

# Tilan 543-402-5-101 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 31.03.2022 § 24  
87/10.03.00.03/2022

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 10 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta Multapelto 543-402-5-101. Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajaman länsipuolella noin 200 m osoitteen Hongisojantie 441 itäpuolella ja Kyläjoen/Luhtajoen itäpuolella.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon sekä 1-kerroksisten 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen ja 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen rakentamisen.

## Rakentamisrajoitus

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

## Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

## Naapureiden kuuleminen

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

## Lausunnot

Hankkeen johdosta on Uudenmaan ELY-keskukselta pyydetty lausunto alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta haetulla rakennuspaikalla. Lausunnossa todetaan rakentamiskorkeuden osalta seuraavaa: *”Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Nurmijärven kunnassa Luhtajoen varrella sijaitsevan kiinteistön 543-402-5-101 MULTAPELTO alueella N2000 +53,9 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakenteiden täysimittaista uusimista, mukaan lukien yhdyskuntatekniikan rakenteet (mm. energianjakelu, vesihuolto). Suositus perustuu kesätulvalla 2004 suoritettuihin mittauksiin, jolloin tulvavesi oli läheisen Porkantien sillan kohdalla 2.8.2004 korkeimmillaan N2000 +52,8 metriä. Em. suosituksessa on otettu huomioon määrittävästä ja paikallisista epävarmuustekijöistä johtuva varmuusvara. Maanpinta kiinteistön 543-402-5-101 alueella vaihtelee n. tasolla N2000 +51,3...53,6 metriä. Asemapiirroksessa esitetyn rakennuspaikan kohdalla maanpinnan korkeus on n. tasolla N2000 +53,0...53,2 metriä. Rakennukset voidaan toteuttaa tulvariski huomioiden esimerkiksi korottamalla maanpintaa rakennuksen kohdalla ja sen välittömässä ympäristössä sekä riittävän korkealla perustuksella. Perustustapana on suositeltavaa käyttää tuulettuvaa alapohjaa. Rakennuspaikan lisäksi kiinteistön kulkuyhteys tulee korottaa riittävälle tasolle mm. tulvan aikaisten kulkuyhteyksien varmistamiseksi sekä pelastustoiminnan mahdollistamiseksi.”*

Lisäksi lausunnossa todetaan rakennuspaikan sijaitsevan asemakaavan lievealueella.

Lupaharkinnassa tulee arvioida suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytysten täyttymistä huomioiden mahdollinen asemakaavakynnyksen ylittyminen sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen täytyminen.

## **Hakijan vastine**

Hakija on ilmoittanut, ettei anna vastinetta lausuntoon.

## **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 liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Luhtajoki on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi. Lisäksi alueella on kaakko-luodesuuntainen liikenteen yhteystarve, jonka sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue on osoitettu maatalousalueeksi (MT).

Lisäksi alueella on meneillään Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena ja se tulee ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua.

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 26.8. – 24.9.2021 ja siinä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka oli osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-10) ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-7). Osayleiskaavaehdotuksessa on myös osoitettu alueelle kaakko-luodesuuntainen raideliikenteen yhteystarve. Yhteystarve on suuntaa antava varaus Tallinnan-tunneliin liittyvälle yhteydelle Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelta Hanko-Hyvinkää-radalle.

## **Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajamasta Klaukkalaan suuntaan kulkevan Hongisojantien varrella. Rakennuspaikka on määräala pinta-alaltaan n. 3,01 ha:n suuruisesta tilasta Multapelto 543-402-5-101, joka rajautuu Luhtajokeen, rakennettuun rakennuspaikkaan sekä avoimeen peltomaisemaan. Määräala ja koko Multapelto-kiinteistö on vanhaa peltoa, jolle peruskarttatarkasteluun perustuen on 1990-luvun lopulla istutettu koivikko. Asemapiirroksen mukaan asuinrakennuksen suunniteltu sijainti on noin 130 metrin etäisyydellä Luhtajoesta.

Tila Multapelto 543-402-5-101 on lohkokiinteistö vuonna 1935 muodostetusta 3,61 ha:n suuruisesta jo rakennetusta tilasta Rantala 543-402-5-40, josta Multapelto lohkottiin peltokiinteistöksi vuonna 1972.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on suhteellisen tasaista. Maanpinta koko Multapelto-kiinteistöllä vaihtelee n. tasolla N2000 +51,3...53,6 ja rakennuspaikan kohdalla maanpinnan korkeus on n. tasolla N2000 +53,0...53,2 metriä. Kesätulvalla 2004 suoritettuihin mittauksiin perustuen on alin rakentamiskorkeus alueella +53,9 metriä. Rakentaminen edellyttäisi täten riittävän korkeita perustuksia sekä maanpinnan korottamista rakennuksen kohdalla, sen välittömässä ympäristössä sekä kulkuyhteyden kohdalla.

