

Tilan 543-412-2-240 suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus

Elinvoimalautakunta 16.06.2020 § 68
294/10.03.00.03/2020

Tekninen johtaja on 15.5.2020 § 23 tehnyt kielteisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen, joka koskee yksiasuntoisen, 1-kerroksisen 150 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisen ja 56 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen talousrakennukseksi. Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 5 794 m²:n suuruinen tila Kesälaidun 543-412-2-240. Rakennuspaikka sijaitsee Nukarin kyläkeskuksen pohjoispuolella osoitteessa Suomiehen koulutie 150.

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

Luvan hakija on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa:

1. Naapurinkuulemiset
 - Tontin koko täyttää MT alueen vaatimuksen.
 - Vapaa-ajan käytössä olevia sukulaisten mökkejä.
 - Ei ole ollut hevoslaidunta vuosina 2019/2020.
 - Ei ole maataloustoimintaa.
 - Vapaa-ajan asunnot M2 alueella.
2. Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut
 - Emätila Seppälä lohkotut rakennuspaikat, joista osa on rakennettu ilman rakennuslupaa.
 - Muut lomarakennukset sijaitsevat M2 alueella.
 - Tasapuolinen kohtelu?
3. Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut
 - MT-alue 5000 neliötä.
4. Päätös
 - Päätös kielteinen, vaikka monta asiavirhettä/tulkintaa.

Yhteenvedossaan oikaisuvaatimuksen tekijä kuvailee rakennusprosessinsa kulkua ja yhteydenottoja rakennustarkastajaan, yleiskaavainsinööriin ja naapureihin. Hän kertoo antaneensa naapurin mielipiteeseen vastineen, joka puuttuu teknisen johtajan päätöksestä. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa kiinteistön sijaitsevan MT alueella ja, että siihen saa rakentaa omakotitalon. Asiavirheet tulee poistaa päätöksestä ja tulee tehdä myönteinen poikkeamispäätös.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdissa ja perusteluissa todetaan seuraavaa

”Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-ehdotuksessa rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavaehdotuksessa 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-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (MT).

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nurmijärven kunnan pohjoisosassa noin 4 km Nukarin kyläkeskuksesta luoteeseen. Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Suomiehen koulun, joka sijaitsee noin 1,1 km:n etäisyydellä rakennuspaikasta, toiminta lakkautettiin vuonna 2017. Matkaa Nukarin alakouluun on noin 4,4 km ja Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin noin 10 km. Hämeenlinnantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja Koululiitu-ohjelmalla koulumatka on arvioitu vaaralliseksi koulutiekse alakouluikäisille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,4 km. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on lohkotila vuonna 1906 rekisteröidystä emätilasta Seppälä 543-412-2-27, jonka pinta-ala oli tuolloin 53,03 ha. Emätilasta on 1960-luvulta alkaen lukuisin kiinteistötoimituksin muodostettu yhteensä 20 tilaa. Näistä kaksi tilaa (tilat 543-412-2-124 ja 543-412-2-149) yhdessä emätilan 543-412-2-26 kanssa. Kolmella kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo, viidellä lomarakennus ja yhdellä sauna. Kokonaan rakentamattomia kiinteistöjä on 11, joista 8 on pinta-aloiltaan n. 0,5 – 1,0 ha ja kolmen pinta-ala on 4:n ja 14 ha:n välillä. Lomarakennukset sijaitsevat tiiviissä ryhmässä Suomiehen koulutien varrella. Hakemuksen kohteena olevan tilan lisäksi kaksi muuta lomarakennuspaikkaa on pinta-alaltaan noin 0,5 ha:n ja 2 lomarakennuspaikkaa 1,0-2,0 ha:n suuruisia.

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on myönnetty suora rakennuslupa lomarakennuksen rakentamiseksi vuonna 1989. Rakennustyöt on aloitettu vuonna 1994. Rakennustyötä ei lupaan perustuen jatkettu, vaan vuonna 2019 haettiin ja myönnettiin muutoslupa, johon perustuen rakennuspaikalle on rakennettu nykyinen hirsirakenteinen lomarakennus. Lomarakennuksessa on tupa, mh, kh, s ja parvi. Katselmuksia tälle rakennukselle ei ole vielä suoritettu. Tarkoituksena on muuttaa kyseinen lomarakennus talousrakennukseksi ja rakentaa lisäksi omakotitalo. Edellä mainitun vuonna 1989 myönnetyn rakennusluvan kanssa samalle tilalle (tuolloin pinta-alaltaan 12,22 ha ollut tila 543-412-2-122) oli jo aiemmin vuosina 1987-1988 myönnetty suorat rakennusluvut kolmelle muulle lomarakennukselle.

