



Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 14.12.2022 §1447 / Klaukkalantie 27 / TLA

VD/88/10.03.00.02/2023

TLA/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 14.12.2022 § 1447, jolla evättiin yksiasuntoisen noin 130 k-m²:n omakotitalon ja noin 30 m²:n saunarakennuksen rakentaminen kiinteistölle 416-1-111 osoitteessa Klaukkalantie 27.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 14.12.2022 § 1447, lupatunnus LP-092-2021-08064, on evätty hakemus yksiasuntoisen noin 130 k-m²:n omakotitalon ja noin 30 m²:n saunarakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-416-1-111 osoitteessa Klaukkalantie 27.

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikka on ilmakuvan perusteella maanrakennustoimintaan liittyvää varastointialuetta.

Rakennuspaikaksi haettu tila sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella M. Yleiskaavamääräyksen mukaan M-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä M-alue on varattu maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: kaksi asuntoa 2–5 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kolmen asuntoa 5–20 hehtaarin suuruisilla tiloilla, lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti. Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskuksen yhteyteen tai siirrettävä AT- tai AP-alueille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Yleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikaksi haetun tilan kohdalle pohjoiseteläsuuntainen ekologinen runkoyhteys. Yhteydellä on tarkoitus turvata eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Ekologisen runkoyhteyden sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu jatkosuunnittelussa. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä. Rakennuspaikaksi haettu tila 416-1-111 sisältyy puustoiselta itä- ja koillisosaltaan liito-oravan elinympäristön rajaukseen. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Haettua suunnittelutarveratkaisua ei myönnetty, koska haettu omakotitalon rakentamisen ei liity yleiskaavamääräyksen mukaisesti maatilatalouteen ja koska yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ei ole jäljellä. Asuntoja lisäävä rakentaminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset sekä osoittaa luonnonarvojen ja virkistystarpeiden turvaaminen.



Hakija on 2.1.2023 jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa haetaan muutosta päätökseen. Muutosta haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin ja 171 §:n 4 momentin sekä vuoden 1983 yleiskaavamääräyksen perusteilla.

Yleiskaavoitus toteaa, että hakemus on evätty, koska juuri muutosvaatimuksessa esitetyissä maankäyttö- ja rakennuslain pykälissä asetetut edellytykset eivät täyty. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Pykälän 2. momentin mukaan sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 4 momentin mukaan poikkeamista ei voida myöntää edellä mainituista rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Päätöksessä on perusteltu, että haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole. Tämän vuoksi ei myöskään ole edellytyksiä poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla yleiskaavasta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että päätöksessä on virheellisesti esitetty haettujen rakennusten kerrosalan määrä. Yleiskaavoitus toteaa, että lupahakemuksen rakennushanketta koskevat kerrosalatiedot eivät vastaa hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa esitettyä kerrosalan määrää. Päätöksen kerrosalatiedot on laskettu asemapiirroksessa esitettyjen rakennusten mittojen mukaisesti, jolloin omakotitalon kerrosala on noin 130 m² ja saunarakennuksen kerrosala on noin 30 m². Rakennusten kerrosalalla ei ole vaikutusta päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että hakijan suvun omistuksessa on myös rakennuspaikaksi haetun tilan viereinen noin 2 hehtaarin suuruinen tila, jolla sijaitsee kaksi omakotitaloa. Hakijan kuuleman mukaan rakennuslupia myönnetään nyt haettua rakennuspaikkaa pienemmillekin tiloille. Oikaisuvaatimuksessa kysytään, että kun haettu rakentaminen on evätty yleiskaavamääräyksellä, jonka tulisi taata tasapuolinen kohtelu hajarakentamisessa, millä perusteella rakennuslupia alueella myönnetään.

Yleiskaavoitus toteaa, että yleiskaavan määräyksellä on maa- ja metsätalouteen varatuilla alueilla tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevien asuntojen lukumäärä sidottu vuoden 1983 mukaiseen tilajakoon. Kuten päätöksessä on todettu, vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin lohkomisilla jakautunut kahdeksaksi tilaksi, joita ovat myös rakennuspaikaksi haettu tila ja sen naapurissa olevan hakijan suvun omistama tila. Osalla näistä lohkotuista tiloista sijaitsee asuntoja ja osalla ei. Kyseessä



olevalla vuoden 1983 mukaisen tilan alueella voidaan sallia yhteensä kolme asuntoa. Lohkotuilla tiloilla tapahtuneen rakentamisen jälkeen yleiskaavan mukaisesti sallittavia asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä eikä niitä voi yleiskaavan toteuttamiselle aiheutuvan haitan takia eikä maanomistajien tasapuolista kohtelua vaarantamatta lisätä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kuten päätöksessä todetaan, alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista siten, että 2–5 hehtaarin suuruisilla tiloilla voi olla kaksi asuntoa ja että rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsee vain yksi asunto, joka ei palvele maa- tai metsätalouden harjoittamista. Lisäksi esitetään, että haettu rakentaminen palvelee maa- ja metsätalouden harjoittamista tilalla, sillä hakija on tontilla toimivan yrityksen Maanrakennus Sillanpää Oy:n osakas. Hakijan mukaan yrityksellä on ollut ennestään toimintaa alueella polttopuiden myynnissä ja hakijan olisi tarkoitus käyttää rakennuspaikkaa keskimäärin 600 kuution polttopuiden tuotantoon vuodessa ja rakennettavan omakotitalon kellaritiloja olisi tarkoitus käyttää polttopuiden ja yrityksen työvälineiden säilöntään. Hakija on täydentänyt oikaisuvaatimustaan tuomalla esille rakennuspaikalla toimivaan yritykseen tulevia uudistuksia. Uutena osakkaana hakija aikoo kehittää yrityksessä energiatehokkaita ja luonnonmukaisia ratkaisuja. Rakennuspaikalle on tulossa alue energiapuille ja luomumullan tuotannolle.

Yleiskaavoitus toteaa, että kuten edellä on mainittu, yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä. Hakemuksen käsittelyn aikana hakijalle on kerrottu, että asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole eikä silloin lupaa rakentamiselle voida myöntää ja mikäli hakija haluaa silti jatkaa hakemustaan, tulee sen liitteeksi toimittaa selvitys tilalla harjoitettavasta maatilataloudesta. Selvitystä ei toimitettu. Oikaisuvaatimuksen jättämisen jälkeen hakija on toimittanut Maanrakennus Sillanpää Oy:n kaupparekisteriotteen, jonka mukaan yhtiön toimiala on maanjalostus, -myynti ja -kaivu, lumenauraus ja -poisvienti, pihaurakat sekä vaihtolavojen vuokraus, kuljetus ja tyhjennys, lavettikuljetukset sekä muuta kuljetukseen liittyviä toimintoja. Yhtiö voi omistaa ja hallita kiinteistöjä ja osakkeita ja harjoittaa kaikkea kiinteistöihin ja arvopapereihin liittyvää liike- ja kehitystoimintaa.

Yleiskaavoitus toteaa, että sen lisäksi että alueelle voidaan sallia uusien asuntojen rakentaminen vain, jos yleiskaavamääräyksen mukaisia laskennallisia rakentamismahdollisuuksia on käyttämättä, tulee rakentamisen palvella tilalla harjoitettavaa maatilataloutta. Molemmat edellytykset tulee olla olemassa. Hakijan toimittaman aineiston perusteella kaupunki on katsonut, että hakija ei ole esittänyt riittäviä selvityksiä maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamisesta ja tätä varten tarvittavan rakennuksen tarpeellisuudesta haetulla rakennuspaikalla.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kuten päätöksessä todetaan, rakennuspaikka sisältyy puustoiselta itäosaltaan liito-oravan elinympäristön rajaukseen. Hakija esittää, että mikäli rakennuslupa tämän perusteella evätään, niin vaaditaan sen varmistamista, että liito-oravia edelleen elää tontin alueella. Lisäksi hakija esittää, että mikäli rakennuslupa myönnetään, voidaan rakentamisessa ottaa mahdollisten liito-oravien elinympäristön turvaaminen huomioon jättämällä pesäpuiden ympärille hakkaamatonta puustoista aluetta sekä mahdollistaa kulkuyhteys läheisiin metsiin.

Yleiskaavoitus toteaa, että liito-oravien esiintyminen ja niiden elinympäristölle varattavan alueen raja-
seuraus sekä yleiskaavassa osoitetun ekologisen runkoyhteyden sijainti on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla



kaavoituksella, jolloin voidaan muun muassa laajemmin ratkaista luonnonarvojen ja virkistystarpeiden turvaaminen.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 14.12.2022 § 1447,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 14.12.2022 § 1447
- ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä
- sijainti- ja ympäristökartta
- oikaisuvaatimus 2.1.2023

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921

Asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi