

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös kahdelle määräalalle (2 ja 3) tiloilla 543-409-1-27 ja 543-409-1-28

Elinvoimalautakunta 28.04.2022 § 32
364/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Kaksi noin 5 000 m²:n suuruista määräalaa (määräalat 2 ja 3) tiloista Pelto-Hirvi 543-409-1-27 ja Ylä-Hirvi 543-409-1-28. Määräalat sijaitsevat Nummenpäässä osoitteessa Leikontie 37 (määräala 3) ja vastapäätä em. osoitetta (määräala 2).

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 2-kerroksisen 300 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisen ja olevan omakotitalon purkamisen molemmilla määräaloilla.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä määräalalla 3.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että toimenpiteet olisivat Nummenpään oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan mukaisia.

Naapureiden kuuleminen

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

Lausunnot

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunto Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunnossa todetaan seuraavaa: *"Poikkeamislupahakemuksen aineistona on valokuvia kahdesta asuintalosta. Kuvien perusteella näiden nykykunto on erittäin huono. Rakennukset näyttävät asumattomilta ja niiden sisätiloissa näkyy erilaisia vaurioita johtuen mm. katon kunnosta. Alueellinen vastuumuseo katsoo, ettei rakennusten säilyttämisen vaade ole enää realistinen, koska rakennuksia ei ole pidetty kunnossa. On valitettavaa, että perinteinen maaseudun rakennusryhmä puretaan lähes kokonaan uudisrakentamisen tieltä."*

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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Lisäksi alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1992 hyväksymä Nummenpään oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa määräala 2 sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP) ja määräala 3 maatilojen talouskeskusten alueelle (AM). Molemmat määräalat sijoittuvat osayleiskaavan

mukaiselle merkittävälle kulttuurimaisema-alueelle (m) sekä alueelle, jolla ympäristö säilytetään (s). Alue on pohjavesialuetta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena olevat määräalat sijaitsevat Nummenpään kyläkeskuksen itäpuolella aivan kyläkeskuksen tuntumassa metsän reunassa.

Määräala 2 sijaitsee Leikontien pohjoispuolella ja se muodostuu tilan Ylä-Hirvi 543-409-1-28 noin 1300 m²:n suuruisesta määräalasta ja tilan Pelto-Hirvi noin 3 500 m²:n suuruisesta määräalasta. Määräalalla 2 sijaitsee tällä hetkellä n. 64 k-m²:n suuruinen vanha asuinrakennus sekä puuvaja ja puuliiteri, jotka on tarkoitus purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä. Noin 77 k-m²:n suuruinen vilja-aitta on tarkoitus säilyttää ja rakentaa 300 k-m²:n suuruinen omakotitalo.

Määräala 3 sijaitsee Leikontien eteläpuolella ja sillä sijaitsee rakennustoimenpiteen yhteydessä purettava omakotitalo sekä pinta-alaltaan 300 m²:n suuruinen navettarakennus, joka on tarkoitus säilyttää. Navettarakennuksessa on myös toinen kerros. Tarkoituksena on rakentaa myös tälle määräalalle 300 k-m²:n suuruinen omakotitalo.

Samanaikaisesti tämän lupahakemuksen kanssa on hakijalla vireillä suunnittelutarvehakemus omakotitalon rakentamiseksi määräalalle 1, joka sijaitsee tämän hakemuksen kohteena olevien rakennuspaikkojen pohjoispuolella rajoittuen määräalaan 2. Päätöksen määräalan 1 suunnittelutarveratkaisusta tekee yleiskaavapäällikkö.

Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijaitsevat Nummenpään kyläkeskuksen tuntumassa, mutta eivät minkään alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa Röykän taajamassa sijaitsevaan alakouluun ja lähimpiin kaupallisiin palveluihin on n. 4,3 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on noin 12 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Lopentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikoilta matkaa noin 5 km. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Alue on vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta ja pohjavesialuetta.

Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä (2010) molempien hakemuksen kohteena olevien rakennuspaikkojen asuinrakennukset on osoitettu säilytettäväksi, mutta jo tuolloin niiden kunto on todettu huonoksi. Molemmille määräaloille sijoittuvat asuin- ja talousrakennukset ovat muodostaneet maatilakeskuksen pihapiiriin, jota Nummenpään kyläkeskuksesta Röykän taajamaan johtava Leikontie halkoo. Sekä maakuntakaavassa että oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue on todettu kulttuuriympäristön/maiseman kannalta vaalittavaksi alueeksi ja näin ollen rakennusten sijoitteluun ja ulkoasuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Nummenpään oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa molemmat määräalat on osoitettu asuinrakennusten rakennuspaikoiksi. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä. Lisäksi kyseessä on olevien asuinrakennusten korvaaminen eli lupaan suostuminen ei lisää asuinrakennusten määrää alueella. Näin ollen 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.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Nurmijärven rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan (määräala 3) pinta ala on 5 000 m². Suunnitellun asuinrakennuksen kerrosala on 300 k-m². Oleva asuinrakennus on tarkoitus purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä, mutta rakennuspaikalla on lisäksi säilytettävä vanha

navettarakennus, jonka pohjapinta-ala on hakijan antamien tietojen mukaan noin 300 m² ja lisäksi navettarakennuksessa on toinen kerros, jolloin navettarakennuksen kerrosala voi olla noin 600 k-m². Tällöin rakennuspaikan kerrosala tulisi olemaan noin 18 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on vanha maatilakeskus ja vanha pihapiiri eikä suunniteltu omakotitalo ole kerrosalaltaan tavanomaista omakotitaloa suurempi, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu 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.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

- rakennukset tulee korkeusasemaltaan, muodoltaan, korkeudeltaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään sovittaa ympäröivään rakennuskantaan ja maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön
- rakennuspaikat tulee liittää keskitettyyn vesihuoltoon. Mikäli rakennuspaikat rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu
- alue on pohjavesialuetta ja jätevesien käsittelyjärjestelmä tulee suunnitella Nurmijärven kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin 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.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin 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 poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 6.5.2022. Päätöksen antopäivä on 9.5.2022.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § ja 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.