
Aika 29.08.2022, klo 17:01 - 18:20

Paikka Teams etäkokous

Käsitellyt asiat

§ 22 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 23 Pöytäkirjan tarkastus

§ 24 Rauhamäen ranta-asemakaava

§ 25 Karholannokan asemakaavan muutos

§ 26 Muut esille tulevat asiat

Saapuvilla olleet jäsenet

Tuomas Hirvonen, puheenjohtaja
Kristiina Pispala, 1. varapuheenjohtaja
Ari Arvela
Aura Elliott, saapui 17:41
Johanna Halme
Marko Lounasranta
Harri Penttilä
Ari Perämaa

Muut saapuvilla olleet

Marja-Riitta Kela, palvelusihteeri, sihteeri
Timo Haapaniemi, kehitysjohtaja
Veli Salmi, rakennustarkastaja
Rysä Timo, arkkitehti, poistui 17:45

Poissa

Tapani Pietilä
Susanna Suoniemi

Allekirjoitukset

Tuomas Hirvonen
Puheenjohtaja

Marja-Riitta Kela
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

05.09.2022

01.09.2022

Marko Lounasranta

Ari Arvela

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon 05.09.2022.

§ 22**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus****Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös

Kokous on laillinen ja päätösvaltainen.

§ 23**Pöytäkirjan tarkastus****Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös

Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Ari Arvela ja Marko Lounasranta.

Kaavatoimikunta, § 8, 16.02.2022
Kaavatoimikunta, § 24, 29.08.2022

§ 24

Rauhamäen ranta-asemakaava

VESDno-2022-24

Kaavatoimikunta, 16.02.2022, § 8

Liitteet

1 Rauhamäen RAK OAS 2022-01-20

Kiinteistön Rauhamäki 922-418-1-26 maanomistaja haluaa käynnistää ranta-asemakaavan laatimisen Karstunjärven rantaan.

Kiinteistölle Rauhamäki 922-418-1-26 Karstunjärven rannalle on toteutettu ilman maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa lomarakennus, huvimaja, polttopuuvaja ja wc-rakennus. Alue on Vesilahden kunnan rantaosayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Maanomistaja on hakenut rakentamiseen poikkeamislupaa vuonna 2013. Pirkanmaan ELY-keskus on hylännyt hakemuksen vuonna 2014.

Vesilahden kunnan rakennustarkastaja on antanut kehotuksen rakennusten purkamiseksi 21.1.2022 mennessä. Saatuaan tiedon maanomistajan halusta käynnistää alueelle ranta-asemakaavan laatiminen rakennusvalvonta on 21.1.2022 päättänyt luopua kehotuskirjeessä esitetyistä vaatimuksistaan kaavan laatimisen ajaksi. Mikäli ranta-asemakaava ei toteudu suunniteltuna, rakennusvalvonta jatkaa kehotuskirjeessään esittämiään toimenpiteitä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koska poikkeaminen MRL 72 §:n säädöksestä on hylätty, edellyttää rakentaminen asemakaavan laatimista alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle MRL 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. MRA 34 §:n mukaan kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on laatinut maanomistajan toimeksiannosta Rauhamäen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on päivätty 20.01.2022. Tavoitteena on laatia ranta-asemakaava toteutuneen tilanteen mukaisesti. Tavoitteena on, että ranta-asemakaava mahdollistaa alueelle toteutetun rakennuskannan säilyttämisen.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kaavatoimikunta esittää, että kunnanhallitus päättää,

- käynnistää rantaasemakaavan laatimisen kiinteistöön Rauhamäki 922-418-1-26 Karstunjärvelle.
- että 20.01.2022 päivätty MRL 63 §:n mukainen Rauhamäen rantaasemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville koko kaavahankkeen ajaksi.
- että osallistumis ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta ja Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

Päätös

Puheenjohtajan esityksestä kaavatoimikunta päättää palauttaa asia valmisteluun.

Kaavatoimikunta, 29.08.2022, § 24

Valmistelija / lisätiedot:
Tuomas Hirvonen
tuomas.hirvonen@vesilahti.fi
kunnanjohtaja

Liitteet

1 Rauhamäen RAK OAS 2022-01-20

Kaavatoimikunta 29.8.2022

Taustaa

Maanomistaja on käynnistänyt alueella ranta-asemakaavan laatimisprosessin ja toimittanut kuntaan kaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 8.2.2022. Maanomistajalla on MRL 74 §:n mukaan oikeus huolehtia kaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Maanomistajan ajatuksena on ollut laatia ranta-asemakaava jo toteutuneen tilanteen mukaisesti ja mahdollistaa alueella olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen. Kun maanomistaja laatii ranta-asemakaavaehdotuksen, tulee kunnan viedä ehdotus hyväksymiskäsittelyyn (MRA 7 luku 36 §).

Kaavaehdotuksen lainmukaisuus

Ranta-asemakaavaa koskeva maanomistajan ehdotus ei täytä MRL:n 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia, eikä siinä oteta rantaosayleiskaavaa MRL 42 §:n mukaisesti huomioon. Näistä syistä kaavaehdotus ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen eikä sitä voida hyväksyä. Alueella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikkojen enimmäismäärä ja sijainti sitovilla kaavamääräyksillä. Rantaosayleiskaavassa rantarakentamista on arvioitu laajempaan kokonaisuutena. Ranta-asemakaavaa koskevan hakemuksen mukaisella alueella, joka on rantaosayleiskaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta, on rakentaminen voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksen mukaisesti kielletty. Rantaosayleiskaavan vastaista asemakaavaa ei voida hyväksyä. Ranta-asemakaava ei voi sisällöltään olla yleiskaavan vastainen.

