

| | | |
|-------------------|-------|------------|
| Kaavatoimikunta | § 7 | 13.05.2020 |
| Kaupunginhallitus | § 181 | 01.06.2020 |
| Kaupunginhallitus | § 417 | 14.12.2020 |
| Kaupunginhallitus | § 115 | 29.03.2021 |

Pärnämäenraitin asemakaava ja asemakaavan muutos

1074/10.02.03/2020

Kaavatmk 13.05.2020 § 7

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen. puh. 02 761 4243

Kaavoitus sopimuksen hyväksyminen ja asemakaavatyön käynnistäminen

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 30.3.2020 §103 edellyttänyt, että selvitetään asemakaavoituksen mahdollisuus yksityisen maanomistajan asuinrakennuspaikan toteuttamiseksi.

Yleisellä tasolla Loimaalla olisi tarve laatia maapoliittinen ohjelma, jossa määritellään maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa rakentajille, tontin hakijoille, rakennusliikkeille ja päättäjille. Yleisiä tavoitteita ko. ohjelmalla ovat hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen, kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen ja yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen. Tämä kyseinen kohde voisi olla pilottina tarvepohjaiseen tämän tyyppisen asuinrakentamisen kaavoitukseen, jonka toimivuutta Loimaalla voidaan tämän prosessin aikana testata sekä arvioida maapoliittista toimivuutta jatkossa.

Kyseinen kohde voidaan ulottaa kaupungin kannalta kustannustehokkaasti rajoittumaan kaupungin valmiiseen katualueeseen, joten katuverkkoa ei ole tarpeen laajentaa.

Kohde rajoittuu Mäenpäässä asemakaavoitettuun asuinalueeseen Pärnämäenraitilla. Alue on metsätalousmaata, jota ei ole yleiskaavassa osoitettu asuinrakentamiseen. Alue rajoittuu välittömästi myös yleiskaavan asuinalueeseen. Rakennuskelpoisuutta ja yleiskaavaa tarkempi tulkinta voidaan selvittää asemakaavoituksen keinoin.

Yksittäisen asuinrakennuspaikan kaavoittamiseen kaupungilla ei ole resursseja suunnitella omana työnä, joten työssä tulee käyttää puitesopimuksen konsulttia. Ramboll Oy on antanut suunnittelutyöstä tarjouksen. Kaupungilla on ollut periaatteena periä sopimuskuppanilta kaavoituskustannukset. Maanomistaja on ilmoittanut olevansa valmis maksamaan kaavoituksen kulut.

Kaupungin ja maanomistajan välinen kaavoitussopimusluonnos on käyty läpi maanomistajan kanssa.

Liitteenä on viitteellinen aluerajaus suunnittelualueesta kaavatilannetietoineen ja kaavoitussopimusluonnos.

Kehittämiskohtajan ehdotus:

Kaavatoimikunta hyväksyy omalta osaltaan kaavoituskatsauksen 2020 ulkopuolisen hankkeen ja esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunginhallitus päättää hyväksyä kaavoitussopimuksen kaupungin ja maanomistajan välillä.
2. kaupunginhallitus päättää, että kaavoittaminen aloitetaan ja ilmoittaa Pärnämäenraitin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen viireille tulosta.

Päätös: Hyväksyttiin.
Kh 01.06.2020 § 181

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243 ja
kehittämiskohtaja Matti Tunkkari, puh. 02 761 1101

Kaavatoimikunta käsitteli kaavoitusasiaa kaupunginhallituksen kokouksen 30.3.2020 § 103 aloitteesta. Hanke ei ole kirjattuna vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen, eikä tämän vuoden työohjelmaan. Maanomistaja vastaisi kaavoituksen tiedottamis- ja kaavakonsultin suunnittelukuluista. Konsulttina toimisi Ramboll Finland Oy.

Hallinnollisen käsittelyn valmistelut ja kaavatyön suunnittelun ohjaus Loimaan kaavoituksen osalta toteutetaan resurssien mahdollistamalla aikataululla muiden töiden lomassa.

Liitteenä on viitteellinen aluerajauskartta kaavatilannetietoineen ja kaavoitussopimusluonnos.

Kehittämiskohtajan ehdotus:

1. kaupunginhallitus päättää hyväksyä kaavoitussopimuksen kaupungin ja maanomistajan välillä.
2. kaupunginhallitus päättää, että kaavoittaminen aloitetaan ja ilmoittaa Pärnämäenraitin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen viireille tulosta.

Päätös: Hyväksyttiin.

