

Tilan 543-403-9-17 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 31.03.2022 § 22
221/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 5 080 m²:n suuruinen tila Väättälä 543-403-9-17, joka sijaitsee Klaukkalan taajaman pohjoispuolella Ripatin alueella osoitteessa Kielotie 10.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 120 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä tilalla oleva vanha asuinrakennus puretaan.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut suurehkon talousrakennuksen kokoa tilaa vievillä harrastuksillaan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-403-9-33 omistaja on todennut, että kiinteistö on tarkistettava ennen mahdollisia räjäytystöitä ja etäisyydet naapureiden rajasta tulee olla lainmukaiset.

Hakijan vastine

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija toteaa seuraavaa: *”Mahdollisesta louhintatyöstä pidetään katselmukset ennen louhintatöiden alkamista. Katselmuksessa pyritään ennen töiden alkua tarkastamaan kaikki ympärivät rakennukset ja laitteet, jotka saattavat vaurioitua, jotta mahdolliset vahingot osataan jälkikäteen määrittellä. Katselmuksen kutsutaan kaikki asianosaiset, kuten naapurirakennusten ja tonttien omistajat sekä puolueeton asiantuntija. Kun työ on suoritettu, tehdään kyseessä olevien kohteiden jälkikatselmus, jossa todetaan mahdollisesti aiheutetut vauriot. Tarkastuksista pidetään pöytäkirjaa, jota täydennetään tarvittaessa piirroksin ja valokuvin.”* Lisäksi naapurilta 543-403-9-32 on kirjallinen suostumus rakennusten sijoittamisesta vähintään 4 metrin etäisyydelle kyseisen naapurin rajasta.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva 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.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-5). Rakennuspaikan pohjoisosa on alueen osaa, joka on luonnonsuojelullisesti erittäin arvokas (SI-5/2).

Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut liito-oravan elinalueet, joissa on todettu lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Pieni osa rakennuspaikan koilliskulmasta kuuluu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma-1).

Aiemmat päätökset

Hakemuksen kohteena olevalle tilalle on elinvoimalautakunta 27.9.2018 § 90 tehnyt myönteisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen, joka koski tämän hakemuksen kanssa saman sisältöistä hanketta. Rakennuslupaa ei kuitenkaan haettu säädettyssä ajassa ja lupa raukesi syksyllä 2020.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan kehätien pohjoispuolella olevalla tiiviisti rakentuneella Ripatin asuinalueella. Rakennuspaikan eteläosa on tasaista, mutta pohjoisosa on jyrkästi pohjoiseen laskevaa rinnettä. Rinteen reunalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 51 k-m²:n suuruinen vuonna 1976 valmistunut omakotitalo, joka on tarkoitus purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Haikalan/Mäntysalon ala- ja yläkouluun sekä lähimpiin kaupallisiin palveluihin on matkaa noin 1,4-1,8 km. Kirkkotien varrella on kevyen liikenteen väylä. Klaukkalan taajamassa sijaitseviin muihin palveluihin on matkaa noin 4-5 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Mäntysalon koulun kohdalla sijaitsevalta pysäkiltä. Alue on vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa Ripatin alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-5). Merkinnällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu kylämaista hajarakentamista. Rakennuspaikalla kasvaa runsaasti puustoa ja pohjoisosassa oleva jyrkkä rinne on osa havaittua liito-oravan elinaluetta, jossa on todettu lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Klaukkalan ohikulkutien liito-oravaselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015) todettiin, ettei alueella ole todettu liito-oravan jätöksiä vuoden 2009 jälkeen. Rakennuspaikalta pohjoiseen ja länteen avautuu paikallisesti arvokas maisema-alue. Tarkoituksena on rakentaa uusi asuinrakennus sekä talousrakennus rakennuspaikan tasaiselle osalle kiinteistön eteläosaan.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja korvaava rakentaminen ja elinvoimalautakunnan 27.9.2018 § 90 myöntämän suunnittelutarveratkaisun raukeamisesta on vain vähän aikaa eivätkä olosuhteet alueella ole em. päätöksen jälkeen muuttuneet, 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, kun rakennukset sijoitetaan asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikan eteläosaan. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Nyt hakemuksen kohteena olevan talousrakennuksen kerrosala on 120 k-m².

Hakijan ilmoituksen mukaan kiinteistöllä tullaan säilyttämään tavanomaista useampia kulkuneuvoja. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalla voi olla enintään 4 talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Rakennuspaikalle on suunniteltu ainoastaan yksi talousrakennus ja tämän talousrakennuksen enimmäiskerrosalan ylitys on vain 20 k-m² ja elinvoimalautakunta on 27.9.2018 § 90 jo kertaalleen tehnyt myönteisen poikkeamispäätöksen samalle rakennuspaikalle samansuuruisesta hankkeesta. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien

tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- Oleva asuinrakennus tulee purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä.
- Rakentaminen tulee toteuttaa asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikan eteläosaan.
- Kiinteistö on liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon. Mikäli kiinteistö rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu.

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.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen 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 talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

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.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.4.2022. Päätöksen antopäivä on 11.4.2022.

Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § ja 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.