

# Tilan 543-403-5-379 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 14.12.2021 § 97  
1711/10.03.00.03/2021

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 5650 m<sup>2</sup>:n suuruisen tila Muurala 543-403-5-379, joka sijaitsee Klaukkalan taajaman länsipuolella osoitteessa Pitsillantie 21.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon, 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen sekä 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen rakentamisen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan tilalla olevat rakennukset vanhaa navettarakennusta lukuun ottamatta.

## Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että oleva omakotitalo puretaan ja korvataan uudella. Vanha navettarakennus säilytetään, mutta muut tilalla olevat rakennukset puretaan.

## Naapureiden kuuleminen

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

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

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavan mukaisella pientalovaltaisella asuinalueella (AP-6/tot 1). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen asemakaavoittamisen edellytyksenä on Klaukkalantien parantaminen ja Tornimäentien toteuttaminen. Alue on pohjavesialuetta.

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan asemakaavoitetun taajaman länsipuolella rajoittuen idästä ja etelästä Pitsillantiehen ja lännestä rakennettuun rakennuspaikkaan. Muutoin lähiympäristö on peltoa. Alue on asemakaavan lievealuetta, sillä sekä idässä että lännessä sijaitseville asemakaavoitetuille alueille on matkaa alle 250 metriä.

Rakennuspaikka on vanha maatilakeskus, jonka rakennukset ovat huonokuntoisia. Tarkoituksena on navettaa lukuun ottamatta purkaa olevat rakennukset ja rakentaa uusi asuinrakennus vanhan paikalle. Pihapiiriin on tarkoitus rakentaa lisäksi uusi 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen pihasauna ja 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus. Uudet rakennukset on asemapiirroksen mukaan sijoitettu niin, että ne eivät laajenna olevaa pihapiiriä, vaan vanhojen talousrakennusten purkaminen ja uusien talousrakennusten sijoittaminen lähelle suunniteltua omakotitaloa ja olevaa navettarakennusta tekevät pihapiiristä tiiviimmän kuin nykyinen pihapiiri. Näin ollen voidaan katsoa, että vaikka kyseessä on asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue, jää alueen asemakaavalliselle suunnittelulle vielä suunnitteluvaraa ja vaihtoehtoja.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Klaukkalan alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 2,5 km ja yläkouluun noin 2,0 km. Muut palvelut löytyvät Klaukkalan taajamasta noin 2-3 kilometrin etäisyydeltä rakennuspaikasta. Lepsämäntien pohjoispuolta kulkee kevyen liikenteen väylä. Koululiitu-ohjelmalla arvioituna koulumatkoja ei ole arvioitu vaaralliseksi koulutieksi muutoin, mutta Lepsämäntien ylitys Pitsillantien kohdalla voi olla vaarallinen kaikilla luokka-asteilla. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee pääasiassa Klaukkalan taajamasta. Lepsämäntietä kulkee pääasiassa paikallisliikenteen vuoroja. Kiinteistö on liitetty kunnan vesijohtoverkostoon. Viemäriverkostoa alueella ei ole.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on vanha rakennuspaikka, hakemuksen mukainen rakentaminen tiivistää olevaa rakennuspaikkaa ja näin ollen jättää suunnitteluvaraa ja vaihtoehtoja asemakaavalliselle suunnittelulle, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Nyt hakemuksen mukainen rakentaminen tarkoittaisi, että rakennuspaikan kerrosala tulisi olemaan yhteensä 680 k-m<sup>2</sup>, kun olevan navettarakennuksen kerrosalaksi arvioidaan 250 k-m<sup>2</sup>. Tällöin rakennuspaikan kokonaiskerrosala tulisi olemaan 12 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusjärjestyksen määrittelemän rakennuspaikan enimmäiskerrosalan ylitys ei ole suuri eikä haettu rakentaminen yllä asemakaava-alueiden asuinpientaloalueiden tehokkuuteen (e), joka on yleisesti 0,20 – 0,30. Kyseessä on vanha rakennuspaikka. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain

137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

- Rakennusten on sijoitukseltaan, korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä ja avoimeen peltomaisemaan.
- Navettarakennusta lukuun ottamatta olevat rakennukset puretaan rakennustoimenpiteen yhteydessä.

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 esitetyin perustein 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Päätös asiasta annetaan julkipanon 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.

#### Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, [arja.junttila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junttila@nurmijarvi.fi)

#### Päätös

Esitys hyväksyttiin.