

ILVESVUORI POHJOINEN II ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava nro 2-246

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut lausunnot ja mielipiteet vastineeseen

7.9.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5.-11.6.2021. Siitä annettiin 4 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Lausunnot	2
1. Keski-uudenmaan pelastuslaitos	2
2. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus.....	2
3. Nurmijärven sähköverkko Oy	5
4. Elisa Oyj	5
Mielipiteet	5
5. Mielipide 1	5
6. Mielipide 2	5

Lausunnot

1. KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS

Mikäli alueelle on tarkoitus sijoittaa toimintaa, johon sisältyy vaarallisten kemikaalienkäsittelyä, tulee huomioida Seveso III -direktiivin mukaisten konsultointivyöhykkeidenmahdollinen muodostuminen alueen ympärille sekä vaaran aiheutuminen ympäristölle. (Ympäristöministeriön kirje YM1/501/2006)

Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Osa alueesta sijoittuu pohjavesialueelle. Rakennusten, liikenneväylien ja toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipalojen sammutusvesien hallinta kiinteistöllä (kaadot, maaston muoto, pinnan tiiveys, jne.) tai neste-
mäisten ainekuljetusten ajoneuvo-onnettomuuksien aiheuttama vaara pohjavedelle.

Tie- ja katuverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida, että rakennetut alueet olisivat lähtökohtaisesti aina saavutettavissa kahdesta toisistaan riippumattomasta suunnasta.

Vastine 1.1: Asemakaavatyön yhteydessä on arvioitu suunniteltavien toimintojen mahdollisia riskejä. Riskiselvityksen perusteella logistiikkakeskuksen sijoittaminen alueelle ei aiheuta vaaraa ympäristölle ja riskejä voidaan edelleen pienentää rakennussuunnitteluvaiheessa toimintojen sijoittelussa sekä teknisissä ratkaisuisissa. Riskiselvitys on kaavaluonnoksen liitteenä.

Kiinteistöt liitetään kunnan vesihuoltoverkkoon ja verkosto rakennetaan uuden alueen tarpeisiin.

Valkojan pohjavesialue ulottuu aivan suunnittelualueen pohjoiskärkeen, joka on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla on määrätty, ettei tontilla harjoitettu toimintaa saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista. Hulevedet ohjataan pohjavesialueelta etelään uudelle hulevesialtaalle. Kaavassa on lisäksi annettu tarkat määräykset hulevesien hallinnasta korttelialueilla mm. pohjaveden laadun varmistamiseksi.

Kaavaluonnoksessa alueelle on ajoyhteys useammasta suunnasta.

2. KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Voimassa olevan asemakaavan luontoarvoihin ja vesistöihin liittyvät merkinnät tulee vähintään säilyttää nyt muutettavassa asemakaavassa. Ympäristökeskus toistaa seuraavassa joitain näkemyksiään aiemmasta lausunnostaan, jotka katsomme tärkeiksi lähtökohdiksi nytkin.

Vastine 2.1: Voimassa olevan asemakaavan luontoarvoihin ja vesistöihin liittyvät merkinnät ja määräykset on säilytetty pääpiirteissään samanlaisena kaavaluonnoksessa. Kissanojaa ympärille osoitetun luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (s-4) on tarkistettu ja pienennetty hieman alueen länsiosassa maastokäynteihin perustuen. Samoin Hämeenlinnanväylän liittymän läheisyydessä kasvillisuudeltaan arvokkaan alueen (s-3) rajausta on supistettu hieman liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi.

Pienvedet ja luonto

Luontoarvoiltaan arvokkaimmat alueet Kissanojan ympäristössä on merkitty kaavamerkinnoillä s-4, s-1 ja EV. Kissanojan noron ympäristössä sijaitsevat lähteet luokitellaan vesilain 2:11 mukaisesti pienvesiksi, joiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Kissanojan sekä sen varrella olevien lähteikköalueiden lähiympäristöt täyttävät metsälain 10 §:n mukaisten monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden elinympäristöjen kriteerit ja alueella kasvaa huomionarvoisena kasvilajina mm. alueellisesti uhanalaista (RT) soikkokaksikko ja silmälläpidettävää (NT) hestesaraa. Tulevan logistiikkakeskuksen rakentaminen ei saa heikentää näiden suojeltujen pienvesien tilaa tai muuttaa niiden voimassa olevassa asemakaavassa määriteltyjä suojavyöhykkeitä. Lähteiköiden hydrologiaa tai vesitaloutta ei saa vaarantaa.

Vastine 2.2: Kissanoja ja sitä reunustava metsikkö on osoitettu kaavaluonnoksessa EV-alueeksi, mutta rajausta on supistettu suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Kissanojan länsiosa sekä lähteikköjen ympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi elinympäristöksi (s-4) voimassa olevan asemakaavan tapaan. Vesilain mukaiset lähteiköt on rajattu kaavakartalle (s-1) ja kielletty toimenpiteet, jotka heikentävät niiden arvoja.

Kaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys sekä esitetty sen pohjalta kaavamääräykset muun muassa em. vesilain mukaisten pienvesien suojelemiseksi. Kaavassa on määrätty hulevesien viivyttämisestä korttelialueilla huomioiden myös ilmastomuutoksen vaikutus. Kaavassa on lisäksi kielletty vaarantamasta vastaanottavien vesistöjen vedenlaatua hulevesillä. Liittymiskohdat Kissanojaan tulee eroosiosuojata ja Kissanojaan johdettaville vesille on asetettu enimmäisvirtaama. Hulevesiselvityksen perusteella kaavan mukaisilla toimenpiteillä Kissanojan pienvesien laadulle ja Vantaanjoen suojelukohteille ei aiheudu vaaraa.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen eteläosan itälaidalla on pieni alue luonnonsuojelulain mukaista pähkinäpensaslehtoa, joka on rajattu voimassa olevaan asemakaavaan s-2-merkinnällä. S-3 –rajaus on voimassa olevassa asemakaavassa alue, jolla on havaittu pähkinäpensaita, mutta kohde ei kuitenkaan täytä luonnonsuojelulain kriteereitä. Merkinnälle on annettu seuraava kaavamääräys: ”Alueen osa, jolla sijaitsee arvokasta kasvillisuutta, joka tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida alueen metsänhoidon, hulevesijärjestelmien ja reitistöjen suunnittelussa ja rakentamisessa.” Määräyksestä tulisi poistaa ”mahdollisuuksien mukaan”, sillä ilmaisu voi vaarantaa pähkinäpensasesiintymän säilymistä.

Vastine 2.3: Luonnonsuojelulain mukainen pähkinäpensaslehto on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueen osaksi (s-2), jolla sijaitsee LSL 29 § mukainen luontotyyppi ja kielletty alueen muuttaminen siten, että luontotyypin ominaispiirteet alueelle vaarantuisivat.

Voimassa olevan asemakaavan s-3-alueen ei ole todettu luontoselvityksissä edellyttävän suojelua, mutta se on haluttu huomioida kaavassa kohteena, jonka arvot tulee pyrkiä säilyttämään. Alueen rajausta on supistettu liikenteellisen toimivuuden johdosta ja alueen kaavamääräys on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Voimassa oleva asemakaava-alueen länsireunaan sijoittuu EV-alue, jonka kallioalueella kasvaa huomionarvoista kasvilajistoa, mm. silmälläpidettävä kissankäpälä, kalliokielo ja mäkilehtoluste.

Vastine 2.4: Alue on osoitettu kaavassa teollisuustoimintojen alueeksi logistiikkakeskuksen toimivuuden johdosta. Tehtyjen luontoselvitysten perusteella alue ei ole kasvillisuudeltaan niin arvokas, että alueen rakentaminen vaarantaisi merkittävästi luontoarvoja.

Hulevedet

Hulevesien osalta asemakaavan muutoksen vaikutukset on arvioitava selvityksessä. Huomioon otettavia asioita ovat mm. seuraavat:

Rakentamisen aikaiseen kiintoaineksen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja kaavamääräyksiin tulee sisällyttää rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

- Vantaanjoessa elinvoimaisten, uhanalaisten meritaimenen ja vuollejokisimpukan osalta tulee selvittää, ettei mahdollinen kiintoainekuorman lisääntyminen vaaranna lajien elinympäristöä.
- Kaavoitettavan alueen valuma-alueet ja mahdolliset osavaluma-alueet, purkureitit ja purkupisteet Vantaanjokeen sekä tulvareitit tulee ottaa huomioon ja esittää kaavan yhteydessä.
- Hulevesien osalta logistiikkakeskuksen rakentamisen mahdollisesti aiheuttama vettä läpäisemättömän pinnan lisääntyminen alueella tulee huomioida. Läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää, ja lisäksi tulisi huomioida myös hulevesien laatu ja esittää hulevesien laatua parantavia ratkaisuja. Moniportainen, hajautettu ratkaisu on toimintavarmin vesiensuojelun näkökulmasta.

Vastine 2.4: Kaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma ja hulevesiselvitys sekä arvioitu kaavamutoksen vaikutuksia hulevesiin.

Valuma-alueet muuttuvat hieman. Hulevesisuunnitelman mukainen toteutus helpottaa Kirkonkylän tulvaongelmaa kaava-alueen osalta hulevesien johtuessa pois päin tulvaherkältä lounaiselta valuma-alueelta. Purkupisteitä on esitetty hulevesisuunnitelmassa ja niitä tarkennetaan toteutusvaiheessa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Tulvatilanteita varten hulevesiä viivytetään eteläisellä alueen osalla muun viivytysjärjestelmän lisäksi louhepenkereessä. Pohjoisen alueen osan hulevedet on suunniteltu johdettaviksi avoimeen hulevesialtaaseen.

Tulvatilanteessakaan kaavassa osoitettavat korttelialueet eivät aiheuta riskiä Kissanojalle. Kaavaratkaisu ei lisää merkittävästi vaikutuksia kissanojaan tai Vantaanjokeen.

Rakentamisen aikaisten hulevesien hallitsemiseksi kaavassa on määrätty, että työmaa-aikaiset vedet on selkeytettävä ennen johtamista Kissanojaan ja niiden suurin sallittu virtausnopeus Kissanojaan saa olla 300 l/s. Työmaa-aikaisesta vesien käsittelystä tulee esittää vesien hallintasuunnitelma rakennuslupavaiheessa.

3. NURMIJÄRVEN SÄHKÖVERKKO OY

Nurmijärven Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa hankkeesta. Pyydämme saada olla mukana suunnittelemassa sähkönjakeluverkkoa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Vastine 3.1: Merkitään tiedoksi.

