

Tilan 543-403-6-190 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 30.03.2021 § 26
281/10.03.00.03/2021

Tilalle Hirvimetsä 543-403-6-190, jonka pinta-ala on 1,00 ha, haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen 1-kerroksisen 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan taajaman lounaispuolella osoitteessa Hirvikalliontie 76.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija on hakemuksessaan esittänyt, että haettu rakentaminen soveltuu maisemaan ja täyttää sivuasunnon edellytykset.

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksesta 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 liikuminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4).

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee Lepsämänjoen ylittävän Hirvikalliontien päässä sijaitsevassa kolmen rakennetun tilan ryhmässä. Rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 2001 valmistuneet 151 k-m²:n suuruinen omakotitalo ja 51 k-m²:n suuruinen autotalli. Tarkoituksena on rakentaa 100 k-m²:n suuruinen sivuasunto olevan asuinrakennuksen länsipuolelle.

Kunnan rakennusjärjestyksessä todetaan siviuasuntojen osalta seuraavaa: ”Ns. siviuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa siviuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m² (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Edellytyksenä siviuasunnolle on, että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue. Siviuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Siviuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Siviuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ja kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Siviuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi. Siviuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Jos rinteeseen sijoittuvaan siviuasuntoon on maastollisesti perusteltua rakentaa kellarikerros, kulku kellariin tulee tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varastotiloja. Siviuasunnon rakentamismahdollisuus ei koske lomarakentamista.”

Asemapiirroksen mukaan hakemuksen kohteena oleva siviuasunto on toteutettavissa niin, että edellä mainitut siviuasunnon edellytykset täyttyvät.

Alueen eteläpuolella olevalle tilalle Hirvikallio 543-403-6-217 on suunniteltu bioterminaalialue ja hyötymateriaalien käsittely- ja siirtokuormausasemaa. Hankkeen osalta on käyty läpi YVA-menettely, jonka YVA-selostuksesta Uudenmaan ELY-keskus on antanut yhteysviranomaisen lausunnon joulukuussa 2019. Hankkeelle ei ole haettu ympäristölupaa.

Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja haettu rakentaminen täyttää rakennusjärjestyksen siviuasunnon rakentamisen edellytykset, 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.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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

- siviuasunto saa olla enintään 100 k-m²
- siviuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi
- siviuasunto tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue
- siviuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi
- siviuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi
- siviuasunto saa olla enintään 1-kerroksinen
- siviuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta
- siviuasunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m
- siviuasunto sovitetaan julkisivuiltaan, materiaaliltaan, kattomuodoltaan ja väriykseltään rakennuspaikalla olevaan rakennuskantaan.

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.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.