

Tilan 543-404-26-8 ja määräalaa tilasta 543-404-26-10 koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 15.06.2021 § 52
376/10.03.00.03/2021

Tilan Ainola 543-404-26-8, jonka pinta-ala on 1000 m², ja tilan Tanula 543-404-26-10 noin 2000 m²:n suuruisen määräalan muodostamalle rakennuspaikalle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen, 1-kerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Kiljavalla osoitteessa Kotorannantie 16.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa kiinteistö 543-404-26-8 on osoitettu AP5 alueeksi, joilla rakennuspaikoiksi lohkotuista tiloista voidaan käyttää rakentamiseen, mikäli rakentaminen ei vaikeuta vastaista kaavoitusta. Alueella on 2150 m² ja 2300 m²:n suuruiset kiinteistöt (543-404-26-2 ja 543-404-26-1), joille on rakennettu vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Rakennuspaikan 3000 m²:n suuruisen pinta-alaa vastaa Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksessä esitettyä vähimmäispinta-alaa oikeusvaikutuksettoman yleiskaava-alueen rakennuspaikan osalta.

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeesta. Tilan 543-404-26-8 omistaja on lausunut, että hakijan kanssa on 8.3.2021 puhelinkeskustelussa sovittu, että mahdollinen vesiliittymän johto vedetään tontille tulevan tieman laitaa pitkin.

Lausunnot

Rakennuspaikka rajautuu etelästä Kiljavantiehen, joten Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella on kuultu rakennushankkeen naapurina. Rakennushanke sijaitsee maakuntakaavan virkistysalueella, joten hankkeen johdosta on pyydetty lausunto myös Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueelta ja Uudenmaan liitosta.

ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa rakennushankkeeseen, kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolella ja kiinteistölle kuljetaan Kotojärventien kautta. Maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioiden, ei myöskään ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueella ole huomautettavaa hakemuksesta, mutta rakennuspaikka sijaitsee Kiljavan ja Röykän vedenottamoiden kaukosuojavyöhykkeellä, jossa on voimassa suoja-aluepäätös 19/1990/1 (28.3.1990). Kaukosuojavyöhykkeellä rakennettavien rakennusten jätevedet tulee suoja-alueääräysten mukaan johtaa tiiviissä viemäriin tai muulla tavoin pois suoja-alueelta. Alueilla, missä yleinen viemäri on 15 metriä lähempänä kiinteistöä, tulee kiinteistöjen liittyä yleiseen viemäriverkkoon. Jätevesien maahan imeyttäminen pohjavesialueella on kielletty. Suoja-aluepäätöksen asettamat rajoitukset mm. maankaivun suhteen tulee myös huomioida. Maalämpökaivo ei sovellu energiaratkaisuksi pohjavesialueella.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee virkistysalueella arvokkaan harjualueen tai muun geologisen muodostuman alueella sekä pohjavesialueella.

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 virkistysalueella, arvokkaan geologisen muodostuman alueella ja pohjavesialueella.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella alueella (AP5). Alue on pohjavesialuetta sekä Kiljavan ja Rökän vedenottamoiden kaukosuojavyöhykettä.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kiljavannummen virkistysalueella sijaitsevassa viiden asuinrakennuksen muodostamassa rakennusryhmässä, joka rajautuu pohjoisesta Natura 2000 verkostoon kuuluvaan alueeseen ja etelästä Kiljavantiehen. Alue ja rakennuspaikka ovat metsäaluetta. Pohjoispuolella on avohakkuualue. Hakemuksen kohteena olevalla tilalla Ainola 543-404-26-8 sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 20 k-m²:n suuruinen lomarakennus. Rakennusryhmän muut asuinrakennukset ovat omakotitaloja.

