

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus

§ 133
§ 299

08.06.2021
28.06.2021

Asemakaavatyön keskeytys, Vässiläntie

3380/10.02.03/2019

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 133

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salon.fi,
p. 02 778 5108

Kaava-anomus ja kaava-alueita koskevat perustiedot

██████████ on tehnyt marraskuussa 2019 anomuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöllä 734-516-1-58. Kaava-anomus on tehty kiinteistökaupan esisopimuksen ja kiinteistön silloisen omistajan antaman valtakirjan perusteella. Hakija on anomuksessaan pyytänyt yhden uuden pientalotontin kaavoittamista yllä mainitun kiinteistön alueelle. Kiinteistö on sittemmin siirtynyt hakijan omistukseen.

Kiinteistö 734-516-1-58 on kooltaan 4 900 m². Se sijaitsee rakennusjärjestyksessä osoitetulla suunnittelutarvealueella Vässiläntien varressa. Kiinteistö rajoittuu etelä- ja itäreunastaan asemakaavoitettuun alueeseen. Suunnittelutarvealueen raja-alue ulottuu Vässiläntien kohdalla vain noin 300 metrin päähän asemakaavoitetun alueen rajalta. Vässiläntien varressa on tällä alueella yksi maatila sekä hakijan omistaman kiinteistön lisäksi kolme muuta kiinteistöä, joista kaksi on ollut asuttuja 1940-luvun lopusta lähtien ja lähin rajanaapuri 1950-luvun alkupuolelta saakka.

Kiinteistön alueella on voimassa Halikon keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2002. Osayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä MU/ s. Merkinnän sisältö kokonaisuudessaan: *Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueella tulee kiinnittää huomiota kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoihin ja ympäristönhoitoon. Rakennuspaikan on oltava vähintään 30 000 m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnittelumääräyksiä.*

Kaavan lähtökohtien ja osallisten toiveiden selvittäminen

Osayleiskaavassa osoitettu aluevaraus MU/ s pitää sisällään laajan aluekokonaisuuden, joka myötäilee Halikonjokea ja ulottuu lähes yhtenäisenä vyöhykkeenä Halikonlahdelta Märnummen eteläosaan saakka. Alueella on toimivia maatiloja sekä laajoja peltoalueita. Kaavamääräys on tarkoitettu varmistamaan, että nämä pellot säilyvät yhtenäisinä ja maatalouskäytössä. Hakijan omistama kiinteistö on kuitenkin kooltaan pieni. Se sijaitsee metsän reunassa ja sen molemmin puolin on asuttuja kiinteistöjä. Väljä kylämäinen asutus muodostaa rajavyöhykkeen tiiviimmin rakennetun taajaman ja varsinaisen haja-asutusalueen väliin.

Aluksi pohdittiin, voitaisiinko kiinteistön 734-516-1-58 sopivuus rakennuspaikaksi tutkia suunnittelutarveratkaisulla vai olisiko syytä käynnistää asemakaavan laatiminen. Kaupungin kaavoituksessa päädyttiin siihen, että asemakaava tulisi laatia yhtä kiinteistöä laajempaa kokonaisuutta varten. Tämän vuoksi kaavoitettavaksi alueeksi esitettiin noin 4,4 hehtaarin kokoinen aluetta, johon hakijan omistaman kiinteistön lisäksi kuuluu kolme muuta kiinteistöä. Alue sopisi pientaloalueeksi, jossa mahdollisesti olisi tavanomaista suurikokoisempia rakennuspaikkoja. Kaikki muut kiinteistöt ovat asuttuja, mutta ne ovat kooltaan niin suuria, että niille voitaisiin maanomistajien niin halutessa kaavoittaa lisää rakennuspaikkoja. Kaavahanke otettiin mukaan vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 30.3.2020.

Kaavatyön alkuvaiheessa, syyskuussa 2020, kaikille kaava-alueen maanomistajille sekä lähimpien naapurikiinteistöjen omistajille lähetettiin kirje, jolla heidät kutsuttiin keskustelemaan kaavoittajan kanssa kaavatyön lähtökohdista ja omista toiveistaan asemakaavan suhteen. Kaupungin puolelta keskusteluihin osallistuivat asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen ja kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen. Kolme maanomistajaa kävi paikan päällä, neljännen kanssa keskusteltiin puhelimesta ja käytiin hänen pyynnöstään maastokäynnillä. Maastokäyntiin osallistui kaavoittajien lisäksi ympäristönsuojelutarkastaja. Lisäksi yksi naapurikiinteistöjen omistajista oli puhelimitse yhteydessä kaavoittajaan.

Hakijaa lukuun ottamatta kukaan muu suunnittelualueen maanomistajista ei toivonut asemakaavoituksen käynnistämistä omistamalleen alueelle. Osa oli myös sitä mieltä, että hakijan omistamallekaan kiinteistölle ei pitäisi rakentaa. Osalla ei ollut mitään rakentamista vastaan, mutta oman alueen toivottiin säilyvän nykyisellään.

Kaavatyön keskeyttäminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan kaupungin on laadittava ja pidettävä ajan tasalla asemakaava sitä mukaa, kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinon elämän toimivan kilpailun edistäminen.

Kaupunki kaavoittaa yksityisten maanomistajien maata harkintansa mukaan ja pääsääntöisesti maanomistajan anomuksen perusteella. Toisinaan saattaa olla tarpeen ottaa kaava-alueeseen mukaan myös yksityistä maata kaupungin omasta aloitteesta. Näin toimitaan esimerkiksi silloin, kun kaavoitetaan aluetta, jonka pääasiallinen maanomistaja on kaupunki, mutta jolla on myös yksityisten omistamaa maata. Jos kaavahanke käynnistetään yksityisen aloitteesta yksityisen maalle, maanomistajan kanssa tehdään ensin maapoliittisen ohjelman mukaisesti käynnistämissopimus. Myöhemmin kaavaprosessin aikana tehdään varsinainen maankäytösopimus. Siinä määritellään kaavahankkeesta aiheutuvien kustannusten korvaukset ja muut asemakaavan toteuttamiseen liittyvät velvoitteet.

Tässä tapauksessa vain yksi alueen maanomistajista on anonut kaavoituksen käynnistämistä. Hänen kanssaan ei ole vielä tehty kaavoituksen käynnistämissopimusta, koska kaupungin puolelta haluttiin ensin selvittää ase-

makaavoituksen lähtökohtia ja muiden maanomistajien toiveita. Kaupunki olisi ollut valmis laatimaan asemakaavan laajemmalle alueelle ja mahdollisesti kaavoittamaan uusia rakennuspaikkoja myös muille maanomistajille. Kaupungilla ei kuitenkaan ole syytä osoittaa uusia rakennuspaikkoja vastoin maanomistajien toiveita. Kaupungin oma tonttitarjonta on runsasta, ja myös lähitöllä on tarjolla kaupungin pientalotontteja.

Edellä kerrotun perusteella esitetään kaavatyön keskeyttämistä. Kaava-anomuksen tekijä on jättänyt kaupungille helmikuussa 2021 omaa kiinteistöään koskevan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen. Suunnittelutarvehakemus on valmisteltu esityslistalle omana asianaan.

Liite

- Suunnittelualan sijainti ja rajaus

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää keskeyttää asemakaavan laatimisen kiinteistöllä 734-516-1-58 sekä muilla oheisessa karttaliitteessä osoitetuilla kiinteistöillä.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 28.06.2021 § 299

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää keskeyttää asemakaavan laatimisen kiinteistöllä 734-516-1-58 sekä muilla oheisessa karttaliitteessä osoitetuilla kiinteistöillä.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.