

Tilan 543-410-1-77 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 30.03.2021 § 23
248/10.03.00.03/2020

Tilan 543-410-1-77, jonka pinta-ala on 1,98 ha, haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua 2-kerroksisen 450 k-m²:n suuruisen varasto-/toimistorakennuksen ja 2-kerroksisen 740 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajaman eteläpuolella osoitteen Kotikoivuntie 21 ja Hämeenlinnantien välissä.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta

Hakijan perustelut

Hakija on kuvailut hankettaan seuraavasti: ”Toiseen halliin varastoidaan maa-aineksia ja leca-soraa säkeissä sekä irtotavarana. Noutopihalla varastoidaan multaa ja kuorikatetta myyntiä varten. Toisessa rakennuksessa varastoidaan tarvittavia työvälineitä. Raskasta liikennettä on päivittäin muutamia käyntikertoja per päivä. Pöly- tai meluhaittaa toiminnasta ei tule.”

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta. Hankkeesta on kuulutettu myös Nurmijärven Uutisissa. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurina kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne, ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Lausuntoa ei ole pyydetty muilta vastuualueilta. Lausunnossa todetaan seuraavaa: ”*Seututien 130 suoja-alue on 30 metriä maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Kun varasto- ja toimistorakennus sijoitetaan määrälalla seututien 130 suoja-alueen (30 m) ulkopuolelle, ei Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa rakennushankkeeseen. Seututien 130 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 3332 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on 209. Alueella on 80 km/h nopeusrajoitus. Uudenmaan ELYkeskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue kiinnittää erityistä huomiota liittymien määrään ja liittymätiheyteen. Jokainen liittymä muodostaa liikenneturvallisuusriskin. Kulkuyhteyksiä kiinteistöille yhdistetään yhteisten liittymien kautta, mikä on tienpidon ja liikenneturvallisuuden kannalta tarkoituksenmukaista. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue katsoo, että kulku kiinteistön 1-13 määrälalle M601 tulee järjestää Kotikoivuntien-yksitystien kautta, tierekisteriosoitteessa 130 / 4 / 3383 / vasen kautta. Kulkuyhteydelle naapurikiinteistön (543-410-1-35) puolelta tulee hakea Maanmittauslaitokselta tieoikeutta tai yksityistietoimitusta.*” Alun perin hakemus koski määrälalaa tilasta 543-410-1-13. Lausunnon antamisen jälkeen määrälalat kiinteistöstä 543-410-1-13 ja 543-410-1-35 on yhdistetty kiinteistöksi 543-410-1-77 ja hakemus muutettu koskemaan koko tilaa 543-410-1-77.

Hakijalle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen annetun lausunnon johdosta. Hakija ei ole antanut selitystä.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

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. Lisäksi maakuntakaavassa on rakennuspaikan pohjoispuolelle osoitettu itä-länsi-suuntainen moottoriväylän ylittävä viheryhteystarve.

Maakuntavaltuusto on 25.8.2020 hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050:n kaavakokonaisuuden ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. 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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja. Lisäksi Uusimaa-kaavassa on osoitettu itä-länsi-suuntainen moottoriväylän ylittävä viheryhteystarve hakemuksen kohteena olevan alueen pohjoispuolelle sekä eteläpuolelle liikenteen yhteystarve, joka kuvaa ratayhteyttä logistiikkaterminaalin ja Hanko-Hyvinkää radan välillä.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Alueella on vireillä Palojoen osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena ja se on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2017. Osayleiskaavaluonnoksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-8). Rakennuspaikan pohjoispuolelle on osoitettu luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas alueen osa (lepakoiden tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit) sekä itä-länsi-suuntainen moottoriväylän ylittävä viheryhteystarve. Länsipuolelle on osoitettu pohjois-etelä-suuntainen liikenteen yhteystarve. Tämä yhteystarve kuvaa maakuntakaavassa esitettyä joukkoliikenteen yhteystarvetta Klaukkalasta Rajamäelle. Lisäksi osayleiskaavaluonnoksessa on esitetty siirtoviemäri Hämeenlinnantien ja Hämeenlinnanväylän väliin.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 3,5 km Kirkonkylän taajaman eteläpuolella. Rakennuspaikka rajautuu idästä Hämeenlinnantiehen ja sen pohjois- ja länsipuoli on osittain hakattua metsäaluetta. Etelästä rakennuspaikka rajautuu Kotikoivuntiehen, jonka kautta on osoitettu kulku rakennuspaikalle. Myös Kotikoivuntien eteläpuolella on pieni metsäalue. Kotikoivuntien varrella lounaaseen hakemuksen kohteena olevasta rakennuspaikasta sijaitsee 4 omakotitalon rakennettua rakennuspaikkaa, joista yksi rajautuu nyt hakemuksen kohteena olevaan tilaan. Peruskarttamerkintöjen mukaan rakennuspaikka on soistumaa, josta hulevedet johtuvat tilan länsipuolella virtaavaan Koskojaan ja edelleen Viitastenojan kautta Vantaanjokeen.

Kunnan tavoitteena on ollut suurikokoisten varasto- ja toimistorakennusten sijoittuminen asemakaavoitetuille alueille. Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella on vastaavan suuruisia hankkeita sallittu viime vuosikymmeninä vain jo huomattavasti aikaisemmin rakennettujen

toimintojen laajentamiseksi. Asumisen yhteyteen on sallittu pienimuotoisten hallirakennusten rakentaminen.

