

STÖRSVIKIN UUDEN TULOTIEN ALUEEN ASEMAKAAVOITUS

KH 16.6.2008/§ 122

Liite 2

Hakijoiden tilat yht. n. 9 ha sijaitsevat Störsvikin yleiskaava-alueella. Uusi tulotie vapaa-ajankeskukselta Sunnanvikin risteykseen kulkee tilan läpi.

Uuden tulotien rakentaminen on ajankohtainen lähivuosina. Nykyisen tulotien eli Störsvikintien liikenneturvallisuutta parannetaan rakentamalla kevyen liikenteen väylä sen varteen, rakennussuunnittelu on käynnissä ja rakentaminen budjetoitu tälle ja ensi vuodelle. Alueen palvelukeskus sijoittuu uuden tulotien varteen, joten senkin takia uuden tulotien rakentamiseen on valmistauduttava jo nyt. Uuden tulotien alue on asemakaavoitettava, jotta aluevaraukset tiloittain voidaan osoittaa, maankäytösopimukset tehdä, jotta alueet saadaan kunnan haltuun rakentamista varten.

Asemakaavoituksessa tulee alueelle osoitettavaksi myös asuntorakentamista. Se voidaan aikatauluttaa maankäytön kehityskuvan mukaisesti pidemmällä aikavälillä. Osa asuntorakentamisesta voidaan toteuttaa vasta kun uusi tulotie on rakennettu. Asemakaavassakin voidaan antaa määräyksiä kaavan toteuttamisen aikataulusta.

Störsvikin yleiskaava-alueen hyötyanalyysi on valmistunut. Siinä on laskettu maanomistajittain maankäytösopimuskorvaukset. Uuden tulotien alueen maankäytösopimustuloilla voidaan kattaa rakentaminen, joka voidaan tehdä vaiheittain. I-vaiheessa ajorata sorapintaisena 1.5 – 1.8 milj.eur (alv 0%).

Störsvikin yleiskaava-alueella ympäristölautakunta ei ota käsittelyyn rakennuslupahakemuksia, koska asemakaavaa ei ole olemassa. Alueella on kuitenkin perusteltuja tarpeita rakentaa esim. jos perheen lapset tai muut läheiset haluavat muuttaa lähelle vanhempiansa omistamalle tilalle. Tämän tyyppisissä tapauksissa rakentaminen tulisi sallia, edellyttäen tietenkin ettei se vaikeuta asemakaavoitusta. Nykytekniikalla voidaan kunnallistekniset järjestelyt hoitaa turvallisesti ja kohtuuhintaan väliaikaisratkaisunakin. Mainittakoon, että yleiskaava-alueen asemakaavoitus tulee kestäväksi pitkän aikaa (vuosikymmeniä), joten ei ole perusteltua pitää sen takia kaikkea rakentamista jumissa.

Liitteessä 2 on ohjeellinen päätösehdotuksen mukaan asemakaavoitettavan alueen raja.

Ehdotus:

Kunnanhallitus antaa tekniselle lautakunnalle tehtäväksi laatia liitteen 2 ohjeellisen rajausehdotuksen mukaisen uuden tulotien alueen asemakaavan ja antaa ympäristölautakunnalle tehtäväksi ohjeiden laatimisen rakennuslupien myöntämistä varten Störsvikin yleiskaava-alueelle.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

=====

Teknltk 9.9.2008/ § 72
Liite 5

Laatuperusteisen kilpailutuksen kautta kaavoittajaksi on valittu Eriksson Arkkitehdit Oy, Finnmap Consulting täydentää pohjakartan. Luonto- ja eläimistöselvitykset kuuluvat kaavoittajalle.

Ehdotus: (MK)

Merkitään tiedoksi.

