

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE I, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.5. – 17.6.2019. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 8 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Lausunnot:

1. Telia Oy
2. Caruna Oy
3. Elisa Oyj
4. Fortum Power and heat
5. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
6. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
7. Uudenmaan ELY-keskus
8. Museovirasto

LAUSUNNOT

Telia Oy

Teliällä kaavan alueella 21.5.2019 Korvenrannan tiellä putkitusta ja kaapelointia.

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta ja sitouduttava maksamaan syntyvät kustannukset. Samalla pyydetään toimitamaan tieto minne Tarjous siirroista voidaan toimittaa hyväksyttäväksi. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta ellei sijoitusluvassa toisin mainita.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. 110 kV johtomme on huomioitu kaavassa kaavaluonnoksen mukaisesti.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia muuntamoita ja kaapelointeja.

Muuntamo- ja johtovaraukset

Kaavamääräyksissä on huomioitu puistomuuntamoiden rakentamisen salliminen korttelialueilla. Pyydämme lisäksi, että nykyiselle puistomuuntamolle varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²). Puistomuuntamo on esitetty liitteessä 1.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksessa. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Elisa Oyj

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Fortum Power and Heat Oy

Lausunnon kohteena oleva alue sijaitsee Hyrylän eteläpuolella Tuusulan Itäväylän ja Korvenrannantien kulmauksessa. Fortumilla on kaukolämmön iso runkolinja suunnittelealueen länsipuolella Korvenrannantiellä. Fortum on kiinnostunut tarjoamaan kaukolämpöä alueelle rakennettaviin kiinteistöihin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavasta. Merkintää pv/ks voisi kuitenkin täydentää. Määräyksessä puhutaan vain kaukosuojavyöhykkeestä, vaikka merkintä kuvaa myös pohjavesialueen rajaa, jonka voisi mainita samassa yhteydessä.

Vastine:

Merkintä pv/ks on muutettu seuraavaan muotoon: Pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuojavyöhyke. Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätökset n:o 17/1970 ja 118/1979A.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta lausuntoa Sulan työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Maakuntamuseo on kommentoinut hanketta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lausunnossaan (13.4.2017). Tässä yhteydessä museon on todennut keskeisimmät huomionsa kulttuuriympäristöjen osalta. Kaavaehdotuksen aluerajausta on OAS-vaiheesta supistettu (suunnittelualueen koko alun perin 90 ha, käsillä olevassa suunnitelmassa 18 ha) niin, etteivät museon esiin nostamat kulttuuri- ja paikallishistoriallisesti arvokkaat kohteet enää kuulu kaavaehdotuksen rajaukseen.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole Sulan työpaikka-alue 1:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien kaavaa nro 3613 (Sulan työpaikka-alue 1, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus).

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Sulan työpaikka-alue I asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 3613).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Kaava-selostusta on syytä korjata tältä osin.

Vastine:

Täydennetään kaavaselostusta edellä esitetyllä tavalla.

Liikenne

Uudenmaan ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama kaavalausunto on otettu liikenteen osalta huomioon. Asemakaava-alueeseen sisältyy osuus Tuusulan itäväylää (yhdistie 11466). Tuusulan itäväylän on tarkoitus toimia tulevaisuudessa Hyrylän itäisenä ohikulkutienä. Väylästä on laadittu vuonna 2010 aluevaraus suunnitelma Tuusulan itäväylän aluevaraus suunnitelma välillä Tuusulanväylä–Kulloontie, jonka päivitys on käynnistymässä. Työssä päivitetään väylälle suunnitellut liikenteelliset ratkaisut kuten liittymäratkaisut ja tarkastellaan väylän vaiheittain toteuttamisen mahdollisuudet. Käynnistyvä työ palvelee muun muassa tätä asemakaavaa.

