

Kuntakehityslautakunta	§ 45	28.04.2021
Kunnanhallitus	§ 120	17.05.2021
Kunnanhallitus	§ 187	28.06.2021

Oikaisuvaatimus / Kaavan kumoamishakemus / kiinteistö 505-407-11-1601

208/10.02.03/2021

Kuntakehityslautakunta 28.04.2021 § 45

Kiinteistön 505-407-11-1601 omistaja on lähettänyt 23.3.2021 hakemuksen kiinteistön alueella olevan M (maatalousalue) -merkinnän kumoamisesta. Hakijan perustelut: "Maatalous käyttöön soveltumatonta maata ja ei ole mahdollista harjoittaa maataloustoimintaa. Kyseinen palsta myös jakautuu kahteen osaan mistä toinen ei sisällä kyseistä kaavaa."

Alueella on voimassa 27.12.1962 voimaantullut rakennuskaava, joka on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 213 §:n mukaisen säännöksen mukaisesti voimassa MRL:n mukaisena asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa. Maatalousalueella ei ole rakennusoikeutta eikä siten rakentamismahdollisuuksia.

Alueella voimassa olevassa Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaavassa alue on osoitettu AP (pientalovaltainen asuntoalue) -merkinnällä.

MRL 204 §:n mukaisesti mitä MRL:ssä säädetään kaavan laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa. Eli kumoamisprosessi on vastaava kuin asemakaava/asemakaavan muutosprosessi.

Kunnanhallitus päättää muiden kuin merkitykseltään vähäisten asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämisestä. Kaavan kumoamishakemus on hakemuksena poikkeuksellinen ja liittyy maapoliittisiin periaatteisiin, joten asia kuuluu kunnanhallituksen ratkaistavaksi.

Valmistelijat kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, p. 040 314 5467, asemakaavainsinööri Tapio Sillfors, p. 040 314 5454, kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että haettua M (maatalousalue) -kaavamerkinnän kumoamista kiinteistön 505-407-11-1601 alueella ei käynnistetä.

Perustelut:

- aluetta voidaan käyttää maa- ja metsätaloudekäyttöön, kaavan kumoaminen ei muuttaisi tilannetta maa- ja metsätaloudekäytön osalta
- alueen kaavaratkaisu tulee tehdä koko kunnan yleiskaavan saatua lainvoiman ja maapoliittisten periaatteiden mukaisesti
- vastaavanlaisia M (maatalousalue) -kaavamerkintöjä on eri puolilla

Kirkonkylän kaava-alueita. Vaikka tässä tapauksessa kyseessä pienehkö alue, vastaava tilanne on laajemmilla ja keskeisillä alueilla

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kunnanhallitus 17.05.2021 § 120

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää seuraavasti:
Haettua M (maatalousalue) -kaavamerkinnän kumoamista kiinteistön 505-407-11-1601 alueella ei käynnistetä.

Perustelut:

- aluetta voidaan käyttää maa- ja metsätalouskäyttöön, kaavan kumoaminen ei muuttaisi tilannetta maa- ja metsätalouskäytön osalta
- alueen kaavaratkaisu tulee tehdä koko kunnan yleiskaavan saatua lainvoiman ja maapoliittisten periaatteiden mukaisesti
- vastaavanlaisia M (maatalousalue) -kaavamerkintöjä on eri puolilla Kirkonkylän kaava-alueita. Vaikka tässä tapauksessa kyseessä pienehkö alue, vastaava tilanne on laajemmilla ja keskeisillä alueilla

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta ja maankäyttöinsinööri Pekka Kauttoa kuultiin asiantuntijoina pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kunnanhallitus 28.06.2021 § 187

Hakija on jättänyt 21.5.2021 oikaisuvaatimuksen kunnanhallituksen päätöksestä 17.5.2021 § 120. Päätös koski kaavan kumoamishakemusta kiinteistön 505-407-11-1601 alueella. Em. päätöksen mukaan kaavan kumoamista ei käynnistetä.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimus on jätetty määräajassa. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että päätökseen tehdään muutoksia, jolla kaavan kumoaminen kyseisellä alueella käynnistetään ja tällä hetkellä voimassa oleva kaava kumotaan.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty perustelut vaatimukselle.

