

Omakotitalon rakentamista koskeva poikkeamispäätös Metsäkylässä

Maankäyttölautakunta 28.10.2025
1048/10.03.00.02/2025

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan noin 2500 m²:n suuruinen määräala tilasta Hakapelto 543-403-15-88, joka sijaitsee Metsäkylässä osoitteen Mäkimaantie 11 itäpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 136 k-m² suuruisen omakotitalon rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

"Asuinrakennus rakennettaisiin asemakaava-alueen ulkopuolelle. Rakennuspaikka sijaitsee kuitenkin osittain ap-alueella. Rakennuspaikka olisi erinomainen. Tontille ei vaadittaisi juurikaan raivaustöitä tai lainkaan räjäyttelyitä, vesiosuuskunnan liityntäpiste sijaitsee tontin nurkalla ja sähköverkon liityntäpiste puolestaan tontin toisella nurkalla. Lisäksi Metsäkylän koululle on matkaa noin 150 metriä."

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osittain pientalovaltaisella asuntoalueella (AP) sekä maatalousalueella (MT).

Alueella on vireillä Metsäkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.8.-6.9.2024.

Osayleiskaavaluonnoksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kyläalueella (AT-5).

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee tiiviisti rakennetun Nummimäen eteläpuolella Klaukkalan metsäkylässä. Rakennuspaikka on Mäkimaantien varrella pellon reunalla.

Metsäkylän alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 150 metriä. Mäntysalossa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 3,5 km. Klaukkalan taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 6,0 km. Alueella toimii Nummimäen vesiosuuskunta.

Nummimäen alueella on runsaasti pinta-alaltaan pieniä rakennuspaikkoja, jotka ovat oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen pinta-alasäännösten mukaisia. Rakennusjärjestyksen mukaan asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla, joka on selkeästi osoitettu kaavakartalla, vähimmäispinta-ala on 3000 m². Nyt hakemuksen kohteena oleva 2500 m² suuruinen määräala sijaitsee osittain pientalovaltaisella asuntoalueella (AP) sekä maatalousalueella (MT), johon osayleiskaavassa ei ole osoitettu rakennuspaikkaa.

Poikkeaminen voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksestä ei ole kovinkaan suuri, mutta Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Uudenmaanliiton arvion mukaan (lausunnot Metsäkylän osayleiskaavaluonnoksesta) asemakaavakynnys on jo ylittynyt Nummimäen alueella. Lisäksi alueella on meneillään osayleiskaavan laatiminen. Kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluvaraa, eikä yksittäisin luvuin poiketa voimassa olevan rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta toteaa, että hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Maankäyttölautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä. Haettu rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 24.9.2025 ja katsotaan tulleen tiedoksi 7 päivää kuulutuksen julkaisemisesta eli 1.10.2025. Jollei päätöksestä valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, on se lainvoimainen 1.11.2025.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, kunnan hallintosääntö 30 § maankäyttölautakunnan ratkaisuvalla kohta 7.

Valmistelija

Kaavavalmistelija Niina Hiltunen niina.hiltunen(at)nurmijarvi.fi

Yleiskaavapäällikkö Perttu Pulkka perttu.pulkka(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Jakelu

Hakija
ELY- keskus