

Tilan 543-410-1-67 käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 28.10.2021 § 80
715/10.03.00.03/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 1,489 ha:n suuruinen tila Veikkola 543-410-1-67, joka sijaitsee Palojoella osoitteessa Kaurisniementie 50-52.

Rakennustoimenpide

Yksiasuntoisen 1-kerroksisen 220 k-m²:n suuruisen toimistorakennuksen/sivuasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 173.1 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikalla olevien asuinrakennusten lukumäärää koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista yhtiön muutoksilla.

Naapureiden kuuleminen

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

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa 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 maatalousalueella (MT).

Alueella on vireillä Palojoen osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2017. Osayleiskaava on tarkoitettu hyväksyä oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavaluonnoksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M-8).

Rakennuspaikalla aiemmin tehdyt päätökset

Hakemuksen kohteena oleva tila 543-410-1-67 on muodostettu vuonna 2008 yhdistämällä tila 543-410-1-61 (1,0300 ha) ja määräala (0,4590 ha) tilasta 543-410-1-15. Kaavoituslautakunta myönsi kokouksessaan 20.3.2007 tilalle 543-410-1-61 suunnittelutarveratkaisun sivuasunnon/toimistorakennuksen (220 k-m²) sekä tuotanto-/varastorakennuksen (300 k-m²) rakentamiseksi. Sivuasunnon rakentamisen ehtona oli, että se rakennetaan pääasunnon kanssa samaan pihapiiriin, jota ympäröi tiheä kuusiaita. Hallirakennus oli asemapiirroksessa esitetty

olevien rakennusten välittömään läheisyyteen pääasunnon länsipuolelle. Hakuvaiheessa luvan hakija esitti hallirakennuksen rakentamista ensin pellolle lähelle Viitastenojaa, mutta lupaneuvonnan perusteella hakija esitti uuden asemapiirroksen, jossa hallirakennus sijaitsi välittömästi tilan muiden rakennusten välittömässä läheisyydessä.

Rakennuslupa sivuasunnolle/toimistorakennukselle myönnettiin 12.3.2008. Asemapiirroksessa sivuasunto/toimistorakennus sijaitsi kiinni rakennuspaikan luoteisrajassa, mihin suunnittelutarveratkaisun asemapiirroksessa oli osoitettu hallirakennuksen paikka. Osa olevan pääasunnon pihapiiriä rajaavaa kuusiaitaa oli osoitettu poistettavaksi, jolloin sivuasunto/toimistorakennus sijoittui samaan pihapiiriin pääasunnon kanssa.

Rakennuslupa hallin rakentamiseksi myönnettiin 9.4.2009. Tällöin tilaan 543-410-1-61 oli yhdistetty määräala tilasta 543-410-1-15 ja rakennuspaikan muodosti sama tila kuin nyt käsiteltävänä olevan hakemuksen kohteena oleva tila 543-410-1-67. Asemapiirroksessa halli sijaitsi suunnittelutarveratkaisusta poiketen n. 35 m Viitastenojaan päin. Hallin sijainnin ei kuitenkaan katsottu poikkeavan oleellisesti suunnittelutarveratkaisussa esitetystä. Kuitenkin 28.4.2009 suoritetussa pohjakatselmuksessa todettiin hallin olevan rakenteilla tilan pohjoisosaan yli 100 metrin päähän suunnittelutarveratkaisussa osoitetusta paikasta. Täten hallin sijainti poikkesi oleellisesti sekä suunnittelutarveratkaisussa että rakennusluvassa esitetystä hallin sijainnista.

Rakennekatselmuksessa 21.8.2009 hallin paikkaa ei ollut siirretty ja tarkastusrakennusmestari totesi rakentamisen kyseiselle paikalle edellyttävän uutta suunnittelutarveratkaisua ja rakennuslupaa. Hakijalle lähetetyllä 25.8.2009 päivätyllä kirjeellä tarkastusinsinööri keskeytti hallin rakentamisen.

Joulukuussa 2009 haettiin suunnittelutarveratkaisua 294 k-m²:n suuruiselle hallirakennukselle. Kuntakehitystoimikunta teki asiasta kielteisen päätöksen kokouksessaan 16.2.2010. Hakijat valittivat päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka piti kuntakehitystoimikunnan päätöksen ja hylkäsi valituksen.

