

Tilan 543-412-1-1201 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 16.06.2020 § 65
394/10.03.00.03/2020

Tilan Kivikko 543-412-1-1201 noin 3 700 m²:n suuruiselle määräalalle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Nukarin kyläkeskuksen pohjoisosassa osoitteiden Kuperkeikka 2 ja 4 pohjoispuolella.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa Nukarin kyläkeskus on osoitettu kyläksi ja alue on arvokasta harjualueutta tai muun geologisen muodostelman aluetta. Alue on pohjavesialuetta. Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa kylämerkintää ei enää ole. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavaehdotuksessa osoitettujen keskustien, 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. Alueella on arvokas geologinen muodostelma ja alue on pohjavesialuetta.

Valtuuston vuonna 1984 hyväksymässä Nukarin kylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee virkistysalueella (V). Alue on pohjavesialuetta.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että vesi- ja viemäriputket sijaitsevat jo määräalalla ja alueelle on olemassa valmis tie, joka on rasiitteena kyseisellä määräalalla. Lisäksi hakija toteaa, että määräala yhdistyy luontevasti jo olemassa olevaan AP-alueeseen.

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Naapurina on kuultu myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualueutta. Lausunnossa todetaan Nukarintien suoja-alueen ulottuvan 20 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Suoja-alueelle ei saa rakentaa. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Kun rakennukset sijoitetaan Nukarintien suoja-alueen ulkopuolelle ja kulku kiinteistölle Kuperkeikka-yksitystien kautta ei ELY-keskuksella ole huomautettavaa. Lisäksi lausunnossa

todetaan ELY-keskuksen suhtautuvan kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nukarin kyläkeskuksen pohjoisosassa rajoittuen idästä Nukarintiehen ja etelästä Kuperkeikka-nimisen yksityistien eteläpuolella oleviin rakennettuihin rakennuspaikkoihin. Rakennuspaikka ja sen pohjois- ja länsipuoli on metsää, joka oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa on osoitettu virkistysalueeksi. Virkistysalue on noin 15 ha:n suuruinen alue Kuperkeikka-nimisen mäenharjanteen ympärille. Maakuntakaavamerkinnän mukaan alueella on merkittäviä maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja.

Rakennuspaikka sijaitsee Nukarin alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on noin 0,6 km eikä koulureittiä ole Koululiitu-ohjelmalla luokiteltu vaaralliseksi koulutiekse. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 12-13 km. Kevyen liikenteen väylä kulkee osalla matkaa Raalantien varrella. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Nukarintietä ja Hämeentietä, joilla sijaitseville pysäkeille on rakennuspaikalta matkaa noin 0,0-1,0 km. Alueella on keskitetty vesi- ja viemäriverkosto.

Hakemuksen kohteena oleva määräala on erillinen palsta vuonna 2016 rekisteröidystä 8 703 m²:n suuruisesta tilasta Kivikko 543-412-1-1201. Tämä tila on kuulunut vuonna 1956 rekisteröityyn emätilaan Mäntymäki 543-412-1-310, jonka pinta-ala oli tuolloin 24,81 ha. Tästä tilasta on muodostettu yhteensä 6 rakennettua tilaa ja 5 rakentamatonta. Rakentamattomista tiloista 3 (tilat 543-412-1-1212, 543-412-1-1200 ja 543-412-1-961) on huomattavasti pinta-alaltaan suurempia kuin tila Kivikko 543-412-1-1201. Näiden kolmen tilan pinta-alat ovat välillä 3,9 – 15,5 ha ja ne sijaitsevat yhdyskuntarakenteessa, samoin kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka, lähellä kyläkeskusta ja alakoulua.

Emätilan alueella on toteutumatta yksi oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka. Nyt hakemuksen kohteena olevalla määräalalla ei ole osayleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa, vaan alue on osoitettu virkistysalueeksi. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä.

Saman emätilan alueelle kuin nyt hakemuksen kohteena oleva tila on kaavoituslautakunta vuonna 2005 tehnyt kielteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon rakentamiseksi silloisen tilan Mäntymäki 543-4012-1-961 (pinta-ala tuolloin 11,41 ha) 1,0 ha:n suuruiselle määräalalle. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka piti kaavoituslautakunnan päätöksen. Hakija valitti edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi hakemuksen. Edellä mainitun hakemuksen mukainen rakennuspaikka ei sijainnut Nukarin oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan alueella vaan koko kunnan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan maatalousalueella (MT). Matkaa alakouluun oli noin 0,7 km.

Kunnan tavoitteena on laatia kaikille haja-asutusalueille oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa arvioidaan tiloittain rakentamismahdollisuudet emätilatarkasteluun perustuen. Määräala kuuluu emätilaan, jota on jo käytetty rakentamiseen sen verran kuin arvioidaan tilaa voitavan rakentaa yksittäisin luvin, joten hakemukseen suostuminen vaarantaisi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen lupakäsittelyssä.

Oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa rakentamista ei ole osoitettu hakemuksen kohteena olevalle määräalalle, vaan alue on osoitettu virkistysalueeksi. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupavalmistelussa ja korkein hallinto-oikeus on pitänyt nyt hakemuksen kohteena olevan tilan kanssa samasta emätilasta olevan suuremman tilan määräalalle tehdyn kielteisen suunnittelutarveratkaisun. Näin ollen voidaan katsoa, että 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

Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 3 700 m².

Koska haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamia edellytyksiä, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

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 esittelytekstissä esitetyin perustein.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 § 1 mom., 137 § 1 mom., 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.