

Rakennuskiellon asettaminen korttelin 27 tonteille 4-7

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 148

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus käsittelee tämän kokouksen asiana 7 Kuusitien asemakaavan muutoksen käynnistämistä. Pykälässä on enemmän selostettu asian taustaa.

Alueen nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tontteja yksityisten omistamille alueille. Alueella on runsaasti rakentamatonta tonttivarantoa. Myös alueen asemakaavan mukaisia katuja ei ole rakennettu. Alueella ei tiettävästi ole sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista.

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.

Alueen asemakaavaan, kunnallistekniikan toteuttamiseen sekä sopimuksettomaan tilanteeseen liittyy yksityisen maan tilanteessa epäselvyyksiä ja tilanne tulee ratkaista.

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

MRL § 53:

”Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus).

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.”

Osalle Kuusitien kaavahankkeen alueesta on tarpeen asettaa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Rakennuskielto on mahdollista poistaa kaupunginhallituksen päätöksellä kokonaan tai rakennuskiellon aluetta on mahdollista muuttaa, mikäli alueen maanomistajien kanssa sovitaan alueen rakentamiseen sekä mahdollisten kulkuyhteyksien järjestämiseen liittyvistä kysymyksistä sopimuksella.

Alueella on vireillä Sairaalandien-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 tämän päätöksen tarkoittama Kuusitien katualueen länsipuolinen alue ei ole tuolloin kuulunut rakennuskiellon alueeseen.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa MRL § 53 mukaisen rakennuskiellon asemakaavan muuttamiseksi liitteen mukaiselle alueelle kahden vuoden ajaksi.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti: 1. asettaa MRL §:n 53 mukaisen rakennuskiellon asemakaavan muuttamiseksi liitteen mukaiselle alueelle kahden vuoden ajaksi. 2. määrätä rakennuskiellon tulemaan voimaan MRL §:n 202 mukaisesti ennen kuin tämä päätös on saanut lainvoiman.
Kokouskäsittely	Kaupunginjohtaja teki kokouksessa päätösehdotukseen lisäyksen, joka kuului seuraavasti: Kaupunginhallitus määrää rakennuskiellon tulemaan voimaan MRL § 202 mukaisesti ennen kuin tämä päätös on saanut lainvoiman. Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja paikkatietoasiantuntija Sami Sainio olivat läsnä asiantuntijoina asian käsittelyn aikana klo 16.38-16.48.
Kaupunginhallitus 23.06.2025 § 177 283/10.02.05.00/2024	
Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko Kaupunginhallitus on 24.06.2024 § 148 päättänyt asettaa rakennuskiellon korttelin 27 tonteille 4-7. Kyse on voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Kuusitien kadun läheisestä alueesta. Tarkemmin aihetta on kuvattu ylempänä olevassa esittelytekstissä. Ylempänä olevan 24.06.2024 § 148 päätöksen esittelytekstissä todetaan seuraavaa: ”Rakennuskielto on mahdollista poistaa kaupunginhallituksen päätöksellä kokonaan tai rakennuskiellon aluetta on mahdollista muuttaa, mikäli alueen maanomistajien kanssa sovitaan alueen rakentamiseen sekä mahdollisten kulkuyhteyksien järjestämiseen liittyvistä kysymyksistä sopimuksella.” Kaupunginhallitus on päätöksillään 14.4.2025 § 95 hyväksynyt sopimuksen Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta sekä § 96 Kuusitien asemakaavamuutoksen puitesopimuksen. Sopimukset on allekirjoitettu 10.6.2025.

Kaupunginhallituksen huhtikuussa tekemien aiheeseen liittyvien päätösten esittelytekstissä on todettu seuraavaa:

”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.”

Rakennuskiellon asettamisen perusteena on ollut se, että alueella on voimassa olevissa asemakaavoissa toteuttamattomia katualueita. Rakennuskiellon purkamisen edellytyksenä on ollut se, että ennen alueelle suunnitellun rakennushankkeen toteuttamista on sovittu alueen kulkuyhteyksien toteuttamisesta.

Alueen kulkuyhteyksien rakentamiseen sekä alueella vireillä olevaan asemakaavan muutokseen liittyvistä osapuolten tavoitteista on sovittu kaupungin ja maanomistajien välisillä sopimuksilla. Sopimukset on allekirjoitettu.

Näin ollen rakennuskiellon kumoamiseen asetetut edellytykset ovat täyttyneet ja rakennuskiello voidaan kumota. Rakennuskiellon kumoaminen mahdollistaa maanomistajan tavoitteena olevan rakennushankkeen edistämisen ja tarvittavien lupien hakemisen.

Maanomistajien alueelle suunnitteleman rakennushankkeen edistymisen sekä rakennuslupaprosessin aikataulujen vuoksi on tarpeen määrätä päätöksen täytäntöönpanosta ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Toimivalta	Hallintosääntö § 23, kohta 24
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää kumota korttelin 27 tonteille 4-7 kaupunginhallituksen päätöksellä 24.06.2024 § 148 asetetun rakennuskiellon sekä määrätä tämän päätöksen täytäntöönpantavaksi mahdollisesta valituksesta huolimatta kuntalain § 143 mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.
Asian käsittely	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
