



05.12.2024

Suunnittelutarveratkaisu kiinteistöllä 611–401–7–50

Eriävä mielipide

Rakennusvalvontapäällikkö Pia Merikanto, puh. 0400 841 151 tai [etunimi.sukunimi@askola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@askola.fi)

**HAKEMUS:**

Kiinteistölle 611–401–7–50 Poteri, haettiin alueellista suunnittelutarveratkaisua Pornaisten Pohjoisten kylien osayleiskaavan Halkian kyläalueelle. Kiinteistölle on osoitettu kaavassa yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Hakija hakee kiinteistölle lisäksi neljää erillispientalon rakennuspaikkaa.

**RAKENNUSPAIKKA:**

Rakennuspaikka on Halkian kylässä Pornaistentien varrella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2001 ja se on rakentamaton lukuun ottamatta kahta talousrakennusta. Kiinteistön koko on 5,5445 ha.

Rakennus- ja ympäristöjaosto hyväksyi haetun suunnittelutarveratkaisun, esittelijän ja valmistelijan vastaisesti.

**PERUSTELUT ERIÄVÄLLE MIELIPITEELLE:**

Rakennusvalvontapäällikkönä katson, että hanke perustuu maankäyttösuunnitelmaan, jossa on esitetty osayleiskaavan mitoittama tehokkaampaa rakentamista kiinteistön alueelle.

Haettavassa suunnittelutarveratkaisussa ei ole kyse vähäisestä täydennysrakentamisesta, vaan suunnittelemattoman omakotiasutuksen lisääntyminen johtaisi merkittäviin vaikutuksiin, jolla on vaikuttaisi Halkian kylän lisäksi myös muihin Pornaisten alueen osiin.

Rakentaminen johtaisi näin ollen MRL 137a §:ssä tarkoitamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Maankäyttösuunnitelmassa esitetty Halkian kyläalue on vanhentunutta tietoa, alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, jossa ei ole osoitettu Halkian kylälle erillistä kylämerkintää.

Pohjoisten kylien osayleiskaavassa on esitetty keskeinen kyläalue, jolla Poterin kiinteistö sijaitsee. Kaavamerkinnän mukaan keskeisellä kyläalueella kaavan mitoittama tehokkaampi rakentaminen selvitetään erillisellä kehittämissuunnitelmalla oikeudelliset, taloudelliset ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen.

MRL 111 § Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä ei syrjäytä kaavan laatimista tai sen sisällölle tässä laissa asetettuja vaatimuksia.

Esitetyn maankäyttösuunnitelman mukaan Poterin emätila on jo käyttänyt rakennusoikeutensa. Katson, että Maankäyttösuunnitelma ei ole riittävä väline laajamittaisen rakentamisen ohjaamiseen, eikä sen voida katsoa olevan Pohjoisten kylien osayleiskaavassa mainittu kehittämissuunnitelma.



05.12.2024

MRL 110 § Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Kunta voi enintään 10 vuoden määräajaksi nimetä rajatun alueen kehittämisalueeksi.

Alue on maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, ja sen kehittäminen edellyttää tarkempaa suunnittelua. Kehittämisessä tulee huomioida muiden maanomistajien tarpeet ja tasapuolinen kohtelu. Rakennusvalvontapäällikkönä esitin, että hankkeen mahdollinen toteuttaminen tulee selvittää asemakaavoituksessa, jolloin voidaan varmistaa maankäytön kestävyys ja alueen kehityksen tarpeet sekä ottaa huomioon alueen erityispiirteet.

MRL 51 § Asemakaava tulee laatia ja pitää ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Hankkeesta saatavat varat tulisi käyttää kuntalaisten vanhusten hoitoon ja palveluihin. Kunnan tulisi varmistaa, että perityn tilan ja saatavien rahojen käyttö kohdentuu juuri näihin tärkeisiin palveluihin. Tämä ehdotus perustuu kokouksessa esitettyyn näkemykseen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 16 §, MRL 110 §, MRL 111 §, MRL 116 §, MRL 137 § MRL 137a §