

Kunnanhallitus 27.05.2024 § 132
223/10.02.03.00/2024

Yksityisen tahon hakema asemakaavamuutos, yleistä

Kunnanvaltuusto päättää vuosittain osana kaavoituskatsauksen käsittelyä kaavoitusohjelmaan otettavista uusista asemakaavatöistä.

Kunnanhallitus voi kuitenkin päättää vähäisistä muutoksista kaavoitusohjelmaan (Vihdin kunnan hallintosääntö § 23 kunnanhallituksen päätösvalta, kohta 25).

Maanomistaja voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta omistamalleen tai hallitsemaalleen alueelle. Kaavamuutosta haetaan kunnanhallitukselle osoitetulla hakemuksella.

Yksityisten aloitteesta laadittavat asemakaavamuutokset edellyttävät, ennen kaavoituksen aloittamista, asemakaavan käynnistämissopimuksen, ja ennen kaavamuutosehdotuksen viemistä hyväksyttäväksi, maankäytösopimuksen tekemistä kunnan kanssa. Sopimuksissa sovitaan yksityiskohtaisesti mm. yksityisen tahon osallistumisesta kaavan aiheuttamiin toteuttamiskustannuksiin. Sopimukset hyväksyy kunnanhallitus (hs § 23, kohdat 23 ja 24)

Kaavoitusaloitteen käsittelystä ei maksua peritä, mutta kaikista muista kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista vastaa maanomistaja siten, kuin voimassa olevassa kaavoituksen taksassa ja/tai asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa on määritelty.

Kaavamuutoshakemus, kaavamuutosalue, aikataulu ja vaikutukset

LP-kiinteistöt Oy on 9.5.2024 allekirjoitetulla kaavamuutoshakemuksellaan pyytänyt omistamansa kiinteistön K 120 – T2, kiinteistötunnus 927-406-2-588, alueelle asemakaavan muuttamista.

Kiinteistön alueeseen sisältyy asemakaavan N31, hyväksytty 25.5.1981, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), korttelin 118 rakennuspaikalla 2, sekä asemakaavan N4, vahvistettu 7.3.1972, maatalousaluetta (M).

LP-kiinteistöt Oy on ennen kaavamuutoshakemustaan jättänyt poikkeamislupahakemuksen teollisuusrakennuksen (laajennus) rakentamiseksi osittain asemakaavan maatalousalueelle (M). Koska M-alueella ei ole rakennusoikeutta, rakentamisen hyväksyminen poikkeamisluvalla olisi kunnan kannalta ongelmallista. Maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi muillekin vastaavassa tilanteessa oleville pitäisi voida hyväksyä poikkeamisluvilla rakentamista alueille, joilla ei ole rakennusoikeutta.

Tämän vuoksi kunnan ja LP-kiinteistöt Oy:n välillä on neuvoteltu hankkeen toteuttamisesta asemakaavamuutoksella, ja on aloitettu kaavoituksen aloittamissopimuksen valmistelu, jolla asemakaavan maatalousaluetta liitettäisiin asemakaavamuutoksella teollisuus- ja varastokorttelin 118 alueeseen. Tämä tarkoittaa, että ainakin LP-kiinteistöt Oy:n omistama alue (K118 rp1 (927-406-2-236), rp 2 (927-406-2-588), rp 3 (927-406-2-511 ja 927-406-2-512), ja M-alueen osa (927-406-2-588) tulisi sisällyttää kaavamuutokseen. Mikäli kaavamuutokseen ryhdytään, kaavamuutosalueen rajaus voi tarvittaessa muuttua edellä mainitusta, mikäli erityistä tarvetta siihen ilmenee, eikä kaava-alueen laajentaminen haittaa tarpeettomasti nyt tarkoitettua kaavamuutoksen edistymistä.

Mikäli kaavamuutoshakemus hyväksytään ja työ aloitetaan hetimiten ei kaavatyö siirrä muita asemakaavahankkeita odottamaan, mutta kaavamuutoksen ottaminen valmisteluun ohi kaavoitusohjelman saattaa kuitenkin viivästyttää jonkin verran Kuikun asemakaavaehdotuksen valmistelua.

Asemakaavamuutos on merkitykseltään MRL:n ja MRA:n tarkoittama vähäinen asemakaava, jonka vuoksi valmistelua ja muuta kaavan käsittelyä voidaan nopeuttaa. Merkittävydeltään vähäisen asemakaavamuutoksen voi hyväksyä elinvoimalautakunta (hs 26 § kohta 11). Mikäli kaavatyön aikana todetaan, että kaavamuutos ei olekaan MRL:n ja MRA:n tarkoittama merkittävydeltään vähäinen kaava niin elinvoimalautakunta voi päättää käsittelyn muuttamisesta siten, että kaavamuutoksen hyväksyykin kunnanvaltuusto.

Valmistelija	Matti Hult etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. +358 44 042 1171
Esittelijä	vs kunnanjohtaja Essi Piirorjärvi
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä LP-kiinteistöt Oy:n hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi Nummelan asemakaavan korttelissa 118 ja maatalousalueella.

Kaavamuutosalue

LP-kiinteistöt Oy:n omistama alue K118 rp1 (927-406-2-236), K118 rp 2 (927-406-2-588) ja K118 rp 3 (927-406-2-511 ja 927-406-2-512), sekä maatalousalueen osa (927-406-2-588) tulee sisällyttää kaavamuutokseen (liitekartta). Mikäli kaavamuutokseen ryhdytään, kaavamuutosalueen rajaus voi tarvittaessa muuttua tästä, mikäli erityistä tarvetta siihen ilmenee, eikä muutos haittaa tarpeettomasti tämän kaavamuutoksen edistymistä.

Aikataulu

Asemakaavamuutos käynnistetään välittömästi hakemuksen hyväksymisen ja asemakaavan käynnistämissopimuksen hyväksymisen jälkeen.

Kaavamuutosehdotus pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn syksyllä

2024. Asemakaavamuutos valmistellaan kunnan kaavoitustoimessa.

Kaavatyö ei siirrä muita asemakaavahankkeita odottamaan, mutta kaavamuutoksen ottaminen valmisteluun ohi kaavoitusohjelman saattaa kuitenkin viivästyttää jonkin verran Kuikun asemakaavaehdotuksen valmistelua.

Vaikutukset

Kaavamuutos on merkittävydeltään MRL:n ja MRA:n tarkoittama vähäinen asemakaava, jonka vuoksi asemakaavamuutoksen voi hyväksyä elinvoimalautakunta. Mikäli kaavatyön aikana todetaan, ettei kaavamuutos olekaan merkittävydeltään vähäinen niin elinvoimalautakunta voi päättää käsittelyn muuttamisesta siten, että kaavamuutoksen hyväksyykin kunnanvaltuusto.

Muuta

Hankkeen käynnistäminen edellyttää kunnan ja maaomistajan välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksymistä.

Ennen kaavaehdotuksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn on kunnanhallituksen hyväksyttävä hakijan ja kunnan välinen maankäyttösopimus.

Perustelut

Hankkeen katsotaan edistävän siinä määrin kuntastrategian toteuttamista, että on perusteltua ottaa se välittömästi valmisteluun.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

maanomistaja