

Esitys asemakaavan muutoksen laadinnasta veloituksetta

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 178
379/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavoittaja Salonen Arttu

Kohteen sijainti

Kohde sijaitsee Hirvikoskella Metsämaantien ja Vakkatien välissä olevalla alueella, osoitteessa Vanha Metsämaantie 19.

Kaavoituksen käynnistämiset ja sopimukset Loimaan kaupungissa

Elinympäristölautakunnan Lupajaosto on kokouksessaan 29.4.2025 käsitellyt lausunnon lupapäätöstä koskevassa valitusasiassa. Päätöksessä kaavoittajalle on välitetty tiedoksi ja mahdollisia toimenpiteitä varten muutoksenhakijan toissijainen vaatimus siitä, että kaupungin tulisi tehdä kustannuksellaan asemakaavamuutos. Loimaan kaupungin hallintosäännön (kaupunginvaltuusto 2.6.2025) kohdan 24 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaavan laatimisesta ja siihen liittyvistä sopimuksista.

Kaavatilanne ja melun huomiointi

Kyse on yksityisen omistamasta maasta, joka on asemakaavassa *suojavaieralue* (EV). Ko. kiinteistöä koskee myös maantietä varten kaavoitettu *Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen* (LT) sekä *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu* (pp). Alueella ei ole rakennusoikeutta, eikä se rajoitu ajoneuvoliikenteen katuverkkoon. Asemakaava on vahvistettu 31.10.1984. Saapuneen tekstin perusteella kyseinen asemakaava on ollut jo voimassa silloin, kun maa-alue on tullut hakijan omistukseen.

Alueen pohjoispuolelle Metsämaantien (Vanha Metsämaantie) ja Kuusitien välille on kaavoitettu omakotialueita 27.1.1988 vahvistetussa asemakaavassa, jossa osassa Vakkatien tontteja koskien on meluun liittyviä määräyksiä. Hirvikoskella kaikkien Vakkatien lähellä olevien omakotitonttien väliin on jätetty suojavaier- tai lähivirkistysaluetta (EV, VL), eikä ne rajoitu suoraan maantiehen.

Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava (hyväksytty 20.4.2015): Alue on osoitettu osaksi pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), jossa on meluntorjuntatarpeen merkintä. Vakkatie on osoitettu merkinnällä seututie/pääkatu (st/pk). Yleismääräyksissä on mainittu myös: "...pääliikenneväylien (vt ja st) vaikutusalueella ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu-, tärinä- ja runkomeluhaitat yksityiskohtaisen kaavoituksen tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä."

Melun huomiointi kaavoituksessa on tarkentunut vuosien saatossa, esimerkiksi meluntorjuntalaki on hyväksytty 1987 ja valtioneuvoston päätös melutason ohjeisto 1992.

Kaavoituskatsaus

Loimaan kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 31.3.2025, eikä kyseinen alue sisälly kirjatuttuihin kaavoitushankkeisiin.

Maapolitiikka

Loimaan kaupungin Maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2023.

Ote kohdasta 3.2.1 Yleiset kaavoitusperiaatteet:

Loimaan kaupunki kaavoittaa uusia yritys- ja asuinalueita pääsääntöisesti omille maille, joka on perusteltua kaavoitusmenettelyn hallinnan, sujuvuuden sekä kaavan toteutumisen kannalta. Toteutuksessa korostuu etenkin kunnallistekniikan rakentamisen vaiheistus ja kustannukset sekä lopulta kohtuuhintaisen tonttimaan myynti.

Ote kohdasta 3.2.2 Yksityisen maan kaavoittaminen:

Jos asemakaavaa muutetaan, tai erityisestä syystä laajennetaan, yksityisen edun mukaisesti yksityisen aloitteesta, kaavoituskulut sovitaan kaavoitussopimuksessa yksityisen maksettavaksi ja mahdollisia kunnallisteknisiä kuluja korvattavaksi maankäyttösopimuksessa. Yksityisen maan kaavoittaminen edellyttää tapauskohtaista arviointia edellytyksistä, joita ovat mm. tarkoituksenmukaisuus ja lainmukaisuus sekä sopimista kaavoituksesta aiheutuvista kuluista.

Alueidenkäyttölain 59 §

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Johtopäätös:

Kyseessä on lainvoimainen asemakaava, joka on vahvistettu vuonna 1984. Siinä on selvitetty aikanaan kaavoituksen keinoin asuintonttien sijainnit kyseisellä alueella. Hirvikoskella on Vakkatiestä etäämmällä kaupungin ja yksityisen omistamaa rakentamatonta tonttivarantoa, joka on suositeltavaa toteuttaa ennen kuin kaavoitettua tonttivarantoa laajennettaisiin haasteellisemmalle sijainnille nykyisen kaavassa osoitetun ajoneuvoliikenteen katuverkon ulkopuolelle ja mahdolliselle melu-, tärinä- ja runkomelualueelle.

Mikäli hakija haluaa neuvotella kaavoituksesta, kyseessä on yksityisen aloite ja yksityisen etua koskeva asia, jolloin mahdollinen asemakaavan muutos ja sen selvitykset tulisi tehdä Maapoliittisen ohjelman (2023) ja alueidenkäyttölain 59 §:n mukaisesti yksityisen kustannuksella. Kaavoitus voisi edellyttää myös maankäyttösopimuksen, jossa voi tulla korvattavaksi kunnallisteknisiä kuluja. Mikäli hanke etenee neuvotteluihin ja kaavoitukselle katsotaan olevan edellytykset, tulee se käsitellä riittävillä tiedoilla ja perusteluilla erikseen kaupunginhallituksessa, jolloin sen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti. Tässä on lähtökohtaisesti otettu kantaa siihen, että yksityisaloitteinen asemakaavan muutos tehtäisiin kaupungin kustannuksella.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Rantala Jari
Päätösehdotus	Tekstiosuudessa esitettyjen perustelujen mukaisesti Loimaan kaupunki ei käynnistä kustannuksellaan yksityisen edun ja aloitteen mukaista asemakaavan muutosta.
Päätös	Hyväksyttiin.