

**Tilan 543-403-20-4 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu**

82/10.03.00.02/2019

ELINV § 67

██████████ hakevat rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen, 2-kerroksisen, 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen, 60 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikan muodostaa n. 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräala tilasta Aropelto 543-403-20-4. Määräala sijaitsee Klaukkalan taajaman eteläpuolella osoitteiden Aropelto 65 ja 77 välissä.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4) ja alueen osalla, joka on luonnonsuojelullisesti erittäin arvokas (SI-8/9). Merkinnällä on osoitettu selvityksissä havaitut lepakoiden tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

**Hakijan perustelut**

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että Klaukkalan osayleiskaavassa alue sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, missä sallitaan haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakennuspaikka sijaitsee rakennettujen rakennuspaikkojen välissä niin, että mm. avoimet peltoalueet säilyvät rakentamattomina. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja sähkölinja. Emätilalle ei ole rakennettu uusia asuinrakennuksia 1980-luvun jälkeen. Rakennuspaikan koillispuolella Nurmelantien varressa emätilalle ja siitä muodostetuille tiloille on myönnetty enemmän rakennuspaikkoja, kuin hakemuksen kohteena olevalle emätilalle ja siitä muodostetuille tiloille. Elinvoimalautakunta edeltänyt kuntasuunnittelulautakunta on kokouksessaan

25.4.2017 § 44 tehnyt myönteisen suunnittelutarveratkaisun tilan 543-403-7-404 määräalalle, jonka mukaan suunnilleen saman kokoiselle emätilalle, kuin nyt hakemuksen kohteena olevan tilan emätila, on sallittu kuudes rakennuspaikka. Nyt hakemuksen kohteena olevan tilan emätilasta muodostetuilla tiloilla on yhteensä viisi rakennuspaikkaa. Täten maanomistajien yhdenvertainen kohtelu puoltaa positiivisen suunnittelutarveratkaisun tekemistä.

#### Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta ja hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan eteläpuolella olevan määräalan haltija on ilmoittanut vastustavansa hanketta. Naapuri katsoo, että alueen tiivistäminen nykyisestäään edellyttäisi asemakaavan laatimista. Klaukkalan osayleiskaavassa kaavamerkinä alueella on (M-4), jolle sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajarakentamista ja jolla sallitaan ns. haja-asutusluonteinen rakentaminen. Osayleiskaava ei siis mitenkään muuta alueen luonnetta haja-asutusalueena. Osayleiskaavassa ja siitä annetuissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota viheryhteystarpeiden säilymiseen. Esitetty rakentaminen katkaisisi viheryhteyden luoteispuolen metsä- ja suoalueelta kaakkoispuolen entiselle nyt jo metsittyneelle peltoalueelle. Luvan myöntäminen kyseiselle uudelle määräalalle vaikeuttaisi osayleiskaavan toteuttamista ja saattaisi alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi myös merkittävän osayleiskaavan M-4-alueen määräyksen soveltamista koskevan ennakkotapauksen, johon kaikki laajoilla M-4-alueilla maata omistavat voivat jatkossa vedota.

#### Hakijan vastine

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija toteaa, että Klaukkalan osayleiskaavan kaavamääräykset koskien m-4 alueita asettavat tiettyjä edellytyksiä rakennuspaikan koolle sekä peltoalueiden avoimena säilymiselle, joiden noudattamisen voidaan katsoa täyttävän haja-asutusluonteisen asuinrakentamisen kriteerit. Nämä kriteerit hakija katsoo hakemuksen täyttävän. Suunniteltua rakentamista koskevaa päätöstä ei hakijan mielestä voida pitää merkittävänä osayleiskaavan M-4 alueen määräyksen soveltamisesta tai maanomistajien saattamisena eriarvoiseen asemaan. Samalla osayleiskaava-alueen M-4 alueella Nurmelantiellä on jo merkittävästi tiiviimpää rakentamista ja näin ollen hakemuksen hylkääminen tarkoittaisi maanomistajien saattamista eriarvoiseen asemaan naapurustossa asuvien maanomistajien kanssa. Suunniteltu rakentaminen ei vaaranna viheryhteystarpeiden säilymistä, sillä rakennuspaikka tai sen lähialue ei sisällä maakunnallisesti tai paikallisesti tärkeitä ekologisia käytäviä, joita olisi merkitty Uudenmaan maakuntakaavaan tai Klaukkalan osayleiskaavaan.

