella, jonka sisällä on muitakin rakennettuja ja rakentamattomia kortteleita. Näitä kaikkia kortteleita koskevat pohjavesialueen kaavamääräykset.

Mainitulla vastineella ei ole mitään tekemistä lausunrossamme esitetyn asian kanssa. Kyseinen P-4 alue on uusi aluevaltaus pohjaveden muodostumisen kannalta tärkeällä alueella. Vaatimuksemme on edelleen, että kyseinen alue jätetään rakentamattomaksi virkistysalueeksi, eikä peitetä asfaltilla, kuten lausunrossamme esitetty ilmakuva todistaa lähialueella tapahtuneen.

2. Lausuntomme kohdassa 3 esitettyä epäilyä tehtyjen selvitysten vaikutuksesta kaavan sisältöön on vastineessa otettu huomioon lisäämällä pohjavesialuetta koskevaan kaavamääräykseen lause: Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

Määräys parantaa tilannetta kohtalaisesti. Selventävää kuitenkin olisi, jos määräykseen vielä lisättäisiin lause: Maalämpökaivojen rakentaminen ei alueella ole sallittu. Tähän perusteluna käytäntö, jonka mukaan pohjavesialueella maalämpökaivon rakentaminen lähes poikkeuksetta vaatii AVI-luvituksen ja hyvin harvoin johtaa luvan saamiseen. Tällä määräyksellä vähennettäisiin ja selvennettäisiin maalämpökaivoihin liittyvää epäselvyyttä.

Kaavoituksen vastine: Sulan osayleiskaavan luonnosvaiheen jälkeen laadittiin perusselvitykseen tukeutuva erityisesti Sulan alueen rakentamattomia pohjavesialueita koskeva selvitys, jossa arvioitiin, mitä vaikutuksia rakentamisella on pohjaveden määrään ja laatuun. Selvityksen oletuksena oli Fallbackantien eteläpuolen rakentaminen samanlaisella tehokkuudella kuin ympäröivät alueet ja koko Palkkitien länsipuolen rakentaminen olevaa logistiikkahallia vastaavilla tehokkuuksilla. Selvitys arvioi noin 5 % koko Hyrylän pohjavesialueen A-osalla jäävän pohjavettä muodostumatta. Raportissa todetaan edelleen, että urheilukeskuksen ja vanhan raviradan alueelle tulisi laatia erillinen hulevesisuunnittelu, jossa pohjaveden muodostumisolosuhteiden pysyvyyteen ja palauttamiseen sekä pohjaveden laadun säilymiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Tämä tarkempi selvitys laaditaan asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoitusta varten laadittava hulevesisuunnitelma luo lopulliset reunaehdot ja alueella noudatettavat määräykset.

Hulevesiselvitys laadittiin kaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen ja Sulan osayleiskaavaehdotukseen esitettiin selvityksessä arvioitua laajempi VU-alue pohjaveden imeytymisen mahdollistamiseksi.

7. Fingrid

Kiitämme lausuntopyyntöänne.

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. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

8. Tuusulan Ympäristöyhdistys Ry

Fallbackantien ja suojeltujen soiden väliin suunniteltu TP-1 –merkinnällä olevan alueen voisi liittää suojelualueeseen tai merkitä VR-2 alueeksi. Alue on suojelualueeseen suoraan kytkeytyvä luontaisesti kehittynyt raitavaltainen lehtipuumetsä, jonka puulajisto on monipuolista. Myös kenttäkerroksen lehväsammas viittaa tihkupintaisuuteen tai lähteisyyteen.

Muuten kaavassa ei huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: Kaavoitus perustuu eri intressien ja maankäyttömuotojen yhteensovittamiseen. Merkittävimmät luontoarvot sijaitsevat kaavassa osoitetulla luonnonsuojelualueella SL-3. Rajausta on pidetty onnistuneena niin Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kuin Uudenmaan ELY-keskuksenkin puolelta. Fallbackantien varrelle sen sijaan on nähty ympäristöviranomaistenkin puolesta voitavan sijoittaa työpaikkatoimintoja.

9. Gasum

Tuusulan kunta pyytää lausuntoa Sulan osayleiskaavaehdotuksesta.

Gasum Oy on antanut osayleiskaavasta lausunnon LAK-2014-0116-TMO. Viittaamme aikaisemmin annettuun lausuntoon.

Tuusulan kunta pyytää lausuntoa Sulan osayleiskaavaehdotuksesta. Alueella on Gasum Oy:n maakaasuputkistoa sekä maakaasun jakeluputkistoa. Gasum Oy:n maakaasuputki osayleiskaava-alueella on rakenteeltaan teräksistä maakaasun siirtoputkistoa, mutta maakaasun maksimikäyttöpaine on tällä hetkellä jakeluputkiston mukainen 8 bar.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Kaavapiirroksista graafisesti mitattuna suojaetäisyydet täyttyvät.

Alueella on lisäksi maakaasun jakeluyhtiöiden ja käyttäjien maakaasuputkistoja.

Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiseksi. Maakaasuputkilinjalla on säilyttävä näköyhteys merkintäpylväältä toiselle. Gasum Oy:llä säilyy oikeus maakaasuputken käytön edellyttämien huolto-, kunnossapito- ja korjaustöiden tekemiseen.

Kaivuutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 100 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Gasum Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Maakaasu on käytettävissä alueella.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

10. Rakennuslautakunta

Rakennuslautakunta päättää antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta uudistaa aiemman 17.6.2014 antamansa lausunnon. Muutoin lautakunnalla ei ole huomautettavaa tehdyistä muutoksista.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

11. Vantaan kaupunki

Vantaan kaupunki toteaa lausuntonaan, että kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) kaavamääräys ohjaa kaupan laatua aikaisempaa tarkemmin. Määräys rajaa seudullisen kaupan keskustojen ulkopuolelle soveltuvaan tilaa vaativaan kauppaan ja mitoittaa päivittäistavarakauppaa. Vantaa pitää muutoksia onnistuneina.

Kaupallisten palvelujen alueen (KM-3) kaavamääräykseen on lisätty päivittäistavarakaupan suuryksikökielto Vantaan aikaisemman lausunnon mukaisesti.

Osayleiskaavaehdotus rajaa työpaikka-alueiden (TP-1 ja TP-2) ja työpaikkatoimintojen reservialueen (TP- 1 res) ei-keskustahakuista pääkäyttötarkoituksen mukaista kauppaä prosenttiosuusmerkinnöillä. Vantaa pitää rajauksia järkevinä.

Kaavoituksen vastine: Osayleiskaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaupallisista kysymyksistä käytiin vielä neuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Prosenttiosuudet toivat laskennallisesti työpaikka-alueille varsin suurin kaupallisen kerrosalamäärän, joten niistä luovuttiin ELY-keskuksen ohjeistuksen mukaan.

12. Kulttuurilautakunta

Osayleiskaavaehdotuksen muutokset eivät koske Amerin teollisuusalueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta aluetta.

Kulttuurilautakunnalla ei ole huomautettavaa Sulan osayleiskaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

13. Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi osayleiskaava-ehdotuksesta lausunnon kokouksessaan 10.6.2014. Kasvatus- ja koulutuslautakunnalla ei ole ehdotukseen huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

14. Liikuntalautakunta

Liikuntalautakunta antoi osayleiskaava-ehdotuksesta lausunnon kokouksessaan. 4.9.2015. Liikunnan kannalta päivitetystä ehdotuksesta ulkoilureittien saavutettavuus parantuu suunnittelun alueen läpi Tuusulanjoen ja Itäväylän suuntaan.

Liikuntalautakunnalla ei ole ehdotukseen huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

15. Nuorisolautakunta

Nuorisolautakunnalla ei ole huomautettavaa Sulan osayleiskaavaehdotuksesta 22.4.2015.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

16. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Ympäristökeskus katsoo lausuntonaan Sulan osayleiskaavasta että sillä ei ole huomautettavaa nyt kaavaan tehtyihin muutoksiin, mutta toistaa sen mitä aiemmin ympäristölautakunnan lausunnossa § 113/12.8.2014 on alueen osayleiskaavoituksesta muutoin esitetty.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

17. Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Sulan osayleiskaavaehdotuksesta Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 10.8.2015 mennessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Yleiskaavassa voidaan antaa suojelumääräyksiä. Purkamislupaa edellyttävä suojelumääräys ei välttämättä turvaa rakennuksen säilymistä. Parempi suojelumääräys on, että rakennus tulee säilyttää. ELY-keskus totesi ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa, että sä-määräyksen muoto "tulee pyrkiä säilyttämään" ei ole suojelumääräys. Sä-merkinnällä osoitetulla Korvenrannalla on kaavaselostuksen mukaan arvoja. Se tulee soittaa merkinnällä sr. Kaavaratkaisussa näin ei ole tehty.

Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa Sulan merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle on osoitettu uutta rakennusoikeutta n. 30 000 k-m². Alueella lasketaan yhteen niin paikallinen kuin seudullinen

kerrosala. Kunnan laatimasta vastineesta ilmenee, että osayleiskaavassa uutta kaupan kerrosalaa on noin 83 000 k-m² (taulukko). Pelkästään KM2-alueella on n. 50 000 k-m² uutta kaupan kerrosalaa.

Lausuntojen vastineessa sivulla 25 todetaan, että kaupallisten vaikutusten arviointiraportin mukaan päivittäistavarakaupan kokonaiskerrosalaa voisi lisätä. Tuusulan keskustan palveluita ei haittaa lähipalvelutyypiset päivittäistavarakaupan myymälät. Tämä ei ole välittynyt kaavaan ja sen määräyksiin. Maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan raja on 2 000 k-m². Kaava sallii 4000 k-m² päivittäistavaran kerrosalaa, mikä mahdollistaa yhden seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan. Tämä ei vastaa kaupallisen selvityksen lopputulosta. Kaavamääräyksellä tulee ohjata myymälätyyppejä.

Kaavaratkaisu on sellainen, ettei synny selkeästi seudullisesti ja paikallisesti erottuvia kaupan alueita. Lisäksi kaupallisista selvityksistä on jäänyt tarkastelematta Tuusulantien länsipuolinen alue. Kunnan laatimat selvitykset eivät osoita, että olisi perusteita poiketa maakuntakaavan ratkaisusta. Näin ollen osayleiskaavaratkaisussa maakuntakaava ei ole ollut riittävästi ohjeena.

Maakuntakaavassa osoitettu lentoradan oleellinen liikennetunneli tulee huomioida ja osoittaa kaavakartalla.

Kaavoituksen vastine:

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korvenranta-tilan suojelutarve tutkitaan asemakaavan yhteydessä. Maakuntamuseo ei ole Sulan osayleiskaavan lausunnossaan edellyttänyt muutoksia suojelumerkintöihin. Tuusulan kulttuuriympäristö ja rakennuskanta –selvityksessä rakennus on arvioitu 3. luokan kohteeksi. Selvitystä päivitetään parhaillaan ja päivityksen luonnoksessa kohde on luokiteltu myös 3-luokkaan, jolloin rakennus tulisi pyrkiä säilyttämään. Ottaen huomioon kaavan tarkoituksen, rakennuksen arvoluokitus ja rakennuksen käyttömahdollisuudet, ei suojelumääräys ole tarkoituksenmukainen vaan katsotaan, että kulttuuriarvojen säilyttäminen ei ole välttämätöntä.

Suhde maakuntakaavaan kaupan ratkaisun osalta

Tuusulan kunta on valittanut korkeimpaan hallinto-oikeuteen ympäristöministeriön 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöksestä muun muassa kaupan ratkaisun osalta. Vaikka Tuusulan kunta näkee, että vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitus ei perustu riittäviin selvityksiin ja vaikka kunnan ja maakuntaliiton välillä on näkemys ero Hyrylän eteläisen vähittäiskaupan suuryksikön rajaamisesta, voidaan Sulan osayleiskaavaa muuttaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan liiton lausuntojen mukaisesti.

Osayleiskaavassa vähittäiskaupan seudullinen yksikkö on osoitettu KM-2 –merkinnällä ja tämän merkinnän osoittamalle alueelle sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän.

Päivittäistavarakaupan määrän pienentäminen on perusteltua. Alueella sijaitsee yksi 2 000 k-m²:n suuruinen yksikkö ja pientä päivittäiskaupan lisäkerrosalan kaavoittamista ei kaupallisen selvityksen mukaan nähdä Hyrylän keskustalle haitallisena. Päivittäistavarakauppaa rajoitetaankin niin, että KM-2 –kortteleissa sallitaan yhteensä enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan yksikköä. Tämä mahdollistaisi esim. Tuusulan

itäväylän varteen huoltoaseman yhteyteen sijoitettavan pienen päivittäistavarakaupan myymälän. Tarkoitus ei ole heikentää Hyrylän keskustan kaupan houkuttelevuutta. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia.

KM-2 –kortteleiden rajauksia ei muuteta ehdotuksesta 22.4.2015. Kaupallisen kerrosalan pienentyessä aluetehokkuuden säilyttämiseksi kortteille sallitaan myös ympäristöön soveltuvat työtilat.

Työpaikka-alueilla (TP-1 ja TP-1_{res}) sekä palvelun ja hallinnon alueilla sallitaan kaupan toiminnoista ainoastaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Myymälätilojen huoneistoala on pidettävä pienenä niin korttelikohtaisesti kuin koko alueella-kin. Esimerkiksi pienet paikalliset autokorjaamojen yhteyksissä olevat varosamymälät eivät houkuttele asiakkaita kauempaa seudulta, vaan palvelevat lähiasukkaita. Nämä toiminnot eivät voi myöskään sijoittua tuotantotiloineen keskustaan.

Lentoradan merkitseminen

Lentorata voidaan osoittaa Sulan osayleiskaavassa vaihtoehtoisena linjauksena.

Tuusulan kunta on kohdistanut ympäristöministeriön 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöstä koskevan valituksensa myös Lentoradan linjaukseen. Toisen vaihemaakuntakaavan kartassa esitetty Lentoradan linjaus ohittaa kunnan ydinkeskustan kaukana keskustatoimintojen alueesta, sijoittuen Rykmentinpuiston keskivaiheille ja Sulan osayleiskaavan alueelle. Sijainti etäällä kuntakeskuksesta on vastoin valtakunnallisia alueidenkäyttövoitteita, joiden mukaan uusi merkittävä asuminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen yhteyteen. Tuusulan ydinkeskustaan sijoittuvasta Rykmentinpuistosta on suunniteltu 10 000 - 15 000 asukkaan asuinalueita, joka voidaan kytkeä asemalla lentorataan, mikäli se kulkee Tuusulan ydinkeskustan kautta. Tuusulan näkemyksen mukaan liikennetunnelin linjaus tulee siis osoittaa maakuntakaavassa kulkemaan selvästi Tuusulan keskustan Hyrylän kautta.

Tarkistukset kaavaan:

Rajataan uuden kaupallisen kerrosalan määrä KM-2 –alueelle 30 000 k-m²:iin ja päivittäistavarakauppa enintään kahteen uuteen 500 k-m²:n suuruiseen yksikköön.

Muutetaan työpaikka- ja palvelun ja hallinnon alueiden kaavamääräyksiä siten, että alueilla sallitaan ainoastaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

Lisätään Lentorata vaihtoehtoisena linjauksena kaavaan.

18. Uudenmaan liitto

Tuusulan kunta pyytää Uudenmaan liiton lausuntoa Sulan osayleiskaavan tarkistetusta ehdotuksesta ennen kaikkea muuttuneiden kaavamerkintöjen ja —määräysten osalta.

Uudenmaan liitto antoi Sulan osayleiskaavan ehdotuksesta lausunnon 13.8.2014. Annetun lausunnon mukaan osayleiskaavan mahdollistama vähittäiskaupan määrä on maakuntakaavan enimmäismitoitusta suurempi.

Sulan osayleiskaavan ehdotusta on tarkistettu ja se on ollut uudelleen julkisesti nähtävillä. Tarkistuksessa osayleiskaavaehdotuksessa ei ole otettu riittävästi huomioon Uudenmaan liiton lausuntoa.

Annettavan lausunnon pääkohdat

Sulan osayleiskaava toteuttaa maakuntakaavoituksen tavoitetta tiivistämällä ja eheyttämällä yhdyskuntarakennetta.

Tuusulan Sulan osayleiskaavan tarkistettu ehdotus on kuitenkin maakuntakaavan vastainen tai ei ota huomioon maakuntakaavan tavoitteita, koska:

- merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kokonaisrakennusoikeudessa on mittava ylimitoitus
- määritettävä suuryksikössä olevan päivittäistavarakaupan rakennusoikeus siten, että seudullisuuden raja ei ylity
- lentoradan liikennetunnelin ohjeellinen linjausmerkintä puuttuu

Maakuntakaava / kaupan mitoitus

Maakuntakaavassa osoitetuissa enimmäismitoituksissa on huomioitu ostovoiman kasvu sekä kaavallinen ylimitoituskerroin. Maakuntakaavan mitoituksessa huomioon otettu kohtuullinen ylimitoitus suuryksikköalueille tuo yksityiskohtaisempaan kaavoitukseen joustavuutta, ei vaikuta merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin eikä rajoita liikaa kaupan kehitystä ja kilpailua.

Uudenmaan maakuntakaavassa sekä 2. vaihemaakuntakaavassa on Tuusulan kunnan alueelle osoitettu merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt Focuksen ja Hyrylän eteläosan alueille. Lisäksi Tuusulan kunnan alueella on osa Järvenpään eteläisen liittymän suuryksikön aluetta.

Tuusulan kunnan alueen vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoituksesta on uutta liiketilan rakennusoikeutta osoitettu ko. alueille yhteensä 103 000 k-m². Maakuntakaavassa keskustojen ulkopuolisten alueiden liiketilan lisätarve on jaettu kunnassa olevien suuryksikköalueiden kesken. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön mitoitus käsittää koko suuryksikköalueen nykyisen ja uuden vähittäiskaupan sekä muiden kaupallisten palvelujen liiketilamäärän. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tuusulan kunnan alueella oleville suuryksikköalueille on enimmäismitoitus osoitettu seuraavasti:

- 75 000 k-m² / rakentamaton Focuksen suuryksikköalue
- 100 000 k-m² / Sulan että Itäväylän alueen kattava Hyrylän eteläosan suuryksikköalue

Järvenpään eteläisen liittymän suuryksikköalueelle on Tuusulan puolelle arvioitu sijoittuvan 10 000 k-m² kaupallisia palveluja.

Maakuntakaavan mitoituksen kokonaistarkastelussa on huolehdittu liiketilan lisätarpeen osalta siitä, että alueiden mitoitus ei kokonaisuudessaan nouse ostovoiman kasvuun nähden liian suureksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vähittäiskaupan mitoituksen mukaan Hyrylän eteläosan suuryksikköalueella on n. 30 000 k-m² lisärakennusoikeutta alueelle jo toteutetun n. 70 000 k-m² lisäksi.

SULAN OSAYLEISKAAVA

Kaupallisten vaikutusten arviointi -raportti

Sulan osayleiskaavan selvityksiä on täydennetty ensimmäisen nähtävillä olon jälkeen kaupallisten vaikutusten arvioinnilla 24.2.2015. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin tavoitteena on antaa suositus osayleiskaavan mitoituksesta osa-alueittain seudullisen, paikallisen ja muiden alueiden osalta. Raportissa on todettu, että kaavamerkintöjen joustavuuden vuoksi ei vähittäiskaupan pinta-alan tarkkaa lisäämistä voida osoittaa ja että Sulan vähittäiskaupan tuleva mitoitus perustuu pääosin seudulliseen kysyntään.

Raportin mukaan Sulan alueella ei juuri sijaitse keskustahakuisen erikoistavarakaupan tai päivittäistavarakaupan toimintoja. Näiden toimintojen rajoittaminen on tarpeellista, mikäli vaikutukset Tuusulan keskustaahan halutaan pitää vähäisinä. Merkittävimmät kaupalliset vaikutukset Sulan osayleiskaava-alueen kaupallisella kehityksellä on muutaman kilometrin päässä Tuusulan eteläosissa sijaitsevan Focus-alueen toteutumismahdollisuuksiin sekä sinne sijoittuvan kaupan rakenteeseen ja laajuuteen.

Raportissa pidetään hyvänä, että alueelle voisi sijoittua lisää pienempiä lähipalvelutyyppejä päivittäistavarakaupan myymälöitä palvelemaan lähiasukkaita ja ohikulkuliikenteen tarpeita. Osayleiskaavassa olisi tarkennettava päivittäistavarakaupan kokonaismitoitusta. Työpaikka-alueille osoitettua kaupan pinta-alaa tulee rajoittaa osayleiskaavan määräyksissä siten, että se on tuotantoon tai huoltoon liittyvää varaosa- ja tarvikemyyntiä.

Tarkistetun ehdotuksen muutoksia

Sulan osayleiskaavassa on osoitettu suuryksikön alueelle yhteensä kaupan rakennusoikeutta n. 160 000 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on n. 83 000 k-m². Jo pelkästään kaupallisten palvelujen KM-2 —alueelle on osoitettu n. 50 000 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Seudullisen kaupallisten palvelujen alueella KM-2 kaavamääräyksessä on määritelty alueella toimivan kaupan laatu sekä päivittäistavarakaupan yksittäisen suuryksikön 2 000 k-m² enimmäiskoko. Kaavamääräyksessä on määritetty KM-2 -alueelle päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosalaksi 4 000 k-m².

Lisäksi lausunnolla olevaan tarkistettuun ehdotukseen on tehty muutoksia tai täydennetty koskien pohjavesialueiden merkintöjä ja määräyksiä, ääneneristävyysvaatimuksia sekä annettu reunaehtoja retkeily- ja ulkoilualueen VR-2 asuinrakentamiselle.

Lausunto

Kaava-aineisto löytyy kokonaisuudessaan Tuusulan kunnan sivuilta linkki. Esittelijän ehdotus lausunnoksi:

Sulan alueella oleva autokaupan ja —huollon toimialojen keskittymä on merkittävä seudullisesti ja sen elinvoiman ylläpitäminen on Sulan osayleiskaavassa huomioitu hyvin.

Sulan alue muodostaa laajan toiminnallisen kokonaisuuden, jossa ei ole selkeää paikallista kaupan aluetta. Sitä ei ole osoitettu laaditulla selvityksellä eikä täten osoitettu perustelua ylittää maakuntakaavassa osoitettua Hyrylän eteläosan suuryksikön 100 000 k-m² kokonaismitoitusta.

Kaupallisten palvelujen KM-2 -alueella esitetyt päivittäistavarakaupan kaavamääräykset enimmäiskoosta ja enimmäiskerrosalasta koskevat osayleiskaavan jokaista KM-2 aluetta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta. Alueelle sijoitettava kauppa tulee ensisijaisesti olla tilaa vaativaa kauppaa, joka ei kilpaile keskustaahan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus tulee osoittaa yleismääräyksissä ja selkeästi siten, että alueen päivittäistavarakauppa ei ylitä koko kaavan alueella seudullisuuden rajaa.

Maakuntakaavassa osoitettu Hyrylän eteläosan suuryksikköalueen mitoitus 100 000 k-m² tulee osoittaa maakuntakaavan mitoituksen mukaan Sulan osayleiskaavan yleismääräyksissä siten, että se koskee koko kaava-aluetta eikä vain kaupallisten palvelujen KM-2 —aluetta. Huomion arvoista on myös, että Sulan osayleiskaavaa varten laaditussa kaupallisten vaikutusten arvioinnissa ei ole huomioitu Tuusulanväylän länsipuolella olevaa Sahankulman aluetta eikä mm. Tuusulan Itäväylän ja Tuusulanväylän risteysalueen länsipuolella olevaa päivittäistavarakaupan toimintaa.

Tuusulan kunta on esittänyt Rykmentinpuiston kaavassa oman linjauksensa lentoradasta. Se antaa mahdollisuuden tulevaisuudessa tutkia osoitettua linjausta vaihtoehtoisena lentoradan reittinä. Tuusulan kunta ei kuitenkaan saa haitata kaavoituksellaan valtakunnallisesti merkittävän lentoratalinjauksen suunnittelua ja mahdollista toteuttamista maakuntakaavassa osoitetussa paikassa. Sulan osayleiskaavassa tulee osoittaa lentoradan liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisena.

Kaavoituksen vastine:

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korvenranta-tilan suojelutarve tutkitaan asemakaavan yhteydessä. Maakuntamuseo ei ole Sulan osayleiskaavan lausunnossaan edellyttänyt muutoksia suojelumerkintöihin. Tuusulan kulttuuriympäristö ja rakennuskanta –selvityksessä rakennus on arvioitu 3. luokan kohteeksi. Selvitystä päivitetään parhaillaan ja päivityksen luonnoksessa kohde on luokiteltu myös 3-luokkaan, jolloin rakennus tulisi pyrkiä säilyttämään. Ottaen huomioon kaavan tarkoituksen, rakennuksen arvoluokitus ja rakennuksen käyttömahdollisuudet, ei suojelumääräys ole tarkoituksenmukainen vaan katsotaan, että kulttuuriarvojen säilyttäminen ei ole välttämätöntä.

Suhde maakuntakaavaan kaupan ratkaisun osalta

Tuusulan kunta on valittanut korkeimpaan hallinto-oikeuteen ympäristöministeriön 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöksestä muun muassa kaupan ratkaisun osalta. Vaikka Tuusulan kunta näkee, että vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitus ei perustu riittäviin selvityksiin ja vaikka kunnan ja maakuntaliiton välillä on näkemusero Hyrylän eteläisen vähittäiskaupan suuryksikön rajaamisesta, voidaan Sulan osayleiskaavaa muuttaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan liiton lausuntojen mukaisesti.

Osayleiskaavassa vähittäiskaupan seudullinen yksikkö on osoitettu KM-2 –merkinnällä ja tämän merkinnän osoittamalle alueelle sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän.

Päivittäistavarakaupan määrän pienentäminen on perusteltua. Alueella sijaitsee yksi 2 000 k-m²:n suuruinen yksikkö ja pientä päivittäiskaupan lisäkerrosalan kaavoittamista ei kaupallisen selvityksen mukaan nähdä Hyrylän keskustalle haitallisena. Päivittäistavarakauppaa rajoitetaan niin, että KM-2 –kortteleissa sallitaan yhteensä enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Tämä mahdollistaisi esim. Tuusulan itäväylän varteen huoltoaseman yhteyteen sijoitettavan pienen päivittäistavarakaupan myymälän. Tarkoitus ei ole heikentää Hyrylän keskustan kaupan houkuttelevuutta. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia.

KM-2 –kortteleiden rajauksia ei muuteta ehdotuksesta 22.4.2015. Kaupallisen kerrosalan pienentyessä aluetehokkuuden säilyttämiseksi kortteleille sallitaan myös ympäristöön soveltuvat työtilat.

Työpaikka-alueilla (TP-1 ja TP-1_{res}) sekä palvelun ja hallinnon alueilla sallitaan kaupan toiminnoista ainoastaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan

kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Myymälätilojen huoneistoala on pidettävä pienenä niin korttelikohtaisesti kuin koko alueellakin. Esimerkiksi pienet paikalliset autokorjaamojen yhteyksissä olevat varaosamyymälät eivät houkuttele asiakkaita kauempaa seudulta, vaan palvelevat lähiasukkaita. Nämä toiminnot eivät voi myöskään sijoittua tuotantotiloineen keskusta.

Lentoradan merkitseminen

Lentorata voidaan osoittaa Sulan osayleiskaavassa vaihtoehtoisena linjauksena.

Tuusulan kunta on kohdistanut ympäristöministeriön 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöstä koskevan valituksensa myös Lentoradan linjaukseen. Toisen vaihemaakuntakaavan kartassa esitetty Lentoradan linjaus ohittaa kunnan ydinkeskustan kaukana keskustatoimintojen alueesta, sijoituen Rykmentinpuiston keskivaiheille ja Sulan osayleiskaavan alueelle. Sijainti etäällä kuntakeskuksesta on vastoin valtakunnallisia alueidenkäyttövoitteita, joiden mukaan uusi merkittävä asuminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen yhteyteen. Tuusulan ydinkeskustaan sijoittuvasta Rykmentinpuistosta on suunniteltu 10 000 - 15 000 asukkaan asuinalueita, joka voidaan kytkeä asemalla lentorataan, mikäli se kulkee Tuusulan ydinkeskustan kautta. Tuusulan näkemyksen mukaan liikennetunnelin linjaus tulee siis osoittaa maakuntakaavassa kulkemaan selvästi Tuusulan keskustan Hyrylän kautta.

Tarkistukset kaavaan:

Rajataan uuden kaupallisen kerrosalan määrä KM-2 –alueelle 30 000 k-m²:iin ja päivittäistavarakauppa enintään kahteen uuteen 500 k-m²:n suuruiseen yksikköön.

Muutetaan työpaikka- ja palvelun ja hallinnon alueiden kaavamääräyksiä siten, että alueilla sallitaan ainoastaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

Lisätään Lentorata vaihtoehtoisena linjauksena kaavaan.

MUISTUTUKSET

1. Maija Lähteenkorva

Ei ole huomauttamista asiasta

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Hyrylän Palkkitie Oy Seppo Sjöblom

Esitämme seuraavat muistutukset ko. osayleiskaavaehdotuksesta:

Osayleiskaava-alueen pohjoisosassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta ei ole tarpeen ulottaa Palkkitien varteen. P-4-alue pitää laajentaa MeiraNovan kiinteistöön ja Palkkitieheeen asti (P-4-alue on pienennetty osayleiskaavan luonnosvaiheesta). Palvelu- ja työpaikka- korttelialueiden välissä oleva osa ei ole otollinen urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Luontevampaa olisi merkitä koko kiinteistön 858-401-3-1831 alue yhtenäiseksi korttelialueeksi. Palkkitien varsi kannattaa hyödyntää rakentamiseen molemmin puolin. Kadun varressa on jo olemassa olevaa työpaikka- ja teollisuusrakentamista.

Kaavoittajan vastineessa muistutukseen edellisestä osayleiskaavaehdotuksesta mainittiin mm., että pohjaveden määrän turvaamiseksi pitää osa ko. kiinteistön alueesta jättää rakentamatta. Tätä huolta voi myös ratkaista samalla tavalla kuin MeiraNovan kiinteistössä, eli kattovedet otetaan talteen ja palautetaan maaperään. Rakentamalla kiinteistön aluetta voidaan parantaa tilannetta oleellisesti pohjaveden osalta.

Uusi sähkölinjavaraus Sulan alueen muuntoasemalta Fallbackantien reunaa pitkin länteen pitää poistaa tarpeettomana, tai jos välttämättä tarvitaan, niin johto voidaan sijoittaa maakaapelina pääteitten varteen (kaavamerkinnässä on mainittava, että varaus on ainoastaan maakaapelia varten).

Kaavoituksen vastine: Urheilukeskus ympäristöineen sijaitsee pohjavesialueella, jossa pohjaveden pinta on osittain lähellä maanpintaa. Pohjaveden määrän ja laadun turvaamisen kannalta on tärkeää jättää rakentamattomia alueita, joilla pintavedet voidaan imeyttää maastoon. Palkkitien varteen osoitettu urheilukeskuksen laajennusalue toimii osaltaan pohjavesien imeytysalueena. Korttelien rajat, korttelien sisäiset kadut ja muut järjestelyt ratkaistaan asemakaavassa.

Sähkölinja Fallbackantien varressa on nimenomaan tarkoitus toteuttaa maakaapelina, vaikka tätä ei ole määräykseen kirjattu.

3. Valta ja Elli Sjöblomin kuolinpesän puolesta Juhani Sjöblom, kp osakas, Aatto-Tuotanto Oy/Seppo Sjöblom, Seppo Sjöblom Juhani Sjöblom, Finsora Oy/Juhani Sjöblom

Esitämme seuraavat muistutukset ko. osayleiskaavaehdotuksesta:

Korttelialueiden rajaus osayleiskaava-alueen eteläosassa

Osayleiskaavaehdotuksessa Tuusulan itäväylän eteläpuolella olevia työpaikka-alueiksi varattuja korttelialueita on luonnosvaiheeseen verrattuna pienennetty. Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyn luontojämaisemaselvityksen (Air-Ix Ympäristö Oy, 2006) mukaan alue soveltuu rakentamiseen. Korttelialueet tulisi rajata luonto- ja maisemaselvityksen liitteessä 4 esitetyllä tavalla. Vain kaava-alueen eteläisin osa Tuusulan ja Vantaan rajalla varataan viheralueeksi.

Korttelialueita varten rakennetaan uusi Tuusulan itäväylän suuntainen katuyhteys, joka liittyy sekä Fallbackantielle että Tuusulan itäväylälle. Kaavataloudellisesti on järkevää sijoittaa korttelialueita rakennettavan uuden kadun molemmille puolille. Korttelialueet tulee ulottaa kadun eteläpuolella kunnan rajan

asti. Kaavoittajan vastineessa muistutuksesta korostettiin hulevesialtaiden tarpeellisuutta. Osayleiskaavassa esitetty hulevesiallas on teknisesti mahdollista toteuttaa myös rakennettavalle korttelialueelle, kuten Tuusulan itäväylän pohjoispuolelle olevilla korttelialueilla on esitetty.

Kunnanhallitus päätti 27.4.2015 hyväksyessään osayleiskaavaehdotuksen asettamista nähtäville, että Tuusulan Itäväylän etelä- ja itäpuolisen alueen maankäyttöä on tarpeen tarkastella uudelleen siinä yhteydessä, kun Rykmentinpuiston osayleiskaavassa vahvistamatta jätettyjen alueiden maankäyttöä suunnitellaan ja siitä tehdään päätöksiä. Alueet muodostavat Itäväylän varressa sellaisen toiminnallisen kokonaisuuden, jota koskevia maankäyttöratkaisuja on mielekästä arvioida kokonaisuutena ennen alueen asemakaavoituksen käynnistämistä.

Tämän lisäyksen pohjalta esitämme, että ohikulkutien itäpuolinen alue TP-1-alueen ja Vantaan rajan välissä muutetaan TP-1-res-alueeksi. Tällä tavalla huomioidaan kunnanhallituksen yllä mainitun päätöksen toteuttamismahdollisuutta myöhemmin.

