

Tilan 543-402-60-6 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 16.06.2022 § 38
492/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 7100 m²:n suuruinen tila Purola 543-402-60-6 Kirkonkylän taajaman itäpuolella osoitteessa Aspinniituntie 233.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 180 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 70 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen, 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen ja 40 m²: suuruisen autokatoksen sekä 350 k-m²:n suuruisen konesuojan rakentamisen. Tämä päätös koskee suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä konesuojan rakentamiseksi. Asumisen osalta päätöksen tekee yleiskaavapäällikkö.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan työtilojen kerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on esittänyt, että konesuojan käyttötarkoitus on maatalous ja ympäristöhuolto koneiden säilytystä ja huoltoa varten. Liikennettä ei aiheudu enempää kuin saman tien varrella olevilla muilla vastaavilla halleilla. Pohjavesimääräykset otetaan huomioon rakennusvaiheessa.

Naapureiden kuuleminen

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

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. Alue on pohjavesialuetta.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2003 hyväksymä Vantaanjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa haettu rakentaminen sijoittuu erillispientalojen alueelle (AO) ja tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajaman ja Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajoittuen pohjoisesta Aspinniituntiehen ja lännestä rakennettuun rakennuspaikkaan.

Rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä asuinrakennus ja talousrakennuksia. Tarkoituksena on rakennustoimenpiteen yhteydessä purkaa olevat rakennukset.

Suunniteltu 350 k-m²:n suuruinen konesuoja palvelee hakijan yritystoiminnan koneiden säilytys- ja huoltotilana.

Kyseessä on oleva asuinrakennuksen rakennuspaikka. Konesuoja on tarkoitettu hakijan omistaman yrityksen koneiden sekä hakijan muilla tiloilla harjoittaman maanviljelyssä tarvittavien koneiden säilytykseen ja huoltoon. Kiinteistö on liitetty kunnan vesijohtoverkostoon, mutta viemäriverkostoa alueella ei ole. Koska kyseessä on pohjavesialue, tulee jätevesienkäsittelyjärjestelmä toteuttaa erityistä huolellisuutta noudattaen, jotta vältetään pohjaveden likaantuminen tai muuttuminen. Osayleiskaavassa on määräyksiä jätevesien käsittelystä pohjavesialueella.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja hakijan elinkeinon harjoittamiseen liittyvä ja asumisen kanssa samalle rakennuspaikalle rakennettava konesuoja, 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

Vantaanjoen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaiselle yli 5000 m²:n suuruiselle erillispientalojen rakennuspaikalle saa rakentaa pysyvää asutusta ja asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 400 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja asumiseen liittyviä talousrakennuksia. Erillinen saunarakennus saa olla kooltaan enintään 30 k-m². Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään viisi. Yli 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa 70 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Yli 5000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa edellä mainitun lisäksi sellaisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai näihin verrattavia ympäristöhäiriöitä, joko samaan asuinrakennukseen tai samaan pihapiiriin erillisiin rakennuksiin. Näiden työtilojen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m².

Osayleiskaavamääräyksen mukaisilla työtiloilla tarkoitetaan osayleiskaavaselostuksen mukaan mm. toimiston rakentamista etätöiden tekemistä varten, pienen verstaan tai kone- tai ajoneuvohallin rakentamista. Nyt kyseessä 350 k-m²:n suuruinen konesuoja. Näin ollen hanke edellyttää poikkeamista työtilojen enimmäiskerrosalasta.

Osayleiskaavamääräysten mukainen koko rakennuspaikan enimmäiskerrosala yli 5000 m²:n suuruisella rakennuspaikalla on yhteensä 670 k-m². Hakemuksen mukaisten rakennusten kerrosala on yhteensä 620 k-m², joten rakennuspaikan enimmäiskerrosala ei kuitenkaan ylitä.

Kun otetaan huomioon hakijan yritystoiminnan tarvitsema suurikokoisten koneiden tilan tarve sekä hakijan usealla eri tilalla harjoittama viljelytoiminta, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Haettuun lupaan suostuminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle 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. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan

erillispientalojen rakennuspaikan rakennuksen käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan työtilojen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 28.6.2022. Päätöksen antopäivä on 29.6.2022.

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.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.