

Tilan 543-401-24-207 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 08.09.2020 § 87
1205/10.03.00.03/2020

Tilalle Sorala 543-401-24-207, jonka pinta-ala on 5 360 m², haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 140 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 50 k-m²:n suuruisen autotallin/katoksen, 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen ja 9 k-m²:n suuruisen puuvajan rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Rajamäen taajaman koillispuolella osoitteen Pinnintie 149 itäpuolella.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja pohjavesialueella. Pinninummi on osoitettu arvokkaaksi harjualueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi. Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihe-maakuntakaavaehdotuksessa rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelu-määräykset. 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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja. Pinninnummella on arvokas geologinen muodostuma. Alue on pohjavesialuetta.

Ympäristöministeriön vuonna 1992 vahvistamassa Hyvinkään kylän harjualueiden osayleiskaavassa, joka on oikeusvaikutteinen, hakemuksen kohteena oleva tila on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA).

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista Hyvinkään kylän harjualueiden oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapurien kuuleminen

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

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Rajamäen asemakaavoitetun taajaman koillispuolella Pinnintien ja Koivurinteentien välisellä metsäalueella. Asemakaavoitetulle alueelle on rakennuspaikalta matkaa noin 200 m. Rakennuspaikka ja muu lähiympäristö on rakentamatonta, mutta länsipuolella on kaksi rakennettua omakotitaloa.

Pinnintien länsipuoli Pinninummi on osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V), jolla on voimassa rakennuslain 124a §:n mukainen toimenpidekielto (MRL:n 128 §:n mukainen maisematyölupa). Loma-asuntoalueen (RA) pohjois- ja eteläpuoli on kaavassa osoitettu maa- ja

metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Noin 500 m lounaaseen hakemuksen kohteena olevasta rakennuspaikasta on suojelualue (S), joka on kasvistollisesti arvokas lehtoalue, ja se on rauhoitettu luonnonsuojelulain mukaisesti vuonna 1986. Alueella on voimassa rakennuslain 124a §:n mukainen toimenpidekielto (MRL:n 128 §:n mukainen maisematyöluja).

Alue on Rajamäen alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa alakouluun on noin 2,6 km ja Rajamäen yläkouluun ja keskustan muihin palveluihin noin 2,8 km. Reittejä ei ole Koululiitu-ohjelmalla arvioitu vaarallisiksi kouluteiksi. Bussiliikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäen keskustasta. Liikkuminen alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 laaditun vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva tila on muodostettu vuonna 1985. Tämä tila on lohkotila vuonna 1954 rekisteröidystä emätilasta Kalliorinne 543-401-24-33, jonka pinta-ala oli tuolloin 5,75 ha. Tästä emätilasta on muodostettu 7 noin 0,50 ha:n suurista lohkotilaa, joista kolme on rakennettu. Myös emäkiinteistöksi jäänyt tila Kalliorinne 543-401-24-240 on rakennettu. Kaikki rakentamattomat lohkotilat sekä kaksi rakennettua lohkotilaa sijaitsevat oikeusvaikutteisen Hyvinkään kylän harjualueiden osayleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA).

Oikeusvaikutteista osayleiskaavaa laadittaessa tulevalla RA-alueella sijaisi omakotitalo tilalla Hietala 543-401-24-72 ja lomarakennus tilalla Mammanmökki 543-401-24-80. Nämä tilat oli lohkottu vuosina 1968 ja 1975. Nyt hakemuksen kohteena olevalle tilalle Sorala 543-401-24-207 ja toiselle RH-alueen lohkotilalle Santala 543-401-24-208 oli myönnetty poikkeuslupa lomarakennuksen rakentamiseksi vuonna 1985, mutta rakennuslupaa ei haettu säädettyssä ajassa ja luvat raukesivat.

Tilalle Mammanmökki 543-401-24-80 haettiin suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä lomarakennuksen korvaamiseksi omakotitalolla vuonna 2009 ja kuntakehitystoimikunta teki asiasta myönteisen päätöksen kokouksessaan 19.1.2010 § 4. Tuolloin naapurikiinteistön 543-401-24-76 omistaja valitti hankkeesta Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kuntakehitystoimikunnan päätöksen. Hallinto-oikeuden päätöksessä todettiin mm. seuraavaa: "*Kun otetaan huomioon yleiskaavassa alueelle osoitettu maankäyttö, rakennuspaikan lähialueella toteutunut rakentaminen, vaatimukset maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja riittävän kaavoitusvaran jättämisestä sekä rakennuspaikan etäisyys asemakaavoitetusta alueesta, hankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää alueen kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Näin ollen myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ole ollut oikeudellisia edellytyksiä.*"

Tilalle Hietala 543-401-24-72 myönnettiin vuonna 2012 suunnittelutarveratkaisu/poikkeaminen vanhan omakotitalon korvaamiseksi uudella omakotitalolla, koska omakotitalon laajentaminen olisi kuitenkin ollut mahdollista suoraan rakennuslupaan perustuen.

Tilalle Mammanmökki 543-401-24-80 haettiin suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä uudelleen omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2015. Esittelijä teki asiasta kielteisen esityksen, sillä hallinto-oikeus oli kumonnut edellisen saman sisältöisen myönteisen kuntakehitystoimikunnan päätöksen. Huolimatta Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä kuntasuunnittelulautakunta teki asiassa myönteisen ratkaisun 21.4.2015 § 41.

Nyt hakemuksen kohteena oleva tila on rakentamaton kuten kolme muutakin osayleiskaavan RA-alueella sijaitsevaa kiinteistöä. Hakemukseen suostuminen tarkoittaisi, että omakotitalon rakentamiseen tulisi suostua myös samasta emätilasta lohottulle kolmelle muulle kiinteistölle, jotka sijaitsevat osayleiskaavan loma-asuntoalueella.

Kun otetaan huomioon osayleiskaavassa alueelle osoitettu maankäyttö, lähialueella toteutunut rakentaminen sekä rakennuspaikan etäisyys asemakaavoitetusta alueesta, hankkeen toteuttaminen yksittäisin luvuin aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta

Hyvinkään kylän harjualueiden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan hakemuksen kohteena oleva alue on osoitettu lomarakentamiseen. Nyt hakemuksen kohteena on omakotitalon rakentaminen alueelle.

Harjualueiden osayleiskaava ei ole ns. mitoittava osayleiskaava. Kaavan tavoitteena on pidetty harjuihin kohdistuvien erilaisten maankäyttöpaineiden yhteensovittamista.

Koska ei ole olemassa edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ja hallinto-oikeus on jo todennut, että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä ei ole ollut myöskään naapurikiinteistöllä, voidaan katsoa, että poikkeamiselle oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

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.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §., 171 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.