

# Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Lepsämänjoen rantavyöhykkeelle Klaukkalan eteläosassa

Elinvoimalautakunta 23.11.2023 § 71  
919/10.03.00.02/2023

## Rakennuspaikka ja sijainti

Tilalle [REDACTED], jonka pinta-ala on 1,00 ha, haetaan rakentamista koskevaa poikkeamispäätöstä Lepsämänjoen ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle. Rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan taajaman lounaispuolella Hirvikalliontien päässä.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 260 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennuksen sekä 1-kerroksisen 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

## Rakentamisrajoitus

Rakentaminen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72.1 §). Hanke edellyttää myös poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: *"Alueella ei asemakaavaa, mutta viereiset tontit rakennettu."*

## Naapurien kuuleminen

Rajanaapuri on antanut huomautuksen hankkeesta ja lausunut seuraavaa:

*"Tontille ajo ei voi tapahtua piirroksen mukaisesti tonttini läpi. Se pitää tapahtua lännen suunnasta eli vastakkaisesta kulmasta. Taloa voisi siirtää keskemmälle tonttia, niin olisi kauempana omaa taloa"*

## Hakijan vastine

Vastineena naapurin huomautukseen hakija toteaa seuraavaa: *"Tontille tuleva tienpohja onkin jo rakennettu naapurin haluamaan paikkaan. Kartassa näkyvä tie on hänen omansa. Olemme sopineet naapurin kanssa 05.09.2023, että asia kunnossa. Talon sijainnissa noudatamme kunnan tahtoa. Päivitämme asemapiirroksen."* Asemapiirros on päivitetty kuulemisen jälkeen.

## Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskustien, 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 valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4).

Osayleiskaavan yleismääräyksissä on saukon elinympäristöä koskeva määräys. Lepsämänjoki on saukon esiintymisaluetta. Saukon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella kielletty. Lepsämänjoen ranta-alueilla tapahtuva rakentaminen tulee sijoittaa niin, että saukon liikkumista jokivarressa ei estetä. Kasvillisuuden raivaamisen yhteydessä joen välittömässä läheisyydessä tulee jokivarteen jättää kasvillisuutta.

Lepsämänjoki on osayleiskaavassa osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti.

### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva tila [REDACTED] on rakentamaton ja se rajoittuu pohjoisesta Lepsämänjokeen. Asemapiirroksen mukaan omakotitalo sijoittuu noin 100 metrin etäisyydelle joen rantaviivasta, jonka pituus kiinteistöllä on noin 40 metriä. Rakennusjärjestyksen mukaan vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m.

Rakennuspaikka ei sijaitse minkään alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Lähimpänä sijaitsevaan Harjulan alakouluun on matkaa noin 2,7 km, mutta Kuonomäentien vaarallisuudesta johtuen koulukuljetuksen piirissä ovat kaikki 1-4 luokan oppilaat. Klaukkalan taajaman yläkouluihin sekä muihin palveluihin on matkaa noin 5 km. Koko Kuonomäentien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Joitakin julkisia paikallisliikenteen vuoroja kulkee Kuonomäentietä Klaukkalan keskustaan, josta on yhteys Helsingin suuntaan. Pysäkillä joudutaan kulkemaan Kuonomäentien vartta, joten pienimpien koululaisten kuljetus hoidetaan erillisellä koulukyydillä. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Tilalle [REDACTED] on haettu poikkeuslupaa ensimmäisen kerran jo vuosituhaten vaihteessa omakotitalon, autosuoja/varastorakennuksen, hevostallin ja saunarakennuksen rakentamiseksi. Uudenmaan ympäristökeskus hylkäsi hakemuksen 13.1.2000. Samalla hakijalla oli tuolloin vireillä myös viereiselle tilalle [REDACTED] poikkeuslupahakemus, josta ympäristökeskus teki myönteisen päätöksen. Uudelleen poikkeamispäätöstä omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi tilalle [REDACTED] haettiin uuden omistajan toimesta vuonna 2006. Uudenmaan ympäristökeskus teki asiasta kielteisen ratkaisun 14.6.2006, jonka jälkeen kiinteistön osti tilan nykyinen omistaja.