Idän suunnasta tuleva ulkoilureitti jatkuu Vantaan kaupungin puolella. Rinnakkaista yhteyttä ei ole tarpeen rakentaa Tuusulan puolelle. Yhteys on osoitettu myös Uudenmaan maakuntakaavassa ja se on tarkoitettu jatkettavaksi Tuusulanväylän ali länteen Riihikallion eteläpuolelle. Urheilu- ja virkistyspalveluille ei ole tarpeen varata tilaa tällä kohdalla kunnan rajan tuntumassa.

Viherkaistale työpaikka-alueiden välissä ja Korvenrannan-tilan säilytettävä rakennus

Osayleiskaavaehdotuksessa Korvenrannantien ja uuden kokoojakadun välissä on kapea kaistale lähi-virkistysaluetta (VL) kahden työpaikka-alueeksi varatun korttelialueen välissä. Alueelle on merkitty ulkoilureitti. Lisäksi olemassa oleva sähkölinja noudattaa samaa linjausta.

Työpaikka-alueiden välissä oleva kapea kaistale ei sovellu VL-merkinnän mukaisesti yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alue tulisi ottaa osaksi korttelialuetta, jottei se muodostu hoitamattomaksi joutomaaksi työpaikkatonttien välillä. Tarvittaessa korttelialueen läpi voidaan osayleiskaavassa osoittaa kevyen liikenteen reitti. Asemakaavan laatimisen yhteydessä tutkitaan tarkemmin tarve osoittaa kulkuyhteys rasitteena tonttien rajan tuntumaan.

Kulkureitti päättyy joka tapauksessa uudelle kokoojakadulle, jossa se jatkunee kevyen liikenteen väylänä. Yhteisenä jatkuvaa viheralueiden verkostoa ei siis muodostu vaikka työpaikka-alueiden väliin olisi merkitty kaistale virkistysaluetta.

Korvenrannan tilan päärakennus on merkitty osayleiskaavaehdotukseen arvokkaaksi säilytettäväksi rakennukseksi. Kulttuurilautakunta on kuitenkin lausunnossaan 27.5.2014 todennut ettei sä-merkintä ole välttämätön. Tämän takia esitämme ko. merkinnän poistamista.

ET-korttelialueen sijainti

Fallbackantien varteen hyvin keskeiselle paikalle on osayleiskaavaehdotuksessa sijoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Kaavaselostuksen mukaan kyseessä on varaus lämpövoimalaitokselle. Kaavoittajan vastineessa muistutuksesta todetaan, että lämpövoimala palvelisi myös Rykmentinpuiston aluetta. Lehtitietojen mukaan Keravan Energia tulee hoitamaan Rykmentinpuiston lämpöhuoltoa ja niillä on iso voimalaitos Keravalla Lahden moottoritien varrella. Lisäksi Vantaan Energia on vetämässä kaukolämpöputkea Korsosta Sulan olemassa olevaan lämpölaitokseen. Lisäksi KHO poisti asuinkortteleita Rykmentinpuiston osayleiskaavasta ja näiden paikoille voisi esittää mahdollisesti tarvittavaa uutta lämpölaitosta. Tämän pohjalta voi todeta, että uutta voimalaitosta ei tarvita Sulan alueelle ja täten ET-korttelialuetta ei tarvitse laajentaa nykypaikasta itään. Nykyinen lämpölaitosalue on merkitty osayleiskaavaan TP-1-alueeksi, pitää muuttaa ET-alueeksi.

Sijainti Fallbackantien varressa soveltuisi paremmin toiminnoille, jotka hyötyvät sijainnista alueen keskeisen kadun varressa. Osayleiskaavaehdotuksessa uudet työpaikka-alueet on sijoitettu nimenomaan Korvenrannantien, Fallbackantien ja Sulatien varsille. Selostuksen mukaan osayleiskaavan tavoitteena on muun muassa kohentaa taajamakuva ja yhtenä keinona mainitaan selkeät ja laadukkaat julkisivut kokoojakaduille. T- ja TP-alueiden asemakaavoitusta varten annetaan selostuksessa suunnittelusuosituksia. Niiden mukaan rakennukset tulee pääväylien varrella suunnitella siten, että julkisivu noudattaa väylän suuntaa. Voimalaitoksen sijoittaminen keskeiselle paikalle Fallbackantien varteen on vastoin

edellä mainittuja periaatteita. Muodostettavien työpaikka-alueiden kannalta ei ole eduksi, että uudet tontit jäävät voimalaitoksen taakse.

KM-2-korttelialue Tuusulan itäväylän ja Sulantien risteyksessä

Tuusulan itäväylän varteen sijoittuva kaupallisten palvelujen alue (KM-2) tulisi ulottaa Fallbackantien risteykseen asti. Osayleiskaavaehdotuksessa Tuusulan itäväylän ja Sulantien risteyksessä oleva KM-2 korttelialue on mahdollisia toimijoita ajatellen pieni. Tuusula itäväylän, Fallbackantien ja Sulantien rajaama alue soveltuu hyvin esimerkiksi paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle.

Paineellinen pohjavesi Sulan alueen kaakkoisosassa

Osayleiskaavaehdotukseen on lisätty kaavamerkintä paineellisesta pohjavedestä. Olemme tehneet pohjatutkimuksia omistamillamme mailla eikä ole koskaan tullut mitään, joka viittaisi paineelliseen pohjaveteen. Esitämme, että ko. merkintä poistetaan ainakin omistamiemme alueitten osalta.

Viemäriinjat

Esitämme, että Rykmentinpuiston alueen suunniteltu runkoviemäri sijainti ohikulkutien itäpuolella merkitään osayleiskaavaan (Pöyryn suunnitelman mukaisesti). Vastaavasti huomautamme, että uutta runkoviemäriinjaa ei saa vetää omistamme alueen halki (Tuusulan kunnan ja maanomistajien välillä solmitun Sulan alueen yhteistyösopimuksen mukaan maanomistajat vastaavat omistamiensa maiden sisäisen kunnallistekniikan rakentamisesta ja tähän ei kuulu runkoviemäri).

Kaavoituksen vastine:

Korttelialueiden rajaus osayleiskaava-alueen eteläosassa

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.4.2015 § 210, että ”Tuusulan Itäväylän etelä- ja itäpuolisen alueen maankäyttöä on tarpeen tarkastella uudelleen siinä yhteydessä, kun Rykmentinpuiston osayleiskaavassa vahvistamatta jätettyjen alueiden maankäyttöä suunnitellaan ja siitä tehdään päätöksiä. Alueet muodostavat Itäväylän varressa sellaisen toiminnallisen kokonaisuuden, jota koskevia maankäyttöratkaisuja on mielekästä arvioida kokonaisuutena ennen alueen asemakaavoituksen käynnistämistä.” Nyt laadittua Sulan osayleiskaavaehdotusta ei lähdetä tältä osin vielä muuttamaan, vaan alue tarkastellaan yhdessä Rykmentinpuiston osayleiskaavasta kumottujen alueiden kanssa kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä. Tällöin voi olla perustelua tehdä muutoksia nykyiseen osayleiskaavaan.

Viherkaistale työpaikka-alueiden välissä ja Korvenranta –tilan säilytettävä rakennus

Lähivirkistysalue ja ulkoilureitti TP-1 –alueiden välissä Korvenrannantien eteläpuolella on osayleiskaavassa varattu asemakaavoitetun suojaviheralueen jatkeeksi turvaamaan ulkoilu- ja kevyen liikenteen yhteydet Hyrylän ja Tuusulan itäväylän eteläpuolisten retkeily- ja ulkoilualueiden välillä. Reittiyhteys kulkee uuden kokoojakadun kautta ja jatkaa etelään KM-2 kortteleiden välissä olemassa olevan Tuusulan itäväylän alituksen kautta edelleen VR-2 –alueelle. Lähivirkistysalueen leveys ja tarkka sijainti täsmentyvät asemakaavalla.

Korvenranta-tilan suojelutarve tutkitaan asemakaavan yhteydessä. Maakuntamuseo ei ole Sulan osayleiskaavan lausunnossaan esittänyt muutoksia suojelumerkintöihin, mutta Uudenmaan ELY-keskus puolestaan on edellyttänyt tilan päärakennuksen merkitsemistä sr-merkinnällä sä-merkinnän sijaan. Tuusulan kulttuuriympäristö ja rakennuskanta –selvityksessä rakennus on arvioitu 3. luokan kohteeksi. Selvitystä päivitetään parhaillaan ja päivityksen luonnoksessa kohde on luokiteltu myös 3-luokkaan, jolloin rakennus tulisi pyrkiä säilyttämään. Päivitysselvityksen luonnokseen on merkitty myös

Korvenrannan navetta sekä puolitoistakerroksinen hirsitalo. Nämä kohteet on arvoitettu kuuluvaksi 2-luokkaan ja niidenkin suojelutarve tutkitaan asemakaavavaiheessa.

ET-korttelialue

Yhdyskuntateknisen huollon alue on varattu mahdollista lämpövoimalaa varten. Lämpövoimala palvelisi myös Rykmentinpuistoa, jonka vuoksi sen sijainti lähellä käyttäjiä on perusteltua. Vaikka Rykmentinpuiston osayleiskaavasta kumottiin osa asuinkortteleista lentomelun vuoksi, ei lämpövoimalan aluevarausta voida jättää osayleiskaavasta pois. Rykmentinpuiston alueelta ei ole vielä etsitty korvaavaa paikkaa lämpölaitokselle, ja mikäli tällaista ei löytyisi, tulee Sulan alueella olla mahdollisuus lämpölaitoksen sijoittamiselle. Sulan osayleiskaavaan korjataan ET-kortteli asemakaavan mukaiseksi, supistetaan kortteliä Fallbackantien suunnalta ja vastaavasti laajennetaan hie-man lounaaseen.

KM-2 aluevaraus

Toisessa vaihemaakuntakaavassa on osoitettu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä Sulan eteläosaan. Tämän merkinnän vaikutusalue on Sulan osayleiskaavassa osoitettu KM-2 –merkinnällä. Vaihemaakuntakaavan laskelmien mukaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kokonaisrakennusoikeus on 100 000 k-m², josta käyttämätöntä kaupallista rakennusoikeutta on noin 30 000 k-m². Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön mitoitukseen lasketaan mukaan kaupan tiloja niin Sulan pohjoisosasta kuin Tuusulanväylän länsipuoleltakin. Uutta kaupallista kerrosalaa KM-2-alueelle voidaan osoittaa 30 000 k-m² ja tämän vuoksi alueen laajentaminen Fallbackantielle saakka on mahdotonta. Mikäli KM-aluetta ulotettaisiin Fallbackantielle asti, jouduttaisiin muualla KM-alueella vastaavasti laskemaan rakentamisen tehokkuutta, jota ei nähdä tarkoituksenmukaisena. Jo nykyisellään kortteleita on laajasti kaupalliseen kerrosalaan nähden, mutta kortteille voidaan sijoittaa kaupan lisäksi muita työtiloja.

Paineellinen pohjavesi

Paineellisen pohjaveden esiintyminen tutkitaan tarkemmin kairauksien avulla asemakaavavaiheessa.

Viemäriinjat

Kaavasuunnittelussa huomioidaan eri osayleiskaava-alueiden kytkeytyminen toisiinsa, jossa yhtenä tarkasteltavana osa-alueena on kunnallistekniikan toteuttaminen. Sulan osayleiskaava-alueen läpi kulkee nykyiselläänkin runkoviemäri, joka kerää niin alueella muodostuvat kuin alueen läpi johdettavat jätevedet. Pöyryn laatima suunnitelma on ainoastaan yleissuunnitelma ja koska runkoviemäriin tarkemmasta linjauksesta ei ole lopullista tietoa, ei linjausta ole nähty tarpeellisena esittää osayleiskaavassa. Runkoviemäriin tarkoituksenmukainen toteuttaminen ratkaistaan myöhemmin tehtävän tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Tarkistukset kaavaan: ET-korttelin aluerajaus tarkistetaan.

4. Kaartin Notariaatti Oy

Ei ole huomauttamista asiasta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Erkki Eho Korvensydän tila 1:715

Vastustan ns. Kekkilän ET-1 ja hulevesialtaan sijoittamista tilani alueelle. Jos kuitenkin hulevesiallas sijoitetaan niin muukin osa Korvensydän tilasta tulisi ottaa kaavoitettavaksi TP-1 alueeksi. Hulevesialtaan sijaintia tulisi muuttaa lähemmäksi VR-alueetta ja uuden ”teollisuustien” linjausta muuttaa ja TP-1 aluetta lisätä. Aikaisemman 27.5.2015 jättämäni muistutuksen saa poistaa.

Kaavoituksen vastine: Sulan osayleiskaavan liitteessä 10 on esitetty hulevesien yleispiirteinen hallintasuunnitelma. Osayleiskaava-alueen pohjoisosassa hulevesiä pystytään käyttämään ja imeyttämään helposti kortteli- ja tonttikohtaisesti alueen maaperästä johtuen. Kaava-alueen eteläosassa kuitenkin maaperä on vettä läpäisemätöntä savea, jolloin tonttikohtaiset hallintajärjestelmät voivat olla hankalia toteuttaa. Osayleiskaavaan onkin varattu ohjeellisesti alue, jolle voidaan tarkemmassa suunnittelussa osoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas. Ohjeellinen alue on merkitty retkeily- ja ulkoilualueella. Tämä viheralue on osoitettu myös Uudenmaan maakuntakaavassa ja rajautuu Vantaa kaupungin yleiskaavan mukaisiin retkeily- ja ulkoilualueisiin. Mahdollisen hulevesialtaan sijoittaminen ratkaistaan kuitenkin asemakaavassa.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.4.2015 § 210, että ”Tuusulan Itäväylän etelä- ja itäpuolisen alueen maankäyttöä on tarpeen tarkastella uudelleen siinä yhteydessä, kun Rykmentinpuiston osayleiskaavassa vahvistamatta jätettyjen alueiden maankäyttöä suunnitellaan ja siitä tehdään päätöksiä. Alueet muodostavat Itäväylän varressa sellaisen toiminnallisen kokonaisuuden, jota koskevia maankäyttöratkaisuja on mielekästä arvioida kokonaisuutena ennen alueen asemakaavoituksen käynnistämistä.” Nyt laadittua Sulan osayleiskaavaehdotusta ei lähdetä tältä osin vielä muuttamaan, vaan alue tarkastellaan yhdessä Rykmentinpuiston osayleiskaavasta kumottujen alueiden kanssa kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä. Tällöin voi olla perustelua tehdä muutoksia nykyiseen osayleiskaavaan.

6. Liisa Montonen 858-7-5505-6

Bostonin asemakaava-alueella ei ole lasten leikkipuistoa. Alueella on jo nyt ja tulee vielä lisää asuntoja ja myös lapsiperheitä. VL-alue Terran pohjoispuolella on ainoa ”vihreä” alue osayleiskaavassa ja sopeutuisi nykyisen ja uuden asutuksen leikkipuistoksi. Tällä hetkellä lapset ja heidän vanhempansa viettävät aikaa autotiellä.

Kaavoituksen vastine: Osayleiskaavatasolla ratkaistaan maankäytön suurimmat linjaukset, jotka tarkentuvat asemakaavoissa. Osayleiskaavan aluevaraukset voivat sisältää pääasiallisen käyttötarkoituksensa lisäksi muun muassa puistoja. Asemakaavoissa on varattu virkistysalueita, ja niille voidaan tarvittaessa toteuttaa leikkipuistoja. Palaute on lähetetty tiedoksi puistoista vastaavalle tekniselle toimelle.

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

R:No:4:85, 4:84 (Itäisen ohikulkutien pohjoinen puoli)

Mielestämme kaavaehdotuksessa esitetty merkintä TP-1 koskien maitamme on sopiva.

Huonoa on, että tiealuevaraus vie Itäisen ohikulkutien pohjoispuoleisella olevasta 4:85 alueesta lähes puolet tiealueeksi. Tämä on mielestämme kohtuutonta. Sama rasite kohdistuu maahan rekisterinumerolla 4:85 myös itäisen ohikulkutien eteläpuolella, suunnitelman ollessa tiealuetta lisäävä. Fallbackantien liittymä siirtyy suunnitelmassa omakotitaloa lähemmäksi (maa-alue rekisterinumerolla 4:84) ja näin ollen vaikuttaa huomattavasti asuinmukavuuteen ja liikenneturvallisuuteen liityttäessä asuintalosta Fallbackantielle. Lisäksi tällä on todennäköisesti talon arvoa alentava vaikutus.

kts. karttaliite kohta 1 ja 2.

R:No:3:342, 3:147, 3:145 (Itäisen ohikulkutien eteläinen puoli)

Mielestämme on väärin, että maa-alueista 3:342, 3:147 ja 3:145 on osa rajattu retkeily- ja ulkoilualueeksi VR-2. Alueet rajautuvat SL-3 alueeseen, joka tarjoaa varmasti riittävät retkeily ja ulkoilu mahdollisuudet vaikka em. maa-alueet olisivatkin kokonaisuudessaan TP-1 kaavalla. On mielestämme outoa, että samaan aikaan perustellaan mm. luontotekijöillä VR-2 kaavoitusta yksityisten maanomistajien maa-alueista ja samassa kaavaprosessissa suunnitellaan Itäisen ohikulkutien leventämistä ja liikennemäärien kasvattamista.

