

Tilan 543-406-1-530 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 19.01.2021 § 3
1472/10.03.00.03/2020

Tilalle Sirkkala 543-406-1-530, jonka pinta-ala on 2 895 m², haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen, 2-kerroksisen, 289 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteen Kuonomäentie 715 eteläpuolella.

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 543-403-2-502 omistaja on lausunut seuraavaa: "Mikäli elinvoimalautakunta antaa suunnittelutarveratkaisun tälle hakemukselle, vaadimme, että se ottaa uudelleen tarkasteluun hakemuksemme Dnro 162/10.03.00.02/18, jotta elinvoimalautakunta ei toiminnallaan vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua lupakäsittelyssään."

Naapurin mielipide kohdistuu päätöksentekoon, joten hakijalta ei ole pyydetty vastinetta naapurin mielipiteeseen.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurina kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Lausuntoa ei ole pyydetty ELY-keskuksen muilta vastuualueilta. Lausunnossa todetaan mm seuraavaa: "

Maantien 11419 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei sa

a pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemä alueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Kun asuinrakennus ja tukimuuri sijoitetaan kiinteistöllä maantien 11419 suoja-alueen (20 metriä) ulkopuolelle, ei Uudenmaan ELY-keskuksella ole huomautettavaa rakennuksen ja tukimuurin sijoitteluun kiinteistöllä. Maantien 11419 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 2109 ajoneuvoa, josta raskaiden

ajoneuvojen osuus on n. 2 %. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja

infrastruktuuri -vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kieltäisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä, että kulkuja kiinteistöille yhdistellään yhteisten liittymien kau

tta. Yhteiselle kululle naapurikiinteistön puolelta on suositeltavaa hakea Maanmittauslaitokselta tie oikeutta, joka merkitään rekisteriin.”

Suunnittelutarveratkaisun 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.

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 liikumisen 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).

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Lintumetsän asemakaavoitetun asuinalueen ja Kuonomäentien välissä. Tämä rakentamaton rakennuspaikka sijaitsee mäkialueen länsirinteessä maaston laskeutuessa kohti Kuonomäentietä. Mäen itärinne on asemakaavassa osoitettu merkinnällä VL/lp (Lähivirkistysalue, luonnonpuisto. Luonnontilaisena säilytettävä metsäalue). Rakennuspaikka sijaitsee näin ollen asemakaavan lievealueella. Idästä ja etelästä rakennuspaikka rajautuu rakentamattomaan tilaan 543-403-3-502, jolle elinvoimalautakunta on vuonna 2018 tehnyt kielteinen suunnittelutarveratkaisun 6.9.2018 § 76 omakotitalon rakentamiseksi. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on metsää, jolla puusto on vastikään pääosin hakattu.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Lepsämän alakouluun on noin 3,8 km ja Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun noin 4,8 km. Taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 5-6 km. Kuonomäentien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Lepsämäntien pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä sekä ala- että yläkoulujen suuntaan. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee pääsääntöisesti Klaukkalan taajamasta. Joitakin paikallisliikenteen vuoroja kulkee myös Kuonomäentietä, jonka varrella oleva pysäkki sijaitsee hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan kohdalla. Liikuminen alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun. Koulutie on Koululiitu-ohjelman perusteella luokiteltu vaaralliseksi koulutiekse 1-3 luokan oppilaille osalla Kuonomäentietä ja Kuonomäentien ylitys rakennuspaikan kohdalla myös muille alakouluikäisille. Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Alue on vuonna 2015 hyväksytyt vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kulku rakennuspaikalle on asemapiirroksen mukaan osoitettu rakennuspaikan pohjoispuolella olevalle naapurikiinteistölle 543-406-1-11 johtavan liittymän kautta. Tämän liittymän käytöstä on saatu naapurikiinteistön omistajien kirjallinen suostumus. Hakemuksen kohteena oleva asuinrakennus on asemapiirroksen mukaan osoitettu noin 25 metrin etäisyydelle Kuonomäentien keskilinjasta. Nopeuden, liikennemäärän ja raskaiden ajoneuvojen osuuden vaikutuksen perusteella arvioitu teoreettinen 55 dBA:n melualueen leveys ulottuu lähes 40 metrin etäisyydelle Kuonomäentien keskilinjasta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on rekisteröity vuonna 2020 yhdistämällä tilat Sirkkala 543-406-1-65 (pinta-ala 1820 m²), joka oli rekisteröity vuonna 1950 ja tila Sirkkala I 543-406-1-215 (pinta-ala 1075 m²), joka oli rekisteröity vuonna 1966. Suurempi tiloista oli ns. vanha itsenäinen tila.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti asemakaavoitetun alueen välittömässä läheisyydessä, ja naapuritilalle vuonna 2018 tehty kielteinen suunnittelutarveratkaisu, vaarantaisi rakennushankkeen toteutuminen kaavoituksesta erillisenä ratkaisuna maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Myös vaihtoehdot asianmukaiselle asemakaavalliselle suunnittelulle kaventuivat perusteettomasti. Samaa mäkialuetta, jolla hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee, on olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi. Näin ollen hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Klaukkalan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 2 895 m².

Kun otetaan huomioon, että hakija ei ole esittänyt poikkeamiselle erityistä syytä, alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa, alue on vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta eikä hakemuksen mukaiselle rakentamiselle ole olemassa edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen. Hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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 ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen suunnittelutarveratkaisun esittelytekstissä esitetyin perustein.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.