4. ELISA OYJ

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteita ja tukiasema joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli tietoliikenne rakenteitamme joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Varsinkin tukiaseman jatkotoiminta tulee turvata.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine 4.1: Asemakaavatyön yhteydessä on löydetty tukiasemalle korvaava sijainti, josta on keskusteltu yhdessä lausunnon antajan kanssa.

Mielipiteet

5. MIELIPIDE 1

Pyydän ottamaan kaavoitukseen mukaan 543-402-2-211 2490 am tontin niin että se muutetaan kty tontiksi.

Vastine 5.1: Alueen asemakaava on tullut voimaan 2009. Asianomaisen tontin käyttötarkoituksen muuttamiselle on olemassa perusteet, sillä alue on osoitettu Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksessa työpaikkatoiminnoille. Alueen maankäyttöä ei ole kuitenkaan perusteltua ratkaista nyt laadittavana olevan kaavan yhteydessä, jossa tavoitteena on mahdollistaa logistiikkakeskuksen sijoittuminen Ilvesvuoren alueella. Aluetta voidaan tarkastella myöhemmin omassa kaavatyössä, jossa muutoksen edellytykset tutkitaan.

6. MIELIPIDE 2

Laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 ja 63§:issä sen sisällölle asetettuja vaatimuksia eikä asiakirja siten muodosta asiallista ja riittävää pohjaa käynnistetyn kaavoituksen osallistumis- ja arviointijärjestelyille.

Asiakirjaa tulee muuttaa ja täydentää siten, että se täyttää MRL 62 ja 63 §:issä asetetut vaatimukset.

Erityisesti tulee

- Uudelleenarvioida suunnittelualue, koska kaava on varsinaisesti tarkoitus laatia 57 ha alueelle ja nyt kaavoitus on laajennettu, varaamatta laissa tarkoitettuja osallistumis- ja vuorovaihtumismahdollisuuksia maanomistajille, 120 ha suuruiseksi.

- Täydentää kaavoitusta koskevat lähtökohtatiedot, koska asiakirjasta puuttuu merkittäviltä osin hankkeen arvioinnissa tarvittavat lähtökohtatiedot, erityisesti tämä koskee kaavoitettaviin toimintoihin liittyviä kuljetustarpeita ja liikennemääriä
- Täydentää asiakirjaa kaavoitukseen liittyvien sopimusten osalta (esisopimus, maankäyttöso-
pimus, yhteistyösopimus, muut), koska nämä nimenomaan laaditaan kaavoitusta ja kaava-
prosessia ohjaamaan
- Täydentää osallistumis- ja vuorovaikutuksen järjestämistä koskevat osuudet siten, että ne
antavat täydellisen ja oikean kuvan Kesko Oyj:lle varattavista mahdollisuuksista vaikuttaa
kaavan sisältöön

Vastine 6.1: Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § koskee vuorovaikutusta kaava valmis-
teltaessa. Sen mukaisesti kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökoh-
dista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin
että maanomistajilla ja osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvi-
oida kaavan vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta.

MRL:n 63§ koskee osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja vireilletulosta ilmoittamista.
Sen mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan
tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuoro-
vaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Lisäksi kaavoituksen vi-
reilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja
kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointi-
menettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kan-
nalta sopivalla tavalla.

Asemakaavan vireilletulosta ja nähtävänä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitel-
masta on kuulutettu paikallislehdessä (12.5.2021) sekä kunnan Internet-sivuilla. Osal-
listumis- ja arviointisuunnitelmaan on kuvattu kaavan laatimisen tavoitteet sekä kes-
keiset lähtökohdat otsikoiden *Tavoitteet, Suunnittelutehtävä ja Suunnittelun lähtökoh-
dat, selvitykset ja aiemmat suunnitelmat* -kohdissa.

Osallisilla on näin ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja lausua mielipi-
teensä kaavatyöstä aloitusvaiheessa.

Asemakaavan vireilletulon yhteydessä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma,
jossa on kuvattu missä vaiheessa ja miten osallistuminen kaavatyöhön on mahdollista.
Suunnitelmassa on lisäksi kuvattu miten osallistumismahdollisuuksista tullaan tiedot-
tamaan eri tahoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on myös arvioitu alustavasti kaavasta aiheu-
tuvien vaikutuksien alueellinen laajuus sekä vaikutukset, jotka kaavatyön yhteydessä
tullaan arvioimaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen sekä MRL:n mukaisesti.

Kaavan vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty
kaava-alueen alustava rajausta ja todettu että nykyinen Kuusimäen työpaikka-alue on
mukana kaavassa mahdollisten liikennejärjestelyjen vuoksi ja tavoitteena ei ole muut-
taa Kuusimäen voimassa olevaa asemakaavaa olevien yritysten osalta. Kaava-alueen
rajaa on täsmennetty kaavaluonnokseen.

Vireilletulon yhteydessä ei ole ollut arvioita kaavoitettaviin toimintoihin liittyvistä kulje-
tustarpeista ja liikennemääristä. Kaavaluonnoksen liitteenä olevassa liikenneselvityk-
sessä on arvioitu logistiikkakeskuksen liikennetuotosta ja vaikutuksia mm. liikenteen
toimivuuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, että Kesko Oyj ja Nurmijärven kunta ovat sopineet maa-alueiden luovutuksesta esisopimuksella, joka on käynnistänyt asemakaavatyön. Lisäksi on todettu, että kaavan laatimisesta laaditaan yhteistyösopimus ja mahdollisesti myöhemmin myös maankäytösopimus. Kunnanhallitus on päättänyt 21.6.2021 kaavan laatimisen ja toteuttamisen yhteistyösopimuksesta.