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee Lahnuksentien länsipuolella olevalla metsäalueella Aropelto-nimisen yksityistien varrella. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisesta ja etelästä rakennettuihin rakennuspaikkoihin ja idästä edellä mainittuun yksityistiehen. Aropellon yksityistien varteen on rakentunut pääasiassa 1980- ja 1990-luvuilla suurin rakennusluvoin noin 10 omakotitaloa. Rakennuspaikka on itään päin laskeutuvaa metsäaluetta. Suunniteltu rakentaminen on tarkoitus sijoittaa määräalan länsiosaan.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaak-siotoaluetta. Matkaa lähimpänä sijaitseviin Syrjälän ja Harjulan alakouluun on noin 2,2 km. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan lähimpään yläkouluun on matkaa noin 4,1 km ja muihin palveluihin 3-4 km. Koulureittien maanteiden varsilla on kevyen liikenteen väylät. Minkään luokka-asteen koulureittejä ei ole arvioitu vaaralliseksi koulutieksi. Joitakin julkisen liikenteen vuoroja kulkee Lahnuksentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,0 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan mukaan luonnonsuojelullisesti erittäin arvokkaalle alueelle (sl-8/9), joka on selvityksissä havaittua lepakoiden tärkeää ruokailualueita ja siirtymäreittiä. Luokituskriteerit ovat osayleiskaavaa varten tehtyjen selvitysten jälkeen tarkentuneet ja lepakkoselvitystä on vuonna 2018 päivitetty. Päivityksessä on tarkistettu arvoluokkia ja lepakkoalueiden rajauksia. Selvitysluonnoksen mukaan luokan II lepakkoalueeseen kuuluu vain Aropelto-nimisen yksityistien varsi hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan eteläpuolella ja osia eteläpuolen metsäalueista. Itse rakennuspaikka kuuluu luokkaan III kuuluvaan lepakkoalueeseen. Luokkaan III kuuluvat alueet eivät ole lepakoiden tärkeitä ruokailu-alueita ja siirtymäreittejä. Rakennuspaikalle tai lähiympäristöön ei osayleiskaavassa ole osoitettu viheryhteystarpeita.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala vuonna 1986 rekisteröidystä tilasta Aropelto 543-403-20-4, jonka pinta-ala on noin 21,81 ha. Tällä tilalla sijaitsee yhteensä kolme asuinrakennusta, joista kaksi lohkomattomilla määräaloilla. Aropellon tila on emäkiinteistö vuonna 1956 rekisteröidystä emätilasta 543-403-20-0 (pinta-ala tuolloin 23,43 ha), josta on 1980-luvulla lohkottu kaksi rakennettua rakennuspaikkaa.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan luoteispuolella sijaitsee Huitin tila. Vuonna 2010 haettiin tuolloin noin 26 ha:n suuruisen

Huitin tilan, joka alunperin oli Huitin emätila, 1,0 ha:n suuruiselle määräalalle suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista rakennuskielosta omakotitalon rakentamiseksi. Tuolloin kuntakehitystoimikunta teki vastoin esittelijän esitystä myönteisen ratkaisun. Sekä naapuri että ELY-keskus valittivat päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kuntakehitystoimikunnan myönteisen ratkaisun. Hallinto-oikeus kiinnitti perusteluissaan huomiota mm. riittävän kaavoitusvaran jättämiseen, rakennuspaikan sijaintiin asemakaavan lievealueella sekä muiden maanomistajien rakentamistarpeiden huomioon ottamiseen. Tuolloin hakemuksen kohteena ollut määräala kuului rakentamattomaan ja pinta-alaltaan suurempaan tilaan kuin nyt hakemuksen kohteena oleva määräala.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan lounaispuolella sijaitsee Lammaskallion tila, joka myös on kuulunut alunperin Huitin emätilaan. Vuonna 2018 haettiin tämän rakentamattoman noin 17,6 ha:n suuruisen tilan 1,0 ha:n suuruiselle määräalalle suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi. Elinvoimalautakunta teki kokouksessaan 6.11.2018 § 106 asiasta kielteisen ratkaisun.

