

Tilan 543-402-39-18 määräalan lohkomista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 15.06.2021 § 53
764/10.03.00.02/2021

Tilalle Reunamaa 543-402-39-18 haetaan poikkeamispäätöstä noin 5 500 m²:n suuruisen määräalan lohkomiseksi. Määräala sijaitsee Kirkonkylän taajaman pohjoispuolella osoitteessa Keikkumäentie 117.

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että määräalasta muodostuu omakotitalon rakennuspaikka ja tilan alue, jolla sijaitseva maatilán varastorakennus liitettäisiin kiinteistöön Reunamaa II 543-402-39-17 sekä peltoalue kiinteistöön 543-402-39-15. Tällöin tilan Reunamaa 543-402-39-18 pelto-
osuus ja maatalousrakennus säilyisivät maatalouskäytössä.

Naapureiden kuuleminen

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

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Alue on pohjavesialuetta.

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 määräala 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 liikku-
misen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymässä Kirkonkylän oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena olevan määräalan länsiosa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja itäosa maa- ja metsätalousalueeksi (MT). Alue on pohjavesialuetta.

Alueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava tulee ohjaamaan alueen asemakaavallista suunnittelua ja se on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2019. Luonnoksessa hakemuksen kohteena oleva määräala on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-10). Aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa. Alue on pohjavesialuetta.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena oleva määräala on n. 5 500 m².

Tila Reunamaa 543-402-39-18 on pinta-alaltaan 17 420 m²:n suuruinen. Tilan itäosa on peltoa. Länsipuolella sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 89 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja karttatarkastelun perusteella pieni talousrakennus sekä näiden pohjoispuolella hakijan antamien tietojen mukaan maatilan talousrakennus. Rakennetulla alueella kasvaa myös puustoa.

Tarkoituksena on lohkoa n. 5 500 m²:n suuruinen asuinrakennuksen ja pienen talousrakennuksen muodostama pihapiiri ja liittää peltoalue rakentamattomaan tilaan Reunamaa I 543-402-39-15 sekä maatilan talousrakennuksen ympäristö tilaan Reunamaa II 543-402-39-17, jolla sijaitsee asuinrakennus ja talousrakennuksia. Em. tilat ovat Reunamaan 543-402-39-18 tilan omistajien omistuksessa.

Maatilan talousrakennus on tarkoitus liittää jo rakennettuun tilaan niin, että sen käyttötarkoitus säilyy maatilan talousrakennuksena. Näin ollen lohkominen ei lisää rakennuspaikkojen määrää alueella. Peltoalueen liittäminen viljeltyyn peltoon on tarkoituksenmukaista maatalouden harjoittamisen kannalta. Hakemuksen kohteena olevan määräalan lounaispuolella Keikkumäentien varrella on rakennettu tila (Peltopirtti 543-402-42-28), jonka pinta-ala on 2 182 m². Myös Keikkumäentien länsipuolella on pinta-alaltaan 5 000 m²:n suuruinen rakennettu tila (Oravanpesä 543-402-42-22).

Kun otetaan huomioon, että alueella on muitakin alle 10 000 m²:n suuruisia rakennettuja tiloja, rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä ja on tarkoituksenmukaista säilyttää maatalouden talousrakennus ja peltoalue maatalouskäytössä, 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 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.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hanke 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 esitetyin perustein 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

- lohkottavan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m².

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

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.