

Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoaminen

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 175

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.

Rakentumattoman alueen asemakaava sijoittuu kokonaisuudessaan yksityiselle maalle. Kaupungin tiedossa ei ole, että alueen kaavoittamiseen liittyen olisi tuolloin tehty maankäyttösopimusta tai sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta. Kyseinen tema 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 katuja. 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 metsäsaarekkeitä. 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. -----
Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 107	
Valmistelija	Maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää 2.9.2024 § 175 prosessin Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamiseksi. Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen tarkoituksena on kumota kaava niiltä osin, joilla edellytyksiä kaavan toteuttamiselle ei ole. Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen tavoitteena on kumota voimassa oleva vuonna 1988 hyväksytty Kiikanmäen rakennuskaava- ja rakennuskaavan muutos noin 6,8 ha laajuiselta alueelta. Muilta osin Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos jää voimaan. Ajantasakaavassa suunnittelualaue on osoitettu erillispientalokorttelialueiksi (AO) 400-404 sekä katu- ja lähivirkistysalueiksi (VL). AO-tontteja voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualaueelle on osoitettu 14 kpl. Nämä tontit on tarkoitus kaavaprosessissa kumota. Kaavahankkeen tavoitteena on kumota voimassa oleva kaava osittain, eikä kaavahankkeessa osoiteta uusia tai muuttuvia merkintöjä. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti kaava voidaan kumota. Kaavan kumoamisessa sovelletaan MRL:n säädöksiä kaavan laatimisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on tiedotettava ja kaavaa varten tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista kaavoitukseen. Esityslistan <u>liitteenä</u> on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), luonnosvaiheen kaavakartta sekä luonnosvaiheen kaavaselostus.
Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta hyväksyy Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä luonnosvaiheen kaavaselostuksen ja päättää asettaa luonnosaineiston yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi samalla, kun vireilletulosta tiedotetaan (MRL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely Määräaikainen maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025 § 17

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen tavoitteena on kumota voimassa oleva vuonna 1988 hyväksytty Kiikanmäen rakennuskaava- ja rakennuskaavan muutos noin 6,8 ha laajuiselta alueelta. Muilta osin kaava jää voimaan. Kaava on laadittu yksityisen omistamalle maalle, eikä edellytyksiä kaavan toteuttamiselle ole. Kaavahankkeen tavoitteena on kumota kaava tarpeettomilta osin.

Kaavan luonnosvaiheen aineistosta ei saapunut lausuntoja tai kirjallisia mielipiteitä, joiden perusteella kaava-aineistoon olisi tarve tehdä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavan luonnosvaiheen aineistosta saapui yhteensä kolme lausuntoa, joihin laaditut vastineet löytyvät ehdotusvaiheen kaavaselostuksen sivulta 18. Kaava-aineistoon on kaavaluonnoksen jälkeen tehty teknisiä täydennyksiä ja päivityksiä.

Liitteenä on Tähtiniementien jatkeen kaavahankkeen ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 25 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää:

- 1) tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa,
- 2) esittää kaupunginhallitukselle, että se ottaa asian käsiteltäväkseen 17.11.2025 järjestettävään kokoukseen,
- 3) esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 280
377/10.02.03/2024

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

1. hyväksyy Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen ehdotusvaiheen aineiston sekä
2. asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kokouksessa pidettiin kahvitauko tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.20-17.30.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
