

# Tilan 543-408-1-165 kahden määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamis päätös

Elinvoimalautakunta 30.03.2021 § 24  
319/10.03.00.03/2021

Tilan Numlahti 543-408-1-165 kahdelle määräalalle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen 1<sup>3</sup>/<sub>4</sub>-kerroksisen 350 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi molemmille määräaloille. Määräalan 1 pinta-ala on noin 1,30 ha ja määräalan 2 noin 1,00 ha. Rakennuspaikat sijaitsevat Numlahdessa osoitteen Lopentie 3 pohjoispuolella.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakentamisen sijoittamista koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeesta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Lisäksi alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön

Maakuntavaltuusto on 25.8.2020 hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050:n kaavakokonaisuuden ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanonkielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskustien, 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 liikuminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Lisäksi alue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena olevat määräalat sijaitsevat maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-7) ja

mitoitusvyöhykkeellä 1 (mit-1). Lisäksi alue on kulttuuriympäristön kannalta arvokasta aluetta (sk-3).

Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijaitsevat Lopentien itäpuolella metsän reunassa osayleiskaavan mukaisella parhaalla mitoitusvyöhykkeellä 1. Rakennuspaikat rajautuvat idästä peltoalueeseen, joka on osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-3). Pohjoisesta ja etelästä rakennuspaikat rajautuvat jo rakennettuihin rakennuspaikkoihin. Määräalojen itä- ja länsiosat erottaa toisistaan jyrkkä itään nouseva kallio. Rakentaminen molemmilla määräaloilla on osoitettu rakennuspaikkojen länsiosaan.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Uotilan alakouluun on rakennuspaikoilta matkaa noin 2,7 km ja Klaukkalan taajamassa sijaitseviin yläkouluihin sekä muihin palveluihin noin 6-7 km. Lopentien/Klaukkalantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja koulureitit on tällä hetkellä arvioitu Koululiitu-ohjelmalla vaaralliseksi koulureitiksi kaikilla luokka-asteilla. Kunnallistekniikan rakentamishjelmassa 2021 on varauduttu kevyen liikenteen väylän rakentamiseen Lopentien/Klaukkalantien varrelle vuosina 2021-2022. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Lopentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,3 km. Hakija on ilmoittanut, että rakennuspaikat liitetään Perttulan vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Kaavan tavoitteena on ollut kokonaiskuvan saaminen kaava-alueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä ja niiden sijoittumisesta. Toisena tavoitteena on ollut samoin perustein arvioitu mitoitusnormi suunnittelutarvekaisujen käsittelyyn kaikkien tilojen osalta, jolloin lupakäsittelyssä tasapuolisen kohtelun vaatimus täyttyy. Osayleiskaavan mukainen mitoitus on laskettu emätiloittain. Emätilatarkastelun poikkileikkausajankohta on rakennuslain voimaantuloajankohta 1.7.1959. Emätilakohtainen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä on jaettu siitä muodostettujen tilojen kesken 1.1.2000 mukaisen kiinteistöjaotuksen perusteella tilojen muunnettujen pinta-alojen suhteessa.

Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat ovat määräaloja pinta-alaltaan noin 229,77 ha:n suuruiseen tilaan Numlahti 543-408-1-165. Tällä tilalla sijaitsee Numlahden kartanon tilakeskus käsittäen rakennus- ja huoneistoreksiterin mukaan kaksi asuinrakennusta. Ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle Numlahti 543-408-1-65, jonka pinta-ala oli tuolloin noin 240,24 ha oli osayleiskaavassa osoitettu yhteensä 10 rakentamismahdollisuutta. Näistä kaksi oli siis toteutettu tilakeskuksessa. Lisäksi 4 rakentamismahdollisuutta on toteutettu ajankohdan 1.1.2000 jälkeen muodostetuilla lohkotiloilla. Yhteensä näitä lohkotiloja on 6 kpl. Toinen rakentamattomista lohkotiloista on myyty lisämaaksi ennestään rakennettuun rakennuspaikkaan ja toinen rakentamaton lohkotila sijaitsee Kuhakosken rannalla. Numlahden 543-408-1-65 tilalla on siis vielä käyttämättä 4 osayleiskaavan mitoituksen mukaista rakentamismahdollisuutta. Nyt on tarkoitus toteuttaa näistä kaksi hakemuksen kohteena olevilla määräaloilla.

Kun otetaan huomioon, että rakentaminen on osayleiskaavan periaatteiden mukaista ja rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan edullisimmalle mitoitusvyöhykkeelle, voidaan katsoa, että haettu 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.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Osayleiskaavan määräyksissä määrätään, että mitoituksen osoittama rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti kyläalueelle (AT-2). Mikäli tilan aluetta ei ole AT-2-alueella, niin rakentaminen tulee sijoittaa ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M7).

Osayleiskaavassa osa Numlahden kartanon alueesta Lopentien länsipuolella on osoitettu kyläalueeksi (AT-2), mutta hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-7).

Osa kartanon AT-2-alueesta on avointa peltoa. Kyseessä on pinta-alaltaan yli 200 ha:n suuruinen tila ja kartanon lähiympäristössä on syytä varautua maatilan talousrakennusten rakentamiseen. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu Lopentien vastakkaiselle puolelle metsän reunaan. Alue on kuitenkin mitoitusvyöhykettä 1 ja rakennuspaikat on mahdollista liittää vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon toisin kuin tilan AT-2-alueella.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen 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 rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakentamisen sijoittamista koskevasta määräyksestä.

#### **Suunnittelutarveratkaisu**

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

- rakennukset liitetään vesiosuuskunnan verkostoon
- rakennusten tulee sijoitukseltaan, korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön
- rakennukset tulee sijoittaa asemapiirroksen mukaisesti metsän reunaan rakennuspaikkojen länsiosaan.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin ehdoin 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.

## Poikkeamispäätös

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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakentamisen sijoittamista koskevasta määräyksestä.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös ovat voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

### **Valmistelija**

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.