

LOIMAAN KAUPUNGINHALLITUKSEN LAUSUNTO KOSKIEN VALITUSTA MÄENPÄÄN ASUINALUEEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVASTA (AK 1403)

Kaupunginhallitus vaatii, että valitus hylätään.

SELOSTUS, VASTAUKSET JA PERUSTELUT:

Kaavatyön aikana sovittiin useita erilaisia lausuntoja ja palautteita mahdollisimman hyvin yhteen ja toteutettiin kokonaisarvioinnin kannalta paras mahdollinen kaava. Valituksessa korostetaan etenkin, että valittajan edustaman kiinteistön osalta aluetta ei voitaisi osoittaa katualueeksi. Kyse on Sieppalantien osasta sekä siihen rajoittuvasta maa-alueesta, joka valtuuston hyväksymässä asemakaavassa osoitettiin katualueeksi (Aliskyläntie). Alue koskee nykyisen yksityistien aluetta ojineen sekä ojan takana olevaa yksityisomisteista aluetta siten, että Aliskyläntien katualueen kokonaisleveys olisi kohdasta riippuen noin 10-12 metriä. Valituksessa esitetään myös mm. että Sieppalankatua ei olisi pitänyt osoittaa päättyvänä katuna ja että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Kaavalla osoitettavat katualueet ovat tavanomaisesti yksityisteitä leveämpiä. Laajempi katutila mahdollistaa turvallisuuden kannalta paremman yhteyden toteuttamisen, kun väylää on mahdollista laajentaa ja/tai parantaa näkemäalueita, kun kaupunki saa haltuunsa kaavallisen katualueen ja voi ylläpitää sitä. Kaavan katualueelle voidaan myös rakentaa esimerkiksi kunnallistekniikkaa, joka on laajentuvan alan jälkeen helpompi toteuttaa.

Kaavaehdotuksessa tarkennettiin katuverkon ratkaisua verrattuna valmisteluvaiheen luonnokseen. Kaavaluonnoksen laadinnan lähtökohtana oli Mäenpään aiemman, länsipuolella sijaitsevan, asuinalueen kaavan materiaaleihin kirjattu tuolloinen linjaus alueen katuverkosta, joka on tehty vuonna 2000 hyväksytyssä asemakaavassa. Tuolloin ajatuksena oli, että Sieppalankatu yhdistettäisiin myöhemmin Sieppalantiehen. Katua ei kuitenkaan v. 2000 kaavoitettu Sieppalantielle asti, joten tämän kaavatyön yhteydessä oli tarpeen arvioida uudelleen katuverkon toiminnallinen luonne ja tarkoituksenmukaisuus. Kaavatoimikunta linjasi kokouksessaan 23.10.2019 suunnittelua jatkettavan siten, että Sieppalankatu suunnitellaan päättyväksi kaduksi laajentuvalla asuinalueelle, eikä sitä yhdistetä Sieppalantien ajoneuvoliikenteen käyttöön.

Kaavatyön kokonaistarkastelussa päädyttiin ratkaisuun, joka edistää liikenneturvallisuutta nykyisen Sieppalantien Aliskyläntieksi muuttuvalta osuudelta sitä leventämällä sekä Sieppalankadun osoittamisella päättyväksi kaduksi, jolla on enemmän suoria tonttiliittymiä. Aliskyläntien leveyden määrittelyssä otettiin huomioon rakennettu ympäristö siten, että levennys oli mahdollisimman pieni. Harkinnassa oli myös leveämpiäkin katutila, mutta rakennuspaikkojen pihoja ei tämän kaavatyön yhteydessä katsottu tarkoituksenmukaiseksi kaventaa enempää. Mm. ELY-keskus korosti ehdotusvaiheen lausunnon täydennyksessään (3.2.2021) Aliskyläntien/Sieppalantien osalta jalankulku- ja pyörätien rakentamista kadun varteen. Toteuttamista edistäisi ja parantaisi, jos katualue olisi osoitettu vieläkin leveämmäksi.

