

# Tilan 543-403-4-105 rakentamista koskeva poikkeamis päätös

Elinvoimalautakunta 06.10.2022 § 60  
309/10.03.00.02/2022

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 2,43 ha:n suuruinen tila Kivirinne 543-403-4-105, joka sijaitsee Klaukkalan taajaman eteläosassa osoitteessa Lehtimäentie 17.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää kahden yksiasuntoisen 2-kerroksisen 120 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 70 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan tilalla sijaitsevista kahdesta asuinrakennuksesta toinen tyhjillään oleva, vanhempi asuinrakennus.

## Rakentamisrajoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.1 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

*”Poikkeaminen ei haittaa alueen tulevaa kaavoitusta. Uudet rakennukset on sijoitettu tontille lähelle nykyistä Lehtimäentietä niin, että ne mahdollistavat kiinteistön myöhemmän kaavoituksen ja täydennysrakentamisen. Rakennusten sijoittuminen Lehtimäentien läheisyyteen helpottaa jatkossa liittymistä kunnallistekniikkaan.*

*Uudet rakennukset sijoittuvat Lehtimäen kulttuurimaisemaan osaksi taajamamaista rakennuskeskittymää. Huonokuntoisten, osin terveydelle vaarallisten rakennusten purkaminen ja korvaaminen uusilla rakennuksilla parantaa ympäristön laatua ja taajamakuva. Uudisrakennukset istuvat mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan alueen rakennuskantaan. Rakennukset on sijoitettu metsän reunavyöhykkeelle ja ne täydentävät luontevasti rakennettua ympäristöä. Rakennusten kokonaismäärä tontilla laskee kuudesta neljään.*

*Kokonaisuutena esitetyt toimenpiteet parantavat Lehtimäen alueen taajamakuva. Esitetyt uudet asuinrakennukset lisäävät kuntastrategian mukaisesti uusia asukkaita kuntaan. Poikkeamisella mahdollistetaan sukupolvien yhteinen asuminen sekä ikääntyvän pidempiaikainen kotona asuminen.”*

## Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-403-4-327 omistaja on lausunut seuraavaa:

*”Suunnitelmaan on piirretty uusi tieyhteys ja uusi tonttiliittymä Lehtimäentielle. Mielestämme liittymisen uusille asuinrakennuksille tulisi ohjata olemassa olevan liittymän kautta. Lehtimäentie on kyseisessä kohdassa hyvin kapea ja liittymä sijoittuisi suhteellisen jyrkkään rinteeseen aivan korkeimman nyyppylän alle. Näkyvyys ylöspäin Lehtimäentietä on tuossa kohdassa rajoittunut. Lehtimäentien ja siitä erkaantuvien teiden varressa asuu useita lapsiperheitä, ja tiellä liikkuu usein myös koiranulkoiluttajia. Lisäksi Lehtimäentiellä ajetaan usein kovempaa kuin turvallinen tilannenopeus edellyttäisi. Uuden liittymän kohta ei siis ole liikenneturvallisuuden näkökulmasta toimiva ratkaisu. Liittymäasiassa tulisi mielestämme kuulla myös Lehtimäentien yksityistä tiehoitokuntaa. Lisäksi katsomme, että talo A tulisi rakentaa alemmas rinteeseen, jos tieyhteys*

*halutaan suunnitelmassa osoitettuun kohtaan. Kiinteistömme rajan ja talo A:n väliin jää vain neljä metriä, johon pitäisi sopia ojitus, riittävän leveä tieyhteys suunnitelmien perusteella edelleen jatkossa tien päässä kasvavalle asujaimistolle sekä talo A:n piha-alue. Lehtimäentiellä on myös esiintynyt vaikeaa, joka kesäistä pölyongelmaa, jota uusi tieyhteys aivan kiinteistömme rajalla ei tulisi ainakaan helpottamaan.”*

Tilan 543-403-4-326 omistajat ovat puolestaan lausuneet seuraavaa:

*”Viitaten naapurin kuulemiseen suunnittelutarveratkaisusta tilalle rno 543-403-4-105 (Pirjo, Isto ja Johanna Hinkkanen) esitämme seuraavaa: Olemme erittäin suostuvaisia itse talojen rakentamiselle – tähän ei ole muistuttamista. Emme kuitenkaan hyväksy liitteenä olleen, Nykytila-analyysin (16.2.2022: Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy) esittämää tielinjausta (mahdollinen kulkuyhteys tulevaa maankäyttöä ja tiivistämistä varten). Tien linjaus kulkisi välittömästi ikkunoidemme alta rajaa pitkin ja puutarhan vierestä. Mielestämme mahdollinen tulevaisuuden rakentaminen tarvitsee uuden tielinjauksen.”*

Vastineena naapureiden mielipiteisiin hakija on laatinut uuden asemapiirroksen ja muuttanut suunnitelmaa siten, että uusia rakennuksia on siirretty selvästi kauemmas naapurikiinteistöistä ja ajoväylä sekä kulkuyhteysvarausta on poistettu kokonaan kiinteistöjen rajan läheisyydestä. Lisäksi kiinteistön jakoa ei ole esitetty, kuten alkuperäisessä suunnitelmassa. Rakennuspaikan muodostaa koko tila.

