

Tilan 543-402-41-3 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 07.09.2023 § 56
592/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 9500 m² suuruinen tila Kivimäki 543-402-41-3, joka sijaitsee Kirkonkylässä osoitteessa Kyläjoentie 85.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää yhden 1-asuntoisen 2-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen, 80 k-m² suuruisen talousrakennuksen sekä 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä asuntojen/asuinrakennusten lukumäärää koskevista määräyksistä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

”Kirkonkylän alueelle on tulossa voimaan uusi osayleiskaava loppukesästä 2023 mennessä.

Uudessa osayleiskaavassa alueella tontin vähimmäismäärä tulee olla 5000 m² ja joten poikkeama haettavalle rakennuspaikalle on vähäinen.

Rakennuspaikkojen hallinta määritellään hallinnanjakosopimuksella”.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-402-41-9 omistaja on huomauttanut seuraavaa: ”Jos joutuu räjäyttämään, niin naapuritalot kuvattava”.

Hakijalle on toimitettu naapurin esittämät mielipiteet selityksen antamista varten hallintolain 34 ja 33 §:ien mukaisesti. Hakija ei ole antanut vastinetta määräaikaan 14.8.2023 mennessä.

Lausunnot

Naapurina on pyydetty lausunto myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Lausunnossa todetaan seuraavaa:

”Yhdystien 11436 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa, kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen (20 metriä) ulkopuolelle.

ELY-keskus katsoo, että kulku kiinteistölle tulee järjestää katuverkon (Aurinkorinne) kautta”.

Vastineena ELY-keskuksen lausuntoon hakija toteaa seuraavaa: ”Rakennettavat rakennukset liitetään olemassa olevaan kunnalliseen viemäriverkostoon. Tarkemmat suunnitelmat toimitetaan rakennuslupaa haattaessa. Aiemmin myönnetty suunnittelutarveratkaisu, jonka perusteluissa on huomioitu viereinen asemakaava-alue. Käytännössä haettava suunnittelutarveratkaisu tulee noudattamaan asemakaava-alueen rakennustapaa ja hyödyntää jo rakennettua infraa. Lisäksi

päätöksessä on huomioitu rakennusten sijoittelu, että mahdollistaa lisärakentamisen kiinteistön alueella. Kiinteistön rajanaapurit ovat tulleet kuulluksi ja heille on esitelty suunnitelmat. Kaikki ovat suhtautuneet positiivisesti, että koko kiinteistö hyödynnetään asuinrakentamiseen. Kiinteistöllä ja sen pihapiirissä tullaan vaalimaan luonnon monimuotoisuutta ja viheralueet pyritään pitämään luonnontilaisena.”

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 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Kirkonkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Lisäksi alueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Tarkistettu osayleiskaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä keuhällä 2022 ja siinä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-10).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Kyläjoentie 85 Kirkonkylän asemakaavoitetun taajaman luoteisosassa rajoittuen etelästä ja idästä asemakaava-alueeseen. Kyseessä on asemakaavan lievealue. Kyläjoentien varrella rakennuspaikan pohjoispuolella on viiden asuinrakennuksen muodostama nauhamainen asutus.

Rakennuspaikka muodostuu kahdesta palstasta, joista pienempi (n. 3 000 m²) sijaitsee Kyläjoentien ja Kyläjoen välissä ja noin 6 500 k-m²:n suuruinen palsta Kyläjoentien ja Aurinkorinne-nimisen kadun välissä. Uusi rakentaminen on osoitettu Kyläjoentien ja Aurinkorinteen väliselle palstalle.

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on yleiskaavapäällikkö myöntänyt suunnittelutarveratkaisun 7.12.2022 § 12 korvaavana rakentamisena 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 80 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen sekä 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseksi. Myönnettyllä luvalla korvattiin vuonna 1947 valmistunut huonokuntoinen asuinrakennus. Kyseessä on alle hehtaarin suuruinen rakennuspaikka, jota on jo käytetty rakentamiseen.

Rakennuspaikka sijaitsee asemakaavan lievealueella Lukkarin alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Rakennuspaikalta on matkaa kyseiseen alakouluun noin 1,2 km ja yläkouluun ja muihin palveluihin alle 2 km. Kunnan vesi- ja viemäriverkosto sijaitsee rakennuspaikan vieressä.

