

**EHDOTUS MRA 32 §:n MUKAISESTI UUDELLEN NÄHTÄVILLÄ 2.2. - 6.3.2017****Muistutukset ja lausunnot, yhteenveto****Muistutukset (4 kpl)****1. Lehtimäki Markus ja Niina**

Asumme tilalla Rno 5:69 ja tonttimme rajoittuu Fortumin voimalaitoksen tontille Rno 5:71 kortteli 2190.

Pitäydymme edelleen siinä mielipiteessä, että vastustamme kaavassa olevia suunnitelmia alueellemme.

Aiempaan muistutukseeni saatu vastaus kaavoituksesta on täysin käsittämätön; *"alue ei olisi sovelias asumiselle melu- ja pienhiukkaspäästöjen vuoksi"*.

Jos tutustuu Lahden väylän varrella oleviin muihin asuinalueisiin tarkemmin kuten esim. Helsingin puolella, väitän, että hiukkaspäästöt ja melusaasteet ovat selvästi suurempia siellä kuin meidän kohdalla. Näin sanottuna, Helsinki ei olisi enää asumiskelpoinen.

Tuusulan puolella, Tuusulan väylän oheen on rakennettu melua estäviä valleja ja aitoja juuri asuusten takia, jotka ovat vielä lähempänä tietä kuin meidän talo. Meluidan rakentaminen on yksi hyvä vaihtoehto varmistaa turvallinen asuminen Lahden väylän varressa.

Olen taannoin keskustellut Fortumin kanssa siitä, miten he näkivät turvallisen asumisen alueella. Heidän mielipiteensä oli täysin päinvastainen kuin nyt kaavoituksen kommentti. Heidän näkemyksensä tehtaan piipusta tulevien hiukkasten laskeuma on n. 3-5 km riippuen tuulen suunnasta. Näin ollen, jos tulee idästä, laskeuma on suoraan Järvenpään Kaupungin päälle. Lännestä sitä vastoin laskeuma on selvästi yli meidän asumuksen. Lisäksi ennen tehtaan tuloa alueelle, tehtiin hyvin laajat melumittaukset meidän pihalta käsin. Kaikki tulokset osoittivat sitä, että moottoritien ja oikoradan melu ei ylitä haitallisia arvoja.

Fortumin asiantuntijat olivat kaikki sitä mieltä, että tehtaan läheisyydessä on hyvä ja turvallista asua.

Lisäksi meidän tonttimme ympärille on nyt rakennettu puuaita, joka vähentää jo valmiiksi melua sekä saasteita. Asuntomme on myös sen verran kaukana Lahden väylältä, että pienhiukkaset rajoittuvat Fortumin voimalaitoksen piha-alueelle ja lähimetsiin.

Olemme tutkineet oman käyttöveden, joka on luokiteltu täysin puhtaaksi juomavedeksi. Tämä vahvistaa sitä, että asuinalueemme on turvallinen lapsiperheelle koska maaperä ei ole saastunutta.

Olemme myös remontoineet asuntoamme viimeiset vuodet, koska koemme, että alue on edelleen soveltuva asumiselle.

Tarkoitin aiemmassa muistutuksessani "Keravan vankilan peltoja" sitä aluetta, jossa jo on joitakin yrityksiä kuten esim. Europress, Trukkihuolto Marjeta ja Finn-soffat. Honkarakenteen alue on myös yksi tyhjä alue jota kaavoittaa työpaikka-alueeksi.

PK-yrittäjinä koemme, että alue on hyvä asua ja yrittää. Ajatus siitä, että alue ei soveltuisi lähi-vuosina asumiselle, on väärä. Jos alue on merkitty työpaikka-alueeksi, se olisi edelleen yhtä altis päästöille ja näin ollen töissä käyvien ihmisten terveys vaarantuisi samalla tavalla, ellei sitten enemmänkin lisääntyvän rekkaliikenteen johdosta.

Jos alue on suunniteltu vain työpaikka-alueeksi, voisimme harkita yrityksemme toimiston siirtämistä kotiosoitteeseemme.

Fortumin toiminta vaatii rekkaliikennettä, jota vastustimme. Olemme kuitenkin eläneet tehtaan läheisyydessä jo useamman vuoden. Alueella on tietäksemme rakennuskielto, mutta Fortum sai laajentaa nyt Tuusulan puolelle, joka on ollut iät ja ajat rakennuskieltoaluetta. Jos näin on, että rakennuskiellon voi ohittaa, jos yritystoiminta sitä vaatii, voimme nyt samalla harkita pihallemme isomman hallin rakentamista omaa liiketoimintaamme tukien.

Muistutan Tuusulan kuntaa siitä, että alueella ei ole asemakaavaa. Näin ollen suunnitelma on täysin keskeneräinen, jolle ei ole lainvoimaa.

Mielestämme Tuomaala II on huonosti valmisteltu ja suunniteltu, jota ei kuulu toteuttaa.

**Vastine:** Tuomalan osayleiskaavatyö sisältyi valtuuston hyväksymään kaavoitus-suunnitelmaan 2008–2012. Kaavan tavoitteena on alusta saakka ollut logistisesti hyvin sijaitsevan Lahden moottoritien ja Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. Nämä tavoitteet ovat Tuusulan kunnan, muiden Kuuma-kuntien sekä Helsingin seudun yhteisistä tavoitteista lähtöisin. Alue on merkitty työpaikka-alueeksi Kuuma-kehityskuvassa ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050:ssä. Lisäksi alue nähdään Uudenmaan liiton laatimassa Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämisen tiekartassa (Uudenmaan liiton julkaisuja E166 – 2016) tulevaisuuden logistiikka-alueena.

Yleiskaavan ja osayleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus, elinympäristön terveellisyys ja turvallisuus, asumisen tarpeet ja palveluiden saata-vuus, liikenteen ja muun infrastruktuurin järjestäminen kestävällä tavalla, elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen, ympäristö- ja luontoarvojen vaaliminen sekä virkistysalueiden riittävyys. Nämä seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapoliitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät.

Tuusulan kunnalla ei ole tavoitteena lisätä asumista Lahden teiden väliin. Alueella ei esimerkiksi sijaitse kunnan tarjoamia palveluita. Naapurikaupunkien Keravan ja Järvenpään työpaikka-alueet rajautuvat Tuomala II -osayleiskaava-alueeseen. Yhdessä Järvenpään ja Keravan maankäytön kanssa alue luo ylikunnallisia monipuolisia mahdollisuuksia yritystoiminnan kehittämiseen. Keskittämällä yritysalueet lähelle tois-iaan, voivat yritykset saada toisiltaan synergiaetuja ja toisaalta haitat (kuten liikenne) pysyvät rajoitetulla alueella.

Nyt koko alueelle Lahden teiden väliin on laadittu osayleiskaava. Tar-kemmat asemakaavat tullaan laatimaan osissa. Asemakaavoissa kort-teleiden rajat, rakennussoikeudet, kadut ja tarpeelliset viheryhteydet tulevat ratkaistaviksi tarkemmin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiantuntija-arvion (sähköposti 2.5.2017 / Liikonen) mukaan: " -- *Lahdenväylien*

*välinen alue on meluista ja soveltuu huonosti asumiselle ja asuinrakentamiseen. Pääasiassa melu aiheutuu moottoritiestä, mutta vanhan Lahdenväylän yli 55 dB melualuekin on nykyisin noin 50–100 m leveä, riippuen ajonopeuksista ja maastonmuodoista. Oikoradan liikenteen aiheuttamalla melulla ei ole vaikutusta alueen melutasoihin, lukuun ottamatta radan länsipuolista pienehköä osayleiskaavan aluetta. Tämän alue onkin merkitty EV-3 ja TP-1 merkinnöillä, mikä varmastikin on oikea käyttötarkoitus, koska melutasojen ja meluntorjunnan suhteen alue olisi erittäin haastava.*

---

*Pohjoisväylästä pohjoiseen melutilanne on myös heikko, vaikkakin maastonmuodoista ja etäisyyksistä johtuen hieman eteläosaa parempi. Nykyinen asutus on 55–60 dB melualueella, kun huomioidaan Vanha Lahdenväylä. Näille tonteille ei ole syytä lisätä asumista ja jos mahdollista, niin asumisesta tulisi tulla väistynyt maankäyttötapa tällä alueella. Jos asiaa katsotaan puhtaasti melutasojen suhteen, niin silloin em. nykyisen asutuksen pohjoispuolella on alueita, joissa voidaan saavuttaa alle 55 dB melutaso, jolloin asuinrakentaminen olisi mahdollista. En kuitenkaan näe, että tuo alue olisi melun suhteen kuitenkaan laatutavoitteiden mukainen, kun otetaan huomioon alueen maalaismaisuus. Lisäksi muutaman asuinrakennuksen salliminen alueelle ei varmastikaan olisi muutenkaan järkevää. Mielestäni Koko Pohjoisväylän pohjoinenkin osuus olisi syytä merkitä työpaikka alueeksi ja/tai suojaviheralueeksi (Liikonen 2.5.2017 Uudenmaan ELY-keskus).*

## **2. Murtokare Heikki ja Sari**

Ennen kuin ostimme tämän kiinteistön v. 2005, selvitimme Tuusulan kunnalta ympäristön maankäyttöä tulevaisuudessa. Tällöin meille vastattiin, että mahdolliset tulevat kaavoitukset tms. eivät tule vaikuttamaan meidän asumiseen (= ostakaa rauhassa). Ihmettelemme todella eikö Tuusulan kokoisessa kunnassa ole muuta rakennusmaata teollisuudelle kuin tämä alue missä on jo monen perheen ok-talot, useat vasta ostettuja ja remontoituja meille kodeiksi. Mm Järvenpään puolella Mikonkorvessa on teollisuus ja omakotiasuminen sulassa sovussa, miten Tuusulan puolella tämä ei onnistuisi!!!?

