

TUUSULAN KUNTA**Sulan työpaikka-alue, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3535****Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, mielipiteet ja vastineet niihin
1.3.2017**

Sulan työpaikka-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.2.-25.2.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 10 kpl mielipiteitä:

1. Caruna Oy
2. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
3. Fortum Power and Heat Oy
4. Elisa Oyj
5. Pirilän Kukkatalo Oy sekä Kukkatalon Puutarha Oy
6. Riitta Valo
7. Ritva Valo-Wossilus
8. Seija Kirjavainen
9. Erkki Eho
10. Maatalousyhtymä Kalliopuska Mirja ja Savolainen Aimo

1. CARUNA OYSähkönjakeluverkko

Suunnittelu alueella sijaitsee 20 kV:n sähkönjakeluverkko ohessa olevan liitekartan mukaisesti. Liitekartassa 20 kV:n maakaapelit on merkitty sinisellä katkoviivalla ja ilmajohtot yhtenäisellä viivalla. Kaavoitettavalle alueelle tarvitaan sähkönjakelua varten uusia muuntamoaluevarauksia, jotka voidaan esittää kaavoituksen edetessä luonnosvaiheeseen.

Alueverkon voimajohtot ja sähköasemat

Asemakaava-alueella kulkee Sula-Mätäkiivi 110 kV voimajohtomme ja juuri asemakaava-alueen ulkopuolelle jää Fallbackantien varrella sijaitseva Sulan 110 1 20 kV sähköasemamme. Sula- Mätäkiivi voimajohtoon poikkileikkaus on esitetty liitteessä 2. Rakennusraja on 36 metriä leveän johtoalueen reunassa. Johtoalueella ei saa pitää rakennuksia eikä kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita ilman johdon omistajan lupaa. Rakennusrajan välittömään läheisyyteen rakennettujen rakennelmien mikään osa esim. räystäsrakenteet eivät saa myöskään ylettyä johtoalueelle.

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaluonnoksesta.

*Liitteet: Caruna Oy:n 110kV:n voimajohtot kaava-alueella
Sula-Mätäkiivi voimajohtoon poikkileikkaus*

VASTINE:

Merkitään tiedoksi. Esitetyt asiat on huomioitu kaavaluonnoksessa. Voimalinjosten johtoalueille ei ole osoitettu rakentamista.

2. TUUSULAN SEUDUN VESILAITOS KUNTAYHTYMÄ

Suunnittelualueen luoteinen rajalinja sivuaa Hyrylän pohjavesialueen kartalle merkittyä rajausta. Lähimpänä suunnittelualuetta on samaan pohjavesialueeseen kuuluva nk. Amerin pohjavesialue, joka ei ole Tuusulan seudun vesilaitoksen käytössä.

Mainitulla raja-alueella tulee kaavan suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityinen huomion pohjaveden mahdolliseen esiintymiseen, ja tehdä tarvittavat uusarviointit, mikäli siihen on aihetta.

Edellä mainittua huomiota lukuun ottamatta koko suunnittelualue on pohjavesialueen rajauksen ulkopuolella, eikä Tuusulan seudun vesilaitoksella ole asiassa sen enempää intressiä. Alueella ei liioin ole kuntayhtymän omistamia vesijohtoja tai muita laitteita.

VASTINE:

Pohjaveden esiintyminen on huomioitu kaavamääräyksissä ja vedenottamoiden suoja-alueet on osoitettu kaavakartalla. Merkitään lausunto tiedoksi.

3. FORTUM POWER AND HEAT OY

Uusi Sulan työpaikka-alue rakentuu kiinni Sulan vanhaan teollisuusalueeseen. Sulan teollisuusalueella on kaukolämpöverkko ja alueen kiinteistöt ovat liittyneet kaukolämpöön. Louhoskujalla sijaitsee alueen huippu- ja varalämpökeskus. Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi uudelle kaavoitettavalle Sulan työpaikka-alueelle. Alueella on myös maakaasua tarjolla, jos jokin uusi tuotantolaitos tarvitsee sitä prosesseissansa. Toivomme pääsevämme mukaan omalta osaltamme kunnallistekniikan suunnitteluun jo hankkeen alkuvaiheessa.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

