

Rymättylöntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan käynnistäminen

646/10.03.01/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 08.10.2018 § 55

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen
kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

Kaupunginvaltuusto on 10.9.2018 hyväksynyt perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman vuosille 2018 – 2030. Siinä on esitetty, että Luonnonmaalle toteutettaisiin uusi koulu ja päiväkoti eli ns. perhetalo Rymättylöntien eteläpuolelle. Uuden perhetalon suunniteltu valmistumisajankohta on 2022. Valtuuston päätöksessä todetaan, että koulujen ja päiväkotien mahdollisista lakkauttamisista ja perustamisista päätetään erikseen.

Kyseisen perhetaloratkaisun toteuttaminen esitettyssä aikataulussa edellyttää asemakaavoituksen käynnistämistä välittömästi ja kiireellisenä. Asemakaavoituksella on tarkoitus mahdollistaa esitetty toteuttamispaiikka, ja samalla suunnitella tulevan perhetalon lähiympäristön muut palvelut ja asuinalueet. Asemakaavoituksen käynnistämispäätös ei ole koulun perustamispäätös.

Kaupunginarkkitehti on valmistellut asiaa ja tilannut luontoselvityksen oheisen liitekartan mukaiselta alueelta. Luontoselvitystä on tehty kesän aikana ja sen välivaihe valmistuu syksyllä 2018, jonka mukaan asemakaavaluonnos voidaan laatia. Luontoselvitystä tarkennetaan keväällä 2019.

LIITE B1, KHKON 8.10.2018

Asemakaavan käynnistämispäätös ehdotetaan tehtäväksi tälle samalle, laajalle alueelle. Tämä alue on suunnittelu- ja selvitysalue ja varsinainen asemakaavoitettava alue voi olla pienempi

Asemakaavan laatimisen yhteydessä joudutaan ratkaisemaan joukkoliikenteen reitit ja Rymättylöntien rinnakkaistielinjaus. Samalla on syytä selvittää Luonnonmaan kaupan paikkaa. Kauppa voisi sijoittua myös perhetalon läheisyyteen. Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan edelleen voimassa olevaan osayleiskaavaan Rymättylöntieltä Käköläntielle varatun ohjeellisen/vaihtoehtoisen tielinjauksen tarpeellisuutta. Samoin Särkäsalmementien liikenneratkaisut saattavat muuttua tämän asemakaavoituksen yhteydessä. Osa edellä mainituista liikenneratkaisuksista sekä palveluverkkoselvityksessä esitetty perhetalon sijainti ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vastaisia. Asemakaavoituksen yhteydessä täytyy siksi tehdä myös yleiskaavallisia selvityksiä. Tämän takia laajempi suunnittelualue on ainakin asemakaavaprosessin alkuvaiheessa tarpeen. Suunnittelutyön yhteydessä syntyvät ratkaisut vaikuttavat suunnittelualueen itä- ja länsireunan rajauksiin.

Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta oheistetaan.

LIITE B2, KHKON 8.10.2018

Asemakaavoitettava alue voidaan rajata prosessin edetessä tarvittaessa niin, että ensimmäisessä vaiheessa vahvistettavaksi vietävä alue käsittää pääosin vain kaupungin omistuksessa olevaa maata. Näin voidaan paremmin pysyä tiukassa aikataulussa.

Alueen kaavamuutos on tarpeen käynnistää heti. Kaupunginarkkitehdin laatima hankkeen suunniteltu aikataulu on seuraava:

- Kaavoituksen käynnistämispäätös ja kuulutus (syksy 2018)
- Luontoselvityksen tilaaminen / teettäminen (kesä 2018 – kevät 2019)
- OAS talvi (2018-2019)
- Kaavaluonnos (kevät 2019)
- Kaavaehdotus (syksy 2019)
- Kaava hyväksytty valtuustossa (talvi 2019-2020)
- Kunnallistekniikan toteutus ja rakennustyöt voi alkaa (kesä 2020)
- Perhetalo otetaan käyttöön (syksy 2022)

Aikataulu on erittäin haasteellinen. Nopealla aikataululla tulee käynnistää myös koulun hankeselvitys sekä Luonnonmaan yleiskaavan tarkistus.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää käynnistää asemakaavan laatimisen oheisen liitekartan mukaisella alueella.

Muutos on tarkoitus saada valtuuston käsittelyyn vuoden 2020 alkuun mennessä. Kyseinen asemakaava on strategisesti merkittävä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Luonnonmaan perhetalon rakentaminen kaavailussa aikataulussa ja suunnitella uusia korkeatasoisia asuntoalueita, joiden avulla varmistetaan kaupungin tonttitarjonta Luonnonmaalla useaksi vuodeksi. Liikennejärjestelyjä ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä parannetaan ja tutkitaan kaupan sijoittumista koulun läheisyyteen.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

