

Tilan 543-402-15-8 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 10.02.2022 § 6
1858/10.03.00.03/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 8,7192 ha:n suuruisen tilan Kaunismäki 543-402-15-8 noin 5 ha:n suuruinen palsta, joka sijaitsee Kirkonkylän taajaman ja Hämeenlinnanväylän itäpuolella osoitteessa Ojamäentie 89.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 230 k-m²:n suuruisen varastohallin rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on suullisesti kertonut, että haettu rakentaminen korvaa tilan toisella palstalla sijaitsevan samansuuruisen hallirakennuksen.

Naapureiden kuuleminen

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

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurina kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Lausunnossa todetaan seuraavaa: *"Valtatien 3 suoja-alue ulottuu 50 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa, kun hallirakennus sijoitetaan kiinteistöllä suoja-alueen (50 metriä) ulkopuolelle. Asemapiirroksessa varastohalli sijoittuu maantien suoja-alueelle ja halli tulee sijoittaa suoja-alueen ulkopuolelle. Valtatien 3 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 24073 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on n. 9 %. Alueella on nopeusrajoitus 120 km/h, talvinopeusrajoitus 100 km/h. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Esitetty varastohalli sijoittuu noin 65-70 dB melualueelle. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan."*

Vastineena Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon hakija on todennut seuraavaa: *"Tosiaan tarkoituksena olisi hakea poikkeuslupaa rakennuksen sijaintiin niin, että rakennuksen takakulma tulisi turva-alueen sisäpuolelle noin viisi metriä. Perusteltuna sillä, että rakennus on kuitenkin noin viisi metriä moottoritietä korkeammalla ja vielä sillan pohjoispuolella, jolloin siitä ei olisi haittaa liikenteelle eikä pahimmassakaan tapauksessa olisi minkäänlaista riskiä tietä käyttäville. Jos rakennusta ei kuitenkaan saa tuoda turvarajan sisäpuolelle vähääkään on hallin paikka suunniteltava toiseen paikkaan."*

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten,

palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden 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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2003 hyväksymä Vantaanjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa haettu rakentaminen sijoittuu maatilojen talouskeskusten alueelle (AM) ja liikennemelualueelle (Im-1). Suurin osa palstasta on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka (palsta) sijaitsee Kirkonkylän taajaman itäpuolella rajoittuen lännessä Hämeenlinnanväylään (moottoritie) ja pohjoisesta Vantaanjokeen. Rakennuspaikalla sijaitsee vanha maatilan talouskeskus, johon kuuluu rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1920 valmistunut 100 k-m²:n suuruinen asuinrakennus sekä asemapiirroksen mukaan samassa pihapiirissä 4 talousrakennusta, joista 3 kpl 100-200 k-m²:n suuruisia maatilan talousrakennuksia ja yksi pieni pihasauna. Tarkoituksena on rakentaa 230 k-m²:n suuruinen varastohalli hieman lähemmäksi moottoritietä kuin tilan vanhat rakennukset. Hallia tarvitaan maanrakennusalan yrityksen varastotiloiksi.

Osayleiskaavassa ja sitä täydentävässä rakennusjärjestyksessä ei ole määritelty enimmäiskerrosalaa maatilojen talouskeskusten alueelle. Hakemuksen kohteena oleva rakentaminen ei tule palvelemaan maataloutta, vaan rakennus korvaa tilan toisella palstalla olleen hallirakennuksen, joka on toiminut omistajien rakennusyrityksen koneiden suojana.

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Hämeenlinnanväylän länsipuolella sijaitsevalta Ojamäentieltä Hämeenlinnanväylän yli kulkevaa siltaa pitkin. Hakemuksen kohteena oleva hallirakennus on osoitettu lähelle liittymää ja osittain Hämeenlinnanväylän suoja-alueelle. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan rakennusta ei saa pitää tien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Poikkeamista em. määräyksestä voi hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on vanha maatilakeskuksen rakennuspaikka, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

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 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- varistorakennus tulee sijoittaa Hämeenlinnanväylän suoja-alueen ulkopuolelle, jollei rakennuksen sijoittamiselle saada myönteistä poikkeamis päätöstä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

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 julkipanon 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.

Päätöksen julkipanopäivä on 18.2.2021. Päätöksen antopäivä on 21.2.2022.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.