

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Kirkonkylän taajamassa, Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, korttelin 2405 tontilla 11

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 01.02.2022 § 7
1962/10.03.00.02/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 12 020 m²:n ja 32 912 m²:n suuruiset kiinteistöt 543-402-192-0 ja 543-402-15-99, jotka sijaitsevat Nurmijärven Kirkonkylän taajamassa, Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella (korttelin 2405 tontti 11). Kiinteistö 543-402-15-99 on Nurmijärven kunnan omistuksessa. Siihen kuuluvan määräalan 543-402-15-99-M601 omistaja on Kesko Oyj. Kiinteistö 543-402-192-0 käsittää määrä-alan 543-402-192-0-M601, jonka omistaa Kesko Oyj. Hakija on saanut Nurmijärven kunnalta ja Kesko Oyj:lta valtakirjat tarvittavien lupien hakemista varten.

Rakennustoimenpide

Matkaviestintukiaseman rakentaminen. Tukiasema käsittää 84-metrisen harusmaston ja sen viereen tulevan laitesuojan.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta (MRL 58 §). Alueen asemakaavassa ei ole osoitettu tukiaseman sijoittamisen mahdollistavaa merkintää.

Hakijan perustelut

Hakijan (Elisa Oyj) nykyinen tukiasema sijaitsee vireillä olevan asemakaavamuutoksen (2-246 *Ilvesvuori pohjoinen II*) alueella. Nykyisen tukiaseman paikalle on suunnitteilla kaupanalan logistiikkakeskus, joten tukiasemalle tarvitaan palvelujen takaamiseksi uusi sijaintipaikka.

Tukiasema tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Hakijan mukaan muut teleoperaattorit ovat ilmoittaneet tarpeesta saada parannettua langatonta verkkoaan alueella.

Lähistöllä ei ole sopivaa ET-aluetta tukiaseman sijoittamiseen eikä rakennuksista toteutettuna alueelle aikaansaada riittävää mobiilikuuluvuutta.

Naapureiden kuuleminen

Kunta on kuullut naapurit. Poikkeamislupahakemuksesta on lisäksi julkaistu kuulutus Nurmijärven Uutisissa ja kunnan ilmoitustaululla 29.12.2021, koska haetulla poikkeamisella on vaikutuksia laajemmalle alueelle. Naapureilla tai muilla asianosaisilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Lausunnot

Asemakaavoitus on pyytänyt lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Rakennusvalvonnalla, kunnallistekniikan suunnittelulla tai Nurmijärven Sähköllä ei ole huomautettavaa hakemuksesta. Kunnallistekniikan suunnittelun lausunnossa todetaan lisäksi, että Nurmijärven Sähköltä tulee pyytää lausunto/sijaintitieto alueella sijaitsevista kaukolämpöputkista ennen rakentamista.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen L-vastuualue edellyttää, että masto ei saa kaatuessaan ulottua maantiealueelle. Hakemuksen mukaan maston korkeus on esitetty 84-metriseksi ja se sijaitsee noin sadan metrin päässä Hämeenlinnanväylän liittymästä. Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saapuneisiin lausuntoihin kokonaisuudessaan.

Ratkaisun lähtökohdat

Alueella on voimassa asemakaava *Myllykukko, kortteli 2405* (tunnus 2-207), joka on hyväksytty 8.10.2014 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 25.5.2015. Esitettyä maston sijaintia koskevat seuraavat KM-2-korttelialueen kaavamääräykset: *"Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30 % voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 1500 k-m²."*

Lisäksi asemakaavassa on annettu KLH-, KM-1- ja KM-2-korttelialueita koskevia määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista, huolto- ja lastauspihoista, mainosrakenteiden sijoittelusta, pihalueiden tasoerojen toteutuksesta, rakennusten ääneneristävyydestä sekä hulevesien viivyttämisestä.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako, rakennettaessa tulee ottaa huomioon liikenteen mahdollisesti aiheuttama tärinä, ja rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin, kulkuteinä tai oleskelualueina, on säilytettävä luonnontilaisina tai niille on istutettava puita ja pensaita.

Suunniteltu rakennuspaikka on osin puustoinen. Sen pohjoispuolella sijaitsee työkalukauppa ja eteläpuolella on teräspalvelukeskuksen toimitilat.

Tukiasema käsittää 84-metrinen harusmaston ja sen viereen tulevan laitesuojan. Harusmasto tulee korkeutensa vuoksi erottumaan maisemassa kauas. Lähempää tarkastellen ympäröivä puusto peittää maston alaosan, jolloin ainoastaan yläosa on selvemmin havaittavissa. Mastoon tulee lentoestevalot ja punavalkoinen lentoesteväriyty. Huoltoyhteys on suunniteltu toteutettavaksi tontin 11 pohjoispuolella sijaitsevan tontin 12 kautta. Uutta huoltotietä on tarkoitus rakentaa noin 25 metriä.

Hakija on poikkeamishakemuksen yhteydessä esittänyt maankäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:ssä määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset. Näitä ovat: 1) selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin; 2) selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista; sekä 3) selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä.

Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin eikä myöskään häiritse muiden operaattoreiden tukiasemia. Mastot suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi maston lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Suunniteltu masto kuuluu jäävaaraluokkiin R0–R3, jolloin maston sijoittelu on jäävaaran puolesta vapaa. Hakijan mukaan masto kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

Muita lähinaapureille aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1–2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Suunniteltu matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveja ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella.

Hakijan tiedossa ei ole muita lähialueen mastohankkeita.

Ratkaisun perustelut

Suunnitteilla olevan maston on määrä korvata asemakaavan 2-246 *Ilvesvuori pohjoinen II* kaavamuutosalueella sijaitseva masto ja parantaa alueen matkaviestinverkon palvelukykyä. Lähimmistä mastoista ei ole mahdollista tuoda alueelle haluttua palvelua. Edellisen perusteella poikkeamiseen suostumiselle voidaan katsoa olevan erityisiä syitä ja suostumista voidaan pitää perusteltuna.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Sovellatut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuväliltä kohta 8.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristö suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavasta matkaviestintukiaseman rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

1. Masto ei saa kaatuessaan ulottua maantiealueelle.
2. Tontilla 12 olevan ajoyhteyden kulkuoikeus tulee selvittää toimenpidelupaa haettaessa.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta toimenpidelupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 9.2.2022. Päätöksen antopäivä on 10.2.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa toimenpidelupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.