

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 129	17.11.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 85	25.08.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 103	22.09.2016
Kaupunginhallitus	§ 327	03.10.2016

N3 Saukkolan taajaman eteläinen alue, asemakaava ja asemakaavan muutos

468/10.02.03/2015

Nummi-Pusulan kunnanhallitus
20.10.2008 § 240

Suur-Seudun Osuuskauppa on pyytänyt, että heidän omistamalleen maa-alueelle Saukkolan asemakaava-alueen eteläreunan lähelle laaditaan uusi asemakaava. Osuuskaupan omistama maa-alue sijaitsee Saukkolan Esson vieressä. Koska kyseessä on yksityismaalle kaavoittamisesta, ja aloite tulee maanomistajalta, peritään kaavoituskulut maanomistajalta. Kunnalla on myös tässä tapauksessa mahdollisuus leikata kaavoituksen myötä syntyvää maan ansiotonta arvonnousua kunnalle. (ES)

Esityslistan liite: Suur-Seudun Osuuskaupan kirje 23.9.2008

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää seuraavaa:

- Saukkolan asemakaava-alueen eteläreunaan laaditaan uusi asemakaava, joka käsittää ainakin Suur-Seudun Osuuskaupan omistaman maa-alueen;
- kaavatoimikunta käynnistää kaavoituksen, määrittelee kaavan tavoitteet ja asemakaava-alueen rajat sekä laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman;
- Suur-Seudun Osuuskaupalta peritään kaavoituskulut valtuuston vahvistaman kaavoitustaksan mukaisesti.

Käsittely: Kunnanvaltuuston puheenjohtaja Jyri Mela ilmoitti esteellisyytensä ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 18.30 - 18.40. Esteellisyysperuste HLL § 28/kohdat 1 ja 3/osallisuus- ja intressijäävi.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Nummi-Pusulan kaavatoimikunta
28.10.2008 § 48

Kunnanhallitus on kokouksessaan 20.10. § 240 päättänyt lähettää kaavatoimikunnan valmisteltavaksi Suur-Seudun Osuuskaupan aloitteen asemakaavamuutoksesta Saukkolaan. SSO:n tavoitteena on asemakaavan muutos voimassa olevan asemakaavan M-alueen muuttamiseksi liikerakennusten korttelialueeksi. VT 1:n eteläpuolen rakentaminen tukee Saukkolan liikekeskittymän alueen kehittämistä.

Maanomistaja vastaa asemakaavan tai –kaavamuutoksen laatimisen kustannuksista, jos kaavoitukseen ryhdytään maanomistajan aloitteesta. Kiinteistö 1:166 on pinta-alaltaan vain noin 1 ha ja sijoittuu Saukkolan asema-

kaava-alueen etelälaidalle. Tämän asemakaavahankkeen kanssa samaan aikaan tulisi käynnistää kaavoituskatsaukseen sisältyvä VT 1:n eteläpuolen ja Lohjantien varren ympäristöä koskeva asemakaavan muutos, jotta VT1:n eteläpuolisen alueen muuttuvaa maankäyttöä tarkasteltaisiin laajempina kokonaisuutena ja suunnitteluratkaisut olisivat kestäviä. (IK)

Esityslistan liite:

- *Sijaintikartta Suur-Seudun Osuuskaupan omistamankiinteistön 1:166 sijainti Saukkolassa*

Päätösehdotus: Kaavatoimikunta esittää, että SSO:n aloitteesta käynnistettävän asemakaavan muutoksen yhteydessä käynnistetään aikataulullisesti myös VT 1:n eteläpuolen ja Lohjantien varren ympäristöä koskeva asemakaava ja -kaavamuutos, jotta VT1:n eteläpuolisen alueen muuttuvaa maankäyttöä tarkasteltaisiin SSO:n hanketta laajempina kokonaisuutena.

Päätös: Kaavatoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että:

-Kaava-alueeseen sisällytetään Sammatintien risteysalue ympäristöineen kaavatoimikunnan määrittelemällä ohjeellisella karttarajauksella
- Karttaako Oy valmistele osallistumis- ja arviointisuunnitelman

Nummi-Pusulän kunnanhallitus
1.12.2008 § 295

Esityslistan liite: Kartta kaavoitettavasta alueesta. (ES)

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää seuraavaa:

- asemakaava valmistellaan liitekartan mukaiselle alueelle Karttaako Oy:n toimesta;
- kaavatoimikunta valtuutetaan asettamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma MKRL:n mukaisesti nähtäville.