Fortumin hakiessa lupaa voimalan rakentamiseen meidän naapuriin, tuli esille seuraavaa:

- melumittauksissa ei havaittu liikaa melua
- ei tule syntymään pienhiukkaspäästöjä
- liikennemäärät eivät tule kasvamaan niin että vaikuttaisivat asumiseen

= EI VAIKUTA ASUMISEEN MITENKÄÄN

Ihmettelemme mistä nyt yhtäkkiä syntyy melua ja pienhiukkaspäästöjä jotka vaikuttavat asumiseen. Sitä paitsi Järvenpään puolella ok-talot ovat lähempänä moottoritietä kuin meidän asunnot.

**Vastine:** Tuomalan osayleiskaavatyö sisältyi valtuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2008–2012. Kaavan tavoitteena on alusta saakka ollut logistisesti hyvin sijaitsevan Lahden moottoritien ja Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. Nämä tavoitteet ovat Tuusulan kunnan, muiden Kuuma-kuntien sekä Helsingin seudun yhteisistä tavoitteista lähtöisin. Alue on merkitty työpaikka-alueeksi Kuuma-kehityskuvassa ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050:ssä. Lisäksi alue nähdään Uudenmaan liiton laatimassa

Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämisen tiekartassa (Uudenmaan liiton julkaisuja E166 - 2016) tulevaisuuden logistiikka-alueena.

Yleiskaavan ja osayleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus, elinympäristön terveellisyys ja turvallisuus, asumisen tarpeet ja palveluiden saataavuus, liikenteen ja muun infrastruktuurin järjestäminen kestäväällä tavalla, elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen, ympäristö- ja luontoarvojen vaaliminen sekä virkistysalueiden riittävyys. Nämä seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät.

Tuusulan kunnalla ei ole tavoitteena lisätä asumista Lahden teiden väliin. Alueella ei esimerkiksi sijaitse kunnan tarjoamia palveluita. Naapurikaupunkien Keravan ja Järvenpään työpaikka-alueet rajautuvat Tuomala II -osayleiskaava-alueeseen. Yhdessä Järvenpään ja Keravan maankäytön kanssa alue luo ylikunnallisia monipuolisia mahdollisuuksia yritystoiminnan kehittämiseen. Keskittämällä yritysalueet lähelle toisistaan, voivat yritykset saada toisiltaan synergiaetuja ja toisaalta haitat (kuten liikenne) pysyvät rajoitetulla alueella.

Nyt koko alueelle Lahden teiden väliin on laadittu osayleiskaava. Tarkemmat asemakaavat tullaan laatimaan osissa. Asemakaavoissa kortteleiden rajat, rakennusosoikeudet, kadut ja tarpeelliset viheryhteydet tulevat ratkaistaviksi tarkemmin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiantuntija-arvion (sähköposti 2.5.2017 / Liikonen) mukaan: " -- *Lahdenväylien välinen alue on meluista ja soveltuu huonosti asumiselle ja asuinrakentamiseen. Pääasiassa melu aiheutuu moottoritiestä, mutta vanhan Lahdenväylän yli 55 dB melualuekin on nykyisin noin 50–100 m leveä, riippuen ajonopeuksista ja maastonmuodoista. Oikoradan liikenteen aiheuttamalla melulla ei ole vaikutusta alueen melutasoihin, lukuun ottamatta radan länsipuolista pienehköä osayleiskaavan aluetta. Tämän alue onkin merkitty EV-3 ja TP-1 merkinnöillä, mikä varmastikin on oikea käyttötarkoitus, koska melutasojen ja meluntorjunnan suhteen alue olisi erittäin haastava.*

---

*Pohjoisväylästä pohjoiseen melutilanne on myös heikko, vaikkakin maastonmuodoista ja etäisyyksistä johtuen hieman eteläosaa parempi. Nykyinen asutus on 55–60 dB melualueella, kun huomioidaan Vanha Lahdenväylä. Näille tonteille ei ole syytä lisätä asumista ja jos mahdollista, niin asumisesta tulisi tulla väistynyt maankäyttötapa tällä alueella. Jos asiaa katsotaan puhtaasti melutasojen suhteen, niin silloin em. nykyisen asutuksen pohjoispuolella on alueita, joissa voidaan saavuttaa alle 55 dB melutaso, jolloin asuinrakentaminen olisi mahdollista. En kuitenkaan näe, että tuo alue olisi melun suhteen kuitenkaan laatuvaatimusten mukainen, kun otetaan huomioon alueen maalaismaisuus. Lisäksi muutaman asuinrakennuksen salliminen alueelle ei varmastikaan olisi muutenkaan järkevää. Mielestäni Koko Pohjoisväylän pohjoinenkin osuus olisi syytä merkitä työpaikka alueeksi ja/tai suojaviheralueeksi (Liikonen 2.5.2017 Uudenmaan ELY-keskus).*

### 3. Aalto Timo ja Salmi-Aalto Teija

Ilmoitamme vastustavamme Tuomala II osayleiskaavan ehdotusta ja tulemme vastustamaan sen toteutumista.

Kuten aikaisemmin olemme asiaan jättäneet huomautuksen toteamme, että olemme saaneet vuonna 2007 Tuusulan kunnalta rakennusluvan uudelle omakotitalolle omistamallamme tontille 858-415-2-44 Kuusivaara.

Olemme rakentaneet uuden talon vuonna 2008 kodiksemme ja lapsillemme perinnöksi. Talomme lämmitysjärjestelmänä olemme hyödyntäneet maalämpöä. Tonttimme alueella on ainakin 3 luonnon lähdeettä joista virtaa lähdevesi pintaan saakka.

Rakennuslupaa hakiessa ei meille annettujen tietojen mukaan kunnalla ollut mitään suunnitelmia kyseiselle alueelle eikä missään vaiheessa mainittu alueen kaavoitussuunnitelmista työ- ja tehdasalueeksi. Kerrottiin kyllä, että asutusta kyseisellä alueella jossa tonttimme sijaitsee, tulee olemaan varmasti myös tulevaisuudessa. Mikäli edes pientä vihjettä asiasta olisi ollut, emme luonnollisesti olisi koko omaisuuttamme ja elämäämme kiinni kyseiseen alueeseen, jossa eläisimme hallien, tehtaiden ja rekkaliikenteen keskellä sekä tonttimme ja tästä johtuvaan rakennettavan kotimme arvottomuudesta tulevaisuudessa.

Nyt esitetyssä kaavaehdotuksessa on tonttimme ja kotimme kohdalle kaavoitettu jotain muuta kuin asuintaloa. Tästä voi siten päätellä että talomme ja tonttimme on kunnan suunnitelmissa päätetty jollain tavalla hävittää tai muuta sellaista ja siten koko omaisuutemme ja lapsille jätettäväksi suunniteltu perintömme on täysin arvetonta.

Tällaista kohtelua asuinkunnaltamme emme tule hyväksymään ja vaadimme, että Tuusulan kunta huomioi alueella asuvat ja kotinsa sinne perustaneet.

Kaavoituksen vastineessa todetaan, ettei Lahden moottoritien ja Lahdentien välinen alue ole tulevaisuudessa sovelias asumiselle melu- ja pienhiukkaspäästöjen, työpaikka-alueeksi muuttuvan lähiympäristön, Lahden tien ja Lahden moottoritien vuoksi.

Tästä siis herää kysymys kuinka kunta voi ja antaa rakennusluvan uudistalolle jos näin voidaan todeta? Tämä olisi täytynyt EHDOTTOMASTI tuoda julki rakennuslupaa haettaessa eikä antaa rakentaa kallista omakotitaloa tällaiselle epäsojivalle alueelle.

Vastaavalla etäisyydellä kyseisistä teistä on useita asuintaloja ja rakennuksia. Jos tarkastelemme koko Lahdenmoottoritien pituudelta esimerkiksi välillä Helsinki-Järvenpää. Vastaavilla paikoilla ja jopa lähempänä kyseisiä teitä on rakennettu kerrostaloalueita ym. Helsinkiin päin mentäessä liikenteen määrä vielä huomattavasti kasvaa. Näin ollen Lahden teiden aiheuttaman melu ym haitan ei voida katsoa millään tavalla olevan peruste sille, ettei kyseistä aluetta jossa talomme sijaitsee voida katsoa asuinalueeksi kelpaavaksi ja siten kaavoituksessa jättää asuin alueeksi.

Mikäli esitetty kaava tulee toteutumaan ja sitä kautta omaisuutemme arvo laskee, tulemme esittämään Tuusulan kunnalle korvausvaatimuksen omaisuutemme arvon alenemisesta.

Tämä siksi koska, Tuusulan kunta on myöntänyt uudelle omakotitalollemme rakennusluvan vaikka kaavoitussuunnitelmissa alueelle oli muuta kuin asuinkäyttöä suunniteltu eikä tästä ole rakennusluvan anomisvaiheessa meille kerrottu. Katsomme että Tuusulan kunta on vastuussa omaisuutemme arvon laskusta. Jos nyt haluaisimme esimerkiksi myydä talon, tällä kaavasunnitelmalla ei siitä saisi murto-osaa sen oikeasta arvosta.

Vastustamme kaavamutosta ehdottomasti tällaisenaan.

**Vastine:** Tuomalan osayleiskaavatyö sisältyi valtuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2008–2012. Kaavan tavoitteena on alusta saakka ollut logistisesti hyvin sijaitsevan Lahden moottoritien ja Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. Nämä tavoitteet ovat Tuusulan kunnan, muiden Kuuma-kuntien sekä Helsin-

gin seudun yhteisistä tavoitteista lähtöisin. Alue on vahvassa Uudenmaan maakuntakaavassa merkitty työpaikkojen reservialueeksi kuten myös Kuuma-kehityskuvassa ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050:ssä. Lisäksi alue nähdään Uudenmaan liiton laatimassa Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämisen tiekartassa (Uudenmaan liiton julkaisu E166 – 2016) tulevaisuuden logistiikka-alueena.