Oikaisuvaatimus on asian taustamateriaalina.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksessa ei osoiteta, millä perusteella kunnanhallituksen päätös olisi virheellinen tai lainvastainen. Hakija tuo oikaisuvaatimuksessa esiin uusia perusteluja hakemukselleen, joten hakija vaatii päätöksen muuttamista tarkoituksenmukaisuusperusteisesti.

Kunnanhallituksen päätös 17.5.2021 § 120 sisälsi perustelut alkuperäiseen hakemukseen nähden.

Hakija esittää uutena perusteluna kaavan kumoamiselle, että kumoaminen mahdollistaisi maatalouden toisen asuinrakennuksen rakentamisen. Vastineena todetaan, että 1) voimassa oleva kaava ei ratkaise maatalouden rakentamista ja 2) rakennusjärjestyksen mukaan maatalouden asuinrakennukset tulee sijoittaa talouskeskuksen yhteyteen. Rakentamismahdollisuudet tarkastellaan maankäyttö- ja rakennuslain, kunnan rakennusjärjestyksen ja alueen kaavatilanteen edellytysten mukaisesti. Siten kaavan kumoamisvaatimus on tältä osin perusteeton.

Hakija esittää, että voimassa oleva asemakaava on vanha ja siltä osin tulisi suorittaa ajanmukaisuuden arviointi. Vastineena todetaan, että asemakaavan ajantasaisuuden arviointi on jatkuva prosessi eikä tämän alueen ja asemakaavan osalta ole tullut erityisiä huomioita asemakaavan vanhentuneisuuteen liittyen. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisena. Asemakaavojen uudistamisessa noudatetaan maapoliittisia periaatteita. Kaavan kumoamisvaatimus on tältä osin perusteeton.

Hakija huomauttaa, että voimassa olevassa yleiskaavassa alue on merkitty asuinalueeksi. Vastineena todetaan, että yleiskaava otetaan huomioon, kun asemakaavaa laaditaan. Kaavan kumoamisvaatimus on tältä osin perusteeton.

Hakija viittaa oikaisuvaatimuksessaan kuntakehitysjohtajan suulliseen lausuntoon. Lausunnon sisältö on yhteneväinen annettavan vastineen kanssa; Yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen asemakaavaa ei voi kumota yksityisen edun toteuttamiseksi. Kaavan kumoamisvaatimus on tältä osin perusteeton.

Hakijan mielestä voimassa oleva asemakaava aiheuttaa hänelle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä esitettyjä haittoja ja rasituksia. Vastineena todetaan, että mainittu lainkohta määrää asemakaavan laadintaa ja asemakaava on tullut voimaan jo vuonna 1962. Hakija ei ole osoittanut mitä haittoja tai oikeuden rajoituksia asemakaava on hänelle aiheuttanut kaavan voimaantullessa. Kaavan kumoamisvaatimus on tältä osin perusteeton.

Yhteenvetona edellisistä

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty väitteitä päätöksenteon laillisuusvirheistä, joihin kunnanhallituksen tulisi yksilöidysti ottaa kantaa. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut kaavan kumoamiseksi ovat osin uusia ja osin jo aiemman päätöksen yhteydessä perusteltuja. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt muutosvaatimukset ovat perusteettomia.

Oikaisuvaatimus esitetään hylättäväksi, koska kunnanhallituksen päätöksessä 17.5.2021 § 120 ei ole laillisuusvirhettä eikä päätöksen muuttamiselle ole tarkoituksenmukaisuusperustetta.

(Valmistelijat:

kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145968,
kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, p. 040 314 5467)

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen esittelytekstissä mainituin perusteluin.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.