



## 151 KAAVOITUS, kaavamuutos Petolahdessa, kortteli 312, tontti 2, Maalahden seurakunta

Kunnanhallitus	214	11 12 2023
Tekninen lautakunta	40	13 05 2024
Tekninen lautakunta	87	14 10 2024

Kh 214 §

### **Hallintojohtaja Markus Norrback:**

etunimi.sukunimi(at)malax.fi, puh. 06 347 7111

Maalahden seurakunta on pyytänyt, että Petolahden korttelin 312 tontin 2 kaavaa muutetaan. Kiinteistöllä on entinen pappila, jota on käytetty muun muassa asuinrakennuksena.

Tontilla on voimassa olevassa asemakaavassa merkintä YK, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Seurakunnan tarkoituksena on myydä entinen pappila asuinrakennuksena, minkä vuoksi kaavamuutoksen tavoitteena on, että kaavamerkinnäksi tulee AO.

Tontti on tällä hetkellä osa kiinteistöä 475-411-14-20, mutta seurakunnan tarkoituksena on lohkoa noin 5 700 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti erilliseksi kiinteistöksi.

### **Liitteet:**

- pyyntö
- ehdotus kaavoituksen käynnistämissopimukseksi.

### **Kunnanjohtaja Malmstenin ehdotus:**

Kunnanhallitus päättää:

1. käynnistää Petolahden kirkonmäen asemakaavan korttelin 312 tontin 2 asemakaavan tarkistuksen
2. hyväksyä Maalahden kunnan ja Maalahden seurakunnan välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen
3. hyväksyä Ramboll Finland Oy:n kaavoituskonsultiksi, mikäli Maalahden kunnan ja Maalahden seurakunnan välinen sopimus saa lainvoiman, sekä todeta, että Maalahden kunta johtaa kaavoitusta.

### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tekn. ltk. 40 §

### **Kaavoituskoordinaattori Olivia Skinnar:**

etunimi.sukunimi(at)malax.fi, puh. 06 347 7111

Kunnanhallitus on 11.12.2023 § 214 päättänyt käynnistää Petolahden kirkonmäen korttelin 312 tontin 2 asemakaavan tarkistuksen tavoitteena



muuttaa kaavamerkintä YK merkinnäksi AO, jolla mahdollistetaan entisen pappilan käyttäminen asuinrakennuksena.

Kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käyvät ilmi kaavoituksen lähtökohdat ja suunniteltu aikataulu sekä osallistumis- ja arviointimenettely. Pienehköissä hankkeissa kaavaluonnos voidaan laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelman rinnalla (valmisteluvaihe).

Osallisille tulisi tiedottaa kaavoituksen käynnistymisestä (ilmoitus vireilletulosta) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisille annetaan mahdollisuus ilmaista mielipiteensä.

Kaavamuutoksen luonteen vuoksi kaavaluonnos laaditaan rinnakkain osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Kaavoituskonsultti Ramboll Oy on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen.

Kaavaluonnoksessa korttelin 312 tontti 2 osoitetaan erillisientalojen korttelialueeksi (AO). Rakentaminen sallitaan erikseen rajatulla rakennusalalla. Korttelialueen pinta-ala on noin 0,61 hehtaaria. Korttelinrajoja ei muuteta, ja rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan ja muiden lähialueen pientalotonttien mukainen. Kaavamerkinnät ja -määräykset ohjaavat tontin käyttömahdollisuuksia, jotta se sovitetaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

**Liitteet:**

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2024
- kaavaluonnos 15.4.2024
- kaavaselostus 15.4.2024.

**Tekninen johtaja Södergranin ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen, asettaa ne julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja kuuluttaa sekä vireilletulosta että nähtävilläolosta.

**Päätös:**

Hyväksyttiin. Pentti Rajala ilmoitti olevansa esteellinen (asianosaisjäävi) eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Tekn. ltk. 87 §

**Kaavoitusinsinööri Olivia Skinnar:**

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet yleisesti nähtävänä 24.4.–24.5.2024. Lausuntoja saatiin 5.

Saadun palautteen pohjalta kaavoituskonsultti (Ramboll Finland Oy) on laatinut kaavaehdotuksen. Kaikki lausunnot ja vastineet käyvät ilmi vastineyhteenvedosta.



Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Kaavakarttaan on lisätty yksi alue, joka säilytetään/istutetaan.
- Kaavakartan määräystä 1 on tarkennettu siten, että myös alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan.
- Kaavakartan määräys 3 on lisätty, jotta puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä lisätään.
- Kaavakartan määräys 4 on lisätty ELY-keskuksen pyynnöstä.

**Liitteet:**

- kaavaehdotus 8.10.2024
- kaavaselostus 8.10.2024
- liite 1 – osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2024
- liite 2 – vastineet luonnosvaiheen palautteeseen 8.10.2024.

**Tekninen johtaja Södergranin ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä laaditun kaavaehdotuksen ja lähettää sen kunnanhallitukselle, joka asettaa sen julkisesti nähtäville.

**Päätös:**

Hyväksyttiin.

Kh 151 §

**Kunnanjohtaja Jenny Malmsten:**

Valmisteluvaihe on päättynyt, ja kaavoitus on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kunnan on asetettava kaavaehdotus julkisesti nähtäville ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavaehdotus ja siihen kuuluvat kaava-asiakirjat asetetaan nähtäville, jona aikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus esittää kaavaehdotuksesta mielipiteitä (muistutuksia), ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnonantamiseen.

Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla.

Ehdotusaineistoa esitellään tarkemmin kunnanhallituksen kokouksessa.

**Liitteet:**

- kaavaehdotus 8.10.2024
- kaavaselostus 8.10.2024
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2024
- vastineet luonnosvaiheen palautteeseen 8.10.2024

**Kunnanjohtaja Malmstenin ehdotus:**

Kunnanhallitus päättää:

1. omalta osaltaan hyväksyä kaavaehdotuksen liitteen mukaisesti



2. asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n ja 32. a §:n mukaisesti
3. pyytää viranomaisilta lausunnot maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28. §:n mukaisesti.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---