

Päätösehdotus nähtäville, Anttolan alueellinen suunnittelutarveratkaisu

TL 23.08.2022 § 120
850/10.03.00.03/2022

Valmistelija kaavoituspäälikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Selostus

MRL 137 a § mukainen alueellinen suunnittelutarveratkaisu on tullut mahdolliseksi vuoden 2017 lakitarkistuksen myötä. 137 a §:ssä todetaan, että *"Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."* Asiasta päättävältä on kaupunginvaltuustolla. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu on tehty vuonna 2020 ensimmäistä kertaa Savonlinnassa Kulennoisten osayleiskaavan osalta.

Anttolan osayleiskaavamuutoksessa (Kerimäen kunta kv 18.12.2012 § 76, oikeusvaikutteinen) on kaavan yleisissä määräyksissä, että *"Tämän yleiskaavan mukaisen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella A-, A-1, AP, AM- ja AT-alueilla (MRL 44 §). Tämä määräys on voimassa 10 vuotta tämän osayleiskaavan voimaantulosta."*

Tällainen määräys on voitu vuoden 2009 alussa voimaan tulleen MRL 44 §:n mukaisesti sisällyttää kaavoihin vain sellaisilla alueilla, joihin ei kohdistu merkittäviä rakennuspaineita. Silloin kun osayleiskaavaa ei ole laadittu maankäyttö- ja rakennuslain MRL 44 §:n mukaisena suoraan rakennuslupaan oikeuttavana, olisi rakennushankkeeseen ryhtyvä joutunut hakemaan suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä, jollei em. määräystä olisi annettu. Toisaalta MRL 44 §:n mukainen kaavamääräys tarkoittaa jatkossa, että vuodesta 2023 rakennusluvut jouduttaisiin em. rakennuspaikoille Anttolan osayleiskaavan alueella myöntämään suunnittelutarveratkaisun tai poikkeuslupien kautta.

Osayleiskaavan alueelle ei tällä hetkellä kohdistu merkittävää rakentamispainetta, eikä varsinainen yleis- tai asemakaavamuutos ole siksi ajankohtainen. Osayleiskaavan sisältö ei ole 10 vuoden aikana sillä tavalla vanhentunut, että sitä ei voitaisi jatkossakin käyttää rakennuslupien myöntämisen pohjana em. kaavamerkintöjen alueille. Ratkaisuksi esitetään tämän vuoksi MRL 137 a § mukaista alueellista suunnittelutarveratkaisua, joka voidaan myöntää enintään 10 vuodeksi.

Anttolan alueellisen suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on helpottaa alueella voimassa olevan osayleiskaavan vielä rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttamista ja sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia.

Päätösehdotus ei koske jo rakennettuja rakennuspaikkoja, joissa edetään tavanomaisen rakennuslupaprosessin kautta.

Teknisen lautakunnan 15.02.2022 § 24 lisäys: ”Vuoden 2022 aikana päätetään Anttolan osayleiskaavan vanhentuessa siitä, miten Anttolan aluetta kehitetään ja miten rakentamista ohjataan. Päätökseen liittyy myös sivistystoimen palveluverkkotarkastelu tulevana vuonna. Anttolan alue on kehittynyt kaupungin sekä taajamien läheisyyden vuoksi ja siksi, että siellä on ollut kaupunkia isompi maaseutumainen tonttikoko sekä kunnallistekniikka. Alue on houkutellut erityisesti lapsiperheitä koulun ja päiväkodin vuoksi. Aiemman kehityksen tietäen, on Anttolan tulevaisuuden pohtiminen tehtävä harkiten.”

Anttolan osayleiskaavan rakennuspaikkojen mitoitus on tehty rakennusoikeuslaskelman pohjalta (kaavaselostus 3.9.4. ja selostuksen liite 7) sekä kysytty mielipiteitä maanomistajilta uusien rakennuspaikkojen muodostamisesta (kaavaselostus 3.9.3). Rakennuspaikat osoitettiin viemäriverkon läheisyyteen ja perustamisolosuhteiltaan hyvillä paikoilla. Rakennuspaikkoja ei osoitettu valtatie 14 melualueelle. Osayleiskaavassa ranta-alueelle ei tullut uusia rakennuspaikkoja, koska siellä rantarakennusoikeus on jo käytetty. Ranta-alueet jäivät Anttolan osayleiskaavan oikeusvaikutuksettomalle alueelle, joka ympäröi nyt käsiteltävänä olevaan Anttolan oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Anttolan koulun hankesuunnitelmasta on annettu kaavoituspalveluiden lausunto vuonna 2021 sivistyslautakunnalle, joka on päätösehdotuksen selostuksen liitteenä 3.

- Kaupungilla ei ole tällä hetkellä Anttolan oppilaaksiottoalueella myytäviä tontteja. Myytävät tontit Anttolassa sijaitsevat valtatie 14 eteläpuolella Tynkkylänmäellä. Anttolan osayleiskaavamuutoksen (oikeusvaikutteinen, v. 2012) alueella on yksityisillä tahoilla 52 rakentamatonta tonttia. Yhteensä osayleiskaavassa oli 65 tonttia, mistä on kaavan vahvistumisen v. 2012 jälkeen rakennettu 13. Anttolan osayleiskaavan (oikeusvaikutuksen v. 1999) ja kaavoittamattomalla sisäjärvien alueella rakennuslupia on haettu yhteensä 4 kpl vuoden 2012 jälkeen. Näillä alueilla rakentamisen luvat edellyttävät poikkeuslupan hakemista. Poikkeuslupia ei ole alueelle tällä hetkellä vireillä.
- Anttolan oppilaaksiottoalueen nykyinen väestömäärä ja rakennuskanta selviävät kaavoituspalveluiden sivistyslautakunnalle antamasta lausunnosta (8.10.2021). Anttolan väestökehitys on laskeva, kuten muuallakin Savonlinnassa.

Päätösehdotus on esityslistaliitteinä A-E.

Lapsivaikutusten arviointi

Päätös ei vaikuta lapsiperheiden määrään alueella tai Anttolan koulun jatkumiseen, joten asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia. Sivistystoimialan vuonna 2022 tekemän palveluverkkoselvityksen perusteella Anttolan koulun toiminnan jatkoa on tarve tarkastella seuraavalla valtuuskaudella vuosille 2025 – 2029, jos oppilasmäärän väheneminen toteutuu oppilasennakointien mukaisesti, eikä kaupungin nykyisen strategian mukaisilla toimenpiteillä ole kyetty muuttamaan kaupungin väestöllistä kehitystä oppilasmäärien osalta. Anttolan kouluun on suunniteltu peruskorjausta, mutta oppilasennakointien perusteella Anttolan alueen lapsimäärä vähenee voimakkaasti noin 40%:lla vuosina 2023 – 2027 ja oppilaat mahtuvat tämän jälkeen tilanteen niin vaatiessa muihin lähialueen kouluihin.

Yritysvaikutusten arviointi

Hankkeella on välillisiä vaikutuksia rakentamiseen, kun uudet rakennuspaikat voi luvittaa helpommin.

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selostaa asiaa kokouksessa.

Esittelijä	Tekninen johtaja Tikkanen Kari
Päätösehdotus	Anttolan alueellisen suunnittelutarveratkaisun päätösehdotus asetetaan nähtäville, esityslistaliitteet A-E.
Käsittely	Pekka Kilpeläinen poistui esteellisenä kokouksesta, eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon (Hall. 28 § 1 mom. kohta 3).
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut