

Amer asemakaavamuutos

Kaavanro 3628

Amerin asemakaavamuutos oli aiemmin osana Kehitettävät kiinteistöt -mosaiikkikaavaa, josta Amerin kaava-alue poistettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.-29.3.2019 ja kaavaluonnos 23.5.-24.6.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä. Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta saadusta palautteesta käsitellään tässä yhteydessä ne osat lausunnoista ja mielipiteistä, jotka koskevat Amerin asemakaavamuutosta. Kokonaisuudessaan luonnoksesta saadut palautteet on esitetty Kehitettävät kiinteistöt -asemakaavamuutoksen aineiston yhteydessä.

Kehitettävät kiinteistöt asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos, lausunnot ja niihin laaditut vastineet

Kaavaluonnoksesta saatiin Amerin asemakaavamuutosta koskien viisi viranomaisten kannanottoa sekä kaksi ilmoitusta siitä, ettei kyseinen viranomainen jätä kannanottoa. Amerin asemakaavamuutosta koskevia kirjallisia mielipiteitä muilta osallisilta saatiin yksi kappale.

Yhteenveto lausunnoista

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta piti kaavan tavoitteita hyvinä ja korosti rakennusperinnön säilyttämistä käyttötarkoitusten kautta sekä maakuntamuseon kuulemista Amerin tehdasrakennusta koskevissa rakentamislupapäätöksissä. Elisa Oyj lausui verkostojensa suojaamistarpeesta ja sekä Elisa Oyj että Caruna Oy muistuttivat kaapeli-, johto- ja muuntamosiirtojen kustannusvastuita. Uudenmaan ELY-keskus totesi kaavamääräysten olevan kunnossa rakennussuojelun sekä pohjaveden osalta, mutta katsoi, etteivät kaavan vähittäiskaupan ratkaisut ota riittävästi huomioon Sulan osayleiskaavan ohjausta. Uudenmaan ELY-keskus edellytti selkeytystä kaupan kokonaismoituksesta ja päivittäistavarakaupan yksikkömääristä koko Sulan alueella. Uudenmaan ELY-keskus myös esitti tarpeettoman liittymäkielto-merkinnän poistamista. Lisäksi Fortum ilmoitti valmiutensa toimittaa kaukolämpöä alueen tuleville kiinteistöille.

Kannanotot kaavaluonnoksesta saatiin seuraavilta tahoilta:

- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
- Elisa Oyj
- Caruna Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- Fortum Power and Heat Oyj

Seuraavat tahot ilmoittivat, etteivät jätä kannanottoa kaavaluonnoksesta:

- Museovirasto
- Uudenmaan liitto

Yhteenveto mielipiteistä

Kaavaluonnoksesta saadun mielipiteen mukaan asuinkerrostalot Amerin tontille ovat positiivinen lisä alueelle, mutta huolta herättävät tonttien raja- ja kulkeminen sekä mahdolliset pohjavesiriskit, jos rakentaminen viivästyy.

Vastineet lausuntoihin

1. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta katsoo, että kaavatyön tavoitteet ovat hyvät. Kulttuurimaiseman ja -historian kannalta arvokkaiden rakennusten suojeluun liittyvät kysymykset on hyvä ratkaista ja etsiä niille sopivia käyttötarkoituksia. Rakennusperintö säilyy parhaiten, kun sitä käytetään. Lautakunta kiinnittää huomiota muutamiin kohtiin kaavatyössä:

5. Sulan alueella sijaitsee Amerin vanha suojeltu tehdasrakennus. Alueelle tutkitaan kaupan ja asumisen sijoittumista. Ennen rakennus- ja toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista tulle pyytää maakuntamuseolta lausunto.

1.1. Vastine

Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotusvaiheessa laadittaviin kaavamääräyksiin tullaan sisällyttämään määräys, jonka mukaan ennen rakentamisluvan antamista maakuntamuseolle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

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

2.1. Vastine

Merkitään tiedoksi.

3. Lausunto: Museovirasto

Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Keski-Uudenmaan maakuntamuseo vastaa lausunnon antamisesta.

3.1. Vastine

Merkitään tiedoksi.

4. Caruna Oy

Vaikutukset sähköjakeluun

Alue 6 (Tuusulanväylä) aiheuttaa sähkönkäytön kasvua ja tästä aiheutuu pienjännitemaakaapelointeja. Muiden alueiden vaikutukset sähkönjakelun kannalta jäävät vähäiseksi.

Johto- ja muuntamovaraukset

Kaavaan on tehty tarvittavat muuntamovaraukset.

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. kaavaluonnoksesta.

Lausuntopyyntö ehdotusvaiheessa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

4.1. Vastine

Merkitään tiedoksi. Kaapelointi kuuluu kaavaprosessin jälkeiseen toteutukseen. Kiinteistölle voidaan sijoittaa omaan käyttöön tarpeellisia kaapeleita ilman kaavamerkintää. Lausunnon antajalta pyydetään lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.

5. Uudenmaanliitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien kaavaa nro 3552 (Kehitettävät kiinteistöt, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos).

5.1. Vastine

Merkitään tiedoksi.

6. Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa kehitettävien kiinteistöjen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta.

Yleistä

Rakennussuojelun tavoitteet on tunnistettu ja ne on turvattu asianmukaisin kaavamääräyksin. Pohjavesien osalta kaavat ovat kunnossa ja määräys on riittävä.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut aiemmin 15.12.2014 lausunnon Prijuutin asemakaavaluonnoksesta (3553). Muutosluonnokseen 3552 on Prijuutin lisäksi koottu eri tyyppisiä asemakaavoja samaan prosessiin. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kukin kaavamuutos kannattaa hyväksyä omana päätöksensä.

