

Tilan 543-403-5-423 määrälän rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 15.06.2021 § 56
39/10.03.00.03/2021

Tilan Toukola 543-403-5-423 määrälälle, jonka pinta-ala on noin 5 000 m², haetaan suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen 1-kerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 60 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan taajamassa Valkjärven eteläpuolella osoitteen Tielähti 116 eteläpuolella rajoittuen idästä asemakaavoitettuun alueeseen.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että tilan omistajalla on kaksi muuta metsätilaa Ripatinrinne 543-403-19-44 ja Päivärinne 543-403-5-424, joka on samaa kantatilaa tilan Toukola 543-403-5-423 kanssa. Kolmen tilan yhteispinta-ala on 19 ha ja niiden hoito vaatii koneita ja konesuojaa. Hakija kertoo rakennusten sijoittuvan maastoon niin, etteivät ne häiritse naapurustoa. Naapuritontit ovat asuttuja, joten rakentaminen ei ole missään muodossa esteenä ympäristön kaavoitukselle. Lisäksi hakija on perustellut hakemusta henkilökohtaisilla syillä.

Naapureiden kuuleminen

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

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto, jossa todetaan seuraavaa:

” Alueelta on löydetty liito-oravan jätöksiä vuonna 2006. Edellisen kerran aluetta on tutkittu vuonna 2009, tuolloin jätöksiä ei löytynyt. Liito-oravan jätöksiä ei välttämättä löydy joka vuonna, eikä jätösten puuttuminen tarkoita sitä, etteikö liito-orava voisi jälleen asuttaa kyseistä metsää.

Vaikka rakentaminen nakertaa vain vähän liito-oravan elinalueen eteläosaa, voi se ainakin osittain katkaista liito-oravan kulkuyhteyden lounaaseen. Hakemuksesta ei selviä, kuinka paljon puuta tullaan kaatamaan rakennusten pihapiiristä. Lisäksi hanke vaatii rasiatien rakentamisen Tielahdentielle, mikä pirstoaa lisää liito-oravan elinalueetta. Luontoselvityksessä on todettu, että mikäli alueelle suunnitellaan rakentamista, tulisi liito-oravan elinalueet säilyttää ennallaan. Mikäli aluetta supistetaan rakentamalla, on vaarana se, että laadultaan liito-oravalle sopiva metsä ei enää kooltaan täytä lajin vaatimuksia.

Ennen asian ratkaisua tulisi alueelle tehdä ajantasainen liito-oravaselvitys, jotta tiedetään asuttaako laji tällä hetkellä metsää. Ilmakuvan perusteella näyttää siltä, että Tielahdentien eteläpuolista liito-oravan elinalueetta olisi jo hakattu. Selvityksessä olisikin hyvä ottaa kantaa myös siihen, onko metsässä tapahtunut sellaisia haitallisia muutoksia, jotka vähentävät metsän sopivuutta lajille. Selvityksessä tulisi myös pohtia erikseen rakentamisen vaikutuksia liito-oravan

elinalueeseen. Joka tapauksessa mahdollisessa rakentamisessa tulee huolehtia siitä, ettei puustoinen kulkuyhteys lounaaseen katkea.”

Hakijan vastine

Vastineena annettuun lausuntoon hakija toteaa seuraavaa:

”Rakennuspaikalla, jolle hanke sijoittuu, on metsässä n. 400-500m² suuruinen aukko, jolle rakennukset sijoittuisivat. Aukko on syntynyt, kun tuholaiten kuivattamat puut on poistettu n. 10 v. sitten. Tontti tullaan pitämään luonnontilassa mahdollisimman suurelta osin. Pihapiirin muodostamiseksi rakennusten länsipuolelta on kuitenkin tarpeen kaataa n. 10 x 25 m alueelta n. kymmenen tukkipuun kokoista puuta, joista kolme on pystykuivaa ja samoin kymmenkunta kuitupuun kokoista, joista kaksi on pystykuivaa. Silti piha-alueen ja läntisen naapurikiinteistön väliin jää n. 20 m levyinen metsäkaistale. Rakennuspaikan pohjois- ja eteläpuolella on keskikokoista metsää istutettu n. 45 vuotta sitten. Idän suuntaan maasto on kallioista matalakasvuista metsää ja lohkottavan rakennuspaikan itäisivulla tulee vastaan Pikimetsän pientaloalue n. 60-70 metrin etäisyydellä. Tarvittava tieyhteys Tielahdentieltä on n. 40 metriä ja leveydeltään niin kapea, ettei se tule rajoittamaan luonnossa liikkuvien eläinten kulkua.

