

Tilan 543-405-4-62 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 06.10.2022 § 61
1263/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 1,00 ha:n suuruinen tila Mäntymäki 543-405-4-62. Tilakokonaisuuteen kuuluu myös pinta-alaltaan 5,305 ha:n suuruinen tila Mäensyrjä 543-405-4-70. Rakennuspaikka sijaitsee Leppälammella osoitteessa Ratasillantie 56.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 54 k-m²:n suuruisen hevostallin rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta sekä hevostallin suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan yksityisen elinkeinotoiminnan palvelujen parantamiseksi. Tilalla on olemassa oleva hevostalli ja vastavalmistunut lantala. Tallissa on 8 karsinapaikkaa ja tällä hetkellä 7 hevosta täysihoidossa. Uusi talli on kaksiosainen, kummassakin osassa tulisi olemaan 3 hevoskarsinaa.

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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1991 hyväksymässä Korpi-Leppälammen oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila Mäntymäki 543-405-4-62 on osoitettu asuinpienalojen alueeksi (AP) ja tila Mäensyrjä 543-405-4-70 asuinpienalojen alueeksi (AP), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä maatalousalueeksi (MT).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla Hangonväylän ja golfkentän välisellä alueella, jota kutsutaan Rätäsillaksi. Tilalla Mäntymäki 543-405-4-62 sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1964 valmistunut 125 k-m²:n suuruinen omakotitalo sekä hevostalli, jonka kerrosala on 252 k-m². Asemapiirroksen mukaan tilalla on myös sauna ja aitta sekä hevosten ratsastuskenttä. Tilakokonaisuuteen kuuluu toistaiseksi hakijan vanhempien omistuksessa oleva tila Mäensyrjä 543-405-4-70, jonka he ovat antaneet hakijalle hevostalouden käyttöön.

Hevosten ulkotarhat sijaitsevat olevan hevostallin pohjoispuolella tilan Mäensyrjä noin kahden hehtaarin suuruisella palstalla. Tilan Mäensyrjä toinen yli kolmen hehtaarin suuruinen peltopalsta sijaitsee noin 100 m kaakkoon em. rakennuspaikasta. Tätä peltopalsta on hakijan mukaan käytetty hevosten laiduntamiseen.

Kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka, jolla on jo vuosia sijainnut myös elinkeinon harjoittamiseen käytetty hevostalli. Uusi hevostalli on sijoitettu välittömästi olevan hevostallin länsipuolelle. Tilan toiminta ei siis olennaisesti muutu, mutta haettu rakentaminen parantaa olevan yrityksen toimintaedellytyksiä. Näin ollen 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

Rakennusjärjestyksen mukaan elinkeinon harjoittamiseen käytettävän hevostallin saa rakentaa vähintään viiden hehtaarin (50 000 m²) suuruiselle tilalle. Hevostalli tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 250 m suojaetäisyys. Hevostallin etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m.

Nyt hakemuksen kohteena olevan tilan pinta-ala on 10 000 m². Hakijalla on käytössään hevostalouden harjoittamiseen myös vanhempien omistama tila, jolloin tilakokonaisuuden pinta-ala on yli 6 hehtaaria.

Lähimpien naapureiden asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin on suunnitellusta hevostallista matkaa noin 60 m ja yhteensä naapureiden asuinrakennuksia ja oleskelupihoja on 5 kpl alle 250 metrin etäisyydellä suunnitellusta hevostallista. Olevaan tilanteeseen olosuhteet eivät kuitenkaan juuri muutu, sillä uusi talli sijoittuu olevan suuremman hevostallin välittömään läheisyyteen. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Suunnitellun hevostallin etäisyys naapureiden 543-405-4-46 ja 543-405-4-47 rajasta on noin 30 metriä. Hevostalli sijoittuu kuitenkin kauemmaksi kyseisten naapureiden rajoista kuin hakemuksen kohteena olevalla tilalla jo oleva hevostalli eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa.

Kun otetaan huomioon, että hakijalla on käytössään yli 6 hehtaaria hevostalouden harjoittamiseen, kyseessä on jo ennestään elinkeinon harjoittamiseen käytetty tila, jolla on 252 k-m²:n suuruinen hevostalli ja suunniteltu pienikokoinen hevostalli ei sijoitu olevaa hevostallia lähemmäksi naapureiden rajoista, asuinrakennuksista ja oleskelupihoista, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta sekä hevostallin suojaetäisyyttä koskevista määräyksistä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden. 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 esitettyin 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta, hevostallin etäisyydestä naapureiden asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin sekä naapureiden rajoihin ehdolla, että

- rakentaminen sijoitetaan asemapiirroksen mukaisesti olevan hevostallin viereen.

Päätöksen julkipanopäivä on 14.10.2022. Päätöksen antopäivä on 17.10.2022.

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 § 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.