

Tilan 543-403-5-24 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 08.12.2020 § 123
1427/10.03.00.03/2020

Tilalle Pihlajamäki 543-403-5-24, jonka pinta-ala on 6813 m², haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 180 k-m²:n suuruisen konesuoja-/varastorakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Kuonomäentie 526.

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

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4) ja maisemallisesti arvokkaalla alueella (ma-2).

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut varastorakennuksen rakentamista sillä, että rakennus tulee maarakennusyrityksen käyttöön. Yrityksen toiminta tapahtuu työmailla, joten tontille ei tule muuta kuin koneen ja laitteiden varikko. Yrityksellä ei ole kuin yksi kaivinkone ja siihen lisälaitteita, joten säilytettävää kalustoa ei ole sen enempää. Senkin paikka on lähtökohtaisesti työmailla.

Naapurien kuuleminen

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

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurina kuultu Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta. Lausunnossa todetaan mm seuraavaa:

” Kun asuintalo ja talusrakennus sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen (20 metriä) ulkopuolelle, ei Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa rakennusten sijaintiin suhteessa maantiehen.

Yhdystien 11419 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 2109 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on noin 2 %. Nopeusrajoitus alueella on 60 km/h. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista

meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Nykyinen liittymä, tieoikeus 000-2019-K23909 (tierekisteriosoitteessa 11419 / 1 / 5080 / vasen) sijaitsee osittain bussipysäkillä. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että liikenneturvallisuussyistä johtuen kulku kiinteistölle 5-24 olisi hyvä järjestää uuden liittymän kautta, joka sijaitsee esimerkiksi noin 20 metriä nykyisestä liittymästä Lepsämän suuntaan. Liittymän paikka tulee suunnitella siten, että varastorakennus ei sijoitu liittymän näkemäalueelle.”

Lisäksi lausunnossa todetaan, ettei kiinteistöjen 543-403-5-24 ja 543-403-5-147 välisellä rajalla olevalle liittymälle löydy lupaa ELY-keskuksen järjestelmistä. Jos liittymälle ei ole lupaa, tulee liittymä pois-taa käytöstä kaivamalla sivuoja auki. Kiinteistölle kuljetaan jatkossa uuden liittymän kautta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan taajaman länsipuolella Kuonomäentien varrella. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisesta Kuonomäentiehen. Alue on tiiviisti rakentunutta maaseutua. Rakennuspaikan eteläosa on peltoaluetta, joka avautuu lännen suuntaan kohti Lepsämänjokea. Asuinrakennukset lähiympäristössä ovat omakotitaloja.

Tällä hetkellä hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1940-luvulla valmistuneet 55 k-m²:n suuruinen vapaa-ajan asunto sekä 50 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Hakijan antamien tietojen ja asemapiirroksen mukaan lähellä Kuonomäentietä sijaitsee lisäksi varasto-/talousrakennus, jonka arvioitu kerrosala on noin 70 k-m². Vanhat talousrakennukset sijaitsevat Kuonomäentien suoja-alueella. Tarkoituksena on purkaa oleva lomarakennus ja rakentaa omakotitalo ja konesuoja-/varastorakennus, jolloin rakennuspaikan kokonaiskerrosala olisi 500 k-m². Konesuoja-/varastorakennus on tarkoitus rakentaa hakijan yritystoimintaa varten.

Kulku Kuonomäentieltä rakennuspaikalle on osoitettu naapuritilalla sijaitsevan rasiitetien kautta. ELY-keskus on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota liittymän sijaintiin osittain bussipysäkillä ja toteaa, että kulku rakennuspaikalle olisi hyvä järjestää uuden liittymän kautta.

Nopeuden, liikennemäärän ja raskaiden ajoneuvojen osuuden vaikutuksen perusteella arvioitu teoreettinen 55 dBA:n melualueen leveys ulottuu lähes 40 metrin etäisyydelle Kuonomäentien keskilinjasta. Asemapiirroksen mukaan asuinrakennuksen etäisyys Kuonomäentien keskilinjasta on lähes 40 metriä.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa lähimpänä sijaitsevaan Harjulan alakouluun on noin 3,3 km. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 5,5 km. Kuonomäentien varrella on kevyen liikenteen väylä vain osittain ja Koululiitu-ohjelmalla on arvioitu, että osa koulumatkasta on vaarallinen 1-3 luokkien oppilaille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalan taajamasta. Koulupäivinä kulkee joitakin paikallisliikenteen vuoroja myös Kuonomäentietä. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on ns. vanha itsenäinen tila, joka on rekisteröity jo vuonna 1928. Tilaan kuulunut noin 0,1 ha:n maa-ala Kuonomäentien vastakkaiselta puolelta on liitetty toiseen rakennuspaikkaan vuonna 2004. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala alueella on 0,5 ha ja hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on noin 0,68 ha.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila, kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty tila, ympäröivä rakennuskanta koostuu omakotitaloista ja rakennuspaikan pinta-ala täyttää myös uusien rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alavaatimuksen, hakemuksen

mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle 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 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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

- Rakennukset tulee korkeusasemaltaan, muodoltaan, korkeudeltaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään sovittaa maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.
- Liittymäjärjestelyt tulee tehdä Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.
- Asuinrakennus tulee rakentaa ja sijoittaa rakennuspaikalla niin, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutaso-ohjeet täyttyvät.

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 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 § mom., kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Juntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.