

lin kunta
PL 24
91101 li

MUISTIO
25.11.2015

MAAPOLIITTINEN TYÖRYHMÄ KOKOUS

Aika 17.11.2015
Paikka Kunnanvirasto
Paikalla ~~Teijo Liedes~~
Johannes Tuomela
~~Sauli Keltamäki~~
Eija Alaraasakka
~~Ville Nikkinen~~
~~Ilkka Pakonen~~
Petri Tervonen, paikalla klo 17.30 saakka
Sirpa Varanka
Ari Alatossava, paikalla klo 17 saakka
Jaakko Isoherranen
Markku Vitikka
Satu Piispanen

Kokouksen puheenjohtajana toimi Johannes Tuomela, sihteerinä Satu Piispanen. Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 15.10, ja toivotti tervetulleeksi työryhmän uuden jäsenen Eija Alaraasakan. Esityslistalla käsiteltävinä asioina olivat lin keskustaajaman osayleiskaavaehdotuksesta saadut lausunnot, palautteet ja vastineet, kaavarunko, vanhojen vuokratonttien hinnoittelu sekä muut asiat.

Kaavarunko

Kokous aloitettiin tutustumalla FCG Oy:n arkkitehti Jaakko Isoherrasen esittelemään kaavarunkosuunnitelmaan. Kaavarungon avulla on tarkoitus kehittää lin keskustaajaman aluetta yleiskaavaa yksityiskohtaisemmin, ja edesauttaa asemakaavan päivitysprosessia. Kaavarungon alueelta on etsitty mahdollisuuksia tiivistää keskustaajamaa sekä täydentää kylänraitin rakennuskantaa. Tehokas keskustan palveluihin tukeutuva asuinrakentaminen on herättänyt kiinnostusta sekä rakentajien että asuntoja tarvitsevien keskuudessa.

Entisen hammashoitolan paikalle Jokisuuntielle ehdotetaan mahdollisuutta rakentaa 4-5 kerroksinen asuinrakennus. Tulevien rakennusten korkeus ja pinta-alat riippuvat osaltaan viranomaissäännöksistä mm. väestönsuojien rakentamisen suhteen, mutta kaavassa voidaan sallia enemmän esim. rakennusoikeutta tai kerroskorkeutta kuin käytetään. Todettiin paikan ainutlaatuisuuden jokirannassa hallinto- ja hengellisten rakennusten jatkeena vaativan laadukasta suunnittelua.

Gomanin talo päätettiin esittää jätettäväksi nykyiselleen. Valtion vanhan virastotalon kohdalle voisi suunnitella korkeampaakin massaa, rakennus alkaa olla jo elinkaarensa päässä. Kirkkotien varrelle esitettiin havainnekuvin pääosin 3-4 kerroksista rakentamista, kerrosaltaan noin 1200m², alimmassa kerroksessa voisi sijaita liike- ja paikoitustiloja. Kotitien ympäristö rauhoitetaan toistaiseksi uusien koulu- ja päiväkotitilojen suunnittelun ajaksi. Kirkkotien varrella sijaitsevalle entisen kioskin alueelle sopisi tien suuntainen noin neljäkerroksinen, kapearunkoinen asuinkerrostalo.

Ari Alatossava esitti kortteleiden suunnittelun yleisohjeeksi oleskelupihojen suuntaamista etelä-länsisuuntaan. Hän piti erittäin hyvänä kaavoittajan esitystä S-marketin avonaisen parkkialueen rajaamisesta jollain tavalla. Esitetty porttirakennus herätti myönteistä kaikua muissakin työryhmän jäsenissä, paikka on keskeinen ja sen suunnitteluun kannattaa panostaa.

K-kaupan eteläpuolelle esitettiin liikerakentamisen korttelialuetta kahden vanhan omakotitontin tilalle. Keskeinen sijainti sopisi mahdollisesti kaupallisiin tarkoituksiin.

