

Tilan 543-411-4-28 rakentamista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 08.09.2020 § 85
907/10.03.00.03/2020

Tilalle Majalahti 543-411-4-28 haetaan rakentamista koskevaa poikkeamispäätöstä 1-kerroksisen, 70 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen rakentamiseksi. Tilan pinta-ala on 3 270 m² ja se sijaitsee Vaaksinjärven pohjoisrannalla osoitteessa Länsi-Vahaksentie 115.

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

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä Perttulan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntoalueella (RA-2) ja alue on osa kulttuuriympäristön kannalta arvokasta aluetta (sk-4). Vaaksinjärven ympäri on osayleiskaavassa osoitettu ulkoilureitin yhteystarve.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-aluetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuksen vähimmäisetäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut suunnitellun lomarakennuksen alle 30 metrin etäisyyttä rantaviivasta sillä, että oleva lomarakennus sijaitsee 25 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Naapurien kuuleminen

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

Lausunnot

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta. Ympäristökeskus on lausuntoaan taustoittaessaan viitannut Uudenmaan ELY-keskuksen valitukseen 29.11.2019 Helsingin hallinto-oikeuteen (UUELY/13080/2019). Valitus koski Nurmijärven kunnan elinvoimalautakunnan päätöstä (22.10.2019, § 125). Nurmijärven elinvoimalautakunta myöntämässä poikkeamispäätöksessä kiinteistölle ei asetettu vesikäymäläkieltoa.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus toteaa lausunnossaan seuraavaa:

”Vaaksinjärven ranta-alueella on jo ennestään paljon tiivistä loma-asuntorakentamista ja hakemuksen mukainen rakentaminen entisestään tiivistäisi sitä. Vaaksinjärven ranta-alueiden lisärakentaminen ja loma-asunnoista tuleva lisäkuormitus voivat heikentää järven ekologista tilaa. Jos hakijalle myönnetään poikkeamislupa, tulee kaavamääräyksiä sekä Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksessä annettuja määräyksiä noudattaa suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa, rakennuksen tulee mm. sopeutua maisemaan, ympäröivään luontoon ja rakennettuun ympäristöön. Uudenmaan ELY-keskuksen valitus Helsingin hallinto-oikeuteen huomioiden ympäristötarkastaja katsoo, että kiinteistölle 543-411-4-28 tulisi asettaa vesikäymäläkielto. Ympäristökeskus suhtautuu suunniteltuun laitepuhdistamoon kielteisesti. Jätevesien käsittelyasiat tulevat kuitenkin käsiteltäväksi rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ei suhtaudu hakemuksen mukaiseen rakentamiseen kielteisesti, mutta painottaa, että yllä mainitut seikat huomioon ottaen rakentamiselle tulee asettaa tiukat ehdot.”

Hakijan vastine

Vastineenaan Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoon hakija lisännyt hakemukseensa, ettei tarkoituksena ole rakentaa vesikäymälää.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee tiiviisti rakentuneen Vaaksinjärven rantavyöhykkeellä rajoittuen etelästä Vaaksinjärveen ja pohjoisesta Länsi-Vahaksentiehen, jonka pohjoispuolella on hakattu metsäalue. Sekä lännestä että idästä rakennuspaikka rajautuu rakennettuihin lomarakennuksen rakennuspaikkoihin. Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan itäpuolella rakentaminen sijoittuu pienen niemen kärkeen. Rakennuspaikalla ja muilla rantavyöhykkeellä olevilla rakennuspaikoilla kasvaa runsaasti puustoa. Tällä hetkellä tilalla Majalahti 543-411-4-28 sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 42 k-m²:n suuruinen lomarakennus sekä kaksi talousrakennusta, joiden molempien kerrosalat ovat hakijan antamien tietojen mukaan 29 k-m². Asemapiirroksessa on lisäksi osoitettu oleva puuvaja. Tarkoituksena on purkaa oleva lomarakennus ja rakentaa samalle paikalle uusi 70 k-m²:n suuruinen lomarakennus.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on rekisteröity vuonna 1943 eli kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila. Rantaviivan pituus on noin 67 metriä. Kyseessä on korvaava rakentaminen eikä uuden lomarakennuksen rakentaminen näin ollen lisää lomarakennusten määrää alueella.

Osayleiskaavan määräyksissä todetaan, että alueella sallitaan vapaa-ajan asuminen. Alue muodostaa paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön. Alueen mittakaava ja käyttötarkoitukset ovat säilytettävissä. Rakentamisen mittakaava, sijoittuminen ja rakeisuus ovat vaalittavia. Rakentaminen on sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Poikkeaminen ranta-alueen suunnittelutarpeesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ennestään lomarakentamiseen käytetty vanha itsenäinen tila ja korvaava rakentaminen, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyn perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta

merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen rakennuksen vähimmäisetäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta koskevasta määräyksestä.

Rakennusjärjestyksen mukaan muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä, ellei rakennuspaikan luonnonmukaisena säilyttämisen vaatimuksesta muuta johdu, eikä asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole muuta määrätty. Nyt hakemuksen kohteena oleva lomarakennus on osoitettu noin 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Pohjakartan korkeuskäyrien perusteella rantaviiva on korkeudella 91 m meren pinnasta ja haettu rakentaminen sijoittuu noin korkeudelle 93 m meren pinnasta. Rakennusjärjestyksessä määrätään, että rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri järven ylävesirajaa korkeammalla. Ellei järven ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeudesta, ellei Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta muuta johdu.

Kun otetaan huomioon, että tilalla oleva lomarakennus sijaitsee 25 metrin etäisyydellä kartalta arvioidusta keskivedenkorkeudesta sekä tulevan lomarakennuksen noin kahden metrin korkeusero em. keskivedenkorkeudesta, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-aluetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuksen vähimmäisetäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen sekä maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta että rakennusjärjestyksen rakennuksen vähimmäisetäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta koskevasta määräyksestä ehdolla, että

- rakentaminen tulee muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sovittaa pienimittakaavaiseen kulttuuriympäristöön.
- Rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja rakentamattomat rakennuspaikan osat säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.
- rakennuspaikalla saa olla vain yksi lomarakennus.
- Rakennuspaikalle ei saa rakentaa vesikäymälää.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72.1 §, rakennusjärjestyksen luku 6, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.