- Päätös: Ehdotuksen mukaan.
=====
- Teknltk 9.6.2009/§ 44**
Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luontoarvoselvitys, pohjakartan päivitys ja informaatiotilaisuus maanomistajille on pidetty. Luontoarvoselvitystä on täydennetty ja tullaan vielä täydentämään. Kaavoittaja tulee kokoukseen selvittämään kaavoitustilanteen.
- Ehdotus: (MK) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos pannaan julkiseen käsittelyyn.
- Käsittely: Lautakunta oli sitä mieltä, että V 1 yksi on parempi vaihtoehto. Perusteluna on että lakialueita ei kaavoitettaisi, maanomistajaa pyritään kompensoimaan rak.oikeuksilla eteläpuolella tietä. Jäsen Antti Keskitapio ilmoitti eriävän mielipiteensä.
- Päätös: Ehdotuksen mukaan.
=====
- Teknltk 8.12.2009/§ 94**
Liite 1 Kaavaluonnos on ollut julkisessa käsittelyssä. Kaavoittaja on laatinut vastineet palautteeseen ja tehnyt sen pohjalta kaavaehdotuksen, mutta asiakirjojen valmistelu muutoin on vielä kesken. Ympäristökeskuksessa järjestettiin 1.10.2009 työpalaveri, jossa hanketta käsiteltiin. Luontoselvitys on valmistunut, meluselvitys on tehty ja ymp.keskuksen lausunto saatu. Asiakirjat kunnan kotisivuilla, ja ne saa myös Ann-Britt Latvalalta puh. 2606 1237.
- Ehdotus: (MK) Lähetetään kaavoittajan vastineet muistutuksen tehneille ja pyydetään vielä kommentoimaan niitä tarpeen mukaan tämän kuun loppuun mennessä.
- Päätös: Ehdotuksen mukaan.
Jäsen Uusi-Eskola saapui tämän asian käsittelyn aikana klo 18.05.
=====
- Teknltk 12.1.2010/§ 3**
Liite 2 Lisäkommenttien osalta informoidaan kokouksessa tarkemmin.
- Uuden tulotien toteuttaminen vaiheittain tulee ottaa harkintaan. Valtuuston hyväksymässä talousarviossa vv. 2010-2011 on Störsvikintien kevyen liikenteen väylän rakentaminen. Kun ko. väylä rakennetaan Störsvikintien liikenneturvallisuus paranee ja lisäliikennettä voidaan sille ohjata.
- Vaihtoehtoisesti voi harkita niin että tulotien asemakaava-alueen liikenne ohjataan toistaiseksi pohjoiseen Timalantien kautta ja etelään Störsvikin tien kautta, jolloin tulotien loppuosaa ei silloin tarvita.
- Lisäksi asiaan vaikuttaa se, että liikennejärjestelyt Sunnanvikin risteyksessä ovat tällä hetkellä epäselvät. Tiehallinnolta odotetaan parantamissuunnitelmia, eritasoliittymä on ajankohtainen. Investoinnit tulee ajoittaa vaiheittain tarpeiden mukaisesti.
- Investointitarve olisi tässä vaiheessa n. 1.0 milj. eur pienempi kuin jos toteutetaan koko tulotie kerralla.
- Lisätään liitteeksi ja päätösehdotukseen Henrik Östermanin lisämuistutus.

Ehdotus: (MK) Hyväksytään kaavoittajan vastineet ja lähetetään tulotien asemakaava ehdotuksena kh:lle jatkokäsittelyyn. Tulotien eteläpuoleisen asutuksen liittymät merkitään kaavaan.

Kuitenkin ehdotetaan, että julkiseen käsittelyyn pannaan kaksi vaihtoehtoa.
1. Kaavoittajan ehdotuksen mukainen
2. Vaihtoehto, jossa tulotien loppuosa poistetaan asemakaavasta.

Lopullinen päätös vaihtoehtoista tehdään, kun lausunnot ja muistutukset on niistä saatu.

Päätös: Ehdotuksen mukaan.
====

KH 8.3.2010 § 52
Liite 4

Ehdotus: Kunnanhallitus päättää panna asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausunnot.

Käsittely: Rehnberg poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.
====

Teknltk 14.9.2010 § 67

Liite 6 Kaavaehdotus on ollut julkisessa käsittelyssä. Kaavoittaja on laatinut vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin. viranomaisneuvottelu pidettiin 16.6.2010. Asiakirjat täydellisenä kunnan kotisivuilla ja saatavissa rakennustoimistosta (Ann-Britt Latvala).

Kunnaninsinöörin ehdotus (MK): Esitetään kunnanhallitukselle seuraavaa:
- Hyväksytään kaavoittajan vastineet, jotka lähetetään muistutuksen tehneille.
- Hyväksytään kaavaehdotus.

Käsittely: Varajäsen Raivio ehdotti, että asia pannaan pöydälle. Tehty ehdotus ei saanut kannatusta.

