

Kuusitien asemakaavan muutos

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 147
281/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kuusitien ja Tähtiniementien alueella on voimassa asemakaavat, joiden alueella on runsaasti toteutumattomia tonttivarantoja. Alueen katuinfraa Kuusitielle ja Tähtiniementielle ei myöskään ole rakennettu. Alueelle on osittain rakennettu vesihuoltoverkosto, mutta se ei kokonaisuutena kuitenkaan kata koko kaava-alueita. Alue sisältyy Tähtiniemi – Kiikanmäki nimiseen Kiikanmäen rakennuskaavaan ja rakennuskaavan muutokseen, joka on vahvistettu 1988.

Kuusitien ja Tähtiniementien alueen rakentamattomat tontit sijoittuvat pääosin yksityisten omistamille alueille. Rakentamattoman Kuusitien kadun läheisyydessä on yhteensä 7 rakentamattomia yksityisellä maalla sijaitsevia tontteja. Tähtiniementien rakentamattoman kadun läheisyydessä on yhteensä 14 tonttia, jotka sijoittuvat pääosin yksityiselle maalle.

Kuusitien rakentamattoman katualueen pituus on noin 240 metriä, jonka lisäksi katualueen rakentamiseksi tulisi rakentaa myös noin 80 metriä aiemmin rakentamattomia Orisseläntien katualueita. Tähtiniementien rakentamattomien osuuksien pituus on noin 500 metriä. Kokonaisuutena kyseisten katuosuuksien rakentaminen olisi kaupungille mittava investointi.

Alueen rakennuskaava on vuodelta 1988. Alueelta ei ole tiedossa, että kaavoituksen yhteydessä olisi laadittu maankäyttösopimusta tai sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista. Alueella vallitsee siten nykytiedon valossa sopimukseton tila kunnallistekniikan kustannusten suhteen.

Maanomistajat ovat tiedustelleet mahdollisuuksia rakentaa asuintalo eräälle rakentamattoman Kuusitien varren tontille. Tontille on rakentuneelta katualueelta noin 60 metrin matka ja tällä hetkellä sinne ei ole tieyhteyttä.

Jotta rakennushanke voisi toteutua, tulee sopia kulkuyhteyden toteuttamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista rakentajan kanssa.

Lähtökohtaisesti lain mukaan kaupungilla on vastuu asemakaavan mukaisten katujen toteuttamisesta ellei siitä ole toisin sopimuksella sovittu, mutta tilanne on tältä osin epäselvä. Kaupungin nykyisen maapoliittisen ohjelman mukaan kyseisen kaltaista asemakaavaa ei enää laadittaisi ainakaan ilman kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviä sopimuksia. Lisäksi nykyisin lähtökohtana on, että kaupunki asemakaavoittaa ensimmäisellä kerralla kyseessä olevan kaltaista "tavanomaista" raakamaata vain omistamillaan alueille. Tähän verraten on poikkeava ja taloudellisesti kestävä tilanne kaupungin kannalta, että yksityiselle maalle asemakaavoitetun alueen kunnallistekniikan rakentaminen olisi kaupungin vastuulla ilman kustannusten sopimista. Huomattakoon, että vastaavasti samaan aikaan hyödyt ja mahdolliset tontinmyyntitulot kohdistuvat kokonaisuudessaan yksityisille maanomistajille, ilman heidän osallistumistaan rakentamiskustannuksiin. Lähtökohtaisesti tilanne ei ole yhdyskuntataloudellisesti kestävä, ja myös erinäinen lainsäädäntö estää kuntaa investoinneillaan tukemasta suoraan yksityisiä yksittäisiä toimijoita.

Maankäyttöpäällikkö ja kaupunginjohtaja avaavat tilannetta ja lainsäädäntöä lisää kokouksessa.

Kaupunki suhtautuu lähtökohtaisesti positiivisesti rakentamiseen, mutta kyseisessä tapauksessa maanomistajan kanssa tulee ennen rakentamista sopia kulkuyhteyden liittyvistä asioista. Kaupungin lähtökohta on se, että yksityisellä maalla olevan tontin kulkuyhteyden järjestäminen kuuluu yksityiselle maanomistajalle, ellei asiasta toisin ole sopimuksellisesti sovittu.

Alueella on vireillä Sairaalantien-Tähtiniementien asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavahanke on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 11.10.2010. Osalle alueesta on ollut määrättyä myös rakennuskielto, jota on jatkettu useaan otteeseen. Rakennuskielto on päättynyt 11.10.2018. Rakennuskielto on koskenut osaa alueesta, ja myös kyseessä olevaa Kuusitietä sekä sen itäpuolisia tontteja. Sen sijaan kyselyiden kohteena oleva tontti sijaitsee Kuusitien rakentamattoman kadun länsipuolella, ja ko. tontin alue ei ole kuulunut tuolloin voimassa olleen rakennuskiellon alueeseen.

Sairaalantien-Tähtiniementien asemakaava ja asemakaavan muutos on koskenut laajempaa aluetta, ja on tarkoituksenmukaista pitää alueella vireillä asemakaava, sillä alueella on tiedossa useita kaavamutostarpeita. Tämän sekä selkeyden vuoksi samalle alueelle on tarpeen käynnistää uusi Kuusitien asemakaavan muutos suppeammalle alueelle. Asemakaavan muutos on edellytys alueella vallitsevan tilanteen ja kunnallistekniikan rakentamiseen liittyvien kysymysten ratkaisemiseksi.

Kuusitien asemakaavan muutos koskee Kuusitien katualuetta, sen lähistöön sijoittuvia erillispientaloalueen (AO) kortteleita 27 ja 30, asuinpienalojen (AP) korttelia 29, Orisseläntien katualuetta ja pp/t-väylää sekä erillispientaloalueen (AO) korttelia 31. Kaavahankkeen pinta-ala on noin 4,4 ha.

Kaavahankkeen alue sisältää rakentuneita pientalojen tontteja sekä runsaasti rakentamatonta metsä- ja peltomaata. Valtaosa kaava-alueesta on rakentumatonta.

Kuusitien asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus käynnistää Kuusitien asemakaavan muutoksen liitteiden mukaisella alueella sekä myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa muuttaa aluerajausta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Kokouskäsitteleminen	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja paikkatietoasiantuntija Sami Sainio olivat läsnä asiantuntijoina asian käsittelyn aikana klo 16.18-16.38.