

Tilan 543-414-4-144 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 21.09.2021 § 71
816/10.03.00.03/2021

Tilan Valkorinne 543-414-4-144 noin 1,16 ha:n suuruiselle määräalalle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen 2-kerroksisen 350 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Rajamäen taajaman eteläpuolella osoitteen Vanha Rajamäentie 190 eteläpuolella.

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että hanke on rakennusjärjestyksen mukaista eikä haittaa alueen myöhempää kaavoitusta. Kulkuyhteydet ja palvelut alueella ovat hyvät ja alueen naapurustossa on jo vanhaa ja uutta rakennettua pientaloasumista.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu naapureita ja tilan 543-414-4-191 omistajat ovat lausuneet, että hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on kasvillisuudeltaan sekä eläimistöltään monipuolinen. Alueella mm. pesii pohjanlepakko, jonka pesä- ja elinalueen rakentaminen vaarantaisi. Naapuri kiinnittää huomiota myös liikennemäärän kasvuun Vanhalla Rajamäentiellä, mikä aiheuttaa melua ja rauhattomuutta. Rikas kasvillisuus jäkälineen ja naavoineen kertovat alueen hyvästä ilman laadusta. Naapuri on myös huolestunut rakennushankkeen aiheuttamasta sadevesien valumien lisääntymisestä piha-alueellaan. Rakentaminen ei sopisi alueen ilmeeseen. Alue on luonnon helmassa ja naapuri toivoo, että metsäalue säilytetään metsänä luonnon, eläimistön sekä alueella asuvien ihmisten hyvinvoinnin takia.

Tilan 543-414-4-84 vastustaa rakentamista hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle ja toivoo kunnan tekevän asiassa kielteisen ratkaisun. Naapuri katsoo, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka poikkeaa ympäristön muiden rakennettujen kiinteistöjen sijoittumisesta maisemaan ja erottuu siitä huomattavasti rinteessä olevan sijaintinsa takia. Kaksikerroksinen pientalo nousisi maisemasta huomattavan korkealle ottaen huomioon rakennuspaikan sijainti rinteessä, vaikkakin tasanteella. Hakemuksen mukainen rakentaminen muuttaisi kohtuuttomasti nykyistä metsämaisemaa. Rakennuksen toisesta kerroksesta olisi vapaa näkymä naapurin 543-414-4-84 piha-alueelle. Naapuri esittää, että rakentaminen tulee sijoittaa siten, että kiinteistön 543-414-4-84 yksityisyyttä supistetaan merkittävästi vähemmän kuin nyt hakemuksen mukaan menetellen olisi tapahtumassa. Hakijalla on maanomistuksensa puolesta mahdollisuus toteuttaa hanke paremmin ympäristöön ja jo rakennettuihin kiinteistöihin sopivalla tavalla muualla kiinteistöllään 543-414-4-144. Vaihtoehtoinen rakennuspaikka hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi olisi esimerkiksi hakijan kiinteistön pohjoisosa Vanhan Rajamäentien varressa, jolla kasvaa tällä hetkellä puustoa. Kiinteistön 543-414-4-84 omistajan mukaan mainittu alue sopisi paremmin hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseen. Alueelle rakentaminen sopisi alueen ympäristöön paremmin, pihapiirin muodostuminen perinteisellä alueella olisi varmempaa kuin rinteisellä ja kun rakennuspaikka sijaitisi samalla korkeuskäyrällä lähimpien naapureiden kanssa, puututtaisiin naapurien yksityisyyteen vähemmän kuin jos uudisrakennus rakennetaan aikaisempaa rakennuskantaa korkeammalle rinteeseen. Myös muu sijainti hakijan kiinteistöllä sopii hankkeelle

paremmin kuin hakemuksen mukainen sijainti rinteessä.

Hakijan vastine

Vastineena naapureiden mielipiteisiin hakija toteaa seuraavaa:

"Ehdotettu rakentaminen on yleiskaavan mukaista. Tontin koko on jopa isompi (11 590m²), kuin yleiskaava sallisi (10 000m²).