Asemakaavan lievealueella olevan alueen yksityiskohtaiselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluvapautta ja lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitteluun asemakaavalla eikä yksittäisiin lupiin perustuen. Tällaisia asemakaavassa ratkaistavia yksityiskohtia ovat mm. tie- ja liittymäjärjestelyt, eri toimintojen yhteensovittaminen ja luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen sekä kaava-alueella maata omistavien tasapuolinen kohtelu.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m² ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 9 500 m², joka koostuu kahdesta palstasta. Noin 3 000 m²:n suuruinen palsta on peltoa ja se sijoittuu rakennuspaikan länsiosaan Kyläjoen ja Kyläjoentien väliselle alueelle. Kyläjoentien itäpuolella sijaitsevan palstan, jolle haettu rakentaminen sijoittuu, pinta-ala on noin 6 500 m². Tälle palstalle on jo myönnetty korvaavana rakentamisena suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi.

Koska hakemuksen mukaiselle rakentamiselle ei ole olemassa edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta tai asuntojen/asuinrakennusten lukumäärästä.

Hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuihin poikkeamisiin suostuminen vaikeuttaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteuttamista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

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 rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä asuntojen/asuinrakennusten lukumäärää koskevista määräyksistä.

Suunnittelutarveratkaisu

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.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä asuntojen/asuinrakennusten lukumäärää koskevista määräyksistä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen. Päätöksen julkisanopäivä on 15.9.2023. Päätöksen antopäivä on 18.9.2023.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

Asian käsittely:

Pirkkala teki Rantalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

"Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisun seuraavilla ehdoilla:

- Liittyminen rakennuspaikalle tulee tapahtua Aurinkorinteen kautta.
- Liittymä Kyläjoentielle tulee poistaa rakennustoimenpiteen yhteydessä.
- Vanhat rakennukset tulee purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä.
- Rakentaminen tulee sovittaa väritykseltään, sijoitukseltaan ja julkisivuiltaan viereisen asemakaava-alueen rakennuskantaan.
- Rakentaminen tulee sijoittaa asemapiirroksen mukaisesti tilan itäiseen reunaan samaan linjaan viereisen asemakaava-alueen asuinrakennusten kanssa.
- Asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään 2/3 I.
- Asuinrakennuksen kattokaltevuus tulee olla noin 1:2,5.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä asuntojen/asuinrakennusten lukumäärää koskevista määräyksistä.

Perustelut:

1. Rakennuspaikka sijaitsee muun rakentamisen yhteydessä täydentäen luontevasti olemassa olevaa rakennusten ketjua kaava-alueen ja haja-asutusalueen välissä.
2. Hakijan kiinteistön koko on 9500 neliometriä, josta noin 5200 on rakennuksille tarkoitetun alan lohkona. Kiinteistöön rajoittuvalla asemakaavan alueella tontit ovat pääsääntöisesti noin 1200 neliometriä. Kiinteistön viereiset asemakaavan ulkopuoliset rakennuspaikat ovat sijoitettu noin 5000 neliometrillä kiinteistöille, joissa noin 2500 neliometriä on rakennuspaikalle varatulla lohkona. Kun hakijan kiinteistölle myönnetään kaksi erillistä asuinrakennusta talous- ja saunarakennuksineen, vastaa tämä kiinteistö silloin asemakaavan ulkopuolisten naapureiden rakennettuja kiinteistöjä. Lisäksi kiinteistön rakennuspaikat ovat tällöin vielä noin kaksi kertaa suurempia kuin viereisen asemakaavan rakennetut kiinteistöt.
3. Kiinteistö rajoittuu kahdelta suunnalta Aurinkorinteen asemakaavaan. Kiinteistö on metsittynyt ja varsin epäsiisti, sisältäen ennestään purkukuntoisia rakennuksia. Nykyisellään kiinteistö ei sovellu ympäröivään alueeseen. Purkukuntoisten rakennusten poistuessa ja uusien rakentuessa kiinteistö parantaa alueen ulkonäköä hoidettujen piha-alueiden kanssa.

Päätöksen julkipanopäivä on 15.9.2023. Päätöksen antopäivä on 18.9.2023.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.”

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

esittelijän esitys= JAA

Pirkkalan muutosesitys= EI

JAA: 2 (Santala, Vuorisalo)

EI: 8 (Flinck, Pirkkala, Rantala, Lompolo, Salo, Kosonen, Takalo-Eskola, Suomi)

POISSA: 1 (Luoma)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 2–8 (poissa 1).

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.