Kaavan laatimista koskevassa sopimuksessa on sovittu, että Kesko Oyj vastaa kaavan laatimisen ja sen edellyttämien selvitysten kustannuksista ja kunta hoitaa kustannukseltaan asemakaavan hallinnollisen käsittelyn. Lisäksi on sovittu, että kunta ohjaa ja valvoo kaavan laadintaa sekä vastaa kaavan hallinnollisesta käsittelystä sekä vuoro-vaikutuksen järjestämisestä. Työn ohjaamiseksi on perustettu ohjausryhmä sekä kaavoitusryhmä.

Päivittyneet tiedot sopimustilanteista ja kaavarajauksesta lisätään päivitettävään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

X:n asema kaavamuutoksen kohteena olevan alueen maanomistajana

- X omistaa kiinteistöt/määräalat, jotka muodostavat voimassa olevan asemakaavan korttelin 2700 tontit nrot 5-8 sekä korttelin 2703 tontit 1-2. Kaikki X:N omistamat em. alueet sisältyvät kaavamuutoksen kohteeksi määriteltyyn alueeseen.
- Koska mielipiteemme ja huomatuksemme koskevat pääosaa asiakirja kohtia, yksityiskohtaiset perusteet mielipiteellemme esitetään seuraavassa noudattaen asiakirjan otsikointia.

Yksityiskohtaiset perusteet

Sivu 1, otsake ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelma”

- Johdantona asiakirjan tarkoituksesta asiakirjassa todetaan: ”Siinä esitetään lyhyesti kaavan...”. MRL 62 § ei tunne kirjatun kaltaista ”lyhyesti esittämistä”. MRL 62 § edellyttää, että kaavoitusmenettely järjestetään siten, että suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja mahdolliset vaihtoehdot esitetään siten kattavasti, että asianosaisilla on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja annetun tiedon pohjalta osallistua kaavoitusmenettelyyn.
- Kyseessä ei ole MRL 63.2 §:ssä tarkoitettu vähäinen hanke. Kyseessä on moninaisten ja laajojen toimintojen tarvitsemasta 300.000 k-m2 rakentamista suurelle maa-alueelle (57 ha), jonka toiminnot vaikuttavat laajasti ympäristöönsä mm. syntyvän liikenteen kautta. Lisäksi kunta on laajentanut asemakaava-aluetta varsinaisesta 57 ha kohdealueesta noin 120 ha alueeksi.
- Kyseessä oleva OAS-asiakirja on laadittu ”lyhyesti esittämisen”-periaatteella, mikä kaavan laajuus huomioiden ei vastaa MRL 62 ja 63 §:ien sisältöä ja tarkoitusta.
- OAS-asiakirja tulee täydentää ja muuttaa siten, että se kaikilta osin täyttää MRL 62 ja 63 §:ien vaatimukset.

Vastine 6.2: Kyseessä on merkittävä asemakaavahanke. Vaikka osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdannossa on todettu, että suunnitelmassa on kuvattu lyhyesti lähtökohdista, on osallistumis- ja arviointisuunnitelman kappaleessa *Suunnittelun lähtökohdat, selvitykset ja aiemmat suunnitelmat* kuvattu lähtökohdat niin kattavasti, että osallisilla on ollut suunnitteluvaiheeseen nähden riittävät mahdollisuudet osallistua kaavatyöhön sekä arvioida kaavoituksen vaikutuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan täydentämään päivitetyillä tiedoilla kaavatyön edetessä mm. suunnittelualueen rajauksen osalta.

Sivut 1 ja 2, otsakkeet ”Suunnittelualue” ja ”Suunnittelutehtävä”

Kaavan tarkoituksena ilmoitetaan olevan toteuttaa selkeästi rajatulle alueelle, 57 ha, Kesko Oyj:n logistiikkakeskuksen vaatimat toiminnot, johon tarvittavan alueen omistaa Nurmijärven kunta.

Kaavoitettavaksi alueeksi on kuitenkin määritelty 120 ha, joka alue sisältää Kuusimäen nykyisen työpaikka-alueen, jolla on voimassa oleva, osin vasta äskettäin lainvoimaiseksi tullut asema-kaava. Ko. kaava on siten ajantasainen eikä sen osalta ole esitetty muutostarpeita.

Ko. rajauksen perusteeksi ilmoitetaan mahdolliset liikennejärjestelyt.

On lähtökohtaisesti perusteetonta, että suunnittelualue summaarisesti, asianosaisia kuulematta, määritellään yli kaksi kertaa suuremmaksi kuin varsinaisesti kaavaprosessin kohteena oleva alue.

Keskolle tuleva alue rajautuu kahteen päätiehen. Keskolle kaavoitettavan alueen tie- ja kulkuyhteyksien järjestämiseen on selkeästi vaihtoehtoja ilman, että Kuusimäen työpaikka-alue saateen mukaan kaavoituksen piiriin.

