

# Rakennuskiellon jatkaminen asemakaavan muuttamista varten Puutarharinne-nimisellä tilalla 543-403-8-468 Klaukkalassa Harjulan alueella

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 09.06.2020 § 54

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti 25.6.2020 siirtää rakennuskiellon jatkamisen käsittelyn seuraavaan kokoukseen. Aiempi käsittely on esityslistan liitteenä.

## Esittelijä

Tekninen johtaja

## Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL:n 53 §:n nojalla jatkaa rakennuskieltoa liitekartan mukaisella alueella kiinteistöllä 543-403-8-468 Klaukkalan Harjulan alueella 30.6.2022 saakka.

Rakennuskielto määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla tulemaan voimaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

## Valmistelija

kaavasuunnittelija Juha Kanninen, puh. 040 317 2364

## Asian käsittely:

Keskustelun kuluessa Lompola esitti mm. Suomen kannattamana asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan jatkokokousta pidettäväksi 10.6.2020.

Koska oli tehty kannatettu esitys lautakunnan jatkokokouksesta, puheenjohtaja määräsi seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

jaa= asian käsittely menneillään olevassa kokouksessa

ei = asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan jatkokokous

Äänestyksen tulos:

jaa 5 ääntä: Lammio, Malkamäki, Ruoti, Vertti, Virtanen

ei 5 ääntä: Laitinen, Mustonen, Suomi, Uusitalo, Lompola (pj)

poissa 1 Mantila

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta oli äänin 5-5-1 (poissa) puheenjohtajan äänen ratkaistessa päättänyt siirtää käsittelemättömät asiat jatkokokoukseen.

## Jatkokokous 10.6.2020

Nurmijärven kunnan hallintosäännön §:n 88 mukaan, jos kaikkia kokouskutsussa mainittuja asioita ei saada kokouksessa käsiteltyä, voidaan käsittelemättä jääneet asiat siirtää jatkokokoukseen, johon ei tarvitse antaa eri kutsua. Kokouksesta poissa olleille lähetetään sähköinen viesti jatkokokouksen ajasta ja paikasta.

Pöytäkirjantarkastajina jatkavat Laitinen ja Malkamäki

## Asian käsittely:

Keskustelun kuluessa Suomi esitti Malkamäen kannattamana hyväksyttäväksi päätökseen seuraavan ponnen:

”Lautakunnan saaminen tietojen mukaan Puutarharinne-nimisen kiinteistön omistaja on halukas käymään neuvotteluja päätöksessä Asra 9.6.2020 54 § olevan alueen saattamisessa asemakaavan muutoksen valmisteluun. Alueen kaavamuutos on kunnan asemakaavoitusohjelmassa kirjattu aloitettavaksi vuoden 2021 alussa. Lautakunta edellyttää, että kunta viipymättä käynnistää neuvottelut maanomistajan kanssa maankäyttösopimukseen liittyvistä periaatteista.”

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Suomen ponsiesityksen.

## Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti MRL:n 53 §:n nojalla jatkaa rakennuskieltoa liitekartan mukaisella alueella kiinteistöllä 543-403-8-468 Klaukkalan Harjulan alueella 30.6.2022 saakka.

Rakennuskielto määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla tulemaan voimaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Lisäksi lautakunta päätti hyväksyä seuraavan ponnen:

Lautakunnan saaminen tietojen mukaan Puutarharinne-nimisen kiinteistön omistaja on halukas käymään neuvotteluja päätöksessä Asra 9.6.2020 54 § olevan alueen saattamisessa asemakaavan muutoksen valmisteluun. Alueen kaavamuutos on kunnan asemakaavoitusohjelmassa kirjattu aloitettavaksi vuoden 2021 alussa. Lautakunta edellyttää, että kunta viipymättä käynnistää neuvottelut maanomistajan kanssa maankäyttösopimukseen liittyvistä periaatteista

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 03.05.2022 § 28  
771/10.02.05/2020

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta teki päätöksen kyseisen alueen asettamisesta rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi 24.8.2010 seuraavilla perusteilla:

Kiinteistö 543-403-8-468 Klaukkalassa Jokipalstantien ja Lahnuksentien välissä on lääninhallituksen 21.4.1994 vahvistamalla asemakaava-alueella ja sen noin 10 500 m<sup>2</sup>:n kokoinen osa on kaavamerkinnällä AV, tonttitehokkuudella e=0,4.

