

Tilan 543-402-5-213 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 44
610/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 3,0 ha:n suuruinen määräala tilasta Harrila 543-402-5-213, jonka pinta-ala on 5,0390 ha. Rakennuspaikka sijaitsee noin 3 kilometriä Nurmijärven Kirkonkylän taajamasta lounaaseen, osoitteessa Suontaantie 48.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää 200 k-m²:n suuruisen yksiasuntoisen 1-kerroksisen asuinrakennuksen, 100 k-m² suuruisen autotalli/varastorakennuksen sekä 100 k-m² suuruisen pihattotallin.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-402-5-212 omistajalla oli huomautettavaa:

”Pihattotalli ja tarhat tulisi vaihtaa päittäin. Hakija on puhelinkeskustelussa 13.5.23 ilmoittanut, että tarhoja käytettäisiin myös ratsastusalueena, jolloin pölyhaitat tulisivat olemaan meidän suuntaamme merkittäviä. Hevosten pidossa huomioitava suojaetäisyydet (huomioi myös uuden talomme sijainti)”.

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija on korjannut asemapiirrosta niin, että pihattotallin ja tarhojen sijainti on osoitettu naapurin edellyttämällä tavalla.

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. Alueen poikki kaakko-luode suunnassa on kaavassa osoitettu liikenteen yhteystarve.

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

Elinvoimalautakunta on päättänyt Metsäkylän osayleiskaavan vireilletulosta 19.1.2023 § 8 ja osayleiskaava-alueen laajennuksesta 23.3.2023 § 23. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä

oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavan tarkoituksena on ohjata suoraan alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva määräala on kokonaisuudessaan peltoaluetta ja sitä halkoo määräalan keskiosassa pohjois-etelä suunnassa kulkeva Suontaantie-niminen yksityistie. Haettu rakentaminen sijoittuu tien länsipuolelle. Rakennuspaikan länsipuolella on rakentamaton metsäalue. Suontaantien varrella on rakennettuja rakennuspaikkoja sekä etelän että pohjoisen suunnassa.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala noin 5,0 ha:n suuruisesta luvanhakijan omistamasta tilasta Harrila 543-402-5-213, jolla sijaitsee vuonna 2003 myönnettyyn suoraan rakennuslupa perustuen rakennettu omakotitalo ja myöhemmin valmistunut hevostalli.

Vuonna 1966 muodostetulla tilalla Ritvala 543-402-5-88, jonka pinta-ala oli tuolloin 22,2950 ha, sijaitsi maatilakeskus asuinrakennuksineen. Ritvalan tilan määräalalle (1,5 ha) myönnettiin suora rakennuslupa omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2003 (nyt hakemuksen kohteena oleva tila Harrila 543-402-5-213). Lisäksi Ritvalan tilalle haettiin suunnittelutarveratkaisua uuden omakotitalon rakentamiseksi vuosina 2003 ja 2004, joista kaavoituslautakunta teki kielteiset päätökset. Vuonna 2018 Harrilan tilaan liitettiin 3,5390 ha:n suuruinen peltoa oleva määräala Ritvalan 543-402-5-88 tilasta. Nyt hakemuksen kohteena oleva määräala käsittää em. peltoalueesta noin 3 ha.

Rakennuspaikka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan alakouluun on matkaa noin 3,8 km, yläkouluun ja muihin palveluihin noin 4,5. Koulumatka kuljetaan Suontaantien ja Taipaleentien yksityisteiden kautta. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Kirkonkylän taajamasta. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Rakennuspaikka sijaitsee peltoalueella ja alueella, jolle on aiemmin tehty kaksi kielteistä suunnittelutarveratkaisua. Alueen läpi on maakuntakaavassa osoitettu liikenteen yhteystarve. Alueella on vireillä osayleiskaava, jonka ratkaisulle on jätettävä suunnitteluvaraa ottaen huomioon muiden maanomistajien rakentamistarpeet sekä muu maankäyttö. Näin ollen 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.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan hevosten ulkotarha- ja laidunalueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 150 m:n suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m.

Nyt hakemuksen kohteena olevan hevostallin sekä ulkotarhojen etäisyys emäkiinteistöllä sijaitsevasta asuinrakennuksesta ja oleskelupihasta on noin 100 m ja pihattotalin etäisyys naapurin rajasta noin 24 m.

Koska haetulle suunnittelutarveratkaisulle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia 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.

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 hevostallin ja ulkotarhojen suojaetäisyyttä 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 rakennusjärjestyksen hevostallin ja ulkotarhojen suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 26.6.2023. Päätöksen antopäivä on 27.6.2023.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Rantala teki Pirkkalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen.

Perustelut myönteiselle päätökselle:

1. Tilan 543-402-5-213 pinta-ala on 5 ha, josta hakemuksessa oleva määräala on 3 ha. Määräalan koko on riittävän suuri asuinrakentamiselle ja tilalle on viimeksi myönnetty lupa 20 vuotta sitten.
2. Määräala sijoittuu tiestön varteen jo rakennetulle alueelle metsäsaarekkeen reuna-alueelle kuten hakija on perustelussaan lautakunnan jäsenille ilmaissut. Suontaantien varrella on rakennettuja rakennuspaikkoja sekä etelän että pohjoisen suunnassa.
3. Koulukuljetus kulkee useasti päivässä Taipaleentie- Suontaantie – Kirkkotie ja kirkolle kouluun. Palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikuminen edellytykset toteutuvat.

Poikkeaminen:

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on olemassa perusteet poikkeamiselle ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen hevostallin ja ulkotarhojen suojaetäisyyttä koskien.

Perustelut myönteiselle päätökselle:

Naapureita kuultu ja yksi huomautus korjattu hakijan toimesta naapurin toiveen mukaiseksi.

Päätöksen julkipanopäivä on 26.6.2023. Päätöksen antopäivä on 27.6.2023.

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.”

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

esittelijän esitys= JAA

Rantalan muutosesitys= EI

JAA: 4 (Rouhikoski, Santala, Kosonen, Vuorisalo)

EI: 6 (Flinck, Pirkkala, Rantala, Lompolo, Takalo-Eskola, Suomi)

POISSA: 1 (Salo)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalan muutosesityksen äänin 4–6 (poissa 1).

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalan muutosesityksen.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelijän eriävässä mielipiteessä.