Osayleiskaavaa laadittaessa on kaavahierarkia eli maakuntakaavan määräykset ja ohjausvaikutus otettava huomioon. Yleiskaavan ja osayleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus, elinympäristön terveellisyys ja turvallisuus, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, liikenteen ja muun infrastruktuurin järjestäminen kestäväällä tavalla, elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen, ympäristö- ja luontoarvojen vaaliminen sekä virkistysalueiden riittävyys. Nämä seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät.

Tuusulan kunnalla ei ole tavoitteena lisätä asumista Lahden teiden väliin Alueella ei esimerkiksi sijaitse kunnan tarjoamia palveluita. Naapurikaupunkien Keravan ja Järvenpään työpaikka-alueet rajautuvat Tuomala II -osayleiskaava-alueeseen. Yhdessä Järvenpään ja Keravan maankäytön kanssa alue luo ylikunnallisia monipuolisia mahdollisuuksia yritystoiminnan kehittämiseen. Keskittämällä yritysalueet lähelle toisiinsa, voivat yritykset saada toisiltaan synergiaetuja ja toisaalta haitat (kuten liikenne) pysyvät rajoitetulla alueella.

Nyt koko alueelle Lahden teiden väliin on laadittu osayleiskaava. Tarkemmat asemakaavat tullaan laatimaan osissa. Asemakaavoissa kortteleiden rajat, rakennusosoikeudet, kadut ja tarpeelliset viheryhteydet tulevat ratkaistaviksi tarkemmin. Tilan 858-415-2-44 lähellä kulkee muun muassa maakuntakaavan mukainen poikittainen viheryhteys, jonka leveys ja tarkka sijainti suunnitellaan asemakaavalla yksityiskohdaisemmin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiantuntija-arvion (sähköposti 2.5.2017 / Liikonen) mukaan: " -- Lahdenväylien välinen alue on meluista ja soveltuu huonosti asumiselle ja asuinrakentamiseen. Pääasiassa melu aiheutuu moottoritiestä, mutta vanhan Lahden-väylän yli 55 dB melualuekin on nykyisin noin 50–100 m leveä, riippuen ajonopeuksista ja maastonmuodoista. Oikoradan liikenteen aiheuttamalla melulla ei ole vaikutusta alueen melutasoihin, lukuun ottamatta radan länsipuolista pienehköä osayleiskaavan aluetta. Tämän alue onkin merkitty EV-3 ja TP-1 merkinnöillä, mikä varmastikin on oikea käyttötarkoitus, koska melutasojen ja meluntorjunnan suhteen alue olisi erittäin haastava.

*Pohjoisväylän eteläpuoleiset alueet osayleiskaavasta ovat melutasojen kannalta sellaisia, että sinne asumisen lisääminen ei tule kysymykseen, koska melutaso ylittää käytännössä yli 60 dB melutason koko alueella jo nykyisellä liikenteellä ja on monin paikoin yli 65 dB, eteenkin, jos huomioidaan Vanha Lahdenväylän melu, sekä arvioidaan, että liikenteen lisääntyminenkin nostaa jonkin verran melutasoa. Tosin liikenteen li-*

*sääntymisen tulisi olla todella merkittävää, luokkaa 10 000 ajoneuvoa/vrk, jotta sillä olisi oikeasti vaikutusta melun leviämiseen (Liikonen 2.5.2017 Uudenmaan ELY-keskus).*

#### **4. Simsiö Erkko**

##### 1. Kaavan tavoitteista

Tuomalan osayleiskaavan tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamismahdollisuuksia ja suunnitella vaihtoehdot alueen kytkemiseksi pääliikenneväyliin. Tavoitteena on ennen kaikkea logistisesti hyvin sijaitsevan Lahden moottoritien ja Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kaupaa. Keskeisin tavoite on osoittaa työpaikka- ja palvelualueita moottoritien ja Lahdentien väliin.

Osayleiskaavan alueelle ei osoiteta asumista ja erityisenä tavoitteena mainitaan, ettei alueelle synny uutta asutusta (kaavaselostus s. 36). Maakuntakaavoituksessa osoitettu viheryhteystarve on osoitettu kaava-alueen eteläosaan.

##### 2 Kaavaehdotuksen sisällöstä

Maankäyttö- ja rakennuslain 39.4 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (kohtuuttomuuskielto). Lisäksi maanomistajia tulee kaavoituksessa kohdella yhdenvertaisesti Suomen perustuslain 6 §:ssä edellytetyllä tavalla. Jotta kaavan sisältövaatimusten täyttyminen voidaan varmistaa, kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §). Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvittämisvelvollisuutta täsmennetään MRA 1 §:ssä.

MRL 9 §:n soveltamisen kannalta on tärkeää, että vaikutukset arvioidaan kaavoitusmenettelyn riittävän varhaisessa vaiheessa. Lain esitöiden mukaan tämä velvollisuus korostaa tietopohjan merkitystä suunnitteluun liittyviä valintoja ja ratkaisuja tehtäessä (ks. HE 101/1998). Selvitysten riittävyyden kannalta keskeiseksi arviointiperusteeksi on oikeuskäytännössä muodostunut se, voidaanko niiden perusteella arvioida, täyttääkö kaava sisällölliset vaatimukset.

Tässä tapauksessa yleiskaavan sisältövaatimuksista korostuu ns. kohtuuttomuuskielto. Kaavaehdotuksessa on edelleenkin erityisesti tilaa 858-415-3-100 kohdeltu olennaisesti muista tiloista poikkeavalla tavalla osoittamalla pääosa tilasta merkinnällä EV-3 (suojaviheralue). Lisäksi alueen uudet tieyhteydet pilkkovat kohtuuttomasti tilan 858-415-3-152, jolle teitä on osoitettu selvästi eniten kaavoitettavan alueen tiloista.

Edellä todetut puutteet eivät ole olennaisella tavalla korjaantuneet kaavaluonnosvaiheesta, jolloin viittasin niihin mielipiteessäni. Vastineessaan mielipiteeseeni kaavoitus vastasi tältä osin, että ”..Loppuosassa kiinteistöä sekä kiinteistöillä 3:99 ja 3:152 rakentamismahdollisuuksia rajoittavat myös maastonmuodot. Kiinteistölle 858-415-3-152 on osoitettu työpaikka-alueita. Aluerajaukset tulevat kuitenkin täsmennykseen asemakaavavaiheessa.” Kaavaehdotus ei kuitenkaan sisällä edellä viitattua selvitystä (MRL 9§), jolla kiinteistöjeni poikkeavaa kohtelua voitaisiin perustella.

Pelkästään maastonmuotoihin vetoaminen ei riitä perusteluksi EV-3 -alueiden laajuudelle, mikä voidaan katselmuksin maastossa havainnollisesti todeta. Ehdotuksen mukaista varausta ei voida perustella myöskään kaavan tavoitteella tai viheryhteystarpeella. Kaavassa ei ole myöskään selvitetty varauksen vaikutusta kiinteistöni käytön rajoittumisen kannalta. Kaavaehdotus ei perustu tältä osin riittävälle vaihtoehtotarkastelulle.

Edellä esitetyin perusteiden edellyttäen, että kaavaehdotusta muutetaan niin, että virkistysalueet eivät kohtuuttomasti keskity vain omistamilleni kiinteistöille, jotka ehdotuksen mukaan ja poiketen

muista maanomistajista, on osoitettu pääosin suojaviheralueeksi (EV-3). Ehdotettu kaavamerkintä aiheuttaa minulle maanomistajana kiinteistön käytön rajoittumisen myötä kohtuutonta haittaa. Edellytän, että Tuusulan kunta kaavoittajana ja kaava-alueen keskeisenä maanomistajana kohtelee kiinteistöjäni myös yhdenvertaisesti muihin maanomistajiin nähden ja MRL 39.4 §:n edellyttämällä tavalla.

Kun otetaan huomioon omistamani kiinteistöjen laajuuden (n. 14,6 ha), on ilmeistä, että alueen suunnittelussa voidaan löytää lukuisia vaihtoehtoja huolehtia yhdenvertaisuudesta ehdotusta kohtuullisemmalla tavalla ilman, että aiheutetaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai riittävien virkistysalueiden osoittamiselle.

**Vastine:** Tuomalan osayleiskaavatyö sisältyi valtuuston hyväksymään kaavoitus-suunnitelmaan 2008–2012 yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. Nämä tavoitteet ovat Tuusulan kunnan, muiden Kuuma-kuntien sekä Helsingin seudun yhteisistä tavoitteista lähtöisin. Alue on merkitty työpaikka-alueeksi Kuuma-kehityskuvassa ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050:ssä. Lisäksi alue nähdään Uudenmaan liiton laatimassa Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämisen tiekartassa (Uudenmaan liiton julkaisuja E166 – 2016) tulevaisuuden logistiikka-alueena.

Yleiskaavan ja osayleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus, elinympäristön terveellisyys ja turvallisuus, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, liikenteen ja muun infrastruktuurin järjestäminen kestäväällä tavalla, elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen, ympäristö- ja luontoarvojen vaaliminen sekä virkistysalueiden riittävyys. Nämä seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät.

Nyt koko alueelle Lahden teiden väliin on laadittu osayleiskaava. Tarkemmat asemakaavat tullaan laatimaan osissa. Asemakaavoissa kortteleiden rajat, rakennusosoikeudet, kadut ja tarpeelliset viheryhteydet tulevat ratkaistaviksi tarkemmin.

Lahden moottorien idänpuoleiset suojaviheralueet ovat perusteltuja alueella sijaitsevien luontoarvojen vuoksi. Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeelliset katuyhteydet, koska Fortumin lämpölaitokselle on suunniteltu katuyhteys Tuusulan kunnan puolelta. Myös Pohjoisväylän eteläpuoleisille kortteleille tarvitaan katuyhteyksiä, jotka vievät maanomistajien korttelialueita. Vielä ei kuitenkaan ole tietoa siitä, minkä kokoisia kortteleita alueelle toteutuu, joten myöskään katuyhteyksiä ei yleispiirteiseen osayleiskaavaan ole merkitty.

