

Tilan 543-403-7-306 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 27.04.2021 § 35
38/10.03.00.03/2021

Tilalle Juurikkala 543-403-7-306, jonka pinta-ala on 6 026 m², haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua 1-kerroksisen 204 k-m²:n suuruisen teollisuushallin rakentamiseksi ja tilalla olevan 117 k-m²:n suuruisen maatalousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi teollisuushalliksi. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Hernemäentie 14.

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu naapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Hankkeen johdosta naapurina on kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Muilta ELY-keskuksen vastuualueilta ei lausuntoa ole pyydetty. Lausunnossa todetaan suunnitellun rakentamisen sijoittuvan Kuonomäentien suoja-alueen ulkopuolelle. Naapurikiinteistön kautta kulkuun on suositeltavaa hakea Maanmittauslaitokselta tieoikeutta, joka merkitään rekisteriin.

Hakijalle on varattu tilaisuus antaa selitys lausunnon johdosta. Hakija ei ole määräaikaan mennessä antanut 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 kestävä liikkuamisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4) ja maisemallisesti arvokkaalla alueella (ma-2). Merkinnällä on osoitettu Klaukkalan paikallisesti merkittävät maisema-alueet.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee vanhan peltoalueen keskellä rajoittuen pohjoisesta Kuonomäentiehen ja lännestä Hernemäentie-nimiseen yksityistiehen. Rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1996 valmistunut kerrosalaltaan 117 k-m²:n suuruinen maatalousrakennus. Rakennuksessa on toiminut Hyttinen Oy:n ilmastointi ja peltialan yritys.

Vuonna 2002 tilalle haettiin suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi ja maatalousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi työtilaksi. Kaavoituslautakunta teki omakotitalon osalta kielteisen ja käyttötarkoituksen muutoksen osalta myönteisen ratkaisun kokouksessaan 21.5.2002 § 99. Rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi ei kuitenkaan haettu säädettyssä ajassa ja lupa raukesi vuonna 2004.

Vuonna 2012 tilalle haettiin jälleen suunnittelutarveratkaisua maatalousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi teollisuus- ja varastotiloiksi sekä uuden 70 k-m²:n suuruisen teollisuus- ja varastorakennuksen rakentamiseksi olevan rakennuksen luoteispuolelle Hernemäentien varteen. Kuntakehitystoimikunta teki asiasta myönteisen ratkaisun kokouksessaan 25.9.2012 § 111. Rakennuslupa 70 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen rakentamiseksi myönnettiin 3.7.2012 (543-2012-512). Rakentamista ei kuitenkaan aloitettu säädettyssä ajassa ja rakennuslupa raukesi 4.12.2017. Käyttötarkoituksen muutosta maatalousrakennukselle ei haettu säädettyssä ajassa.

Nyt lupaa haetaan jälleen olevan maatalousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi teollisuushalliksi ja 204 k-m²:n suuruisen teollisuushallin rakentamiseksi olevan rakennuksen ja Hernemäentien väliin.

Koska maatalousrakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu jo vuonna 2002 ja uudelleen vuonna 2012 sekä 70 k-m² suuruiselle varastorakennukselle rakennuslupa vuonna 2012 ja kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle 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.

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

- rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava kooltaan, materiaaliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemallisesti arvokkaaseen peltomaisemaan.
- Viimeistään uuden hallin rakennusluvan yhteydessä tulee hakea myös käyttötarkoituksen muutosta maatalousrakennukselle.

Hakemuksen mukainen rakentaminen/käyttötarkoituksen muutos 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/käyttötarkoituksen muutosta, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.