

Tilan 543-415-3-108 rakentamista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 19.01.2021 § 1
1548/10.03.00.03/2020

Tilalle Wähä-Puokka 543-415-3-108, jonka pinta-ala on 4,70 ha, haetaan rakentamista koskevaa poikkeamispäätöstä 1-kerroksisen, 60 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Valkjärven länsirannalla osoitteen Hyypiänmäki 99 itäpuolella.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että kiinteistö sijaitsee osayleiskaavan mukaisella rakennuspaikalla.

Naapurien kuuleminen

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

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

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. Alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Maakuntahallitus on 7.12.2020 määrännyt Uusimaa-kaava 2050:n tulemaan voimaan. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa. Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva 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. Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Valkjärvi on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi.

Valtuuston vuonna 1999 hyväksymässä Valkjärven oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila on osoitettu osin loma-asuntojen alueen (RA) uudeksi rakennuspaikaksi ja osin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY). Lisäksi tilan pohjoisosassa on osoitettu arvokkaaksi kulttuurimaisema-alueeksi (km). Haettu rakentaminen sijoittuu RA-alueelle ja kulttuurimaisema-alueen ulkopuolelle.

Hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu Valkjärven rantavyöhykkeelle. Rakennuspaikka rajautuu etelästä ja pohjoisesta jo rakennettuihin lomarakennuspaikkoihin ja idästä Valkjärveen. Lännessä sijaitsee Hyypiänmäen metsäalue. Tarkoituksena on rakentaa 60 k-m²:n suuruisen lomarakennus 30 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakija on

ilmoittanut, että rakennuspaikan, erityisesti rantavyöhykkeen, puusto ja muu kasvillisuus säilytetään luonnonmukaisena. Rakentaminen on osayleiskaavan mukaisesti osoitettu tilan eteläreunaan, jolloin rakentamatonta ranta-aluetta jää vielä tilan pohjoisosaan.

Klaukkalan taajaman palveluihin on rakennuspaikalta matkaa noin 6-7 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Valkjärven osayleiskaava on ns. mitoittava osayleiskaava, jossa emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen on arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on rakentamaton vuonna 1965 rekisteröity lohkotila vuonna 1957 rekisteröidystä emätilasta Hyypiä 543-415-3-96, jonka pinta-ala oli tuolloin noin 29,7 ha. Koko Hyypiän emätilan alue on rakentamaton ja osayleiskaavassa on osoitettu kaksi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Toinen rakennuspaikka on osoitettu nyt hakemuksen kohteena olevalle tilalle ja toinen tilalle Kesäkoti I 543-415-3-110. Hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla on rantaviivaa noin 270 m ja emätilasta muodostetuilla muilla tiloilla ei ole lainkaan rantaviivaa.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan loma-asuntojen rakennuspaikaksi tarkoitettu rakennuspaikka eikä emätilaa ja sen rantaviiva ole vielä käytetty rakentamiseen, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Haettu rakentaminen ei 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 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitettyin 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 maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamasta ranta-alueen suunnittelutarpeesta ehdolla, että

- rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa kooltaan, muodoltaan, materiaaliltaan, väriykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen.
- Rantavyöhykkeen puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena.
- Rakennuspaikalle ei saa rakentaa vesikäymälää.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72.1 §, 171.1 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.