

Tilan 543-410-5-168 määrälän rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 17.11.2020 § 115

Tilan Kytöpelto 543-410-5-168 noin 1,00 ha:n suuruiselle määrälälle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 180 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Palojoen kyläkeskuksen eteläpuolella noin 300 metriä osoitteesta Lehmojantie 59 lounaaseen. Rakennuspaikka rajautuu lännestä Vantaanjokeen.

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. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu ulkoilureitti ja Vantaanjoki on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi sekä Natura 2000 verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Rakennuspaikka sijaitsee Lentomelualueen 1 (L den 55-60 dBA) rajalla.

Uusimaa-kaava 2050:ssä, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 ja joka ei vielä ole lainvoimainen eikä voimassa, 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. Vantaanjoki on Uusimaa-kaava 2050:ssä Vantaanjoki on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi ja Natura 2000 alueeksi. Alue sijaitsee lentomelualueen (Lden 55-60 dBA) rajalla.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Alueella on vireillä Palojoen osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 2.3.-30.3.2017. Hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu osayleiskaavaluonnoksen maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-8) ja lentomelualueella 2 (lme-2). Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena.

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että hän haluaa jäädä asumaan tuttuihin maisemiin. Hän on asunut Palojoella 20 vuotta ja seutu on tärkeä, rakas ja arvokas.

Naapurien kuuleminen

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

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Palojoen kylän eteläosassa sijaitsevalla metsäalueella Vantaanjoen ja Tuusulan rajan välisellä alueella. Rakennuspaikkaa rajaa lännestä Vantaanjoki ja Idästä Lehmojantien jatkeena toimiva metsäautotie. Lähimpään asuinrakennukseen on rakennuspaikalta matkaa noin 300 metriä. Lehmojantien ja Palojoentien varrella rakennuspaikan koillis- ja pohjoispuolella on useiden kymmenien asuinrakennusten muodostamaa tiivistä kyläasutusta.

Rakennuspaikan muodostaa noin hehtaarin suuruinen määräala, jonka leveys on noin 80 metriä ja pituus noin 145 m (asemapiirroksessa virheellisesti 175 m). Asuinrakennus on osoitettu tilan itäosaan noin 100 metrin etäisyydelle Vantaanjoen rannasta. Ranta on rakennuspaikan eteläosasta noin 40 metrin ja pohjoisosasta noin 80 metrin matkalta jyrkkää rinnettä korkeuseron ollessa yli 10 metriä. Rakennuspaikka on puustoista metsää. Näin ollen voidaan todeta, ettei hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoitu rantavyöhykkeelle.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu harvaan asutulle maaseudulle Palojoen alakoulun lukitulle oppilaaksiottoalueelle. Matkaa alakouluun on noin 3,9 km. Nurmijärven Kirkonkylässä sijaitseviin yläkouluihin ja muihin palveluihin on matkaa noin 8-9 km. Koulunkulmantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Palojoentien varrella on kevyen liikenteen väylä. Koululiitu-ohjelmalla ei koulureittejä ole luokiteltu vaaralliseksi koulutiekseksi, mutta Palojoentien ylitys Metsäkyläntien kohdalla voi olla vaarallinen pienimmille koululaisille. Joitakin julkisen liikenteen vuoroja Helsingin suuntaan kulkee Palojoentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,2 km. Liikkuminen alueella perustuu kuitenkin pääasiassa yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Rakennuspaikka sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman melualueiden LDEN 55-60 dBA ja LDEN 50-55 dBA rajalle. Lentomelualueelle, jolla melutaso on LDEN 55-60 dBA, ei saa sijoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakentaminen laajentaisi asutusta ennestään rakentamattomalle alueelle.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka kuuluu vuonna 1996 rekisteröityyn ja pinta-alaltaan noin 14,95 ha:n suuruiseen tilaan Kytöpelto 543-410-5-168. Tämä tila muodostuu kahdesta palstasta, joista toinen sijaitsee Koulunkulmantien varrella, missä on myös tilan päärakennus. Tilan emätilana voidaan pitää vuonna 1938 rekisteröityä tilaa Kytöpelto 543-410-5-21, jonka pinta-ala oli tuolloin noin 19,65 ha. Tästä tilasta on vuonna 1996 lohkottu noin 4,70 ha:n metsäalue ja liitetty toiseen emätilaan tilaksi Kytömäki 543-410-23-0. Tilasta Kytömäki on vuonna 2014 lohkottu tila Kytörinne 543-410-23-1 (pinta-ala n. 0,64 ha). Näin ollen emätilasta on muodostettu yhteensä kaksi rakennettua rakennuspaikkaa.