4. ELISA OYJ

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Elisa Oyj:n omistamia maakaapeleita. Kaapeli- ja suojaputkireittejä kulkee tien reuna-alueella Korvenrannantiellä, Amerintiellä ja Tuusulan Itäväylällä. Näiden kaapeleiden ja suojaputkien suojaus sekä niistä aiheutuvat kustannukset tulee huomioida mahdollisten rakennushankkeiden suunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

Tarvittaessa tarkemmat tiedot kaapelireiteistä antaa Johtotieto Oy, puh.0800 12600, www.johtotieto.fi. Puoleltamme lisätietoa antaa projektipäällikkö Pasi Koskinen, p. 050-506 1991, pasi.koskinen@elisa.fi.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

5. PIRILÄN KUKKATALO OY SEKÄ KUKKATALON PUUTARHA OY (JÄLJEMPÄNÄ KUKKATALO)

1) Kukkatalon mielestä, ja ymmärtääksemme muidenkin maanomistajien mielestä, Kukkatalon kohdalle Tuusulan itäväylälle/itäväylältä liittymiseksi suunniteltu eritasoliittymä on koko kaava-alueen kannalta erittäin tärkeä. Kukkatalolle liittymällä on todella suuri merkitys. Vaikka OAS:n tavoitteissa sinänsä tuodaan esille toimiva liikenneverkko ym. (tavoitteiden kohta 7), mielestämme eritasoliittymän aikaansaaminen tulisi mainita nimenomaisena tavoitteena, vaikka sen voitaisiin katsoa kuuluvan tavoitteen 7 piiriin. Näin siksi, että sitä ei välttämättä mielletä kaava-alueen sisäiseksi liikenneverkoksi ja koska sillä on olennaisen tärkeä merkitys.

2) Kohdassa 5.1. todetaan seuraavaa: "Suunnittelualueen länsipuolelle on kohdemerkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö." Mitä tällä tarkoitetaan? Eikö maakuntakaavassa ole merkitty vain yksi suurkaupan yksikköalue, joka jaetaan puhutulla tavalla Sulan osayleiskaavassa ja edelleen asemakaavassa. Eli tarkoitetaanko nyt kaava-alueen länsiosaan sijoittuvaa maakuntakaavassa osoitettavaa ja Sulan osayleiskaavassa tarkentuvaa suuryksikön aluetta? Vai kenties jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ko. aluetta ja jos niin perustuuko tämä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan?

3) Kohta 10. tiedottaminen: Nähdäksemme tässä tilanteessa, kun kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja omistajina on myös "ulkopaikkakuntalaisia", maanomistajille tulisi ilmoittaa kirjeitse kaikista kaavaan liittyvistä vaiheista, joilla voi olla merkitystä maanomistajan oikeuksiinsa kannalta. Siksi ko. kohdassa tehty erittely kirjeitse tiedotettavista asioista ei ole mielestämme tarkoituksenmukainen eikä looginen, tai ainakin se on tulkinnanvarainen.

VASTINE:

- 1) Eritasoliittymää varten on tehty tilavaraus osayleiskaavassa ja asemakaavaratkaisulla ainoastaan mahdollistetaan liittymän rakentaminen. Eritasoliittymän rakentaminen liittyy Itäväylän parantamiseen ja edellyttää erillistä tiesuunnitelmaa ja rahoitusta. Eritasoliittymä ei kuulu tämän asemakaavan kunnallistekniseen verkostoon, eikä sen toteuttamista ratkaista tässä asemakaavassa.
- 2) Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Sulan alueelle on osoitettu kohdemerkintänä yksi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue. Merkintä on yleispiirteinen ja sen tarkempi määrittely on jätetty kuntakaavoituksessa ratkaistavaksi. Vuonna 2015 vahvistetussa Sulan osayleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksikön aluetta on tarkennettu osoittamalla kaupallisten palveluiden alueet merkinnällä KM-2. Suuryksikköön laskettavat alueet siis yltävät osin laadittavan asemakaavan ulkopuolelle ja ne ovat jo asemakaavoitettu.
- 3) Maanomistajia ja muita osallisia tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kirjeitse tiedottaminen ei tarkoita, etteikö kirjeiden lisäksi voitaisi sopia maanomistajien kanssa myös muista tiedottamisen keinoista. Joidenkin viranomaistahojen kanssa kuuleminen ja tiedottaminen tehdään sähköisesti. Suunnittelutyön yhteydessä on pyritty pitämään yllä suunnittelutyöhön liittyvää luonnollista vuoropuhelua kaavoittajan ja maanomistajien välillä.

