

Poikkeamispäätös koskien osaa Rajamäen Puistotien korttelin 1215 tontista 5

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 14.09.2021 § 84
382/10.03.00.02/2021

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta liiketilojen rakentamisveloitteesta. Poikkeamishakemuksen mukaan alueelle rakennettaisiin kolmikerroksinen asuinkerrostalo.

Lähtötiedot

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alue on voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartan 2021 mukaan taajamatoimintojen aluetta. Uusimaakaavaa 2050, Helsingin seudun maakuntakaavan mukaan alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Alueella on voimassa asemakaava 543 1-044, RAJAMÄKI Alkon asuinalueet Isokalliontien varrella, joka on vuodelta 1984. Asemakaavassa alue on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialueeksi. ”Vinoviivan oikealla puolella oleva luku ilmaisee kerrosalan vähimmäismäärän, joka osana rakennuksen kerrosalasta on käytettävä liiketarkoituksiin”, tässä tapauksessa 0.30 kerrosalasta. Asemakaavan autopaikkavaatimusta koskeva määräys on ”Liikehuoneistot: 1 autopaikka/30 huoneisto-m²”. Suurin sallittu kerroskorkeus on kolme (III). Rakennusoikeus on esitetty tonttitehokkuutena e= 0.5. Tämä on melko tavanomainen tonttitehokkuus kolmikerroksiselle kerrostalolle.

Alueella on valmis katu- ja kunnallistekninen verkosto. Alue sijaitsee kävelymatkan päässä keskustan palveluista sekä joukkoliikenneyhteyksistä.

Poikkeaminen koskee liitekartoissa esitettyä osaa tontista 5.

Kuuleminen

Saapuneissa mielipiteissä tuotiin esiin seuraavia näkökohtia:

- Kerrostalo on ikävä näkymä, korkeintaan rivitalolle lupa. Aleksinkujan vuokratilojen autot parkkeerataan kujalle ja kääntöpaikalle.
- Rajamäen keskustassa olisi kehitettävää, melko ruman näköiseksi on mennyt Lähteen rakennuttua.
- Alueella on tarvetta kaupallisille palveluille, mm. päivittäistavara ja ruokakaupoille. Siellä asuu mm. vanhuksia ja liikuntarajoitteisia, jotka tarvitsisivat lähikauppa, kuten myös Puistotien loppupään väestö.
- Poikkeamista liikerakentamisveloitteesta ei tule myöntää.
- Uusi rakennus on kohtuuttoman suuri, aiheuttaa merkittävää haittaa maiseman kannalta sekä lisää rauhattomuutta alueella.
- Puistotieltä tulee rakentaa kevyenliikenteen yhteys Lehdontielle asti, josta olisi liittymät tien varrella oleviin taloihin. Kevyenliikenteen yhteydet Aleksinkujalle ovat heikot, mutta tiestä hyötyisivät myös muut lähialueella asuvat.

Asemakaavoitus on kuullut myös rakennusvalvontaa, Nurmijärven Vesi-liikelaitosta, Nurmijärven Sähkö Oy:tä ja Nurmijärven Sähköverkko Oy:tä. Näillä ei ole pääosin ollut huomauttamista poikkeamishakemuksesta. Nurmijärven Vesi toteaa lausunnossaan, että alueen olemassa olevat

putket tulee tulpata runkojohdosta, ellei niitä hyödynnetä uudelle rakennukselle ja alueen hulevesiä viivytetään ennen johtamista hulevesiverkostoon tai avo-ojaan. Nurmijärven Sähköverkko Oy toteaa lisäksi, että alueella sijaitseva sähkökaappi ei ole heidän ja Nurmijärven Sähkö Oy, että alueella on tarjolla kaukolämpö.

Poikkeamisen johdosta on kuultu alueellista vastuuseurausta ja Uudenmaan ELY-keskusta. (Lausunnoista jäljempänä.)

Lautakunta voi kokouksessaan tutustua saapuneeseen palautteeseen ja lausuntoihin kokonaisuudessaan.

