

Tilan 543-403-15-129 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 01.12.2022 § 80
1372/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 5200 m²:n suuruinen määräala tilasta Nummimäki 543-403-15-129, joka sijaitsee Nummimäessä osoitteen Nummipellontie 23 eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1½-kerroksisen 300 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: *”Rakennuspaikka sijoittuu valmiin infran äärelle (tiestö ja vesiosuuskunta) ja mahdollinen kiinteistö on tarkoitus liittää Nummimäen vesiosuuskunnan verkostoon. Metsäkylän koulu sijaitsee noin 400 m päässä ja julkinen liikenne noin 200 m päässä. Klaukkalan palveluihin on matkaa noin 5 km. Tilamme rakennuspaikka on täydennysrakentamista jo olemassa olevaan rakennuskantaan Nummimäessä. Tälle tilalle 15:129 ei ole aiemmin haettu rakentamista.”*

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta. Tilan 543-403-15-71 omistaja on lausunut, että naapuritilalla on porakaivo ja tämä tulee huomioida räjäytystöiden suunnittelussa.

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija on todennut, että tämänhetkisen suunnitelman mukaan rakennuspaikalla ei tarvitse suorittaa räjäytystöitä.

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.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee virkistysalueella (V).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nummimäen tiiviisti rakennetussa maaseudun kyläkeskuksessa. Rakennuspaikkaa ympäröivät rakennetut rakennuspaikat.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on metsää, kuten kylän keskellä sijaitseva osayleiskaavassa myös virkistysalueeksi osoitettu kallioinen metsäalue.

Metsäkylän alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 300 metriä. Mäntysalossa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 3,7 km. Klaukkalan taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 6,0 km. Alueella toimii Nummimäen vesiosuuskunta.

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan noin 6,79 ha:n suuruiseen tilaan Nummimäki 543-403-15-129, jonka emätilana (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959) voidaan pitää vuonna 1959 rekisteröityä tilaa Nummela 543-403-15-20, jonka pinta-ala oli tuolloin 78,74 ha. Tästä emätilasta on muodostettu yli 50 tilaa ja niistä on rakennettu noin 40. Vuoden 2000 jälkeen Nummimäen 543-403-15-129 tilasta on muodostettu 16 tilaa, joista 7 on rakennettu.

Alueella on voimassa Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa on osoitettu uudet rakennuspaikat. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä. Jos osayleiskaavassa on osoitettu uusi rakennuspaikka, on rakentamiseen suhtauduttu myönteisesti. Jos uutta rakennuspaikkaa ei ole osoitettu, on vastaavasti hakemuksiin suhtauduttu kielteisesti. Nyt hakemuksen kohteena olevalle määrälälle ei osayleiskaavassa ole osoitettu rakentamismahdollisuutta.

Koko Nummimäen kyläalue on hyvin tiiviisti rakennettu ja varsinkin hakemuksen kohteena olevan määrälän emätilaa on jo käytetty rakentamiseen paljon tavanomaista enemmän. Alueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa tilakohtaisesti arvioidaan uudet rakentamismahdollisuudet ottaen huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tälle kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluvaraa.

Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, kyläalueen tiiviys, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus lupakäsittelyssä sekä kaavoitukselle jätettävä suunnitteluvara, voidaan katsoa, että 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 alueella olevan rakennuspaikan, jota ei yleiskaavassa ole osoitettu rakentamiseen, vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on n. 5 200 m².

Koska hakemuksen mukaiselle rakentamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen. Hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen 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-alaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyn perusteiden, 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 9.12.2022. Päätöksen antopäivä on 12.12.2022.

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 Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Rantala ilmoitti esteellisyydestään (hallintolaki 28.1§ 1-kohta; osallisuus- eli asianosaisjäävi) osallistua asian käsittelyyn ja poistui kokouksesta.

Lehto liittyi kokoukseen Rantalan tilalle tämän pykälän ajaksi.

Pirkkala teki Luoman kannattamana seuraavan muutosesityksen:

” Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisun.

Poikkeamispäätös

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

Päätöksen julkipanopäivä on 9.12.2022. Päätöksen antopäivä on 12.12.2022.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Perustelut

Tila on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä ja samaisella alueella on useita alle 10.000m² suuruisia rakennettujen tilojen tontteja. Paikka soveltuu hyvin lisärakentamiselle ja tulevassa mahdollisessa kaavassa paikka olisi joka tapauksessa hyvin soveltuva rakentamiselle.

Koulu ja julkinen liikenne kulkevat läheltä tilaa, joka rakentuu olemassa olevan infran ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä. Naapureilta ei ole tullut vastustusta rakentamiselle.”

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, määräsi puheenjohtaja suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

esittelijän esitys= JAA

Pirkkalan muutosesitys= EI

JAA: 2 (Stormbom, Vuorisalo)

EI: 9 (Flinck, Luoma, Pirkkala, Lehto, Rätty, Salo, Santala, Takalo-Eskola, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 2–9.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 2–9.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelijän kirjallisessa eriävässä mielipiteessä.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelijän kirjallisessa eriävässä mielipiteessä.

Rantala poistui esteellisenä (hallintolaki 28.1§ 1-kohta; osallisuus- eli asianosaisjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.