

## **Majamäen tilaa koskevan kaavapäätöksen toimeenpano**

412/00.01.03.01/2023

KH 04.12.2023 § 373

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 050 564 0018, sirkka.koykka@forssa.fi ja kaavoitusinsinööri Anne Seppälä, puh. 050 564 0019, anne.seppala@forssa.fi

Markku Kaleva on tehnyt kaupunginjohtajalle osoitetun muistutuksen kaupunginhallituksen § 348 10.12.2007 Majamäen tilaa (61-413-1-121) koskevan kaavapäätöksen toimeenpanosta.

### **Kalevan omistaman tilan kaava, poikkeamislupa ja kaupunginhallituksen käsittelyt**

Kalevan kiinteistö sijoittuu nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueelle. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 1990. Asemakaavan käsittelyn yhteydessä Kalevan omistama tila säilyi puistoalueena. Vuoden 2007 poikkeamislupakäsittelyssä on viitattu siihen, että omistaja on tiennyt kaavamuutoksesta eikä ole siitä valittanut. Poikkeamislupakäsittelyssä kuvataan laajemmin puistoaluetta: Talsoilan ala-asteen vieressä sijaitseva puistoalue on luonnon kaunis kallioalue.

Kaleva on hakenut poikkeamislupaa, jota kaupunginhallitus on käsitellyt 10.12.2007 § 348. Käsittelytekstissä maankäytön suunnittelu on esittänyt: ”ei ollut mielekästä kaavallisesti osoittaa yksittäistä omakotitonttia keskelle arvokasta puistoaluetta ja rakentaa kiinteistöä varten katuväylä sekä huolehtia sen kunnossapidosta.” Edellä esitetyn pohjalta maankäytön suunnitteluyksikkö esitti näkemyksensä, ettei poikkeamislupaa myönnettäisi. Listatekstiin on silti valmisteltu perusteet siihen, miten tilannetta voitaisiin muuttaa: ”seuraavan kaavan yhteydessä kaavaa voidaan muuttaa siten, että kiinteistö muutetaan pientalotontiksi ja ajo otetaan Saarimäenkadun puolelta”, joka tarkoittaa Talsoilan koulun kiinteistön kautta.

Poikkeamislupa myönnettiin ja kaupunginhallitus antoi tekniselle ja ympäristötoimen toimialalle tehtäväksi ”valmistella alueen seuraava asemakaavamuutos siten, että Majamäen tila on erillispientalojen korttelialuetta” (nykyinen AO kiinteistö). Alueelle ja ympäristöön ei ole ollut tarvetta tehdä asemakaavamuutoksia, joten kaavamuutoksen tekeminen ei ole ollut ajankohtaista alueen osalta, eli ’seuraavaa kaavaa’ ei ole vielä voitu tehdä.

### **Seuraavan kaavan ajankohtaisuuden toteaminen**

Alueen kaavan muuttaminen tulisi ajankohtaiseksi, jos kaupunginhallitus päättäisi, että Talsoilan koulu lakkautetaan. Tällöin pitäisi tutkia Talsoilan koulukiinteistön uusia käyttömahdollisuuksia. Kaavamuutosalue tulisi käsittämään edellä esitetyn perusteella

Talsoilan koulun kiinteistön sekä puistoalueen, jolla Kalevan omistama tila sijaitsee.

Kaupunginvaltuusto on 4.4.2022 § 25 hyväksynyt kaupunginhallituksen ehdotuksen (28.3.2022 § 106), jossa todetaan, että ”kouluverkkoa tarkastellaan kokonaisuutena vuonna 2025, ja päivitetyn tiedon mukaan tehdään tarvittavat päätökset”. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 13.11.2023 § 110 talousarviokäsittelyn yhteydessä hyväksynyt sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan selvityksen kouluverkosta, jossa todetaan: ”ettei kouluverkkoon ole tällä hetkellä suunnitteilla muutoksia.” Kysymykseksi nousee, onko edellisten perusteella nyt mahdollista todeta, että seuraavan kaavan tekeminen on ajankohtaista, koska päätöstä Talsoilan koulun kohtalosta ei ole tehty.

Koska poikkeamisluvan myöntämistä ja kaavoituspäätöstä on käsitelty kaupunginhallituksessa, on tarpeen saada kaupunginhallituksen kanta kaavamuutoksen aloittamisen ajankohdasta.

### **Seuraavan kaavan periaatteet**

Poikkeamisluvan yhteydessä on käsitelty kaavan muuttamisen edellytykset. Silloisen ratkaisun perustelut ovat edelleen ajankohtaiset, kartta on liitteenä. Perustelut ovat kaupungin edun kannalta järkeviä. Ainoa järkevä ajoyhteys Kalevan tilalle on Saarimäentieltä koulukiinteistön kautta.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että kaavamuutoksen teko aloitetaan vasta, jos päätös koulun lopettamisesta tehdään. Perusteluna on se, että koulun kiinteistön käyttötarkoitus on vapaammin valittavissa ja kaavan muuttamisen edellytykset nykyisen koulun kiinteistön alueella ovat olemassa mahdollisen lopettamispäätöksen myötä. Ratkaisu tehdään siten, että saadaan ajoyhteys Kalevan tontille Saarimäenkadun puolelta lopetettavan koulun kiinteistön kautta Kalevan tontille, kuten poikkeamisluvan yhteydessä on todettu. Riittävä pysäköinti hoidetaan uuteenkin käyttötarkoitukseen riittävällä tavalla koulun alueella. Jotta puistoalue ei vähene, koulun kiinteistön osa osoitetaan puistoksi.
Muutettu päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että pidättää voimassa kaupunginhallituksen vuoden 2007 pykälän 348 mukaisen päätöksen ja aloittaa kaavoituksen sen mukaisesti. Kaavan tulee olla valmis vuoden 2024 loppuun mennessä.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.