Perustelut

Hakija on vastineessaan perustellut hakemusta vastineessaan seuraavasti: ”Puistotiellä on jo valmiina lähikauppa ja Rajamäellä on jo nyt aivan liikaa tyhjiä seisovia liiketiloja. Alueelle tarvitaan asumiseen kelpaavaa ja hinnoitetaan kilpailukykyistä asumista lisää. Liiketilat alakerrassa myös lisäävät mahdollisia järjestyshäiriöitä näpistysten ja murtojen myötä. Ei ole millään tavalla perusteltua, että muutos toisi rauhattomuutta alueelle. Jos muutos jää hyväksymättä nyt, saattaa koko tontti jäädä rakentamatta ja jäädä nykyiselleen joutomaaksi, jossa sijaitsee purkukuntoisia rakennuksia. Tämä ei ainakaan nosta alueen arvoa.”

Asemakaavoitus toteaa, että vähittäiskaupan sijoittumista ja mitoitusta on selvitetty ”Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä” (Santasalo ja WSP). Tästä käy ilmi, että Rajamäkeläisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu tarve on nykyistä tarjontaa huomattavasti suurempi. Rajamäellä olisi siten laskennallista kysyntää muillekin hankkeille, mutta näille voi olla vaikea löytää toteuttajaa. Rajamäen palvelutarpeeseen vastaa uutena hankkeena esim. Kirkonkylän Toreeni II:n liikerakentamishanke, jolla on merkittävä vaikutus päivittäis- ja erikoistavarakaupan palvelutarjontaan laajemminkin alueella. Rajamäeltä suuntautuu ostovoimaa Kirkonkylän lisäksi sekä jonkin verran myös Klaukkalaan, pääkaupunkiseudulle ja Hyvinkäälle.

Sopiva sijainti kaupan palveluille on lähinnä keskustan alue, huomioiden myös saavutettavuus julkisen ja kevyen liikenteen keinoin. Vähittäiskaupan palvelutarpeeseen vastaa paikallisesti uusi kauppakeskus Lähde, Rajamäen keskustassa, Kylänpään alueella. Rajamäeltä suuntautuu runsaasti ostovoimaa taajamasta ja kunnasta ulospäin, Hyvinkäälle sekä edelleen pääkaupunkiseudun kauppakeskuksiin.

Keskustan alueella on ollut runsaasti tyhjiä entisiä päivittäistavara- ja erikoiskaupan liiketiloja, ja ne korvautuvat jo osittain valmistelussa ja käsittelyssä olevien asemakaavan muutosten myötä lähinnä asuinkerrostalorakentamisena, kuten myös nyt käsiteltävässä poikkeamishakemuksessa on esitetty.

Asemakaava (vuodelta 1984) on lähes 40 vuotta vanha ja sisällöltään osittain vanhentunut. Kaupan sijoittumista koskevat reunaehdot ja edellytykset liiketilan rakentamiselle ovat sittemmin oleellisesti muuttuneet. Kooltaan ja vaikutuksiltaan merkittävän vähittäiskaupan sijoittumista asemakaava-alueille säätelee lisäksi voimassa olevan asemakaavan hyväksymisen jälkeen muuttunut lainsäädäntö.

Liiketilan toteutumisesta voidaan toki edellyttää asemakaavassa, mutta kaupan toimijoita ei voi velvoittaa rakentamaan sellaista, jos toimijan omat arviot hankkeen kannattavuudesta ja mahdollisista asiakasmääristä eivät tue investointipäätöstä. Mahdollisen lähikaupan rakentaminen perustuu siis tarveharkintaan, jota ei tee yksin kunta, vaan kaupalliset toimijat omalla riskillään. Riittävien lähipalveluille varattavien aluevarausten tulee perustua tehtyihin palveluverkkoselvityksiin, niissä todettuihin maankäytön kehittämistarpeisiin sekä kaupan alan toimijoiden, kuten keskusliikkeiden, esille tuomiin realistisiin ja toteutuviin hankkeisiin.

Nykypäivänä tällaiset liiketilat rakentuvat pääasiassa erilleen asuintonteista, kaupan palveluille tarkoitetuille liikerakennusten korttelialueille, kuten K- tai KM-korttelialueille. Näin myös toiminnan ja sen mukanaan tuoman liikenteen ja lastauksen aiheuttamat häiriöt asumiselle selvitetään asemakaavan laatimisvaiheessa ja ne ovat vähäisemmät, kuin toiminnan sijoituessa asumisen yhteyteen.