Lahnuksentien länsipuolella oleva metsäalue on rakentunut pääasiassa suoran rakennusluvin. Klaukkalan osayleiskaavan M-4 alueen kaavamääräyksessä todetaan, että merkinnällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajarakentamista.

Hakija on todennut Nummelantien varrella sijaitsevan emätilan ja siitä muodostettujen rakennuspaikkojen määrän olevan suurempi kuin nyt hakemusta koskevan tilan emätilan alueesta muodostettujen rakennuspaikkojen lukumäärän. Nummelantien varteen rakentuneet rakennuspaikat ovat olleet rakennettuja jo 1960-luvulla ja aiemmin. Tuolloin rakentaminen on tapahtunut rakennuslupiin perustuen. Hakija vetoaa myös kuntasuunnittelulautakunnan kokouksessaan 25.4.2017 § 44 tekemään myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun, joka kohdistui lähelle Lintumetsän asemakaavoitettua aluetta olevalle määräalalle. Tuolloin hakemus kohdistui 13,30 ha:n suuruisen tilan määräalalle. Tilalla oli tuolloin yksi asuinrakennus. Se, että kuntasuunnittelulautakunta on tehnyt myönteisen päätöksen toisaalla olevalle tilalle, ei perusta hakijalle oikeutta myönteiseen ratkaisuun.

Ottaen huomioon 1) rakennuspaikan sijainti osayleiskaavan maa- ja metsätalousalueella, jolle on tarkoitus sijoittaa vain vähäisessä määrin hajarakentamista 2) emätilan alueella jo tapahtunut rakentaminen sekä 3) aiemmat kielteiset suunnittelutarveratkaisut alueella, voidaan katsoa, ettei haetulle rakentamiselle ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 § 1 momentin mukaisia edellytyksiä. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Teknisen johtajan esitys:

Elinvoimalautakunta toteaa, että [REDACTED] hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen suunnittelutarveratkaisun esitelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 § 1 mom., 137 § 1 mom., kunnan hallintosääntö 19 §.

Lisätietoja: yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Asian käsittely:

Lühr esitti mm. Rantalán ja Viitalán kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Asia tuodaan uudelleen päätöskäsittelyyn kunnan emätilatarkastelun päivittämisen valmistuttua.

Maankäyttö- ja rakennuslain § 137 edellytysten täytyminen: Hakemuksen kohde sijaitsee olemassa olevan rakennuskannan sisällä ja paikka tul-taisiin joka tapauksessa määrittelemään rakennuspaikaksi tulevaisuudessa. Kunnanhallitus on perustanut työryhmän edistämään kaavoituksen sujuvuutta.

Elinvoimalautakunta hyväksyi yksimielisesti Lührin palautusesityksen.

Päätös:

Elinvoimalautakunta hyväksyi Lührin palautusesityksen.

Päätökseen kuuluu liite nro 2.