Liito-oravan kulkeutuminen suunnitellun rakennuspaikan maastoon lännestä ja lounaasta on hyvin epätodennäköistä. Läntisenä naapurina on pientalo n. 1 ha:n tontilla, jolta kolme myrskyä on viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana kaatanut ja pirstonut puut. Myrskytuulet ovat tulleet pohjoisesta järven selältä. Tämän naapurin länsi- ja lounaispuolella avautuu peltomaisema, joka kapeimmillaan ylittää 50 metriä. Tielahden eteläpään rantatonttien puusto muodostaa nyt katkomattoman metsäyhteyden lounaasta koilliseen, mutta sijoittuu suunnitellun rakennuspaikan pohjoispuolelle. Idän suunnalta luontoeläinten ei voi olettaa tulevan, kun naapurina on Pikimetsän tiivis asutus ja alueen räjäytykset, louhiminen ja rakentamisen äänet karkoittavat eläimet. Pauke on jatkunut kymmenisen vuotta viime päiviin saakka.

Ottaen huomioon ympäristössä tapahtuneet ja edelleen käynnissä olevat suuret muutokset, ei kyseessä oleva hanke ratkaisevasti muuta luontoa tai luonnon elämää. Pikemminkin varmistaa maiseman säilyvyyden ja ylläpitää tasapuolisuutta.”

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen alueella.

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 taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reuna-alueella.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan eteläosa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-4), jonka toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalantien parantaminen ja Tornimäentien toteuttaminen (tot1). Rakennuspaikan pohjoisosassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-4). Pohjoisosassa on myös alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti arvokas (sl-6/2). (Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut liito-oravan käyttämät alueet). Lisäksi hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan läpi itä-länsisuunnassa on

osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä lounas-koillinensuuntainen viheryhteystarve. (Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti tärkeät ekologiset käytävät.)

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Valkjärven etelärannan ja asemakaavoitetun taajaman välissä. Valkjärveen rantaan on rakennuspaikalta matkaa noin 200 m. Lännestä rakennuspaikka rajautuu asemakaava-alueeseen. Rakennuspaikan ja Valkjärven välissä on tila Tielahdi 543-403-5-214 (pinta-ala 1,17 ha), jolla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan omakotitalo, sauna ja maa-/metsätalouden talousrakennus. Tielahden tila on samassa omistuksessa kuin tila Toukola 543-403-5-423, jolla hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ja koko 2,07 ha:n suuruinen tila Toukola 543-403-5-423 on metsää. Rakentaminen on osoitettu tilalla sijaitsevan mäen lakialueelle.

Toukolan tila 543-403-5-423 on rekisteröity vuonna 2002, jolloin tilasta erotettiin Luhtajoen itäpuolella sijaitseva palsta tilaksi Päivärinne 543-403-5-424 (pinta-ala 5,03 ha), joka on osayleiskaavassa osoitettu asemakaavoitettavaksi (AP-4 ja AP-3). Molemmat tilat ovat rakentamattomia ja samassa omistuksessa. Samassa omistuksessa on toisesta emätilasta peräisin oleva tila Ripatinrinne 543-403-19-44 Klaukkalan taajaman itäpuolella. Rakennuspaikan emätilana voidaan pitää vuonna 1949 rekisteröityä tilaa Jukola 543-403-5-55, jonka pinta-ala oli tuolloin 63,41 ha. Emätilasta on muodostettu yhteensä 7 tilaa, joista 4 on rakennettu ja yhdellä tilalla sijaitsee kunnan vedenottamo. Lisäksi pieni osa emätilasta on liitetty toisen emätilan rakennuspaikkaan ja Isosuon Natura-alueeseen.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikalta on matkaa Klaukkalan taajaman koulu- ja muihin palveluihin 3-4 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalan keskustasta. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Alue on asemakaavan lievealuetta ja hakemuksen kohteena oleva määräala rajoittuu asemakaavoitettuun alueeseen. Osayleiskaavassa on esitetty kunnan maankäytön tavoitteet alueen suhteen. Osa hakemuksen kohteena olevasta määräalasta ja sen eteläpuolinen alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi ja määräalan kautta on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetut alueet sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi alueen tarvitsemat lähipalvelut, alueen sisäiset liikenneväylät ja pysäköintialueet kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä virkistysalueet, puistot, suojelualueet ja ekologiset käytävät. Näiden toimintojen sijoittuminen ratkaistaan alueelle laadittavassa asemakaavassa. Asemakaavan laatimiselle tulee jättää suunnitteluvaraa ja vaihtoehtoja.