Moottoritien länsipuolella sijaitsevan kiinteistön 3:100 aluetta on muutettu kaupallisille palveluille työpaikka-alueen sijaan. Kortteli liittyy Järvenpään maankäyttöön. Järvenpään olemassa olevaa asutusta vasten on jätetty suojavihervyöhyke. Kortteleiden rajat tarkentuvat asemakaavavaiheessa.

## Lausunnot (16 kpl)

### 1. Keravan kaupunki

Keravan kaupunki on tutustunut kaavan valmisteluaineistoon ja toteaa, että Tuomala II osayleiskaavaehdotus on linjassa Keravan kaupungin tavoitteiden kanssa. Keravan kaupunki toteaa, ettei sillä ole tarvetta antaa lausuntoa kaavaehdotuksesta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

### 2. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo tarkastelee osayleiskaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Tuomalan osayleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamismahdollisuuksia ja suunnitella vaihtoehdot alueen kytkemiseksi pääliikenneväyliin. Tavoitteena on ennen kaikkea logistisesti hyvin sijaitsevan Lahden moottoritien ja Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. Lisäksi kaavalla selvitetään teknisen huollon verkostot sekä viheryhteydet.

Tuomala II -osayleiskaava-alueella sijaitsee muutamia omakotitaloja Honkarakenteen pohjoispuolella Hangasojankujan varrella sekä pohjoisessa Tuulenkujan varrella. Lahdentien varrella on lisäksi muutamia teollisuushalleja. Osayleiskaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Tuomala II osayleiskaava-alueella ei sijaitse muinaismuistokohteita.

Alueelta on laadittu maisema- ja luontoselvitys. Pohjoisen metsälakikohteet säilytetään. Muuten Lahdentien ja Lahden moottoritien välisen alueen maisema tulee muuttumaan täydellisesti. Arvokkaimmat avoimet peltomaisemat sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella, moottoritien länsipuolella.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa osayleiskaavaehdotuksesta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

### 3. Museovirasto

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

Kaavamuuotosalueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavamuuotukseen ei näin ollen ole huomautettavaa. Museoviraston ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksenperusteella rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu maakuntamuseo.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

### 4. Rakennusvalvonta

Rakennuslautakunta on antanut lausunnon Tuomala II osayleiskaavaehdotuksesta. Nyt osayleiskaavaa on muutettu rakennusoikeuden osalta niin olennaisesti, että kaavaehdotus on asetettu nähtäville uudestaan.

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon rakennuslautakunnan lausunnossa esiin tuomat seikat; melumääräykset on lisätty, kaupallisten palvelujen määräystä on täsmennetty koskemaan tilaa vaativaa vähittäiskauppaa.

Lautakunta on aiemmin korostanut myös ekokäytävä yhteyksien leventämistä. Osayleiskaavaehdotuksessa on kaksi kapeahkoa viheryhteyttä, joita on annetun vastineen mukaan pidetty riittävinä. Tulevassa asemakaavassa tulee kuitenkin kiinnittää tähän ekoyhteyden toimivuuteen huomiota.

**Vastine:** Asemakaavoja laadittaessa määritellään tarkemmat viheryhteydet, niiden jatkuvuus kaava-alueen rajan ulkopuolelle ja niiden leveydet. Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

## 5. Fingrid

Osayleiskaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

## 6. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto on antanut osayleiskaavan tarkistuksen ehdotuksesta lausunnon 16.12.2014. Lausunnon mukaan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen, 100 000 k-m<sup>2</sup>, tulee laskea kaupallisten palvelujen alueen lisäksi palvelujen ja hallinnon alueen sekä työpaikka-alueiden mahdollistamat vähittäiskaupat. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksikköalue tulee suunnitella yhdessä Järvenpään kaupungin kanssa ja selvittää enimmäismitoituksen jakaantuminen kuntien kesken. Kaavassa tuli lausunnon mukaan vielä huomioida maakuntakaavassa osoitettu reservialuemerkinä sekä vähittäiskaupan suuryksikköalueen rakentamisen ajoitus.

Uudenmaan liiton lausunto on otettu huomioon uudelleen nähtävillä olleen tarkistetun ehdotuksen valmistelussa.

Asian taustaa

Tuusulan kunta ja Järvenpään kaupunki osoittivat kaupan enimmäismitoituksen jakaantumisen Järvenpään eteläisen liittymän suuryksikköalueen Poikkien ja Tuomalan alueilla 26.5.2015 valmistuneessa selvityksessä. Selvityksen mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnän alue käsitti kaikki liittymäalueelle sijoittuvat nykyiset vähittäiskaupan myymälät ja kaavaehdotuksissa kaupan sijoittumisen mahdollistavat alueet.

Selvityksessä suositeltiin moottoritien itäpuolen kaupalliseksi kokonaismitoitukseksi n. 30 000 k-m<sup>2</sup>, josta Tuusulan osuus olisi 25 000 k-m<sup>2</sup>. Selvityksen mukaan se tulisi toteutua pääosin tilaa vaativan kaupan alueena.

Järvenpään Poikkien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaava sai lainvoiman vuoden 2016 kesällä ja siinä osoitettu vähittäiskaupan pinta-ala on laskenut huomattavasti edellä mainitusta kaupan selvityksestä. Kaavan lainvoimaisuuden jälkeen Järvenpään kaupunki ja Tuusulan kunta sopivat uudesta enimmäismitoituksen jakaantumisesta. Neuvottelun tuloksena Tuomala II – osayleiskaavan alueelle voidaan sijoittaa 35 000 k-m<sup>2</sup> kaupan kerrosalaa.

Tuusulan Tuomala II osayleiskaavan alueelle on osoitettu kaupan kerrosalaa kaupallisen palvelun alueille (KM-4) yhteensä 35 000 k-m<sup>2</sup> ja työpaikka-alueille (TP-2) yhteensä enintään 10 000 k-m<sup>2</sup>. Työpaikka-alueiden maapinta-ala on yhteensä n. 70 ha ja näille alueille voi sijoittua monipuolisia toimintoja mm. vaikutuksiltaan paikallista pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti. Kaavamääräyksessä on kuitenkin määrätty, että niistä ei saa muodostua vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

Maakuntakaavassa on Tuomala II osayleiskaavan alueella pitkällä aikavälillä toteutettava työpaikka-alueen reservialueen kehittämisperiaatemerkinä. Tuusulan kunnassa on selostuksen mukaan työpaikka-alueen toteuttamisen tarve jo nyt, sillä kunnassa on pienille työpaikkatonteille

kova kysyntä. Perusteena on myös se, että maakuntakaavassa ei ole osoitettu työpaikka-alueita Tuomala II – kaava-alueen lisäksi ainoastaan Focus-alueelle. Alueen asemakaavoittamista ja siten myös toteuttamista hidastaa kuitenkin kunnan vähäinen maanomistus.

Lausunto

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin nähden.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan kunnan tulee osoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus. Aiempiin kaavaratkaisuihin nojaavassa "Kaupan mitoitus Poikkien ja Tuomalan kaava-alueet" -selvityksessä on osoitettu Järvenpään eteläisen liittymän suuryksikköalueen enimmäismitoituksen jakautuminen ja laajuus karttana. Alueen laajuus ja sen enimmäismitoituksen jakautumisen kartta on vanhentunut ja tulee sen vuoksi päivittää. Päivitetty kartta tulee lisätä selostuksen liitteeksi.

Muutoin Tuomala II osayleiskaavan uudelleen nähtävillä ollut tarkistettu ehdotus toteuttaa hyvin maakuntakaavan tavoitteita.

**Vastine ja toimenpiteet:**

Kaavaselostuksen liitteeksi lisätään kartta, jossa esitetään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön rajausta ja kaupallisen kerrosalan jakautuminen Tuusulan ja Järvenpään kesken (liite 15). Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

**7. Kasvatus- ja koulutuslautakunta**

Kasvatus- ja koulutuslautakunnalla ei ole huomautettavaa Tuomala II – osayleiskaavaehdotuksen tarkistukseen.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

**8. Kulttuurilautakunta**

Kulttuurilautakunnalla ei ole huomautettavaa Tuomala II – osayleiskaavan tarkistettuun ehdotukseen.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

**9. Nuorisolautakunta**

Nuorisolautakunta toivoo katkeamattomien viheralueiden ja jalankulkuväylien järjestämisen huomioimisen tarkemmassa suunnittelussa. Alueelle ei ole suunniteltu asuntoja, mutta viheralueet ja kulku esimerkiksi Keravanjoelle ovat tärkeitä lähialueen asukkaiden kannalta.

**Vastine:** Asemakaavoja laadittaessa määritellään tarkemmat viher- ja kevyenliikenteenyhteydet, niiden jatkuvuus kaava-alueen rajan ulkopuolelle ja niiden leveydet.

**10. Liikuntalautakunta**

Liikuntalautakunta aikaisemmat lausunnot Tuomala II osayleiskaavan käsittelyn yhteydessä (edellinen lausunto 12.12.2014) ovat huomioitu ehdotuksessa tarvemerkintöinä (viheryhteydet

Kiloontien ja Kivityyrintien kohdille) ja yhteystarpeina (kevyen liikenteen väylä vanhan Lahdentien varteen). Koska luonnoksesta aikaisemmin annetut lausunnot ovat mukana ehdotuksessa, liikuntalautakunnalla ei ole lausuntoon muuta huomautettavaa.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

## 11. Uudenmaan ELY –keskus

### Kaupan ratkaisu

Vähittäiskaupasta annetut kaavamääräykset ovat pääosin selkeitä. Yleiskaavaselostusta tulee täydentää liitekartalla, josta käy ilmi kaupan kerrosalajako Järvenpään kaupungin kanssa sekä maakuntakaavan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkinnän ulottuvuus yleiskaavaratkaisussa. Kaavaselostuksessa tulee avata lisää kaavan eteläosien ja Keravan maankäytön yhteisvaikutuksia.