Tehty kaava-alueen summaarinen laajentaminen koskemaan Kuusimäen työpaikka-aluetta on hallinnossa noudatettavan suhteellisuusperiaatteen vastainen.

Nurmijärven kunta on edellä todettua kaava-alueen rajausta eli kaavoitustarpeen arviointia Kuusimäen työpaikka-alueen osalta tehdessään laiminlyönyt asianmukaisen osallistumisen järjestämisen. Kuusimäen työpaikka-alueen maanomistajille ei ole ennen kaavoituksen käynnistämispäätöstä varattu tilaisuutta ottaa kantaa kaavoitustarpeeseen Kuusimäen työpaikka-alueen osalta (ref. Ympäristöhallinnon ohjeita 1/2007 ”Osallistuminen yleis- ja asemakaavoituksessa”, s.18).

Kuusimäen työpaikka-alue, jolla on voimassa oleva asemakaava, tulee rajata kaavoitettavan alueen ulkopuolelle ja kohdistaa kaavoitus kunnan omistamille ja Keskolle myytäväksi päätetyille alueille.

Nurmijärven kunnan tulee huolehtia asianmukaisten osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksien järjestämisestä prosessin kaikissa vaiheissa.

Vastine 6.3: Kaavan vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaava-alueen alustava rajaus ja todettu että nykyinen Kuusimäen työpaikka-alue on mukana kaavassa mahdollisten liikennejärjestelyjen vuoksi ja tavoitteena ei ole muuttaa Kuusimäen voimassa olevaa asemakaavaa jo alueella toimivien yritysten osalta. Tavoiteltava maankäyttö poikkeaa merkittävästi voimassa olevan asemaavan ratkaisusta. Kaava-alueen rajaa on täsmennetty kaavaluonnoksessa. Äskeittäin vahvistuneen asemakaavan uudelleen tarkasteluun on siten ollut perusteet.

Kaavaluonnoksen yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella näyttää tarpeelliselta, että logistiikkakeskuksen alueelle muodostetaan yhteydet sekä lännestä Hämeenlinnantieltä että etelästä Siippoontieltä.

Kaavoituksen käynnistämisestä ja vireilletulosta on tiedotettu yllä esitetysti MRL:n ja MRA:n mukaisesti. Alueen maanomistajia on lisäksi tiedotettu kaavatyön käynnistämisestä kirjeitse.

Sivu 3, ”Suunnittelun lähtökohdat...”

MRL 63 §:n mukaan kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista.

Asiakirjassa lähtökohtatietoja käsitellään yleisellä tasolla kohdassa ”Suunnittelutehtävä”, mutta käytännössä olennaisimmat lähtökohtatiedot on jätetty antamatta.

”Suunnittelutehtävä” -osiossa alueelle todetaan sijoittuvan logistiikkakeskus, johon liittyisi myös tuotteiden jalostusta ja tuotantoa.

Laadittu OAS on puutteellinen alueelle sijoittuvia toimintoja koskevien lähtökohtatietojen osalta. Olennaisia, nyt puuttuvia lähtökohtatietoja, ovat esim.

- minkäläistä jalostusta tai tuotantoa alueelle on tarkoitus sijoittaa
- kuinka paljon alueelle arvioidaan sijoittuvan työpaikkoja ja kuinka paljon sinne kohdistuu työpaikkaliikennettä
- kuinka suuria ovat käsiteltävät tavaramäärät ja minkäläistä liikenteeseen liittyviä tarpeita niiden arvioidaan aiheuttavan
- ennakoitaanko toimintoihin liittyvän ympäristöhaittoja (esim. melu, liikenne, liikenteen päästöt)
- tullaanko käsittelemään tavaroita tai materiaaleja, joiden käsittelyyn liittyy vaaroja tai haittoja tai vaikutuksia ympäröivälle alueelle.

MRL 63 §:n mukaisesti suunnittelun lähtökohtia koskevat tiedot tulee täydentää asianmukaisilla perustiedoilla. Näistä liikennöintiin ja liikenteen määrään liittyvät tiedot tulee esittää erityisen tarkasti, koska 120 ha kaava-alue on nimenomaisesti perusteltu liikennöintiin mahdollisesti liittyvillä tarpeilla.

Vastine 6.4: Kaavoituksen käynnistämisestä ja vireilletulosta on tiedotettu yllä esitetyksi MRL:n ja MRA:n mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty vireilletulohetken tietämyksen mukaiset tiedot kaavahankkeesta kuten tavoiteltava kerrosalan määrä. Liikenteelliset, ympäristölliset ja muut vaikutukset arvioidaan varsinaisen suunnittelutyön yhteydessä. Kaavaluonnoksen yhteydessä tehdyt suunnitelmat ja selvitykset mm. liikenteestä ja melusta ovat kaavan liitemateriaalina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään ja päivitetään kaavatyön edessä.

Sivu 3, ”Tavoitteet”

Sivulle 3 kirjattu kaavan tavoitteiden luettelo on pääosin copy/paste Ilvesvuori Pohjoinen aieman asemakaavan laatimista koskevan OAS:in (päivätty 24.6.2014) tavoitteista. Tavoitteista 10 kohtaa on kopioitu suoraan 2014 asiakirjasta ja tähän kaavoitustilanteeseen liittyen on tuotettu 4 uutta tavoitetta. Lähtökohdiltaan ja tavoitteiltaan nämä kaksi kaavaprosessia näyttäytyvät kuitenkin täysin erilaisilta: nykyisen kaavan tarkoituksena oli pienimuotoisen työpaikka-alueen muodostaminen lukuisille toimijoille; tällä kaavoituksella on tarkoitus ohjata/mahdollistaa yhden toimijan massiivista rakentamista.

