

Kuusitien asemakaavamuutoksen puitesopimus

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 96
220/10.02.03/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Sopimusalue käsittää maanomistajan omistaman kiinteistön 562-413-6-283 TÄHTIRINNE. Esityslistan liitteenä on valmisteltu asemakaavamuutoksen puitesopimuksen luonnos. Sopimusalueen kartta on sopimuksen liitteenä. Sopimusluonnos on laadittu yhteistyössä maanomistajatahon kanssa ja maanomistajataho on alustavasti hyväksynyt luonnoksen.

Voimassa olevassa asemakaavassa (Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, 2.9.1988) maanomistajan omistamalle kiinteistölle 562-413-6-283 on osoitettu mm. Kuusitien katualue sekä kortteliin 27 tontit 3-7. Tontit ovat osa erillispientalojen korttelialuetta (AO), jonka kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I ja tonttitehokkuus $e = 0,20$. Maanomistajan kiinteistö rajautuu voimassa olevan asemakaavan mukaisiin asumiseen osoitettuihin tontteihin sekä lähivirkistysalueeseen.

Sopimusalueella on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148).

Sopimusalue rajautuu alueeseen, jolla on vireillä Tähtiniementien jatkeen asemakaavan kumoaminen. Kaavahankkeen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.1.-2.2.2025.

Sopimusalueen asemakaava ei ole toteutunut. Alueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut tontit eivät ole rakentuneet, eikä alueelle ole toteutunut myöskään Kuusitien katu. Nykyisellään alue on pääosin metsäistä aluetta.

Kuusitien voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakentumattomat tontit sijoittuvat pääosin yksityisten omistamille alueille. Rakentamattoman Kuusitien kadun läheisyydessä on yhteensä 7 rakentumatonta yksityisellä maalla sijaitsevaa tonttia. Kuusitien rakentamattoman katualueen pituus on noin 240 metriä, jonka lisäksi katualueen rakentamiseksi tulisi rakentaa myös noin 80 metriä aiemmin rakentamatonta Orisseläntien katualuetta. 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.

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 (KV 20.2.2023) 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 alueilla. Tähän verraten on poikkeava ja taloudellisesti kestävätilanne 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 toimijoita.

Kaupungin suunnitelmissa ei ole toteuttaa alueelle asemakaavan mukaista katua, eikä sille ole nähtävissä laajempaa yleistä tarvetta. Asemakaavan katsotaan ratkaisuidensa puolesta olevan tältä osin ilmeisen vanhentunut ja edellyttävän päivittämistä. Kuusitien aluetta ei ole myöskään kaupungin kunnallisteknisten investointien budjetissa tai seuraavien vuosien työsuunnitelmassa.

Maanomistajataho suunnittelee alueelle rakennushanketta. Hankkeeseen liittyen maanomistajataho ja kaupunki ovat useaan eri otteeseen neuvotelleet erillisestä sopimuksesta tieyhteyden toteuttamiseen liittyen. Kaupungilla on olemassa eräänlainen vastuu toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle asuinrakentamiseen osoitetulle tontille tieyhteys. Sopimuksessa sovitaan, että tieyhteys toteutetaan kuitenkin yksityistietyyppisenä, joka ratkaisultaan on olennaisesti edullisempi kuin asemakaavan mukaisen kadun rakentaminen tyyppillisen katurakentamisen teknisin ratkaisuin. Maanomistajan ja kaupungin yhteinen tavoite on mahdollistaa rakennushankkeen toteutuminen.

Kaupunginhallitus käsittelee tämän kokouksen eri asiakohtana tieyhteyden toteuttamiseen liittyvää sopimusta. Todettakoon, että tieyhteyden sopimus sekä puitesopimus on järkevää olla allekirjoitettuna samanaikaisesti, jotta alueen rakentamiseen, käyttöön ja suunnitteluun liittyvät asiat ovat riittävällä tavalla sovitut ennen alueen rakennushankkeen toteutumista.

Sopimusalueella on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148). Kaavahankkeen tavoitteena on suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.

Kaavahankkeen puitesopimuksella sovitaan osapuolten tavoitteista kaavahankkeeseen. Puitesopimuksella ei lainsäädännön mukaan ole mahdollista sopia kaavan ratkaisusta, vaan ne muotoutuvat kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavahankkeen tarve on muodostunut kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeen tarve on muodostunut, kun maanomistaja on alkanut suunnitella alueelle rakennushanketta, ja kaupunki sekä maanomistaja ovat alkaneet keskustella tieyhteyden rakentamisesta alueelle. Kaupunki on todennut asemakaavan olevan ratkaisultaan ja lähtökohdiltaan ilmeisen vanhentunut ja siten sellaisenaan toteuttamiskelvoton nykyisessä tilanteessa.

