

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta, joka koskee tilan 543-313-4-144 määräalalle myönnettyä suunnittelutarveratkaisua

Elinvoimalautakunta 25.11.2021 § 93
816/10.03.00.03/2021

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kuntaa antamaan lausuntonsa naapurin valituksesta, joka koskee elinvoimalautakunnan myönteistä suunnittelutarveratkaisua 21.9.2021 § 71. Suunnittelutarveratkaisuhakemus koski yksiasuntoisen 2-kerroksisen 350 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamista noin 1,16 ha:n suuruiselle määräalalle tilasta Valkorinne 543-414-4-144. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteen Vanha Rajamäentie 190 eteläpuolella. Elinvoimalautakunta totesi ratkaisussaan, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset ehdolla, että omakotitalon kerrosluku on enintään ½1 tai 1½ ilman kellaria. Lausunto on pyydetty toimittamaan hallinto-oikeudelle viimeistään 22.12.2021.

Valittajan esittämät vaatimukset

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen kokonaisuudessaan ja palauttaa asian Nurmijärven kunnan elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi. Valittaja vaatii myös, että hallinto-oikeus velvoittaa Nurmijärven kunnan korvaamaan valittajalle oikeudenkäyntikulut 400 euroa sis. alv 24 % ja oikeudenkäyntimaksun.

Valittajan esittämät perustelut

Valittajan mukaan hakemus olisi tullut hylätä kokonaisuudessaan, koska hakemuksen mukainen rakentaminen vaikeuttaa erityisten luonnonarvojen säilyttämistä, vaikeuttaa virkistystarpeiden turvaamista, ei ole sopiva maisemalliselta kannalta ja loukkaa yksityisyyttä.

Valittaja katsoo rakentamisen vaarantavan alueen luontoarvot ja monipuolisen kasvillisuuden ja eläimistön kärsivän rakentamisesta. Rakennuspaikan itäpuolisen Tuliskallion lakialue on Rajamäen luontoselvityksessä arvioitu metsälain 10 §:n 2 momentissa tarkoitetuksi metsien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Haettu rakentaminen sijoittuu lähelle em. erityisen tärkeää elinympäristöä. Valittajan mukaan myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset eivät ole olemassa, koska hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu liian lähelle erityisen tärkeää elinympäristöä ja vaikeuttaa luontoarvojen säilymistä erityisen tärkeällä elinympäristöllä.

Alue toimii sen nykyisessä tilassa lähiympäristön virkistyskäyttöalueena ja alueelle rakentaminen haittaisi alueen käyttämistä virkistystarkoitukseen.

Valittajan mukaan hakemuksen mukainen rakennuspaikka poikkeaa ympäristön muiden rakennettujen kiinteistöjen sijoittumisesta maisemaan ja erottuu siitä huomattavasti rinteessä olevan sijaintinsa takia. Hakemuksen mukainen rakentaminen vaikuttaisi haitallisesti alueen maisemallisiin arvoihin ja rikkoisi metsän, peltojen ja väljästi vierekkäin vähäisellä korkeuserolla toisiinsa nähden sijaitsevien pientalojen muodostaman kokonaisuuden. Hakemuksen mukainen kaksikerroksinen pientalo nousisi maisemasta huomattavan korkealle ottaen huomioon rakennuspaikan sijainti rinteessä. Tällä hetkellä näkymät naapurikiinteistön 543-414-4-84 pihasta suuntiin koillinen, itä, kaakko ja etelä ovat rinteistä metsämaisemaa. Täten valittaja katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei ole sopivaa maisemalliselta kannalta.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee huomattavan korkealla naapurikiinteistöön 543-414-4-84 nähden ja pientalo nousisi maisemasta huomattavan korkealle. Näin ollen suunnitellusta

pientalosta olisi vapaa näkymä kiinteistön 543-414-4-84 piha-alueelle ja rakentaminen pienentäisi merkittävästi sitä aluetta naapurikiinteistöllä, joka nyt on näkösuojassa muilta naapureilta.

Näin ollen valittaja katsoo, etteivät maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n mukaiset edellytykset myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle täyty.

Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa

Rajamäen selvitysalueen luontoselvityksen (Enviro 2014) mukaan valituksen kohteena olevan rakennuspaikan länsipuolella on luontokohde (Tuliskallio). Selvityksessä todetaan seuraavaa: "Tuliskallion lakialueella on harvaa kalliomännikköä ja jäkäläpeitteisiä kallioita. Muuhun kalliolajistoon kuuluvat mm. kanerva, jäykkärölli, mäkitervakko ja ahosuolaheinä. Kohde on karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempaa, joten se on tulkittavissa metsälain 10 §:n mukaiseksi metsien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi elinympäristöksi." Tämä lakialueella oleva luontokohde sijaitsee noin 30 metrin etäisyydellä valituksen kohteena olevan rakennuspaikan rajasta ollen noin 15 metriä korkeammalla kuin rakennuspaikka, jolla ei selvityksen mukaan ole erityisiä luontoarvoja. Valittaja ei ole esittänyt, millä tavalla valituksen kohteena oleva rakentaminen vaikuttaisi huomattavasti rakennuspaikkaa korkeammalla oleviin luontoarvoihin. Valituksen kohteena olevalla rakentamisella ei voida katsoa olevan vaikutusta Tuliskallion luontoarvoihin.

Valituksen kohteena olevan suunnittelutarveratkaisun liitteenä olleen asemapiirroksen mukaan suunniteltu asuinrakennus oli osoitettu noin 30 metrin etäisyydelle rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevan naapurin rajasta. Rakennuspaikalla on mahdollisuus sijoittaa tuleva rakentaminen myös etelämmäksi kuin asemapiirroksessa oli esitetty. Suunnittelutarveratkaisussa päätetään siitä, onko haetulle rakentamiselle olemassa edellytykset kyseisellä rakennuspaikalla. Rakennuksen tarkemmasta sijainnista päätetään rakennusluvan yhteydessä, jolloin käytettävissä on mm. maaperätutkimukset. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa, ohjaavat rakennusjärjestyksen määräykset tarkemmin rakentamista. Kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään mm., että rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus voidaan säilyttää.

Vanhan Rajamäentien länsipuolella sijaitsevat asuinrakennukset sijaitsevat keskenään samalla korkeustasolla. Tien itäpuolella ja Tuliskallion pohjoispuolella sijaitsevat kaksi asuinrakennusta ovat noin 5-10 metriä edellä mainittuja korkeammalla. Näistä asuinrakennuksista noin 10 metriä korkeammalle Tuliskallion länsirinteeseen on osoitettu valituksen kohteena oleva rakentaminen. Valituksen kohteena oleva rakentaminen on samalla korkeustasolla kuin Tuliskallion etelärinteessä sijaitsevat 5 omakotitaloa. Jotta valituksen kohteena oleva rakentaminen tulisi mahdollisimman hyvin maisemaan sopeutuvaksi, on päätöksen ehdoksi asetettu asuinrakennuksen kerrosluvuksi $\frac{1}{2}$ tai vaihtoehtoisesti $1\frac{1}{2}$, jolloin rakennukseen ei saisi rakentaa kellarikerrosta. Näin ollen rakentaminen on sovittavissa rinnemaisemaan. Valituksen kohteena olevaa aluetta ei ole luokiteltu missään selvityksissä maisemallisesti arvokkaaksi.

Valituksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu Tuliskallion luoteis- ja pohjoispuolella olevien omakotitalojen ja Tuliskallion eteläpuolisen rakennusryhmän väliin. Rakennuspaikan länsipuoli – Tuliskallio ja Kellaripakanmäki – muodostavat kallioisen ja metsäisen alueen, jolla on sijansa lähiympäristön virkistyskäyttöalueena. Alue on pinta-alaltaan yli 30 ha:n suuruinen yhtenäinen metsäalue, joten yhden rakennuspaikan sijoittuminen olevien rakennuspaikkojen väliin ei voida katsoa vähentävän merkittävästi alueen käyttöä virkistykseen.

Kun vielä otetaan huomioon valituksenalaisessa päätöksessä esitetyt seikat, haetulle rakentamiselle on ollut olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset. Valituksen kohteena olevan päätöksen 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. Hakemuksen mukainen rakentaminen jättää tulevalle asemakaavoitukselle riittävästi suunnitteluvaraa sijoituessaan hakemuksen mukaisesti. Hakijan kanssa on etsitty hankkeelle sijainti, joka mahdollistaa tuleva asemakaavan suunnittelun ja vaihtoehtoisia ratkaisuja. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toistaa valituksenalaisessa päätöksessä esittämänsä seikat ja päättää antaa lausuntonaan Helsingin hallinto-oikeudelle johdantotekstin mukaisen lausunnon.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.