GTK:n maaperäkartan mukaan alueen maaperä on savea ja rakennuspaikan etelä-/länsipuoli ja pieneltä osin myös rakennuspaikka on liejusavea pintamaalajin ollessa saraturvetta. Maakuntakaavassa rakennuspaikan länsipuolella virtaava Luhtajoki on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi, jonka käyttöä vedenhankintaan ei saa vaarantaa.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei sijaitse minkään alakoulun luitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan alakouluun on noin 2,2 km sekä

yläkouluun ja muihin palveluihin noin 2,7 km. Perttulantien varrella on kevyen liikenteen väylä, mutta Hongisojantien varrella väylää ei ole ja tällä osuudella Koululiitu-ohjelmalla on koulumatka arvioitu vaaralliseksi koulutiesi 1-3 luokkien oppilaille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Perttulantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkille on rakennuspaikalta matkaa noin 0,7 km. Alue ei ole valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, rakennuspaikan sijainti Luhtajoen alavalla ranta-alueella, että rakentaminen edellyttäisi maanpinnan korottamista ja korkeita perustuksia maisemallisesti arvokkaalla alueella, voidaan katsoa, 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.

### **Esittelijä**

Yleiskaavapäällikkö

### **Esitys**

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.4.2022. Päätöksen antopäivä on 11.4.2022.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, [arja.junttila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junttila@nurmijarvi.fi)

### **Asian käsittely**

Esittelijä muutti esityksensä toisen kappaleen kuulumaan seuraavaksi (lisäys alleviivattu):

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä eikä hanke täytä MRL:n 116 §:n mukaisia rakennuspaikkaa koskevia vaatimuksia.

Rantala teki Lompolon ja Pirkkalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16. 1 §: n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo alla mainituin perustein, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset, ehdoilla että

- rakennusluvan yhteydessä tulee selvittää, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa
- rakennusluvan yhteydessä on esitettävä riittävät selvitykset ja toimenpiteet kiinteistön tulvavahinkojen estämiseksi
- alin rakentamiskorkeus rakennuspaikalla on vähintään N2000 +53,9 metriä, joka koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakenteiden täysimittaista uusimista, mukaan lukien yhdyskuntatekniikan rakenteet (mm. energianjakelu, vesihuolto).
- kiinteistön kulkuyhteys tulee korottaa riittävälle tasolle mm. tulvan aikaisten kulkuyhteyksien varmistamiseksi sekä pelastustoiminnan mahdollistamiseksi
- rakentaminen ei saa vaarantaa Luhtajoen käyttöä vedenhankintaan poikkeustilanteissa

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitettyin ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta 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 8.4.2022. Päätöksen antopäivä on 11.4.2022. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

#### Perustelut:

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa on meneillään Kirkonkylän taajaman osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena ja se tulee ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua, joka ei ole olevien suunnitelmien mukaan tulossa Kirkonkylän alueella kymmeneen vuosiin ko. rakennuspaikan suuntaan, Hongisojantien tuntumaan. Näin ollen rakentamisesta ei ole haittaa kaavoittamiselle.

Rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevan infran äärellä, nauhamaisesti rakentuneen Hongisojantien varrella. Rakennuspaikka on 10 000 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusten sijoittuminen määrälalalla voidaan osoittaa tarpeeksi etäälle Luhtajoesta ja koivikon tuntumaan. Myös palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset täyttyvät (taajaman ja kevyenliikenteenväylän läheisyys).

Naapureilla ei ole huomautettavaa rakennushankkeeseen.

Uudenmaan ELY-keskukselta on pyydetty lausunto alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta haetulla rakennuspaikalla. Lausunnosta ilmenee, että rakennuslupa on mahdollista myöntää tulvariski huomioiden esim. korottamalla maanpintaa rakennuksen kohdalla, sen välittömässä ympäristössä ja riittävän korkealla perustuksella. Myös hakija on antanut vastineensa (sähköpostitse 25.3.2022) rakennuksen korkeusasemaan tulvariskin vuoksi.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, määräsi puheenjohtaja suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

esittelijän pohjaesitys = JAA

Rantalan muutosesitys = EI

JAA: 5 (Rouhikoski, Santala, Stormbom, Takalo-Eskola, Vuorisalo)

EI: 6 (Flinck, Pirkkala, Rantala, Lompolo, Salo, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalan muutosesityksen.

Santala jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Takalo-Eskola jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Rouhikoski jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Asian käsittelyn aikana kokouksessa pidettiin tauko klo 18:43-19:05.

#### **Päätös**

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalan muutosesityksen.

Santala jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Takalo-Eskola jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Rouhikoski jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän muutetussa esityksessä.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Asian käsittelyn aikana kokouksessa pidettiin tauko klo 18:43-19:05.

