

# Tilan 543-415-1-161 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 28.04.2022 § 33  
498/10.03.00.03/2022

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 4,3870 ha:n suuruinen tila Soltti 543-415-1-161, joka sijaitsee Valkjärvellä osoitteen Valkjärventie 403 eteläpuolella.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 96 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen kalustotilan rakentamisen.

## Rakentamisrajoitus

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

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että kalustotilan koko on murto-osa paikalla tuhoutuneen entisen 2-kerroksisen navetta/tallirakennuksen koosta. Entisen koko on ollut n. 31 x 11 m ja 2 kerrosta, uuden koko 12 x 8 m ja yksi kerros.

## 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 -vastuualuetta. Lausunnossa todetaan, ettei rakennuksen sijoittamiseen kiinteistöllä ole huomautettavaa, kun se sijoitetaan yhdystien 11421 (Valkjärventie) suoja-alueen ulkopuolelle. Suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Kiinteistöllä on tieoikeus K8474 Puokantie-yksityistien kautta. ELY-keskus katsoo, että kulku kiinteistölle tulee ensisijaisesti järjestää tieoikeuden mukaisesti, Puokantien kautta.

Lausunnossa todetaan, että mikäli Nurmijärven kunta myöntää hankkeelle suunnittelutarveratkaisun ja kulku esitetään järjestettävän olemassa olevasta maa/metsätalousliittymästä (tierekisteriosoitteessa 11421/1/2157/vasen), tulee liittymälle hakea käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskuksesta.

Vastineena ELY-keskuksen lausuntoon hakija toteaa seuraavaa: *”Liittymä Puokantien kautta aiheuttaisi maaston jyrkän korkeuseron vuoksi hyvin merkittäviä teknisiä haasteita, oleellisempaa kuitenkin vanhan kulttuurimaiseman tärvelymisen. Olemassa olevan Tielaitoksen aikoinaan rakentaman Valkjärventien puoleinen liittymä ja kulku ei edellyttäisi minkäänlaisia toimenpiteitä. Myös näkemän ehdot (edelleenkin) täytyvät selvästi. Liittymä on myös ollut Valkjärventiestä vain muutaman metrin etäisyydellä olleen ja vasta muutama vuosi sitten puretun kauppa- ja asuinrakennuksen yhteys Valkjärventielle.”*

## 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 liikkuksen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1999 hyväksymä Valkjärven oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu maatilojen talouskeskusten alueelle (AM). Alue on arvokasta kylämiljöötä (sr).

### **Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee Valkjärvellä ja se muodostuu kahdesta alle 0,5 ha:n suuruisesta palstasta sekä suurimmasta pinta-alaltaan noin 3,6 ha:n suuruisesta palstasta, jolle haettu rakentaminen sijoittuu. Tämä palsta rajautuu lännestä Valkjärventiehen, idästä Valkjärveen, etelästä Puokantiehen ja pohjoisesta luvanhakijan omistuksessa olevaan rakennettuun rakennuspaikkaan. Rakennuspaikan itäosa on peltoa ja länsiosa osin puustoinen vanha rakennuspaikka, jolla on sijainnut myymälä-/asuinrakennus sekä maatalon talousrakennuksia. Hakijan antamien tietojen mukaan rakennuspaikalla on yhä 240 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen viljankuivaamo.

Nyt hakemuksen kohteena oleva kalustovaja on tarkoitus sijoittaa aiemmin puretun navettarakennuksen paikalle. Hakijan kertoman mukaan hakemuksen kohteena olevalla tilalla sekä hakijan omistamalla toisella tilalla Ali-Pöyhä 543-415-2-41 on tarkoitus harjoittaa uuden tyyppisten kasvien viljelyä ja tämä vaatii kalustotilan, joka sisältäisi myös kasvien esi- ja jälkikäsittelyyn sopivan tilan.

Osayleiskaavamääräysten mukaan maatilojen talouskeskusten alueelle saa rakentaa maatalouden harjoittamiseen liittyvää pysyvää asutusta sekä maatilojen talouskeskuksia. Arvokkaaseen kylämiljööseen sijoittuva rakentaminen on sovitettava kooltaan, materiaaaliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kylämaisemaan. Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätalakohtaiseen tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Haettu rakentaminen on osayleiskaavan periaatteiden mukaista.

Alue ei ole vuonna 2015 valtuuston hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen maatilojen talouskeskusten rakennuspaikka ja haettu rakentaminen on osayleiskaavan mukaista, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 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.

### **Esittelijä**

Yleiskaavapäällikkö

### **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

137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

- rakentaminen on sovittava korkeusasemaltaan, kooltaan, materiaaliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kylämaisemaan.
- jollei esitetyle liittymälle Valkjärventieltä saada käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskukselta, tulee liittyminen rakennuspaikalle järjestää Puokantien kautta.

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.

Päätöksen julkipanopäivä 6.5.2022. Päätöksen antopäivä on 9.5.2022. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennuslupan myöntämistä.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

#### **Valmistelija**

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

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.