Määräalan pohjoisosa on alueella tehtyihin selvityksiin perustuen osayleiskaavassa rajattu liito-oravien käyttämäksi alueeksi. Selvityksissä on todettu, että alueet tulisi säilyttää laajuudeltaan ennallaan, koska alueen supistuminen voi aiheuttaa, että laadultaan liito-oravalle sopiva metsä ei enää kooltaan täytä lajin vaatimuksia. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on lausunnossaan edellyttänyt, että ennen ratkaisua alueelle tulisi tehdä ajantasainen liito-oravaselvitys, jotta tiedetään asuttaako laji tällä hetkellä metsää. Tällaista selvitystä ei ole laadittu.

Kyseessä on asemakaavan lievealue, jolle on tarkoitus laatia asemakaava ja tulevalle suunnittelulle tulee jättää vaihtoehtoja sekä suunnitteluvaraa. Lisäksi haettu rakentaminen voi vaarantaa liito-oravien elinalueen. Näin ollen voidaan katsoa, että haettuun lupaan suostuminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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 ja vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen suunnittelutarveratkaisun esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Asian käsittely

Rantala teki Huhtalan, Viljakaisen ja Viitalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Päätös:

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

- puustoa kaadetaan vain siltä osin kuin se on rakentamisen kannalta välttämätöntä ja ympäristö säilytetään puustoisena ja luonnonmukaisena.

Perustelu muutosesitykselle:

1. Hakemuksen kohteena oleva määräala rajoittuu asemakaava-alueeseen eikä näin ollen aiheuta haittaa asema- eikä yleiskaavoitukselle ei myöskään alueen käytön muulle järjestämiselle. Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on valmistunut 2016. Määräalan kautta osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti voidaan sijoittaa määräalan ulkopuolelle.
2. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua; naapureilla ei ole huomautettavaa hakemuksesta.
3. Ympäristökeskuksen lausunnossaan suosittamalle liito-oravaselvityksen uudistamiselle ei ole tarvetta, koska olosuhteet määräalan ympäristössä ovat huomattavasti muuttuneet kymmenessä vuodessa:
 - a. määräalan viereen on rakentunut tiivis Pikimetsän asuntoalue
 - b. pystyyn kuivuneita puita on määräalalta jouduttu poistamaan
 - c. myrskytuhot ovat kaataneet puita alueelta merkittävästi

Lisäkommentit:

Hakijan vastineesta käy ilmi, että rakentaminen sijoittuu puustottomalle mäenlaelle, määräala jää mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan ja hakija huolehtii leveähkön metsäkaistaleen jättämisestä määräalan ja rajanaapurin väliin.”

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

esittelijän esitys= jaa

Rantalan esitys= ei

Äänestyksen tulos:

jaa 4 ääntä: Haapalainen, Sandberg, Santala, Virolainen

ei 6 ääntä: Huhtala, Lühr, Rantala, Viitala, Viljakainen, Vaulamo

vaiti 1: Takalo-Eskola

Elinvoimalautakunta oli äänestyksen tuloksena äänin 4-6 (vaiti 1) hyväksynyt Rantalan muutosesityksen.

Esittelijä jätti päätöksestä kirjallisen eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi äänin 4-6 (vaiti 1) Rantalan muutosesityksen.

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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

- puustoa kaadetaan vain siltä osin kuin se on rakentamisen kannalta välttämätöntä ja ympäristö säilytetään puustoisena ja luonnonmukaisena.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn 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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Esittelijä jätti päätöksestä kirjallisen eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.