Jos alueella ilmenee tulevaisuudessa sellaista tarvetta lähipalveluille, että kaupan toimijoiden tarkastelujen mukaan on kannattavaa avata alueelle lisää kaupallisia palveluja, tulevat ne pääsääntöisesti ensisijaisesti sijoittumaan tonteille, jolla tila riittää niin toiminnan edellyttämään rakennusoikeuteen, huoltoon ja lastaukseen sekä asiakkaiden autopaikoille. Alueen käyttötarkoituksen mukaiset lisäykset sekä muut vaikutukset liikenteeseen lähialueilla tulee myös tässä yhteydessä selvittää ja ryhtyä tarvittaessa tarvittaviin parannustoimiin liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden näkökulmasta. Autopaikkavaatimus kaupan liiketilalle on nykyään ja myös voimassa olevan asemakaavan mukaan velvoittava. Poikkeamishakemuksen mukaiselle tontille on vaikea osoittaa liiketilaa nykyisillä henkilöauto- että autopaikkamäärillä huomioiden asiakkaiden sekä henkilökunnan paikoitustarpeet ja mahdollisen lastauksen sekä huollon edellyttämä tilantarve. Pienimittakaavainen lähipalvelutoiminta, joka ei tuota ympäristöhäiriötä tai merkittävää liikennettä, on sen sijaan helpommin sijoitettavissa myös asumisen yhteyteen.

Alueella on kuitenkin rakennusperintöselvityksessä inventoitu luokkaan II arvoitettu vanha liikerakennus, joka tulee suosituksen perustella säilyttää. Rakennus on selvityksen mukaan paikallishistoriallisesti merkittävä, ympäristökokonaisuuden sekä maiseman kannalta tärkeä. Se on säilytettävä kohde, vaalittava pihapiiri ja lähiympäristö. Rakennuksen julkisivut ja ulkoarkkitehtuuri tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Rakennusvalvonta on ottanut kantaa, rakennusoikeuteen tältä osin ja todennut, että rakennusoikeuden riittäessä voi olemassa oleva rakennus jäädä tontille.

Maanomistaja on toimittanut rakennuksen kunnosta selvityksen liitteenä hakemukseen. Sen mukaan rakennuksessa on ilmennyt mikrobilöydöksiä.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että nykyinen asemakaava on lähes 40 vuotta vanha. Se ei voi puoltaa poikkeamista, ennen kuin on arvioitu voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuus ja nykyisen liikerakennuksen kohtalo. Kaavan ajantasaisuuden lisäksi tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 139 §, jonka mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Alueellinen vastuumuseo on pyynnöstä tarkentanut lausuntoaan ja ottanut kantaa rakennuksen kunnosta esitettyyn selvitykseen. Alueellinen vastuumuseo katsoo, että rakennuksen kunto huomioiden se on mahdollista purkaa.

ELY-keskus ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta rakennussuojelun osalta.

Alueelle saa asemakaavan mukaan rakentaa kolmikerroksisen asuinkerrostalon tonttitehokkuudella $e=0.5$, ilman poikkeamista kerrosluvusta. Tällaisella rakentamisella on vaikutusta ympäristöön, mikä on aikanaan arvioitu voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Rakentaminen sijoittuu ympäristöön, jossa on jo ennestään asemakaavan mukaisesti toteutunutta kerrostalorakentamista. Rakentaminen ei siis poikkea ympäristöstään rakentamisen määrän tai korkeuden osalta, vaan noudattaa pääosin ympäristön rakentamistapaa.

Alueen eteläpuolitse on asemakaavassa osoitettu kevyen liikenteen väylän tilavaraus. Tätä ei ole toteutettu. Hankkeella ei ole vaikutusta tähän kaavailtuun kulkuyhteyteen.

Edellä esitetyn perusteella asemakaavoitus toteaa, että poikkeamisen tueksi on olemassa erityisiä perusteita eikä esitetty poikkeaminen aiheuta haittaa asemakaavan toteutumiselle.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on tutkinut asian ja katsoo, että esitystekstissä esitetyillä perusteilla hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta muitakaan MRL 171 §:ssä mainittuja haittoja. Poikkeamisen ehtona on, että alueen hulevesiä viivytetään ennen johtamista hulevesiverkostoon ja tarpeettomat olemassa olevat vesijohdot ja viemärit tulpataan.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 171 §:n nojalla myöntää poikkeamisen MRL 58.1 §:n säännöksistä (koskien voimassa olevan asemakaavan mukaista liiketilojen rakentamisvelvoitetta) edellä esitetyin ehdoin.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta purkulupa ja rakennuslupa.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen 22.9.2021. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi p. 040 317 4660, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.