Sivulle 2 tehty kirjaus siitä, että kaavan tavoitteena ei ole muuttaa Kuusimäen voimassa olevaa asemakaavaa olevien yritysten osalta tulee siirtää selkeästi kaavaa ohjaavaksi tavoitteeksi Tavoitteet -kohtaan.

Edelleen, tavoitteiden asettaminen tulee tehdä vallitseva tilanne huomioiden, ei copy/paste-menetelmällä toisesta vuonna 2014 käynnistyneestä hankkeesta, jonka tavoiteltu sisältö poikkesi täysin nyt käynnistyneestä hankkeesta. Tämän kokoisessa hankkeessa tällaisen copy/Paste-laisuuden ei tule olla mahdollista.

Edelleen, tavoitteisiin tulee selkeästi kirjata se, että nykyisen Kuusimäen työpaikka-alueen luonnetta pienimuotoisempien toimintojen alueena ei muuteta esim. ohjaamalla sen kautta logistiikka-alueelle suuntautuvaa liikennettä. Selkeäksi tavoitteeksi tulee kirjata, että nykyiselle Kuusimäen työpaikka-alueelle ei muodostu logistiikkakeskuksen aiheuttamaa läpikulkuliikennettä.

Vastine 6.5: Osa kaavatyön tavoitteista on pysynyt samoina kuin voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Tavoitteet esimerkiksi turvallisesta ja viihtyisästä ympäristöstä, ilmastonmuutokseen varautumisesta ja hulevesien hyvästä hallinnasta eivät juurikaan ole riippuvaisia alueelle tutkittavasta hankkeesta.

Kaavaluonnoksessa logistiikkakeskustontin liikennöinnin on suunniteltu tapahtuvan suoraan etelästä Siippontieltä sekä lännestä Hämeenlinnantieltä. Olemassa oleva Kuusimäen työpaikka-alue on rajattu pääosin asemakaavamuuotosalueen ulkopuolelle. Voimassa olevassa asemakaavassakin Kuusimäentie on liittynyt osaksi alueen katuverkkoa.

Sivu 4, "Maanomistus ja sopimukset"

Maanomistus

Lausuma siitä, että pääosa suunnittelualueesta on Nurmijärven kunnan omistuksesta, lienee matemaattisesti oikea, mutta ei anna oikeaa kuvaa kaavoitettavan alueen maanomistusolosuhteista. Kaavoitettavan alueen laajennus kunnan omistamasta 57 hehtaarista 120 hehtaariin tarkoittaa, että alueella on lukuisia maanomistajia.

Alueen maanomistusolosuhteista tulee antaa selkeä ja täydellinen kuva ja maanomistusolosuhteita koskeva kohta tulee kirjoittaa uudelleen faktat esittäen. Omaksuttu lähestymistapa on muita maanomistajia ja osallisia väheksyvä ja siten täysin epäasiallinen

Sopimukset

Tässä vaiheessa kaavoitusprosessia ei käytännössä ole mahdollista arvioida, vaikka kylläkin arvailta, minkälainen prosessi on syntymässä. Tuleeko kyseessä 120 hehtaaria koskien olemaan normaali vuorovaikutteinen prosessi vai tilaustyö yhdelle toimijalle. Kun kunta on päätenyt 120 ha rajaukseen, osallisilla on oikeus odottaa ensimmäistä vaihtoehtoa.

Nurmijärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt Keskolle myytävää maa-aluetta koskevan esisopimuksen solmimisen. Esisopimuksen luonnosta tai edes yleisellä tasolla ehtoja ei ole liitetty valtuuston päätökseen. Tämä tarkoittaa että, että yksi olennainen lähtökohtatieto puuttuu.

Lisäksi asiakirjan sivulla 4 todetaan, että kaavoituksesta laaditaan yhteistyösopimus ja saatetaan laatia maankäyttöso-
pimus.

Viitataan tällä kaikkiin kaavoituksen piirissä olevan alueen maanomistajiin vai ehkä vain Kes-
koon?

OAS:n mukaan edellä todettu sopimuskonstruktio (esisopimus, yhteistyösopimus, maankäyttöso-
pimus) on tarpeen kaavoituksen ohjaamiseksi. OAS:ssa (eikä myöskään Nurmijärven kunnan-
valtuuston 28.4.2021 hyväksymässä esisopimuksessa Keskon kanssa) ei ole todettu sitä, mikä
on Keskon panostus kaavan laatimiseen ja esim- mahdollisuus vaikuttaa ohi kunnan päätöksen-
tekoelinten kaavoitusprosessin lopputulokseen omien näkökohtiensa ja etujensa edistämiseksi.
OAS:ssa on jätetty avoimeksi ja selvittämättä se, onko kunta käytännössä luovuttamassa Kes-
kolle tosiasiallista kaavoitusmonopolia alueen kaavoituksen suhteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee lisätä selkeät kirjaukset siitä, että kaikki kaavoitukseen liittyvät sopimukset annetaan tiedoksi kaikille asianosaisille ja/tai niiden julkistaminen tapahtuu kattavasti kunnan nettisivuilla (esisopimus, yhteistyösopimukset, maankäytösopimukset, muut sopimukset).

Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täsmentää siten, että asiakirja on selkeä ja yksiselitteinen mitä sopimuksia laaditaan ja ketkä ovat niihin osallisia.

Vastine 6.6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn alustavan rajauksen alueella on useita eri maanomistajia. Kaava-alueen rajaa on täsmennetty kaavaluonnoksessa ja kaavaratkaisun mukaisista maanomistusolosuhteista on annettu täsmällisempi kuva kaavaselostuksen kartassa.

Kaavaa on valmisteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja MRL:n edellyttämällä tavalla vuorovaikutteisena prosessina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä laadittavien sopimusten määrää ja luonnetta ei ole pystytty arvioimaan täsmällisesti. Maankäytösopimuksia tehdään maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti maanomistajien kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisemisen jälkeen Nurmijärven kunta on tehnyt kaavan laatimisen ja toteuttamisen yhteistyösopimuksen Kesko Oyj:n kanssa.

Hankkeessa on menetelty hankekaavoitukselle tyypillisellä tavalla, jossa hankevas- taava selvittää tarvittavat asiat ja laatii suunnitelman omalla kustannuksellaan. Kunta kuitenkin vastaa asemakaavasta MRL:n mukaisesti, ja kuten osallistumis- ja arviointi- suunnitelmassa todetaan, kaavan hyväksymisestä päättää Nurmijärven kunnan valtuusto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan päivittämään kaavatyöhön liittyvien sopi- muksien osalta.

Sivu 8, ”Tehtyjä selvityksiä”

OAS:ssa on listattu Ilvesvuori-Pohjoisen kaavaa 2014-2019 valmisteltaessa laaditut selvitykset. Selvitykset ovat laadittu silloisen suunnittelutehtävän tavoite, laatia monipuolinen työpaikka-alue, mukaisesti ja huomioiden tämän tavoitteen selvittämiseksi tarvittavat seikat. Nyt esillä olevassa OAS:ssa suunnittelutehtävä on täysin toisenlainen: laatia tarpeellinen asemakaava Suomen suu- rimman kaupan alan yrityksen pääasialliselle logistiikkakeskukselle.

Sanomattakin on selvää, että aikaisemmin erilaista suunnittelutehtävää palvelemaan laaditut sel- vitykset (esim. liikenneselvitys pkt-yritysten toimitila-alueen tarpeita varten) eivät ole riittäviä taikka asianmukaisia muuttuneen suunnittelutehtävän johdosta. OAS:ssa olisikin tullut selvittää huolellisemmin ja perusteellisemmin se, millaisia liikenne- ja muita selvityksiä alueelle tarvitaan. MRA 1,1 §:n 4-kohdan mukaisesti kaavan vaikutuksia selvitettäessä on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. yhdys- kunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen. Kun OAS:ssa ei ole annettu alkeellisimpiakaan arvi- oita esim. alueelle arvoidusta työntekijä- ja tavaraliikennemäärästä, tämä laiminlyönti on mah- dollistanut sen, että OAS:ia laadittaessa on kyetty välttämään lausumasta tarvittavista liikenne- selvityksistä.

Vastine 6.7: Moni kaavoitukseen liittyvä selvitys toimii hyvänä lähtötietoaineistona useammassa kaavahankkeessa. Voimassa olevan asemakaavatyön yhteydessä laa- ditut selvitykset toimivat hyvin nyt laadittavana olevan kaavan tausta-aineistona. Se ei kuitenkaan poista tarvetta arvioida uuden kaavahankkeen aiheuttamia vaikutuksia tai

laatia sen vaatimia tarpeellisia selvityksiä uudelleen. Kaavaluonnoksen liitteenä on uuden suunnittelutehtävän vaatimat selvitykset mm. liikenteestä, melusta ja riskeistä. Valmisteltavana olevan kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa ja vaikutusten arviointia tullaan vielä täydentämään kaavaehdotukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan päivittämään kaavatyön edetessä.

Sivu 9, ”Asemakaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset”

Laadittavien selvitysten luettelo on yleisluontoinen ja epäinformatiivinen. Tästä johtuen kaikille asianosaisille on menettelyn jatkovaiheissa taattava yhdenvertaiset mahdollisuudet vaikuttaa siihen mitä selvityksiä laaditaan ja millä toimeksiannoilla nämä selvitykset tilataan.

Toteamme jo tässä vaiheessa, että liikenneselvitysten osalta allekirjoittaneella taholla on selkeä ennakkokanta siihen, että liikennesuunnittelu tulee tehdä ja liikenteeseen liittyvät selvitykset tulee laatia siten, että liikennevirrat ohjataan Keskolle tuleville alueille suoraan joltain pääliikenneväylältä, ei-nykyisen Kuusimäen pienyrittäjäalueen kautta.

Liikenneselvityksiä tai liikennesuunnittelua miltään osin ei tule tehdä siltä pohjalta, että liikenne tai muu kulkeminen suunniteltaisiin etelästä Siipontieltä olemassa olevan Kuusimäen työpaikka-alueen asemakaava-alueen kautta.