Haettuun lupaan suostuminen tarkoittaisi, että samasta emätilasta muodostetuille neljälle muulle lomarakennuspaikalle tulisi sallia omakotitalon rakentaminen ja täten muuttaa lomarakentamiseen aiemmin rakennettu alue ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetuksi alueeksi. Alue on rakennettu täysin suoriin rakennuslupiin perustuen, joten lupia myönnettäessä ei ole arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Kunnan tavoitteena on kehittää asemakaavoitettuja taajamia ja osayleiskaavoihin perustuen kyläkeskuksia. Kunnan kaikilla haja-asutusalueilla on rakentamispaineita. Tavoitteena on laatia kaikille haja-asutusalueille oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa arvioidaan tiloittain rakentamismahdollisuudet.

Kun otetaan huomioon, että lähialueen koulun toiminta on vastikään lakkautettu, eikä kunnan tavoitteena näin ollen ole kehittää aluetta asuinalueena, 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 lähtökohdissa ja perusteluissa todettiin seuraavaa

”Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 5 794 m².

Koska hankkeen toteuttamisen edellytyksenä olevan suunnittelutarveratkaisun edellytykset eivät täyty, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen. Näin ollen hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.”

Oikaisuvaatimuksen käsittely ja perustelut

Hakemus, naapureiden mielipiteet, vastine, päätös ja oikaisuvaatimus ovat lautakunnan nähtävissä kokonaisuudessaan oikaisuvaatimuksesta päätettäessä.

Alueella on voimassa koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva tila Kesälaidun 543-412-2-240 sijaitsee maatalousalueella (MT). Yleiskaavamääräyksissä kerrotaan, että MT alueella uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 5 000 m²:n suuruinen. Koska yleiskaava on oikeusvaikutukseton, kunnan rakennusjärjestys on oikeusvaikutuksiltaan määräävämpi kuin kyseinen yleiskaava. Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan pinta-ala alueella on 10 000 m². Teknisen johtajan päätöksessä mainituista lomarakennuksista hakemuksen kohteena olevan lomarakennuksen lisäksi kaksi muuta lomarakennusta sijaitsee oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan maatalousalueella (MT) ja kaksi maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2). Oikaisuvaatimuksen tekijä ei yksilöi, mitä luvattomia lomarakennuksia alueella on. Nurmijärven kunnan rakennusvalvonnan tiedossa ei ole luvattomasti rakennettuja lomarakennuksia alueella. Kaikille teknisen johtajan päätöksessä mainituille lomarakennuksille on rakennuslupa.

Tasapuolisella kohtelulla tässä yhteydessä tarkoitetaan, että myös muiden alueella olevien lomarakennusten korvaamiseen omakotitaloilla tulisi suostua, jos oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan rakentamiseen suostuttaisiin. Tämä tarkoittaisi yhteensä viiden omakotitalon rakentamista alueelle, jolla rakentaminen on perustunut täysin suoriin rakennuslupiin eikä rakentaminen näin ollen ole tapahtunut suunnitellusti. Rakennuspaikka sijaitsee yhdyskuntarakenteessa epäedullisesti. Alakouluun on matkaa yli 4 km ja yläkouluun 10 km. Lisäksi osa koulutiestä on luokiteltu vaaralliseksi koulutiekse kaikilla luokka-asteilla. Lisäksi hakemukseen suostuminen tarkoittaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta, että kaikkien alueella olevien lomarakennusten korvaamiseen omakotitaloilla tulisi suostua ja näin ollen lisätä asumista yhdyskuntarakenteellisesti epäedullisella alueella.

Oikaisuvaatimuksen laatija/luvanhakija on antanut vastineen naapurin mielipiteeseen sähköpostilla 10.1.2020. Teknisen johtajan päätöksessä asiasta todetaan seuraavaa: ”Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija toteaa, että tarkoituksena oli myydä hakemuksen kohteena oleva kiinteistö kyseiselle naapurille ja suunnittelutarveratkaisun vireille saattaminen tapahtui alun perin naapurin aloitteesta.” Vastineessa olevia naapurin henkilökohtaisia tietoja ei päätöksessä referoitu.

Koko kunnan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan määräyksissä määrätään, rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta (5 000 m²) maatalousalueella (MT). Kaavamääräyksessä määrätään mm., että rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Koska kyseessä on oikeusvaikutukseton yleiskaava, ei kaavaa voida käyttää luvan myöntämisen perustana. Koska kyseessä on MRL 16.1 §:n mukainen suunnittelutarvealue, rakentamismahdollisuus ratkaistaan suunnittelutarveratkaisussa. Lisäksi rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa määrittelee kunnan rakennusjärjestys.

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että oikaisuvaatimuksen/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 toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, jotka antaisivat aihetta muuttaa teknisen johtajan tekemää suunnittelutarveratkaisua. 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 pysyttää teknisen johtajan kielteisen suunnittelutarveratkaisun ja hylätä oikaisuvaatimuksen.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, jotka antaisivat aihetta muuttaa teknisen johtajan tekemää poikkeamispäätöstä. Hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää pysyttää teknisen johtajan kielteisen poikkeamispäätöksen ja hylätä oikaisuvaatimuksen.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.