### **Lausunnot**

Koska kyseessä on kaupunkikuvallisesti arvokas alue, on hankkeen johdosta pyydetty lausunto alueelliselta vastuumuseolta. Lausunnossa todetaan mm., että uudet asuintalot on sijoitettu luontevasti paikalleen ja niiden muotokieli ja materiaali sopeutuvat hyvin ympäristöönsä. Museo ei näe vanhan asuinrakennuksen säilyttämistä tavoitteellisena sen kunnan ja asumiseen soveltuvuuden vuoksi ja puoltaa poikkeamista.

### **Kaavoitustilanne**

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava on laadittu ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua ja siinä alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP-4). Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Tornimäentien toteuttaminen (tot3). Alue on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-2) ja tilalla oleva uudempi päärakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joka tulee suojella (sr-3/55). Lisäksi tilan pohjoisosassa on alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas (sl-5/12). Merkinnällä on osoitettu selvityksissä havaitut liito-oravan elinalueet, joissa on todettu lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoja).

Uudenmaan lääninhallituksen vuonna 1962 vahvistamassa asemakaavassa (laadittu rakennuslain mukaisena rakennuskaavana) rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (M). Rakennuspaikalle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Voimassa olevassa asemakaavassa tila Kivirinne 543-403-4-105 sijaitsee asemakaavan maatalousalueella, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Maatilojen talouskeskusten rakentamismahdollisuus on asemakaavassa osoitettu erillisellä talouskeskusten ohjeellisella rakennusalalla (tk), mutta tällaista merkintää hakemuksen kohteena olevalla tilalla Kivirinne 543-403-4-105 ei ole. Hakemuksessa haetaan kahden asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamista alueelle, jolle ei asemakaavassa ole osoitettu rakennusoikeutta. Vanhat talousrakennukset on esitetty purettaviksi.

Tila Kivirinne 543-403-4-105 on pinta-alaltaan 2,43 ha ja se on rekisteröity vuonna 1951. Tällä hetkellä rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1949 valmistunut asuinrakennus. Lisäksi tilalla on toinen em. rakennusta vanhempi asuinrakennus, jolla ei rakennus- ja huoneistorekisterissä ole merkitty rakennustunnusta sekä talousrakennuksia.

Poikkeamispäätöstä haetaan kahdelle 120 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle asuinrakennukselle A ja B sekä 70 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle talousrakennukselle. Toisen asuinrakennuksen on tarkoitus korvata tilalla olevista asuinrakennuksista vanhemman, jo asuinkäytöstä poistuneen rakennuksen. Talousrakennus rakennettaisiin purkukuntoisen vanhan talousrakennuksen korvaajaksi. Näin ollen toinen suunnitelluista asuinrakennuksista lisäisi asuinrakennusten määrää alueella.

Valtuusto on hyväksyessään Klaukkalan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vuonna 2016 ilmaissut tahtotilansa alueen asemakaavoittamisesta. Osayleiskaavassa alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-4). Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Tornimäentien toteuttaminen (tot3). Alue on siis tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja näin ollen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle. Asemakaavalla ratkaistaan mm. tie- ja liittymäjärjestelyt, eri toimintojen yhteensovittaminen ja luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen sekä kaava-alueella maata omistavien tasapuolinen kohtelu.

Toisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen osalta on kyseessä korvaava rakentaminen. Uusi talousrakennus on asemapiirroksen mukaan osoitettu purettavan talousrakennuksen paikalle, eikä maankäyttö tältä osin muutu. Korvaava asuinrakennus (A) on asemapiirroksessa osoitettu tilan länsiosaan ja suhteellisen etäälle säilytettävästä asuinrakennuksesta ja talousrakennuksesta. Toinen hakemuksen kohteena olevista asuinrakennuksista, asuinrakennus (B), on osoitettu säilytettävän asuinrakennuksen ja talousrakennuksen välittömään läheisyyteen, jolloin rakentaminen varaa maankäyttöä mahdollisimman suppealta alueelta. Näin ollen korvaava rakentaminen tulisivin toteuttaa asemapiirroksessa osoitetun rakennuksen B kohdalle, jotta asemakaavalliselle suunnittelulle jäisi riittävästi suunnitteluvara.

