

Myymlärakennuksen rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan Tornimäessä

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1290/10.03.00.02/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan yhteensä noin 10,87 ha:n suuruinen vuokra-alue tiloista Palomäki 543-403-58-1 ja Tornimäki 543-403-4-495 Klaukkalan Tornimäessä.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää 2-kerroksisen 425 k-m²:n suuruisen myymälärakennuksen sekä 160 m²:n suuruisen katoksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan rakennusoikeudesta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu kirjeitse rajanaapureita sekä laajemmin kuuluttamalla hankkeesta paikallislehdessä. Hankkeesta ei ole saatu mielipiteitä.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu kerrostalovaltaiselle asuinalueelle (AKR-1), jonka toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalantien parantaminen ja Tornimäentien toteuttaminen. Merkinällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Pääosa vuokra-alueesta sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1). Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Vuonna 1962 hyväksytyssä asemakaavassa haettu rakentaminen sijoittuu maatalousalueelle (M). Osa vuokra-alueesta on vuonna 1972 hyväksytyyn asemakaavan mukaista hiihtourheiluetta (UH). Alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Tornimäessä, missä on aiemmin toiminut hiihtokeskus siihen liittyvine rakennuksineen. Vanhan laskettelurinteen juurella sijaitseva vuonna 2007 valmistunut ravintolarakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa uusi keskusrakennus, jossa olisi hakijan mukaan kaikki tarvittavat toiminnot alueen asiakkaiden palvelemiseen, kuten

kahvio, myymälä, vuokraamo ja muita oheistiloja. Lisäksi olisi tarkoitus rakentaa katos alueen maanrakennusajoneuvoja varten.

Vuokra-alue on muilta osin metsää, jossa risteilee ulkoilureittejä. Vuokrasopimuksen mukaisesti luvanhakijalla on vuokra-alueen lisäksi oikeus käyttää ja ylläpitää polkuja pyöräilyreitteinä (lukuun ottamatta kunnan rakentamia ulkoilureittejä) yhteensä noin 12,81 ha:n suuruisella alueella tiloista [Palomäki 543-403-58-1](#) ja [Tornimäki 543-403-4-495](#).

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä 126 k-m²:n suuruinen ravintolarakennus sekä 22 k-m²:n suuruinen varastorakennus, jotka on tarkoitus purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä. Kesällä 2024 on jo tehty purkuilmoitus alueella olleen peltihallin purkamisesta. Urheilu- ja virkistystoiminnan ylläpitäminen ja kehittäminen edellyttää tarkoituksenmukaisia tiloja alueella.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ns. korvaava rakentaminen ja tarkoituksena on asemakaavan mukaisen hiihtourheilun alueen sekä sitä ympäröivän maatalousalueen kehittäminen ulkoilu ja virkistystoimintaan, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Haettu rakentaminen ei 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 hakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista asemakaavan rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

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 asemakaavan rakennusoikeudesta.

Päätöksen julkipanopäivä on 9.12.2024. Päätöksen antopäivä on 10.12.2024.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallan kohta 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

