

# Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Klaukkalan Metsäkylän itäosassa Hämeenlinnantien varrella

Elinvoimalautakunta 23.11.2023 § 70  
1027/10.03.00.03/2023

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,41 ha:n suuruinen tila [REDACTED]. Rakennuspaikka sijaitsee noin 4,3 kilometriä Klaukkalan taajamasta koilliseen, osoitteessa [REDACTED].

## Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää jo olemassa olevan 565 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen hallirakennuksen laajennuksen 274 k-m<sup>2</sup> sekä kylmävaraston 375 k-m<sup>2</sup>, toimiston 384 k-m<sup>2</sup> ja sosiaalitilojen 196 k-m<sup>2</sup> (yht. 1229k-m<sup>2</sup>) rakentamisen. Lisäksi rakennetaan 3 kpl autokatoksia yhteensä 480 m<sup>2</sup>.

## Rakentamisrajoitus

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

## Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

## Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Naapuritilan [REDACTED] omistajalta on saatu kirjallinen suostumus teollisuusrakennuksen rakentamiseksi 0,4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä (MRA 57.3 §).

## Lausunnot

Hankkeen johdosta on pyydetty naapurin lausuntoa myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien tie- ja suoja-alueen ulkopuolelle, ei Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa rakennuksien ja aidan sijaintiin kiinteistöllä. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.) Seututien 130 (Hämeenlinnantie) suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna. Lisäksi kulku kiinteistölle tulee järjestää olevasta liittymästä ja lausunnossa on annettu ohjeita liittymän päälylystämistä.

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

Alueella on voimassa valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Elinvoimalautakunta on päättänyt Metsäkylän osayleiskaavan vireilletulosta 19.1.2023 § 8. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena.

#### **Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Metsäkylässä rajoittuen idästä Hämeenlinnantiehen, jolta on myös osoitettu suora liittymä rakennuspaikalle. Välittömästi rakennuspaikan länsipuolella sijaitsee 5 suurin rakennusluvoin rakennettua omakotitaloa. Lähimpänä hakemuksen kohteena olevaa rakennuspaikkaa sijaitsee tilan [REDACTED] asuinrakennus. Tämän tilan ja tilalla [REDACTED] jo sijaitsevan hallirakennuksen väliin tilan [REDACTED] puolelle on jo rakennettu meluvalli suojaamaan asuinrakennusta hakemuksen kohteena olevalta tilalta kantautuvilta meluhaitoilta.

Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 2001 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen rakennettu 565 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuushalli, jossa ei vielä ole hyväksytty loppukatselmusta. Rakennusluvan mukaan kerrosala on 550 k-m<sup>2</sup>. Em. suunnittelutarveratkaisussa hallirakennukseen oli mahdollista sijoittaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> asumiseen käytettäviä tiloja niin, että piha-alue sijaitsisi kiinteistön länsirajalla rakennuksen suojatessa piha-aluetta melulta. Asuintiloja ei ole toteutettu.

Nyt on tarkoitus laajentaa 565 k-m<sup>2</sup>:n suuruista hallirakennusta 274 k-m<sup>2</sup> kohti tilan länsirajaa. Kapean kolmion muotoisen tilan pohjoiskärkeen on tarkoitus rakentaa varasto (375 k-m<sup>2</sup>), olevan hallirakennuksen itäpuolelle tilan keskiosaan sosiaalitulat (196 k-m<sup>2</sup>), tilan etelärajan läheisyyteen toimistorakennus (384 k-m<sup>2</sup>) ja tilan itärajan tuntumaan kolme autokatosta (yht. 480 m<sup>2</sup>).

Hakija on kuvaillut hanketta seuraavasti: ” Alkuperäisen luvan mukaan sosiaalitulat sijaitsevat olemassa olevassa rakennuksessa, joita ei ole sinne tehty. Lisäksi neliöitä on tehty 15 m<sup>2</sup> yli aiemman luvan. Hakemuksessa sosiaalitulat sekä toimisto sijoitetaan nykyisen toiminnan kannalta parempaan paikkaan lupahakemuksen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaisesti. Toiminnan laajentumisen johdosta haetaan myös lupaa olemassa olevan rakennuksen laajennukseen sekä kaluston ja materiaalivirtojen lisääntymisen vuoksi autokatoksille ja kylmävarastolle hakemuksen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaisille sijainneille.”

Kiinteistöllä toimiva yrityksen toimialana on mm. rakennuskoneiden ja laitteiden vuokraus sekä moottoriajoneuvojen huolto, korjaus, rakentaminen. Hakija on ilmoittanut, että laajennuksen sisätiloissa on tarkoitus suorittaa mm. ajoneuvojen korjauksia ja huoltoja, jotka nykyisellään on tehty hallissa. Raskaan liikenteen osalta hakija on todennut, että raskaita ajoneuvoja käy purkamassa kuormia kiinteistöllä oleviin varastoalueisiin entisellään 2-3 kertaa viikossa.

Koska kyseessä on jo rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja olevan yritystoiminnan laajentaminen, 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**

Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikan kerrosala tulisi olemaan yhteensä (565 k-m<sup>2</sup> + 1229 k-m<sup>2</sup>), mikä tarkoittaisi, että rakennuspaikan kokonaiskerrosala tulisi olemaan n. 12,8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Poikkeaminen enimmäiskerrosalasta ei ole suuri eikä se yllä lähelle asemakaava-alueiden työpaikka-alueiden tehokkuutta (noin 50 % rakennuspaikan pinta-alasta).

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; rakentaminen ei 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

### **Suunnittelutarveratkaisu**

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- rakennuspaikan itärajalle tulee rakentaa vähintään 2 m korkea umpinainen ja yhtenäinen aita Hämeenlinnantien suoja-alueen ulkopuolelle.
- Hallirakennus tulee varustaa hiekan- ja öljynerotusjärjestelmällä.

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.

### **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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 1.12.2023. Päätöksen antopäivä on 4.12.2023.

Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § ja 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallta kohdat 3 ja 4.

**Valmistelija**

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

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.