Kaavaselostuksessa tulee avata tarkemmin kunnan työpaikka-alueiden sijoittumista ja määrää suhteessa maakuntakaavan työpaikka-alueiden reservialueeseen (esim. liitekartta). Kaavaratkaisussa ei ole erikseen otettu kantaa alueen sisäiseen toteutusjärjestykseen. Työpaikka-alueen kaavamääräykseen on lisättävä, ettei kaupan kokonaisrakennusoikeus saa ylittää 10 000 k-m<sup>2</sup>. Näin kaavaselostuksessa kerrottu kaavan tavoite välittyy kaavakartalle.

Kaupan kerrosalaa syntyy yhteensä 45 000 k-m<sup>2</sup>. Kaava-aineiston perusteella voi arvioida, että TP-2 alueen kaupan rakennusoikeutta koskevat määräykset (maksimissaan 100 k-m<sup>2</sup> tonttia kohden) huomioon ottaen maakuntakaava on riittävästi välittynyt osayleiskaavan määräyksiin, kun otetaan huomioon edellä esitetyt täydennykset.

### Liikenne

Osayleiskaava sijoittuu pääosin Lahden moottoritien (valtatie 4) ja Lahdentien (seututie 140) väliselle alueelle. Alueen pohjoisosan läpi kulkee itä-länsi-suuntaisesti Pohjoisväylä (nykyinen seututie 145), joka muuttuu mahdollisesti tulevaisuudessa kaduksi. Lisäksi alueen läpi kulkee Lahden moottoritien länsipuolella oikorata.

Uudenmaan ELY-keskuksen osayleiskaavaehdotuksesta sen edellisessä nähtävillä olo vaiheessa antama lausunto on huomioitu liikenteen osalta.

Osayleiskaavakartalla on osoitettu neljä liittymäpaikkaa Lahdentielle. Niistä kaksi on osoitettu ohjeellisina katualueina ja kaksi tieliikenteen yhteystarpeina, jotka ulottuvat myös Lahden moottoritien länsipuolelle. Liittymät ja uudet yhteystarpeet tulee tutkia ja suunnitella tarkemmin alueen asemakaavoituksen yhteydessä ja yhteystarpeiden osalta myös Tuomala III-osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Uudenmaan ELY-keskus on käynnistämässä keväällä 2017 aluevaraus suunnitelman laadinnan Lahdentielle yhdessä alueen kuntien kanssa. Tuusulan lisäksi suunnitellualueella sijaitsevat myös Järvenpää, Kerava, Vantaa ja Sipoo. Lahdentien liittymäratkaisuja sekä Lahdentien varren kevyen liikenteen yhteystarvetta tarkastellaan myös aluevaraussuunnitelmassa.

LT-alueen kaavamääräys kannattaa ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon maantien alue.

### Pohjavedet

Pohjavesialuemääräys tulee ulottaa koko TP-2-alueelle muodossa TP2/pv. Pohjavesiesiintymä on varsinkin kaava-alueen eteläpäässä todennäköisesti savenalainen, jolloin siellä voi esiintyä paineellista pohjavettä. Siitä voi olla haittaa sekä rakentamiselle että pohjavesialueelle ja vedenotolle, jos rakentaminen aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Edellisen nähtävillä olon jälkeen pohjavesimääräystä on tarkennettu. Uudenmaan ELY-keskus esittää vielä yhden tarkennuksen määräykseen. "...pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä" voisi tarkentaa muotoon "pohjavesiolosuhteet ja perustamisolosuhteet on selvitettävä tarkemmin." Alueella ei tule sallia maalämpöä

## Ekologiset yhteydet

Kaavassa osoitettujen viheryhteystarpeiden merkitystä myös tärkeinä ekologisina yhteyksinä tulisi enemmän korostaa. Kaavamääräykseen voi jatkosuunnittelua varten lisätä, että ekologinen toimivuus on turvattava. Kaavaselostusta on myös syytä tarkentaa tältä osin.

### **Vastine ja toimenpiteet:**

Kaavaselostuksen liitteeksi lisätään kartta, jossa esitetään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön rajausta ja kaupallisen kerrosalan jakautuminen Tuusulan ja Järvenpään kesken (liite 15). Kaavaselostukseen lisätään vaikutusten arviointia Tuomala II –osayleiskaavan eteläosien ja Keravan maankäytön yhteisvaikutuksista.

Koko kunnan työpaikka-alueista laaditaan liitekartta kaavaselostukseen (liite 16). Työpaikka-alueiden kaavamääräystä tarkennetaan lausunnon mukaisesti rajoittamalla kortteleiden yhteenlaskettu kaupan kokonaisrakennusoikeus 10 000 kerrosneliometriin. Työpaikka-alueiden toteuttamisjärjestykseen ei kuitenkaan Tuomala II –osayleiskaavalla oteta kantaa. Sulan alueella on jo asemakaavoitus käynnissä. Fokuksen alueen toteutuminen edellyttää tieyhteyttä Tuusulanväylältä Myllykyläntielle saakka ja jatkossa edelleen Hämeenlinnanväylälle. Alueiden toteutumisaikatauluun vaikuttaa esimerkiksi maanomistus, mahdolliset maankäyttöneuvottelut ja tehtävät kynnysinvestoinnit. Varmuutta alueiden toteutusjärjestyksestä ei ole.

Vanhalta Lahdentieltä Tuomala II –työpaikka-alueelle osoitetut liittymät tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Tuomala III –alueelle on aloitettu yleissuunnitelman laadinta yhteistyössä Järvenpään ja Keravan kanssa. Yleissuunnitelmassa ja lopulta osayleis- sekä asemakaavoissa suunnitellaan yhteystarpeet yksityiskohtaisemmin. Tuusulan kunta osallistuu mielellään Lahdentien yleissuunnitelman laadintaan. LT-kaavamääräys muutetaan lausunnon mukaiseksi.

Pohjavesialue rajautuu vain pieneltä osin Tuomala II –osayleiskaava-alueelle. Työpaikka-alueiden ulommaiset korttelit sijoittuvat kauas todennäköisestä pohjavesialueen rajasta eikä niille ole tarkoituksenmukaista laittaa TP2/pv –merkintää. Työpaikka-alueiden kaavamääräyksessä pohjavesialueen läheisyys kuitenkin huomioidaan. Määräys: *”Pohjavesialueen rajan läheisyydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen pohjavesiyhteyteen ja ryhtyä jo suunnitteluvaiheessa toimenpiteisiin pohjavesimuodostuman turvaamiseksi”*. Asemakaavavaiheessa työpaikka-alueiden kaavamääräykset tarkentuvat. Muutoin työpaikka-alueen pohjavesimääräystä muutetaan lausunnon mukaiseksi: edellytetään pohjavesiolosuhteiden ja perustamisolosuhteiden tarkempaa selvittämistä ja kielletään maalämpö.

Kaavaselostukseen lisätään tekstiä ekologisten yhteyksien merkityksestä. Myös määräystä päivitetään lausunnon mukaisesti.

## **12. Caruna Oy**

Kaava-alueen läpi kulkevan 110 kilovoltin voimajohdon omistaa Caruna Oy (entinen Fortum Sähkönsiirto Oy). Caruna Oy:lla ei ole muuta lisättävää kaavan luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon (päiväys 21.5.2010, lausuja Fortum Sähkönsiirto Oy)

**Vastine:** Kaavaselostusta korjataan lausunnon mukaisesti.

### 13. Gasum

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset, kokoontumishuoneistot ja asuinhuoneistot (kerrostalo) sekä räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja käsittelevät laitokset. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot ja muut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee, sekä eräät erityiskohteet.

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

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

Gasum on käynyt alueella aktiivisia neuvotteluita maa-alueen hankkimisesta maa- ja biokaasun liikennekäytön tankkausaseman rakentamista varten. Näin ollen yleiskaavamääräysten tulisi sallia tankkausaseman sijoittaminen alueelle.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa maakaasuputkiston pitämiselle.

Maakaasuputkilinjalla on säilyttävä näköyhteys merkintäpylväältä toiselle. Gasum Oy:llä säilyy oikeus maakaasuputken käytön edellyttämien huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden tekemiseen.

Asetuksen 551/2009 mukaan kaivutyöt ja muut maanrakennustyöt lähempänä kuin viisi metriä maakaasuputkesta ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Gasumin ohjeiden mukaisesti. Mahdollisissa louhinta- ja räjäytystöissä on noudatettava Gasumin ohjetta "Räjäytys- ja louhintatöissä noudatettavat määräykset louhittaessa maakaasuputkiston läheisyydessä".

Maakaasua on mahdollista saada käyttöön alueella.

**Vastine:** Tuomala II -osayleiskaavaan merkityn maakaasuputken määräyksen mukaan: *Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti. Rajoituksen noudattamisesta huolehditaan rakennusalojen rajoja laadittaessa asemakaavavaiheessa.*

Osayleiskaava ei estä maakaasun tankkausasemien rakentamista.

### 14. Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan Yhdistys

Yhdistyksemme on tyytyväisenä pannut merkille hulevesiä koskevat täydennykset. Tarkempaan hulevesiallastuksen sijoitteluun palataan varmasti, kun asemakaava tulee vuoroon.

Ketunkorven alueella oleva mahdollinen pilaantuva maa-aines olisi ensitöiksi tarkistettava ja tarpeen tullen poistettava, jos hulevesien määrä on arvioitu lisääntyvän alueella (Viittaus Keskiuudenmaan Ympäristökeskuksen huomioihin edellisellä lausuntokierroksella.) ja pohjavesialueen ollessa lähellä. Pohjavesialue ja kyseinen mahdollisesti pilaantunut maa-aines rajoittuvat vastakkaisille puolille vanhaa Lahdentietä. Näemme tässä riskin, joka on poistettava välittömästi. Marjamäen vedenhankinta-alue on luokiteltu tärkeäksi pohjavesialueeksi.