- Tontille jää rakentamisen jälkeen vapaata maastoa, metsää, lampi ja luontoa yli 10 000m², mikä takaa varmasti luonnon monimuotoisuuden säilymisen ja kiinteistön 543-414-4-84 pihapiirin yksityisyyden riittävässä määrin, vaikka asuinrakennus sijoittuisikin "korkeuskäyrissä korkeammalle". Rakennusten etäisyys toisistaan on yli 76 metriä ja välissä on tiheää puustoa. Mahdolliset aurinkopaneelit suunnataan aina etelään, ei luoteeseen tai pohjoiseen, ja ne kallistetaan kohti aurinkoa, ei alaviistoon.

- Talousrakennuksen/talousrakennusten/saunan sijoittaminen rinteeseen suuntaisesti tai luontaisesti maastoon istuttaen on rakennussuunnittelussa tarkemmin tarkasteltavissa pintavaaituksen ja maaperätutkimuksen valmistuttua. Asuinrakennukselle on ehdotettu sijaintia, jossa maaston muokkaaminen ja louhinta olisi minimaalista ja tontin metsäisyys ja luonnonmukaisuus säilyisi mahdollisimman hyvin. On myös huomioitava tontin länsireunalle osoitettu tievaraus, josta tulevaisuudessa tulee kulkemaan muille metsäalueen tonteille rakennettavien pientalojen tai muun toiminnan liikenne kiinteistön 543-414-4-191 tontin itärajalla.

- Hulevesien suunnittelussa tullaan rakennuslupavaiheessa noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja EU:n tulvadirektiiviä. Hulevesiä ei tule tontilta valumaan kiinteistön 543-414-4-191 tontille yli 22 metrin päähän metsäisessä runsas aluskasvillisessa maastossa, vaan rakennuksien kattovedet ja kivettyjen piha-alueiden sadevedet tullaan käsittelemään omalla tontilla.

- Kunta on kaavoittanut asemakaavalla Vanhan Rajamäentien ympäristöä suhteellisen tiiviiksi pientaloalueeksi jo melko lähelle tätä hankealuetta. Hankealueen lähellä sijaitsee myös mm. autoliikkeen liiketilat.

- Liikenteen lisääntyminen Vanhalla Rajamäentienellä yhden yksiasuntoisen pientalon rakentamisen vuoksi ei ole missään määrin merkittävä haitta naapureille.

- Hakijan omistama muu alue Vanhan Nurmijärventien varrella on tarkoitettu jättää odottamaan asemakaavoituksen laajenemista alueelle. Tämän lohkottavan tontin rakentamisella pyritään turvaamaan metsäisen lampialueen säilyminen metsämäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena, aivan kuten kiinteistöjen 543-414-4-84 ja 543-414-4-191 omistajien toiveena vaikuttaisi olevan. Asuinrakennuksen takia tontin alueen yleistä vapaata käyttöä tulevat tuolloin hieman rajoittamaan kotirauhan turvaavat määräykset."

Naapurit on kuultu hakemuksella/asemapiirroksella, jolla haettiin yhteensä 1000 k-m²:n suuruista rakentamista omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi. Kuulemisen jälkeen hakija on pienentänyt kerrosalaa yhteensä 350 k-m²:iin.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee ns. valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin.

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-, värinä- ja päästöhaittoja.

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

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Rajamäen asemakaavoitetun taajaman eteläpuolella. Asemakaavoitetulle alueelle on rakennuspaikalta matkaa noin 600 metriä. Rakennuspaikka sijoittuu Rajamäentien itäpuolelle Tuliskallion länsirinteeseen rajautuen lännestä Vanhaan Rajamäentiehen. Rakennuspaikan pohjoispuolella on rakennettuja rakennuspaikkoja, mutta etelä- ja länsipuoli on metsää. Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan itäpuolella kohoo Tuliskallion lakialue, joka Rajamäen luontoselvityksessä (Enviro, 2014) on arvioitu metsälakikohteeksi (metsälaki 10 §), joka on metsien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö. Rajamäen lepakkoselvityksessä (Bathouse), joka on laadittu vuonna 2013 ja päivitetty vuonna 2018, ei hakemuksen kohteena olevaa aluetta ole luokiteltu lepakkoalueeksi. Tosin satunnaisia pohjanlepakon esiintymisiä voi alueella olla.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa lähimpänä sijaitsevaan Länsikaaren kouluun on noin 1,4 km. Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 2,5 km. Koululiitu-ohjelmalla arvioituna koulumatkoja ei ole arvioitu vaaralliseksi koulutieteksi. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 100 m. Alue on valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta. Tämä tulee huomioida suunniteltaessa alueen jätevesijärjestelmiä suunniteltaessa.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on rakentamaton noin 1,16 ha:n suuruinen määrääla rakentamattomasta tilasta Valkorinne 543-414-4-144, jonka pinta-ala on noin 24,02 ha. Tämä tila on rekisteröity vuonna 1970 ja se muodostuu kahdesta palstasta. Hakemuksen kohteena oleva määrääla sijoittuu noin 3,9 ha:n suuruisen palstan eteläosaan. Tilan suurempi palsta sijaitsee Rajamäentien länsipuolella ja on kauempana yhdyskuntarakenteesta. Tilasta Valkorinne 543-414-4-144 on vuonna 2019 lohkottu 1,00 ha:n suuruinen tila 543-414-4-251, jolla sijaitsee vuonna 1950 rakennettu omakotitalo.

