

Tilan 543-410-5-101 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 03.03.2021 § 16
1820/10.03.00.03/2020

Tilalle 543-410-5-101, jonka pinta-ala on 2 250 m², haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen 2-kerroksisen 170 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 50 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Palojoen Toivalassa osoitteen Toivolanraitti 85 eteläpuolella.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

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

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 kestävä liikkuksen 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 sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).

Alueella on vireillä Palojoen osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2017 ja se on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavaluonnoksessa

hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-7), mitoitusvyöhykkeellä 4 (mit-4).

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee tiiviisti rakentuneen Toivalan asuinalueen reunalla rajoittuen idästä ja pohjoisesta rakennettuihin rakennuspaikkoihin. Etelä- ja länsipuolella on metsää. Myös itse rakennuspaikka on hyvin puustoinen. Tällä hetkellä rakennuspaikalla ei ole rakennuksia, mutta oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty olevaksi pientalovaltaisen asuntoalueen rakennuspaikaksi. Ympäröivä rakennuskanta koostuu 1-1½-kerroksisista omakotitaloista. Hakija on ilmoittanut tulevan asuinrakennuksen olevan 1½-kerroksinen.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa lähimpänä sijaitsevaan Metsäkylän alakouluun on noin 4,8 km. Klaukkalan taajamassa sijaitseviin yläkouluihin ja muihin palveluihin on rakennuspaikalta matkaa noin 8-10 km. Metsäkyläntien ja Järventaustantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Koululiituoajelmalla on arvioitu koulureitin alakouluun olevan vaarallinen luokka-asteilla 1-5 ja Hämeenlinnantien ylityksen osalta myös luokka-asteella 6. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeenlinnantietä, jolla sijaitsevalle pysäkille on rakennuspaikalta matkaa noin 2,7 km. Liikkuminen alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun. Alue on vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on vuonna 1965 muodostettu lohkotila vuonna 1958 rekisteröidystä emätilasta 543-410-5-83, jonka pinta-ala oli tuolloin 5,788 ha. Tästä on oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa osoitettu 5 rakennettua rakennuspaikkaa nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka mukaan lukien. Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen on lohkotiloja muodostettu niin, että em. 5 tilan lisäksi emätilasta on muodostettu 11 rakentamatonta tilaa.

Kun otetaan huomioon, että hakemuksen kohteena oleva tila on oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka ja osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä, 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.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee alueella olla vähintään 3 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 2 250 m².

Alueella on paljon 1950- ja 1960-luvuilla muodostettuja jo rakennettuja rakennuspaikkoja, joiden pinta-ala on alle 3 000 m² ja jopa alle 2 000 m²:n suuruisia. Lisäksi oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila on osoitettu rakennuspaikaksi pinta-alaltaan yhtä suurena kuin nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.1 mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennus on rakennettava vähintään 12 m etäisyydelle yksityistien keskiviivasta. Lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57.3 §:n mukaan rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman

asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata. Asemapiirroksen mukaan asuinrakennus sijoittuu noin 2 metrin etäisyydelle naapurin (yksityistien) rajasta ja noin 6 metrin etäisyydelle yksityistien keskilinjasta. Tievalueen omistajalta ei ole em. kirjallista suostumusta.

Rakennuspaikka rajautuu pohjoisesta yksityistiehen. Rakennuspaikan muoto on pitkänomainen ja sen leveys pohjois-eteläsuunnassa on noin 25-35 metriä. Asuinrakennuksen sijoittaminen lähelle pohjoisrajaa on näin ollen pihajärjestelyiden kannalta perusteltua. Yksityistien leveys on noin 8 m. Talousrakennus (autotalli) on osoitettu etäälle yksityistiestä, joten kulku kiinteistölle ja sieltä poistuminen voidaan suorittaa liikenneturvallisesti. Kun asuinrakennus sijoitetaan vähintään 5 metrin etäisyydelle yksityistien rajasta ja vähintään 9 metrin etäisyydelle yksityistien keskilinjasta, jää tienpidolle riittävä etäisyys asuinrakennukseen. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle 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. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

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

- Asuinrakennus tulee sovittaa huolella ympäröivään rakennettuun ympäristöön.
- 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 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 rakennuksen etäisyyttä yksityistien keskilinjasta koskevasta määräyksestä ehdolla, että

- asuinrakennuksen etäisyys yksityisten keskilinjasta tulee olla vähintään 9 m ja autotallin vähintään 12 m.

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.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § mom., 171 §, MRA 57.3 §, rakennusjärjestyksen luvut 4.1 ja 5.1, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.