

Tilan 543-893-1-1 määräalan rakentamista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 13.01.2022 § 1
1230/10.03.00.03/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,50 ha:n suuruinen määräala tilasta Nurmijärven Valtionmaa 543-893-1-1, joka sijaitsee Nurmijärven Sääksjärven pohjoisrannalla.

Rakennustoimenpide

1-kerroksisen 70 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen ja 50 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentaminen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että rakennuspaikalla on ollut aiemmin useampia rakennuksia, jotka nyt on purettu. Uudet rakennukset sijoittuvat purettujen rakennusten pihapiiriin. Rakentamisen määrä sekä rakennusten sijainti toteutetaan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennushankkeen soveltuvuutta paikalle on suunniteltu ammattilaisen toimesta (arkkitehti) ja hanke täyttää rakennuspaikalle ja rakentamiselle asetetut vaatimukset. Rakennukset sijoitetaan edullisten ilmansuuntien mukaisesti ja maisemalliset arvot täyttäen niin, että rakennukset eivät näy häiritsevästi tien tai järven suuntaan. Samalla varmistetaan, että rakentaminen ei aiheuta tarpeetonta haittaa naapureille. Hangonväylältä ja Sääksjärven leiritieltä on valmis ajoyhteys rakennuspaikalle. Vedensaanti ja jätevesijärjestelmät rakennetaan määräysten mukaisesti niin, että niistä ei johdu ympäristöhaittoja. Tarkemmat suunnitelmat laaditaan rakennusluvan yhteydessä.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 106-405-1-278 omistaja on lausunut, että heidän omistamalleen kiinteistölle Hyvinkään puolella on jo myönnetty lupa rakentaa uusi saunatupa vastaavaan kohtaan ja samalle korkeudelle, mihin nyt on esitetty rakennettavaksi. Naapuri toivoo, että tämä sijainti otetaan huomioon, jotta uusien rakennusten väliin jäisi optimaalinen etäisyys. Naapuri toivoo myös, että rakennusten väliin jäisi puustoa ja kasvillisuutta säilytettäisiin mahdollisimman paljon ja kasvillisuutta kohdeltaisiin rakennusmääräysten mukaisesti.

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija on lausunut, että rakennusten sijainnit tullaan tarkentamaan suunnittelun myötä rakennusluvassa ja sekä nykyinen että tuleva rakennuskanta huomioidaan rakennusten sijoittelussa. Lisäksi vastineessa todetaan, että suunnittelussa tullaan noudattamaan kunnan rakennusjärjestystä sekä voimassa olevia kaavamääräyksiä ja pyritään löytämään paras ratkaisu myös maisemalliset arvot sekä naapurit huomioiden.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurina kuultu myös Hyvinkään kaupunkia. Lausunto on pyydetty myös Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat vastuualueelta sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta.

Hyvinkään kaupungin lausunnossa todetaan seuraavaa: *”Hakemuksessa käytetty rakennuspaikka on ollut aiemmin vakiintuneessa loma-asuntokäytössä eikä tällaisen rakennuspaikan uudelleen loma-asuntokäyttöön ottamisesta ole huomautettavaa. Rakennuspaikka sijaitsee vesistön rannalla ja tärkeällä pohjavesialueella, joten vesi WC:n rakentamista ei tule sallia.”*

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on antanut hankkeesta seuraavan lausunnon:

”Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää tärkeänä, että suunnittelutarveratkaisussa rakennusten kaikki sijoituspaikkavaihtoehdot otetaan huomioon. Rakennukset on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään sovitettava ympäristöön. Kiinteistö sijaitsee Kiljavan 1-luokan pohjavesialueella sekä Sääksjärven ranta-alueella. Pohjavesialueilla jätevesien käsittelyjärjestelmien tulee olla rakenteiltaan tiiviitä. Vesikäymäläjätevesien johtaminen tai imeyttäminen pohjavesialueelle on kielletty, vaikka jätevedet olisi puhdistettu. Harmaiden vesien imeyttäminen pohjavesialueelle on kielletty, vaikka jätevedet olisi puhdistettu. Harmaat vedet on kuitenkin mahdollista johtaa pohjavesialueelle muuten paitsi imeyttämällä puhdistuksen jälkeen. Vesikäymäläjätevesien johtaminen tai imeyttäminen ranta-alueelle on kielletty, vaikka jätevedet olisi puhdistettu. Vesikäymälän rakentaminen ranta-alueella sijaitsevaan vapaa-ajan asuntoon on kielletty, jollei rakenna umpisäiliötä.”

Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue toteaa lausunnossaan seuraavaa:

”Hakemuksen mukaan rakennuspaikalla on ollut aiemmin useampia rakennuksia, jotka on purettu. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Kiinteistö sijaitsee maakuntakaavan virkistysalueella. Maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioiden ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Kiinteistö sijaitsee Kiljavan ja Röykän vedenottamoiden kaukosuojavyöhykkeellä. Suojavyöhykkeellä on voimassa suoja-aluepäätös 5/1987/1. Suoja-aluepäätöksen mukaan jätevedet on johdettava tiiviissä viemärissä tai vastaavasti suoja-alueen ulkopuolelle. Suoja-aluepäätöksen asettamat rajoitukset mm. maankaivun suhteen tulee huomioida lupakäsittelyssä. ELY-keskus katsoo, että vesikäymälän rakentaminen voidaan sallia ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kaupungin vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Kaikkien jätevesien maahan imeyttäminen pohjavesialueella on kielletty. ELY-keskus toteaa, että maalämpökaivo ei sovellu energiaratkaisuksi pohjavesialueella.”