Käsittely: Valtuuston puheenjohtaja Jyri Mela ilmoitti esteellisyytensä ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 19.52 - 20.00. Esteellisyyssperuste HLL § 28/kohta 3.

Päätös: Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Nummi-Pusulän kunnanhallitus
15.12.2008 § 305

Kunnan rakennustarkastaja on informoinut kaava-alueen toista maanomistajaa kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavatoimikunta on kokouksessaan 09.12.2008 keskustellut vielä kaavarajauksesta tekemättä mitään muutosta aikaisempaan ehdotukseen. (ES)

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää seuraavaa:

- asemakaava valmistellaan liitekartan mukaiselle alueelle Karttaako Oy:n toimesta;
- kaavatoimikunta valtuutetaan asettamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL:n mukaisesti nähtäville.

Käsittely: Valtuuston puheenjohtaja Jyri Mela ilmoitti esteellisyytensä ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo

19.00 - 19.07. Esteellisyysperuste HLL § 28/kohta 3.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Nummi-Pusulan kaavatoimikunta
22.1.2009 § 2

Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.12. 2008 hyväksynyt kaavatoimikunnan esittämän alustavan rajauksen kaava-alueeksi. SSO:n tulevan liikepaikan kaavoituksen yhtenä reunaehtona on ajoneuvoliittymän osoittaminen kiinteistölle. On todennäköistä, ettei Tiehallinto tule sallimaan liittymää SSO:n kiinteistölle tieltä 110, vaikka tieluokka muuttuu valtatiestä kantatieksi. SSO:n kiinteistölle on lohkomisen yhteydessä perustettu tieoikeus Sammatintieltä Esson alueen halki. Esson alue tai osa siitä tulisi sisällyttää asemakaava-alueeseen, jotta kulkuyhteys SSO:lle pystytään osoittamaan kaavassa. Muitakin vaihtoehtoja pyritään tutkimaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Huoltoasemayrittäjä on toimittanut kuntaan kirjeen, jossa hän ehdottaa Esson alueen jättämistä nyt laadittavan asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Saukkolan taajaman eteläinen asemakaava sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella, pohjavesialue tulee jollakin tavalla osoittaa asemakaavassa. Saukkola-Mäntsälän pohjavesialue käsittää mm. koko suunnitellun Saukkolan taajaman eteläisen asemakaavan alueen. Jo nyt Esso on asemakaavoitetulla alueella, voimassa olevassa rakennuskaavassa (vahv. 28.1.1994) huoltoasemarakennusten korttelialueella. Asemakaavaa muutettaessa on sovellettava tällä hetkellä voimassa olevaa lainsäädäntöä. Nykylainsäädännön mukaan huoltoaseman tai polttoaineen jakeluaseman osoittaminen asemakaavalla 1-luokan pohjavesialueelle ei erittäin suurella todennäköisyydellä ole mahdollista. Olemassa olevankin huoltoaseman osoittaminen asemakaavamerkinnällä edellyttää, että jo kaavoituksen yhteydessä on laadittava kyseistä pohjavesialuetta koskeva erillisselvitys, jossa mittaus- ja seurantatuloksien havainnollistetaan mm. pohjaveden virtaussuuntia ja huoltoaseman sijaintia suhteessa vedenottamoihin.

Kaavoituksesta riippumatta Esson toimintaedellytyksiä tällä liikepaikalla koskevat ongelmat konkretisoituvat siinä vaiheessa, kun huoltoaseman ympäristöluvan lupaehtoja tarkistetaan. Luvituksessa sovelletaan ympäristönsuojelulakia, jossa on säädetty mm. ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavan toiminnan sijoittamisesta. (IK)

Esityslistan liitteet:

-Saukkolan taajaman eteläinen asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.1.2009

- Huoltoasemayrittäjän kuntaan lähettämä kirje, 11.1.2009

Päätösehdotus:

-Kaavatoimikunta keskustelee asiasta. On huomioitava, että huoltoaseman toimintaedellytyksiä tällä liikepaikalla kyseenalaistaa kaavoituksesta riippumatta jatkossa se, että alue on määritelty pohjavesialueeksi.

- Kaavatoimikunnan ohjeistuksella päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma linkitetään kunnan www-sivustolle.

Päätös: Kaavatoimikunta päätti, että

-Järjestetään neuvottelu, johon kutsutaan edustaja SSO:lta, huoltoasemayrittäjä, alueen maanomistaja, kunnasta kaavatoimikunnan puheen-

johtaja, aluearkkitehti, tekninen johtaja, kehittämisspällikkö ja ympäristön-
suojelelun edustaja sekä edustajat Uudenmaan ympäristökeskuksesta ja
Uudenmaan tiepiiristä.

