

**Asemakaavan muutoshakemus koskien kiinteistöjä Sointula (kiinteistötunnus 927-431-1-117) ja Rauhavuori (kiinteistötunnus 927-431-1-118), Vihdin kirkonkylässä**

218/10.02.03/2019

Kh 10.06.2019 § 117

**Hakemus ja esitys**

Maanomistaja on esittänyt asemakaavamuutoksen käynnistämistä kiinteistöillä Sointula (kiinteistötunnus 927-431-1-117) ja Rauhavuori (kiinteistötunnus 927-431-1-118). Maanomistaja esittää, että asemakaavassa kiinteistön Rauhavuori RN:o 1:118 alueella oleva sly-asemakaavamerkintä tulee poistaa ja mahdollisesti korvata tarkoituksenmukaisemmalla merkinnällä. Lisäksi kiinteistön Sointula RN:o 1:117 alueelle poikkeamisluvalla saatu rakennusoikeus sekä poikkeamisluvan perusteella toteutettu tonttijako tulee merkitä asemakaavaan.

**Kaavoitustilanne**

Alueella on voimassa kaava V35, Vääkilä - Kouvoimäen asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa tammikuussa 2007. Hyväksymispäätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on pysyttänyt kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen (5.10.2007).

Asemakaavassa kiinteistöt sijoittuvat erillispientalojen korttelialueelle, AO. Rakennusoikeus (350 k-m<sup>2</sup>) on osoitettu rakennuspaikka- ja rakennusaloittain kokonaisluvulla. Kiinteistön Rauhavuori RN:o 1:118 alueelle sijoittuu lampi, joka on asemakaavassa osoitettu aluerajauksella, sly. Tämä sly-merkintä ulottuu asemakaavassa kiinteistön länsirajan ulkopuolelle, lähivirkistysalueelle. Sly-alue- ja sly-merkinnällä tarkoitetaan aluetta, jolla luonnonympäristö säilytetään. Merkintä on kaavan laatimisen yhteydessä määritetty maanomistajien kanssa yhteistyössä, ja tavoitteena on ollut lammen säilyminen myös asemakaavatyön myötä. Merkinnälle ei ole ollut erillisellä selvityksellä todettuja luonnonsuojellisia syitä.

Alueelle on vuonna 2012 ELY-keskuksen päätöksellä myönnetty poikkeamislupa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi rakennusalan ulkopuoliselle alueelle rakennusoikeus ylittäen. Poikkeamislupa uuden asuinrakennuksen rakentamiseksi on haettu määrälalle, johon on liitetty pieni osa myös naapurikiinteistöistä, ja myöhemmin ko. määrälalla on lohkottu omaksi kiinteistöksi (Sointula, kiinteistötunnus 927-431-1-117).

Kouvoimäen-Pappilanpellon alueella on vireillä kaava V41. Vaikka po. kiinteistöt eivät rajaudu kyseisen kaava-alueen rajaukseen, on ne siitä huolimatta liitettävissä kyseiseen kaava-hankkeeseen. Kaavan tavoitteena on päivittää voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan paremmin nykyisiin maankäytön tarpeisiin.

**Kaavan hyväksyjä**

Mikäli kiinteistöt liitetään vireillä olevaan asemakaavaan V 41 ja koska kaavamuutoksella on tarkoitus mm. tutkia asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäämistä, ei kaavamuutosta voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana

vähäisenä asemakaavamuutoksena. Kaavan hyväksyjänä toimii siis kunnanvaltuusto maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaisesti.

### **Maankäyttösopimuksen tekeminen**

Kaavamuutosehdotuksen oltua nähtävillä alueen toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jaosta laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

### **Aikataulutus ja vaikutus kaavoitusohjelmaan**

Mikäli kiinteistöjen kaavamuutostarpeet yhdistetään vireillä olevaan kaavaan V 41, ei sillä ole vaikutusta tällä hetkellä työpöydällä olevien asemakaavojen laatimisaikatauluihin. Kaava V 41 on mainittu jo voimassa olevassa kaavoitusohjelmassa resurssien vapautuessa työn alle tulevana kaavahankkeena.

Mikäli asemakaavamuutos laaditaan erillisenä ja on pääasiassa yksityisen edun vaatima (MRL 59 §), kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset voidaan periä siltä maanomistajalta tai -haltijalta, joka tekee aloitteen kaavan laatimiseksi/muuttamiseksi.

Oheismateriaali	Kiinteistöjen raja-ajantasakaavalla
Valmistelija	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345
Esittelijä	kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä asemakaavamuutoshakemuksen koskien kiinteistöjä Sointula (kiinteistötunnus 927-431-1-117) ja Rauhavuori (kiinteistötunnus 927-431-1-118), Vihdin kirkonkylässä siten, että kiinteistöt liitetään vireillä olevaan asemakaavatyöhön, kaava V 41.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

-----