Alueen asemakaava vaatii kaavan päivittämisen.

Sopimuksessa sovitaan osapuolten yhteisistä tavoitteista seuraavaa:
"Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä muuttamaan alueen asemakaavaa kaupunginhallituksen Kuusitien asemakaavan muutokselle

asettamien tavoitteiden (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147) mukaisesti. Kaupunki ja maanomistaja sitoutuvat yhteistyössä seuraaviin tavoitteisiin: ” Kaavahankkeen tavoitteena on suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.”

Maanomistaja on esittänyt kaavahankkeelle seuraavia tavoitteita:

- *Kaavasta poistetaan harjakaton rakentamisen vaatimus.*
- *Kaavamuutos ei ota kantaa rakennuksien ulkonäköön nykyistä kaavaa enempää.*
- *Koska Kuusitien rakentaminen katuna ei ole kaupungin tavoitteena, nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi varattu alue lisätään kunkin tontin/rakentamattoman alueen alueeseen (voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit nro. 2, 5, 6 ja 7).*
- *Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit nro. 3 ja 5 muutetaan kaavamuutoksessa metsämaaksi.*
- *Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti nro. 4 jätetään rakentamattomaksi rakennuspaikaksi.*
- *Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti nro. 2 jätetään rakentamattomaksi rakennuspaikaksi.*

Puitesopimuksen luonnoksessa on tavoitteisiin muodostettu kaupungin kantaa seuraavasti:

” Kaupunki toteaa näkevänsä maanomistajatahon esittämät tavoitteet mahdollisina toteuttaa osana kaavamuutosta. Kaupunki ei voi kuitenkaan suoraan puitesopimuksella sitoutua niin yksityiskohtaisten tavoitteiden edistämiseen, sillä kaavoituksen puitesopimuksella voidaan sopia kaavoituksen tavoitteista, mutta ei kaavanlaadinnan ratkaisuista varsinaisesti suoraan.”

Puitesopimuksella kaupunki sitoutuu edistämään seuraavia maanomistajatahon tavoitteita mukailevia tavoitteita osana kaavamuutoksen lähtökohtaisia tavoitteita:

- *Kaavamuutoksella pyritään vähentämään rakennusten arkkitehtuuria ja ulkonäköä ohjaavia määräyksiä alueella verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan (esim. harjakaton rakentamisen vaatimus).*
- *Rakentamattomien ja kaavamuutoksella poistettavien katualuevarauksien alueet liitetään mahdollisuuksien mukaan kunkin läheisen tontin /rakentamattoman alueen alueeseen (esim. Kuusitien katualueen varauksen liittäminen osaksi välittömässä läheisyydessä olevia alueita).*
- *Asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää alueella pyritään kokonaislukumäärältään vähentämään (esim. toteutumattoman Kuusitien varrella), mutta kuitenkin jättämään asemakaavaan joitakin rakennuspaikkoja maanomistajan toiveita huomioiden.*
- *Rakennuspaikkoja pyritään asemakaavamuutoksessa osoittamaan nykyisen voimassa olevan asemakaavan kaltaisesti erityisesti rakentamattoman Kuusitien kadun pohjoisosiin sekä Orisseläntien ja Sairaalantien katualueiden läheisyyteen.”*

Puitesopimuksessa todetaan, että sillä ei sovita asemakaavoituksen ratkaisusta, eikä se aseta velvoitteita kaupungin kaavoitukseen liittyvään päätöksentekoon.

Kaupunki laatii asemakaavan muutosta sopijaosapuolten yhteisesti hyväksymien tavoitteiden pohjalta omana työnään. Kaupunki vastaa kaavahankkeen edellyttämistä selvityksistä. Vaihtoehtoisesti kaupunki voi tilata kaavanlaadinnan työn kolmannelta taholta.

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät lähtökohtaisesti edellytä maankäytösopimuksen laatimista.

Kaavahankkeen kustannuksista vastaa kaupunki, koska asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät edellytä kunnallistekniikan rakentamista. Todettakoon, että kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet erillisen sopimuksen tieyhteyden toteuttamisesta, jota käsitellään tämän kaupunginhallituksen kokouksen erillisenä asiakohtana.

Puitesopimuksessa on kirjattu kohdat myös kiinteistöluovutuksiin, sopimuksen voimassaoloon ja sitovuuteen, sopimuksen siirtämiseen, sopimusalueiden luovuttamiseen sekä erimielisyyksien ratkaisemiseen.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan sopimuksen sekä valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia ja allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Asian käsittely	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

- - - - -