Kielteinen poikkeamislupa ja luvatonta rakentamista

Vaikka hakemuksen mukaan ranta-asemakaava ainoastaan vahvistaa olemassa olevaa tilannetta, eivät hakemuksen mukaisen ranta-asemakaavan lailliset edellytykset muutoinkaan täyty. Kyseiselle hakemuksen mukaiselle ranta-asemakaava-alueelle (kiinteistölle 922-418-1-26) on toteutettu ilman maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa lomarakennus, huvimaja, polttopuuvaja ja wc -rakennus. Luvaton rakentaminen on tapahtunut sen jälkeen, kun ELY-keskus on ensin hylännyt maanomistajan hakeman rakentamista koskevan poikkeuslupan v. 2014, jota kunta ei myöskään puoltanut. ELY on hylkäävässä päätöksessään todennut, että poikkeusluvalla ei voida siirtää oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa merkittyä rakennuspaikkaa toiseen paikkaan. Rakentaminen oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi merkitylle rakennuspaikalle ei ole maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista. ELY on lisäksi aiemmassa päätöksessään todennut, että uusien rakennusten rakentaminen kyseiselle rannanosalle saattaa oleellisesti vaikeuttaa rantaosayleiskaavan toteuttamista. Kyse ei ole tarkoituksenmukaisuusharkinnasta vaan lakiin perustuvasta kiellostä, jota ei voida tarkoituksenmukaisuusharkinnalla ohittaa.

Maanomistaja on tästä huolimatta kielteisen poikkeuslupapäätöksen saatuaan toteuttanut nyt ranta-asemakaava-alueella sijaitsevat rakennukset. Luvaton rakentamista koskeva hallintopakkokeinoprosessi on rakennusvalvontaviranomaisen taholta käynnistetty, mutta vielä kesken. Olemassa oleva tilanne, jota ranta-asemakaavalla halutaan nyt vahvistaa, perustuu luvattomaan rakentamiseen.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Maanomistajan laatima ranta-asemakaava ei täytä MRL:n 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia eikä huomioi oikeusvaikutteista rantaosayleiskaavaa MRL 42 §:n edellyttämällä tavalla. Esitetyn ranta-asemakaavan hyväksyminen muuttaisi olennaisesti rantaosayleiskaavassa määriteltyä rantarakentamista koskevaa kokonaisuutta ja perusratkaisua ja vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Kunnanjohtaja: Kaavatoimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Rauhamäen ranta-asemakaavaa koskeva maanomistajan kaavaehdotus hylätään.

Päätös

Kaavatoimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää, että Rauhamäen ranta-asemakaavaa koskeva maanomistajan kaavaehdotus hylätään.

§ 25**Karholannokan asemakaavan muutos**

VESDno-2022-68

Valmistelija / lisätiedot:
Tuomas Hirvonen
tuomas.hirvonen@vesilahti.fi
kunnanjohtaja

Liitteet

- 1 Karholannokan asemakaavamuutos, hakemus
- Verkojulkisuus rajoitettu
- 2 Karholannokka kaavaote

Kaavatoimikunta 29.8.2022

Osa Karholannokan alueen asukkaista on lähestynyt kuntaa asemakaavan muutosesityksellä. Muutosesityksen tarkempi sisältö on kuvattu liitteessä.

Kuntakaavoitus on keskeinen osa kunnallista itsehallintoa, jota perustuslain 121 § suojaa. Maankäytön suunnittelu, jossa asetetaan tavoitteita ja reunaehtoja toimintojen sijoittumiselle kunnan alueella, on yksi kunnan itsehallinnon keskeisistä tekijöistä. Kaavamonopolilla tarkoitetaan arkikielessä edellä mainittua kunnan itsehallintoon kuuluvaa kunnan yksinomaista oikeutta alueensa maankäytön suunnitteluun eli yleis- ja asemakaavoitukseen. Kunnalla on myös oikeus päättää, mille alueille ja missä aikataulussa asemakaavoja laaditaan.

Kunnalla on kokonaisvastuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, kuntalaisten elinympäristöstä ja palveluista. Maanomistajan ja kunnan intressit voivat maankäytön kehittämisessä ovat myös erilaiset. Kunnan on toiminnassaan huomioitava mm. yhdyskuntarakenteen kokonaisuus, taloudellinen kannattavuus, kestävä liikkuminen ja /tai ilmastotavoitteet

Karholannokan asemakaavan muutos ei ole tällä hetkellä tarkoituksenmukainen eikä kaavataloudellisesti kannattavaa kaavahanke. On todennäköistä, että asemakaavamuutoksen myötä kunnalle ei siirtyisi tai syntyisi riittävästi rakennuspaikkoja kattamaan edes kaavoituksen kustannuksia. Lisäksi katualueiden /tieverkkojen kunnossapitovelvoitteet voisivat tulla kunnalle rasitteena.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja: Kaavatoimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Karholannokan asemakaavaa koskeva maanomistajan kaavaehdotus hylätään.

Päätös

Puheenjohtajan esityksestä kaavatoimikunta päättää, että asia palautetaan valmisteluun.

§ 26**Muut esille tulevat asiat**

Valmistelija / lisätiedot:
Tuomas Hirvonen
tuomas.hirvonen@vesilahti.fi
kunnanjohtaja

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kaavatoimikunta käsittelee muita esilletulevia asioita.

Seuraava kokous 19.9.2022 klo 17.00

Päätös

Asiat merkittiin tiedoksi.

Muutoksenhakukielto

§22, §23, §24, §26

Muutoksenhakukielto

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta.

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136§)
- virka- ja työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50§ 2 mom)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22§)