

Tilan 543-403-10-5 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 29.10.2020 § 107
843/10.03.00.03/2020

Tilan Pihlajamäki 543-403-10-5 noin 5 000 m²:n suuruiselle määräalalle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 150 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 50 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Metsäkylässä osoitteen Metsäkyläntie 426 lounaispuolella.

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 on hyväksytty Uudenmaa maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Tässä kaavassa 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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4). Metsäkyläntien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Lisäksi hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle alueelle (ma-1).

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan mm. sillä, että tila on ollut suvun hallussa 1900-luvun alusta asti ja valmistelijan toimesta on viisi vuotta sitten todettu, että kyseinen paikka on suositelluin rakennuspaikka tilan alueella. Tilan alueella on tällä hetkellä vain yksi asuinrakennus. Rakennuspaikka on tarkoitus liittää vesiosuuskunnan verkostoon. Klaukkalan ohikulkutien valmistuttua liikenne Metsäkyläntielle tulee vähenemään merkittävästi. Lisäksi hakija tuo esiin rakentamisen vaikutuksen Metsäkylän koulun säilymiselle sekä kylän muulle elinvoimaisuudelle.

Naapurien kuuleminen

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

Lausunnot

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunto Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri – vastuualueelta. Lausunnossa todetaan mm. seuraavaa: ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ole huomautettavaa rakennusten sijoittamiseen, kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien 11431 suoja-alueen (20 metriä) ulkopuolelle. Maantien 11431 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 1342 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on 41. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Uudenmaan ELY-keskus ei myönnä uutta liittymälupaa asemapiirroksessa esitettyyn kohtaan, tierekisteriosoitteeseen 11431/1/4160/vasen. Liittymien välinen etäisyys yhdysteillä on vähintään 50 metriä. Olemassa oleva liittymä sijaitsee noin 22 metrin päässä asemapiirroksessa esitetystä liittymästä. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kulku kiinteistölle tulee järjestää ko. olemassa olevan liittymän kautta, tierekisteriosoitteessa 11431/1/4182/vasen, jolloin kulkuja saadaan yhdistettyä ja alueen liikenneturvallisuutta paremmaksi. Liittymälle tierekisteriosoitteessa 11431/1/4182/vasen, ei löydy lupaa järjestelmistämme. Mikäli Nurmijärven kunta myöntää hankkeelle suunnittelutarveratkaisun, ja liittymälle ei ole lupaa, tulee liittymälle vasen hakea liittymälupaa Pirkanmaan ELY-keskuksesta.

Hakijan vastine

Vastineena Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon hakija on laatinut uuden asemapiirroksen, jossa liittymä Metsäkyläntieltä suunnitellulle rakennuspaikalle on osoitettu olevan liittymän kautta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Metsäkylässä lähellä Hämeenlinnantietä. Rakentaminen sijoittuu Metsäkyläntien länsipuolella osoitteessa Metsäkyläntie 426 sijaitsevan asuinrakennuksen ja tilan talousrakennusten väliin peltoalueelle. Myös rakennuspaikan länsipuoli ja itäpuoli Metsäkyläntien vastakkaisella puolella on peltoa.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määrääla pinta-alaltaan 1,96 ha:n suuruisesta tilasta Pihlajamäki 543-403-10-5, joka on rekisteröity vuonna 1922. Tällä tilalla sijaitsee ennestään edellä mainittu asuinrakennus ja kaksi maatilakeskuksen talousrakennusta. Tila Pihlajamäki 543-403-10-5 muodostuu kahdesta palstasta. Nyt hakemuksen kohteena oleva noin 0.50 ha:n suuruinen määrääla on osa noin 1,50 ha:n suuruista palstaa.

Alue on Metsäkylän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta ja alakouluun on matkaa noin 1,9 km. Klaukkalan taajamassa sijaitseviin yläkouluihin ja muihin palveluihin on matkaa noin 6-8 km. Metsäkyläntien ja Järventaustantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Koululiitu-ohjelman mukaisesti osa alakoulun koulureitistä on luokiteltu vaaralliseksi koulutieksi luokka-asteilla 1-5. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeenlinnantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,2 km. Hakija on ilmoittanut liittyvänsä alueella olevaan vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Klaukkalan osayleiskaava on laadittu ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua. Ne osayleiskaava-alueet, joita ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, ovat pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu paikallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kunnan maaseutualueille on laadittu ja laaditaan oikeusvaikutteisia osayleiskaava-alueita, joissa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehty selvityksiä ja emätilakohtaisen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Näissä osayleiskaavoissa on yleensä osoitettu alle kahden hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle enemmän kuin yksi rakentamismahdollisuus ainoastaan tiiviissä kyläkeskuksessa, missä ei ole maisema-arvoja. Haettuun lupaan suostuminen tarkoittaisi, että maanomistajalle

sallittaisiin enemmän rakentamismahdollisuuksia kuin kunnan muilla samankaltaisilla alueilla on vastaavissa tapauksissa ollut mahdollista.

Rakennuspaikan naapurustossa on useita pinta-alaltaan suurempia tiloja kuin tila, jolla hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee. Emätilatarkastelun avulla voidaan ottaa huomioon muiden maanomistajien mahdolliset tarpeet vastaavaan rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön. Tällä pyritään varmistamaan, ettei tule tilanteita, joissa rakentamismahdollisuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estyisi rakentamasta omia alueitaan. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tasapuolisen kohtelun vaarantumisen on katsottu aiheuttavan MRL:n 137.1 §:n 1 kohdan mukaisesti haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kun otetaan huomioon alueella jo aiemmin tapahtunut rakentaminen ja määräalan kuuluminen noin kahden hehtaarin suuruiseen tilaan, jota on jo käytetty rakentamiseen, aiheuttaa lupaan suostuminen haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ottaen huomioon muiden maanomistajien mahdolliset tarpeet vastaavaan rakentamiseen, haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

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

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 kaventaen suunnitteluvaraa ja 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 §, 137.1 §, 171.1 §, kunnan hallintosääntö 21 §

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Asian käsittely

Rantala esitti Viljakaisen kannattamana, että haetulle rakentamiselle on olemassa MRL:n 137§:n 1. mom. tarkoittamat perusteet mm. seuraavin kriteerein:

1. Tila Pihlajamäki kuuluu Klaukkalan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan piiriin. Ko. osayleiskaava on vahvistettu v. 2017. Näin ollen ei aiheuta haittaa asema- tai yleiskaavoitukselle tai alueen toiminnalle, eikä kavenna suunnitteluvaraa.
2. Lupa rakentamiselle ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua
 - naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen
 - naapurusto on tiiviisti rakennettua jopa 1000-3000 m² kiinteistöille

3. Ely-keskus puoltaa hanketta, kunhan liittyminen tapahtuu olemassa olevan liittymän kautta (sopii hakijalle)
4. Kevyenliikenteenväylä Järventaustantielle (koululle johtava tie) on kunnassa lähivuosien hankkeena
5. Paikallista maisema -ja kulttuurihistoriallista arvoa kiinteistön alueella ei ole (sähkölinja)
6. Tähän ko. kiinteistön alueella olevaan osakyläkeskukseen on perustettu oma vesiosuuskunta, johon kiinteistö liittyy

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 esitetyin perustein ehdolla, että

- rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan avoimeen maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.
- Rakennuspaikka tulee liittää alueella olevaan vesiosuuskunnan verkostoon.

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.

Päätös asiasta annetaan julkisanon 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 §.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi yksimielisesti Rantalalan muutosesityksen.