

Tilan 543-403-9-28 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 16.06.2020 § 64
208/10.03.00.03/2020

Tilan Vekaramäki 543-403-9-28 määräalalle, jonka pinta-ala on 5 000 m², haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen, 1-kerroksisen 96 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan taajaman pohjoispuolella osoitteiden Nummelantie 49 ja 61 välissä.

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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Alueella on voimassa valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan henkilökohtaisilla syillä.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurina kuultu myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta (ELY-keskus). Lausunnossaan ELY-keskus katsoo, että kulku määräalalle tulee järjestää nykyisen liittymän kautta, tierekisteriosoitteessa 11423 / 1 / 3610 oikea. Kiinteistölle johtavan yksityistien (tieoikeus 31794) tulee haaroittua aikaisintaan 8 metrin etäisyydellä maantien reunasta. Kun rakennukset sijoitetaan Nummelantien suoja-alueen (20 metriä maantien keskilinjasta mitattuna) ulkopuolelle, ei ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualueella ole huomautettavaa rakennushankkeeseen.

Maantien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on noin 1543 ajoneuvoa, josta raskaita ajoneuvoja on 64. Nopeusrajoitus alueella on 60 km/h.

Hakijan vastine

Vastineena ELY-keskuksen lausuntoon hakija on toimittanut uuden asemapiirroksen, jossa kulku rakennuspaikalle on osoitettu samasta liittymästä tilalla Vekaramäki 543-403-9-28 jo olevan asuinrakennuksen kanssa.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan taajaman pohjoispuolella rajoittuen pohjoisesta Nummelantiehen ja muilta ilmansuunnilta rakennettuihin rakennuspaikkoihin. Sekä hakemuksen kohteena oleva määräala että ympäröivät rakennuspaikat ovat hyvin puustoisia.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Metsäkylän alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on noin 1,3 km. Mäntysalossa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 1,9 km ja Klaukkalan taajaman muihin palveluihin noin 5-6 km. Nummelantien varrella ja osalla Kirkkotien vartta ei ole kevyen liikenteen väylää, mutta väylän rakentaminen Nummelantien varteen on tulevaisuuden suunnitelmissa. Koululiitu-ohjelmalla on koulureitti arvioitu vaaralliseksi koulutieksi 1-3 luokkien oppilaille, mutta tien ylityksen vuoksi koulureitti voi olla vaarallinen myös vanhemmille lapsille. Joitakin julkisen liikenteen vuoroja Helsingin suuntaan kulkee Nummelantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,2 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan 10 000 m²:n suuruiseen tilaan Vekaramäki 543-403-9-28, jolla sijaitsee yksi omakotitalo nyt hakemuksen kohteena olevan määräalan eteläpuolella. Kyseinen omakotitalo on rakennettu vuonna 2009 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen. Tuolloin lupaa haettiin tilan Vekaramäki 543-403-9-28 kahdelle määräalalle. Kuntakehitystoimikunta hylkäsi hakemuksen toisen omakotitalon osalta. Tilalle Vekaramäki 543-403-9-28 rakennetun omakotitalon rakennuspaikkana on koko tila, jonka pinta-ala on tällä hetkellä 10 000 m². Oleva asuinrakennus sijaitsee Metsäkylän osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on rakennusjärjestyksen mukaan 10 000 m². Lohkominen edellyttäisi jo olevan rakennuspaikan osalta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella ja osayleiskaavassa tilalle Vekaramäki 543-403-9-28 on osoitettu yksi rakennuspaikka. Tämä rakentamismahdollisuus on jo toteutettu edellä mainittuun suunnittelutarveratkaisuun perustuen. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä.

Tilan Vekaramäki 543-403-9-28 emätilana voidaan pitää vuonna 1935 rekisteröityä kiinteistöä Mäkelä 543-403-9-12, jonka pinta-ala oli tuolloin 56,17 ha. Tästä kiinteistöstä on muodostettu yhteensä 8 kiinteistöä ja lisäksi yksi määräala on liitetty Isosuon Natura-alueeseen ja pieni määräala toiseen emätilaan. Kahdeksasta kiinteistöstä 6 on rakennettu. Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa emätilan alueella ei ole osoitettu yhtään rakennuspaikkaa, jota ei vielä olisi toteutettu. Emätilan rakentamattomat kiinteistöt 543-403-9-20 ja 543-403-9-31 ovat pinta-aloiltaan 14,19 ha ja 35,73 ha.

Tavoitteena on laatia kaikille haja-asutusalueille oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa arvioidaan tiloittain rakentamismahdollisuudet emätilatarkasteluun perustuen. Sellaiseen yksittäisin luvoin tapahtuvaan rakentamiseen, jota aikaisempien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoittamiseen ja niistä saatuaan kokemukseen perustuen ei varmuudella voitaisi osoittaa rakentamiseen tulevassa osayleiskaavassa, ei ole perusteltua suostua. Kaavalliselle

suunnittelulle tulee jättää vaihtoehtoja ja suunnitteluvaraa ja tilan rakentamismahdollisuudet selvittää alueelle laadittavassa osayleiskaavassa.

Samalla emätilalla kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on kaksi pinta-alaltaan huomattavasti suurempaa ja rakentamatonta tilaa. Näin ollen nyt haettuun rakentamiseen suostuminen tarkoittaisi, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta, tulisi suostua rakentamiseen myös näille pinta-alaltaan huomattavasti suuremmille tiloille. Kun vielä otetaan huomioon, että oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa ei ole osoitettu vielä toteutumatonta rakennuspaikkaa nyt hakemuksen kohteena olevalle määräalalle eikä koko emätilan alueelle ja osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä, hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen suunnittelutarveratkaisun esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Asian käsittely

Viljakainen esitti Rantalan ja Viitalan kannattamana, että lupa rakentamiselle myönnetään. Perusteet: myönteinen päätös ei vaaranna tulevaa kaavoitusta.

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

esittelijän esitys= jaa

Viljakaisen esitys= ei

Äänestyksen tulos:

jaa 6 ääntä: Haapalainen, Lihr, Rousu, Santala, Virolainen, Vaulamo

ei 5 ääntä: Takalo-Eskola, Huhtala, Rantala, Viitala, Viljakainen

vaiti: -

poissa: -

Elinvoimalautakunta oli äänestyksen tuloksena äänin 6-5 hyväksynyt esittelijän esityksen.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi esittelijän esityksen.