

Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoaminen

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 175
377/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Tähtiniemen alueella on voimassa asemakaava, jossa on runsaasti toteutumattomia katualueita sekä rakentamattomia asumiseen osoitettuja tontteja. Alueen asemakaava on vahvistettu vuonna 1988. Asemakaava on osittain vanhentunut, ja ei vastaa enää periaatteiltaan tämän päivän tarpeita.

Rakentamattoman alueen asemakaava sijoittuu kokonaisuudessaan yksityiselle maalle. Kaupungin tiedossa ei ole, että alueen kaavoittamiseen liittyen olisi tuolloin tehty maankäyttösopimusta tai sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta. Kyseinen teema on olennainen silloin, kun yksityiselle maalle laaditaan asemakaava. Kaupungin nykyisen maapoliittisen ohjelman mukaan yksityiselle maalle laadittavasta asemakaavasta tehdään aina kaavoituksen käynnistämisen eli puitesopimus sekä tarvittaessa maankäyttösopimus. Sopimuksen keskeinen sisältö liittyy kunnallistekniikan rakentamisen kustannusten jakamiseen sekä maan arvon nousun jakamiseen. Siten kyseisen alueen kaltaista asemakaavaa ei enää nykyään laadittaisi ilman sopimuksia.

Kaupungilla ei nykytilanteessa ole suunnitelmissa tai tarpeen toteuttaa alueelle asemakaavassa osoitettua rakentamatonta katua. Kadun toteuttaminen ei myöskään maapoliittisten lähtökohtien sekä alueen sopimustilanteen vaillinaisuuden vuoksi olisi kaupungin edun mukaista.

Alue on nykyään valtaosin peltoa. Lisäksi alueella on joitakin pieniä metsäsaarekkeita. Alue rajautuu usealta sivultaan rakentuneeseen yhdyskuntarakenteeseen.

Maankäyttöpalvelut ovat tavoittaneet alueen omistavan tahon edustajat. Edustajien kanssa on keskusteltu heidän tavoitteistaan alueen käytölle sekä mahdollisista muutostarpeista. Keskusteluiden yleisviestinä on se, että maanomistajat toivovat pääosin alueen säilyttämistä nykykäytössään peltona ja eivät toivo alueen rakentumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan asemakaava voidaan kumota (MRL § 204). Kumoamisessa sovelletaan MRL:n säännöksiä kaavan laatimisesta.

On tarpeen aloittaa prosessi alueen asemakaavan kumoamiseksi niiltä osin, kun edellytyksiä alueen rakentamiseen ei ole. Kumoamisen prosessi on järkevää ja sekä kaupungin että maanomistajien tavoitteiden mukaista. Alustavassa tarkastelussa kaavan kumoamiseen ei ole havaittu esteitä.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavan kumoamisen liitteen mukaisella alueella sekä myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa muuttaa aluerajausta.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn ajan ja poistui ennen päätöksen tekoa.

Eliisa Suhonen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana kello 15.07.

Touko Sikala saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana kello 15.08.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