---





1324

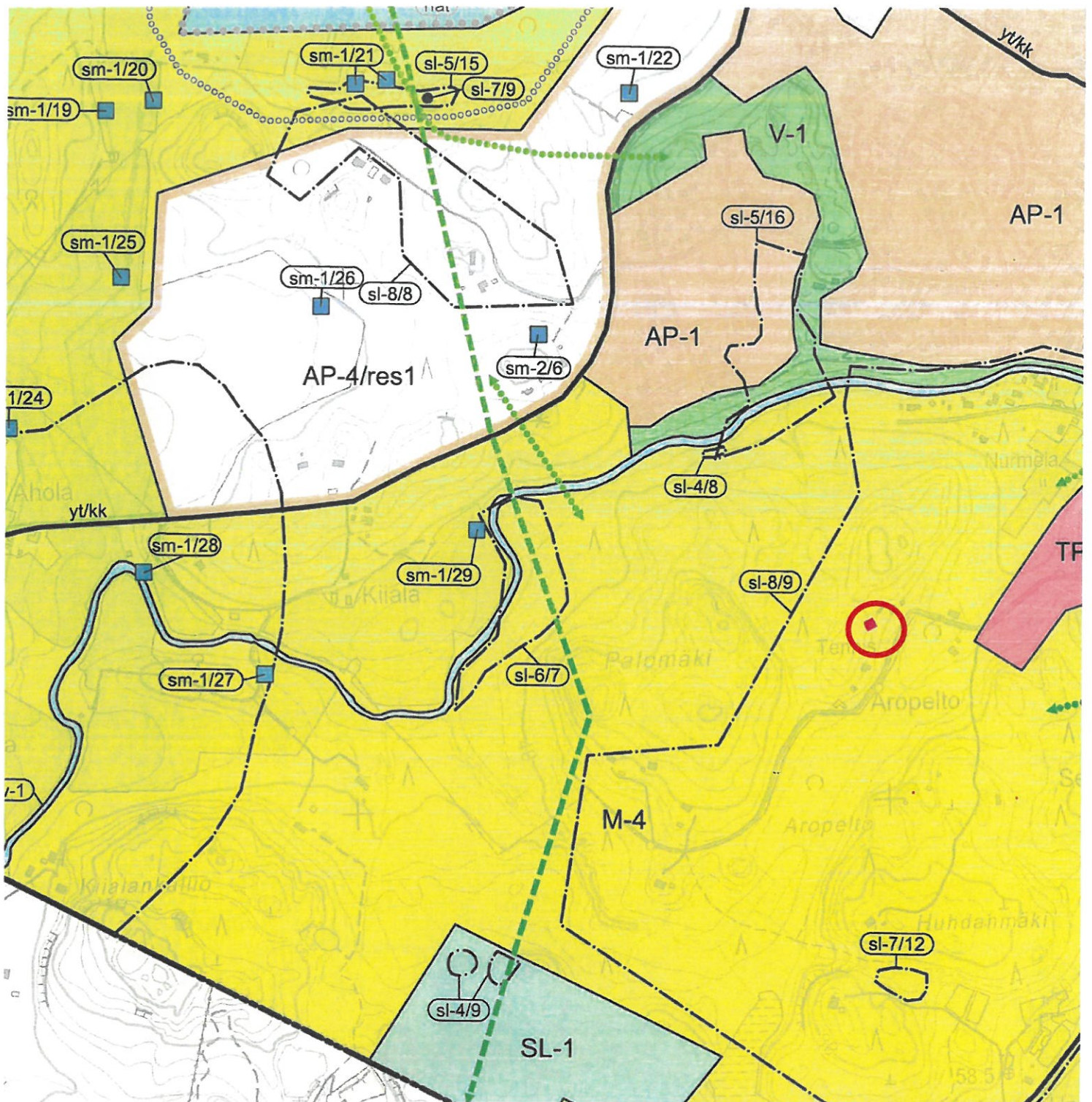
Palomäki

Huhdanmäki

Simola

Mittakaava: 1:10000  
Pvm: 20.5.2019 17:51  
500 m





M-4

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajarakentamista.)

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä ns. haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>. Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että avoimet peltoalueet säilyvät avoimina. Alueen rakennusperintökohteet tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja sen sijoittamisessa.

Klaukkalan radan mahdollisen jatkeen toteuttamisedellytykset tulee turvata. Hajarakentaminen ei saa vaikeuttaa viheryhteystarpeiden säilymistä.

sl-8

Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas.

(Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut lepakoiden tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreiitit.)

Alue on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (lepakko) tärkeä ruokailualue ja siirtymäreitti. Alue tulee säilyttää ja hoitaa sitä niin, että lepakoille suotuisat olosuhteet säilyvät.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavia toimenpiteitä. MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ei koske johtoalueita. Lisätietoja: Selostuksessa on kuvattu kunkin alueen suositukset lepakoille suotuisien olosuhteiden säilymiseksi.



