

Tilan 543-402-4-103 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 66
888/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 4950 m²:n suuruinen tila Marjokorpi 543-402-4-103 Kirkonkylän taajaman pohjoispuolella osoitteiden Kytöportaantie 65 ja 73 välissä.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu naapureita ja tilan 543-402-4-123 omistaja on lausunut seuraavaa: *"Toivon, että harvaan asuttu alue pysyykin harvana eikä tilanne muutu taajamaksi, jossa talot ovat liian lähekkäin. Paikka menettää arvonsa. 1980-luvulla tilalle ei saatu poikkeuslupaa. Miksi nyt myönnettäisiin?"*

Tilan 543-402-4-174 omistaja on lausunut seuraavaa: *"Yhdenvertaisuusperiaatteeseen vedoten emme anna rakennushankkeelle lupaa. Kunnan tulisi kohdella kaikkia maanomistajia tasapuolisesti myöntäessään rakennuslupia."*

Tilan 543-402-27-12 omistajat ovat todenneet, ettei rakennuspaikka täytä rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimusta eikä tästä ole pätevää syytä poiketa. Kyseisen tontin luontoarvoille olisi naapurin mielestä haitalliset vaikutukset. Tontti on vanhaa metsää ja tärkeä luonnon monimuotoisuuden kannalta ja rakentamisella olisi naapurin mielestä kielteisiä vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Hakijan vastine

Hakijan vastine pyydetty 31.10. mennessä.

Mahdollinen vastine lisätään esittelytekstiin elinvoimalautakunnan kokouksessa 3.11.

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.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Alueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena ja se tulee ohjaamaan asemakaavojen laatimista. Tarkistettu osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2022. Osayleiskaavaehdotuksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-10), eikä sitä ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä Kytöportaantien varrella. Rakennuspaikka rajautuu etelästä Kytöportaantiehen sekä lännestä ja idästä rakennettuihin rakennuspaikkoihin.

Rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Rajamäellä sijaitsevaan lähimpään alakouluun on matkaa n. 3,7 km, Kirkonkylän alakouluihin sekä Kirkonkylässä ja Rajamäessä sijaitseviin yläkouluihin ja muihin palveluihin on matkaa noin 4,5 km. Rajamäentien varrella on kevyen liikenteen väylä, joka sijaitsee toisella puolen Rajamäentietä kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka. Koululiitu-ohjelmalla arvioituna Rajamäentientien ylitys luokitellaan vaaralliseksi koulutieksi luokka-asteilla 1-9. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,7 km. Alue ei ole valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Tila Marjokorpi 543-402-4-103 on vuonna 1962 muodostettu lohkotila vuonna 1905 rekisteröidystä emätilasta (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959) Hakala 543-402-4-10, jonka pinta-ala oli tuolloin 44,09 ha. Tästä tilasta on muodostettu yhteensä 8 tilaa, joista 4 on rakennettu. Osia on myös liitetty toiseen emätilaan. Rakentamattomat tilat ovat pinta-alaltaan suurempia kuin nyt hakemuksen kohteena oleva tila.

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on vuonna 1974 myönnettyyn poikkeuslupa perustuen myönnetty rakennuslupa omakotitalon rakentamista varten vuonna 1975. Pohjakatselmus on suoritettu vuonna 1977, mutta rakentamista ei aloitettu ja rakennuslupa raukesi vuonna 1980.

Vuonna 2012 tilalle haettiin suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamis päätöstä omakotitalon rakentamiseksi. Kuntakehitystoimikunta teki asiasta kielteisen päätöksen 13.11.2012 § 133. Hakija valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka pysytti kuntakehitystoimikunnan kielteisen päätöksen.

Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan seuraavaa:

”Suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata kunnan suunnitteluvara tulevassa kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) 137 §:ää koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan suunnittelutarvealueen maankäytön tulee perustua riittävään suunnitteluun. Ensisijainen lähtökohta on, että rakentaminen perustuisi alueelle hyväksytyyn asemakaavaan. Rakentaminen olisi kuitenkin mahdollista myös silloin, kun se on todettu sopivaksi sellaisessa lupamenettelyssä, jossa sopivuutta on voitu arvioida tavanomaisista rakennuslupamenettelyä laajemmin myös yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta.

Kysymyksessä oleva rakennuspaikka sijoittuu asemakaava-alueiden ja kyläkeskusten ulkopuolelle, eli alueelle, jonne Nurmijärven kunta ei ole suunnitellut asutuksen lisäämistä. Kunnan tavoitteena on laatia haja-asutusalueille oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja.

Kun otetaan huomioon alueella jo toteutunut rakentaminen, alueen kaavoitus tilanne sekä vaatimukset riittävän kaavoitusvaran turvaamisesta ja maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, hallinto-oikeus katsoo, että hakemukseen suostuminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä. Hakijalla ei ole oikeutta myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun, vaikka kiinteistö täyttäisikin rakennusjärjestyksen mukaisen vähimmäispinta-alavaatimuksen. Se, että kiinteistö on muodostamishetkellään täyttänyt kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset rakennuspaikkana, ei anna aihetta arvioida nyt käsiteltävänä olevaa asiaa toisin. Edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle ei ole ollut. Kuntakehitystoimikunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.”

Kunnan haja-asutusalueille on laadittu oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa on mitoitustarkasteluun perustuen määritelty tilakohtaisesti enimmäisrakentamismahdollisuudet. Nyt hakemuksen kohteena oleva tila kuuluu laadittavana olevaan Kirkonkylän osayleiskaavan alueeseen. Kyseisessä asemakaavoitusta ohjaamaan laadittavassa osayleiskaavaehdotuksessa ei maaseutualueille ole laadittu erillistä mitoitustarkastelua.

Haja-asutusalueille aiemmin laadittujen oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoitukseen ja niistä saatuun kokemukseen perustuen hakemuksen kohteena olevalle rakentamiselle ei ole edellytyksiä. Alueille, joilla ei ole sellaista oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, joissa olisi määritelty rakentamisen enimmäismäärä tilakohtaisesti, ei voida osoittaa enemmän rakentamista kuin alueille, joilla oikeusvaikutteisiin osayleiskaavoihin perustuva rakentamisen enimmäismäärä on määritelty. Yksittäisin luvin ei voida sallia enemmän rakentamista kuin oikeusvaikutteisiin osayleiskaavoihin perustuen.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikalle aiemmin tehty kielteinen päätös, hallinto-oikeuden asiasta antama ratkaisu ja ettei alueella ole em. päätöksen jälkeen tapahtunut sellaisia maankäytöllisiä muutoksia, jotka antaisivat edellytykset myönteiselle ratkaisulle, hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala alueella on 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 4950 m².

Koska ei ole olemassa edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen.

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-alaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen

kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen suunnittelutarveratkaisun esittelytekstissä esitetyin perustein.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 11.11.2022. Päätöksen antopäivä on 14.11.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116.1 §, 137.1 §, 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Esittelijä muutti esittelytekstin kappaletta ”Hakijan vastine” seuraavanlaiseksi:
”Hakijalle on toimitettu naapurin esittämät mielipiteet selityksen antamista varten hallintolain 34 ja 33 §:ien mukaisesti. Hakija ei ole antanut vastinetta määräaikaan 31.10.2022 mennessä eikä myöskään määräajan jälkeen.”

Päätös

Esitys hyväksyttiin.