Tilalle Ainola 543-404-26-8 on kuntasuunnittelulautakunta 18.3.2014 § 31 myöntänyt suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös lomarakennuksen korvaamiseksi uudella lomarakennuksella. Kyseiseen lupapäätökseen perustuva rakennuslupahakemus on vireillä. Nyt tarkoituksena on kuitenkin rakentaa lomarakennuksen sijaan omakotitalo ja rakennuspaikan pinta-alaa kasvatetaan liittämällä pinta-alaltaan 1000 m²:n suuruiseen tilaan Ainola 543-404-26-8 noin 2000 m²:n suuruinen määräala tilasta Tanula 543-404-26-10.

Tila 543-404-26-8 on vuonna 1966 muodostettu lohkotila emätilasta Tanula 543-404-26-0, jonka pinta-ala oli tuolloin 14,9 ha. Emätilasta on muodostettu yhteensä 8 lohkotilaa, joista 6 on rakennettu. Emäkiinteistöksi jäänyt tila Tanula, jonka nykyinen kiinteistötunnus on 543-404-26-10 ja josta osa on tarkoitus liittää nyt hakemuksen kohteena olevaan rakennuspaikkaan, on rakentamaton.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kiljavantien ja Kiljavan opistolle vievän katorannantien risteyksen läheisyyteen seitsemän asuinrakennuksen muodostamaan rakennusryhmään. Ryhmän muut asuinrakennukset ovat omakotitaloja, mutta hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 20 k-m²:n suuruinen lomarakennus.

Alue ei sijoitu minkään alakoulun luitulle oppilaaksiottoalueelle. Sekä koulu- että muut palvelut sijaitsevat yli viiden kilometrin etäisyydellä Rajamäen taajamassa. Vain osalla Kiljavantien vartta sijaitsee kevyen liikenteen väylä. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Kiljavantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 300 m. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta, mutta alueella on kunnan vesijohto, johon kiinteistö on tarkoitus liittää.

Koska alue on sekä pohjavesialuetta että vedenottamoiden kaukosuojavyöhykettä, tulee jätevesien käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota. Suoja-aluepäätöksen 19/1990/1 (28.3.1990) mukaisesti kaukosuojavyöhykkeellä rakennettavien rakennusten jätevedet tulee suojaluemääräysten mukaan johtaa tiiviissä viemärissä tai muulla tavoin pois suojaluueelta. Jätevesien maahan imeyttäminen pohjavesialueella on kielletty. Hakemuksessa on ilmoitettu, että kiinteistön jätevedet johdetaan täyttymishälyttimellä varustettuun umpikaivoon.

Hakemuksen kohteena oleva asuinrakennus on osoitettu noin 90 metrin etäisyydelle Kiljavantien keskilinjasta. Keskimääräinen vuorokausiliikenne Kiljavantiellä oli vuonna 2019 noin 1900 ajoneuvoa, jolloin teoreettinen yli 55 dB:n melualue ulottuu vain noin 40 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta eikä näin ollen suunnitellun asuinrakennuksen välittömään läheisyyteen.

Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja kaikki muut saman rakennusryhmän asuinrakennukset ovat omakotitaloja, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei 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.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 5000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 3000 m².

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka rajautuu pohjoisesta Natura-alueeseen, idästä rakennettuun rakennuspaikkaan, etelästä Kiljavantiehen sekä lännestä vanhaan soraomonttuun. Alue on maakuntakaavan mukaista virkistysaluetta. Rakennuspaikan itäpuolella on kaksi pinta-aloiltaan 2200 m² ja 2300 m²:n suurista rakennettua rakennuspaikkaa.

Kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka, alueella on muitakin alle 5000 m²:n suuruisia rakennettuja rakennuspaikkoja eikä ole syytä laajentaa maakuntakaavan virkistysalueella sijaitsevaa rakennuspaikkaa pohjoiseen Natura-alueelle eikä länteen vanhalle soraomontulle. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen 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

Suunnittelutarveratkaisu

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

- rakennuslupaa myönnettäessä tulee huomioida Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot.

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.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyn perusteiden 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä ehdolla, että

- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Tämä päätös korvaa kuntasuunnittelulautakunnan 18.3.2014 § 31 tilalle Ainola 543-404-26-8 myöntämän suunnittelutarveratkaisun/poikkeamispäätöksen.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § mom., 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.