6. RIITTA VALO

Asiakirjojen mukaan kysymyksessä on kunnan aloitteesta käynnistynyt asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaavatyön aloittaminen kyseiselle alueelle on ennen aikaista, koska koko kunnan yleiskaavatyö sekä Sulan osayleiskaavatyö on kesken. Kaavoituskatsauksen mukaan Sulan ja Fallbackan työpaikka-alueen asemakaava laaditaan osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaavaa ei kuitenkaan ole vielä olemassa. OASissa todetaan, että Sulan osayleiskaava on vasta ollut nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot ja muistutukset. OASista ilmenee lisäksi, että mm. Sulan osayleiskaavan selvitystyöt ovat kesken. Mm. kaupallisten vaikutusten arviointi on vasta tekeillä, joten mitään varmuutta osayleiskaavan lopullisesta sisällöstä ei edes ole vielä olemassa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi asemakaavatyö nro 3535 voidaan aloittaa vasta sen jälkeen, kun Sulan osayleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot on käsitelty ja niistä päätetty ja kaava hyväksytty valtuustossa sekä kaikkien maanomistajien kanssa on tehty tarvittavat kunnan yleisen käytännön mukaiset yhteistyösopimukset.

Pyydän, että minulle lähetään vastine mielipiteeseeni ja ilmoitetaan sähköpostitse asemakaavatyön etenemisestä.

VASTINE:

Asemakaavatyön käynnistyessä helmikuussa 2015, oli Sulan osayleiskaavatyö jo pitkällä ja kaava oli ollut ehdotuksena nähtävillä (22.5. – 27.6.2014) ja siitä oli saatu palaute. Asemakaavatyön lähtökohtana olivat tuolloin maakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen selvitykset ja periaatteet. Eri kaavatasojen rinnakkainen suunnittelu ei ole ongelmallista, mikäli suunnitelmat eivät ole ristiriidassa keskenään. Sulan osayleiskaava on jo ehtinyt vahvistua ja saada lainvoiman (12.1.2016). Asemakaavaa laaditaan nyt voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

Suunnittelualueen maanomistajien kanssa pyritään solmimaan asemakaavoituksen käynnistämissopimukset sekä myöhemmin maankäyttösopimukset.

Vastine ja tieto kaavatyön etenemisestä lähetetään sähköpostilla.

7. RITVA VALO-WOSSILUS

Asiakirjojen mukaan kysymyksessä on kunnan aloitteesta käynnistynyt asemakaava ja asemakaavan muutos. OASissa todetaan, että Sulan työpaikka-alue on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2015 – 2016.

Kaavoituskatsauksen 2014 mukaan Sulan ja Fallbackan työpaikka-alueen asemakaava, josta tässä nyt on kyse, laaditaan Sulan osayleiskaavan mukaisesti. Myös valtuuston päätös 17.11.2014 edellyttää Sulan työpaikka-alueen asemakaavatyön nro 3535 aloittamista vasta Sulan osayleiskaavan valmistumisen jälkeen. Sulan osayleiskaavaa ei kuitenkaan ole vielä olemassa.

Katson, että asemakaavatyön aloittaminen kyseiselle alueelle on ennen aikaista, koska koko kunnan yleiskaavatyö sekä Sulan osayleiskaavatyö on kesken. OASissa todetaan, että Sulan osayleiskaava on vasta ollut nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot ja muistutukset. OASista ilmenee lisäksi, että mm. Sulan osayleiskaavan selvitystyöt ovat kesken. Mm. kaupallisten vaikutusten arviointi on vasta tekeillä, joten mitään varmuutta osayleiskaavan lopullisesta sisällöstä ei edes vielä ole olemassa.

Vaikka OASissa todetaan, että Sulan osayleiskaava on tarkoitus käsitellä Tuusulan kunnanvaltuustossa keväällä 2015, mitään varmuutta käsittelyajasta ei mm. selvitysten keskeneräisyyden takia voi olla olemassa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi asemakaavatyö nro 3535 voidaan aloittaa vasta sen jälkeen, kun Sulan osayleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot on käsitelty ja niistä päätetty ja kaava hyväksytty valtuustossa sekä kaikkien maanomistajien kanssa on tehty tarvittavat kunnan yleisen käytännön mukaiset yhteistyösopimukset.