Vuonna 2011 hakijat hakivat jälleen suunnittelutarveratkaisua vuonna 2010 käsitellyn suunnittelutarvehakemuksen mukaiselle paikalle 300 k-m²:n suuruiselle hallille. Kuntakehitystoimikunta teki asiasta kielteisen päätöksen kokouksessaan 18.10.2011 § 92. Hakija valitti myös tästä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka piti kuntakehitystoimikunnan päätöksen ja hylkäsi valituksen.

Vuonna 2018 haettiin jälleen suunnittelutarveratkaisua 288 k-m²:n suuruisen hallirakennuksen rakentamiseksi ja elinvoimalautakunta teki kokouksessaan 24.4.2018 § 34 kielteisen ratkaisun. Hakija valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen 15.4.2019 antamallaan päätöksellä (19/0268/5).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Palojoella Haavistontien ja Viitastenojan välisellä alueella. Rakennuspaikka on pitkänomainen ja olevat rakennukset sijaitsevat lähellä Kaurisniementietä. Rakennuksista pohjoiseen rakennuspaikka on avointa peltoa lukuun ottamatta Viitastenojan tuntumassa kasvavaa puustoa. Rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 140 k-m²:n suuruinen asuinrakennus, talousrakennus sekä pääkäyttötarkoitukseltaan 220 k-m²:n suuruinen toimistorakennus. Toimistorakennuksessa sijaitsee sivuasunto. Lisäksi lähellä Viitastenojaa sijaitsee aiemmin mainittu keskeneräinen hallirakennus, jonka rakentaminen on keskeytetty vuonna 2009.

Rakennusjärjestyksen mukaan ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m² (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Edellytyksenä sivuasunnolle on,

että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Sivuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ja kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Jos rinteeseen sijoittuvaan sivuasuntoon on maastollisesti perusteltua rakentaa kellarikerros, kulku kellariin tulee tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varastotiloja. Sivuasunnon rakentamismahdollisuus ei koske lomarakentamista.

Vuonna 2007 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen tilalle on rakennettu sivuasunto/toimistorakennus, jonka kerrosala on 220 k-m². Sivuasunto sai olla pinta-alaltaan enintään 80 k-m² tuolloin voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Nyt haetaan suunnittelutarveratkaisua olemassa olevan sivuasunnon/toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi. Ottaen huomioon haetun asuinrakennuksen kerrossalan ei kyseessä ole enää sivuasunto. Hakemukseen suostuminen tarkoittaisi, että hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle sallittaisiin kaksi asuinrakennusta. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Osayleiskaavaluonnoksen mitoituksen mukaan tilalle ei ole osoitettu kahta omakotitaloa.

Noin kilometrin mittaisen Kaurisniementien varrella sijaitsee 9 rakennettua kiinteistöä. Näistä 6 on pinta-alaltaan vähintään 1,0 ha. Yhdellä kiinteistöllä, jonka pinta-ala on 7,23 ha on kaksi omakotitaloa. Nyt hakemuksen kohteena olevaa sivuasuntoa/toimistorakennusta lukuun ottamatta muut asuinrakennukset on rakennettu suoriin rakennuslupiin perustuen.

Kun otetaan huomioon alueen keskeneräinen suunnittelutilanne, vaatimukset maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja riittävän kaavoitusvaran jättämisestä, hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää alueen tarkemmassa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Nurmijärven rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Nyt hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos tarkoittaisi kahta asuinrakennusta yhdelle rakennuspaikalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos MRL 171.2 §:ssä säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Muussa tapauksessa lupahakemus on hylättävä.

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle (MRL 171.2 §, kohta 1). Alueella on meneillään osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Asuinrakennusten lukumäärään otetaan kantaa osayleiskaavassa, jolloin voidaan arvioida maankäyttöä yksittäistä rakennuspaikkaa laajemmalla alueella ja ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet. Hakija ei ole myöskään esittänyt erityistä syytä poikkeamiselle.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen asuinrakennusten määrää koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, 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 esitetyin perustein.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 28 §.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.