

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös kahdelle rakennuspaikalle Klaukkalassa Kuonomäentien eteläpuolella

Elinvoimalautakunta 31.10.2024 § 73
910/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Tilasta Virkkilä IV 543-403-6-158 (pinta-alaltaan noin 6,43 ha) muodostettavat kaksi rakennuspaikkaa. Rakennuspaikka 1. on noin 4,43 ha:n suuruinen ja rakennuspaikka 2. noin 2 ha:n suuruinen. Rakennuspaikat sijaitsevat osoitteen Rajapyörteentien 78 koillispuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää seuraavat rakennukset:

Rakennuspaikalle 1: yksiasuntoinen 2-kerroksinen 200 k-m²:n suuruinen omakotitalo, 1-kerroksinen 100 k-m²:n suuruinen sivuasunto, 100 k-m²:n suuruinen talousrakennus sekä pihapiirin ulkopuolelle 30 k-m²:n suuruinen sauna.

Rakennuspaikka 2: yksiasuntoinen 2-kerroksinen 200 k-m²:n suuruinen omakotitalo, 1-kerroksinen 100 k-m²:n suuruinen sivuasunto, 100 k-m²:n suuruinen talousrakennus sekä 30 k-m²:n suuruinen sauna.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen saunarakennuksen sijaintia koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Tilan 543-403-6-157, joka ei ole rajanaapuri, on ilmaissut rakennuspaikalle johtavan rasitetien sijoittuvan jyrkän kallion kohdalle. Hän epäilee, ettei kyseistä rasitetietä voi käyttää ympäri vuoden. Lisäksi hän on huolissaan luontoarvojen menetyksestä.

Lausunnot

Koska hanke rajoittuu Espoon kaupungin raja-alueeseen, on Espoon kaupungilta pyydetty lausunto. Lausunnossa huomautetaan rakennusten sijoittuvan lähelle Espoon puolella sijaitsevaa ampumarataa, jonka toiminnan jatkumismahdollisuudet tulee turvata. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa on vireillä suunnittelutarveratkaisuhakemus (lupatunnus 2024-789), jossa Lahnuksen ampumarata-alueen toimintaa laajennettaisiin rakentamalla alueelle uusi haulikkorata. Lisäksi jo alueella oleville rakennuksille haetaan rakennuslupaa. Lausunnossa kiinnitetään huomiota maastonmuodollisesti korkealla kohdalla sijaitseville rakennuspaikoille esitettyyn kulkuun, jolloin liikenneturvallisuuteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Edellä mainituin perustein ja huomioin Espoon kaupunkisuunnittelukeskus katsoo, ettei hankkeesta esitetyllä tavalla toteutettuna ole haittaa Espoon kaupungin kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4). Merkinällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajakarakentamista. Rakentaminen sijoittuu myös maisemallisesti arvokkaalle alueen osalle (ma-2). Merkinällä on osoitettu Klaukkalan paikallisesti merkittävät maisema-alueet.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijoittuvat Klaukkalan eteläosaan Espoon rajalle. Haettu rakentaminen sijoittuu Kiialankallion laelle ei kuitenkaan mäkialueen korkeimmalle kohdalle. Maasto laskeutuu rakennuspaikkojen pohjois- ja länsipuolella jyrkästi kohti Lepsämänjokea, johon on rakennuspaikalta lyhimmillään matkaa noin 60 metriä ja suunnitelluilta rakennuksilta yli 150 metriä. Kulku **Rajapyörteentieltä** rakennuspaikalle on osoitettu rakennettavan rasitetien kautta.

Vuonna 2001 tilalle **Virkkilä IV 543-403-6-158** haettiin kahden omakotitalon rakentamiseksi poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta, rakennuskiellosta (osayleiskaavan laatimiseksi asetettu) sekä rakennusjärjestyksen asuinrakennusten lukumäärää koskevasta määräyksestä. Uudenmaan ympäristökeskus teki kielteisen poikkeamispäätöksen ranta-alueen suunnittelutarpeesta 26.11.2003 ja Nurmijärven kaavoituslautakunta teki kielteisen poikkeamispäätöksen rakennuskiellosta sekä asuinrakennusten lukumäärää koskevasta rakennusjärjestyksen määräyksestä 5.3.2002 § 45. Luvanhakija valitti kaavoituslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jotka pitivät kaavoituslautakunnan kielteisen päätöksen.

Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksen perusteluissa todetaan, että ”Haettu rakennushanke laajentaisi suunnittelematonta asutusta Lepsämänjoen ranta-alueelle. Kun otetaan huomioon alueen suunnittelu- ja rakentamistilanne, kunnan kielteinen lausunto ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun aiheuttamat vaatimukset, voidaan katsoa, että rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.”

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksessään todennut mm. seuraavaa: ”Asutuksen tiivistäminen ko. alueelle aiheuttaa yhdyskuntarakenteen hajoamista taajamien ja osayleiskaavojen perusteella kehitettävien kyläkeskusten ulkopuolelle. Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu tilalle, josta on vuonna 1987 lohottu 3 tilaa kooltaan noin 5 000 - 10 000 m². Näille lohkoille on kaikille rakennettu. Nyt kyseessä oleva kantatila on rakentamaton. Kantatila oli muodostettu vuonna 1956 ja sen koko oli noin 8,5 ha. Mikäli nyt haettuun rakentamiseen suostutaan, vaarantuu maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus lupakäsittelyssä. Kun otetaan huomioon edellä todetut seikat ja alueen vireillä oleva, mutta keskeneräinen osayleiskaavoitus, hakemuksen mukaisen rakentamisen on katsottava kaavoituksellisesta suunnittelusta erillisenä ratkaisuna aiheuttavan sellaista haittaa alueen kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, että oikeudellisia edellytyksiä myönteisen poikkeamispäätöksen tekemiselle tältä osin ei ole olemassa.”

Korkein hallinto-oikeus on katsonut, ettei hallinto-oikeuden päätöksen muuttamiseen ole syytä.

Nyt hakemus kohdistuu kahdelle erilliselle määräalalle, joille molemmille haetaan lupaa rakentaa omakotitalo, sivuasunto, talousrakennus ja sauna. Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat eivät ulotu Lepsämänjoen rantaan, joten voidaan katsoa, että kyseessä ei ole rantavyöhyke.

Hakemuksen kohteena olevan tilan Virkkilä IV 543-403-6-158 emätilana (rekisteröity ennen rakentamislain voimaantuloa 1.7.1959) voidaan pitää vuonna 1956 muodostettua tilaa Virkkilä IV 543-403-6-39, josta on vuonna 1987 lohkottu 3 tilaa: 543-403-6-155 (1,0 ha) 543-403-6-156 (03,5 ha) ja 543-403-6-157 (0,5 ha), joille on rakennettu omakotitalot. Tilan 543-403-6-155 asuinrakennus on myöhemmin tuhoutunut tulipalossa. Emäkiinteistöksi jäänyt hakemuksen kohteena oleva tila Virkkilä IV 543-403-6-158 on rakentamaton.

Rakennuspaikat eivät sijaitse minkään alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Harjulan alakouluun on matkaa n. 6,1 km ja Klaukkalan taajamassa sijaitseviin yläkouluihin ja muihin palveluihin on matkaa noin 8-9 km. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Klaukkalan osayleiskaavassa hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijoittuvat maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Merkinällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajarakentamista. Hakemuksen kohteena olevasta tilasta on jo lohkottu 3 rakennuspaikkaa. Lisäksi haettu rakentaminen sijoittuu Lepsämänjokilaakson maisemallisesti arvokkaalle alueelle Kiialankalliolle, josta maasto laskeutuu jyrkästi (30 m 80 metrin matkalla) pohjoiseen ja länteen Lepsämänjoen rantaan.

Suunnitelluille rakennuspaikoille on olemassa 10 metrin levyinen tierasite Espoon puolella sijaitsevalta Rajapyörteentieltä kiinteistöjen 543-403-6-157, 543-403-6-156 ja 543-403-6-155 kautta. Tilojen 543-403-6-156 ja 543-403-6-155 kautta kulkevaa osuutta ei vielä ole rakennettu ja rasite sijoittuu jyrkkään maastoon, jossa pituuskaltevuus on yli 20 % ja paikoin 35 %. Asemapiirroksessa on osoitettu huoltotie myös idästä kiinteistön 543-403-6-217 kautta, mutta sopimusta kulkuyhteydestä ei ole esitetty hakemuksessa.

Sivuasunnon rakentamisesta todetaan rakennusjärjestyksessä seuraavaa:

”Ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon.

Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m² (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Edellytyksenä sivuasunnolle on, että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Sivuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ja kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Jos rinteeseen sijoittuvaan sivuasuntoon on maastollisesti perusteltua rakentaa kellarikerros, kulku kellariin tulee tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varastotiloja.”