Alueen pohjoisosan kalliolakien LUO-merkinnät todetaan hyväksi lisäykseksi, samoin niihin liittyvät suojaviheralueet. Suojaviheralueiden puusto on säilytettävä sellaisenaan. Maastokäynnillä 23.2.2017 totesimme metsän luontaisenkaltaiseksi hoitamattomaksi koivu- ja kuusivaltaiseksi sekapuumetsäksi, jollaisia tulisi jättää käsittelyn ulkopuolelle.

Alueelta löytyvä lähde on Environ aikaisemmin tekemässä tutkimuksessa todettu kuivuneeksi. Hakkuita ei tulisi tehdä lähteiden ympäristössä ja metsälain 10§, sekä hyvän metsänhoidon mukaisesti lähde ja sen ympäristö olisi pitänyt säästää. Maastokäynnillä 23.2 ja 29.3.2017 lähteestä on kuitenkin löytynyt jääpintaa ja vettä, mutta lähteelle ominaiset kasvit puuttuivat ympäristöstä. Mielestämme lähteen tilaa olisi hyvä selvittää lisää.

Järvenpään Ristikytöön rajautuva suojaviheralue on asiallinen ottaen huomioon viereisen asutuksen. Kaikki ansaitsevat ympärilleen virkistysalueen kunnan rajoista huolimatta.

Koska nyt lausunnolla oleva alue rajoittuu kahden tien väliin, on viheryhteyksillä suuri merkitys. Alikulkujen rajoittaessa viherkäytävien kokoa paikoitellen, voisi käytävä olla leveämpi muualla. Näin saataisiin pysymään suojainen tunnelma mahdollisille liikkuvalla eläimistölle, mutta myös liikkuville ihmisille.

Karttamerkinnässä viherkäytävän voisi merkitä näkyvämmiin korostaen sen tärkeyttä. Molemmat viheryhteydet ovat merkitty kevyenliikenteenväylille, joten ne ovat perusteltuja tulevan työpaikka-alueen saavutettavuudelle myös pyörällä tai kävellen. Näistä alueista voisi saada myös virkistysalueen alueen työntekijöille.

Maastokäynnillä 23.2.2017 totesimme kaavaluonnokseen merkityn eteläisemmän viherkäytävän lähestulkoon kokonaan kaadetuksi ja maata muokatuksi. Reitti tulisi metsittää, jotta se voi toteutua viheryhteytenä eikä pelkkänä kevyenliikenteenväylänä.

**Vastine:** Pilaantunut maa-aines tutkitaan ja puhdistetaan ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Biologi, FM Esa Lammi Ympäristösuunnittelu Enviro OY:ltä on tarkistanut lähteen kesällä 2015 ja antanut lausuntonsa, onko kyseessä vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittama luonnontilainen lähde. Lausunnon mukaan näin ei ole eikä sitä ole tarpeen huomioida maankäytön suunnittelussa. Heinäkuussa 2015 alueella oli myös ollut hieman vettä, mutta kyseessä oli sadevesi. Asemakaavavaiheessa laaditaan uudet luontoselvitykset.

Osayleiskaavassa ei määritellä, miten viheryhteydet tulee toteuttaa. Kaavassa kuitenkin edellytetään ekologisen yhteyden toimivuutta. Yhteydet voivat olla pitkiä, keskeytyksettömiä kasvillisuusvöitä, kuten pensasaitoja, metsäkaistaleita ja jokipenkköjen kasvillisuutta. Viher/ekologisten yhteyksien lopullinen sijainti ja leveys ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä asemakaavavaiheessa. Viheryhteyden mitoituksessa tullaan kiinnittämään huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä yhteen sovittamaan seudullisia ja paikallisia virkistystarpeita.

## **15. Tuusulan itäinen omakotiyhdistys ry**

Tuusulan Itäinen Omakotiyhdistys toteaa, että suunnittelun kohteena olevalla kaava-alueella asui vuoden 2014 elokuussa 30 asukasta ja alueella on tällä hetkellä kymmenkunta asuinkiinteistöä. Omakotiyhdistys ei vastusta alueen kehittämistä yritysalueena, mutta edellyttää, että suunnitteluprosessin pitkittymisellä ja valmistuvalla kaavasunnitelmalla ei hankaloiteta liikaa alueen asukkaiden elämää. Alueen asukkaiden ja maanomistajien toimintaa ei tule rajoittaa kohtuuttoman pitkillä rakennuskielloilla.

Tuusulan Itäisen Omakotiyhdistyksen muut huomiot ovat seuraavat:

Teollisuusalueen kaavoituksessa ja rakentamisessa tulee erityisesti huomioida sen sijainti pohjavesialueella. Suunnitelmiin tulee lisäksi sisällyttää riittävät kulkuyhteydet ulkoilureiteille ja metsäalueille.

Alueen liikenneväylien suunnittelu edellyttää Tuusulan kunnalta aktiivista ja ennakoivaa yhteydenpitoa aluetta ympäröiviin naapurikuntiin. Erityisesti Järvenpään ja Keravan voimakas kaavoittaminen ja rakentaminen alueen lähistöllä saattaa muutoin tuoda rajoitteita alueen liikenneyhteyksien suunnittelulle.

Suunnittelussa tulee huolehtia alueen järkevästä kytkemisestä pääliikenneväyliin. Liikenne alueelle tulee suunnitella jo rakennusajasta alkaen ainoastaan Vanhan Lahdentien kautta. Näin alueelle suuntautuva raskas liikenne ei kuormita Tuomalan alueen yksityisteitä eikä lisää Järvenpääntien liikenneuhkia.

Alueelta länteen tulee olla riittävät poikittaisyhteydet ja alikulut maanviljelyksen tarpeisiin ja maatalouskoneilla suoritettavaa lumenaurausta varten. Moottoriliikenne tulee estää kieltoimerkein tien molemmista suunnista siten, että alueen kotitaloudet voivat kuitenkin liikennöidä kiinteistöilleen.

Raideliikenteen hyödyntäminen alueen työpaikkaliikenteen käyttöön tulee selvittää (lentoradan linjaus, vaihtoasema?).

Yleistä Tuusulan kunnan kaavoituksesta:

Yhdistys toivoo kunnan kaavoitustoimintaan suunnitteluhorisonttia vakauttavia toimia. Kunnan kaavoitussuunnitelmien kärkihankkeiden poukkoilevat muutokset hajottavat nykyisellään kaava-suunnittelun resursseja sekä hidastavat kaavojen toteutumista kohtuuttomasti. Veronmaksajien näkökulmasta olisi myös sangen toivottavaa, että kaavoituksen valmistelussa käytettäisiin konsulttiyrityksiä nykyistä kustannustehokkaammin ja harkitummin.

**Vastine:** Rakennuskielto alueella päättyy 12.3.2019 tai kunnes kaava saa lainvoiman. Kaava viedään valtuustoon hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana, mutta mahdolliset valitukset voivat pitkittää kaavan lainvoiman saamista.

Työpaikka-alueilla huomioidaan läheinen pohjavesialue kaavamääräyksellä: *"Pohjavesialueen rajan läheisyydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen pohjavesiyhteyteen ja ryhtyä jo suunnitteluvaiheessa toimenpiteisiin pohjavesimuodostuman turvaamiseksi"*. Lisäksi pohjavesialueen kaavamääräyksen mukaan: *"Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet ja perustamisolosuhteet on selvitettävä tarkemmin. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei sallita maalämpöä."*

Osayleiskaavassa on osoitettu kaksi viheryhteystarvetta. Kaavassa ei kuitenkaan määritellä, miten viheryhteydet tulee toteuttaa. Kaavassa edellytetään ekologisen yhteyden toimivuutta. Yhteydet voivat olla pitkiä, keskeytyksettömiä kasvillisuusvöitä, kuten pensasaitoja, metsäkaistaleita ja jokipenkköjen kasvillisuutta. Viher/ekologisten yhteyksien lopullinen sijainti ja leveys ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä asemakaavavaiheessa. Viheryhteyden mitoituksessa tullaan kiinnittämään huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä yhteen sovittamaan seudullisia ja paikallisia virkistystarpeita.

Vanhalta Lahdentieltä Tuomala II –työpaikka-alueelle osoitetut tielikenteen yhteystarpeet tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on aloittamassa Lahdentien yleissuunnitelman laadintaan, johon muun muassa Tuusulan kunta sekä Keravan ja Järvenpään kaupungit osallistuvat.

Tuomala II –alueesta länteen on aloitettu yleissuunnitelman laadinta yhteistyössä Järvenpään ja Keravan kanssa. Yleissuunnitelmassa ja lopulta pienemmissä osissa laadittavissa asemakaavoissa suunnitellaan läntisen alueen liittyminen Tuomala II –osayleiskaavan alueelle ja Vanhalle Lahdentielle. Samalla tutkitaan raideliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

Valtuusto hyväksyy vuosittain laadittavan kaavoitussuunnitelman. Tuoreimmassa kaavoitussuunnitelmassa kärkihankkeita on saatu jonkin verran karsittua, jotta voidaan keskittyä kaavoittamaan tehokkaammin ajankohtaisia hankkeita.

## 16. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Ympäristökeskus haluaa kiinnittää huomiota hulevesien käsittelyyn, kuten aiemmassakin lausunnossamme vuonna 2014. Alueelle on laadittu erinomainen hulevesisuunnitelma. Nyt kaavaratkaisussa hulevesien käsittely poikkeaa oleellisesti hulevesisuunnitelmassa esitetystä. Selostuksesta ei käy tarkemmin ilmi uuden hulevesiratkaisun perusteita. Nykyisillä tiedoilla vaikuttaa siltä, että aiempi hulevesisuunnitelma tulisi ottaa paremmin huomioon jatkosuunnittelussa. Muutoin tulisi ainakin esittää perustelut sen muuttamisesta kaavaselostuksessa.