Toisen asuinrakennuksen rakentaminen varaa maankäyttöä laajemmalle alueelle rajoittaen tulevan asemakaavan suunnitteluvaraa ja vaihtoehtoja. Alueen yksityiskohtaiselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluvaraa ja lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitteluun asemakaavalla eikä yksittäisiin poikkeamispäätöksiin perustuen. Tällaisia asemakaavassa ratkaistavia yksityiskohtia ovat mm. tie- ja liittymäjärjestelyt, eri toimintojen yhteensovittaminen ja luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen sekä kaava-alueella maata omistavien tasapuolinen kohtelu.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on toisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen osalta korvaava rakentaminen, voidaan näiden osalta todeta haetulle poikkeamiselle olevan erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen näiden osalta 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.

Toisen asuinrakennuksen rakentamisen osalta on kyseessä lisärakentaminen eikä hankkeelle ole olemassa erityisiä syitä. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

## **Esittelijä**

Tekninen johtaja

## Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on korvaavan rakentamisen osalta erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen tältä osin esittelytekstissä esitetyn 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 poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä korvaavan rakentamisen osalta ehdolla, että

- korvaava asuinrakennus toteutetaan säilytettävän asuinrakennuksen pihapiirissä asemapiirroksessa esitetyn asuinrakennuksen (B) kohdalla.
- asemapiirroksessa purettavaksi osoitettu asuinrakennus tulee purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että toisen asuinrakennuksen (A) osalta hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen esittelytekstissä esitetyn perustein asemapiirroksessa esitetyn asuinrakennuksen (A) osalta.

Päätöksen julkipanopäivä on 14.10.2022. Päätöksen antopäivä on 17.10.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 § ja 171.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallasta kohta 4.

### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, [arja.junntila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junntila@nurmijarvi.fi)

### **Asian käsittely:**

Pirkkala teki Rantalalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

” Elinvoimalautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

2. Kappale: Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyn 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 poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä kummankin asuinrakennuksen osalta ja korvaavan rakentamisen osalta ehdolla, että

- korvaava asuinrakennus toteutetaan säilytettävän asuinrakennuksen pihapiirissä asemapiirroksessa esitetyn asuinrakennuksen (B) kohdalla.
- asemapiirroksessa purettavaksi osoitettu asuinrakennus tulee purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä.

3. Kappale pois.”

#### Perustelut:

Alue on Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi ja asemakaavoitettavaksi

- Kunta ei ole aktiivisesti toiminut alueen asemakaavoituksessa, joten ei ole odoteltavissa valmista vähään aikaan
- Haetut tonttipaikat olisivat myös asemakaavoituksessa luultavimmin osoitettava rakentamiselle hakemuksessa esitetyllä tavalla, joten on kohtuutonta odottaa kaavan valmistumista, joka tuo silti todennäköisesti saman lopputuloksen
- asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on hyväksynyt vastaavassa tilanteessa 12.12.2017 (Kiinteistöä 543-403-4-486 koskeva poikkeamispäätös Nurmijärven Klaukkalassa - 582/10.03.00.01/2016) myönteisen poikkeamispäätöksen uudelle asuinrakennukselle samalle alueelle, noin 120 metrin päähän tämän hakemuksen kohteesta.
- hakemuksen kohteet eivät vaikuta Tornimäentien linjaukseen tai ole riippuvaisia siitä. Hakemuksen kohteet tukeutuvat nykyiseen tieinfraan, jota todennäköisesti ei tulla muuttamaan mahdollisessa tulevassa kaavoituksessa tämän alueen osalta.
- Hakija on huomionnut naapurien kuulemisen ja muuttanut hakemustaan heidän toiveiden mukaisesti.
- Asumista tilastoalueella tulee lisätä. Pientalojen määrä on kasvanut alueella 10 vuodessa vain 4,5 % ja rivitalojen määrä 0%. 0–6-vuotiaita alueella oli vuonna 2012 yhteensä 171 kappaletta ja vuonna 2022 enää 128.

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

esittelijän esitys= JAA

Pirkkalan muutosesitys= EI

JAA: 3 (Santala, Stormbom, Vuorisalo)

EI: 8 (Teerikangas, Luoma, Pirkkala, Rantala, Rätty, Suominen, Takalo-Eskola, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 3–8.

#### **Päätös**

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 3–8.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelijän eriävässä mielipiteessä.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelijän eriävässä mielipiteessä.