Asemakaava-alueen rajausta on muutettu kaavan luonnosvaiheen jälkeen siten, että kaava-alue päättyy keskelle Tuusulan itäväylän ja Korvenrannantien liittymää. Tästä seuraisi, että liittymäalueella olisi jatkossa vierekkäin voimassa kaksi asemakaavaa (tekeillä oleva asemakaava ja vuonna 2004 hyväksytty Majavantien asemakaava),

joissa molemmissa olisi esitetty Tuusulan itäväylältä ajoneuvoliittymä Korvenrannan tien kadulle. Tämä ei ole tarkoituksenmukainen liittymän käsittelytapa asemakaavassa. Liittymäalue on siksi syytä sisällyttää kokonaisuudessaan asemakaavarajaukseen, eli palauttaa tältä osin luonnosvaiheen kaavarajausratkaisu.

Vastine:

Risteysaluetta on laajennettu mukailemaan kaavaluonnoksen aluerajausta.

Kaupan ratkaisu

Asemakaavaehdotus tarkoittaa sitä, että kortteliin 5524, KM-5 ja KTY-25 korttelialueille saa sijoittaa yhteensä 20 000 k-m²:ä liiketilaa. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävään kortteliin 5514 jää 10 000 k-m².

Sulan osayleiskaava-alueella on vireillä monta asemakaavahanketta. Laatumistavasta johtuen kokonaisuuden hahmottaminen suhteessa osayleiskaavaan on hankalaa. Nyt lausunnolla olevan asemakaavan selostuksessa on kuvattu hyvin nyt kyseessä oleva asemakaavaehdotuksen suunnittelutilanne suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan. Kuvausta tulee laajentaa niin, että suhde myös muihin Sulan alueella vireillä oleviin asemakaavahankkeisiin (Kehitettävät alueet) kuvataan. Esimerkiksi kysymykseksi jää, kuinka monta uutta 500 k-m²:n uutta päivittäistavarakaupan yksikköä vireillä olevat asemakaavat sallivat ja onko Amerin tontin kerrosala uutta sen salliessa kaikenlaista vähittäiskauppaa. Kokonaisuuden suhde osayleiskaavaan tulee esittää johdonmukaisesti kaikkien asemakaavahankkeiden yhteydessä.

Vastine:

Amerin alueella on vireillä kaavamuutos, jonka yhteydessä päivittäistavarakaupan määrä ratkaistaan. Alue on nyt rakennuskiellossa asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutoksella kunta tavoittelee alueelle vähäisesti päivittäistavarakauppaa. Selostuksen liitteessä numero 13 on esitetty Sulan alueella vireillä olevat vähittäiskaupan asemakaavahankkeet. Sulan työpaikka-alue I asemakaavan kaupanratkaisu on Sulan osayleiskaavan mukainen.

TY-16 korttelialueelle saa sijoittaa noin 1200 k-m² liiketilaa, joka on riittävin määräkseen kytketty pääkäyttötarkoitukseen.

Selostuksessa esitetty tulkinta (s. 24) usean myymälän muodostamasta alueesta ei vastaa nykykäytäntöä. Vaikutusten arviointia ei nykyisin kytketä pysäköintialueeseen tai katuyhteyteen. Tämä käy ilmi Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013 oppaasta, jossa todetaan sivulla 80 seuraavaa: "Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksit-

täisten myymälöiden koko ei ylitä 2000 (nykyisin 4000) kerrosalaneliömetriä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön (MRL 71 d §). Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön ja myymäläkeskittymän määrittelyssä otetaan huomioon 16.4.2015 (ks. liite2) alkaen myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialojen myymälät. Selvää kerrosalarajaa, jonka ylittäviin myymäläkeskittymiin säännös on tarkoitettu sovellettavaksi, ei voida esittää. Myymäläkeskittymien vaikutukset riippuvat muun muassa ympäröivien yhdyskuntien koosta ja myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteessa samoin kuin myymäläkeskittymässä toimivan kaupan laadusta."

Vastine:

Kaavaselistusta on korjattu edellä esitetyllä tavalla.

Selostuksen sivulla 25 on esitetty, että 30 000 k-m²:iin lasketaan uusi seudullinen kauppa. Maakuntakaavassa on lähdetty siitä, että mitoitus sisältää kaiken myös paikallisen liiketilan. Myöskään osayleiskaavamääräys ei rajaa uutta kauppaa pelkästään seudulliseen.

Kaava-aineiston Liite 13 Kaupan suuryksikkö kaipaa vielä selkeytystä sen varmistamiseksi, lasketaanko kaikki väritetyt alueet maakuntakaavan mitoitukseen.

Vastine:

Kaavaselistuksesta on poistettu viitauksia seudulliseen kauppaan. Kaava-aineiston liite 13 on korvattu uudella liitteellä nimeltä: Sulan alueella viireillä olevat vähittäiskaupan asemakaavahankkeet.

Pohjavedet

Kaava-alueen luoteiskulma sijaitsee pohjavesialueella. Kaavaehdotuksessa oleva pohjavesialueen määräys on riittävä. Yleisissä määräyksissä on otettu huomioon paineellisen pohjaveden esiintyminen. Selostuksen 5.4.4 kappaleessa todetaan, että paineellinen pohjavesi on otettava huomioon Tuusulan itäväylän varressa. On hyvin todennäköistä, että paineellista pohjavettä esiintyy koko kaava-alueella.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pilaantuneet maat

Kaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä pilaantuneiden maiden käsittelystä. Osa-alueajaus saa-5 määräystä on syytä tarkentaa seuraavasti: "Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperässä on paikoin todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ennen alueen rakentamista on maa-ainesten poistosta oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen asianmukaisen menettelytavan sopimiseksi."

KTY-25 ja korttelialueelle annettua määräystä on syytä muuttaa esim. seuraavaksi: "Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä tutkimuksin ja tarvittaessa alue on kunnostettava ennen rakennustöiden aloittamista." Määräystä on syytä laajentaa osin myös EV-7 alueelle nykyisen kiinteistön (858-401-2-124) osalta.

Vastine:

Täydennetään saa-5 -merkintää yllä esitetyllä tavalla. KTY-25 korttelialueelle ei sen sijaan ole tarpeen osoittaa lisämääräyksiä maaperän pilaantuneisuuden osalta. Pilaantuneet maa-alueet koskevat alueella olevaa puutarhamyymälää sekä MATTI-rekisterissä osoitettua puhdistettua öljyvuo-toa. EV-7 alue osoitetaan tarvittavilta osin saa-3 merkinnällä, jonka sisältö on seuraava: *Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.* Samaa merkintätapaa on käytetty puutarhamyymälän alueella 20.12.2017 päivätyssä Sulan työpaikka-alueen laajemmin käsittävässä asemakaavaehdotuksessa.

Museovirasto

Tuusulan kunta on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa koskien Sulan työpaikka-alue I asemakaavaa ja asemakaavan muutosehdotusta. Museovirasto on perehtynyt hankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ja lausuu siitä seuraavan.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Hyrylän eteläpuolella Tuusulan itäväylän ja Korvenrannantien kulmauksessa. Suunnittelualue rajautuu lännessä Korvenrannantiehen, pohjoisessa jo asemakaavoitettuihin Korvenrannantien varren työpaikkatontteihin, idässä Pirilän Kukkatalon puutarhamyymälään ja etelässä Tuusulan itäväylään. Kaava-alueelta Hyrylän keskusta on matkaa noin 3 km. Tavoitteena on suunnitella Sulan työpaikka-alueen laajentaminen yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena huomioiden alueen keskeinen sijainti keskustaajamarakenteen eteläisenä jatkeena ja osana Tuusulan itäväylän tieympäristöä. Alueen rakentaminen täydentää Hyrylän nykyistä kaupunkirakennetta.

Tuusulan kunnan alueella on tehty arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnit, jotka koskevat sekä esihistoriallisen ajan (Luoto 2005) että historiallisen ajan muinaisjään-
nöksiä (Vuoristo 2009). Selvitykset ovat riittävän ajantasaiset. Kaava-alueelta ei tun-
neta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinais-
jäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museo-
viraston ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perus-
teella maakuntamuseo.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUKSET

Muistutukset 3 kpl saapumisjärjestyksessä.

Muistutus 1

Hulevesi:

Hulevesialtaita on tarkistettu ja muotoiltu uudelleen alkuperäiseen suunnitelmaan nähden. Hulevesisuunnitelma tulisi toteuttaa alkuperäisen suunnitelman mukaisesti, ettei hulevesista tulevaisuudessa aiheudu haittaa lähialueiden kiinteistöille.