Vireillä oleva Palojoen osayleiskaavaluonnos on laadittu ns. mitoittavana osayleiskaavana, jossa on tilakohtaisesti arvioitu rakentamismahdollisuuksia. Osayleiskaavaluonnoksen mitoituksen mukaan ei tilalle Kytöpelto 543-410-5-168 ole osoitettu uusia rakentamismahdollisuuksia

Kun otetaan huomioon tilalla jo aiemmin tapahtunut rakentaminen, alueen keskeneräinen kaavoitustilanne, rakennuspaikan sijainti lentomelualueella ja rakennettun alueen laajeneminen ennen rakentamattomalle alueelle, voidaan katsoa, 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.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 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.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Asian käsittely

Rantala teki Huhtalan ja Viljakaisen kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Muutosesitys:

Haetulle rakentamiselle on olemassa MRL:n 137 §:n 1. mom. tarkoittamat perusteet mm. seuraavin kriteerein:

1. Tila Kytöpelto kuuluu Palojoen oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan piiriin. Tilan pinta-ala on n. 15 ha. Ko. määräala on rakentamiselle riittävän suuruinen (1 ha). Rakentaminen ei aiheuta haittaa alueen yleiskaavoitukselle eikä alueen muulle järjestämiselle.
2. Lupa rakentamiselle ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua
 - naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen
 - tiiviisti ja nauhamaisesti rakennettu naapurusto Lehmojantiellä sijaitsee n. 300 metrin päässä ko. kiinteistöstä ja tonttien suurehkot koot tuovat etäisyyttä naapureihin

Lisäperustelut:

1. Määräala ei sijaitse lentomelualueella. Rakennusteknisin ratkaisuin pystytään suojaamaan asuinrakennukset lentomelualueellakin.
2. Vantaanjoen osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan (MRL 43 1 §) lupa on kiinteistölle myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäamisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus)

Koska asiassa oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja määräsi suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

esittelijän esitys= jaa

Rantalan esitys= ei

Äänestyksen tulos:

jaa 3 ääntä: Rousu, Santala, Virolainen

ei 7 ääntä: Takalo-Eskola, Huhtala, Lühr, Rantala, Viitala, Viljakainen, Vaulamo

vaiti 1: Haapalainen

Elinvoimalautakunta oli äänestyksen tuloksena äänin 3-7 (vaiti 1) hyväksynyt Rantalan muutosesityksen.

Esittelijä jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Rousu jätti päätöksestä kirjallisen perustellun eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi äänin 3-7 (vaiti 1) Rantalan muutosesityksen.

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 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset ehdolla, että

- asuinrakennuksen ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

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.

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.

Esittelijä jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Rousu jätti päätöksestä kirjallisen perustellun eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Elinvoimalautakunta 27.04.2021 § 32
1142/10.03.00.03/2020

Asiavirheen korjaaminen

Elinvoimalautakunnan päätös 17.11.2020 § 115 koski hakemuksen mukaista 1-kerroksisen, 180 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamista. Päätöksen jälkeen hakija on ilmoittanut, että hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa asuinrakennuksen kerrosala oli 250 k-m² ja hakemukseen oli tullut vahingossa virheellinen kerrosala. Tarkoituksena oli hakea poikkeamispäätöstä 250 k-m²:n suuruiselle omakotitalolle.

Hallintolain 50 §:n mukaisesti viranomaisen voi korjata asiavirheen.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunnan päätökseen 17.11.2020 § 115 korjataan asiavirheenä, että päätös koskee yksiasuntoisen 1-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamista.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.