Katutilan leveys on kompromissi suhteessa Aliskyläntien länsiosan katutilaan (saman levyinen, n. 10-12m), rakennetun ympäristön säilyttämiseen ja tilantarpeeseen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n mukaisesti asemakaavan laadinnassa on otettu huomioon turvallinen elinympäristö ja liikenteen järjestäminen. Rakennetun ympäristön vaaliminen otettiin siten huomioon, että

rakennuspaikkoja kavennettiin mahdollisimman vähän. Myös MRL:n 5 §:n 2. mom. kohdat 1) ja 11) edellyttävät turvallisuuteen ja liikenteeseen liittyvien asioiden huomioimista. Liikenneturvallisuussyistä nykyisen yksityistien aluetta levennettiin vastaamaan Aliskyläntien alkuosan katutilan leveyttä. Leventäminen on erityisen tarpeen mutkan tuntumassa, etenkin kevyen liikenteen turvallisuutta edistämään. Kaavatyön aikana palautteessa korostui muun muassa, että Sieppalantiella on raskasta liikennettä sekä virkistyskäyttäjiä, joten liikenneturvallisuuden edistäminen verrattuna nykytilaan on tarkoituksenmukaista ja sitä parannetaan Aliskyläntien katualueeksi osoitettavan alueen leventämisellä suhteessa yksityistien alueeseen. Vuonna 2015 hyväksytyssä Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa ei ole myöskään osoitettu kokoojakadun sijaintia vuoden 2000 arvion mukaan asuinalueen laajennusalueelle.

Kaavaehdotuskartalla 17.11.2020 ja sen tarkennuksessa 10.5.2021 asemakaava-alueen pohjoisreunassa Aliskyläntien katualuetta on osoitettu selkeästi koskemaan kiinteistön 430-404-6-17 (6:17) osaa. Kaavan katualueella ei tarkoiteta vain päällystettävää osuutta, vaan kokonaisuutta, joka voi sisältää mm. kunnallistekniikkaa, viherkaistoja, oja ym.

Valituksen jättäjän edustaman kiinteistön 6:17 raja sijaitsee noin tien keskilinjan kohdalla. Kaupungin pohjakartan tulkinta kiinteistörajan sijainnista (katkoviiva) kyseisellä kohdalla perustuu siihen, että se on määräytynyt lain ”Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina” 7 §:n mukaisesti tien keskilinjalle 1.3.1977 tilanteen mukaisesti. Rajan paikkaa tien keskellä ei voi siten senttimetrien tarkkuudella tulkita ilman erillistä rajankäyntiä. Kaavassa ei käsitellä kiinteistörajan ulottuvuutta, vaan se voidaan selvittää ja varmistaa tarkasti esimerkiksi katualuetta koskevassa kiinteistönmuodostamistoimituksessa. Rajan sijainnista, noin nykyisen tien keskilinjassa, ollaan sen olemassa olevan tarkkuuden puitteissa samaa mieltä valituksen tekijän kanssa. Valituksen jättäjän edustaman kiinteistön kannalta oleellisin maa-alue on se, joka on yksityistiealueen ulkopuolista aluetta ja ko. kiinteistön käytössä. Kaavakartalta mitattuna katualueen ja samalla kaava-alueen uloin reuna on osoitettu tilan 6:17 osuudelta ojan keskikohdasta noin 1,1 - 4 m etäisyydelle.

Sieppalantien pohjoispuolella sijaitsevan asuinalueen asemakaavoittaminen ei ole edellytys Aliskyläntien katualueeksi osoitettavan alueen asemakaavoittamiselle. Kaavoituksella edistetään olemassa olevan liikenneväylän liikenneturvallisuutta ja osoitetaan kaavallinen katuyhteys korttelin 27 tonteille.

Valituksessa viitataan myös lähialueen osoitteisiin. Kaavalla tien nimi muuttuu kadussa osoitettavaksi nimeksi ja tarvittaessa niihin tehdään kaavan mukaisen nimen muutos Loimaan kaupungin toimesta erillisellä päätöksellä.