Naapurustossa sijaitsee 3 omakotitaloa. Yksi näistä on rakennettu vuonna 2000 myönnettyyn poikkeuslupaan perustuen ja kaksi 1990-luvulla suoriin rakennuslupiin perustuen ranta-alueen ulkopuolelle.

Vuonna 2006 tehdyssä Uudenmaan ympäristökeskuksen kielteisessä päätöksessä hakemuksen kohteena olevan tilan rakentamista ja maanomistajien yhdenvertaista kohtelua on arvioitu seuraavasti:

*"Poikkeamislupamenettelyssä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämän rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (370/1958) tullessa voimaan vuonna 1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.*

Hakemuksen kohteena olevan tilan RN:o [REDACTED] emätilana voidaan pitää tilaa [REDACTED] (rekisteröity 27. 9. 1956, pinta-ala 55,8450 ha). Tilasta RN:o [REDACTED] lohkottiin vuonna 1960 tila RN:o [REDACTED], pinta-ala 12,66 ha, jonka alueelle on laadittu asemakaava. Tässä toimituksessa tilan RN:o [REDACTED] rekisterinumero muuttui RN:oksi [REDACTED]. Maanjakotoimituksessa 20.10.1981 erotettiin [REDACTED] tilasta [REDACTED] ja [REDACTED] tilan rekisterinumero muuttui tässä toimituksessa RN:oksi [REDACTED] (tila rajoittuu Lepsämänjokeen noin 920 metrin matkalta ja tilalla on mm. omakotitalo). [REDACTED] tilasta RN:o [REDACTED] 1 erotettiin maanjakotoimituksessa 2.10.1992 tila RN:o [REDACTED] (tila rajoittuu

Lepsämänjokeen noin 60 metrin matkalta ja tilalle on myönnetty poikkeuslupa ja rakennuslupa mm. omakotitalon rakentamiseksi), tila RN:o [REDACTED] (tila rajoittuu Lepsämänjokeen noin 40 metrin matkalta ja tila on rakentamaton) ja tila RN:o [REDACTED] (joka ei rajoitu Lepsämänjokeen ja jolla sijaitsee mm. omakotitalo). [REDACTED] tilan rekisterinumero muuttui tässä toimituksessa RN:oksi [REDACTED]. Maanjakotoimituksessa 5. 12.2005 erotettiin [REDACTED] tilasta RN:o [REDACTED] tila RN:o [REDACTED] (tila ei rajoitu Lepsämänjokeen ja tilalla sijaitsee mm. omakotitalo) ja tila RN:o [REDACTED] (joka ei rajoitu Lepsämänjokeen ja joka on rakentamaton).

Rantarakentamisen määrä eri emätilojen välillä arvioidaan muun muassa niiden rantaviivan suhteessa. Rantaviivaa ei kuitenkaan voida ottaa huomioon sellaisenaan mittaamalla se kartalta kaikkine mutkineen ja myös pienet joet, lammet ja saaret mukaan luettuina. Sellaisen rantaviivan määrän laskemiseksi, joka paremmin kuvaa rakentamismahdollisuuksia alueen olosuhteissa, on luotu ns. muunnetun rantaviivan käsite. Sillä tarkoitetaan sitä rantaviivan määrää, jossa on vähentävänä tekijänä otettu huomioon niemien, lahtien, salmien tai jokien kapeus, saarten pienuus sekä merkittävämmät täysin rakentamiseen soveltumattomat rannat. Muunnetun rantaviivan käyttäminen on hyväksytty myös oikeuskäytännössä.