Tiet:

Amerinkuja tulisi toteuttaa pidempänä koko KTY - korttelin pituisena. Tulevaisuudessa kuitenkin toimialat ja tarpeet liikennejärjestelyihin muuttuvat. Kulkuyhteys KTY-25 kiinteistön II- rakennukseen on puutteellinen tässä suunnitelmassa.

Vastine:

Hulevesirakenteita on muotoiltu uudelleen selkeämmän korttelirakenteen saavuttamiseksi sekä rakentamisen tehostamiseksi. Hulevesien mitoituskriteerit ovat säilyneet ennallaan.

Kaava-aineiston liitteenä oleva havainnekuva on viitteellinen esitys alueen mahdollisesta maankäytöstä. Koska alueella on ohjeellinen tonttijako, eikä rakennusten sijaintia ole ohjattu tiukasti rakennusaloilla, voi toteutuva maankäyttö poiketa havainnekuvassa esitetystä. Rakentaminen ja rakennuspaikan sisäiset ajoyhteydet ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa rakennuslupavaiheessa. Katua ei ole tarpeen jatkaa pidemmäksi, mitä ympäröivien kortteleiden sisäänajo vaatii.

Muistutus 2

1. KULKUVÄYLÄT

Pirilän Kukkatalon kiinteistölle liikennöidään raskailla ajoneuvoilla niin Amerintien kuin Tuusulän itäväylän kautta. Näin ollen asemakaavan liikenneväylien toteutuessa kulku Kukkatalon kiinteistölle tulee tapahtumaan Tuusulän itäväylän lisäksi Amerinkujan kautta. Kukkatalon kiinteistölle tulee siis jatkossakin pystyä kulkemaan raskailla yhdistelmäajo- neuvoilla Amerintie – Sulankaari – Amerinkuja -reittiä.

Pyydämme näin ollen tarkastamaan vielä, että kyseisen reitin tievarausten mitoitukset ovat tähän riittävät. Ja että samalla mahdollistetaan asemakaavaehdotuksen liitteessä 11 jo kuvatun kevyen liikenteen väylän sijoittaminen Amerinkujan viereen.

Katujen mitoituksessa on myös huomioitava se, että Kukkatalolla käy vuosittain noin 300.000 asiakasta ja määrä on oletettavasti kasvussa.

Korostamme edelleen sitä, että asemakaavan laatimisessa ja aluerajauksissa on tärkeää mahdollistaa Kukkatalon alapuolisen eritasoliittymän rakentamismahdollisuus.

2. LOPUKSI

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

Vastine:

Ajoneuvojen kääntymissäteitä on mallinnettu eri mitoitusaajoneuvoilla. Puoliperävaunu mahtuu kääntymään Amerinkujan kautta tontille sekä pihalle pohjoisen suuntaan. Moduuliyhdistelmällä kääntyminen voi myös olla mahdollista, mutta se saattaa edellyttää muutoksia tontilla esim. kapean sisäänkulun leventämistä. Sulan työpaikka-alueen kaavoittaminen avaa tulevaisuudessa uusia liikennöintimahdollisuuksia myös Sulantien kautta, mikä helpottaa raskaiden ajoneuvojen liikennöintiä tontille. Amerinkujan kadun varren ja kääntöpaikan mitoitus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän sijoittamisen kadun toiseen reunaan.

Eritasoliittymä Kukkatalon eteläpuolella ei enää kuulu samaan kaava-alueeseen Sulan työpaikka-alueen asemakaava I:n kanssa, mutta alueen muussa asemakaavasunnittelussa liittymän rakentamiseen on varauduttu. Liittymän toteuttaminen yksityiskohtineen ja tilavarauksineen ratkaistaan myöhemmässä suunnittelussa. Tuusulän itäväylän aluevaraussuunnitelman tarkistaminen on käynnistymässä. Aluevaraussuunnittelussa liittymän toteuttamiseen otetaan tarkemmin kantaa.