Kaavan valmistelija ei ole ollut esteellinen tai valikoinut palautetta vastineraporttiin. Kaavoista saapuvan palautteen tiivistäminen on tavanomainen esitystapa kaavojen vastineraportteissa. Ko. vastineraporttissakin on mainittu kyseessä olevan muistutusten, kommenttien ja lausuntojen pääkohdat. Päätöksentekijät voivat aina halutessaan myös pyytää palautteet kokonaisuudessaan katsottavaksi. Esimerkiksi vastineraportissa on mainittu muistutuksen jättäjän liitekarttaliitteet, joiden sisällön muistutuksen tekijä on selkeästi sanallisesti kuvannut ja kaupunki on olemassa olevan tarkkuuden puitteissa samaa mieltä kiinteistörajan sijainnista.

Asemakaavalla on osoitettu valituksen jättäjän edustaman kiinteistön (6:17) aluetta Aliskyläntieksi myös nykyisen yksityistien maapohjan pohjoispuoli sekä siihen liittyvä laajentaminen yksityistiealueen ulkopuolelle, jota osoitetaan katualueeksi kaavassa. Tämä alue on osoitettu

kaupunginvaltuuston hyväksymässä asemakaavakartassa, joten heillä on ollut tieto kaavalla osoitettavan katualueen sijainnista.

Kaupunginhallitus viittaa kaavaratkaisuihin liittyen myös kaavaselostuksessa sekä vastineliitteessä jo aiemmin esitettyihin perusteluihin.

Kaavaratkaisulla menetetään hieman yksityisomisteista maa-alueitaan kaupungille kaavaa toteutettaessa, mutta kyse on ratkaisusta, jolla on positiivisia liikenneturvallisuusvaikutuksia. Loimaan kaupunginhallitus katsoo, että asemakaavaratkaisu ei aiheuta yksityismaan edustajan elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen, eikä myöskään aiheuta yksityismaan edustajalle kohtuutonta rajoitusta tai kohtuutonta haittaa ja on MRL 54 §:n mukainen.

TOIMITETTAVAT ASIAKIRJAT:

Turun hallinto-oikeudelle kootaan lisäksi seuraavat asiakirjat:

- Liite 1. Asemakaavakartta määräyksineen, 17.11.2020, tark. 10.5.2021, AK1403
- Liite 2. Asemakaavan selostus, koskee karttaa 17.11.2020, tark. 10.5.2021, Ak 1403
- Liite 3. Ak 1403 selostuksen liitteet 1-5
- Liite 4. Asemakaavan luonnosta koskevan katutilan mitoitus (Ramboll Oy, 2018), joka ei toteutunut.
- Liite 5. Ak 1403, ehdotusvaiheen (ja tark. OAS) lausunnot ja muistutukset
- Liite 6. Ak 1403, valmisteluvaiheen (luonnos, OAS) lausunnot ja muistutukset
- Liite 7. Ajantasa-asemakaavaote ympäristön asemakaavasta ja 27.4.2000 hyväksytyn Mäenpään asuinalueen määräykset
- Liite 8. Kaava-alueen vieressä sijaitsevan Mäenpään alueen asemakaavan (hyv. 27.4.2000) selostus ja sen liitteet
- Liite 9. Ote Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavasta (kv. hyv. 20.4.2015) ja sen liitteet 5 (Luontokohteet) ja 7 (Rakennussuojelu sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet)
- Liite 10. Ote Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavasta ja sen määräykset (YM. vahv. 20.3.2013)
- Liite 11. Ote Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta ja sen määräykset (KHO 1.10.2019)
- Liite 12. Ote Tuulivoimavaihemaakuntakaavasta määräyksineen (YM 9.9.2014)
- Liite 13. Loimaan kaupungin hallintosääntö, Kv-21.6.2021
- Asiakirjoja voidaan tarvittaessa myös täydentää.