*Lisäksi pyytäisin kiinnittämään huomiota seuraaviin seikkoihin:
Asemakaavan vireille tulo on kuulutettu 9.2.2015, mutta OASin päivämäärä on 11.2.2015.*

Tämän asemakaavan nro 3535 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä mielipiteiden antoa varten 12.2.-25.2.2015 välisen ajan. Hiihtolomaviikko sijoittuu tämän nähtävillä olon ajalle. 31.1.2015 kuulutetun Moukarikuja II asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 5.2.-27.2.2015 välisen ajan. Viimeksi mainitusta hankkeesta on järjestetty myös yleisötilaisuus, kun taas Sulan työpaikka-alueen kaavasta järjestetään yleisötilaisuus aikaisintaan kaavaluonnosvaiheessa. Näille toimintatapojen eroavaisuuksille ei ole esitetty perusteita.

Pyydän, että minulle lähetään kirjallinen vastine mielipiteeseeni ja ilmoitetaan kirjallisesti postitse asemakaavatyön etenemisestä.

Pyydän lisäksi toimittamaan minulle sähköpostitse kopion OASissa mainitusta kunnan vuonna 2010 solmimasta yhteistyösopimuksesta maankäytön periaatteista ja kustannusten jaosta.

VASTINE:

Asemakaavatyön käynnistyessä helmikuussa 2015, oli Sulan osayleiskaavatyö jo pitkällä ja kaava oli ollut ehdotuksena nähtävillä(22.5. – 27.6.2014) ja siitä oli saatu palaute. Asemakaavatyön lähtökohtana olivat tuolloin maakuntakaavan ja osayleiskaavaehdotuksen selvitykset ja periaatteet. Eri kaavatasojen rinnakkainen suunnittelu ei ole ongelmallista, mikäli suunnitelmat eivät ole ristiriidassa keskenään. Sulan osayleiskaava on jo ehtinyt vahvistua ja saada lainvoiman (12.1.2016). Asemakaavaa laaditaan nyt voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

Suunnittelualueen maanomistajien kanssa pyritään solmimaan asemakaavatuksen käynnistämissopimukset sekä myöhemmin maankäyttösopimukset.

Päivämäärä oli kirjattu asiakirjoihin väärin. Asemakaava on tullut vireille 11.2.2015.

Tuusulan kunnassa on erilaisia kaava-alueita ja niitä koskevat erilaiset tavoitteet ja lähtökohdat, joten toimintatavat määräytyvät osin tapauskohtaisesti. Lisäksi myös suunnittelijan tai suunnitteluryhmän omat suunnittelutottumukset voivat vaikuttaa toimintatapoihin. Maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa näiden erilaisten toimintatapojen käyttämisen. Valmisteltaessa kaavaa tulee osallisille varata tilaisuus mielipiteen esittämiseen määräajassa suullisesti tai kirjallisesti. Kuuleminen voidaan suorittaa asettamalla valmisteluaineisto

nähtäville, järjestämällä kaavaa koskeva yleisötilaisuus tai muulla sopivalla tavalla.

Vastine ja tieto kaavatyön etenemisestä lähetetään teille sähköpostilla. Yhteistyösopimus toimitetaan sähköpostilla.

8. SEIJA KIRJAVAINEN

Asiakirjojen mukaan kysymyksessä on kunnan aloitteesta käynnistynyt asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaavatyön aloittaminen kyseiselle alueelle on ennen aikaista, koska koko kunnan yleiskaavatyö sekä Sulan osayleiskaavatyö on kesken. Kaavoituskatsauksen mukaan Sulan ja Fallbackan työpaikka-alueen asemakaava laaditaan osayleiskaavan mukaisesti. Sulan osayleiskaavaa ei kuitenkaan ole vielä olemassa. OASissa todetaan, että Sulan osayleiskaava on vasta ollut nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot ja muistutukset. OASista ilmenee lisäksi, että mm. Sulan osayleiskaavan selvitystyöt ovat kesken. Mm. kaupallisten vaikutusten arviointi on vasta tekeillä, joten mitään varmuutta osayleiskaavan lopullisesta sisällöstä ei edes ole vielä olla olemassa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi asemakaavatyö nro 3535 voidaan aloittaa vasta sen jälkeen, kun Sulan osayleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot on käsitelty ja niistä päätetty ja kaava hyväksytty valtuustossa sekä kaikkien maanomistajien kanssa on tehty tarvittavat kunnan yleisen käytännön mukaiset yhteistyösopimukset.

Pyydän, että minulle lähetään vastine mielipiteeseeni ja ilmoitetaan kirjallisesti / sähköpostitse asemakaavatyön etenemisestä.

VASTINE:

Ks. Vastine 6 ja 7.

9. ERKKI EHO Hyrylän kylä, Korvensydän 858-401-1-715

Suunnittelualueen huleveden käsittely tulee toteuttaa alueen sisällä ja imeyttää maaperään. Tilani alueella on varaus Tuusulan Itäväylän laajennukselle ja ns. Kekkilän eritasoliittymälle. Tämä liittymä olisi kallis toteuttaa ja lähellä on muita liittymiä, kuten Fallbackantien liittymä. Ns. Kekkilän liittymän toteutuminen on hyvin epävarma.

Liittymät Sulan työpaikka-alueelle tulisi toteuttaa olemassa olevien liittymien kautta.

VASTINE:

Hulevesien käsittely ja hallinta tehdään asemakaava-alueella. "Kekkilän eritasoliittymää" varten on Sulan osayleiskaavassa esitetty tilavaraus ja asemakaavaratkaisulla ainoastaan mahdollistetaan liittymän rakentaminen. Eritasoliittymän rakentaminen liittyy Itäväylän parantamiseen ja edellyttää erillistä tiesuunnitelmaa ja rahoitusta. Eritasoliittymä ei kuulu tämän asemakaavan

kunnallistekniseen verkostoon, eikä sen toteuttamista ratkaista tässä asemakaavassa.

10. MAATALOUSYHTYMÄ KALLIOPUSKAMIRJA JA SAVOLAINEN AIMO Kivelä 858-401-5-449

Esitämme seuraavia havaintoja 11.2.2015 annettuun Sulan työpaikka-alueen asemakaavaan ja sen muutokseen nro 3535, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS):

Toteamme, että Tuusulan kunnan asettamien suunnittelutavoitteiden toteuttamiseksi täytyy Itäisen ohikulkutien eteläinen puoli Kivelän, Lehmuslehdon ja Santamäen tilojen osalta kaavoittaa TP 1:ksi (Liite 1).

TP 1:n muutosperusteluna mainitsemme (Liitteessä 2), että esitetyn alueen asukkaiden ja yritysten tarpeista on huolehdittava.

Katsomme, että raja-alueen Vantaan nykyisillä ja tulevilla asukkailla on tarve käyttää Ohikulkutien kaupallisia palveluita ja muuta liiketoimintaa hyväkseen. Siten he tuovat ja luovat alueelle maksusuoritteita ja varallisuutta.

Viittaamme tässä yhteydessä myös aikaisemmin toimittamiimme asiakirjoihin, joita ovat:

*Tuusulan yleiskaava 2040 – luonnoksen muutosesityksemme,
Sulan osayleiskaavaehdotukseen liittyvät esityksemme,
koskien tiloja Kivelä nro 858-401-5-449,
Lehmuslehto nro 858-401-3-124,
Santamäki nro 858-401-3-124.*

Liitteenä kaksi karttaliitettä.

VASTINE:

Lainvoimaisessa Sulan osayleiskaavassa (12.1.2016) on osoitettu Itäiseen ohikulkutiehen liittyvät työpaikka-alueet. Tuusulan itäväylän eteläpuoli ei kuulu nyt asemakaavoitettavaan alueeseen, eikä sitä ole esitetty kunnan kaavoitussuunnitelmassa vuosina 2017–2021 käynnistytäväksi hankkeeksi. Kaava-alueen levittäminen itäväylän toiselle puolelle ei ole tarkoituksenmukaista, sillä asemakaava-alue on jo nyt verrattain iso, eikä laajennusalue tukeudu olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen tarkempi suunnittelu voi tulla ajankohtaiseksi nyt suunniteltavien alueiden rakennuttua. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.4.2015 § 210:

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

Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.