

Tilan 543-403-5-76 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 08.12.2020 § 125
1460/10.03.00.03/2020

Tilalle Lepopirtti 543-403-5-76, jonka pinta-ala on 2 695 m², haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen, ½1-kerroksisen, 210 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 60 k-m²:n suuruisen autotalli-/varastorakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Ripatin alueella osoitteiden Kielopolku 5 ja 9 välissä.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueella. 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-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-5) ja rakennuspaikan eteläpuolelle on osoitettu itä-länsi -suuntainen viheryhteystarve.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta ja tilan 543-403-5-77 omistajat ovat lausuneet, että Kielopolun kunto ei kestä työmaaliikennettä, tontin rajat tulee korjata asemapiirroksen, rakennusten korkeusasemaa ja sijaintia tontilla tulee tarkentaa. Myös maaperän/kallion liuskeisuus tulee huomioida.

Hakijan vastine

Vastineenaan naapureiden huomautukseen hakija toteaa, että kaikki esitetyt huomautukset koskevat rakentamista ja rakennusluvan hankkimisvaihetta, joten ne eivät ole relevantteja tässä vaiheessa. Lisäksi rakennuspaikan rajat on korjattu asemapiirroksen.

Kulku kiinteistölle on osoitettu Kielotie-nimisen yksityistien kautta, jonka kunnosta tulevan rakentajan tulee varmistua ennen rakennustoimenpiteiden aloittamista. Tarvittavat maaperätutkimukset ja rakennusten korkeusasema määritellään rakennusluvan yhteydessä

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan taajaman ja juuri valmistuneen Klaukkalan kehätien pohjoispuolella sijaitsevalla Ripatin tiiviisti asutulla maaseutualueella. Alueella on yhteensä noin 30 asuinrakennusta. Rakennuspaikka on rakentamaton ja sijoittuu etelärinteeseen. Rakennuspaikkaa ympäröivät jo rakennetut rakennuspaikat. Eteläpuolella noin 90 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta kulkee juuri liikenteelle avattu Klaukkalan Kehätie. Rakennettu meluvalli suojaa rakennuspaikkaa kehätien liikennemelulta.

Ripatin alue on rakentunut pääosin 1960 - 1970 -luvulla. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on lohkottu vuonna 1959 ja on ns. vanha itsenäinen tila. Kyseessä on Ripatin alueen ainoa rakentamaton tila ja se sijaitsee jo rakennettujen kiinteistöjen välissä.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa lähimpänä sijaitsevaan Mäntysalon yhtenäiskouluun sekä lähimpiin kaupallisiin palveluihin on noin 1,4 km. Klaukkalan taajamassa sijaitseviin muihin palveluihin on matkaa noin 4-5 km. Kirkkotien varrella on kevyen liikenteen väylä ja näin ollen voidaan arvioida, että koulutie on turvallinen kaikilla luokka-asteilla. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Mäntysalon koulun kohdalla sijaitsevalta pysäkiltä. Alue on vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila, rakennuspaikka on ainoa rakentamaton tila alueella ja se sijoittuu olevien rakennuspaikkojen väliin, hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Klaukkalan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m². Nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on pinta-alaltaan 2 695 m².

Alueen rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan pieniä ja noin puolet rakennuspaikoista on 2 000 - 3 000 m²:n suuruisia. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on alueen ainoa rakentamaton tila ja se on rekisteröity helmikuussa 1959.

Kun otetaan huomioon, että alueella on paljon samansuuruisia jo rakennettuja kiinteistöjä kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ja kyseessä on alueen ainoa rakentamaton tila, hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. 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. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan

rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

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

- kiinteistö on liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon. Mikäli kiinteistö rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu.

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.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

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

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, 171.1 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Juntila, puh. 040 317 2350

Päätös

Esitys hyväksyttiin.