Saunan rakentamisesta rakennusjärjestyksessä todetaan seuraavaa:

”Rakennuspaikalle saa rakentaa samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa yhden erillisen, ullaakottoman, 1-kerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 k-m².”

Kun otetaan huomioon tilalla aiemmin tapahtunut rakentaminen, rakentamisen laajentuminen ennestään rakentamattomalle metsä- ja mäkialueelle, haetun rakentamisen määrän (4 asuinrakennusta), tilalle aiemmin tehdyt poikkeamispäätökset ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantuminen, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumisen lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa yhden erillisen, ullaakottoman, 1-kerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 k-m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan 1 saunarakennus on asemapiirroksessa

osoitettu noin 150 metrin etäisyydelle suunnitellusta omakotitalosta ja 130 metrin etäisyydelle suunnitellusta sivuasunnosta.

Vaikka kyseessä on savusauna, ei paloturvallisuus huomioon ottaen ole erityistä syytä saunan rakentamiseen pihapiirin ulkopuolelle. Koska haetulle suunnittelutarveratkaisulle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen. Haettu rakentaminen aiheuttaa 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 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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 esittelytekstissä esitetyin perustein rakennusjärjestyksen saunarakennuksen sijoittumista koskevasta määräyksestä.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 8.11.2024. Päätöksen antopäivä on 11.11.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Käsittely

Sirpa Rantala teki Jari 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 koskien määräalaa 1 ja määräalaa 2.

Perustelut:

1. Tila (n. 6 ha) on rakentamaton ja ko. rakennuspaikat ovat määräaloja ko. tilasta. Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat eivät ulotu Lepsämänjoen rantaan, joten voidaan katsoa, että kyseessä ei ole rantavyöhyke.
2. Rajanaapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen, myöskään Espoon kaupungilta pyydettyssä lausunnossa ei ilmene rajanaapurina huomautettavaa.
3. Tila sijoittuu Klaukkalan osayleiskaava-alueelle, jossa ei ole haja-asutusalueella mitoitusta.

Luvan myöntämisen ehdot:

1. Rakentaminen on sijoitukseltaan korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava merkittävään maisema-alueeseen.
2. Sivuasuunto saa olla enintään 100 k-m².
3. Sivuasuuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.
4. Sivuasuunto tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
5. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi.
6. Sivuasuunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
7. Sivuasuunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
8. Sivuasuuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
9. Sivuasunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein rakennusjärjestyksen saunarakennuksen sijoittumista koskevasta määräyksestä määräalan 1 saunarakennukselle.

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

JAA = esittelijän pohjaesitys

EI = Rantalalan muutosesitys

Äänestyksen tulos

1 JAA (Vuorisalo)

10 EI (Brandt, Flinck, Lompolo, Rouhikoski, Pirkkala, Rantala, Santala, Kosonen, Takalo-Eskola, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalalan muutosesityksen äänin 1 JAA – 10 EI.

Päätös

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 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.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarvaispäättöksen koskien määräälaa 1 ja määräälaa 2.

Perustelut:

1. Tila (n. 6 ha) on rakentamaton ja ko. rakennuspaikat ovat määrääloja ko. tilasta. Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat eivät ulotu Lepsämänjoen rantaan, joten voidaan katsoa, että kyseessä ei ole rantavyöhyke.

2. Rajanaapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen, myöskään Espoon kaupungilta pyydettyssä lausunnossa ei ilmene rajanaapurina huomautettavaa.

3. Tila sijoittuu Klaukkalan osayleiskaava-alueelle, jossa ei ole haja-asutusalueella mitoitusta.

Luvan myöntämisen ehdot:

1. Rakentaminen on sijoitukseltaan korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava merkittävään maisema-alueeseen.
2. Sivuasuunto saa olla enintään 100 k-m².
3. Sivuasuuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.
4. Sivuasuunto tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
5. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi.
6. Sivuasuunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
7. Sivuasuunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
8. Sivuasuuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
9. Sivuasunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäättöksen esittelytekstissä esitetyn perusteiden rakennusjärjestyksen saunarakennuksen sijoittumista koskevasta määräyksestä määrääalan 1 saunarakennukselle.

Esittelijä jätti päätökseen eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Juhani Vuorisalo jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 8.11.2024. Päätöksen antopäivä on 11.11.2024. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

