

Tilan 543-403-9-27 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 29.10.2020 § 106
1475/10.03.00.03/2020

Tilan Toivomäki 543-403-9-27 pinta-alaltaan 2 7000 m²:n suuruiselle määräalalle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 130 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen ja 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan ja Kirkonkylän taajamien välisellä maaseudulla osoitteiden Järventaustantie 320 ja 346 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:ssa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 ja joka ei vielä ole lainvoimainen eikä voimassa, rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, 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-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymässä Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Naapurien kuuleminen

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

Hakijan vastine

Hakijalle on toimitettu naapurin esittämät mielipiteet selityksen antamista varten hallintolain 34 ja 33 §:ien mukaisesti. Vastineessaan hakija toteaa mm. seuraavaa:

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurina kuultu myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualuetta. ELY-keskuksen 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. Uudenmaan ELY*

-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue katsoo, että kulku kiinteistölle 543-403-9-27 tulee järjestää ensisijaisesti tieoikeuden K5483 kautta, jonka liittymä sijaitsee tierekisterisoihteessa 11433/1/3399/vasen.”

Hakijan vastine

Vastineena ELY-keskuksen lausuntoon hakija toteaa keskustelleensa lausunnonantajan kanssa, ettei vanhaa rasitetietä voi käyttää lohkontavalle kiinteistölle kulkemiseen, koska korkeuserot rasitetien kautta ovat liian suuria.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Järventaustantien varrella Klaukkalan ja Kirkonkylän taajamien välissä Nummimäen tiiviisti rakennetun alueen pohjoispuolella. Rakennuspaikka sijoittuu kallioiselle metsäalueelle mäen pohjois-/itärinteeseen. Mäen lakialue on rakennuspaikan länsirajalla. Kulku Järventaustantieltä rakennuspaikalle on osoitettu uudesta rakennettavasta liittymästä.

Rakennuspaikka sijaitsee Metsäkylän alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Alakouluun on matkaa noin 1,5 km ja Mäntysalon yläkouluun noin 3.4 km. Klaukkalan taajaman palvelut sijaitsevat noin 7-8 km:n etäisyydellä rakennuspaikasta. Järventaustantien ja Nummelantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Osa Järventaustantiestä on Koululiitu-ohjelmalla arvioitu vaaralliseksi koulutiekseksi 1-3 luokkien oppilaille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeenlinnantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 3,5 km. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakeuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan noin 47,0 ha:n suuruiseen tilaan Toivomäki 543-403-9-27, joka on rekisteröity vuonna 1975. Rakennuslain tullessa voimaan vuonna 1959 Toivonmäen kiinteistön eli ns. emätilan pinta-ala oli 59,46 ha. Tästä tilasta lohkottu kaksi tilaa vuosina 1975 ja 2003, jotka on rakennettu suoraan rakennusluvin 1990 luvulla. Metsäkylän pumppaamo varten on lohkottu 510 k-m², Isosuon luonnonsuojelualueeseen 1370 k-m² sekä 2900 m² liitetty toisesta emätilasta peräisin olevaan rakentamattomaan tilaan. Toivonmäen 543-403-9-27 tilalla sijaitsee maatilan talouskeskus.

Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa Toivonmäen emätilalle oli osoitettu maatilan talouskeskuksen lisäksi kolme rakentamismahdollisuutta. Yksi näistä rakentamismahdollisuuksista sijaitsee osittain nyt hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla, mutta suunnitellut rakennukset on osoitettu noin 120 metriä pohjoisemmaksi osayleiskaavan mukaisesta rakennuspaikasta. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä.

Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota liikenneturvallisuuteen ja tavoitteena on, että uusille rakennuspaikoille kuljettaessa käytettäisiin olemassa olevia liittymiä. Hakija on esittänyt uuden liittymän rakentamista, koska kulku rakennuspaikalle olevan liittymän kautta on liian jyrkkä eikä kulkua täten voida järjestää olevan liittymän kautta. Uuden liittymän rakentaminen edellyttää lupaa ELY-keskukselta.

Kun otetaan huomioon, että rakennuspaikka kuuluu pinta-alaltaan suhteellisen suureen tilaan, emätilaa ei ole vielä käytetty runsaasti rakentamiseen eikä emätilalle osayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää ylitetä, 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 säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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

- mään lakialueelle ei saa rakentaa
- uudelle liittymälle on saatava liittymälupa Pirkanmaan ELY-keskukselta ennen rakennusluvan myöntämistä.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn 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.

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

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Rekisterinumero korjattu sekä poistettu virheellinen lause, jossa on edellytetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Korjaukset tehty hallintolain 51 §:n nojalla, 19.11.2020/ Katriina Ahokas, pöytäkirjanpitäjä