

Masalan osayleiskaavan rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen jatkaminen MRL 38 §:n ja 128 §:n mukaisesti (kh, kv)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 28.01.2021 § 4
1643/10.02.02/2019

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Elina Virtanen, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Taustaa

Kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 3.2.2014 (§ 4) asettaa Masalan osayleiskaava-alueen rakennuskieltoon MRL § 38:n ja 128 §:n mukaisesti kaavan lainvoimaiseksituloon saakka, kuitenkin enintään viideksi vuodeksi. Kunnanvaltuusto päätti pidentää rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen aikaa kokouksessaan 4.3.2019 (§ 15) kahdella vuodella tai siihen asti, että kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Rakennuskielto ei koske olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöitä, rakennusten vähäisiä laajennuksia ja pihapiireihin toteutettavia rakennusjärjestyksen mukaisia talousrakennuksia, eikä maatilatalouden harjoittamisen kannalta välttämättömien talousrakennusten tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakentamista. Rakennuskielto ei myöskään koske hankkeita, joilla on voimassa oleva poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu.

Rakennuskielto päättyy 18.3.2021.

Kaavoitustilanne

Masalan osayleiskaavan laatiminen on pantu käyntiin kaavoitusohjelman mukaisesti vuonna 2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 21.11.2013 (§ 86). Osayleiskaavan valmisteluaineisto oli kuntatekniikan lautakunnan käsittelyssä 31.8.2017 (§ 18) sekä 26.10.2017 (§ 53), jolloin lautakunta päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville. Osayleiskaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.11.-15.12.2017. Nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus 21.11.2017.

Masalan osayleiskaavaehdotusta laaditaan tällä hetkellä ja kaava-aineistoa täydennetään taustaselvityksistä saaduilla tuloksilla.

Kaavaehdotus on tavoitteena saada nähtäville keväällä 2021.

Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen voimassaoloajan pidentäminen ja alueen laajentaminen

MRL:n mukaan rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella. Kunta voi erityisestä syystä jatkaa tämän jälkeen rakennuskieltoa vielä enintään viidellä vuodella.

Osayleiskaavoitettavan alueen rakennuskiellon voimassaoloaikaa esitetään pidennettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 38 §:n mukaisesti kolmella vuodella. Alueelle esitetään MRL:n 38 §:n mukaista rakennuskieltoa ja 128 §:n mukaista toimenpiderajoitusta.

Rakennuskieltoaluetta esitetään laajennettavaksi siltä osin kuin Masalan osayleiskaavan aluetta on laajennettu. Masalan osayleiskaavan ehdotusvaiheessa suunnittelualueeseen on liitetty aiemmin Luoman osayleiskaavan suunnittelualueeseen kuulunut Luoman uimarannan alue.

Poikkeukset ja lievennykset

Kielto ei koske asemakaavoitettuja alueita. Kielto ei koske myöskään olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöitä, rakennusten laajennuksia ja pihapiireihin toteutettavia rakennusjärjestyksen mukaisia talousrakennuksia, eikä maatilatalouden harjoittamisen kannalta välttämättömien talousrakennusten tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakentamista. Rakennuskielto ei myöskään koske hankkeita, joilla on voimassa oleva poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu.

Toimenpidekiellolla tarkoitetaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä (toimenpiderajoitus). Kyseiset toimenpiteet edellyttävät erillisen luvan. Lupaa ei tarvita, jos toimenpide perustuu yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Perustelut

Kaavoitettavalle alueelle kohdistuu rakentamispainetta. Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen perusteluna on antaa suunnittelurauha kaavoittamiselle ja varmistaa alueen säilyminen muuttumattomana suunnittelun ajan siten, ettei alueen rakentumisesta aiheudu haittaa myöhemmälle kaavan toteuttamiselle.

MRL:n pykälät ilmenevät asian liitteestä.

Liitteet

- Masalan osayleiskaavan kunnanvaltuuston 4.3.2019 (§ 15) päätöksen mukainen rakennuskieltoalue
- Masalan osayleiskaavaehdotuksen laajennettu rakennuskieltoalue

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se

1. päättää pidentää Masalan osayleiskaavan rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen aikaa karttaliitteen ja siinä esitettyjen rajoitusten mukaisesti enintään kolmella vuodella
2. päättää laajentaa Masalan osayleiskaavan rakennuskielto- ja toimenpiderajoitusaluetta Masalan osayleiskaavan ehdotusvaiheen aluerajauksen mukaisesti
3. tiedottaa rakennuskiellosta ja toimenpiderajoituksesta rakennusvalvonnalle

Käsittely

Käsittelyn aikana Kati Kettunen teki seuraavan muutosesityksen; Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää, että Masalan osayleiskaavan rakennuskieltoa ja toimenpiderajoitusta ei jatketa. Perustelut esitykselle: rakennuskielto on päätetty asettaa kunnanvaltuuston kokouksessa 3.2.2014 ja sitä on jo kertaalleen pidennetty kv:n kokouksessa 4.3.2019 kahdella vuodella tai siihen asti, että kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Aikaa on kulunut ensimmäisestä päätöksestä lähes 7 vuotta ja se alkaa olla kohtuuton aika kiinteistön omistajia kohtaan. Esitystä kannattivat Matti Kaurila, Kim Männikkö, Leena Virkki, Anneli Granström

Pekka Jäppinen teki seuraavan muutosehdotuksen; Lautakunta päättää, että rakennuskieltoa jatketaan vuoden -22 loppuun. Ehdotusta kannatti Viveca Lahti.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää muutosehdotuksien välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeavia ehdotuksia. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: Kati Kettusen tekemä muutosehdotus = JAA, Pekka Jäppisen muutosehdotus = EI. Kati Kettusen muutosehdotuksen puolesta äänesti seitsemän (7); Kati Kettunen, Kim Männikkö, Anneli Granström, Carl-Johan Kajanti, Jenny Snellman, Matti Kaurila ja Leena Virkki. Pekka Jäppisen muutosehdotuksen puolesta äänesti neljä (4); Miisa Jeremjew, Pekka Jäppinen, Sanni Jäppinen ja Viveca Lahti. Puheenjohtaja totesi, että JAA äänet voittivat ja Kati Kettusen muutosehdotus voitti äänin seitsemän (7) – neljä (4).

Seuraavaksi äänestettiin pohjaehdotuksen ja Kati Kettusen muutosehdotuksen välillä. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus = JAA, Kati Kettusen tekemä muutosehdotus = EI. Pohjaesityksen puolesta äänesti neljä (4); Miisa Jeremjew, Pekka Jäppinen, Sanni Jäppinen ja Viveca Lahti. Kati Kettusen muutosehdotuksen puolesta äänesti seitsemän (7); Kati Kettunen, Kim Männikkö, Anneli Granström, Carl-Johan Kajanti, Jenny Snellman, Matti Kaurila ja Leena Virkki. Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Kati Kettusen muutosehdotus voitti äänin seitsemän (7) – neljä (4).

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti, että Masalan osayleiskaavan rakennuskieltoa ja toimenpiderajoitusta ei ehdoteta jatkettavaksi kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle