

# Tilan 543-410-3-160 lohkomista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 27.04.2021 § 34  
404/10.03.00.03/2021

Tilalle Immula 543-410-3-160, jonka pinta-ala on 1,2974 ha, haetaan lohkomista koskevaa poikkeamispäätöstä noin 9000 m<sup>2</sup>:n suuruisen peltoalueen lohkomiseksi. Tila sijaitsee Palojoella Lehmojantien ja Palojoentien eteläpuolella osoitteessa Lehmojantie 16.

Haettu lohkomisen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että lohkottava alue on viljelykäytössä olevaa salaojitettua peltoa. Lohkomisen suoritetaan perinnönjaon tekemiseksi ja lohkomisen mahdollistaa viljellyn peltomaiseman säilymisen.

## Naapureiden kuuleminen

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

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Lisäksi alue on osoitettu lentomelualueeksi 1 (L den 55-60 dBA)

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 tila 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-, tärinä- ja päästöhaittoja. Lisäksi alue on osoitettu lentomelualueeksi (Lden 55-60 dBA).

Valtuuston vuonna 1987 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena olevan tilan eteläosa on osoitettu asuinpientalojen alueeksi (AP) ja pohjoisosa maatalousalueeksi (MT). Alue on lentomelualue (Lden 55-60).

Alueella on vireillä Palojoen osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena ja se on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2017. Osayleiskaavaluonnoksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-6).

Hakemuksen kohteena oleva tila Immula 543-410-3-160 Sijaitsee Palojoen eteläosassa rajoittuen pohjoisesta Palojoentiehen. Tilan eteläosassa sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1983 valmistunut 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen asuinrakennus. Tilan eteläosassa sijaitsevan asuinrakennuksen pihapiiri on puustoinen. Muu osa tilasta on viljeltyä peltoa.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee hakemuksen kohteessa olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Nyt emäkiinteistön rakennuspaikan pinta-alaksi jäisi 4000 m<sup>2</sup> ja tilasta lohkontavan pelto-osuuden pinta-ala olisi noin 9000 m<sup>2</sup>.

Lähialueella on myös muita alle 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisia rakennettuja tiloja. Myös hakemuksen kohteena olevan tilan eteläpuolella oleva tila 543-410-3-159 on pinta-alaltaan 3900 m<sup>2</sup>. Hakemuksen kohteena olevan tilan peltoalaa on käytetty viljelyyn. Haettu lohkominen mahdollistaa koko peltoalueen pysymisen viljelykäytössä eikä näin ollen ole tarkoituksenmukaista kasvattaa emäkiinteistön pinta-alaa viljellylle pellolle.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä, eikä haettu lohkominen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

#### **Esitys**

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen lohkominen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu lohkominen 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 koskevasta määräyksestä ehdolla että

- emäkiinteistöksi jäävän rakennetun tilan Immula 543-410-3-160 pinta-alan tulee olla vähintään 4000 m<sup>2</sup>.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien.

#### **Sovelletut oikeusohjeet:**

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

#### **Valmistelija**

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.