Otettaessa huomioon tiealueiden alle jäävät alueet nykyisellä suunnitellulla ratkaisulla, sekä jo Itäistä ohikulkutietä rakennettaessa pakkolunastusmenettelyllä luovutetut maat ja elinkeinon menetyksen, olisi mielestämme ehdottomasti kohtuullista kaavoittaa alueet (3:342, 3:147, 3:145) kokonaisuudessaan TP-1 alueiksi, joka näin ollen mahdollistaisi maa-alueiden hyödyntämisen työpaikkarakentamiseen. Mielestämme olisi ehdottomasti huomioitava alueella jo tapahtuneet kaavoituksen ja tiehankkeiden aiheuttamat vaikutukset yksityisten maanomistajien maa-alueisiin ja kiinteistöihin.

kts. karttaliite kohta 3.

Toivomme asemakaavan toteutuvan Itäisen ohikulkutien eteläiselle puolelle samalla aikataululla pohjoispuolen kanssa.

Kaavoituksen vastine: Tilavaraus Fallbackantien eritasoliittymän täydentämiseen perustuu Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelmaan. Liikenteen toimivuuden kannalta ja rakennetun ympäristön vuoksi esitetty vaihtoehto on perusteltu.

Alueen maankäytöstä on esitetty vastakkaisia näkemyksiä, joita kaavoituksella pyritään sovittamaan yhteen. Harminsuon-Matkoissuon alue on esitetty luonnonsuojelualueeksi alueen luontoarvojen säilyttämiseksi. Ympäröivä alue on osoitettu ulkoilu- ja retkeilyalueeksi muodostamaan suoja-alueen luonnonsuojelualueen ympärille. Tuusulan Ympäristöyhdistys ry:n mukaan alueella kasvaa raitavaltaista lehtipuumetsää, jonka kenttäkerroksen lehvä-sammal viittaa tihkupintaisuuteen tai lähteisyyteen.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.4.2015 § 210, että "Tuusulan Itäväylän etelä- ja itäpuolisen alueen maankäyttöä on tarpeen tarkastella uudelleen siinä yhteydessä, kun Rykmentinpuiston osayleiskaavassa vahvistamatta jätettyjen alueiden maankäyttöä suunnitellaan ja siitä tehdään päätöksiä. Alueet muodostavat Itäväylän varressa sellaisen toiminnallisen kokonaisuuden, jota koskevia maankäyttöratkaisuja on mielekästä arvioida kokonaisuutena ennen alueen asemakaavoituksen käynnistämistä." Nyt laadittua Sulan osayleiskaavaehdotusta ei lähdetä tältä osin vielä muuttamaan, vaan alue tarkastellaan yhdessä Rykmentinpuiston osayleiskaavasta kumottujen alueiden kanssa kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä. Tällöin voi olla perustelua tehdä muutoksia nykyiseen osayleiskaavaan.

8. Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4

Nyt nähtävillä olevassa osayleiskaavaehdotuksessa Kiinteistö Oy:n omistamat alueet sekä mm. nykyisin kunnan varikkona toimivat kunnan omistamat alueet on esitetty edelleen kaavamerkinnällä AP-3. Asiakirjojen mukaan mitään suunnitelmaluonnoksia asuin rakentamisen laadusta ja määrästä ei ole yleiskaavatyön yhteydessä laadittu kunnan toimesta.

Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4 toistaa kaavan laatimisprosessin aikana eli aikaisemmin esittämänsä ja toteaa lisäksi seuraavaa:

Muistutukseemme, jossa esitimme mm. laveampaa kaavamerkintää, kunta on vastannut seuraavasti:

"Asuinalue urheilukeskuksen eteläpuolelle on suunniteltu Fallbackantien eteläpuolella olevan pientalovaltaisen alueen pariaksi alueelle, jonka rakentamiseen vaikuttaa pohjavesi-alue ja toteutunut asuntotuotanto Fallbackantien laidassa. Tämänhetkinen kaavoitussuunnitelma ja asunto-ohjelma eivät edellytä merkittävää kerrostalotuotannon lisäämistä tällä alueella. Rakentamisen tehokkuus ja tyyppi ratkaistaan asemakaavassa."

Mitään perustetta asuinalueen suunnittelemiseksi Fallbackantien eteläpuolella olevan pientalovaltaisen alueen pariaksi ei ole eikä ole esitetty. Mistään asiakirjoista ei ilmene, että alueelle olisi laadittu minikäänlaisia luonnoksia saatikka vaihtoehtoisia suunnitelmia. Osayleiskaavan suunnitteluperiaatteena ei ole ollut, että teiden varret suunnitellaan pariperiaatteella. Nyt kyseessä olevassa kohdassa ei ole mitään syytä noudattaa vastineessa esitettyä pariperiaatetta.

Kaavaselostuksesta ei ilmene, että kaavoitussuunnitelma tai/ja asunto-ohjelma olisivat olleet ohjeena laadittaessa Sulan osayleiskaavaa. Kaava-asiakirjat eivät sisällä edes tietoja kyseisistä suunnitelmista. Lain mukaan yleiskaava ohjaa osayleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta. Tuusulan koko kuntaa koskevassa yleiskaavaluonnoksessa 2040 (KH 2.6.2014) Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4:n omistama alue on osoitettu asuin kerrostalojen alueeksi. Osayleiskaavaehdotus on ristiriidassa yleiskaavaluonnoksen kanssa.

Selostuksen mukaan Sulan osa yleiskaavan tarkistus on laadittu siten, että se voidaan hyväksyä oikeusvaikutteisena. Oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa tai ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL42.1 §). Sen tähden ja huomioon ottaen osayleiskaavaehdotuksessa esitetyt kaavamerkinnot ja — määräykset, on selvää, että rakentamisen tehokkuutta ja tyyppiä (Mitä sillä tarkoitetaankaan??!) ei ratkaista vasta asemakaavassa kuten kunnan vastineessa todetaan vaan osaltaan jo osayleiskaavavaiheessa.

Toistamme tässä mm. jo aikaisemmin esittämäämme ja toteamme seuraavaa:

Kun otetaan huomioon koko kunnan osayleiskaavaluonnos sekä mm. alueen sijainti sekä lähiympäristön tarjoamat lukuisat yksityiset ja julkiset palvelut mukaan lukien yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille Tuusulanväylän varrella sekä ympäristön tarjoamat työpaikat, alue tulee osoittaa sellaisella kaavamerkinnällä, että alueelle voidaan rakentaa myös kerrostaloja. Tehokkuussuositus tulee olla sen mukainen. Kiinteistö Oy esittääkin edelleen, että alue tulee osoittaa vastaavalla / samantapaisella merkinnällä ja määräyksillä kuten esim. nk. Bostoninkin alue Amerintien 1 Korvenrannantien kulmauksessa (A-3), jotta tälle uudelle asuinalueelle aivan keskustan läheisyydessä voidaan vastaavasti asemakaavavaiheessa tutkia monipuolista asuntorakentamista. Kiinteistö Oy:n mielestä uusi asuinalue soveltuu nimittäin myös kerrostalojen rakentamiseen, kuten yleiskaavaluonnoksessakin on esitetty.

Tulevaa asuntorakentamista ei tule rajoittaa osayleiskaavalla pelkästään pientalovaltaiseen rakentamiseen. On hyvä jättää suunnitteluvaraa alueen käyttötarkoituksen tarkemmalle vaihtoehtojen tutkimiselle.

Haluamme, että kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä toimitetaan tieto Ritva Valo-Wossilukselle.

Kaavoituksen vastine: Asemakaavan yhteydessä voidaan tutkia Raviradankujan asuinalueen tehokkaampi rakentaminen. Kaavamääräystä muutetaan siten, että alueelle voidaan sijoittaa asuin kerrostaloja ja kytkettyjä

pientaloja. Asemakaavassa saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Kaavaseloituksessa asemakaavoitusta ohjaavaksi tonttitehokkuudeksi suositellaan 0,4 - 0,7.

Muutoksen vuoksi suoritetaan naapurikiinteistöjen kohdennettu kuuleminen.

Tarkistukset kaavaan: AP-3 –kortteli muutetaan A-4 –kortteliksi.

9. Ritva Valo-Wossilus ja Markku Valo Tila 2:389/ valtak. Ritva Valo-Wossilus ja Markku Valo

Tilan 2:389 maanomistaja toistaa kaiken aikaisemmin esitetyn.

Tilan 2:389 maanomistaja oli esittänyt mielipiteenään osayleiskaavaluonnoksesta mm. seuraavaa:

"Osayleiskaavaa laadittaessa ei ole huomioitu riittävästi voimassa olevaa asemakaavaa. Muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden ei ole perusteltu. Osayleiskaavalla on heikennetty kuolinpesän omistaman alueen maankäytöllisiä mahdollisuuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Osayleiskaavalla ei saa heikentää kuolinpesän omistaman alueen maankäytöllisiä mahdollisuuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Olemassa olevan tilanteen turvaaminen jatkosuunnitelun yhteydessä ei voi koskea pelkästään Sulantien varren maankäyttöä kuten kaavoituslautakunnan päätöksessä on esitetty. esim. Sulantielle ja Amerintielle."

Tuusulan kunta on vastineessaan mielipiteeseemme todennut seuraavaa:

*"TP- kaavamääräys osayleiskaavaehdotuksessa antaa mahdollisuuden työvoimavaltaisille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille toimisto-, varasto-, logistiikka, tuotanto- ja palvelutiloille. Lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat ovat mahdollisia. Voimassa olevan asemakaavan KTY-määräys on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. **Merkittävää eroa määräyksissä ei ole.**"*

Muistutuksessamme aikaisemmasta osayleiskaavaehdotuksesta totesimme seuraavaa:

Tuusulan kunta on tosiasiallisesti myöntänyt, että osayleiskaavassa osoitettu kaavamääräys eroaa voimassa olevasta asemakaavasta. Maanomistajat toteavat, että määräyksissä on merkittävä ero, joten maanomistajat eivät pidä vastinetta tyydyttävänä. Mahdollisuus vapaaseen liiketilojen rakentamiseen tulee säilyä myös osayleiskaavassa. Liiketilojen rakentamista ei pidä rajoittaa pääkäyttötarkoitukseen.

Huomionarvoista on tässä yhteydessä tuoda esiin, että kyseessä oleva tila 2:389 on aikoinaan otettu vastaan vaihdossa. Maanomistaja luopui alueestaan Ristikiven alueella, jotta silloinen Palomex pystyi laajentumaan, mikä mahdollisti yrityksen jäämisen Tuusulan kuntaan Ristikiven työpaikka-alueelle.

Tilan 2:389 käyttötarkoitus tulee osoittaa sellaiseksi, että voimassaolevan asemakaavan mukainen maankäyttö turvataan myös osayleiskaavassa. Uuden, itäväylän suuntaisen liikenneväylän Korvenrantien ja Amerintien välinen alue tulee osoittaa KM-3 alueeksi tai vastaavaksi, kuten pääosin muidenkin KTY-alueiksi asemakaavoitettujen alueiden kohdalla on toimittu.

Tuusulan kunta on vastineessaan muistutukseemme todennut seuraavaa:

"Sulan osayleiskaavan laadinnassa on käytetty ympäristöministeriön ohjetta kaavamerkinnöistä ja määräyksistä. Yleiskaavamerkinnät ja asemakaavoissa käytettävät merkinnät eroavat toisistaan. Asemakaavaa laadittaessa käytetään yksityiskohtaisempia tulevaa maankäyttöä kuvaavia merkintöjä ja yleiskaavassa taas yleisluontoisempia merkintöjä. Suuressa osassa jo asemakaavoitettua Sulan aluetta asemakaavoissa on käytetty merkintää KTY jonka mukaan on toteutettu esimerkiksi logistiikkaa, autokauppaa tai huolto- ja myyntitoimintaa. Näiden kaikkien alueiden yleiskaavamerkinnäksi on valittu TP-1, jonka osayleiskaavamerkinnän sisältö vastaa kattavasti KTY-merkintää asemakaavassa. Olemassa olevia asemakaavoja uudistettaessa voidaan kaavamerkintä valita hankkeeseen parhaiten sopivalla merkinnällä osayleiskaavan ohjauksen puitteissa."

Vastineen johdosta toteamme seuraavaa: Omistamme alue on osoitettu kaavamerkinnällä TP-2. Emme katso saaneemme selkeää vastausta muistutukseemme. Asiakirjoista ei selviä, että TP-1 ja TP-2 —merkintöjen sisällöt vastaisivat kattavasti KTY- merkintää.

Haluamme, että kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä toimitetaan tieto kaikille tilan maanomistajille.

Kaavoituksen vastine: Tilan 2:389 alue oli vuoden 2014 ehdotuksessa merkitty TP-1 –alueeksi. Lausunnoista saadun palautteen vuoksi osayleiskaava-alueelle laadittiin uusi kaupallinen selvitys, jossa oli tarpeen tutkia alueella jo toteutunut kaupallinen kerrosala, asemakaavojen mahdollistama kerrosala sekä 2. vaihemaakuntakaavaan merkityn vähittäiskaupan suuryksikön rajaus. TP-kortteleiden kaupallisen kerrosalan mahdollisuutta tuli rajoittaa ja laadittiin uusi kaavamerkintä TP-2. Osayleiskaavaehdotus (22.5.2015) pidettiin uudelleen nähtävillä ja siitä saatujen lausuntojen ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen kaavamääräystä muutettiin edelleen. Hyväksymiskäsittelyyn menevässä osayleiskaavassa työpaikka-alueen TP-2 –kaavamääräyksestä on luovuttu ja tilan 2:389 alue on palautettu merkinnälle TP-1, jonka kaavamääräys on muutettu seuraavanlaiseksi:

”Alue varataan työvoimavaltaisista ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.”

Tilan 2:389 alueella on kuitenkin voimassa asemakaava ja nyt laadittu osayleiskaava on ohjeena, mikäli kaavaa lähdetään muuttamaan. Ensivaiheessa asemakaava laaditaan alueille, joita ei vielä ole asemakaavoitettu. Tällöin asemakaavan yhteydessä ratkaistaan muun muassa Majavantien jatkeen tielinjaus siten, että se ei vaikeuta olemassa olevan asemakaavan toteutumista tilalla 2:389. Asemakaavassa tutkitaan myös tilan 2:389 etelän puoleisen lähivirkistysalueen rajaus.

10. 5505-05

Bostoninkujan ja Bostoninkujankaaren lapsille leikkipaikka, jossa olisi ainakin keinut ja kiipeilyteline yms. Tällä hetkellä lähin leikkipaikka on Korkinpuisto ja sen jälkeen Kotkanpuisto. Taloyhtiöillä on jotain leikkipaikkoja, mutta ne ovat tarkoitettu tietysti vain talonyhtiön omille lapsille. Alueella on kuitenkin myös omakotitaloasutusta uutta sekä vanhaa.

Kaavoituksen vastine: Osayleiskaavatasolla ratkaistaan maankäytön suurimmat linjaukset, jotka tarkentuvat asemakaavoissa. Osayleiskaavan aluevaraukset voivat sisältää pääasiallisen käyttötarkoituksensa lisäksi muun muassa puistoja. Asemakaavoissa on varattu virkistysalueita, ja niille voidaan tarvittaessa toteuttaa leikkipuistoja. Palaute on lähetetty tiedoksi puistoista vastaavalle tekniselle toimelle.

11. As Oy Sora ja Hiekka Sorahiekka RN:o 3:66

Emme ole tyytyväisiä antamastanne vastauksesta. Mielestämme Fallbackantien alkupään melu ja liikenneongelmat on ratkaistava tämän kaavaehdotuksen puitteissa, koska se lisää sekä melua että liikennettä ko. alueella, jonka olette itsekin todenneet antamassanne vastineessa Kiinteistö Oy Raviradankuja 4:lle. Tulemme valittamaan kaavapäätöksestä ellei melusteita tule tai raskaanliikenteen ajoa estettä ja osoiteta sille kiertotietä Sulan teollisuusalueen kautta tai itäisen ohikulkutien kautta.

***Kaavoituksen vastine:** Osayleiskaavassa ei esitetä Fallbackantien leventämistä eikä osayleiskaavatasolla oteta kantaa melusteiden tarpeeseen eikä niitä kaavakartalla esitetä. Fallbackantien ja Tuusulanväylän sekä Fallbackantien ja Kilpailutien liittymiin liikennemäärien kasvaessa tarvittavat toimenpiteet selviävät tarkemmassa suunnittelussa asemakaavoituksen yhteydessä. Toimenpiteistä laaditaan erillinen katusuunnitelma, jossa ratkaistaan yksityiskohtaiset asiat. Katusuunnitelmaa laadittaessa pidetään se julkisesti nähtävillä.*

12. Pirilän Kukkatalo Oy Kiinteistö Oy Amerintien 88 kiinteistön RN:o 858-401-2-386

Muistutuksen tekijät (jatkossa kaikki ovat yhdessä "Kukkatalo") pyytävät, että Kukkatalon kiinteistön R:no 858-401-2-386 (jäljempänä 'Kiinteistö') alueelle edellisessä osayleiskaavaluonnoksessa sijoitettu ja nyt nähtävillä olevasta luonnoksesta poistettu KM-2 määräys palautetaan Kukkatalon Kiinteistölle tai että muulla yleiskaavamuotoilulla varmistetaan se, että tulevan asemakaavan perusteella Kukkatalon Kiinteistölle voidaan sijoittaa seudulliseksikin katsottavaa puutarha-alan kauppaa, ja että sen vaatimia liiketiloja voidaan uudistaa korvaamalla nykyisiä rakennuksia uusilla yleis- ja asemakaavan estämättä.