Hakemuksen kohteena olevan tilan emätilasta RN:o [REDACTED] muodostetut tilat RN:ot [REDACTED] ja [REDACTED] rajoittuvat Lepsämänjokeen. Tilalla RN:o [REDACTED] on mm. omakotitalo ja tilalle RN:o 6:188 on kunta myöntänyt rakennuslupan mm. omakotitalon rakentamiseksi. Tila RN:o [REDACTED] on rakentamaton. Ed. mainituilla tiloilla on todellista Lepsämänjokeen rajoittuvaa rantaviivaa yhteensä noin 1020 metriä ja koska vesistö on kapea, mitoituksessa voidaan ottaa huomioon vain ¼ rantaviivasta, joten muunnettua rantaviivaa tiloilla on yhteensä noin 255 metriä. Jos hakemukseen suostuttaisiin, rannan mitoitus olisi noin 12 rakennuspaikkaa/muunnetturantaviivakilometri, mikä olisi huomattavasti enemmän kuin rantakaavoituksella voidaan osoittaa.”

Vuonna 2006 tehdyn kielteisen poikkeamispäätöksen jälkeen alueelle on hyväksytty Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Osayleiskaava on laadittu ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua eikä siinä ole laadittu mitoitusta Lepsämänjoen ranta-alueille. Vuonna 2013 hyväksytyn kunnan rakennusjärjestyksen mukaan vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m. Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan rantaviivan pituus on noin 40 m. Rakennetun rantaan rajoittuvan naapurikiinteistön rantaviivan pituus on noin 60 m.

Em. kielteisen päätöksen jälkeen ei emätilan ranta-alueelle ole myönnetty/haettu uusia rakennuspaikkoja. Hakemuksen kohteena oleva rakentaminen laajentaisi suunnittelematonta asutusta Lepsämänjoen rantavyöhykkeelle. Haetuille poikkeamisille ei ole olemassa erityisiä syitä.

Kun otetaan huomioon rannan mitoitus, aiemmin kiinteistölle tehdyt kielteiset päätökset ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate lupakäsittelyssä ja ettei rakentamiselle ole olemassa erityisiä syitä, aiheuttaa haettu rakentaminen haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

## Esittelijä

Tekninen johtaja

## Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa rantavyöhykettä. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituudesta.

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että 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 esitetyin perustein sekä maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta että rakennusjärjestyksen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituudesta.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 1.12.2023. Päätöksen antopäivä on 4.12.2023.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72.1 §, § ja 171 §, rakennusjärjestyksen kohta 5.1, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallasta kohta 4.

### **Valmistelija**

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

### **Asian käsittely**

Rantala teki Pirkkalan kannattamana seuraavan muutosesityksen: ”Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta että rakennusjärjestyksen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituudesta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua lupakäsittelyssä.

Perustelut myönteiselle poikkeamispäätökselle:

1. Hakemuksen kohteena oleva rakentamaton tila [REDACTED] sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueella on voimassa Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, MT-alue. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua; naapurin huomautuksen jälkeen asemapiirros on muutettu ja naapuri on sen hyväksynyt
2. Rakentaminen sijoittuu rakennusjärjestyksen mukaisesti 100 m:n päähän rannasta.
3. Muunnetun rantaviivamäärän mukaisesti kaikkien kantatilasta lohkottujen tilojen yhteinen rantaviivamäärä 255 m alueella on rakentamista jo sinällään rajoittava. Toisaalta kaikki tilat eivät edes rajoitu rantaan. Muunnettu rantaviiva antaa väljyyttä rakentamiselle poistamalla rakentamiseen sopimattoman rannan käytön ja näin ollen merkittävää Lepsämänjoen rantarakentamista ei ole tapahtunut eikä odotettavissa.

Koska tämä kyseinen tila on rakentamaton ja rantaviivasta poikkeaminen on kohtuullista 50 metristä muutaman metrin eikä ranta-alueelle ole odotettavissa suunniteltua enempää rakentamista, on perusteltua myöntää lupa poikkeamiselle.”

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

esittelijän esitys= JAA

Rantalan muutosesitys= EI

JAA: 7 (Luoma, Lompolo, Rahunen, Stormbom, Takalo-Eskola, Kiurunen, Suomi)

EI: 3 (Pirkkala, Rantala, Salo)

POISSA: 1 (Flinck)

Elinvoimalautakunta hyväksyi esittelijän esityksen äänin 7–3 (poissa 1).

**Päätös**

Elinvoimalautakunta hyväksyi esittelijän esityksen.