

Tilan omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Kirkkotien länsipuolella

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 45
887/10.03.00.02/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 3.7183 ha:n suuruinen tila **Mäntykallio 543-408-1-218**. Rakennuspaikka sijaitsee noin 4 km Klaukkalan taajamasta pohjoiseen noin 300 m osoitteen **Kirkkotie 423** länsipuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen, 2- kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen, 100 k-m² suuruisen sivuasunnon, 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja 30 k-m² suuruisen saunan rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Haettu rakentaminen edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista osayleiskaavan mitoituksista.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan mm. henkilökohtaisilla syillä. Hakija on sopinut naapurin kanssa uudesta Kirkkotielle johtavasta tieyhteydestä, jolloin koulukuljetuksia ei hakijan mukaan tarvittaisi. Sijainti tarjoaa mahdollisuuden nauttia luonnonkauniista ympäristöstä ja rauhallisesta asuinalueesta. Lisäksi hakija mainitsee suunnitteilla olevan Sudentullin työpaikka-alueen, joka mahdollistaisi lähellä olevien palveluiden ja työmahdollisuuksien hyödyntämisen. Rakennuspaikka mahdollistaisi taiteellisen työskentelytilan, ympäristön kunnioittamisen, yrittäjyyden edistämisen, ympäristöystävällisen energiatuotannon ja maatalouden harjoittamisen.

Naapureiden kuuleminen

Yksi naapurikiinteistö muistutti hankkeen kuvauksen ja asemapiirroksen eroavuuksista sekä aurinkopaneelikentän rivikorkeudesta ja tontin rajan etäisyydestä. Hakija muutti asemapiirrostaan vastaamaan hankkeen kuvausta.

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

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, laaja yhtenäinen metsäalue (M-8) ja mitoitusvyöhykkeellä 4 (mit-4). Rakennuspaikan kautta on osayleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (osa Klaukkalan ja Kirkonkylän yhdistävää ulkoilureittiä). Osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan tilalle **Mäntykallio 543-408-1-218** ei ole osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan asemakaavoitetun taajaman pohjoispuolella olevalla metsäalueella. Rakennuspaikka on rakentamatonta kallioista metsää. Kulku Kirkkotieltä rakennuspaikalle on osoitettu kiinteistön [543-403-11-21](#) kautta, jonka omistajalta on saatu suostumus rasitteen muodostamiseksi.

Rakennuspaikan lounaispuolelle noin 150 metrin etäisyydelle on vireillä Sudentullin työpaikka-alueen asemakaavan laatiminen. Tavoitteena on laatia asemakaava datakeskukselle sekä muutamalle pienemmälle hankkeelle.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Mäntysalon yhtenäiskouluun on alle 3 km. Klaukkalan taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 5 km. Osalla Kirkkotietä ei ole kevyen liikenteen väylää ja koulureitti on Koululiitu-ohjelman mukaan vaarallinen pienimmille koululaisille. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle [Eerola 543-408-1-138](#), jonka pinta-ala oli tuolloin n. 4,84 ha, ei ollut osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta. Tila [Mäntykallio 543-408-1-218](#) on vuonna 2022 lohkottu em. [Eerolan](#) tilasta. Näin ollen ei rakentamismahdollisuutta ole myöskään tällä hakemuksen kohteena olevalla tilalla. Haettu rakentaminen ei ole osayleiskaavan periaatteiden mukaista.

Täten voidaan katsoa, että hakemuksen mukaiselle 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.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on ajankohdan 1.1.2000 mukaisen tilajaotuksen mukaisille tiloille osoitettu tilojen enimmäisrakentamismahdollisuudet. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle [Eerola 543-408-1-138](#) ja siitä muodostetulle tilalle [Mäntykallio 543-408-1-218](#) ei ole osayleiskaavassa osoitettu rakentamismahdollisuutta.

Osayleiskaavassa on arvioitu tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet emätilakohtaiseen mitoitusarvioitukseen perustuen. Osayleiskaavan tavoitteena oli saada kokonaiskuva kaava-alueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä ja niiden sijoittumisesta. Toisena tavoitteena oli saada suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn samoin perustein arvioitu mitoitusnormi kaikkien tilojen osalta, jolloin lupakäsittelyssä tasapuolisen kohtelun vaatimus täyttyy.

Koska hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei ole osayleiskaavan mukaista rakentamismahdollisuutta eikä haetulle poikkeamiselle ole olemassa erityisiä syitä, voidaan katsoa, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta.

Suunnittelutarveratkaisu

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.

Poikkeamispäätös

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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitusta koskevasta määräyksestä 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 §, 137.1 § ja 171 §, kunnan hallintosääntö 28 §
elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.