Keskon toimintojen aiheuttamat liikennevirrat, vaikka niistä ei anneta edes alustavia tietoja, ovat siten ilmeisen suuria, että ne tulee johtaa pääväylältä suoraan kaavoitettavan logistiikka-alueen sisälle ja sieltä ulos. Toteamme myös, että Kesko on edelläkävijä ns. ylisuurten ajoneuvojen käytössä, joten tällainen ylisuuria ajoneuvoja sisältävä liikenne ei sovellu alueen eteläpään katualueille ja pienyrittäjäalueiden toimintojen keskelle.

Vastine 6.8: Laadittavien selvitysten lista on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa yleispiirteinen johtuen suunnitteluvaiheesta mutta siihen on jo tunnistettu merkittävimmät selvitystarpeet kuten liikenteellinen selvitys sekä riskianalyysi.

Liikenteen toimivuuden ja logistiikkakeskuksen toiminnan kannalta parhaaksi liikenteelliseksi ratkaisuksi on arvioitu vaihtoehto, jossa raskas liikenne ohjataan omaa reittiä mahdollisimman nopeasti alemmalta tieverkolta logistiikkakeskuksen alueelle (Siipontieltä) ja henkilökuntaliikenne alueelle toista kautta (Hämeenlinnantie). Logistiikkakeskuksen liikennettä ei ole ensisijaisesti tarkoitettu ohjata nykyisen katuverkon kautta logistiikkakeskuksen alueella. Liikennevirtojen määrät tulevaisuudessa on arvioitu kaavassa ja sen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä.

Sivu 9. ”Osalliset”

Asiakirjasta ei käy asiallisella tavalla ilmi, miten Kesko Oyj:n osallistuminen kaavoitukseen tullaan järjestämään. Laadittavaksi tuleva esisopimus, yhteistyösopimus tai maankäyttösopimus eivät ole käytettävissä. Täten yksi olennainen lähtökohtatieto puuttuu asiakirjasta.

Kaavan laatijaksi on ilmoitettu Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy. Keneen tämä on sopimussuhteessa ja kuka maksaa kustannukset? Vaikka kaavan laatimisesta (käytetty termi ”ohjaamana”) vastaa (siis ilmeisesti?) kunta, ennakoimme, että edellä todetut sopimusjärjestelyt ovat johtamassa siihen, että Keskon asema laatimisprosessissa korostuu ja lopputulemana on, että esim. vaikutusmahdollisuuksien osalta sillä on muita asianosaisia suuremmat vaikutusmahdollisuudet. Samalla yhdenvertaisuus muihin asianosaisiin nähden jää toteuttamatta.

Yleisen luottamuksen vuoksi ja yhdenvertaisuuden loukkausten välttämiseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee avoimesti täsmentää, miten Kesko Oyj osallistuu kaavan laatimiseen ja miten sen kanssa järjestetään osallistuminen ja vuorovaikutus. Asiakirjasta tulee erityisesti

ilmetä, onko Kesko Oyj:llä mahdollisuus asioida suoraan konsultin kanssa ja miten tähän asiointiin osallistuu kunta.

Sivulle 11 on kirjattu kaavoituksen kulkua koskeva kuvaus. Kunnan on syytä avoimesti ilmoittaa, koskeeko tämä menettely myös Keskoa vai luodaanko Keskolle muita, ko. esityksen ulkopuolisia osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksia.

Kesko Oyj:lle varattavista osallistumis- ja vuorovaikutusjärjestelyistä tulee antaa julkisesti selvitys osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jos ne poikkeavat muille osallisille varattavista järjestelyistä.

Sivulla 11 (kappale ennen otsikkoa "Kaavoituksen kulku ja tavoitteellinen aikataulu") eräänlaisella yleislausekkeella todetaan, että kaavoitukseen liittyviä mielipiteitä, toiveita yms. voi antaa suoraan kaavanlaatijalle koko prosessin ajan. Toteamme, että tätä lausekkeen kautta ei saa mahdollistaa sitä, että Kesko Oyj voi suoraan kaavan laatijan kanssa käydä neuvonpitoja ratkaisuista, joilla on vaikutuksia sen omistukseen tulevan 57 ha alueen ulkopuolelle.

Kaavanlaatijalle tulee asettaa velvoite laatia muistiot suorista yhtydeydenotoista ja näissä esitetyistä mielipiteistä, toiveista yms., ja näiden muistioiden julkaisemiselle tulee olla selkeät julkistamismenettelyt.

Kaavakonsultin, kunnan, Keskon ja muiden asianosaisten välisten kaavoituksen liittyvien sähköpostien sisältö tulee määrittää julkiseksi.

Vastine 6.10: Kaavassa sovelletaan hankekaavoitus-menettelyä, jossa kaavan laatijana toimii tässä tapauksessa todennäköisen tulevan maanomistajan palkkaama konsultti. Kaavan laadinnan tarkemmista menettelyistä on sovittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti vasta OAS:n laadinnan jälkeen, minkä johdosta menettelytapa ei ole ollut sen laadintahetkellä tiedossa. Kaavan laatimisen ja toteuttamisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kaavan laatimista ohjaa ohjausryhmä ja kaavoitusryhmä, jotka koostuvat kunnan ja hankkeesta vastaavan tahon edustajista. Kaavaa valmistellaan julkisuuslain mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan päivittämään mielipiteen mukaisesti kuvaamaan tarkemmin kaavaan liittyviä sopimuksia.