

Kaavoituksen lausunto 22.12.2020

Rakennusvalvonta on pyytänyt kaavoitukselta uuden lausunnon Elisa Oyj:n tietoliikennemaston sijoitushakemuksesta maanomistajan esille nostamien asioiden osalta, jonka mukaan lausunto pitäisi pyytää uudestaan huomioiden:

1. Elisa Oyj:n sijoitussuunnitelma 8.10.2020
2. Tuusulan kunnan viranhaltijapäätös 4.11.2020 (lainvoiman saanut 28.12.2020)
3. Onko EMT-1 kaavaluonnoksessa oleva merkintä syntynyt kaavoittajien Ljungbergille kertoman mukaisesti Elisa Oyj:n pyynnöstä
4. Onko maanomistaja vaatinut kaavoitusneuvotteluissa EMT-1 merkinnän poistamista
5. Onko maanomistaja edustaja Ljungberg ilmoittanut kaavoitusneuvotteluissa em. kohdan vaatimuksen perusteeksi Elisan 25 vuotta kestävästä maavuokrasopimuksen sanotun irti vuonna 2013, mastojen silloisen sijoituksen aiheuttaman haitan maanomistajalle sekä kaavoituksen toteutukselle
6. Onko kaavoittajat kertoneet kaavoitusneuvotteluissa ryhtyneen yhdessä Elisan kanssa etsimään uutta sijoituspaikkaa nykyisiltä paikolta poistuvilta mastoilta
7. Onko maanomistaja kertonut kaavoituksen intressinä toteuttaa yhtenäisen kaavoituksellinen ratkaisu maanomistajalle jäävälle osalle tontteja, siten, että Data Centerin sijoittamista varten voidaan muodostaa 3500 m² yhtenäinen kokonaisuus.

Lausuntopyyntöissä pyydetään huomioimaan Elisa Oyj:n sijoittamissuunnitelma 8.10.2020 ja siihen liittyvä Tuusulan kunnan viranhaltijan päätös 5.11.2020 sekä vuokrasopimusluonnos. Nämä asiakirjat koskevat maston sijoittamista Kelatien itäpuolelle, kortteleiden 9008 ja 10012 väliin jäävälle viherkaistalle (858-411-37-1). Kaavoituksen 25.11.2020 antama lausunto koskee vain niitä Kelatien kaavahankealueen (858-411-6-66) sijoituspaikkoja, joista lausuntoa oli pyydetty. Lausunto on niiltä osin edelleen ajantasainen, eikä em. asiakirjoilla ole vaikutusta lausunnon sisältöön.

Kaavoitus kuitenkin täydentää uusien tietojen valossa aiemmin lausumaansa seuraavasti.

Luvan myöntämisedellytyksissä todetaan, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti. Maston rakentaminen asemakaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle ei ole suoraa kaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukaista toimintaa.

Kaavoitus kuitenkin toteaa, että mastoille on nykyisjainneilleen myönnetty luvat luonteeltaan pysyvinä ja huomauttaa, että kyse on olemassa olevista rakennelmista, ei kokonaan uudesta rakentamisesta. Mastojen pysyttäminen paikallaan ei vaikeuta alueen tulevaa kaavoitusta tai aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaavalliset elementit mastojen säilyttämiselle ovat olemassa. Muilta osin kaavoitus ei ota kantaa sijoittamisoikeuden edellytyksiin tai maanomistajan oikeudelliseen asemaan siihen liittyen.

Maanomistajan esiin tuomiin seikkoihin liittyen kaavoitus lausuu seuraavaa.

Kaavoitus toteaa, että Elisa Oyj:n sijoittamissuunnitelman (8.10.2020) mukainen ratkaisu on voimassa olevan asemakaavan puitteissa (VL-alue, tila 858-411-37-1) toteutettavissa samalla tavoin kuin se on toteutettavissa läheisillä maa- ja metsätalousalueilla (M): poikkeaminen pääkäyttötarkoituksesta voidaan katsoa vähäiseksi ja myöntää rakennus-/toimenpideluvan yhteydessä. Kaavoituksen lausunto kuitenkin tarvitaan lupaprosessin yhteydessä. Maankäytöllisesti maston sijoittaminen kapealle vihernauhalle ei ole ratkaisuna ideaali, mutta alustavasti se vaikuttaa toteuttamiskelpoiselta ratkaisulta.

Kaavoitus ei ole käynyt neuvotteluja Elisa Oyj:n kanssa Kelatien kaavahankkeen mastoalueesta tai sen osoittamisesta kaavalla. Masto-operaattorit ovat olleet kuntaa yhteydessä tarkoituksenaan kartoittaa uusia mastopaikkoja, jotta ne voivat varautua ajoissa yhdyskuntarakenteen tuleviin muutoksiin. Kaavoituksen käsitys on, että tukiasemapaikkoja tarvitaan enenevässä määrin lisää uusien langattomien tiedonsiirtoteknologioiden yleistäessä.