Lisäksi pyydämme huomioimaan kulkuyhteyksien tarkoituksenmukaisen järjestämisen.

III MUISTUTUKSEN PERUSTEET

1. TAUSTA

Kuten jo aiemmissa muistutuksissa on jo selostettu, Kukkatalo on kotimainen puutarha-alan perheyrietytys, joka on syksystä 1999 asti harjoittanut ko. Kiinteistöllä liiketoimintaa laajan puutarhakeskuksen muodossa Pirilän Kukkatalo Oy nimellä.

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

Puutarhakeskus on merkittävä työllistäjä. Sillä on työntekijöitä on vuodenajasta riippuen 20 — 50 henkilöä.

Kiinteistöstä on muodostunut Kukkatalolle vuosien aikana tärkeä ja nykyisillä liikenneyhteyksillä hyvin saavutettavissa oleva liikepaikka. Vuositasolla Kukkatalon myymälässä käy arvioilta yli 450.000 asiakasta vuodessa.

Erittäin suuri, varmastikin suurin osa asiakkaista tulee Kukkataloon muualta kuin Tuusulasta. Tämän kokoisena puutarha-alan myymälänä Kukkatalon toiminta on käsityksemme mukaan selkeästi sellaista, että sillä on KM-2 kaavamerkinnässä tarkoitettuja seudullisia vaikutuksia. Seudullisen kaupan keskittymän olemassaoloa arvioitaessa Kukkatalon myymälä tulisi ymmärtääksemme laskettavaksi mukaan keskittymän kokonaispinta-alaan.

Kukkatalo on tehnyt ja tekee edelleenkin Kiinteistöllä huomattavia investointeja ja sille on tärkeää, että toimintaedellytykset ja mahdollisuudet uudistaa sekä ehkä myös laajentaa myymäläkapasiteettia säilyvät jatkossakin.

2. KM-2 MERKINNAN POISTAMINEN KUKKATALON KIINTEISTÖLTÄ VAARANTAA KUKKATALON TOIMINNAN

2.1. Yleistä

Kukkatalo on toiminut alueella jo pitkään, ja kuten huomattavista investoinneista, viimeisimpänä uuden lämpölaitoksen vireillä oleva rakentaminen, voi päätellä, sen tarkoituksena on pysyä alueella. Tämä edellyttää varautumista myymälä- ja muiden rakennusten uusimiseen ja mahdollisesti jopa laajennustarpeisiin.

Nähdäksemme on melkoisen selvää, että Kukkatalon toiminta on nimenomaisesti seudullista vaikutusta omaavaa puutarha-alan kauppaa. Kukkatalo myy taimia ja muita kasveja, multaa, lannoitteita jne. Tällaisena se on ainakin suurella todennäköisyydellä nimenomaan KM-2 kaavamääräyksessä tarkoitettua toimintaa.

Ympäristöhallinnan ohjeita kokoelman julkaisussa 3/2013 todetaan seuraavaa:

"Merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle ei voida esittää koko maahan yleistettävissä olevaa määritelmää. Vähittäiskaupan suuryksikön voidaan katsoa olevan merkitykseltään seudullinen, jos:

- *Vähittäiskaupan suuryksikkö vaikuttaa merkittävästi alueen muissa kunnissa ja/tai saman kunnan muissa keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin.*
- *Vähittäiskaupan suur-yksikkö saa asiakkaita merkittävästi oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai saman kunnan muista keskuksista."*

Edelleen Kukkatalon kiinteistö tulee huomioitavaksi osana myymäläkeskittymää, joka on verrattavissa seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Tämä johtaa siihen, että jatkossa Kukkatalon liiketilan laajentaminen ja myös myymälätilojen uudelleen rakentaminen (esim. purettavien rakennusten tilalle) edellyttävät käsityksemme mukaan kaavamääräystä, joka mahdollistaa seudullisen puutarha-alan kaupan sijoittamisen Kiinteistölle.

Sulan osa-yleiskaavaehdotuksessa Kukkatalon Kiinteistöä ollaan osoittamassa vain paikallista kaupallista toimintaa sallivaksi TP-2 alueeksi. Tämä merkitsee käsityksemme mukaan sitä, ettei myöskään tulevassa Kiinteistöä koskevassa asemakaavassa sen alueelle voida osoittaa seudullista kaupallista toimintaa ilman, että on olemassa huomattava riski siitä, että asemakaava katsotaan Sulan osayleiskaavan vastaiseksi. Näin ollen Sulan osayleiskaavassa Kukkatalon kiinteistön yleiskaavaratkaisun tulee olla sellainen, että sen nojalla voidaan selvästi ja riskittä laatia asemakaava, joka sallii Kukkatalon toiminnan siinä tapauksessa, että sitä pidetään seudullisena.

Nyt vireillä oleva maankuntakaavan 2 vaiheen muutos ja Sulan osayleiskaavamuutos ja niissä tehtävät ratkaisut yhdessä luovat ja ohjaavat alueen toimintamahdollisuuksia pitkäkantoisesti ja siksi niillä on ratkaiseva merkitys Kiinteistön käytölle ja Kukkatalon toimintaedellytyksille.

Kukkatalon käsityksen mukaan nyt omaksuttu kaava-ratkaisu vie pohjan Kukkatalon toiminnalta ja mahdollisuuksilta laajentua.

2.2. Kaavaratkaisun mahdollisista vaikutuksista

Kaavaratkaisu osoittaa KM-2 alueen Kukkatalon naapurikiinteistölle, jonka Tuusulan kunta omistaa. Edelleen se sallii Kukkatalon kiinteistölle vain paikallista kaupallista toimintaa.

Tämä mahdollistaa käsityksemme mukaan alla kuvatun kaltaisten tilanteiden syntymisen ja väitteiden esittämisen:

1. Kukkatalon naapurikiinteistölle hakeutuu esimerkiksi ulkomainen puutarha-alan yritys. Kukkatalon pitäisi muutoin, tai reagoidakseen muuttuneeseen kilpailutilanteeseen, joko rakentamalla olemassa olevia tiloja uudelleen tai laajentamalla myymälätilaa. Todennäköisimmin ensin mainitulla tavoin.

Kukkatalo hakee rakennuslupaa nykyisen rakennuksen purkamiselle ja uuden rakentamiselle olemassa olevan rakennusoikeuden puitteissa taikka kokonaan uudelle myymälärakennukselle. Kukkatalon Kiinteistö sijaitsee kaavaehdotuksen mukaisella TP-2 alueella, joka mahdollistaa ehdotetun sanamuodon mukaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvien PAIKALLISIA kaupallisia palveluita palvelevan rakentamisen tiettyyn rajaan saakka. Ei seudullista kauppaa palvelevien tilojen rakentamista. Naapurissa sijaitseva puutarha-alan yritys tai muu asianosaisen asemassa oleva taho valittaa luvasta, koska pitää sitä kaavan uuden asemakaavan vastaisena sillä perusteella, että Kukkatalon toiminta on seudullista vaikutusta omaavaa erikoistavaran eli puutarha-alan kauppaa, jonka rakentamista Sulan osayleiskaavan TP-2 kaavamerkintään pohjautuva asemakaavamääräys ei mahdollista. Valittaja toteaa perusteluikseen, että erittäin suuri osa Kukkatalon asiakkaista tulee Tuusulan ympäristökunnista, kuten heilläkin, ja että tällainen puutarha-alan kauppa on määritelty paljon tilaa vievän erikoiskaupan määritelmään kuuluvaksi.

Yhtä hyvin nyt nähtävillä olevan Sulan osayleiskaavaehdotuksen, sikäli kuin se hyväksyttäisiin tällaisena, johdosta voi syntyä seuraavanlainen tilanne:

2. Yleiskaava saa lainvoiman. Yleiskaavan TP-2 merkinnän mukaiselle Kukkatalon kiinteistölle pyritään laatimaan asemakaava, joka betonoisi nykyisen käyttötarkoituksen ja mahdollistaa sen, että olemassa oleva myymälärakennus voidaan tarvittaessa korvata uudella samoin kuin ehkä sen, että Kiinteistölle voidaan rakentaa lisää puutarha-alan myymälätilaa. Asemakaavaprosessin aikana asianosaisen toimesta voidaan mahdollisesti esittää väite siitä, ettei Sulan osayleiskaavaa ole pidetty Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa alueen asemakaavaa, joka on siten yleiskaavan ja MIRL vastaisena kumottava. Näin siksi, että paikallisen kaupan tarkoituksiin osoitetulle alueelle sallitaan asemakaavassa seudullista kauppaa.

Edellä sanottuja kysymyksiä on hyvä miettiä siitä näkökulmasta, minne Sulan osayleiskaavaehdotuksen mukaiselle alueelle Kukkatalo voitaisiin sijoittaa, jos se ei vielä sijaitisi Tuusulassa.

2.3. Yhteenveto

Vaikka tällä hetkellä ei voi olla varmuutta tulevaisuudesta eikä Kukkatalon laajentumisaikataulusta tai muista edellä kuvatuista tilanteista, niiden syntyminen olisi Kukkatalon kannalta mahdotonta hyväksyä.

Olemme ymmärtäneet, että Tuusulan kaavoitusta hoitavien henkilöiden tarkoituksena on niin yleiskaavalla kuin tulevalla asemakaavalla vahvistaa nykyinen käyttö. Edelleen tarkoituksena on se, että jatkossa esim. olemassa olevien rakennusten tilalle voidaan rakentaa uudisrakennus olemassa olevan rakennusoikeuden perusteella, ja että tarvittaessa voidaan rakentaa esim. noin 2.000 suuruinen uusi puutarha-alan myymälä. Valitettavasti kaavoittajan tarkoituksella ei taida olla juurikaan merkitystä edellä kuvatussa tilanteessa.

Näin ollen Sulan osayleiskaava tulee toteuttaa siten, että sen nojalla voidaan varmuudella ja ilman riskiä kaavamuuotojen ristiriitaisuuksista ja asemakaavan lainvastaisuudesta laatia asemakaava, joka mm. 1) sallii Kukkatalon harjoittaman nykyisen puutarha-alan kaupan. 2) mahdollistaa sen, että Kukkatalo voi tarvittaessa purkaa olemassa olevia myymälätiloja ja rakentaa niiden tilalle uusia ja 3) mikäli asemakaavaneuvotteluissa siihen päädytään, rakentaa lisää myymälätilaa. kaikki siinäkin tilanteessa, että Kukkatalon liiketoimintaa pidetään seudullisen vaikutuksen omaavana erikoistavaran kauppana.

Kukkatalon tulee saada täysi varmuus siitä, ettei sen tuleva toiminta vaarannu millään tavoin nyt tehtävien yleis- ja asemakaavaratkaisujen johdosta.

3. VIHERALUEET JA KULKUYHTEYDET

Kukkatalon kiinteistön länsipuolelle, suunnilleen nykyisen Amerintien kohdalle sijoitetun viherkaistan osalta toteamme seuraavaa:

Amerintien reitti on Kukkatalolle tarpeellinen ja tärkeä. Yleiskaavaratkaisu lähtee siitä, että käynti Kukkatalon Kiinteistölle olisi jatkossa sanotun kiinteistön pohjoispuolelta ja eteläpuolelle sijoittuvan, Tuusulan itäväylän liittymän (mahd. eritasoliittymä) kautta. Tämän johdosta huomautamme, että liittymän rakentaminen Kukkatalon Kiinteistölle sen pohjoispuolelta on erittäin vaikeaa, koska nykyisten kasvihuoneiden väliin ei voi rakentaa leveydeltään riittävää ajoväylää, eikä ajoväylän sijoitus ko. alueelle ole

muutoinkaan toimiva ratkaisu. Siksi on lähes välttämätöntä, että pohjoisen liittymä toteutetaan rasitteena tai asemakaavassa tehtävinä viherkaistan sijainnin tarkennuksina, mahdollisesti yhdistämällä Kukkatalon rajaa pitkin sen ulkopuolella kulkeva katualue viherväylään.

4. LOPUKSI

Sulan osayleiskaava on ollut vireillä pitkään ja Kukkatalon kiinteistölle on ollut sijoitettuna nykytoiminnan vakiinnuttava ja sen kehittämisen mahdollistava KM-2 merkintä. Kukkatalo on ollut luottavaisin mielin sen suhteen, että sen toiminta turvataan ainakin nykyisessä laajuudessa. Mahdollisesti sallien lisärakennusoikeuskin, mikäli siihen asemakaavaa koskeissa keskusteluissa katsotaan olevan tarvetta.

Nyt esitetty, Kukkatalolle yllätyksenä tullut Sulan osayleiskaavaluonnoksen muutos muuttaa tilannetta ja tasapainoa valtavan paljon, kun kaikki KM-2 alue sijoittuu Kukkatalon naapuriin Tämä johtaa käsityksemme mukaan Kukkatalon kannalta riskialttiiseen ja epävarmaan tilanteeseen.

Edellä selostetuista syistä Kukkatalo ei voi hyväksyä nyt ehdotettua Sulan osayleiskaavaehdotusta.

Kukkatalollehan ei sinänsä ole merkitystä sillä, millaisilla kaavamääräyksillä sen toiminta-edellytykset turvataan. Kukkatalo edellyttää kuitenkin, ettei pienintäkään epävarmuutta jää siitä, etteikö Kukkatalo voisi jatkossa rakentaa Kiinteistölleen sellaisia myymälätiloja, joiden katsotaan palvelevan seudullista puutarha-alan kauppaa, oli sitten kyse nykyisten rakennusten korvaamisesta uudella rakennukselle tai mahdollisen lisärakennusoikeuden puitteissa toteutettavista uusista myymälärakennuksista.

Ymmärrämme nykyiseen kaupan sääntelyyn liittyvät vaikeudet ja uskomme, että Tuusulan vakaana tarkoituksena on säilyttää Kukkatalon toimintaedellytykset myös tulevaisuudessa. Siksi uskomme, että tähän tilanteeseen voidaan löytää ja löydetään ratkaisu.

Tästä syystä esitämme, että ennen seuraavan kaavaehdotuksen laatimista asiassa käydään keskusteluja ratkaisumalleista, joilla edellä sanotut seikat voidaan varmistaa. Viime kädessä KM-2 merkintä lie-nee pakko palauttaa Kukkatalon Kiinteistölle.

Kohteliaimmin pyydämme, että Tuusulan kunta suhtautuu esittämiimme huolenaiheisiin vakavasti, ja ettei Sulan osayleiskaavaehdotusta päästetä päätettäväksi ennen kuin Kukkatalon tarkoittamat tavoitteet on varmistettu. Tavalla tai toisella.

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

Kaavoituksen vastine: *Tuusulan kunta ei tahdo millään tapaa hankaloittaa Kukkatalon nykyistä toimintaa tai tulevaisuuden kehitystä. Osa Kukkatalon kiinteistöstä merkitään kaupallisten palvelujen KM-2 –merkinnällä. Tämä mahdollistaa paitsi nykyisen toiminnan, myös esimerkiksi uuden puutarha-alan myymälän rakentamisen tulevassa asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden puitteissa. Kukkatalon kaupallinen kerrosala sisältyy KM-2 –alueen kokonaismitoitukseen. KM-2 –alueiden uusiin asemakaavoihin voidaan osoittaa kaupallista rakennusoikeutta yhteensä 30 000 k-m². Kaupallisen kerrosalan jakamisesta sovitaan asemakaavassa ja jakoa ei suoriteta pinta-ala-perusteisesti. Kaupallisten toimintojen lisäksi KM-2 –alueille voidaan osoittaa työtiloja.*

Kulkuyhteydet ja viheralueet tarkentuvat laadittavalla asemakaavalla. Osayleiskaavassa ei esitetä alueen pienimpiä katuja vaan ainoastaan pääkokoajakadut.

Tarkistukset kaavaan: **Osa Kukkatalon kiinteistöstä merkitään KM-2 –merkinnällä.**

13. Grundström Irma/Lemmelä Reijo Hyrylä Joenpelto 858-401-0005-0446-8

Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty VR-2. Alue soveltuu hyvin TP-1 rakentamiseen, eikä ole tarpeen sijoittaa virkistys- ja viheralueita tälle kohdalle, keskelle työpaikka-alueita.

Kiinteistöstä on jo aiemmin jäänyt osa tien alle ja osa penkaksi tien varteen.

Vaadimme, että alueen tulisi olla TP-1 aluetta, joka olisi yhtenäinen Itäväylän molemmin puolin, sekä olisi myös tasavertaisempi kohtelultaan maanomistajia kohtaan.