Päätös: Ehdotuksen mukaan.
Varajäsen Raivio ilmoitti eriävän mielipiteensä (liitteenä).
====

TEKNLTK 14.3.2017 § 37
Oheismateriaalia

Kun Sunnanvikin eritasoliittymä rakennetaan, tulotie on rakennettava. Asemakaavoituksella kunta saa tuloja tulotien rakentamista varten. Kaava-asiakirjat ovat osittain vanhentuneet, joten ne tulee päivittää ajan tasalle samoin kuin kehittämiskorvauslaskelmat.

MRL:n 58 §:n mukaan asemakaavan voimaantuloa voidaan kaavamääräyksellä siirtää 3 vuotta kerrallaan. Tätä voidaan soveltaa koskemaan siihen asti, kun eritasoliittymän rakentaminen aloitetaan tai vaiheittain, kun kulkuyhteys eteläsuunnasta asemakaavoitettavalle alueelle rakentuu. Tulotien ja palvelujen alueen osalta asemakaava on perusteltua saattaa heti voimaan. Lähtökohtana on ollut, että oleva tiestö hyödynnetään kaavateinä, jolloin välittömiä kaavateiden rakentamistarpeita ei ole. Kunnallistekniikan kustannukset yleisen käytännön mukaisesti peritään täysimääräisesti liittymismaksuina.

Maanomistajien kanssa on tehty maankäyttö- ja rakennusluonnokset, joihin maanomistajat ovat suhtautuneet osin varauksella. MRL:n 91c §:n mukaan alueen tonteille voidaan määrittää kehittämiskorvaus, jos maankäyttö- ja rakennusluonnosta ei synny. Kehittämiskorvauksesta päättää maanmittauslaitos tonttikohteisesti kunnan aloitteesta. Se tulee maksettavaksi vasta siinä vaiheessa, kun tontti myydään. Se on maanomistajille turvallisempi vaihtoehto, koska mitään vakuuksia tai sopimuskorvauksia ennakoon ei tarvitse maksaa. Kehittämiskorvaus kattaa asemakaava-alueen infran rakentamiskustannukset, sekä osan tulotien kustannuksista. Tämä tarkoittaa sitä, että asemakaava on korjattuna ehdotuksena pantava uudelleen julkiseen käsittelyyn.

Loppukäsittelyssä tulee käytännössä olemaan kaksi vaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1:

Hyväksytään asemakaava kokonaan, edellyttäen että kehittämiskorvaus täyskattaisesti tonttikohteisesti peritään (MRL 91c§) ja asemakaavan voimaantuloa siirretään 3:lla vuodella (MRL 58§).

Vaihtoehto 2:

Asemakaava hyväksytään tässä vaiheessa tulotien tiealueen ja palvelujen alueen osalta. Palvelujen alue tulee kunnalle ilmaisluovutuksena maankäyttö- ja rakennusluonnoksen mukaan, kun alue asemakaavoitetaan.

Liitteet ja oheismateriaali:

-Oheismateriaalina:

- asemakaavaehdotus
- päivitettävät kehittämiskorvauslaskelmat

Kaava-asiakirjat kokonaisuudessaan löytyvät kunnan kotisivuilta.

Valmistelija: Markku Kärkkäinen puh 050 386 08 04, sähköposti: mkarkkainen@elisanet.fi

Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, puh. 044 386 1099, s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että

1. Störsvikin tulotien asemakaavaehdotuksen kaava-asiakirjat ja kehittämiskorvauslaskelmat päivitetään.

2. Päivityksen jälkeen kaavaehdotus pannaan uudelleen julkiseen käsittelyyn ja otetaan teknisen lautakunnan käsiteltäväksi.

- Käsittely: Esittelijä muutti käsittelyn aikana päätösehdotustaan seuraavasti:
- Muutettu ehdotus: Tekninen lautakunta päättää, että
1. Störsvikin tulotien asemakaavaehdotuksen kaava-asiakirjat ja kehittämiskorvauslaskelmat päivitetään.
 2. päivityksen jälkeen kaavaehdotus pannaan uudelleen julkiseen käsittelyyn ja otetaan teknisen lautakunnan käsiteltäväksi.
 3. anoo kunnanhallitukselta ja edelleen kunnanvaltuustolta 15 000 euro (ALV 0%) investointimäärärahaa kaava-asiakirjojen ja kehittämiskorvausten päivittämiseen.

Päätös: Muutetun ehdotuksen mukaan.

=====