

1.12.2022

Kirkkonummen kunnanhallitus

Kirkkonummen kunnanvaltuuston päätös 24.10.2022 § 77

Oikaisukehoitus; Kirkkonummi, kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava (hanke 18000)

Kirkkonummen kunnanvaltuusto on 24.10.2022 hyväksynyt kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kehottaa maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisemaan hyväksyttyä kaavaa seuraava huomioon ottaen:

Erillispientalojen ja loma-asuntojen asuntoalueet, AO-2/nro

Käyttötarkoituksmerkinnäksi tulee muuttaa RA, loma-asuntoalue. Ottaen huomioon AO-2-alueella olevien loma-asuntojen määrän, Humaljärven rannan loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotiseen asuinkäyttöön edellyttää asemakaavan laatimista. Asiaa ei voida maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen ratkaista yksittäisillä rantapoikkeamispäätöksillä. Merkinnän numero (/nro), joka määräyksen mukaan ilmoittaa laskennallisten rakennuspaikkojen ohjeellisen enimmäislukumäärän alueella, tulee poistaa käyttötarkoituksmerkinnästä. Merkintätapa on ristiriidassa hyväksytyn osayleiskaavan ohjausvaikutuksen kanssa, sillä kyseessä ei ole eikä voikaan olla MRL 44 §:n tarkoittama osayleiskaava, jota olisi mahdollista käyttää rakennusluvan perusteena. Yleiskaavassa ei myöskään ole tehty rantaviivamitoitustarkastelua, jonka perusteella voitaisiin arvioida maanomistajien tasapuolista kohtelua rannoilla.

Erillispientalojen asuntoalue, jolla mahdollista rakennuspaikan jakaminen rakennuspaikkojen liittyttyä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään (AO-1/nro)

Käyttötarkoituksmerkinnäksi tulee muuttaa AP/res: pientalovaltainen asuntoalue, reservialue. Kaava-alue on jo tiiviisti rakentunutta. Siksi useampien rakentamattomien rakennuspaikkojen ryhmässä edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen ole, vaan näillä alueilla rakentaminen edellyttää oikeuskäytännön perusteella asemakaavan laatimista. Myös uuden rakentamisen liittyminen Volsintielle edellyttää asemakaavallista tarkastelua.

Lopuksi

ELY-keskus katsoo, että kunnanvaltuuston hyväksymä osayleiskaava ei täytä esitetyssä muodossa maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisia yleiskaavan sisältövaatimuksia yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys osalta. Osayleiskaavassa ei myöskään ole tarkasteltu MRL 73 §:n mukaisten edellytysten täyttymistä, eikä edellytysten täyttymisestä näin ollen ole varmuutta. ELY-keskus kehottaa oikaisemaan hyväksyttyä kaavaa yllä esitetyn mukaisesti.

Asemakaavakynnys on alueella ylittynyt ja osayleiskaavaratkaisu tätä edelleen vahvistaa. Kaavaratkaisu ei ota huomioon MRL 51 §:ää, jonka mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa, kuin kunnan kehitys, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Asian on ratkaissut yksikön päällikkö Timo Kinnunen ja esitellyt lakimies Olli Miettinen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Helsingin hallinto-oikeus

Tämä asiakirja UUELY/127/07.01/2012 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument
UUELY/127/07.01/2012 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kinnunen Timo 01.12.2022 09:49

Esittelijä Miettinen Olli 01.12.2022 09:42