Muistutus 3

Muistutus

Sula kaavaa ei tule hyväksyä lainkaan, sillä se perustuu maankäyttösopimukseen kunnan ja Bahiwera Oy:n kanssa. Kunnan ja Bahiwera Oy:n välinen maankäyttösopimus rikkoo aiempaa suullista sopimusta Kunnan, Kiinteistö Oy Hyrylän Nurmikon, Bahiwera Oy:n ja Kiinteistö Oy Amerintie 88 kanssa. Vuonna 2014 suullisesti sovitut maksuperiaatteet sovittiin silloisen kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalon kanssa koko Sulan työpaikka-alueen maaomistajien kesken. Nyt kunnan ja Bahiwera Oy:n kanssa sovitut ehdot ovat tälle kokonaisuudesta erotetulle Sula I asemakaava-alueelle huomattavasti huonommat kuin 2014 sovitut ehdot. Jos ja kun kunta tulee sovelta-
maan Meil -kiinteistön omistajalle ja muille maanomistajille samoja epäedullisia sopimusehtoja kuin Sula I osalta, johtaa se väistämättä sopimusrikkomukseen aiemman, vuoden 2014 sopimuksen kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luku ei määrittele, että maankäyttösopimuksen tulisi olla kirjallinen. Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan suullinen sopimus sitoo.

Vastine:

Maankäyttösopimukseen liittyvä käsittely ja päätökset etenevät tästä asemakaavasta ja -kaavamuutoksesta erillisenä prosessina. Maanomistajien kanssa laaditut maankäyttösopimukset ovat kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisia.

MRL 91 b §:n mukaan maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sulan työpaikka-alueen kaavaluonnokset olivat nähtävillä vuonna 2017.

Toiseksi, asemakaava-alue ulottuu Meil -kiinteistön eteläreunan alueelle. Meil -kiinteistön omistaja ei ole sopinut kunnan kanssa siitä, että asemakaava-alue, Sulan työpaikka-alue 1 (Sula 1), ulottuisi Meil -kiinteistön alueelle. Meil -kiinteistölle ei ole tulossa Sula I asemakaavasta mitään hyötyä, joten asemakaavaa palvelevaa katualuetta ei voi ulottaa Meil -kiinteistön puolelle. Meil -kiinteistön aluetta ei voi alistaa palvelemaan toisten kiinteistön omistajien hyödyksi tehtävää asemakaavaa. Asemakaavasta Sula I hyöty menee kunnalle itselleen ja yksityiselle, Bahiwera Oy:lle. Sula I asemakaava-alueenrajausta tulee muuttaa siten, ettei se ulotu osaksi-
kaan Meil -kiinteistön puolelle tai vaihtoehtoisesti kiinteistön omistajan kanssa tulee sopia asiasta.

Kolmanneksi, Meil -kiinteistön alueelle kaavoitetaan katualuetta, joka jatkaisi ilmeisesti myöhemmin itään päin samassa linjassa. Kun asemakaavanjatkamisesta Sula I:n alueelta itään ei ole mitään varmuutta, ei asemakaavan katualuetta tule tästäkään syystä ulottaa Meil -kiinteistön alueelle.

Lopuksi

Haluan, että kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto asiamiehelle prosessiosoitteeseen.

Vastine:

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa on esitetty maankäytön tarvitsemat katualueet. Nämä tilavaraukset perustuvat Sulantyyöpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksessa esitettyihin kokonaisratkaisuihin, jotka kuntakehityslautakunta on kokouksessaan 20.12.2017 hyväksynyt. Alueen kaavoitusta on tarkoitus viedä eteenpäin tämän kokonaisratkaisun periaatteita noudattaen.

Koska kaava-alue on iso ja sopimuskumppaneita on useita, on asemakaava päätetty jakaa osiin. Se että juuri tästä osasta kaavaa ei ole erityistä hyötyä maanomistajalle, ei ole esteenä sille, ettei asemakaavoitusta voitaisi viedä eteenpäin. Kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta asemakaavassa osoitetusta kunnan omistukseen siirtyvästä katualueesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kun maanomistajan maalle asemakaavoitetaan korttelialuetta, joka nostaa maanarvoa, sovi-taan saadun hyödyn ja kustannusten jakamisesta sekä eri osapuolien vastuista ja velvoitteista erikseen laadittavalla maankäyttösopimuksella.
