

# Tilan 543-403-14-28 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 09.02.2021 § 10  
1740/10.03.00.03/2020

Tilalle Jönnin 543-403-14-28, jonka pinta-ala on 9 300 m<sup>2</sup>, haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 1-kerroksisen 606 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen varistorakennuksen paikallaan pysyttämiseksi 10 vuoden määräajaksi. Rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Metsäkylässä osoitteessa Järventaustantie 105.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä enimmäiskerrosalaa koskevista määräyksistä.

Hakijan perustelut

Pressuhallilla on ollut tilapäinen rakennuslupa 23.1.2021 saakka.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

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

Naapurina on kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta. Lausunnossa todetaan mm., että Järventaustantien suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Suoja-alueella ei saa pitää rakennusta. ELY-keskuksen järjestelmistä ei löydy lupaa oleville liittymille Kulku kiinteistölle tulee järjestää liittymän tierekisteriosoitteessa 11433/1/980/oikea kautta. Jos liittymälle ei ole lupaa, sitä tulee hakea Pirkanmaan ELY-keskuksesta.

Hakijalle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen annetun lausunnon johdosta. Hakija on puhelimitse ilmoittanut, ettei anna selitystä.

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.

Maakuntavaltuusto on 25.8.2020 hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050:n kaavakokonaisuuden ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskustien, 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

kestävän liikkumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymässä Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY).

Hakemuksen kohteena oleva 9 300 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Metsäkylässä avoimen peltoaukean keskellä rajoittuen lännestä Järventaustantiehen. Klaukkalan oikeusvaikutteista osayleiskaavaa varten laaditussa maisemaselvityksessä kyseinen peltoaukea on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Rakennuspaikan ympärillä kasvaa pääosin lehtipuiden muodostamat puurivistöt. Rakennuspaikalle johtaa Järventaustantieltä kaksi liittymää, mutta kulku pohjoisen liittymän kautta on estetty liittymään asetettujen kulkuesteiden avulla.

Tilalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 922 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen vuonna 1964 valmistunut ns. muun liikenteen rakennus, joka alun perin toiminut bussivarikkona. Nykyisin tilalla toimii betonialan yritys. Rakennuspaikalla sijaitsee myös tilapäisellä rakennusluvalla rakennettu 606 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen pressuhalli, joka toimii varastona. Tilapäisen rakennusluvan voimassaolo on päättynyt 23.1.2021. Nyt hallirakennukselle haetaan määräaikaista rakennuslupaa 10 vuodeksi.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on pinta-alaltaan pieni ja toiminnanharjoittaja on etsinyt mahdollista uutta sijoituspaikkaa, jota ei kuitenkaan ole toistaiseksi löytenyt. Pysyvää ratkaisua odotellessa ja toiminnan jatkumisen turvaamiseksi haetaan määräaikaista rakennuslupaa.

Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja määräaikainen rakennuslupa, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei 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.

Poikkeamisen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m<sup>2</sup>. Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 9 300 m<sup>2</sup>. Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka eikä poikkeaminen vähimmäispinta-alasta ei ole suuri voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen 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.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Nyt hakemukseen kohteena oleva rakennushanke tarkoittaisi, että rakennuspaikan kerrosala olisi yhteensä 1528 k-m<sup>2</sup>. Tämä on noin 16 % rakennuspaikan pinta-alasta. Tämä on kuitenkin huomattavasti pienempi tehokkuus kuin asemakaavojen työpaikka-alueilla, missä kerrosala voi yleisesti olla noin 40-50 % rakennuspaikan pinta-alasta. Koska suunnittelutarveratkaisua haetaan määräajaksi, on myös poikkeaminen voimassa vain tuon määrätyn ajan. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen 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

#### **Esititys**

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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä enimmäiskerrosalaa koskevista määräyksistä.

#### **Suunnittelutarveratkaisu**

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

- määräaikainen rakennuslupa on voimassa 23.1.2031 saakka.

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.

#### **Poikkeamispäätös**

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyn perusteiden 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä enimmäiskerrosalaa koskevista määräyksistä.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

#### **Sovelletut oikeusohjeet:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § mom., 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 21 §.

#### **Valmistelija**

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.