Kaavoituksen vastine: *Tilan alueelle merkitty virkistysalue ja ulkoilureitti on varattu osin jo asemakaavoitettujen viheralueiden jatkeeksi turvaamaan ulkoilu- ja kevyen liikenteen yhteydet Hyrylän ja Tuusulan itäväylän eteläpuolisten retkeily- ja ulkoilualueiden välillä. Reittiyhteys kulkee uuden kokoojakadun kautta ja jatkaa etelään KM-2 kortteleiden välissä olemassa olevan Tuusulan itäväylän alituksen kautta edelleen VR-2 – lähivirkistysalueelle. Lähivirkistysalue yhtyy Vantaan puolella Vierumäen metsiin ja peltoihin. Lopulta virkistysalueen tarkempi rajaaminen tehdään asemakaavassa.*

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.4.2015 § 210, että ”Tuusulan Itäväylän etelä- ja itäpuolisen alueen maankäyttöä on tarpeen tarkastella uudelleen siinä yhteydessä, kun Rykmentinpuiston osayleiskaavassa vahvistamatta jätettyjen alueiden maankäyttöä suunnitellaan ja siitä tehdään päätöksiä. Alueet muodostavat Itäväylän varressa sellaisen toiminnallisen kokonaisuuden, jota koskevia maankäyttöratkaisuja on mielekästä arvioida kokonaisuutena ennen alueen asemakaavoituksen käynnistämistä.” Nyt laadittua Sulan osayleiskaavaehdotusta ei lähdetä tältä osin vielä muuttamaan, vaan alue tarkastellaan yhdessä Rykmentinpuiston osayleiskaavasta kumottujen alueiden kanssa kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä. Tällöin voi olla perustelua tehdä muutoksia nykyiseen osayleiskaavaan.

14. Neste Markkinointi Oy

Tuusulan kunnan Sulan osayleiskaavaehdotus on asetettu uudelleen ehdotuksena nähtäville 15.5. - 15.6.2015 väliseksi ajaksi. Kaava on muuttunut olennaisesti kunnanhallituksen 28.4.2015 hyväksymästä kaavaehdotuksesta.

Yhtiömme on lausunut aiemmin 2014 nähtävillä olleesta osayleiskaavaehdotuksesta. Yhtiömme haluaa harjoittaa henkilöauto- ja raskaanliikenteen polttonestekauppaa kiinteistöllä 858-401-1-773 eikä osayleiskaavamerkinnällä saa pois sulkea polttonesteiden jakelutoimintaa tontilla. Polttonesteiden jakelutoiminta tulee huomioida alueen kaavoituksessa jatkossakin.

Yhtiömme omistama huoltoasematontti liittyy osayleiskaavaehdotuksessa KM 2 - kaavamerkinnällä kaupallisten palvelujen alueeseen, joka on pääosin tarkoitettu tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. Päivittäistavarakaupan suuryksikön koko saa olla enintään 2 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan kerrosala saa olla enintään 4 000 k-m². Kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeudeksi on määritetty enintään 100 000 k-m². Osayleiskaavamerkintä KM-2 mahdollistaa ko. kiinteistön ja sen palveluiden kehittämisen jatkossa.

Kaavoituksen vastine: *Polttoaineen jakelu ja tähän liittyvät toiminnot ovat mahdollisia KM-2 –alueella. Asemakaavan muutoksella voidaan korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden määrää tarkistaa.*

1. Korvenrannantie

Sulan osayleiskaavassa esitetyt katualueen leveydet tulee suunnitella niin, että kunta pystyy vähentämään kokonaismelutasoa Korvenrannantien varren nykyisiltä asuinalueilta. Tällä hetkellä Korvenrannantie toimii raskaanliikenteen (yhdistelmäajoneuvot, kuorma-autot jne) läpiajokatuna ympäri vuorokauden. Raskasliikenne aiheuttaa jatkuvaa tärinää ja kohtuutonta liikennemelua huoneistoissa sekä niihin kuuluvilla piha-alueilla. Talonyhtiöstämme on oltu ensimmäisen kerran kuntaan yhteydessä 2000-luvun alussa liittyen raskaanliikenteen melun vähentämiseen sekä nopeuksien laskemiseen Korvenrannantiellä. Nopeusrajoitusta on laskettu 60km/h:sta 50 km/h vuosien saatossa. Asuinalueemme melutasoa nostaa raskaanliikenteen lisäksi lisääntyvä lentomelu, useiden auto- ja moottoripyöräliikkeiden koeajokiihdytykset, nuorison ja varttuneemman väen ”kokoontumisajot” (kumin poltto) sekä työpaikka-alueen toiminnan aiheuttama melu. Katsomme, että lisääntyvät työpaikka- ja liikealueen korttelit tulevat kasvattamaan kokonaismelutasoa Korvenrannantiellä sekä sen välittömässä läheisyydessä olevalla kiinteistöllämme.

Vaadimme, että Sulan osayleiskaavan katualueiden tilavaraukset (varsinkin liittymien kohdalla) suunnitellaan niin, että kaikki nykyinen sekä tuleva raskasliikenne tullaan ohjaamaan Itäiselle ohitustielle ja Tuusulanväylälle Fallbackantien, Sulantien tulevan jatkeen sekä Majavantien ja sen tulevan jatkeen kautta. Vaadimme myös, että Korvenrannantie tulee sulkea raskaalta liikenteeltä asutuksen kohdalla ja tämä tulee tehdä jo kaava-alueen rakentamisen alkaessa. Lisäksi vaadimme, että Korvenrannantien nykyinen suojatien Amerintien kohdalla tai tuleva suojatien EV1 – VL –alueiden välillä rakennetaan korotettuna. Vaadimme lisäksi, että kaavassa määritellään työpaikka-alueelle kellonajat, jonka välillä toimintaa saa harjoittaa.

Perustelemme vaatimuksia jo tällä hetkellä kohtuuttoman melutason kasvamisella, kun osayleiskaavassa esitettyä aluetta aletaan rakentamaan sekä käyttämään. Korvenrannantien raskaanliikenteen sulkeminen asutuksen kohdalla on mahdollista osayleiskaavassa esitetyllä katuverkostolla eikä se hankaloita liikennöintiä pääväylille, ainoastaan ohjaa kuljettajia vaihtoehtoisille katureiteille kauemmaksi asutuksesta. Katuosoituksen sulkeminen raskaalta liikenteeltä vähentää kokonaismelutasoa sekä meluhuippuja ja pitää asumismukavuuden kohtuullisena sekä varmistaa asuntojen jälleen myynnin työpaikka-alueen rakennuttuakin. Töyssy hidastaa nopeuksia ja siirtää autojen ja moottoripyörien testaajat kauemmas asutuksesta.

2. TP-2 kortteli Amerintien ja Korvenrannantien risteyksen länsipuolella.
Korttelissa sijaitsee tällä hetkellä vanha hevostalli rakennuksineen. Korttelin pohjoisreunalla talonyhtiötämme vastapäätä sijaitsee pengerrys (Korvenrannantien eteläreunalla), jossa kasvaa nykyään havuja ja lehtipuita. Vaadimme, että penger tullaan säilyttämään ennallaan tai mahdollisesti vielä korottamaan/pidentämään, jotta se toimii luonnollisena näkymä-, pöly- ja melusuojana sekä turvavyöhykkeenä tulevalle työpaikka-alueelle. Penger ja sen korkeusasema kasvillisuuksineen tulee suojata osayleiskaavassa tarpeellisin kaavamerkinkein.

Vaadimme, että kevyen liikenteen yhteys Kukkatalolle säilytetään Amerintien kohdilta. Aromikujan alueen asukkaat käyttävät nykyistä Kukkatalolle (Amerintien liittymästä lähtevää) vievää tietä kulkuyhteytenä Kukkatalolle sekä ulkoilureittinä. VL-alueelle kaavailtu ulkoilureitti Kukkatalolta Korvenrannantielle tulee rakentaa ennen kuin Kukkatalolle menevä yksityistie katkaistaan.

3. EV-1 alue

EV-1 alue sijaitsee vanhan harjun päällä nykyisen Sulan teollisuusalueen ja kiinteistömme välissä. Harjun penger ja sen puusto on toiminut luonnollisena näkymä-, pöly- ja melusuojana sekä turvavyöhykkeenä nykyiselle työpaikka-alueelle. Suojaviheralueelle on merkitty tuleva ulkoilureitti, joka jatkuu etelään Korvenrannantien yli. Ulkoilureittiä ei pystytä rakentamaan Korvenrannantielle leikkaamatta harjun pengertä kiinteistömme kohdalla usean kymmenen metrin matkalla, johtuen maanpinnan korkeuseroista Korvenrannantien ja harjun välillä.

Vaadimme, että harjun korkeusasema säilytetään vähintään entisellään ja puusto säilytetään. Penger ja sen korkeusasema kasvillisuuksineen tulee suojata kaavassa tarpeellisin kaavamerkinnoin. Vaadimme myös, että ulkoilureitti säilytetään nykyisellään luonnontilaisena. Harjun alareuna tulee kuitenkin aidata paremmin kuin nykyisin, jotta työpaikka-alueen roskia (mm. akut, autonrenkaat, metallijätteet jne.) ei kulkeudu asuinalueelle. Harju on tällä hetkellä siivottomassa kunnossa.

4. KM-2 (ent. Amerin tehtaan alue)

Amerintie toimii alueen ulkoilureittinä, lasten koulureittinä, koulukyytipysäkinä sekä lasten kulkuyhteytenä lähialueille ystävien luo. Kadulle on rakennettu kaksi töyssyä, jotka hidastavat hyvin nopeuksia suojateiden kohdalla. Suurin osa nykyisestä korttelin rekkaliikenteestä kulkee Tuusulanväylän liittymän kautta Amerintielle. Osa kuljettajista kuitenkin ajaa Amerintielle Korvenrannantien kautta töyssyistä huolimatta.

Vastustamme KM-2 korttelin käyttöä kaikkeen sellaiseen toimintaan, joka lisää henkilöauto- ja raskasta liikennettä Amerintiellä. Kortteliin ei myöskään hyväksytä kaupanalan suuryksiköitä. Kaavamerkintää on muutettava niin, että se sallii ainoastaan pienimuotoisen toiminnan lisäämisen korttelissa (esim. pieni Siwa -kauppa).

5. Lopuksi

Katsomme, että kunnan tehtävä on suojella kuntalaisten hyvinvointia ja asumismukavuutta itse kaavoittamallaan nykyisellä sekä tulevalla asuinalueella. Tiedostamme, että Sulan aluetta halutaan kehittää sekä luoda lisää työpaikkoja. Kehitystä ei kuitenkaan voida tehdä asukkaiden kustannuksella. Asuinalueen läheisyydessä toimittaessa vaikutukset asuinalueen asumismukavuuteen tulee pitää kohtuullisina ja mahdollisesti parantaa nykytilanteesta.

Katsomme, että kunnan tulee myös voimakkaasti taistella lentoliikenteen laajentamista vastaan asuinalueemme päällä. Nyt kiitoratojen remonttien aikainen lentoliikenteen siirtyminen kiinteistömme yli on lisännyt lentomelua merkittävästi.

Kaavoituksen vastine: Sulan osayleiskaavan liikenneverkko on suunniteltu siten, että Sulantie ja Majavantie tulevat olemaan alueen keskeisimpiä kokoojakatuja. Tällä verkollisella rakenteella Korvenrannantien liikennemäärät eivät laadittujen liikenne-ennusteiden mukaan kasva merkittävästi nykytilanteesta maankäytön kehittyessä. Korvenrannantie tulee jatkossakin palvelemaan alueen työpaikkatoimintojen, asumisen ja kaupan liikennettä kokoojakatu-luokkaisena väylänä. Alueen ja liikenneverkon rakenne ei mahdollista raskaan liikenteen läpiajokieltoa Korvenrannantielle.

Osayleiskaavassa katualueiden mitoitukset mahdollistavat kevyen liikenteen väylien rakentamisen kokoojakatujen molemmin puolin sekä keskisaarekkeellisten suojateiden rakentamisen, millä voidaan vaikuttaa tien luonteeseen ja ajonopeuksiin sekä kevyen liikenteen turvallisuuteen. Osayleiskaavassa on esitetty liikenneverkon osalta ainoastaan pää- ja kokoojakatu-luokkaiset väylät ja keskeisimmät kevyen liikenteen yhteydet, mutta ei alempiasteista katuverkkoa. Alempiasteinen katuverkko määritellään tarkemman suunnittelun yhteydessä asemakaavavaiheessa.

Osayleiskaavatasolla ei tehdä rajoituksia toiminnan ajankohtiin eikä istutuksiin. Osayleiskaava tarkentuu asemakaavalla, jossa ratkaistaan meluesteiden sekä istutettavien alueiden tarve. Asemakaavalla ratkaistaan myös kortteleiden sisäiset kadut kuten Kukkatalolle johtava Amerintie. Asemakaavavaiheessa nämä tarkemmat suunnitelmat pidetään julkisesti nähtävillä.

Osayleiskaava on suojaviheralueen osalta toteava, eikä tuo muutoksia nykyiseen asemakaavaan. Osayleiskaavalla ei vaaranneta suojaviheralueen merkitystä ja suoja-arvoa.

Osayleiskaavan tavoitteena on ollut kehittää Sulaa ennen kaikkea työpaikka-alueena sekä ohjata maakuntakaavan mukainen vähittäiskaupan sijoittaminen Sulan alueelle. Asutuksen osalta kaava lähinnä toteaa olevan

tilanteen: Amerintien, Sillitien ja Santamaantien asuinalueet ympäristössä säilytetään asuinkäytössä. Tuusulan kunta on antanut lausuntonsa Finavian ympäristölupahakemuksesta ja kiinnittänyt huomioita muun muassa yöajan lentoliikenerajoituksiin.

16. Maatalousyhtymä Kalliopuska Mirja Savolainen Aimo
Kivelä RN:o 5:449

Muistutus

Koemme kaavaesityksen vahvasti meitä syrjiväksi, koska tilan naapurustossa olevat alueet sekä kunnan että yksityisten maat on merkitty TP1:ksi. Koko alueen, meidän alueemme mukaan luettuna, tulisi olla TP1.

VR2:ksi merkitty Lehmuslehdontien vasen puoli tulisi olla TP1. Lehmuslehdontie ulkoilureittinä tulisi olla saman levyinen kuin Ohikulkutien toisen puolen vastaava reitti kohti Korkin aluetta.

Tieyhteys

Tieyhteys ja kulku Lehmuslehdontielle ja kiinteistöille tulee turvata, huomioiden isot maatalouskoneet ja hälytysajoneuvot. Vantaan puolella oleviin kiinteistöihin ja yrityksiin tulee tieyhteys säilyttää, koska niille ja Vantaan kaupungin metsäpalstalle ainoa kulkuyhteys on nykyinen Lehmuslehdontie! Kaavassa esitetty uusi tieyhteys Kukkatalon risteyksestä Lehmuslehdontielle täytyy toteuttaa, samoin katkoviivalla merkitty tie kunnan TP1-alueelle.

Lehmuslehto, Santamäki, Kivelä ja Vähämuori kiinteistöt

Kaavaehdotuksessa esitetyillä merkinnöillä meiltä evätään omilla kiinteistöillämme kokonaan maa- ja metsätalouden elinkeinon harjoittaminen — korvausta saamatta. Asia on täysin kohtuuton! Olemme olleet valmiita rakentamaan yhteistyöhön omalta osaltamme ja ymmärtämään kunnan ja yhteiskunnan tarpeet kaavoituksessa. Kaavaehdotus ei toteuta kunnolla toiveitamme. Toki toivomme, että voimme keskustella mahdollisuuksista saada Sulan osayleiskaavaan toiveidemme mukaiset muutokset.

Kaavoituksen vastine muistutuksiin 16 – 20:

Kivelän tilan maat Lehmuslehdontien itäpuolella on osoitettu työpaikka-alueeksi. Alue Lehmuslehdontien länsipuolella on merkitty retkeily- ja ulkoilu-alueeksi, koska ne rajautuvat Vantaa kaupungin yleiskaavan mukaisiin retkeily- ja ulkoilualueisiin. Osayleiskaavassa on pyritty sijoittamaan Tuusulan itäväylän eteläpuoliset työpaikka-alueet ohikulkutien läheisyyteen ja jättämään osa rakentamattomista alueista ulkoilun ja virkistyskäyttöön.