Eija Alaraasakka kyseli urheiluhallien sijaintimahdollisuuksia. Markku Vitikka kertoi alustavia paikkavaihtoehtoja tutkitun koulujen ja urheilukentän ympäristöstä. Kaavoittaja lisää hallien kokoa esittäviä massoja suunnitelmaan.

Torin pohjoispuoliselle alueelle tutkittiin pääosin kyläkuvaavaa tiivistävää 3-4 –kerroksisen rakentamisen sallivaa asuin- ja liikerakentamisen korttelialuetta. Pohjoisen liikenneympyrän kohdalle voisi ajatella jonkinlaista korkeampaa rakennusmassaa, mahdollisuutta rakentaa korttelia vaihteittain, ja käyttää rakennuksia suojaamaan pihoja nelostien melulta ja pölyltä. Pihoja voi rajata Haminantielle päin esim. piharakennuksilla, aidoilla tai kasvillisuudella, jotta kadun varrellekin muodostuu miellyttävä katutila.

Entisen matkahuollon alueelle sopii ehdotettu 2-kerroksinen asuinrakentaminen. Matkailupalvelujen kehittämiseen on syytä varautua asemakaavoituksen päivittämisessä. Nelostien suuntainen rinnakkaistie jokirantaan matkailupalvelujen alueelle on hyvä esittää jo tässä vaiheessa, jottei sen myöhempää toteuttamista estetä rakentamisella. Liikenne leirintäalueelle kulkee tällä hetkellä välillä ruuhkautuvan Haminantien liittymän kautta, ja tie on erittäin kapea Vanhan Haminan päässä. Alueen liikennejärjestelyjä tulee tutkia edelleen liikenteen sujuvoittamiseksi ja turvallisuuden parantamiseksi. Myös kaikki nyt jo rakennetut kerrostalot tulee päivittää asemakaavaan.

Entisen Sparin talon (Simakan tontti) yhdistämistä viereiseen omakotitonttiin esitettiin. Yhdistetylle rakennuspaikalle voisi rakentaa 4-kerroksisen asuin- ja liikerakennuksen.

Koulutien päässä jokirannassa on kunnan osittain omistama puistoalue, jota esitetään kehitettäväksi lähivirkistysalueena. Näkymiä voidaan avata joelle, jotta maisemaa voi ohikulkijakin ihaila.

Taitopisteen Y-aluemerkintää ehdotettiin muutettavaksi 2-kerroksisen asuinrakentamisen mahdollistavaksi merkinnäksi AP II. Tornitien rivitalot ehdotettiin otettavaksi mukaan kaavarungon suunnittelualueeseen, ja niiden tilalle samainen AP II –merkintä. Hallitien

molemmille puolille sekä Mujuntien länsipuolen kortteleihin (korttelit 40 ja 31b) esitettiin kaksikerroksisen asuin- ja liikerakentamisen mahdollistavaa korttelimerkintää AL II, tontin tehokkuusluku e=50, poistetaan asemakaavasta korttelista 31b merkintä 50% . KLA-korttelialue säilytetään edelleen Hallitien ja Alarannantien risteyksessä. Rajataan kaavarunko Alarannantietä Mujuntielle ja edelleen Kisatielle.

Keskustaajaman osayleiskaavan osalta Markku Vitikka totesi lyhyessä esipuheessaan Elyn kyseenalaistaneen mahdollisuuden jatkaa Keskustaajaman osayleiskaavan käsittelyä, kun tätä kaavoitusta edeltäneen Asemakylän osayleiskaava ei vielä ole saanut lainvoimaa. Keskustaajaman osayleiskaava perustuu Asemakylän osayleiskaavassa tehtyihin selvityksiin ja ratkaisuihin. Keskustaajaman osayleiskaavaa voidaan Vitikan mielestä hyvin viedä eteenpäin kunnallisissa päätöselimissä, sillä Asemakylän osayleiskaavakin on jo kunnanvaltuuston hyväksymä.