**Vastine:** Osayleiskaavaan on merkitty ohjeellisena viisi erillistä tulva-alueita (hule). Hulevesiselvityksestä (FCG 2011) oli tutkittu yhden tai kahden altaan sijoittamista osayleiskaava-alueelle. Viiden pienemmän altaan rakentamista puoltaa kuitenkin kaavan eteneminen asemakaavavaiheessa osissa. Näin myös hulevesi saadaan hallittua koko suunnittelu- ja toteutusvaiheiden aikana. Ohjeellinen merkintä mahdollistaa myös muutaman ison altaan rakentamisen kuten selvityksessä. Kaavaselostukseen lisätään perusteita.

## 17. Järvenpään kaupunki

Mikäli Tuomala II osayleiskaavaa tarkastellaan vain nykyisen lainsäädännön lähtökohdista, voidaan siinä esitettyä maankäyttösuunnitelmaa kaupan mitoituksineen pitää Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan pitkä vuorovaikutusprosessi huomioon ottaen tyydyttävänä, joskin kaupunki näkisi edelleen toiminnallisesti parempana ratkaisuna sijoittaa osa tilaa vievästä ei-keskustahakuisesta erikoiskaupasta (KM-4) Järvenpään puolella sijaitsevan ns. Fortumin korttelin 2190 vievän Vanhaan Lahdentiehen tukeutuvan katulenkien varaan. Kaupunki on pitänyt Pohjoisväylän eteläpuolelle sijoitettu 30 000 kem<sup>2</sup>:n KM-4 varausta liian suurena yksikkönä, joka ei liity toiminnallisesti Järvenpään puolen katu- ja kevytliikenneverkkoon tai muuhun kaupunkirakenteeseen.

Kaavoituksen lakitausta on kuitenkin maan hallituksen ohjelman mukaisesti ratkaisevasti muuttumassa. Tuomala II osayleiskaavan tarkistuksen laatiminen on ollut vireillä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuuluttamisesta 27.4.2009 lähtien. Kuluneeseen lähes 8 vuoteen on sisällytetty maankäyttö- ja rakennuslain uudistus v. 2011, jolloin kaupan sijainnin ja laadun säätelyä vahvistettiin, sekä lainmuutoksia kaupan ohjauksen osalta heijastavan Uudenmaan II vaihemaa-kuntakaavan laatiminen ja hyväksyntä v. 2013 (lainvoimainen 29.4.2016). Nyt eduskunnassa on parhaillaan käsittelyssä maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla kaupan sijainnin ohjauksella vähennetään ja sen koon ja laadun ohjauksesta säätävä 71e § poistetaan.

Hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi (HE 251/2016) pitää sisällään mm. seuraavaa:

- *57 §. Asemakaavamääräykset.* Pykälän 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi säännös, jonka mukaan vähittäiskauppaa koskevista asemakaavamääräyksistä säädetään lisäksi 71 e §:ssä. Viittaus poistettaisiin, koska 71 e § ehdotetaan kumottavaksi.
- *71 c §. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.* Pykälän 1 momentista poistettaisiin velvoite ottaa huomioon kaupan laatu perusteena sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka olisi edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voitaisiin kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus sijoituksen perusteena sekä lain 71 b §:n mukaiset vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset otetaan huomioon.
- Keskusta-alueella tarkoitettaisiin maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-alueita ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennusalueet sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina.
- Kaupan laadulla tarkoitettaisiin vähittäiskaupan eri toimialoja, kuten päivittäistavarakauppaa, paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa ja muuta erikoistavaran kauppaa. Kaupan palvelujen saavutettavuudella tarkoitettaisiin kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijoittumiseen ja mahdollisuuksia saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla, myös kävellen ja polkupyörällä.
- *71 e §. Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset.* Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Pykälässä on täsmennyssäännös vähittäiskaupan laatua ja kokoa koskevista asemakaavamääräyksistä. Asemakaavamääräyksistä säädetään 57 §:ssä.
- Siirtymäsäännöksenä säädettäisiin mm., että maakunta- ja yleiskaavoihin, jotka ovat olleet ehdotuksena julkisesti nähtävillä ennen tämän lain voimaantuloa, ehdotetaan sovellettavan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita 71 b ja 71 c §:iä. Säännökset koskevat vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista ja maakunta- ja yleiskaavojen erityisiä sisältövaatimuksia.

Eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnössä 15.3.2017 ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista kaupan säädösten osalta hallituksen esityksen mukaisena. Mietinnössä pohditaan muutoksen ongelmia seuraavasti:

*"Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (Asemakaavan sisältövaatimukset) ja 57 §:ssä (Asemakaavamääräykset) on asemakaavaa koskevat yleissäännökset, joita on täsmennetty kaupan osalta lain 71 e §:ssä. Hallituksen esityksessä kauppaa koskevia täsmennyksiä koskeva 71 e § ehdotetaan kumottavaksi. Kumottavan pykälän mukaan sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.*

*Lain 71 e §:n kumoamista koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu: Asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavarakaupan palvelujen saatavuuden ja toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi.*

*Valiokunta toteaa, että esitys perustuu hallitusohjelmakirjaukseen, jonka mukaan kaupan laatu- luokituksesta luovutaan. Hallituksen esityksen tavoitteena siten on, että 71 e §:n tultua kumottuksi kaupan laatua ja kokoa koskevia määräyksiä ei käytetä.*

*Ympäristövaliokunta pitää kuitenkin ongelmallisena, että 71 e § poistetaan ja samanaikaisesti säännöksen perusteluissa todetaan, että sen tarkoittamalla tavalla voidaan kuitenkin toimia jatkossa 54 §:n ja 57 §:n perusteella. Säännöksen poistaminen on siten osin ristiriidassa yksityiskohtaisten perustelujen kanssa. Myös talousvaliokunta on lausunnossaan pitänyt tärkeänä, että laista poistetaan säännökset, joiden mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä kaupan laadusta ja koosta.*

*Valiokunta toteaa, että tilanne ei ole oikeudellisesti yksinkertainen, koska kaupan laatua koskevat määräykset ovat osana asemakaavan sisältövaatimuksia mahdollisia, osana kokonaisuutta ja ottaen huomioon kaikki muutkin lain tavoitteet ja niistä uusimpana lakiin lisätty velvollisuus edistää myös toimivan kilpailun edellytyksiä. Valiokunta korostaa siten, että lain tulkinnassa tulee ottaa huomioon seuraavaa.*

*Asemakaavan sisältövaatimuksia koskevan 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Jotta asemakaava olisi lainmukainen, on asemakaavan täytettävä laissa säädetyt kaavan sisältövaatimukset. Tämän perusteella esimerkiksi asemakaavoitettavalle asuntoalueelle voi olla tarpeen osoittaa tontteja erityisesti päivittäistavarakaupan tarpeisiin, jotta sisältövaatimusten mukainen palvelujen alueellinen saatavuus voitaisiin turvata. Mikäli tällaisessa tilanteessa kaupan laatua, esimerkiksi päivittäistavara-kauppaa, ei voitaisi asemakaavassa määrätä, tällaisille tonteille voisi sijoittua mitä tahansa muuta kauppaa ja näin mahdollisuudet asukkaiden tarvitsemien kauppapalvelujen järjestymiseen vaarantuisivat.*

*Toisaalta kaavassa voidaan määrätä tietty kaupan toimintojen alue kokonaan paljon tilaa vievälle kaupalle, eli muulle kuin päivittäistavarakaupalle, vaikka päivittäistavarakaupankin sijoittuminen alueelle voisi olla niin palvelujen alueellisen saatavuuden, liikenteen järjestämisen kuin kilpailuedellytysten näkökulmasta tarkoituksenmukaista ja sijoittumisen toteutumisen voisi jättää aikaisempaa enemmän toimijoiden päätettäväksi. Kuten talousvaliokunta lausunnossaan esittää, hallituksen esityksen mukainen sääntely vie kehitystä suuntaan, jossa kaupan alan toimijoiden harkintavallalle on tarkoitus jäädä nykyistä laajempi soveltamisala. Tasapaino viranomaisohjauksen ja markkinoiden vapaan toiminnan sallimisen välillä on ajoittain vaikea. Kaavoituksella tulisi pystyä ohjaamaan yhdyskuntarakenteen kehittymistä yli ajan ja tämänhetkisten toimijoiden tarpeiden: maankäytön ratkaisut määrittävät ja rajaavat päätöksentekoa pitkälle eteenpäin. Talousvaliokunta arvioi kuitenkin hallituksen esityksen vaikuttavan myönteisesti yritysten investointimahdollisuuksiin, edistävän tasapuolisia kilpailuolosuhteita ja siten hyödyttävän kaupan palveluiden loppukäyttäjiä.*

*Ympäristövaliokunta huomauttaa, että maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin vuonna 2014 lisäämällä 5 §:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin tavoite edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Toimivalla kilpailulla voidaan tässä yhteydessä tarkoittaa sitä, että alalla on elinkeinonharjoittamisen vapaus ja useampia keskenään kilpailevia yrityksiä, joilla on tasapuoliset toimintaedellytykset, eikä alalle tulolle, sieltä poistumiselle tai siellä toimimiselle ole perusteettomia esteitä. Esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan toimivan kilpailun kehittymistä koskevan tavoitteen lisääminen kaikkiin kaavatasoihin sovelletta-vaan säännökseen korostaa elinkeinoelämän kilpailuasioden huomioon ottamista yhtenä keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Pykälän tavoitteena on, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja. Esimerkiksi kaupan alan yrityksille tulisi osoittaa riittävästi alueita, jotta nykyisten kaupparyhmien mahdollisten lisäyksiköiden ja laajentamisen lisäksi myös nykyisille pienemmille alan toimijoille ja mahdollisille uusille alalle tulijoille olisi riittävästi vartenotettavia sijoittautumispaikkoja (HE 334/2014 vp - YmVM 19/ 2014 vp).*

*Samassa yhteydessä muutetun 51 §:n (asemakaavan laatimistarve) perusteluissa korostetaan, että kilpailunäkökulman korostamisen tavoitteena on edistää riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa kunnassa sekä tulevan tonttitarpeen ennakointia ja suunnittelua. Tavoitteen toteuttamisen kannalta on tärkeää, että asemakaavoitukseen ryhtymistä ei ymmärretä vain uuden alueen kaavoittamisena, vaan myös olemassa olevan asemakaavoitetun alueen kehittämisenä. Lisäksi tavoitteena on edistää joustavia kaavaratkaisuja, jotka jättävät vaihtoehtoja toteutukselle.*

*Edellä esitettyyn viitaten valiokunta korostaa, että kaupan laadun ohjauksen keventäminen 71 e § poistamalla tarkoittaa, että käytännössä myös edellä viitattu kilpailunäkökulma tulee ottaa huomioon ja jättää aikaisempaa enemmän kaupan itsensä ratkaistavaksi, mihin se sijoittuu yleisten reunaehtojen täytyessä, eikä kaavamaisesti määrätä kaupan laadusta entiseen tapaan. On selvää, että esimerkiksi päivittäistavarakaupan sijoittuminen ei sitä varten kaavoitetulle tontille toteudu, ellei kaupalla ole siinä menestymisen edellytyksiä. Kunta ei siten pysty lopulta määräämään näin syntyvää palvelutarjontaa, vaan ainoastaan luomaan sille edellytyksiä. Uutta sääntelyä sovelletaan lähtökohtaisesti lain voimaantulon jälkeen laadittaviin kaavoihin, mutta lainmuutos tulisi ottaa huomioon myös olemassaolevien kaavojen osalta siten, että kaavan tarkistamistapeseen vastataan kunnassa mahdollisimman nopeasti tai suhtaudutaan poikkeusluvan myöntämiseen lainmuutoksen tarkoittamalla tavalla aikaisempaa joustavammin ja toimivan kilpailun edellytysten luomiseen liittyvät näkökohdat aidosti huomioon ottaen."*

Ympäristövaliokunnan mietinnön mukaan "kaavassa voidaan määrätä tietty kaupan toimintojen alue kokonaan paljon tilaa vievälle kaupalle" MRL 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten sekä MRL 57 §:ssä säädettyjen asemakaavamääräyksiä koskevan määritysten nojalla, vaikka vähittäiskaupan laadun ja koon ohjaukseen erityisesti oikeuttava MRL 71e § kumotaan. Mietinnön mukaan kaupan ohjauskysymyksen kannalta "tilanne ei ole oikeudellisesti yksinkertainen". Ympäristövaliokunnan lausunnon jälkeen asia menee lopulliseen päätöskäsittelyyn. Ennustettavasti eduskunta hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain muutosehdotuksen ympäristövaliokunnan esityksen mukaisena. Laki astunee voimaan toukokuun alkuun mennessä.

Hallituksen ja eduskunnan ympäristövaliokunnan maankäyttö- ja rakennuslain muutosesityksen toteutuminen lakina tarkoittaisi Tuomala II osayleiskaavan kannalta varmuudella ainakin sitä, että kaavamääräysten tarkoittamat KM-4- alueiden kaupan laadun rajoitukset, jotka sallivat vain tilaa vaativan ei-keskustahakuisen kaupan ja kieltävät päivittäistavarakaupan, voisivat tulla voimaan osayleiskaavassa, joka on ollut jo julkisesti nähtävänä.

Hyväksytty oikeusvaikutteinen osayleiskaava olisi maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen yleiskaavan oikeusvaikutusten (MRL 42 § ja 54 §) pohjalta ohjeena kunnalle itselleen asemakaavaa laadittaessa. Muut viranomaiset eivät saa vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista, mutta maanomistajaa yleiskaava ei sido. Kaupan laadun rajoitusehtojen siirtäminen rakentamista varten laadittavaan ja maanomistajaakin sitovaan asemakaavaan voi olla haasteellista ottaen huomioon kaupan ohjauksen heikennys lainsäädännössä, vaikka ohjausmahdollisuus sisältyykin voimaan jääviin asemakaavan sisältöä ja merkintöjä koskeviin MRL 54 ja 57 §:iin.

Tästä tilanteesta voi Tuomala II osayleiskaavan tavoitteisiin ja kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sisältyvästä myönteisestä tahtotilasta huolimatta aiheutua Järvenpään ydinkeskustan kehittämiseksi ja kaupan palveluverkkorakenteen toimivuudelle merkittävä uhka ainakin kahta kautta:

- Tuusulan kunta ei ole KM-4- alueiden maanomistaja, joten omistajien intressinä voi olla etsiä alueelle toteuttajia ja toimijoita, jotka haluavat tuoda alueelle päivittäiskauppaa ja keskustahakuista erikoiskauppaa. Mikäli KM-4- alueita asemakaavoitetaan maankäyttösovimuksella kaupan käyttöön ilman kaupan laaturajoituksia, on omistajilla vapaus myydä tontteja näille toimijoille vastoin osayleiskaavan tavoitteita. Osayleiskaava ei ehkä ole riittävän sitova estämään väljää asemakaavaa ottaen huomioon MRL muutokset.
- Tuusulan kunta voi hankkia KM-4- alueet omistukseensa ennen asemakaavoitusta ja etsiä toteuttajiksi ja toimijoiksi osayleiskaavan tavoitteen mukaisia tilaa vievän ja ei-keskustahakuisen erikoiskaupan tahoja, mutta kertaalleen rakennettujen kaupan tilojen myöhemmä muutosta osayleiskaavan tavoitteiden vastaiseen käyttöön ei voitaisi mitenkään estää, ellei asemakaavassa olisi kaupan laadun rajoituksia.

Järvenpään kaupunki on työskennellyt yli 20 vuotta sitkeästi parantaakseen kaupunkikeskustansa kaupallista ja toiminnallista vetovoimaa. Perhelän kehittämishanke ja sen myötä viritetyt muut isot ydinkeskustan muutokset ovat nyt vaiheessa, jossa Tuomala II -alueen äkillinen nousu päivittäis- ja keskustahakuisen erikoiskaupan potentiaaliseksi sijoitusalueeksi aiheuttaisi todennäköisesti niille merkittävän häiriön ja jopa etenemisesteen. Joillekin päivittäis- ja erikoiskaupan isoille toimijoille 30 000 kem<sup>2</sup>:n tyhjä sijoitusalue Järvenpään moottoriteliittymässä voisi olla vaativan keskustakehittämisen sijaan houkutteleva mahdollisuus, vaikka "peltomarkettien" ajan

ohimenosta on julkisuudessa puhuttu. Hanketta voitaisiin jopa puoltaa kaupan kilpailunäkökohdilla, joista eduskunnan ympäristövaliokunnan 15.3.2017 mietinnössä puhutaan.

Liikenneyhteyksien kannalta on tärkeää säilyttää olemassa oleva suora ajoyhteys Pohjoisväylältä Fortumin voimalaitoksen korttelialueelle. Liikenteen kasvun vuoksi on ELYn ja kuntien kanssa yhteistyössä tehtävä selvitys Pohjoisväylän Vt 4 ramppien – mt 140 Lahdentie välille sekä varauduttava seudullisen liikenteen toimivuuden varmistamiseksi ramppien toimivuuden parantamiseen. Myös mt 140 Lahdentien kehittämissuunnitelmat on tehtävä maankäyttösuunnitelmien tarkentuessa yhteistyössä ELY:n kanssa. Ristikydön alueen tulevaisuus on huomioitu osayleiskaavassa hyvin poikittaisina tieliikenteen yhteystarpeina, jotka tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Järvenpään kaupunki katsoo, että alueelle sijoittuvan kaupan laadun tulee olla sellaista, joka ei uhkaa Järvenpään keskustan kaupallista kehittymistä. Aluetta tulee suunnitella laajana toiminnallisena kokonaisuutena kuntarajoista huolimatta. Alueen tulee tukea tasapainoista seudullista kilpailukykyä ja elinvoimaisuutta pitkällä aikavälillä kummankin kunnan alueella.

**Vastine:**

Tuomala II –osayleiskaavan oltua nähtävillä ehdotuksena ennen maankäyttö- ja rakennuslain muutosten voimaantumista, sovelletaan kaavassa MRL 71 b ja 71 c §:iä (vähittäiskaupan suuryksikön erityisiä sisältövaatimuksia ja sijoittumista koskevia määräyksiä), kuten Järvenpää lausunnossaan toteaa. Tuusulan kunnalla ei ole tarpeita osoittaa alueelle keskustahakuista erikois- tai päivittäistavaraa ja kaava myös määräyksillään näin ohjaa. Edelleen lakimuutoksen astuttua voimaan, voidaan asemakaavassa antaa yllä olevia määräyksiä ja osayleiskaava on ohjeena myöhemmin laadittaville asemakaavoille.

Tuomala II –osayleiskaava ei estä liittymää Fortumin voimalaitokselle. Vanhalta Lahdentieltä Tuomala II –työpaikka-alueelle osoitetut tieliikenteen yhteystarpeet sekä moottoritien liittymätarkastelut tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on aloittamassa Lahdentien yleissuunnitelman laadintaan, johon muun muassa Tuusulan kunta osallistuu.

Tuomala II –alueesta länteen on aloitettu yleissuunnitelman laadinta yhteistyössä Järvenpään ja Keravan kanssa. Yleissuunnitelmassa ja lopulta pienemmissä osissa laadittavissa asemakaavoissa suunnitellaan läntisen alueen liittyminen Tuomala II –osayleiskaavan alueelle ja Vanhalle Lahdentielle. Samalla tutkitaan raideliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.