Tilan Valkorinne 543-414-4-144 emätilana voidaan pitää vuonna 1955 muodostettua tilaa Nurmela 543-414-4-85, jonka pinta-ala oli tuolloin 46,18 ha. Tästä tilasta on edellisessä kappaleessa mainittujen kahden tilan lisäksi vuosina 1970-1981 muodostettu 3 rakennettua lohkotilaa. Lisäksi Nurmelan tila, jonka nykyinen kiinteistötunnus on 543-414-4-182 ja pinta-ala 19,38 ha, on rakennettu. Ainoastaan tila Valkorinne 543-414-4-144, jolla hakemuksen kohteena oleva määrääla sijaitsee, on rakentamaton. Näin ollen voidaan katsoa, ettei tilaa Valkorinne 543-414-4-144 ole vielä käytetty paljon rakentamiseen.

Hakemuksen kohteena oleva määrääla sijoittuu palstalle, jonka pohjoisosa sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä asemakaavoitetusta alueesta ja on näin ollen asemakaavan lievealuetta. Nyt hakemuksen kohteena oleva määrääla sijoittuu kyseisen palstan eteläpään ja rakennuspaikalta matkaa asemakaavoitetulle alueelle on noin 600 metriä. Palstan pohjoisosa on tasaista ja soveltuu asemakaavoituksella tiiviimmin rakennettavaksi. Palstan pohjoisosan ja eteläosan väliin jää kaksi

rakennettua kiinteistöä. Nyt hakemuksen kohteena olevan määräala palstan eteläosassa on pitkänomainen ja maastoltaan huomattavasti jyrkempi kuin palstan pohjoisosa.

Määräalan koillisosa, jonne rakentaminen on asemapiirroksen mukaan osoitettu, on suhteellisen tasaista, mutta samalla rakennuspaikan korkeinta aluetta. Kyseessä ei kuitenkaan ole mäen lakialue. Välittömästi rakennuspaikan itäpuolella oleva Tuliskallio sekä Kellaripakanmäki nousevat yli 20 metriä korkeammalle kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka. Esitetty tieliittymä Vanhalta Rajamäentieltä on osoitettu rakennuspaikan jyrkimpään rinteeseen. Hakemuksen kohteena olevan määräalan eteläosa on pohjoisosaan verrattuna tasaisempaa ja rakennusten ja ainakin liittymän sijoittamista eteläiseen osaan rakennuspaikasta tulisi harkita. Naapurikiinteistöt ovat 1½-kerroksisia omakotitaloja, mutta nyt haetaan 2-kerroksista ratkaisua, joka sijainniltaan on huomattavasti korkeammalla kuin naapureiden rakennuspaikat. Hakemuksen kohteena olevan omakotitalon kerrosluku tulee näin ollen sovittaa maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.

Kun otetaan huomioon, että hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan suureen rakentamattomaan tilaan, asemakaavoitetulle alueelle on rakennuspaikalta noin 600 metriä ja samalla palstalla lähempänä asemakaavoitettua aluetta on asemakaavalliselle suunnittelulle paremmin soveltuvaa aluetta, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaan hakemukseen suostuminen jättää vielä suunnitteluvaraa yleis- ja asemakaavoitukselle.

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 on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- omakotitalon kerrosluku on enintään ½1 tai 1½ ilman kellaria.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 §: elinvoimalautakunnan ratkaisuvälillä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.