

# Tilan 543-403-4-104 rakentamista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 24.08.2023 § 49  
739/10.03.00.02/2023

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 2500 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Kaunisto 2, 543-403-4-104. Rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km Klaukkalan taajamasta kaakkoon osoitteessa Lehtimäentie 20.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen kaksikerroksisen 162 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen.

## Rakentamisrajoitus

Haettu rakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija perusteli hakemustaan seuraavasti *”Tontti soveltuu hyvin rakentamiseen, ja kunnan vesi- ja viemäriverkostoon on matkaa n. 80 m. Viereisillä tonteilla on asuintaloja eri vuosikymmeniltä ja vuosisadoilta. Rakennettava uusi asuinrakennus edustaa tyyliltään perinteistä arkkitehtuuria.”*

## Naapureiden kuuleminen

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

## Lausunto

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Kantanaan hankkeesta vastuumuseo lausuu seuraavaa: *” Alueen osayleiskaavassa ja rakennusperintöselvityksessä on nostettu esiin alueen kylärakenteen ja ympäristökokonaisuuden säilyttäminen. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että uuden asuinrakennuksen rakentaminen alueelle on mahdollista, mikäli se toteutetaan ympäristön maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Hankekuvauksen mukaan uudisrakennus on rapattu kivitalo. Rakennusperintöselvityksessä kuitenkin nostetaan esiin puurakenne vaalittavana ominaispiirteenä. Museo esittää, että asuinrakennuksen suunnittelussa huomioidaan tarkemmin rakennusperintöselvityksessä mainitut vaalittavat ominaispiirteet. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo haluaa kommentoida uudisrakennusta suunnitelmien tarkentuessa.”*

Vastineena vastuumuseon lausuntoon hakija on todennut seuraavaa: *”Kiinteistölle 543-403-4-104 rakennettava omakotitalo on rapattu, 2-kerroksinen kivitalo, jossa on aumakatto. Tarvittaessa 2-kerroksen julkisivu voidaan muuttaa vaakalautaverhoiluksi. Rakennuksen ulkoasu on arkkitehtuuriltaan hyvin perinteinen, pieniruutuiset ikkunat, joista osa on ranskalaisia ikkunoita sekä peili-ulko-ovi. Ranskalaisten ikkunoiden kaiteet ovat metallia. Väriltään rakennus on valkoinen, sokkeli on harmaa, katon väri on musta. Tarkoituksena on, että uusi rakennus sopii hyvin jo rakennettuun ympäristöön ja tuo siihen oman lisänsä.”*

*Alueellinen vastuumuseo on vielä kommentoinut hakijan vastinetta seuraavasti:*

*”Rakennusperintöselvityksessä alueen rakennusten ominaispiirteiksi on nostettu talojen noppamainen malli, puurakenne sekä ja harjakatto. Suunnitelmissa on esitetty aumakattoinen, rapattu kaksikerroksinen kivitalo. Rakennusperintöselvityksen ominaispiirteiden mukaisesti, tulisi alueelle rakennettaessa*

*ensisijaisesti suosia harjakattoja. Muutoin suunnitelmissa esitetty rakennus on riittävässä määrin sopeutettu alueen muuhun ympäristöön.”*

### **Kaavoitustilanne**

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella AP-4/tot3 Lehtimäen alue on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-2).

Alueella on voimassa vuonna 1962 rakennuskaavana hyväksytty asemakaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (M).

### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Alueella on voimassa vuonna 1962 rakennuskaavana hyväksytty asemakaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (M). Rakennuspaikalle ei asemakaavassa ole osoitettu rakennusoikeutta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan kyläkeskuksesta kaakkoon, Vantaan rajalta n. 500 metriä itään. Rakennuspaikka muodostuu koko tilasta, joka on pinta-alaltaan 2500 m<sup>2</sup>. Tila on rekisteröity vuonna 1951 eli kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila. Tila on muutoin rakentamaton, mutta viereisen tilan Kaunisto 543-403-4-16 yksi talousrakennus (viljankuivaamo) sijaitsee osaksi hakemuksen kohteena olevan tilan eteläosassa. Naapureiden asuinrakennukset sijaitsevat tiiviisti Lehtimäentien varrella ja talousrakennukset samassa linjassa em. viljankuivaamon kanssa. Kunnan vesi- ja viemäriverkosto sijaitsee rakennuspaikan eteläpuolella.

Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus on vuonna 2010 tenyt myönteisen poikkeamispäätöksen omakotitalon rakentamiseksi hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle. Rakennuslupaa ei kuitenkaan haettu säädettyssä ajassa ja poikkeamispäätös raukesi.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jonka toteuttaminen edellyttää Tornimäentien toteuttamista. Alueen kerrosalasta pääosa varataan erillispientaloja varten. Alue on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja lähinaapureiden asuinrakennukset on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen ominaispiirteet säilyvät.

Kyseessä on vanha itsenäinen tila, jota ei vielä ole käytetty rakentamiseen, tilalle on kertaalleen myönnetty poikkeaminen omakotitalon rakentamiseksi ja haettu rakentaminen sijoittuu tiiviiseen rakennusryhmään. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa 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, jolla rakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitettyin perusteina 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 asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä ehdolla, että

- alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen ominaispiirteet säilyvät
- asuinrakennuksessa tulee olla harjakatto.

Päätöksen julkipanopäivä on 1.9.2023. Päätöksen antopäivä on 4.9.2023. 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 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohta 4.

#### **Valmistelija**

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

#### **Asian käsittely**

Stormbom ilmoitti esteellisyydestään (hallintolaki 28.1 § kohta 1: osallisuusjäävi) osallistua asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistui kokouksesta.

Tämän asiakohdan ajan puheenjohtajana toimi Rantala.

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

Stormbom poistui esteellisenä (hallintolaki 28.1 § kohta 1: osallisuusjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tämän asiakohdan ajan puheenjohtajana toimi Rantala.