

Nahkurinkujan asemakaavan vanhentuneisuus ja rakennuskielto

31/10.02.03/2021

Kaupunginhallitus 08.02.2021 § 21

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten

Asiantuntijana kokouksessa: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

Nahkurinkujalla on vuonna 2003 vahvistettu Etelä-Tuorilan asemakaava 176. Tontit 2,3,4,5 sijaitsevat oikeusvaikuttaisen Karkkilan keskustan ja kaakkoisosan osayleiskaavan 2014 tulvavaara-alueella, joka on merkitty V eli virkistysalueeksi. Alueella on MRL43§:n mukainen rakentamisrajoitus yleiskaavan toteuttamista vastaan rakentamisesta. Lisäksi MRL60§:n mukaan kunnan tulee pitää huolta asemakaavojen ajantasaisuudesta. Alueen asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, joten MRL60§:n mukainen arviointi ja sen aiheuttama rakennuskielto voidaan toteuttaa.

MRL 61§:n mukaan kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten, eikä mitään rakennuslupia voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista.

Taustaa

Tuorilassa, Nahkurinkujalla sijaitsevat rakentamattomat tontit ovat tulvavaara-alueella, eikä kunnallistekniikkaa ole rakennettu. Kaavan toteuttaminen edellyttäisi tie, rakennus- ja piha-alueiden korottamista tulvavaara-alueen yläpuolelle 1-1,5m. Tonttien kunnallistekniikka (kadut- ja vesihuolto) maksaisi kaupungille noin 80 000€, koska tarvitaan pumppaamo. Kunnallistekniikan toteutusvastuu on kaupungilla. Yhdelle tontille on haettu vuosien aikana muutaman kerran rakennuslupaa, mutta sitä ei ole voitu em. syistä myöntää. Tonttien omistajien edustaja suhtautuu positiivisesti rakennuskieltoon ja kaavamuutokseen, koska haluaa ratkaisun rakennusoikeuskysymykseen. Liitteenä hänen pyytämänsä todistus. Alue lunastetaan kaupungille MML:n puolueettoman lunastustoimituksen mukaisesti. Tonttien vaihtaminen toteutuskelpoisiin tontteihin voi tällöin myös tulla kysymykseen.

Alueen asemakaavamuutos on tulossa vireille Kaavoitusohjelmassa 2021.

Taloudelliset vaikutukset

- Alueen lunastaminen on edullisempaa kuin Nahkurinkujan kunnallistekniikan rakentaminen.

Esityslistan liite

- Ote Kankurinkujan asemakaavasta
- Omistajien edustajalle annettu todistus

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus

1) toteaa MRL61§:n mukaisesti Etelä-Tuorilan asemakaavan 176 Nahkurinkujan ja sen tontit 2,3,4,5 toteutumattomiksi ja asemakaavan näiltä osin vanhentuneeksi sekä oikeusvaikutteisen Keskustan ja kaakkoisosan osayleiskaavan 2014 vastaisiksi. Alueelle tulee voimaan MRL 53§:n mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

2) antaa kaupunkikehitysjohdajalle valtuudet tarpeen vaatiessa hakea lunastustoimitusta.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano:

Kaupunkikehityksen toimiala