

Tilan 543-410-5-57 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 16.06.2020 § 63
728/10.03.00.03/2020

Tilalle 543-410-5-57, jonka pinta-ala on 1 842 m², haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 44 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen laajentamiseksi 60 k-m²:llä sekä käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi. Lisäksi tarkoituksena on rakentaa 70 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Rakennuspaikka sijaitsee Palojoen Toivalassa osoitteessa Metsäkyläntie 638.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavaehdotuksessa osoitettujen keskustien, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymässä Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).

Alueella on vireillä Palojoen osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena ja osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2017. Osayleiskaavaluonnoksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-6), mitoitusvyöhykkeellä (mit-1).

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaisesta rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Tilan 543-410-5-57 omistajat ovat antaneet kirjallisen suostumuksensa asuinrakennuksen rakentamiseksi 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan naapurin 543-410-5-57 rajasta.

Lausunnot

Naapurina on kuultu myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskusta. Lausunnossa todetaan mm. seuraavaa: *”Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue kiinnittää erityistä huomiota liittymien määrään ja liittymätiheyteen. Jokainen liittymä muodostaa liikenneturvallisuusriskin. Kulkuyhteyksiä kiinteistöille yhdistetään yhteisten liittymien kautta, mikä on tienpidon ja liikenneturvallisuuden kannalta tarkoituksenmukaista. Kiinteistölle johtaa nykyisin liittymä tierekisteriosoitteessa 11432 / 1 / 1841 / vasen. Liittymälle ei löydy lupaa ELY-keskuksen järjestelmästä ja liittymä on ohjeistuksemme vastainen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kulku kiinteistölle tulee järjestää tierasitteen K40739 kautta, tierekisteriosoitteessa 11432 / 1 / 1835 / vasen. Kiinteistölle 5- 57 johtava nykyinen liittymä tierekisteriosoitteessa 11432 / 1 / 1841 / vasen tulee poistaa käytöstä kaivamalla sivuoja auki.”*

Hakijalle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen annetun lausunnon johdosta. Määräaika selityksen antamiselle oli 14.4.2020. Hakija ei ole antanut selitystä, myöskään määräajan jälkeen.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee tiiviisti rakentuneen Toivalan asuinalueen reunalla rajoittuen idästä Metsäkyläntiehen sekä etelästä, lännestä ja pohjoisesta rakennettuihin rakennuspaikkoihin. Alueelle on ominaista pienet, usein alle 2 000 m²:n suuruiset rakennuspaikat.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee tiiviisti rakennetulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Palojoen alakouluun on noin 4,5 km ja Metsäkylän alakouluun n. 4,0 km. Metsäkylän koulun yläluokille on matkaa noin 7,0 km ja Klaukkalan taajamassa sijaitseviin muihin palveluihin noin 8-9 km. Koulureittien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Koululiitu-ohjelmalla on arvioitu, että Metsäkyläntie on osittain vaarallinen 1-3 luokkien oppilaille Palojoen koulun suuntaan ja Järventaustantie 1-5 luokan oppilaille Metsäkylän kouluun kuljettaessa. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeenlinnantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,8 km. Alue on vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Rakennuspaikka on muodostettu vuonna 1958 eli se on ns. vanha itsenäinen tila ja sillä sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 44 k-m²:n suuruinen lomarakennus. Tarkoituksena on muuttaa lomarakennus omakotitaloksi ja laajentaa sitä 60 k-m²:llä sekä rakentaa 70 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Toivalan alueella on useita lomarakennuksia muutettu omakotitaloiksi tai lomarakennukset on purettu ja rakennettu tilalle omakotitalo.

Asemapiirroksen mukaan kulku Metsäkyläntieltä rakennuspaikalle on osoitettu suoraan Metsäkyläntieltä. Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan edellyttänyt, että kulku rakennuspaikalle osoitetaan Metsäkyläntieltä samasta liittymästä kuin naapurikiinteistölle 543-410-5-58 johtava liittymä.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila, jolla sijaitsee oleva lomarakennus, ja se, että alueella on suhtauduttu myönteisesti lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttamisiin omakotitaloiksi tai korvaamisiin omakotitaloilla, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisestä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä. Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 1 842 neliömetriä.

Alueella on paljon 1950-luvun lopulla muodostettuja rakennettuja rakennuspaikkoja, joiden pinta-alat ovat saman suuruisia kuin nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka. Poikkeaminen vähimmäiskerrosalasta ei ole suuri ja kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaisesta rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

- Asuinrakennus tulee sovittaa huolella ympäröivään rakennettuun ympäristöön.
- Oleva liittymä Metsäkyläntielle tulee poistaa ja liittymä kiinteistölle tulee järjestä samasta liittymästä kiinteistön 543-410-5-58 kanssa.
- Kiinteistö on liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon. Mikäli kiinteistö rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaisesta rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös ovat voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 § 1 mom., 116 § 2 mom., 137 § 1 mom., 171 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Juntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.