AV-merkinnällä tarkoitetaan asuin- ja kasvitarkennusten korttelialuetta ja korttelialueen tontille saa rakentaa kaksi asuntoa. Nämä kaksi kaavan mukaista luvallista asuinrakennusta on rakennettu vuosina 2006-2007. Rakennuksia varten on lohkottu omat tontit, koska kysymyksessä on sitovan tonttijaon mukainen asemakaava. Sitovan tonttijaon alueella on voimassa rakennuskielto, kunnes tontit ovat rekisterissä. Tonttien lohkomisen jälkeen jäljelle jäänyttä kiinteistöä koskee edelleen kaavamääräys kahden asunnon rakennusoikeudesta, mutta kun kaavamääräys on kohdistunut koko kiinteistöön ennen kahden tontin lohkomista, ei uusia asuntoja voida enää rakentaa jäljelle jääneelle kiinteistölle. Kaavan tarkoitus on, että AV-korttelialueelle rakennetaan vain nämä kaavan sallimat kaksi asuntoa.

Voimassa olevan kiinteistöverolain mukaan omistaja joutuu maksamaan korotetun kiinteistöveron kyseisen lain ja kaavamääräysten takia, mikä on epäoikeudenmukaista. Omistaja ei voi rakentaa omistamalleen alueelle, vaikka niin haluaisikin, koska tällainen rakentaminen johtaisi useampaan asuinrakennukseen kuin mitä kaava sallii. Korotetulla kiinteistöverolla valtiolta halusi vaikuttaa siihen, että kaava-alueiden rakentamattomat korttelialueet saadaan rakennettua kaavojen mukaisesti, joka tässä tapauksessa on mahdotonta ilman kaavamuutosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53.1 §:n mukaisilla rakennuskieltoalueilla ei kiinteistöverolain mukaan saa periä korotettua kiinteistöveroa. Jotta tämä epäoikeudenmukainen korotetun kiinteistöveron periminen saataisiin loppumaan, olisi määrättävä em. MRL:n mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Rakennuskiellon saatua lainvoiman voidaan omistajalta periä vain yleisen kiinteistöveroprosentin mukainen kiinteistövero.

Kiinteistönomistaja on luopunut kasvihuonetoiminnastaan. Nykytilanteessa kaavaa pitäisi muuttaa, mutta koska kiinteistönomistaja ei ole toistaiseksi tehnyt aloitetta kaavan muuttamiseksi, on rakennuskiellon jatkaminen tarpeen.

Määräämällä rakennuskielto kyseiselle kiinteistölle kunnan kiinteistöverotuotto vähenee marginaalisesti, sen sijaan omistajan kannalta menettely johtaa oikeudenmukaisempaan lopputulokseen.

Rakennuskieltoa on jatkettu viimeksi vuonna 2020 ja se on voimassa 30.6.2022 saakka. Rakennuskieltoa jatketaan kahdella vuodella ajalle 1.7.2022-30.6.2024.

Rakennuskiellolla ei ole kuntaan kohdistuvia merkittäviä taloudellisia vaikutuksia eikä vaikutuksia ympäristöön tai ilmastomuutokseen.

## **Esittelijä**

Yleiskaavapäällikkö

## **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL:n 53 §:n nojalla jatkaa rakennuskieltoa liitekartan mukaisella alueella kiinteistöllä 543-403-8-468 Klaukkalan Harjulan alueella 30.6.2024 saakka.

Rakennuskielto määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla tulemaan voimaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

## **Valmistelija**

kaavasunnittelija Juha Kanniainen, p. 040 3172 364

## **Käsittely**

Keskustelun aikana Virtanen esitti Laitisen ja Viitalan kannattamana, ettei rakennuskieltoa jatketa koska alueella ei ole asemakaavan laatiminen tai muuttaminen vireillä.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja määräsi suoritettavaksi seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

jaa = esittelijän esityksen hyväksyminen

ei = Virtasen muutosesitys

Äänestyksen tulos:

jaa 4 ääntä: Heino, Lompolo, Mantila, Malkamäki

ei 5 ääntä: Laitinen, Lehto, Tarikka, Virtanen, Viitala

vaiti 1: Mustonen

poissa 1: Salo

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta oli äänin 4–5–1 (vaiti) –1 (poissa) hyväksynyt Virtasen muutosesityksen.

**Päätös**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti äänin 4–5 (vaiti 1, poissa 1), ettei rakennuskieltoa jatketa koska alueella ei ole asemakaavan laatiminen tai muuttaminen vireillä.