

Kkl § 104/17.8.2016

Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely

Jos maanomistaja tekee aloitteen kaavan muuttamisesta tai laatimisesta ja alueen kaavoittaminen koskee maanomistajan etua, oikeutta ja velvollisuutta sillä tavoin välittömästi, on hänellä oikeus saada kunnan viranomaisen ratkaisu aloitteeseensa. Kuntakehityslautakunnan johtosäännössä 4.3 §:n mukaisesti lautakunnan tehtävänä on seurata voimassaolevien kaavojen ajankäyttöä ja ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin niiden uusimiseksi. Hakemusten käsittely kuntakehityslautakunnassa on tästä johtuen perusteltua. Kunnanhallituksen johtosäännössä 9.6 §:n mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavan ajankäytöstä ja 9.19 §:n mukaisesti kaavoituksen työohjelman hyväksymisestä.

Näin ollen asemakaavoja koskevien hakemukset käsitellään siten, että kaavoituspäällikkö esittää kuntakehityslautakunnalle joko myönteistä tai kielteistä kantaa haettuun kaavamuutokseen. Mikäli lautakunta tekee myönteisen päätöksen kaavamuutoshakemukseen, laaditaan hakijan ja kunnan välille kaavoituksen käynnistämissopimus. Käynnistämissopimuksen hyväksyy kunnanhallitus, jonka jälkeen kaavahanke on mahdollista käynnistää.

Mikäli kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus tekevät kielteisen päätöksen kaavamuutoshankkeeseen, hakija voi tehdä päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka käsittelee kunnanhallitus. Tästä kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen käsittelypäätöksestä voi valittaa - maanomistajan aloitteeseen annettu kunnan viranomaisen ratkaisu kaavan muuttamisesta tai laatimisesta on valituskelpoinen ja siitä voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 4.4.2003 t. 851). Myös kunnan päätös, jolla maanomistajan aloitteesta vireille tulleen kaavahankkeen valmistelu on keskeytetty, on valituskelpoinen ja tästäkin voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 27.10.2009 t. 2628). Kunnanhallituksen päätöksestä tulee tehdä ensin oikaisuvaatimus. Sen sijaan kunnan omasta aloitteesta tehty päätös kaavan muuttamisesta on vain valmistelua eikä tästä päätöksestä voi valittaa (KHO 2003:16).

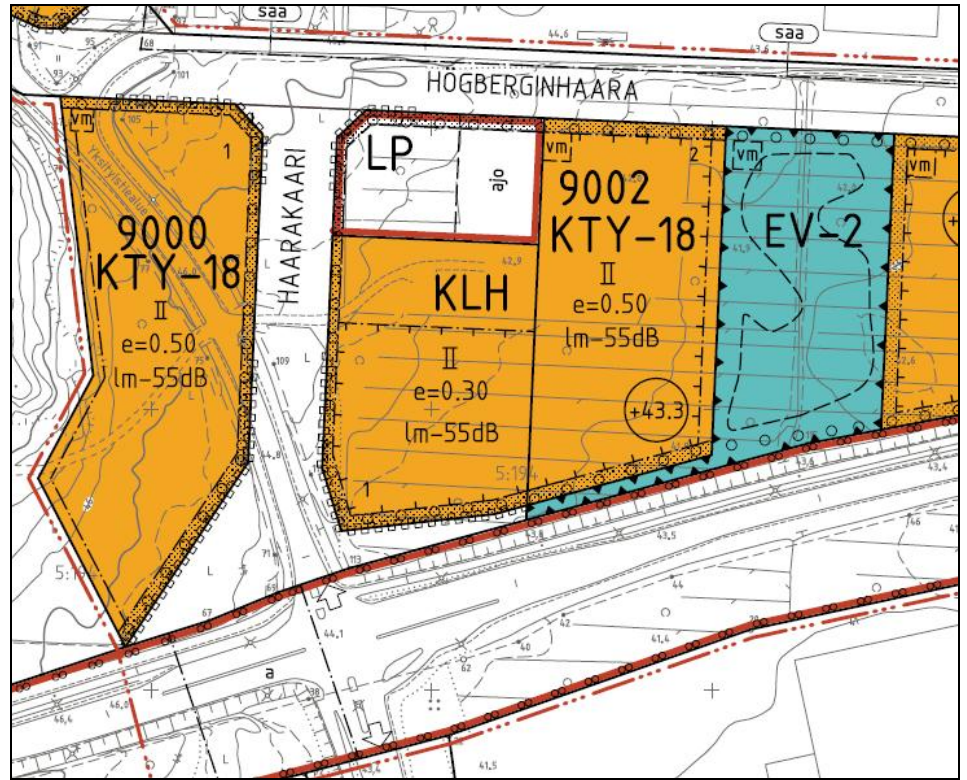
Hakemus

Maanomistaja hakee asemakaavan muutosta, jolla yleisen pysäköintialueen (LP) ja polttoainejakelun sallivan liikerakennusten korttelialueen (KLH) käyttötarkoitukset muutettaisiin KTY-merkinnällä oleviksi siten, että rakennusoikeutta olisi vähintään suunnitellun hankkeen edellyttämä 3000 kem².

Osayleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen Maantiekylän osayleiskaava, jossa alue on merkitty TP-8 –merkinnällä työpaikka-alueeksi.

Asemakaava



Ko. tontit ovat Kulomäentien laidassa viimeiset toteutumattomat tontit tällä työpaikka-alueella. Maanomistaja osti tontit Tuusulan kunnalta olevan asemakaavan ollessa lainvoimainen sitoutuen asemakaavan mukaiseen toteutukseen. Maanomistaja kuitenkin katsoo, että hanke on toteutuskelpoinen, mikäli yleinen pysäköintialue voidaan jättää toteuttamatta ja tämä sekä liikeraennusten korttelialue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kulomäentien laita saataisiin näin valmiiksi, joskin maankäytöltään ja palveluihin yksipuolisempaan kuin olevan kaavan mukaan toteutettaessa. Tekninen toimi katsoo, että pysäköinti tulee järjestää ensisijaisesti tonteilla eikä yleiselle pysäköintialueelle ole siten tarvetta. KTY:ksi käyttötarkoituksen muuttuessa tonttitehokkuus voisi tavoitteellisesti olla sama $e=0,50$ kuin naapuritonteilla.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Asko Honkanen p. 040 314 2012

Ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kunnanhallituksen edustaja Ilmari Sjöblom poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi intressijääviyden vuoksi.

Ehdotus

Kj

Kunnanhallitus päättää, että

– Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun kun
kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Ilmari Sjöblom poistui esteellisenä (intressijääviys) kokouksesta tämän asian
käsittelyn ajaksi.

ote

Finsora Oy

kaavoitus