Hakemuksen kohteena oleva tila 543-410-1-77 on muodostettu vuonna 2020 yhdistämällä noin 1,22 ha:n suuruinen määräala tilasta Lautamaja 543-410-1-13 ja noin 0,76 ha:n suuruinen määräala tilasta Yli-Mattila 543-410-1-35.

Tuolloin rakentamaton ja pinta-alaltaan 8,92 ha:n suuruinen tila Lautamaja 543-410-1-13 oli rekisteröity vuonna 1914 ja näin ollen se oli ns. vanha itsenäinen tila. Tilan Yli-Mattila 543-410-1-35 pinta-ala oli tuolloin noin 68,66 ha. Se on rekisteröity vuonna 1962 ja sillä sijaitsee maatilan talouskeskus, rakenteilla oleva omakotitalo sekä vireillä oleva rakennuslupa omakotitalon rakentamiseksi. Tilan Yli-Mattila 543-410-1-35 emätilana on vuonna 1926 rekisteröity ja pinta-alaltaan tuolloin 113,94 ha:n suuruinen tila Ylimattila 543-410-1-23, josta vuonna 1962 liitettiin 27,71 ha Mäntymäen tilaan ja myöhemmin vielä yhteensä 15,20 ha Mäntymäen louhinta-alueeseen (nykyisin tila Mäntymäki I 543-410-2-94). Lisäksi Yli-Mattilan tilasta on muodostettu vuonna 2006 tila Jukkala 543-410-1-65 (pinta-ala 1,15 ha), jolla on rakenteilla omakotitalo.

Alueella on vireillä Palojoen osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava-alueen suunnittelussa on arvioitu tilojen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärää ja ajankohdan 1.1.2000 tilajaoituksen mukaiselle tilalle Lautamaja 543-410-1-13 on osoitettu enintään kahden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus, jolloin rakennuspaikalle saisi sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja, kuitenkin niin, että rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen tulee olla asuminen. Rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saisi olla enintään 500 k-m², kuitenkin niin, että rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kun otetaan huomioon alueen lähiympäristössä omakotitaloin tapahtunut rakentuminen, hakemuksen kohteena olevan hankkeen suuruus, alueen keskeneräinen suunnittelutilanne sekä vaatimukset maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja riittävän kaavoitusvaran jättämisestä, hankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää alueen tarkemmassa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, 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 esitetyn perusteiden.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen.

Sovellatut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Asian käsittely

Rantala teki Viitalan ja Lihrin kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Haetulle rakentamiselle on olemassa MRL:n 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset.

Perustelut:

- 1) Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, koska haettuun rakennuspaikkaan rajautuvalla kiinteistöllä 543-410-9-11 sijaitsee myös hallirakennus, jossa pihalla säilytetään raskaita ajoneuvoja. Naapureina Kotikoivuntien varrella on myös kaksi omakotitaloa. Kellään naapureista ei ole huomautettavaa hankkeeseen. (Hämeenlinnantien varrella ko. kiinteistöä hieman etelään on mm. Ruduksen louhinta-alueen varstorakennuksia). Kyseinen nyt haettu rakennuspaikka on suojaustovyöhykkeen takana, joten se ei näy moottoritielle eikä vanhalle Hämeenlinnantielle.
- 2) Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Paikka on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen, olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen ja palvelujen saatavuuden kannalta.

Haettu rakennuspaikka ei sovellu asuinrakentamiseen (sijainti vilkkaasti liikennöidyn Hämeenlinnanväylän kupeessa).

- 3) Ely-keskus toteaa lausunnossaan, että kulku kiinteistölle tulee johtaa Kotikoivuntien-yksityistien kautta.
- 4) Rakennusjärjestyksen mukaan kiinteistöllä on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta rakennusoikeutta. Ko. kiinteistön pa on 1,98 ha. Palojoen osayleiskaavaluonnokseen on merkitty 500 k-m². Palojoen osayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen eikä oikeusvaikutteinen.

Lisäksi hanketta puoltavat myös seuraavat seikat:

Nurmijärven kunta ei tarjoa asemakaava-alueilla vastaavia varstorakennuksien tontteja, joissa olisi hakijan toiminnalleen tärkeää piha-aluetta.

Koska asiassa oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja määräsi suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

esittelijän esitys= jaa

Rantalan esitys= ei

Äänestyksen tulos:

jaa 2 ääntä: Rousu, Virolainen

ei 7 ääntä: Huhtala, Lihri, Rantala, Santala, Takalo-Eskola, Viitala, Viljakainen

vaiti 1: Haapalainen

poissa 1: Vaulamo

Elinvoimalautakunta oli äänestyksen tuloksena äänin 2-7 (vaiti 1, poissa 1) hyväksynyt Rantalan muutosesityksen.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi äänin 2-7 (vaiti 1, poissa 1) Rantalan muutosesityksen.

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset ehdolla, että

- rakennukset tulee julkisivuiltaan, kattomuodoltaan ja väriykseltään sovittaa ympäröivään rakennuskantaan.
- rakennuspaikan itäosaan tulee jättää vähintään 10 m leveä istutettava alueen osa.
- rakennuspaikan ulkovarastointiin käytettävä rakennuspaikan osa tulee ympäröidä riittävän korkealla aidalla siten, että aita toimii näkösuojana Hämeenlinnantien ja naapureiden asuinrakennusten suuntaan.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Esittelijä jätti päätöksestä eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Rousu jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.