6. Tuusulanväylä, Amer

Tuusulanväylän osa-alueen asemakaavassa liikerakennusten korttelialueen Tuusulanväylään rajautuvalle reunalle on osoitettu liittymäkielto-merkintä. Merkintä on tarpeeton, sillä maantien alueelle ei voi liittyä ilman sitä. Maantien alueelle johtavat liittymät on mahdollista toteuttaa ainoastaan silloin, kun ne on osoitettu asemakaavassa ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia koskevalla merkinnällä.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa KM-merkinnällä vähittäiskaupan suuryksikön. Kerrosalaa on osoitettu 9 940 k-m², josta päivittäistavarakauppaa saa olla 500 k-m².

Asemakaavoitusta ohjaa Sulan osayleiskaava (kv 7.12.2015), jossa kortteli on osoitettu KM-2 alueeksi (kaupallisten palvelujen alue). Kaavamääräys on seuraava: *"Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudulliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Kaupallisten palveluiden alueille voidaan asemakaavoissa osoittaa enintään kaksi uutta 500 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Alueille sallitaan yhteensä enintään 30 000 km² uutta kaupallista kerrosalaa. Alueille voidaan sijoittaa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan laatuun."*

Asemakaavaluonnoksen määräys ei ota riittävästi huomioon yleiskaavan ohjausvaikutusta salliessaan mitä tahansa vähittäiskauppaa alueelle.

Kaava-aineistossa ei ole selvitystä, onko osayleiskaavan KM-2 alueille sallittu yhteensä enintään 30 000 k-m² ja ylittyykö sallittujen uusien päivittäistavarakauppojen määrä.

Kaavatyötä tulee kehittää ottaen huomioon osayleiskaavan määräyksen sisältö ja kaikki Sulan osayleiskaavan alueella olevat kaupan asemakaavahankkeet (mm. Amer, Korvenrannantie, Sulan työpaikka-alue I).

Vaikutusten arvioinnin perustaksi ei ole aineistoa lausuntopyynnön liitteenä eikä kunnan sivuilla. Kaava-aineistoon tulee lisätä kuvaus, josta käy ilmi koko Sulan alueen asemakaavahankkeissa tavoiteltu kauppa. Esimerkiksi kysymykseksi jää, kuinka monta uutta 500 k-m²:n uutta päivittäistavarakaupan yksikköä vireillä olevat asemakaava sallivat ja onko Amerin tontin kerrosala uutta sen salliessa kaikenlaista vähittäiskauppaa. Kokonaisuuden suhde osayleiskaavaan tulee esittää johdonmukaisesti kaikkien asemakaavahankkeiden yhteydessä.

6.1. Vastine

Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksessa mukana olleet kohteet on eriytetty omiksi kaavatöikseen.

Tarpeeton liittymäkielto poistetaan Tuusulanväylään rajautuvalta korttelialueen rajalta.

Amerin vanhan tehdasrakennuksen kortteli on tarkoitus osoittaa liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kyseinen ratkaisu mahdollistaa suojeltuun tehdasrakennukseen rakennusluvalla jo luvitettujen liiketilojen sijoittumisen samoihin tiloihin myös tulevaisuudessa. Amerin asemakaavamuutoksella ei muuteta Amerin vanhan tehdasrakennuksen korttelin käyttötarkoitusta.

7. Fortum Power and Heat Oky

TUUSULANVAYLA

Suunnittelualue sijaitsee Sulan alueella Tuusulanväylän itäpuolella. Fortumilla on kaukolämmön runkolinjoja suunnittelualueen lähistöllä. Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä alueelle rakennettaviin kiinteistöihin.

7.1. Vastine

Merkitään tiedoksi. Kaukolämmön toteutus kuuluu kaavaprosessin jälkeiseen toteutukseen.

Vastineet mielipiteisiin

1. Mielipide

Kiinteistö Amerin tontille (KM 5509) suunnitellut asuinkerrostalot ovat lähtökohtaisesti positiivinen asia. Näin alueesta muodostuu paremmin asuinalue. Kyseisen tontin naapurina (viheralue välissä) kysymyksiä herätti lähinnä:

- Miten tontit voidaan eristää, jotta eri taloyhtiöiden/tonttien läpi ei pääse kävelemään mistä tahansa? Tämä korostuu, mikäli Amerin kiinteistöön tulee päivittäistavarakauppa. Onko tulossa aita?
- Jos kerrostalojen rakentamisen aikataulu siirtyy, onko tällä hetkellä tontilla olevien rekkojen mahdolliset vaikutukset pohjaveteen selvitetty tai tehty suunnitelma pohjavesien pilaantumisen estämiseksi?

1.1. Vastine

Lähtökohtaisesti yksityisten pihojen läpi ei sallita kulkua. Kulkemista tonttien läpi voidaan rajoittaa rakennusten sijoittelulla sekä pihasuunnittelulla. Pihojen ja rakennusten sijoittelun yksityiskohtainen suunnittelu kuuluu kaavaprosessin jälkeiseen toteutukseen.

Kaavaehdotusvaiheessa laadittavissa kaavamääräyksissä tullaan määrittämään hulevesien turvallisesta käsittelystä pohjavesialue huomioon ottaen.