# NURMIJÄRVI

Kunnan rekisteritietoja

# Klaukkala

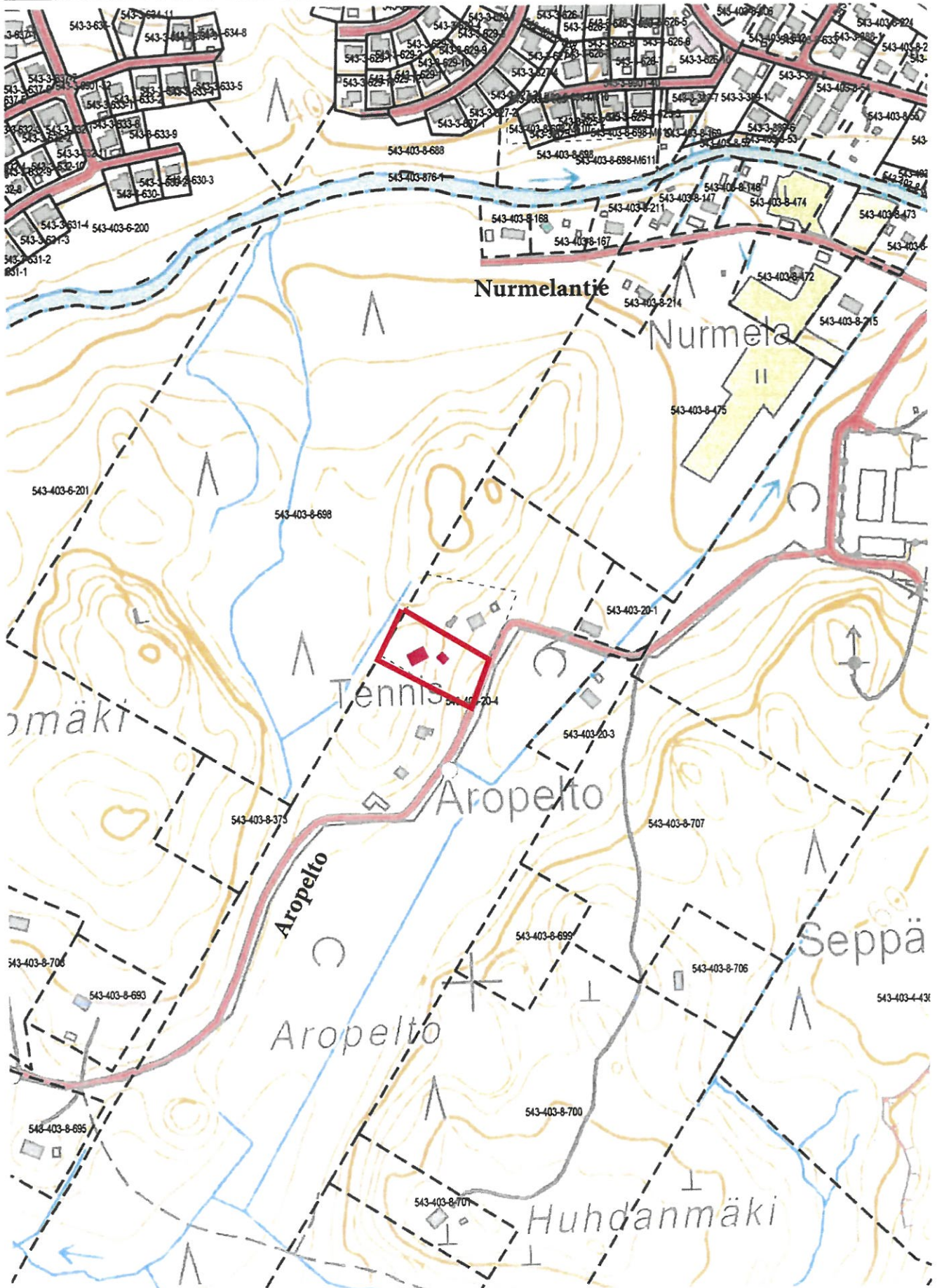
1:5000

Tulostettu: 20.6.2018

*AV*

0

250 m

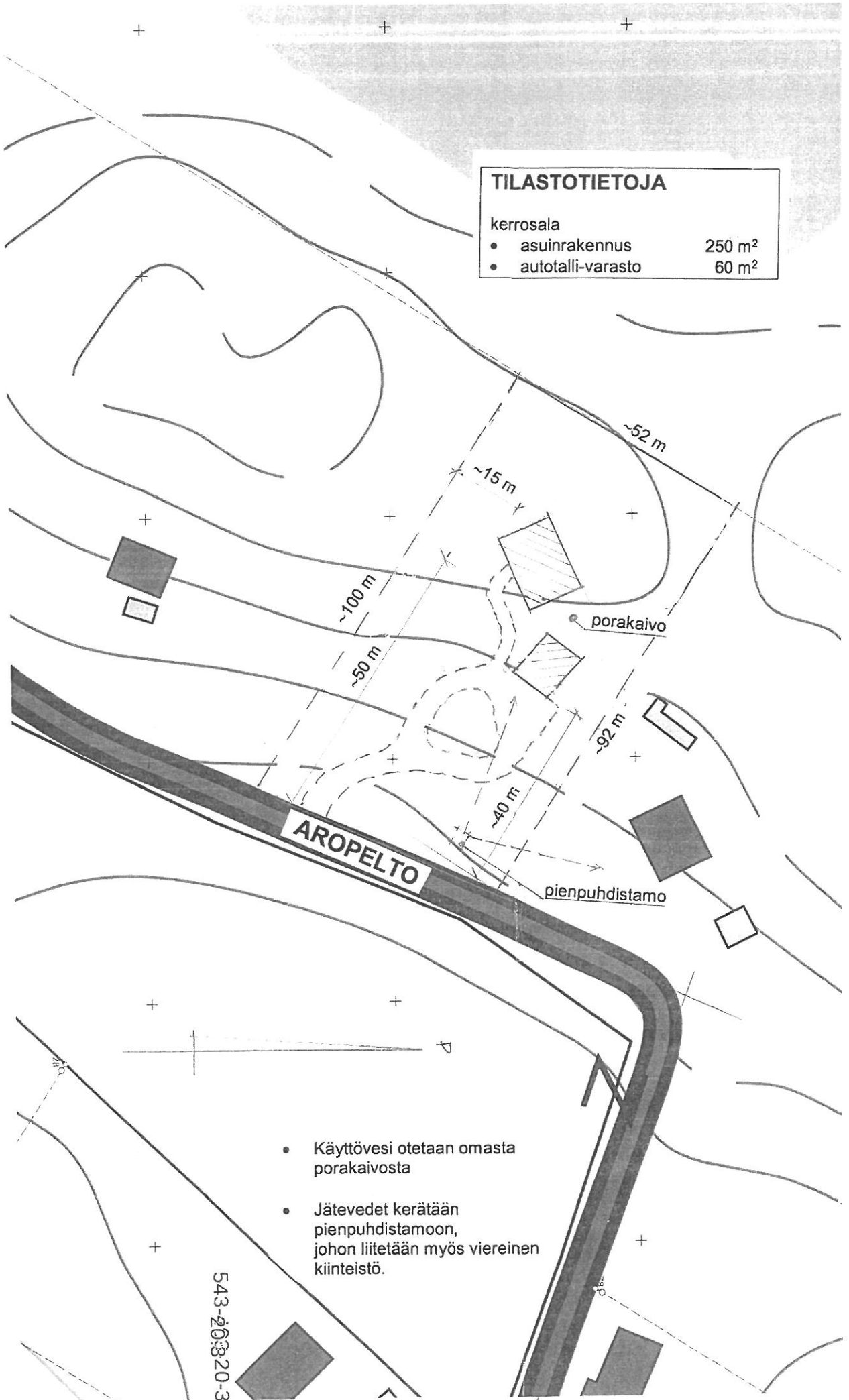




### TILASTOTIETOJA

kerrosala

- asuinrakennus 250 m<sup>2</sup>
- autotalli-varasto 60 m<sup>2</sup>



- Käyttövesi otetaan omasta porakaivosta
- Jätevedet kerätään pienpuhdistamoon, johon liitetään myös viereinen kiinteistö.

543-20320-3