

Tilan 543-412-1-1179 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 25.05.2023 § 37
401/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 5,2 ha:n suuruinen tila Olli 543-412-1-1179 osoitteessa Leppäahontie 2.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 860 k-m²:n suuruisen maneesin rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakentamisrajoituksesta sekä rakennusjärjestyksen maneesin suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että maneesi tulee omaan harrastekäyttöön. Maneesin rakennuspaikka on katsottu niin, että se on nykyisten laidunten kannalta oikealla paikalla sekä Raalantiestä 1321 katsottuna parhaassa mahdollisessa rakennuspaikassa. Maneesi ei vaikuta lisääntyvästi liikenteeseen, koska toiminta ei lisäännymuutu maneesin rakentamisen jälkeen. Jatkossa ratsastustreenit tapahtuvat samalla tontilla, joten hevostraileri yhdistelmän käyttö vähenee.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Hakija on kuullut rajanaapureiden lisäksi myös muita naapureita, joiden asuinrakennukset ja oleskelupihat sijaitsevat lähiympäristössä. Heillä ei myöskään ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on rajanaapurina kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta. Lausunnossa todetaan mm. seuraavaa: "Uudenmaan ELY-keskuksen kevyen liikenteen tarveselvityksessä vuodelta 2022 on kiireellisyysluokan B hankkeena mainittu Mt 1321 Nurmijärven kk - Jokela jalankulku- ja pyöräilytie. Hankkeen tarkempi toteutusaika tai -tapa ei ole tiedossa. Jalankulku- ja pyörätieväylän rakentamiseksi haltuun otetaan normaalitapauksissa noin 10–15 metrin levyinen alue. Tämä tulee ottaa suunnitelmissa huomioon."

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 liikuminen 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 2003 hyväksymä Vantaanjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa haettu rakentaminen sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA). Tilalla jo oleva rakentaminen sijoittuu maatilojen talouskeskusten alueelle (AM). Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee kokonaisuudessaan kulttuurimaisemallisesti arvokkaalla alueella (km).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Karhunkorven työpaikka-alueen itäpuolella Leppäahontien ja Jussilankujan välissä rajoittuen etelästä Raalantiehen.

Tila Olli 543-412-1-1179 muodostuu kahdesta palstasta ja nyt hakemuksen kohteena olevalla noin 2,8 ha:n suuruisella palstalla sijaitsee rakennus- ja huoneistoreksiterin mukaan vuonna 1977 valmistunut 202 k-m²:n suuruinen omakotitalo, 18 k-m²:n suuruinen talousrakennus ja 322 k-m²:n suuruinen hevostalli. Kyseessä on vanha maatilakeskus, jonka käytöstä poistunut navettarakennus on vuonna 2011 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun /poikkeamispäätökseen perustuen muutettu ja laajennettu pääkäyttötarkoitukseltaan hevostalliksi. Suunnittelutarveratkaisussa hevostallin osuus rakennuksesta oli 150 k-m² ja loppuosa rakennuksesta oli tarkoitettu varastotiloiksi.

Hakijan antamien tietojen mukaan oleva hevostalli sekä suunniteltu maneesirakennus on tarkoitettu omistajan harrastetoimintaan – ei elinkeinon harjoittamiseen.

Koska kyseessä on suurikokoisen rakennuksen rakentaminen kulttuurimaisemallisesti arvokkaalle alueelle, osayleiskaavamääräyksen mukaisesti tulee rakennuksen ulkoasuun, väriytykseen ja kulttuurimaisemaan sekä rakennettuun ympäristöön sopivuuteen kiinnittää erityistä huomiota.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on vanha maatilakeskus, jolla on jo hevostalli, ja tilalla on jo vuosien ajan ollut harrastehevoseja, voidaan katsoa, 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. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Suunniteltu rakentaminen on osoitettu sijoitettavaksi oikeusvaikutteisen osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, jolla muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Lisäksi rakennusjärjestyksen mukaan elinkeinon harjoittamiseen käytettävän maneesin saa rakentaa vähintään viiden hehtaarin suuruiselle tilalle ja suojaetäisyys naapureiden asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin tulee olla vähintään 250 m. Kun kyseessä ei ole elinkeinon harjoittaminen, suojaetäisyys naapureihin on esim. hevostallista vähintään 150 m.

Hakemuksen mukaan kyseessä harrastustoimintaan käytettävä maneesi. 150 metrin etäisyydellä maneesista sijaitsee 3 naapurin asuinrakennusta ja 250 metrin etäisyydellä 9 naapurin asuinrakennusta. Lisäksi osayleiskaavassa on Jussilankujan vastakkaiselle puolelle osoitettu yhden uuden pientalon rakennuspaikan muodostamismahdollisuus.

Osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2003, laadittiin aikaan, jolloin hakemuksen kohteena oleva tila toimi maatilatalouskeskuksena. Kaikki olevat rakennukset sijaitsevat osayleiskaavan rakentamiseen tarkoitettulla maatilatalouskeskusten alueella. Maataloustoiminta tilalla on päättynyt, ja tilaa käytetään nykyisin hevosharrastukseen. Rakentamiseen osoitettu alue on osayleiskaavassa noin 8000 m² ja tämä AM-merkinnällä osoitettu alue sijaitsee palstan eteläreunassa Raalantien varrella. Nyt hakemuksen kohteena oleva maneesi sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA), mutta kuitenkin lähelle rakentamiseen osoitettua maatilatalouskeskusten (AM)-aluetta.

Uudenmaan ELY:n lausunnossa todetaan jalankulku- ja pyöräilytien tarve Raalantien varrelle. Jos jalankulku- ja pyöräilytie sijoittuu Raalantien pohjoispuolelle, voidaan hanketta varten tarvita jopa 15 metrin levyinen alue haltuun otettavaksi. Näin ollen ei ole suotavaa sijoittaa maneesia lähelle Raalantietä. Suunniteltu maneesin sijainti olisi myös kauempana useista naapureista.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen 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.

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 rakentamisrajoituksesta maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle sekä rakennusjärjestyksen maneesin suojaetäisyyttä 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 rakentamisrajoituksesta maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle sekä rakennusjärjestyksen maneesin suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä ehdolla, että

-maneesi sovitetaan materiaaliltaan, väriykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Päätöksen julkipanopäivä on 2.6.2022. Päätöksen antopäivä on 5.6.2022.

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 Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.