Työryhmän aiemmassa kokouksessa (3.9.2015) käytiin jo läpi osayleiskaavaehdotuksen lausuntoja, palautteita ja vastineita, nyt käsiteltiin vielä muutamia tarkennettavia kohtia.

Todettiin Elyn vaatimien kaavamerkintöjen lisäämistarve karttaan ja selostukseen, sekä mahdollinen viranomaisneuvottelun järjestämisen tarve. Kaava pyritään saattamaan kunnanhallituksen käsittelyyn vielä tämän vuoden puolella, valtuuston käsittelyyn mahdollisesti ensi vuoden alussa.

Päätettiin yksimielisesti jättää lomarakentamispaikka Leppisaaren nokan rantaan seuraavilla perusteilla: maanomistajien tasapuolinen kohtelu, paikka soveltuu rakentamiseen ja rantaviivaa on riittävästi.

Ari Alatossava poistui kokouksesta tässä vaiheessa klo 17.

Päätettiin muuttaa kaavaa Päivi **Paakkarin** ja Ari **Kärkkäisen** tekemän muistutuksen mukaisesti Alarannalla.

Lisätään kaavaselostukseen Illinsaaren kevyenliikenteen väylää koskeva selitys.

Helena, Juha, Raimo, Reijo **Kantola** muistutukset: aikoinaan rakentamispaikaksi lohkotuille 2000m²:n tonteille voi hakea kaavasta poikkeamista, perusteena vanha tonttimitoitus.

Vuokratonttien hinnoittelu

Shellin vuokrasopimus kunnan kanssa loppuu vuonna 2017. Markku Vitikka tekee esityksen vuokralaiselle tonttien lunastamisesta/vuokraamisesta uusilla ehdoilla, jotka ovat linjassa kunnan tämänhetkisen hinnoittelun kanssa.

Vanhojen omakotitalojen vuokratonttien osalta Vitikka esitti pohdittavaksi niiden tulevaa hinnoittelua.

Vuokrat ovat olleet 1970-1980 –luvuilla solmituissa sopimuksissa 100-200e/vuosi, 1990-2000 –luvuilla 200-400e/vuosi, 2000-2010 –luvuilla 400-800e/vuosi ja vuosina 2010-2015

solmitussa sopimuksissa 800-1200e/vuosi. Tontteja ei tulla myymään ennen uusien vuokraehtojen määrittämistä. Ennen vuokrasopimuksen uusimista tontteja tarjotaan vuokralaisille lunastettaviksi uudelleen määritetyillä hinnoilla.

Uuden vuokran taso voisi omakotitonteilla olla n. 10-12e/m², 6% lunastushinnasta, vuokra-aika 25 vuotta.

Lunastushinta voisi mahdollisesti olla esim. 10% alempi kuin vuokranmääräytymisen perusteena käytettävä tontin hinta.

Muut asiat

Ostotarjoukset:

Pihlajakarissa sijaitsevien entisten kettutarhojen vuokralaiset ovat tehneet ostotarjoukset alueista. Markku Vitikka neuvottelee ostajien kanssa, ja vie asian kunnanhallituksen käsittelyyn.

Petri Tervonen poistui kokouksesta klo 17.30.

Hannu Indrenin ostotarjous n. 4000m²:n määräalan ostamisesta mökkitonttinsa vierestä kunnan vasta hankkimalta alueelta Kaakkuriniemessä. Kunta on ostanut maata Kaakkuriniemen asemakaavaan rajautuvalta alueelta tulevia kaavoittamistarpeita ajatellen. Maan myyminen edelleen ei tässä vaiheessa ole perusteltua.

Aini ja Paavo Kiiskisen esitys rakentamiskaavan lisäämiseksi Ojakylän osayleiskaavaan. Rakentamiskaava evätty kaavasuunnittelun selvitysvaiheessa, sillä paikka sijaitsee nelostien melualueella. Asian käsittely edellyttää kaavamuutosprosessin aloittamista, josta maanomistaja voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 17.45.

Muistion vakuudeksi

Satu Piispanen