Nummi-Pusuln kaavatoimikunta
4.5.2009 § 18

SSO:n aloitteesta ja kunnanhallituksen päätöksellä 20.10.2008 § 240 vi-
reille tulleen Saukkolan taajaman eteläisen asemakaavan alustava osallis-
tumis- ja arviointisuunnitelma oli kaavatoimikunnassa tammikuussa 2009.
Tällöin todettiin tarpeelliseksi järjestää epävirallinen viranomaistyöneuvot-
telu ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeistelyä. Työneuvotte-
lussa oli edustettuna SSO, Saukkolan huoltoaseman yrittäjä, naapurikiin-
teistön maanomistaja, Uudenmaan ympäristökeskus, Tiehallinto sekä kun-
nan teknisen toimen, kaavoitustoimen, kehittämistoimen ja ympäristönsuo-
jelutoimen edustajat. Päivityksessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa
on huomioitu 23.3.2009 pidetyssä työneuvottelussa esille tullut tietopohja
ja ratkaisu mm. kaava-alueen rajauksen osalta.

Kaavaa laativa konsultti Pertti Hartikainen Karttaako Oy:stä on ko-
kouksessa paikalla kutsuttuna asiantuntijana asian käsittelyn ajan. (IK)

Esityslistan liitteet:

*-Saukkolan taajaman eteläinen asemakaava, osallistumis- ja arviointi-
suunnitelma 22.4.2009, Karttaako Oy*

Päätösehdotus:

Kaavatoimikunta päättää:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan vireille tulosta
tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä niissä lehdissä, joissa
kunnan kuulutukset julkaistaan
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa se-
kä kunnan kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Käsittely: Kaavaa laativa konsultti Pertti Hartikainen Karttaako Oy:stä oli
kokouksessa paikalla kutsuttuna asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös: Kaavatoimikunta esittää kunnanhallitukselle seuraavaa:

- asemakaava-alue rajataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman
(22.4.2009) mukaan.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisätään yleisötilaisuus luon-
nosvaiheen esittelyn yhteydessä
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan vireille tulosta
tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä niissä lehdissä, joissa
kunnan kuulutukset julkaistaan
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa se-
kä kunnan kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Nummi-Pusuln kunnanhallitus
3.5.2010 § 116

Nummi-Pusuln kunnan ja Suur-Seudun Osuuskauppa SSO:n välille on
laadittu sopimus, jossa sovitaan, että SSO maksaa kaavoituskulut. Sopi-
mus on allekirjoitettu 16.4.2010. (ES)

Esityslistan liite: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2009

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää seuraavaa:

- hyväksytään liitteenä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Nummi-Pusulan kaavatoimikunta
29.3.2011 § 7

Kaavahanke kuulutettiin vireille joulukuussa 2010. Maantien 110 ja Sammatintien risteyksen vaikutusalueella on suoritettu liikennelaskenta, jolla selvitettiin liikennevirtojen määrää kaavahankkeen vaikutusalueella. Liikennelaskennan tulosten perusteella liittymän osoittaminen tieltä 110 suunnitellulle päivittäistavarakaupan liikepaikalle on mahdollista mutta edellyttää mm. uusien kaistajärjestelyjä tiellä 110. (IK)

Esityslistan liitteet:

-Saukkola. Eteläinen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Luonnos 18.3.2011. Kaavakartta ja –merkinnät/Karttaako Oy

- Saukkola. Eteläinen asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavaselostus, 18.3.2011. Karttaako Oy

-Havainnekuvat, 2 kpl

Päätösehdotus:

-Kaavatoimikunta asettaa kaavaluonnoksen nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (MRA 30 §)

- Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä niissä lehdissä, joissa kunnan kuulutukset julkaistaan

- Kaavaluonnokseen voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan kotisivuilla sekä nähtävilläoloaikana Saukkolan kirjastossa. Lisäksi järjestetään yleisötilaisuus.

-Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Museoviraston arkeologian osastolta, Tammisaaren museolta, tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä Lohjan ympäristöyksiköltä.

-Pöytäkirja tarkastetaan tämän kokousasian osalta heti kokouksessa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin. Pöytäkirja tarkastettiin tämän kokousasian osalta heti kokouksessa.

KASULK 17.11.2015 § 129

N3 Saukkolan taajaman eteläisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2015-17. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä Nummi-Pusulan kunnassa 2.5.-1.6.2011. Nähtävilläolon jälkeen ELY-keskus tarkasteli laajemmin erilaisia mt 110 ja Sammatintien liittymävaihtoehtoja.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen on kaavoitusta varten laadittu kaupallinen selvitys (Santasalo, 19.4.2012). Alueen liikennejärjestelyjä on tutkittu kesällä ja syksyllä 2015 (Trafix Oy).

Kaavanmuutosaluetta on laajennettu Turuntien pohjoispuolella Kauppakujalle saakka, minkä johdosta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutoksella maa- ja metsätalousaluetta (M) muutetaan sekä aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta kaavoitetaan liikerakentamisen tontiksi (KL), jolle osoitetaan rakennusoikeutta 2000 k-m2. Asemakaavan muutoksessa on esitetty Turuntieltä (mt 110) kaksi liittymää Kauppakujalle ja yksi liittymä uudelle KL-korttelialueelle. KL-korttelin viereisen St1

-huoltoaseman liittymä Turuntieltä poistuu ja kulku Turuntieltä sille järjestetään KL-korttelialueen uuden liittymän ja merkityn ajoyhteyden kautta. Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus ennen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä.
(Teija Liuska-Eloranta)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- kaavaluonnos ja -määräykset (17.11.2015)
- havainnekuva (17.11.2015)
- kaavaselostus (17.11.2015)
- kaavaluonnos ja -määräykset (18.3.2011)
- tiivistelmä luonnosvaiheen (2011) lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet (17.11.2015)
- 18.3.2011 päivätystä luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet
- päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (17.11.2015)
- kaupallinen selvitys 19.4.2012 (Santasalo)
- liikenneselvitys 2011
- liikennejärjestelyt, luonnos 20.10.2015 (Trafix Oy)
- kaavapalaveri 2.9.2015 (ELY), muistio

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi N3 Saukkolan eteläisen alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä

2. asettaa 17.11.2015 päivätyn 105. kaupunginosan Saukkola, korttelin 20 osaa sekä liikennealueita ja maa- ja metsätalousaluetta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (N3 Saukkolan eteläinen alue) valmisteluaineiston nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 25.08.2016 § 85

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (N3 Saukkolan taajaman eteläinen alue) valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 7.12.2015-15.1.2016. Nähtävilläoloaikana saatiin kymmenen lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa on otettu lausunnot ja mielipiteet huomioon niiltä osin mihin asemakaavalla on mahdollista vaikuttaa. Uudenmaan ELY-keskus esitti muodostettavan liikekorttelin kautta suunnitellun ajoyhteyden muuttamista kaduksi liikennemäärästä johtuen. KL-alueelle rasitteena muodostettavaa ajoyhteyttä ei ole kaavaehdotukseen muutettu kaduksi, koska naapuritontilla on voimassa olevassa asemakaavassa myös toinen liittymä Sammatintielle.

Ennen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä tulee sopia uusien liikennejärjestelyjen kustannusjaosta kaupungin, ELY-keskuksen ja Suur-Seudun Osuuskaupan kesken ja laatia maankäyttösopimus Suur-Seudun Osuuskaupan kanssa. (Teija Liuska-Eloranta)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- kaavaehdotuskartta ja -määräykset 25.8.2016
- kaavaselostus 25.8.2016

- havainnekuva 25.8.2016
- tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin 25.8.2016
- saadut lausunnot ja mielipiteet

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja
2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 105. kaupunginosan Saukkola asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen (N3 Saukkolan taajaman eteläinen alue) ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavalla muodostuu osa korttelista 20, liikenne- ja katualuetta.

Esitys pöydälle jättämisestä

Jäsen Juhana Salmenpohja jäsen Iiro Jääskeläisen kannattamana esitti asian jättämistä pöydälle.

Puheenjohtajan tiedustellessa asiaa kukaan kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenistä ei ilmoittanut vastustavansa pöydällepanoesitystä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti jättää asian pöydälle.

KASULK 22.09.2016 § 103

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja
2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 105. kaupunginosan Saukkola asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen (N3 Saukkolan taajaman eteläinen alue) ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavalla muodostuu osa korttelista 20, liikenne- ja katualuetta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja Mika Herpiö ilmoitti SSO:n hallintoneuvoston jäsenenä olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.35.

KH 03.10.2016 § 327

Esityslistan oheismateriaali:

- kaavaehdotuskartta ja -määräykset 25.8.2016
- kaavaselostus 25.8.2016
- havainnekuva 25.8.2016
- tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin 25.8.2016
- saadut lausunnot ja mielipiteet

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 105. kaupunginosan Saukkola asemakaavan- ja asemakaavan muutosehdotuksen (N3 Saukkolan taajaman eteläinen alue) ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