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 42 43

Noin 1,3 hehtaarin suuruinen, rakentamaton suunnittelualue, sijaitsee Loimaan keskustan kaakkoispuolella Mäenpään kaupunginosassa. Alue rajoittuu asemakaavoitettuun asuinalueeseen Pärnämäenraitilla. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta ja pääosin yksityisessä omistuksessa.

Tavoitteena on laatia asemakaavoitetun pientaloalueen viereen asemakaava, joka mahdollistaa uuden asuinrakennuksen toteuttamisen. Tavoitteena on osoittaa kaavassa asuinrakennuksen rakennuspaikan lisäksi tarpeelliset kulkuyhteydet tontille sekä kaavoituksen kannalta tarpeelliset lähialueet, jotka osoitetaan maa- ja metsätalous-, virkistys- tai muuhun vastaavaan tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuu- lutettiin 13.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 14.8.-14.9.2020 välisen ajan. OAS:sta jätettiin yksi osallisen mielipide koskien Pärnämäenraitin kuntoa ja liikenteen soveltu- vuutta. Lausuntoja ei jätetty. Kaavaselostuksessa on arvioitu koh- dassa 5.4.2 että kaavan toteutumisella ei ole mainittavia liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia alueen nykyisiin liikennemää- riin ja liikenneverkon toimivuuteen verrattuna.

Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 9.10.–10.11.2020 välisen ajan. Mielipiteitä ei enää luonnosvaiheessa jätetty. Lausun- not saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Loimaan Kaukolämpö Oy:ltä, Loimaan Vesi -liikelaitokselta, Lounealta, Sallila Energia Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Var- sinais-Suomen Pelastuslaitokselta. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos ilmoitti antavansa kaavahankkeeseen mahdollisen lausunnon vasta kaavaehdotusvaiheessa. Muissa saapuneissa lausunnoissa ilmoitet- tiin, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnok- seen ei siten ollut tarvetta tehdä muutoksia vaan kaavaehdotus vas- taa luonnosvaiheen kaavaratkaisua.

Erillisiä vastineita palautteisiin ei laadittu, koska luonnokseen ei esi- tetty muutoksia. Saapunut vuorovaikutuspalaute on tiivistetty selos- tuksen kohtaan 4.3.2.

Kaavassa osoitetaan yksi uusi pientalotontti (AO) sekä maa- ja met- sätalousaluetta (M).

Esityslistan liitteenä on 17.11.2020 päivätty asemakaavakartta ja sen selostus liitteineen.

Esittelijänä toimii kaupunginjohtaja, koska kehittämisjohtaja on lomautettuna.

--

Hallituksen esittelijänä toimii kaupunginjohtaja. Kaupunginjohtajan ollessa poissa tai esteellinen, esittelijänä toimii hänen sijaisekseen määrätty. Kehittämisjohtaja toimii esittelijänä elinvoima -toimialaa koskevissa kaavoitus- ja elinkeinoasioissa (Hallintosääntö 7 §).

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus merkitsee saapuneen palautteen tiedokseen ja hyväksyy 17.11.2020 päivätyn asemakaavan ehdotuksen liitteineen, jolla muodostetaan 14. kaupunginosan kortteli 30 sekä maa- ja metsätalousaluetta, MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville asetettavaksi 30 päiväksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Kaavoittaja Arttu Salonen saapui kokoukseen ja asian käsittelyyn klo 17:10 alkaen.

Kh 29.03.2021 § 115

Valmistelija: kaavoittaja Arttu Salonen, puh. 02 761 4243

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskeva ehdotus oli nähtävillä 15.1.-15.2.2021. Nähtävilläoloaikana ei saatu muistutuksia osallisilta. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavasta. Muut lausuntopyyntötahot eivät jättäneet palautetta. Kaavaehdotukseen ei siten ollut tarvetta tehdä muutoksia, eikä laatia palautteisiin vastineita.

Kaupunginhallitus päättää tämän kaavan hyväksymisestä hallintosäännön (pvm. 10.12.2018) pykälän 24 § mukaisesti.

Esityslistan liitteenä on 17.11.2020 päivätty kaavakartta, selostus ja sen liitteet. Hallintosäännön 24 § perusteella asia kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan rakennusoikeuden määrä takia.

Kehittämisjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy 17.11.2020 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 14. kaupunginosan (Mäenpää) kortteli 30 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Kehittämisjohtaja Matti Tunkkari saapui kokoukseen ja asian käsittelyyn klo 17:08 alkaen.