

Omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu määrälalle Lahnuksentien länsipuolella

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 44
577/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,10 ha:n suuruisen tilan Palo Alto 543-403-20-10 noin 0,50 ha:n suuruisen määrälalle, joka sijaitsee Klaukkalan taajaman eteläpuolella osoitteiden Aropelto 65 ja 77 välissä.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 60 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §: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 määrälalle, 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. Hakija on lisäksi perustellut hakemustaan perhetilanteella ja sukulaissuhteillaan. Palo Alto 543-403-20-10 on kokonaisuudessaan hakijan omistuksessa. Rakentamisen yhteydessä hakijan vanhempien on tarkoitus uudistaa oma jätevesien käsittely liittymällä samaan pienpuhdistamoon, joka tässä hankkeessa otettaisiin käyttöön.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta ja hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan eteläpuolella olevan määrälalan haltija on ilmoittanut vastustavansa hanketta. Naapuri katsoo, että alueen tiivistäminen nykyisestäään edellyttäisi asemakaavan laatimista. Klaukkalan osayleiskaavassa kaavamerkintä 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 määrälalle 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.

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 ekologiaa käytäviä, joita olisi merkitty Uudenmaan maakuntakaavaan tai Klaukkalan osayleiskaavaan.

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 kestävän liikkumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

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 (sl-8/9). Merkinnällä on osoitettu selvityksissä havaitut lepakoiden tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit.

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 oppilaaksiottoaluetta. Matkaa lähimpänä sijaitseviin Syrjälän ja Harjulan alakouluihin 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 pysäkille 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 havaittu lepakoiden tärkeää ruokailualueita ja siirtymäreittä. 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 ruokailualueita ja siirtymäreittejä. Rakennuspaikalle tai lähiympäristöön ei osayleiskaavassa ole osoitettu viheryhteystarpeita.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala vuonna 2023 lohkotusta noin 1,10 ha: suuruisesta tilasta Palo Alto 543-403-20-10, joka saman aikaisesti viiden muun lohkotilan kanssa lohkottiin vuonna 1986 rekisteröidystä tilasta Aropelto 543-403-20-4, jonka pinta-ala oli tuolloin noin 21,81 ha. Tällä tilalla sijaitsi yhteensä kolme asuinrakennusta, joiden määräalat lohkottiin omiksi kiinteistöikseen. Rakentamattomiksi jäi Palo Alton tilan lisäksi kaksi lohkokiinteistöä sekä emäkiinteistö Aropelto 543-403-20-4 (nykyinen pinta-ala n. 16,55 ha).

Aropellon tila on emäkiinteistö vuonna 1956 rekisteröidystä emätilasta 543-403-20-0 (pinta-ala tuolloin 23,43 ha), josta on jo 1980-luvulla lohkotettu kaksi rakennettua rakennuspaikkaa.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan luoteispuolella sijaitsee Huitin tila 543-403-8-698. Vuonna 2010 haettiin tuolloin noin 26 ha:n suuruisen Huitin tilan, joka alun perin oli Huitin emätila, 1,0 ha:n suuruiselle määräalalle suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista rakennuskiellosta 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 alun perin 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 suoriin 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.

Tämä suunnittelutarvehakemus tuli vireille jo vuonna 2019, jolloin hakemus kohdistui samalle määräalalle, mutta oli tuolloin tilan Aropelto 543-03-20-4 määräala.

Elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 27.5.2019 § 67, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja asia tuodaan uudelleen päätöksäksittelyyn kunnan emätilatarkastelun päivittämisen valmistuttua.

Kunnanhallitus on kokouksissaan 9.10.2023 § 145 päättänyt maaseutualueiden osayleiskaavoituksen periaatteista 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain vaikutukset huomioiden. Suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn ei kunnassa ole hyväksytty uusia periaatteita.

Yksittäisissä suunnittelutarveratkaisuissa päätöksentekoa ohjaa kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö. Tällä hetkellä suunnittelutarveratkaisujen valmistelua/päätöksentekoa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §, jossa määritellään rakennusluvan erityisistä edellytyksistä

suunnittelutarvealueella. Lisäksi lupaharkinnassa tulee ottaa huomioon maanomistajien yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuutta on oikeuskäytännössä arvioitu mm. sillä, kuinka paljon tilaa on jo aiemmin käytetty rakentamiseen. Edellisen käsittelyn jälkeen ei lainsäädäntöön ole tullut muutoksia, jotka antaisivat aihetta arvioida asiaa uudelleen. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut edellisen käsittelyn tilanteesta.

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.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n 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 esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosäntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Käsittely

Sirpa Rantala teki Flinckin kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnitteluratkaisupäätöksen.

Perustelut:

1. tila (n. 1 ha) on rakentamaton ja ko. rakennuspaikka on määräala (0,5 ha) tästä tilasta
2. rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevan Uusimaa-kaava 2050 mukaisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.
3. palvelujen saatavuus (alakoulu 2,2 km) ja kestävä liikunnan edellytykset (Lahnuksentien kevyenliikenteenväylä) toteutuvat.

4. rakennuspaikalle tai lähiympäristöön ei ole Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarpeita ja lepakkoselvityksen mukaan määräala kuuluu 3. alueeseen, joka ei ole lepakoiden tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijä pohjaesitys

EI = Rantalalan muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 2 (Stormbom, Vuorisalo)

EI 8 (Brandt, Flinck, Lompolo, Luoma, Rantanen, Rantala, Takalo-Eskola, Suomi)

VAITI 1 (Santala)

Elinvoimalautakunta hyväksyi äänin 2 JAA – 8 EI – 1 VAITI Rantalalan muutosesityksen.

Päätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1.§:n tarkoittamat edellytykset.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnitteluratkaisupäätöksen.

Perustelut:

1. tila (n. 1 ha) on rakentamaton ja ko. rakennuspaikka on määräala (0,5 ha) tästä tilasta
2. rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevan Uusimaa-kaava 2050 mukaisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.
3. palvelujen saatavuus (alakoulu 2,2 km) ja kestävän liikkumisen edellytykset (Lahnuksentien kevyenliikenteenväylä) toteutuvat.
4. rakennuspaikalle tai lähiympäristöön ei ole Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarpeita ja lepakkoselvityksen mukaan määräala kuuluu 3. alueeseen, joka ei ole lepakoiden tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

Esittelijä jätti päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan:

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset eivät päätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein hakemuksen osalta täyty, joten lupaa ei lain mukaan saa myöntää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset eivät sisällä tarkoituksenmukaisuusharkinnan mahdollisuutta. Lisäksi hakemukseen suostuminen vaarantaa selkeästi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen.

Vuorisalo ja Stormbom yhtyivät esittelijän eriävään mielipiteeseen.