

Rakennuskiellon jatkaminen Herusten asemakaava-alueella kortteleissa 1-4

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 24.11.2020 § 102

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan.

Kunnanhallitus on 28.9.1998 kaavoituslautakunnan esityksestä päättänyt muuttaa Herusten asemakaavaa kortteleiden 1-4 osalta ja asettanut alueen rakennuskieltoon. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on edellisen kerran 11.12.2018 § 108 jatkanut rakennuskieltoa liitekartan mukaisilla alueilla 31.12.2020 saakka.

Kyseisen alueen asemakaava on vanhentunut ja sen tarkistaminen on tarpeen. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi. Alue kuuluu pohjavesialueeseen ja voimassa olevassa asemakaavassa ei ole huomioitu pohjavesien suojelua.

Voimassa olevan kiinteistöverolain mukaan omistaja joutuu maksamaan korotetun kiinteistöveron kyseisen lain ja kaavamääräysten takia. Korotetulla kiinteistöverolla valtiovalta halusi vaikuttaa siihen, että kaava-alueiden rakentamattomat korttelialueet saadaan rakennettua kaavojen mukaisesti, joka tässä tapauksessa on mahdotonta ilman kaavamuutosta. Maankäyttö- ja rakennuslain 53 § mukaisilla rakennuskieltoalueilla ei kiinteistöverolain mukaan saa periä korotettua kiinteistövero.

Asemakaavan tarkistaminen on mahdollista tehdä Herusten pohjoisosan asemakaavan tarkistamistyön yhteydessä. Asemakaavoitusohjelmassa 2021-2025 Herusten pohjoisosan asemakaavan tarkistaminen on ajoitettu vuoden 2022 jälkeen aloitettaviin kaavoihin.

Rakennuskiellolla estetään alueen suunnittelematon rakentuminen vanhentuneen asemakaavan pohjalta ja samalla estetään taloudellisuuden ja ympäristön tai ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta epätarkoituksenmukainen tai haitallinen käyttö.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 53 §:n nojalla jatkaa rakennuskieltoa Herusten asemakaava-alueen kortteleissa 1-4 liitekartan mukaisella alueella. Rakennuskielto määrätään tulemaan voimaan MRL 202 §:n perusteella asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksen myötä ja se on voimassa 31.12.2022 saakka.

Valmistelija

kaavasunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.11.2022 § 63

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan.

Kunnanhallitus on 28.9.1998 kaavoituslautakunnan esityksestä päättänyt muuttaa Herusten asemakaavaa kortteleiden 1-4 osalta ja asettanut alueen rakennuskieltoon. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on edellisen kerran 24.11.2020 § 102 jatkanut rakennuskieltoa liitekartan mukaisilla alueilla 31.12.2022 saakka.

Alueen asemakaava on vanhentunut ja sen tarkistaminen on tarpeen. Alue on asemakaavan mukaista pienteollisuusrakennusten korttelialuetta. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole huomioitu pohjavesien suojelua, vaikka alue kuuluu 1. luokan pohjavesialueeseen (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue).

Voimassa olevan kiinteistöverolain mukaan omistaja joutuu maksamaan korotetun kiinteistöveron kyseisen lain ja kaavamääräysten takia. Korotetulla kiinteistöverolla valtiovalta halusi vaikuttaa siihen, että kaava-alueiden rakentamattomat korttelialueet saadaan rakennettua kaavojen mukaisesti, joka tässä tapauksessa on mahdotonta ilman kaavamuutosta. Maankäyttö- ja rakennuslain 53 § mukaisilla rakennuskieltoalueilla ei kiinteistöverolain mukaan saa periä korotettua kiinteistöveroa.

Asemakaavan tarkistaminen on mahdollista tehdä Herusten pohjoisosan asemakaavan tarkistamistyön yhteydessä. Asemakaavoitusohjelmassa 2023-2027, Herusten pohjoisosan asemakaavan tarkistaminen on ajoitettu käynnistyvän aikaisintaan vuonna 2026.

Rakennuskiellolla estetään alueen suunnittelematon rakentuminen vanhentuneen asemakaavan pohjalta ja samalla estetään taloudellisuuden ja ympäristön tai ilmastomuutoksen torjunnan kannalta epätarkoituksenmukainen tai haitallinen käyttö.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 53 §:n nojalla jatkaa rakennuskieltoa Herusten asemakaava-alueen kortteleissa 1-4 liitekartan mukaisella alueella. Rakennuskielto määrätään tulemaan voimaan MRL 202 §:n perusteella asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksen myötä ja se on voimassa 31.12.2024 saakka.

Valmistelija

kaavasunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.