Tuusulan itäväylän eteläpuolisten työpaikka-alueiden kaavoitus ja käyttöön ottaminen on sidoksissa Itäväylällä tapahtuviin toimenpiteisiin, esimerkiksi liittymäjärjestelyihin. Läntisimmät työpaikka-alueet, jotka ovat kaukana Fallbackantiestä ja joilta ei ole liittymää Tuusulan itäväylälle, ovat huomoinnottomissa kuin lähellä Fallbackantietä olevat korttelit. Kun asemakaavoitus tulee ajankohtaiseksi näiden läntisimpien kortteleiden alueella, on mahdollista tarkastella korttelirajauksia osayleiskaavaa tarkemmin suhteessa liikenneverkkoon.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.4.2015 § 210, että ”Tuusulan Itäväylän etelä- ja itäpuolisen alueen maankäyttöä on tarpeen tarkastella uudelleen siinä yhteydessä, kun Rykmentinpuiston osayleiskaavassa vahvistamatta jätettyjen alueiden maankäyttöä suunnitellaan ja siitä tehdään päätöksiä. Alueet muodostavat Itäväylän varressa sellaisen toiminnallisen kokonaisuuden, jota koskevia maankäyttöratkaisuja on mielekäästi arvioida kokonaisuutena ennen alueen asemakaavoituksen käynnistämistä.” Nyt laadittua Sulan osayleiskaavaehdotusta ei lähdetä tältä osin vielä muuttamaan, vaan

alue tarkastellaan yhdessä Rykmentinpuiston osayleiskaavasta kumottujen alueiden kanssa kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä. Tällöin voi olla perustelua tehdä muutoksia nykyiseen osayleiskaavaan.

Ulkoilureitti on tärkeä yhteys Hyrylästä eteläisille virkistysalueille. Reitti on osoitettu kulkeväksi Lehmuslehdontien kautta, jolle johtaa Itäväylän kevyen liikenteen alikulku.

Olemassa olevat asuinrakennukset voidaan edelleen säilyttää nykyisessä käytössään maaseutumaisella alueella, vaikka osayleiskaavan maankäyttö onkin osoitettu ulkoilu- ja retkeilyalueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alueella on mahdollista asuinrakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, ettei asuntojen lukumäärä lisäännä.

Osayleiskaava ei muuta olemassa olevia tieyhteyksiä. Mikäli Lehmuslehdontien liittymä Tuusulan itäväylään muuttuu Itäväylällä tehtävien muutosten vuoksi, osoitetaan uusi yhteys asemakaavoitettavan kadun tai muiden yhdystiejärjestelyjen kautta.

MRL 128 §:n toimenpiderajoitus on tarpeellinen luontoarvojen ja maiseman säilymisen kannalta. Toimenpiderajoituksella voidaan ohjata metsänhoitoa ja välttää haitalliset toimenpiteet. Toimenpiderajoitus ei koske polttopuun keruuta.

Vähämuorin kiinteistö rajoittuu luonnonsuojelualueeseen. Ympäristöministeriön 2014 vahvistamassa 2. vaihemaakuntakaavassa esitetty viheryhteystarve on tuotu osayleiskaavaan viheryhteyksien aluevarausmerkinnöillä. Maakuntakaavaa laadittaessa asukkailla on ollut mahdollisuus jättää mielipiteensä ja muistutuksensa kaavasta, mutta kaavatason yleispiirteisyyden ja suuren mittakaavan vuoksi kaavan valmistelu ei ole tavoittanut lähellekään kaikkia Uudenmaan asukkaita.

17. Maatalousyhtymä Kalliopuska Mirja ja Savolainen Aimo Vähämuori 1:819

Alueemme on noin 10 ha suuruinen ja se on saanut kaavamerkinnän VR2. Lisäksi alueen läpi on suunniteltu ulkoilureitti. Uudenkylän tien itäinen ja pohjoinen puoli on merkitty termillä UUSI TP1. Maa-alueemme eteläinen puoli rajoittuu pientalovaltaiseen asuntoalueeseen merkinnällä AP-1. Meidän maa-alueen puolella on valmiina vesi- ja viemäryhteydet sekä sähkö- ja puhelinlinjat sekä yhteys Fall-backantielle. Koko Vähämuorin alue kuuluu lentomelun piiriin, mutta se ei estä muuttamasta aluetta TP-1:ksi.

Vaadimme koko Vähämuorin alueen muuttamista TP-1 -alueeksi, poikkeuksena ulkoilureitti, jonka leveys voidaan määrittää esim. 10—20 metriin.

Toimenpiderajoitus

Sukumme on omistanut Vähämuorin alueensa jo yli 60 vuotta. Metsätötoimenpiteitä, kuten metsän uusimisen ja harvennuksen sekä polttopuiden oton, on valvonut Uudenmaan metsänhoitoyhdistys. Metsä vaatii jatkuvan hoitamisen ja uusimisen. Taimikoiden varhaishoito, johon kuuluu mm. heinäys ja vesakoiden harvennus, tulee tehdä vuosittain. Emme hyväksy näinkin pienten toimenpiteiden ja niihin liittyvien lupien jatkuvaa anomista ja lupamaksuja. Meille kaavoitettu MRL 128 §:n toimenpiderajoitus on kohtuuton yllä mainittujen töiden tekemiseksi, ja siten järkevä metsänhoito estyy.

Viheryhteys

Uudenmaan maakuntakaavasta ja Uudenmaan liiton kaavoittamasta seudullisesta viheryhteydestä emme ole saaneet keneltäkään informaatiota. Viherkaistojen ja -alueiden kaavoittaminen yksityistä

omistajaa kuulematta on mielestämme asiatonta ja kohtuutonta ja vaatii selkeät ohjeet valitusmenettelystä.

Katso vastine 16

18. Aimo Savolainen Lehmuslehto 858-401-3-124

Alue on ollut sukumme hallussa yli 60 vuotta ja uusi sukupolvi asuu tilalla pysyvästi. Kiinteistöllä on asuin ja maatalousrakennuksia, jotka ovat kunnostuksen ja osittain uusimisen tarpeessa.

Kaavamerkintä

Alue on osayleiskaavassa saanut osittain merkinnän VR2, mikä tarkoittaisi sitä, että pihapiirimme ja sen ympäristö muuttuisi retkeily ja ulkoilualueeksi. Viherkaista on merkattu kulkemaan n. 50 mt päässä lähimmästä rakennuksestamme Vantaan kaupungin puolella. Pidämme viherkaistan osittain kaavoittamista tilallemme täysin tarpeettomana. Emme hyväksy siis tilalle VR2 merkintää emmekä viherkaistaa. Lehmuslehdon tie on ollut valmiina ainakin 80 vuoden ajan joten se tulisi riittää viherkaistaksi ja kulureitiksi jatkuuhan tie itäisen ohikulkutien alta eteenpäin saman levyisenä ilman viherkaistaa.

Osa tilasta on saanut merkinnän TP1. Vaadimme, että koko Lehmuslehdon tilan alue merkitään kaavaan merkinnällä TP1. Onhan lähellä sijaitsevat kunnan ja muiden maanomistajien maa-alueet myös merkattu TP:ksi, jolloin koko itäisen ohikulkutien eteläpuoli muodostaisi yhtenäisen katkeamattoman TP1 alueen. Näin myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuisi myös meidän kohdalta.

Tieyhteys

Vaadimme, että Lehmuslehdon tilalle säilyy kunnollinen tieyhteys. käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että isot maatalouskoneet ja hälytysajoneuvot voivat kulkea itäiseltä ohikulkutieltä Lehmuslehdon tielle. Tietävästi myös Vantaan kaupunki on edellyttänyt tie yhteyttä mailleen Lehmuslehdon tien kautta, samoin kuin Vantaan puolella olevat maatalous kiinteistöt joille kulkuyhteys on ainoastaan Lehmuslehdon tien kautta. Mahdollinen uusi tieyhteys Pirilän kukkatalon liittymästä Lehmuslehdon tielle asti on kannattava ehdotus.

Toimenpiderajoitus

Sukumme on käyttänyt Uudenmaan metsänhoitoyhdistystä useiden kymmenien vuosien ajan toimeenpanevana, silloin kun metsää on harvennettu, uusittu, myyty, otettu polttopuita ja rakennuksiin tarvittavaa puutavaraa. Metsää pitää hoitaa säännöllisesti ja myös osin uusia. Emme hyväksy sitä, että joka vuosi pitää erikseen anoa toimenpidelupaa pientäkin toimea varten. MRL 128§ toimenpide rajoitus on kohdallamme kohtuuton. Emme ole suorittamassa avohakkuuta ko. kohteessa. Ainoastaan myrskytuhon kaatamat ja katkaistut ja kallellaan olevat puut pitäisi poistaa koneellisesti hyvin nopeasti ennen kuin tuholaiset iskevät.

Katso vastine 16

19. Aimo Savolainen Santamäki 858-401-5-178

Kiinteistö on noin 2ha kokoinen, josta osa on kovalla maalla ja osa on peltoa jonka läpi kulkee meriviemäri, jota tulisi ehdottomasti hyödyntää. Nyt koko alue on merkattu VR2:ksi retkeily ja ulkoilu alueeksi (viherkaista). Alueeni vieressä Vantaan puolella kulkee noin 1km levyinen retkeily ja ulkoilu alue. Tämän vuoksi merkintä VR2 ja karttaan merkattu 100 mt leveä viherkaista alueellemme on täysin tarpeeton. Ulkoilijat voivat tarvittaessa edelleenkin käyttää Lehmuslehdontietä, eikä heitä pidä ohjata kulkemaan pelloillamme eikä pihapiirimme läpi.

Vaadimme, että koko alue merkitään TP1-alueeksi, jolloin mainittu alue jatkuu katkeamattomana nauhana koko itäisen ohitustien reunaan ja liittyy kunnan omistamaan alueeseen joka on TP1 alueeksi merkattu,

Toimenpiderajoitus

Olen omistanut alueen yli 30 vuotta, toiminut yhdessä Uudenmaan metsänhoitoyhdistyksen kanssa ja hoitanut säännöllisesti pientä metsä tilaani. Nyt alue merkattu toimenpidekieltoon MRL 128§ , tämä on kohtuuton määräys. Alueelle tuli myrsky tuho jolloin kaatui tai on kaatumassa yli 20 isoa puuta. Ne pitäisi poistaa koneellisesti kokonsa vuoksi, paikka hankala. Nyt pitäisi hakea toimenpidelupaa ja maksaa siitä, jotta saisi korjuun käyntiin, tavara soveltuu korkeintaan polttopuuksi, ellei tuholaiset jo pilanneet niitä.

Metsän hoito tehty kunnan taholta määräyksillä kohtuuttomaksi. Emme ole suorittamassa alueelle avohakkuita.

Viheryhteys

Uudenmaanliiton pitämää karttaa seudullisesta viheryhteydestä, emme valitettavasti ole kuulleet kunnan kaavoittajalta tai Uudenmaan liitosta tai mistään muusta instanssista ko. asiasta. Pidämme kohtuuttomana, että yksityisen maanomistajan maita voidaan kaavoittaa viherkaistoiksi ja viheralueiksi, omistajaa kuulematta ja edes kertomatta asioista tai antaa hänelle edelleen edes mahdollisuus valittaa.

Katso vastine 16

20. Raimo Antero Eho

Kirkkosuo 1:951

Pyytää kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedon.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

KOHDENNETTU KUULEMINEN, MUISTUTUKSET KOSKIEN KAAVAMERKINTÄÄ A-4

21. Seija Kirjavainen

Ei huomauttamista.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

22. Markku Valo

Ei huomauttamista.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

23. Ritva Valo-Wossilus

Ei huomauttamista.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

24. Hyrylän Palkkitie Oy Seppo Sjöblom

Tuusulan kuntakehitys on lähestynyt allekirjoittanutta kohdennetulla kuulemisella koskien Sulan osayleiskaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista nähtävillä olon jälkeen.

Esitämme seuraavaa muistutukset ko. muutetusta osayleiskaavaehdotuksesta:

Osayleiskaava-alueen pohjoisosassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta ei ole tarpeen ulottaa Palkkitien varteen. P-4-alue pitää laajentaa MeiraNovan kiinteistöön ja Palkkitieheeen asti (P-4-alue on piennetty osayleiskaavan luonnosvaiheesta). Palvelu- ja työpaikka-korttelialueiden välissä oleva osa ei ole otollinen urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Luontevampaa olisi merkitä koko kiinteistön 858-401-3-1831 alue yhtenäiseksi korttelialueeksi. Palkkitien varsi kannattaa hyödyntää rakentamiseen molemmin puolin. Kadun varressa on jo olemassa olevaa työpaikka- ja teollisuusrakentamista. Esitämme A-4-alueen (ennen AP-3-alueen) muuttamista P-4-alueeksi.

Kaavoittajan vastineessa muistutukseen edellisestä osayleiskaavaehdotuksesta mainittiin mm., että pohjaveden määrän turvaamiseksi pitää osa ko. kiinteistön alueesta jättää rakentamatta. Tätä huolta voi myös ratkaista samalla tavalla kuin MeiraNovan kiinteistössä, eli kattovedet otetaan talteen ja palautetaan maaperään. Rakentamalla kiinteistön aluetta voidaan parantaa tilannetta oleellisesti pohjaveden osalta.

Uusi sähkölinjavaraus Sulan alueen muuntoasemalta Fallbackantien reunaan pitkin länteen pitää poistaa tarpeettomana tai jos välttämättä tarvitaan, niin johto voidaan sijoittaa maakaapelina päätteitten varteen (kaavamerkinnässä on mainittava, että varaus on ainoastaan maakaapelia varten).

Kaavoituksen vastine: Urheilukeskus ympäristöineen sijaitsee pohjavesi-alueella, jossa pohjaveden pinta on osittain lähellä maanpintaa. Pohjaveden määrän ja laadun turvaamisen kannalta on tärkeää jättää rakentamattomia alueita, joilla pintavedet voidaan imeyttää maastoon. Palkkitien varteen osoitettu urheilukeskuksen laajennusalue toimii osaltaan pohjavesien imeytysalueena. Korttelien rajat, korttelien sisäiset kadut ja muut järjestelyt ratkaistaan asemakaavassa.

A-4 –alue nähdään sopivana asumiseen ympärillä olevan asutuksen, palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien vuoksi. Uudet kaupalliset palvelut keskitetään vetovoiman lisäämiseksi Tuusulan itäisen ohikulkutien varteen.

Sähkölinja Fallbackantien varressa on nimenomaan tarkoitus toteuttaa maa-kaapelina, vaikka tätä ei ole määräykseen kirjattu.

KOHDENNETTU KUULEMINEN, MUISTUTUKSET KOSKIEN KAAVAMERKINTÄÄ KM-2

25. Erkki Eho

En pidä tarpeellisena laajentaa KM-2 aluetta. Alueelle varatun hulevesialtaan toteutuminen vaarantuu KM-2 alueen laajenemisen takia.

Mielestäni vanhan kaavakarttaotteen osoittamat KM-2 alueet ovat riittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä varten. Vastustan myös kahden uuden 500 km²:n päivittäistavarakaupan yksikön sijoittamista uuden kaavamääräyksen mukaisesti. Vähittäiskauppa on tulevaisuudessa suuren muutoksen edessä (nettikauppa) eikä sen vaikutusta voi ennakoida. Vähittäiskaupan suuryksiköt lisäävät liikennettä alueella huomattavasti.

Kaavoituksen vastine: Tuusulan itäväylän varren näkyvyys sekä liittymän läheisyys puoltavat KM-2 –alueen laajennusta. KM-2 –alueiden pinta-alan kasvaessa uuden kaupallisen kerrosalan määrä kuitenkin vähenee 30 000 kem²:iin. Myös päivittäistavarakaupan määrä vähenee kaavaehdotuksen mukaisesta 4 000 kem²:stä yhteensä 1 000 kem²:iin. KM-2 -kortteille voidaan sijoittaa kaupan lisäksi myös työpaikkatoimintoja. Hulevedet käsitellään lähtökohtaisesti omilla kiinteistöillä, mutta tämän lisäksi laajempia yhteisiä viivytyksaltaita tarvitaan kaavaselostuksen liitteenä olevan selvityksen mukaisesti. Sekä hulevesien että kaupan kysymykset ja kortteiden lopulliset rajaukset ratkaistaan tarkemmin asemakaavassa.

26. Neste Markkinointi Oy

Tuusulan kunnan on järjestänyt kohdennetun kuulemisen Sulan osayleiskaavaehdotuksesta ja pyytänyt mahdollisia muistutuksia 5.11.2015 mennessä.

Yhtiömme on lausunut jo aiemmin 2014 ja keväällä 2015 Sulan osayleiskaavaehdotuksesta. Tontillamme 858-401-1-773 harjoitetaan polttonestekauppaa ja jakelutoiminta tulee huomioida alueen kaavoituksessa jatkossakin.

Yhtiömme haluaa lausua kohdennetusta kuulemisesta seuraavaa:

Yhtiömme omistama huoltoasematontti 858-401-1-773 liittyy osayleiskaavaehdotuksessa KM 2 - kaavamerkinnällä kaupallisten palvelujen alueeseen, jonka kaavamääräyksiä on esitetty olennaisesti muutettavaksi. Vanhassa kaavamääräyksessä päivittäistavarakaupan yksittäisen suuryksikön koko saa olla enintään 2.000 k-m², kun taas uudessa kaavamääräyksessä KM-2 alueille voidaan osoittaa enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä ja niiden tulee olla vaikutukseltaan paikallisia.

Tällä hetkellä alueella sijaitsee yksi n. 2.000 k-m²:n suuruinen päivittäistavarakauppa.

Uudella esitetyllä osayleiskaavaehdotuksen kaavamääräyksillä päivittäistavarakaupan paikkoja ei ole kohdennettu ja paikat määritettäisiin myöhemmin laadittavassa asemakaavassa.

Mielestämme esitetyllä uudella kaavamääräyksellä heikennettäisiin oleellisesti tonttimme arvoa ja liiketoiminnan kehittämismahdollisuudet jatkossa heikentyisivät merkittävästi, mikäli päivittäistavarakauppojen lukumäärää rajoitettaisiin Sulan alueella ja niiden yksikkökoko pienennettäisiin merkittävästi. Kaavamääräyksillä mahdollisesti estettäisiin päivittäistavarakaupan rakentaminen muun liikerakentami-

sen ohella tontillemme, mikä kuitenkin sijoittuu liikenteellisesti keskeiselle paikalle Sulan alueella. Mikäli kaavamuuksien hyväksyntäisiin ehdotuksen mukaisesti, aiheutuisi tästä yhtiöllemme maanomistajina kohtuutonta haittaa.

Esitämme, että osayleiskaavaehdotuksen kaavamääräyksillä ei tule rajoittaa päivittäistavarakauppojen lukumäärää ja päivittäistavarakaupan yksittäisen suuryksikön koko saa olla enintään 2.000 k-m².

Neste markkinointi Oy pyytää, että kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä toimitetaan tieto (MRL 67 §) osoitteeseen: Neste Markkinointi oy/ Petri Parikka, PL 95, 00095 NESTE OIL

Kaavoituksen vastine: Sulan osayleiskaavan KM-2 –korttelialueiden kaupan ratkaisu perustuu ympäristöministeriön vahvistamaan Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan. Osayleiskaavan kaupan ratkaisu olla linjassa maakuntakaavan kanssa, koska ei ole voitu erikseen osoittaa parempaa ratkaisua. KM-2 –alueen kaupan kokonaiskerrosalamäärä (30 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään kaksi uutta 500 k-m² suuruista yksikköä) ei sisällä kuitenkaan jo asemakaavoitettua kaupan kerrosalaa. Osayleiskaavalla ei kumota olemassa olevia asemakaavoja, vaan osayleiskaava on ohjeena laadittaessa uusia tai tarkistettaessa nykyisiä asemakaavoja, joten kiinteistön arvo ei merkittävästi muutu tämän osayleiskaavarakaisun myötä. Polttoaineen jakelu ja tähän liittyvät toiminnot ovat edelleen mahdollisia ko. KM-2 –alueella. Nykyisen asemakaavan mukaan kiinteistöllä 1:773 sallitaan enintään 200 k-m² myymälätiloja. Asemakaavan muutoksella voidaan korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden määrää tarkistaa osayleiskaavan rakennusoikeuksien puitteissa.

27. Pirilän Kukkatalo

- i. Kaavaehdotuksen mukaan KM-2 alueelle voidaan sijoittaa seudullista tilaa vaativaa kaupaa, joka ei kilpaile keskustan kanssa, ja jossa asiointitiheys on pieni.

Ymmärrämme, että paljon tilaa vievän kaupan osalta yksittäisen asiakkaan asiointitiheys on selvästi pienempi kuin esimerkiksi päivittäistavarakaupan liikkeiden osalta. Ymmärrämme myös, että asiointitiheys vaikuttaa muun ohella liikenteen määrään ja että se on yksi kriteeri arvioitaessa sitä kaupan laatua, joka voidaan sijoittaa KM-2 alueelle. Lainsäädännössä vähäinen/pieni/alhainen asiointitiheys ei kuitenkaan ole välitön vaatimus paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan sijoittumisen ohjaamisessa. Oletettavasti asiointitiheys saattaa myös vaihdella KM-2 määräyksen sallimien eri toimialojen välillä.

Määräyksen osa ”ja jossa asiointitiheys on pieni” on tulkinnanvarainen eikä sen merkityssisältö / kaavan laatijan tarkoitus avaudu ainakaan kaavamääräystä lukemalla.

Näin ollen tiedustelemme, onko yllä olevassa lainauksessa oleva asiointitiheyttä koskeva määräys tarpeen, kun alueelle sijoitettavan kaupan laatua joka tapauksessa ohjataan paljon tilaa vaativalle kaupalle ja lisäksi luetellaan esimerkein mahdollisia toimialoja?

Tiedustelemme lisäksi kunnan käsitystä siitä, mikä merkityssisältö sinänsä suhteellisella ilmaisulla ”pieni asiointitiheys” on? Millaisesta asiointitiheydestä käsityksenne mukaan on kyse ja missä kulkee sen yläraja? Koska olennaista lienee se, että kyse on kaupasta, jossa asiointitiheys on päivittäistavarakauppaa pienempi, voisiko kaavamääräyksen sisältöä pyrkä täsmentämään?

Nähdäksemme yleiskaavaan ei tulisi jättää tällaisia merkityssisällöltään tulkinnanvaraisia ja vaikeasti avautuvia määräyksiä, joista voisi tulevaisuudessa aiheutua ongelmallisia tilanteita.

- ii. Mitä tarkoitetaan tilaa vievän kaupan sijoittamiseen liittyvällä perustellun syyn edellytyksellä? Toiminta vaatii tilaa niin paljon, ettei sen sijoittaminen keskusta-alueelle ole mahdollista? Mitä muuta? Onko määräys tarpeen?

- iii. KM-2 määräyksen mukaan KM-2 alueille voidaan osoittaa enintään kaksi 500 k-m² suurista päivittäistavarakaupan yksikköä. Kun KM-2 alue jakautuu useaan erilliseen osaan, pyydämme harkitsemaan, onko kaavamääräyksen sanamuotoa syytä täsmentää, jotta sen tarkoitus on yksiselitteinen ja jotta siitä ilmenee, käsitelläänkö ko. määräykseen liittyen kaikkia KM-2 alueita yhtenä kokonaisuutena. Mikäli näin on, mahdollisesti sanan yhteensä käyttäminen vastaavalla tavalla kuin alueiden kokonaisrakennusoikeuden (30.000 k-m²) määrän osaltakin on menetelty. Mikäli taas jostain syystä tarkoitus olisi eri, tämä tulisi ilmaista selkeästi.

Pyydämme saada vastauksen yllä oleviin. Vastauksen voi toimittaa allekirjoittaneelle. Pirilän Kukkatalo Oy pyytää lisäksi, että se voisi tarvittaessa täydentää yllä olevaa muistutusta viimeistään 16.11.2015 mennessä toimitettavalla täydennyksellä.

Kaavoituksen vastine:

- i. *Uudenmaan liitto ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ohjasivat lausuntojen ja neuvottelujen myötä käyttämään Sulan osayleiskaavassa mahdollisimman tarkasti ympäristöministeriön vahvistaman Uudenmaan 2. maakuntakaavan määräyksiä. Sulan osayleiskaavan KM-2 –korttelialueiden määräystä onkin tarkistettu vastaamaan maakuntakaavan kaupan ratkaisua ja –määräystä. Maakuntakaavassa Tuusulan itäväylän varteen on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö, joka on Sulan osayleiskaavassa rajattu KM-2 –merkinnällä. Maakuntakaavan merkinnän kuvauksen mukaan: ”Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.”*

Kaavamääräyksen mukaista mainintaa pienestä asiointitiheydestä ei nähdä alueen toiminnolle haitallisena, vaan se kuvaa kaupan laatua yleisesti. Tilaa vaativassa kaupassa yksittäisen asiakkaan asiointitiheys on huomattavasti alhaisempi kuin päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa. Näin ollen asiointimatkojen pituudella tilaa vaativassa kaupassa ei ole asiakkaalle niin suurta merkitystä ja asiointi voi asiakkaan tarpeen mukaan suuntautua hyvinkin kauas, eikä välttämättä lähimpään keskukseseen. Lukumäärää asiointitiheydelle ei kuitenkaan voida määrittää. Vaikka yksittäisen asiakkaan asiointitiheys on pieni, tavoitteena on toki, että Sulan seudullisen vähittäiskaupan alueella käy kokonaisuudessaan paljon asiakkaita. Ottaen huomioon kaavan yleispiirteisyyden, määräyksessä käytetty määritelmä on tarkoituksenmukainen ja riittävän tarkka.

- ii. *Kaupan sijoittuminen keskustatoimintojen ulkopuolelle tarkoittaa juurikin sitä, että toiminta ei mahdu tilantarpeensa puolesta keskustaan ja/tai myytävät tavarat ovat siististä pienestä erikoiskaupasta eroavaa (ei esimerkiksi vaatekauppaa vaan venemyymälää). Tällaisten toimintojen ei nähdä kilpailevan keskustaan sijoittuvien toimintojen kanssa ja tämä määräys tulee niin ikään Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta. Maakuntakaavan määräystä noudatetaan, koska vähittäiskaupan suuryksikön sijoituessa keskustatoimintojen ulkopuolelle, on juuri maakuntakaava se väline, joka tämän mahdollistaa (vrt. MRL 71 C §: ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille*

tarkoitettun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.”).

- iii. KM-2 –määräyksen mukaisesti päivittäistavarakauppaa saa sijoittaa alueille enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Kyse on KM-2 –alueista yhteensä, samoin kuin alueiden kaupallinen uusi kokonaiskerrosala saa olla 30 000 k-m² yhteensä. Selkeyden vuoksi sana yhteensä voidaan lisätä kaavamääräykseen.*

Tarkistukset kaavaan: Lisätään sana ”yhteensä” KM-2 –alueen kaavamääräykseen.

28. KENMORE FINLAND 5 OY

1 ASIAN TAUSTAA

1. Sulan osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2015. Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotusta aiotaan muuttaa kaupallisten palvelujen aluetta koskevien kaavamääräysten osalta. Kaavaehdotukseen tehtävien muutosten johdosta kuullaan ennen ehdotuksen hyväksymistä kohdennetusti niitä osallisia, joita muutokset koskevat.
2. Keväällä 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaan KM-2 -merkinnällä osoitetuilla alueilla päivittäistavarakaupan yksittäisen suuryksikön koko olisi saanut olla enintään 2 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan kerrosala yhteensä enintään 4 000 k-m².
3. Kaavaehdotukseen tehtävän muutoksen mukaan KM-2 -merkinnällä osoitetuille alueille voitaisiin asemakaavassa osoittaa enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Kaavamääräysehdotuksen mukaan päivittäistavarakauppojen tulisi olla vaikutuksiltaan paikallisia.
4. Muutoksen taustalla lienevät Uudenmaan liiton sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (”ELY-keskus”) lausunnot keväällä 2015 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. ELY-keskuksen lausunnossa katsottiin, että kaavamääräyksillä tulisi paremmin ohjata myymälätyyppejä. Uudenmaan liitto on lausunnossaan katsonut, että päivittäistavarakaupan rakennusoikeus ei koko kaava-alueella saa ylittää seudullisuuden rajaa.

2 MUISTUTUS

5. ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton lausunnoissaan esittämät vaatimukset ja niistä seuranneet, nyt kuulemisen kohteena olevat päivittäistavarakauppaa koskevat rajoitukset muutetussa kaavamääräyksessä eivät perustu maakuntakaavan ohjausvaikutukseen.
6. Sulan osayleiskaavan alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueeseen kohdistuu myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä. Uutta merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa alueelle ei kuitenkaan voida maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan osoittaa.
7. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan taajamatoimintojen alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja päivittäistavarakaupan osalta Tuusulan kunnassa on 2 000 k-m². Maakuntakaava ei siis ole esteenä pinta-alaltaan enintään 2 000 k-m²:n ja siten merkitykseltään vain paikallisten päivittäistavarakauppojen sijoittamisen mahdollistavan yleiskaavaratkaisun hyväksymiselle.
8. Sulan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä tehty kaupallisten vaikutusten arviointi osoittaa, että Tuusulan keskustan kannalta ei olisi kohtalokasta, mikäli Sulan alueelle sijoittuisi lisää päivittäistavarakaupan myymälöitä palvelemaan lähiasutuksen sekä ohikulkuliikenteen tarpeita ja lisäämään kilpailua

toimialalla. Näin ollen yleiskaavalla voidaan ja on tarpeenkin osoittaa Sulan osayleiskaava-alueelle lisää päivittäistavarakauppatoimintoja.

9. Keväällä 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen määräys olisi joustavasti mahdollistanut Sulan osayleiskaava-alueelle enintään kaksi kooltaan enintään 2 000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakauppaa tai enintään yhteensä 4 000 k-m²:n edestä alle 2 000 k-m²:n suuruisia päivittäistavarakauppoja. Tällaiset päivittäistavarakaupat ovat maakuntakaavankin mukaan merkitykseltään paikallisia ja niitä voidaan rajoituksetta osoittaa maakuntakaavassa taajamatoiminnoille varatuille alueille. Toisin kuin ELY-keskuksen lausunnossa on väitetty, keväällä 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen määräys olisi ohjannut myymälätyyppejä riittävästi. Ehdotetun kaavamääräyksen perusteella Sulan osayleiskaava-alueelle ei olisi voinut asemakaavassa osoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa.

10. Keväällä 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaista päivittäistavarakaupan rakentamista ei tule laskea myöskään myymäläkeskittymäksi, joka ylittäisi seudullisen merkittävyyden kynnyksen. Myymäläkeskittymillä tarkoitetaan liikerakennusta, jossa on useita myymälöitä tai usean liikerakennuksen muodostamaa kokonaisuutta, jossa myymälöillä on yhteisiä toimintoja. Myymäläkeskittymällä ei tarkoiteta toisistaan toiminnallisesti erillisiä myymälöitä ja liikerakennuksia. Enintään 4 000 k-m²:n suuruinen päivittäistavarakaupan rakennusoikeus olisi jakaantunut laajahkolle KM 2 -merkintöjen alueelle eikä kysymyksessä missään tapauksessa olisi ollut yksi myymäläkeskittymä, vaan kaksi tai useampia toisistaan erillisistä, vaikutuksiltaan paikallista päivittäistavara-kauppaa. Uudenmaan liiton käsitys siitä, ettei päivittäistavarakaupalle varattu rakennusoikeus koko osayleiskaavan alueella saisi ylittää yhden seudullisesti merkittävän suuryksikön pinta-alaa, on virheellinen.

11. Edellä esitetyn perusteella Muistuttaja vaatii, että Sulan osayleiskaava hyväksytään siinä muodossa, jossa se on ollut nähtävillä keväällä 2015.

3 LOPUKSI

12. Muistuttaja pyytää, että Tuusulan kunta ilmoittaa perustellun kannanottonsa tässä muistutuksissa esitettyihin mielipiteisiin sekä ilmoittaa Muistuttajalle viipymättä kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Kaavoituksen vastine:

Sulan osayleiskaavaehdotusta (22.4.2015) tarkistettiin ennen kaikkea Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Uudenmaan liitolta saatujen lausuntojen pohjalta. Sulan osayleiskaavan kaupan ratkaisu perustuu nyt tarkemmin ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamaan 2. vaihemaakuntakaavaan. Vaihemaakuntakaavassa Sulan alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön merkintä, jonka mitoitus on 100 000 k-m². Maakuntakaavan selvitysten mukaan tästä on käytetty yhteensä noin 72 000 k-m², ja uutta kaupallista kerrosalaa on mahdollista osoittaa 30 000 k-m².

Vähittäiskaupan seudullinen yksikkö on osoitettu osayleiskaavaan KM-2 –merkinnällä ja tähän kerrosalaan tulee laskea niin seudullinen kuin paikallinenkin kaupallinen uusi kerrosala. Koska kaupallinen kerrosala pieneni ehdotuksesta 22.4.2015, myös päivittäistavarakaupan määrä supistettiin. Koko Etelä-Tuusulan päivittäistavarakaupan tilantarve vuoteen 2030 on 11 000 k-m² (Ramboll 2015), mutta tavoitteena on sijoittaa tästä suurin osa Hyrylän ydinkeskustaan. Sulan kaupallisen selvityksen mukaan Sulan alueelle voidaan kuitenkin sijoittaa jonkin verran päivittäistavarakauppaa ja se päätettiin rajata korkeintaan kahteen 500 k-m²:n yksikköön kaupallisiin selvityksiin perustuen. Sulan alueella toimii jo yksi 2 000 k-m² suuruinen päivittäistavarakauppa ja tämän lisäksi olevissa asemakaavoissa on mahdollisuus toteuttaa lisää päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Koska alueen asutus ei juurikaan osayleiskaavaratkaisulla kasva, ei uudelle paikalliselle päivittäistavarakaupalle nähty olevan suurempaa tarvetta.

KM-2 –kaavamääräyksen mukaisen uuden kaupallisen kerrosalan rajaaminen 30 000 k-m²:iin, josta siis päivittäistavarakauppaa voi olla korkeintaan 1 000 k-m² ei kuitenkaan koske jo vahvoissa asemakaavoissa olevaa mahdollista kaupallista kerrosalaa. Uusi 30 000 k-m²:n mitoitus ohjaa tulevia asemakaavoja tai jos vanhoja asemakaavoja lähdetään muuttamaan. Kenmore Finland 5 Oy:n omistamalla kiinteistöllä on vahvistettu asemakaava, joka sallii myös kaupallista kerrosalaa, eikä nyt laadittava Sulan osayleiskaava kumoa tätä asemakaavaa ja sen rakennusoikeuksia.