Vastineena ELY-keskuksen lausuntoon hakija on todennut, että wc toteutetaan kuivakäymälänä.

Kaavoitustilanne

Alueella voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee virkistysalueella, arvokkaan geologisen muodostuman alueella, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella ja pohjavesialueella. Rakennuspaikka rajautuu Natura 2000 verkostoon kuuluvaan alueeseen (Kalkkilampi – Sääksjärvi).

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Alue on pohjavesialuetta.

Rakennuspaikan itäpuolella Hyvinkään kaupungin alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja osalla Sääksjärven etelärantaa on voimassa ranta-asemakaava.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Sääksjärvi on yksi Etelä-Suomen kirkasvetisimmistä järvistä eikä sillä ole laisinkaan lasku-uomaa. Sääksjärven vedet purkautuvat suotautumalla Salpausselän läpi Karjaanjoen ja Vantaanjoen vesistöihin. Alue on ensimmäisen Salpausselän harjualetta Sääksjärveä ympäröivä Kiljavannummi on valtakunnallisesti merkittävä harjualetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Sääksjärven ja Hangonväylän välissä Sääksjärven pohjoisrannalla rajoittuen idästä Hyvinkään kaupungin rajaan ja rakennettuun lomarakennuspaikkaan. Rakennuspaikan länsi-/pohjoispuolella sijaitsee Hyvinkään kaupungin omistama leirikeskuksena toimiva rakennuspaikka. Rakennuspaikka sijoittuu Sääksjärveä kohti laskeutuvaan rinteeseen.

Määräalan myyjän – Metsähallituksen – antamien tietojen mukaan hakemuksen kohteena oleva määräala on ollut vuokrattuna jo kauan. Viimeisin uusittu vuokrasopimus on alkanut 1.1.1996 ja käyttötarkoitus on ollut lasten kesäleiripaikka. Rakennuskantana on ollut iso kurssirakennus ja toinen kurssirakennus rannan lähellä, sauna, varasto sekä maakellari. Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralainen on purkanut kaikki rakennukset vuonna 2020 vuokrasopimuksen päättyessä.

Rakennuspaikka, kuten muukin Sääksjärven ympäristö, on hyvin puustoista mäntyvaltaista sekametsää. Karttatarkastelun perusteella vanha päärakennus on sijainnut yli 80 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rannan tuntumassa on ollut pari pienempää rakennusta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on noin 1,5 ha:n suuruinen määräala pinta-alaltaan noin 214 ha:n (maapinta-ala noin 40 ha) suuruisesta tilasta Nurmijärven Valtionmaa 543-893-1-1, joka on rekisteröity vuonna 1993. Hakemuksen kohteena olevaa määräalaa lukuun ottamatta tilan nykyinen maapinta-ala on suojelualuetta. Nurmijärven Valtionmaan 543-893-1-1 emätilana (ennen ajankohtaa 1.7.1959 muodostettu) voidaan pitää jo isojaossa rekisteröityä tilaa Nummela ja Kiljavaara (pinta-ala 347 ha), johon kuului Sääksjärven rannalla noin 6 km todellista rantaviivaa. Emätilasta on muodostettu yhteensä 19 Sääksjärven rantaan rajoittuvaa kiinteistöä, jotka ovat rakennettuja nyt hakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä lukuun ottamatta.

Kun otetaan huomioon, että hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla olleet rakennukset on hiljattain purettu eikä haettu rakentaminen lisää rakennuspaikkojen määrää Sääksjärven rannalla, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kun rakentamisessa huomioidaan ympäristönsuojelulliset näkökohdat, ei rakentaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueen luonnonympäristön turvaaminen, maiseman säilyttäminen sekä pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen tulee huomioida rakentamista suunniteltaessa.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisella ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyn perustein 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 maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta seuraavin ehdoin:

- Rakennukset tulee sovittaa ympäröivään luonnonympäristöön ja maastonmuotoihin. Julkisivumateriaalina on käytettävä pääasiassa puuta. Pengerryksiä ja leikkauksia ei saa tehdä. Rakennukset tulee sijoittaa niin, että rakennuspaikka säilyy mahdollisimman luonnontilaisena, myös puuston osalta.
- Loma-asuntoon ei saa rakentaa kellaria.
- Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden laiturin, jonka enimmäispituus saa olla enintään 10 metriä ja enimmäispinta-ala 20 m².
- Terassien yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 40 % rakennuspaikan toteutuneesta rakennusoikeudesta. Yksittäisen terassin pinta-ala saa olla enintään 30 m² kuitenkin siten, että sauna- ja talousrakennuksen yhteydessä oleva terassi saa pinta-alaltaan olla enintään 10 m².

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Päätöksen julkipanopäivä on 21.1.2021. Päätöksen antopäivä on 24.1.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 § ja 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallasta kohta 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.