

Tilan 543-403-6-181 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 27.04.2023 § 26
44/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Noin 5 000 m²:n suuruinen määräala tilasta Potero 543-403-6-181. Rakennuspaikka sijaitsee noin 3,2 km Klaukkalan taajamasta lounaaseen osoitteessa Kiialankuja 2b.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 145 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on pyydetty naapurinlausunto Uudenmaan ELY:n liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueelta. Ympäristö ja luonnonvarat - vastuualueelta lausuntoa ei ole pyydetty. Annetussa lausunnossa otetaan kantaa mm. liittymän sijaintiin ja ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue katsoo, että kulku kiinteistölle tulee järjestää ensisijaisesti Kiialankujan kautta.

Hakija on em. lausunnon antamisen jälkeen muuttanut hakemustaan niin, että kulku rakennuspaikalle on asemapiirroksen mukaan osoitettu Kiialankujan kautta.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden 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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala pinta-alaltaan 5, 9338 ha:n suuruudesta tilasta Potero 543-403-6-181. Rakennuspaikka sijaitsee Kuonomäentien eteläpuolella ja Kiialankujan itäpuolella. Tilalla Potero on Kiialankujan ja Kuonomäentien risteyksessä omakotitalo ja sivuasuntona rakennettu toinen asuinrakennus, muutoin tila on metsää.

Suunnitellun omakotitalon rakennuspaikalta on asemakaava-alueelle noin 450 m. Klaukkalan osayleiskaavassa on Kuonomäentien pohjoispuolelle osoitettu alue, joka on tarkoitettu asemakaavoittaa pientalovaltaisena alueena (AP-4). Kuonomäentien eteläpuoli on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-4).

Rakennuspaikka ei sijaitse minkään alakoulun luitulla oppilaaksiottoalueella. Lähimpänä sijaitsevaan Harjulan alakouluun on matkaa noin 1,6 km, mutta Kuonomäentien vaarallisuudesta johtuen koulukuljetuksen piirissä ovat kaikki 1-4 luokan oppilaat. Klaukkalan taajaman yläkouluihin sekä muihin palveluihin on matkaa noin 4 km. Rakennuspaikan kohdalla Kuonomäentien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Joitakin julkisia paikallisliikenteen vuoroja kulkee Kuonomäentietä Klaukkalan keskustaan, josta on yhteys Helsingin suuntaan. Pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 400 m, joten pienimpien koululaisten kuljetus hoidetaan erillisellä koulukyydillä. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Vanhempi tilan Potero 543-403-6-181 omakotiloista on rakennettu vuonna 1977 myönnettyyn suoraan rakennuslupaan perustuen. Vuonna 2006 hakemuksen kohteena olevan tilan kahdelle määräalalle haettiin suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista rakennuskiellosta kahden omakotitalon rakentamiseksi tilan länsiosaan. Tuolloin kaavoituslautakunta teki molempien rakennuspaikkojen osalta kielteisen ratkaisun 19.12.2006 § 261. Päätöksessä katsottiin, että hakemuksen kohteena olevaa tilaa on jo käytetty rakentamiseen sen verran kuin arvioidaan tilaa voitavan rakentaa yksittäisin luvuin, joten hakemukseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen lupakäsittelyssä.

Samaan aikaan vuonna 2006 teki Uudenmaan ympäristökeskus kielteisen poikkeamispäätöksen omakotitalon rakentamisesta hakemuksen kohteena olevan tilan eteläpuolella sijaitsevalle noin 21 ha:n suuruiselle tilalle Kiiala 543-403-6-178, joka sijaitsee Lepsämänjoen molemmin puolin.

Vuonna 2011 hakemuksen kohteena olevalle tilalle haettiin suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä sivuasunnon rakentamiseksi olevan omakotitalon pihapiiriin. Kuntasuunnittelulautakunta teki asiasta myönteisen ratkaisun 14.6.2011 § 54.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on vuonna 1992 muodostettu lohkotila vuonna 1956 muodostetusta kiinteistöstä Kiiala 543-403-6-40, jonka pinta-ala oli tuolloin 91,62 ha. Tästä kiinteistöstä on muodostettu 16 lohkotilaa, joista 11 on rakennettu, kuten myös nykyinen Kiialan tila 543-403-6-40. Suurin osa vuonna 1956 muodostetun Kiialan tilan alueesta sijaitsee Klaukkalan osayleiskaavan mukaisella asumiseen asemakaavoitettavalla alueella. Kuonomäentien eteläpuoliset alueet eli Kiialan tila, hakemuksen kohteena oleva tila, sekä 4 pinta-alaltaan pienempää lohkotilaa on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi ja ne ovat kaikki rakennettuja.

Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, alueelle aiemmin tehdyt kielteiset suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset, koulureitin vaarallisuus sekä rakennuspaikan sijainti asemakaavan lievealueella, 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 tarkoittama suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, 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. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen suunnittelutarveratkaisun esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 5.5.2023. Päätöksen antopäivä on 8.5.2023.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Rantala teki Pirkkalan ja Suomisen kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen.

Perustelut myönteiselle päätökselle:

1. Hakemuksen kohteena oleva määräala on Kuonomäentien eteläpuolella M-alueella ja asemakaavoitettavaksi alueeksi suunniteltu alue on tien vastakkaisella puolella. Näin ollen lupaan suostuminen ei aiheuta haittaa asema- eikä yleiskaavoitukselle eikä myöskään alueen käytön muulle järjestämiselle.
2. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua; naapureilla ei ole huomautettavaa hakemuksesta.
3. Uudenmaan ELY:n liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta on pyydetty naapurinlausunto, joka on rakentamista salliva ehdolla, että kulku määräalalle on Kiialankujalta. Hakija on sijoittanut liittymän kulkemaan Kiialankujalta.
4. Ko. rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen, nauhamaisesti rakentuneen tien varteen. Palveluiden saavutettavuus (mm. alakoulu) on 1,6 km päässä ja kevyenliikenteenväylä ylettyy asemakaavarajaan (450 m päähän). ”

Koska oli tehty pohjaesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, määräsi puheenjohtaja suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen

Esittelijän esitys: JAA

Rantalan muutosesitys: EI

JAA: 2 (Santala, Vuorisalo)

EI: 9 (Flinck, Rouhikoski, Pirkkala, Rantala, Rätty, Suominen, Stormbom, Takalo-Eskola, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalan muutosesityksen äänin 2–9.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalan muutosesityksen äänin 2–9.

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.

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. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Päätöksen julkipanopäivä on 5.5.2023. Päätöksen antopäivä on 8.5.2023. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.