Maankäyttöneuvottelujen osalta kaavoitus toteaa seuraavaa. Vireillä olleen ja sittemmin lakkautetun Kelatien työpaikka-alueen laajennus asemakaava ja asemakaavan muutoksen maankäyttöneuvotteluissa on keskusteltu erilaisista toimijoista tai toiminnoista, joita alueelle voisi mahdollisesti sijoittaa. Datakeskuksen sijoittaminen alueelle nousi keskustelussa esiin yhtenä mahdollisena vaihtoehtona muiden joukossa. Laaditussa kaavaehdotuksessa oli ohjeellinen tonttijako, mikä olisi mahdollistanut hyvinkin eri kokoisten rakennuspaikkojen muodostamisen. Maanomistaja vastusti nykyisen maston alueen osoittamista EMT-1 merkinnällä ja kertoi, että vuokrasopimus on irtisanottu. Maankäytölliset syyt kuitenkin tukivat merkinnän säilyttämistä kaavaratkaisussa.

Lisäksi kaavoitus toteaa seuraavaa muuttuneen kaavatilanteen osalta.

Alueen maankäytön voidaan olettaa säilyvän nykyisellään vielä pitkän aikaa, koska Valtuuston päätöksen (7.12.2020 § 136) mukaan työpaikka-alueen laajennuksen kaavoitus on keskeytetty ja kohde on poistettu kunnan kaavoitussuunnitelmasta. Kaavamuutoksen tueksi ei myöskään ole maankäyttöä ohjaavaa yleiskaavaa. Alueen kaavoitusta ohjaava kaava on tällä hetkellä Uusimaa-kaava 2050 - Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 25.8.2020 ja jonka voimaantulosta maakuntahallitus päätti 7.12.2020. Alueen tuleva maankäyttö ratkaistaan aikanaan Tuusulan yleiskaava 2040:ssä.

Kaavoituksen edellinen lausunto 25.11.2020

Rakennusvalvonta on pyytänyt kaavoituksen lausuntoa Elisa Oyj vireille saattaman maston ja laittilan sijoitushakemukseen.

Sijoituslupaa haetaan ensisijaisesti maston nykyiselle sijainnille Pyöräkujan päähän kiinteistölle 858-411-6-66. Lisäksi hakemuksessa on esitetty kaksi toissijaista sijoituspaikkaa, joista yksi on niin ikään kiinteistöllä 858-411-6-66, mutta lähellä Korsontietä ja toinen Vantaan puolella. Kaavoitus ei ota lausunnossa kantaa jälkimmäiseen.

Tila 858-411-6-66 on osa Kelatien työpaikka-alueen laajennus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelualuetta. Kaavan viimeisin käsittely on ollut kuntakehityslautakunnassa, kun se osaltaan hyväksyi asemakaavaehdotuksen kokouksessaan 18.1.2017 § 5. Asemakaavan tavoitteena oli työpaikka-alueen laajentaminen itään. Alueen asemakaavoittamista ollaan keskeyttämässä. Vireillä olevassa Tuusulan yleiskaava 2040:n kaavaehdotuksessa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, joten alueen asemakaavoittaminen voi tulla myöhemmin ajankohtaiseksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kelatien työpaikka-alueen laajennus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksessa maston ensisijainen sijoituspaikka Pyöräkujan päässä on huomioitu kaavaratkaisussa. Alue on osoitettu kaavamerkinnällä EMT-1: Mastoalue. *Alueelle saa rakentaa mastojen vaatimia tiloja enintään 50 kerrosneliömetriä.*

EMT-1 alue sijoittuu mäen nypylälle työpaikka-alueen keskelle ja soveltuu siten maston sijoituspaikaksi. Kaavoitus katsoo, ettei maston pysyttäminen paikallaan vaikeuta alueen tulevaa kaavoitusta tai aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen maa- ja metsätalousalueen pääkäyttötarkoituksesta voidaan katsoa vähäiseksi ja myöntää rakennusluvan yhteydessä.

Toissijainen sijoituspaikka Korsontien läheisyydessä on Kelatien työpaikka-alueen laajennus asemakaavaehdotuksessa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TY-12) ja/tai suojaviheraluetta (EV-8). Maston tarkkaa sijaintia on hankala tarkasti määrittää liitekartan mittakaavasta johtuen. Kaavoitus katsoo, että alue voi toimia myös sijoituspaikkana, kuten edellä, mutta ratkaisu heikentää hieman alueen rakentamispotentiaalia.

Liitteenä Kelatien työpaikka-alueen laajennus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotus 18.1.2017.