

Määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Klaukkalan Metsäkylässä Nummimäen alueella

Elinvoimalautakunta 14.12.2023 § 84
1303/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 5000 m²:n suuruinen määräala tilasta [REDACTED] (noin 3,009 ha), joka sijaitsee Nummimäessä osoitteen [REDACTED] pohjoispuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 300 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 100 k-m² suuruisen sivuasunnon ja 62 k-m² suuruisen talousrakennuksen 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: ”*Ei häiritse kaavoitusta eikä muulla yhdyskuntarakenteella. Kiinteistön rakentaminen ei häiritse oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimista Metsäkylässä. Määräalan suuruus on yhtä suuri tai suurempi kuin Nummimäen alueen muut rakennetut kiinteistöt. Kiinteistö sijaitsee Nummimäen kyläkeskuksessa, jossa on valmiina tiestö ja Nummimäen vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto, johon liitytään. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen. Matka Metsäkylän alakouluun on n. 650 m.*”

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta eikä heillä ollut lausuttavaa.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskustien, 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 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Metsäkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee virkistysalueella (V).

Alueella on vireillä Metsäkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nummimäen tiiviisti rakennetussa

maaseudun kyläkeskuksessa. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitettua metsää, kuten kylän keskellä sijaitseva kalliainen metsäaluekin.

Metsäkylän alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 600 metriä. Mäntysalossa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 4,0 km. Klaukkalan taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 6,3 km. Alueella toimii Nummimäen vesiosuuskunta.

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan noin 3,0 ha:n suuruiseen tilaan [REDACTED], joka on rekisteröity vuonna 2006. Emätilana (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959) voidaan pitää vuonna 1959 rekisteröityä tilaa [REDACTED], jonka pinta-ala oli tuolloin 78,74 ha. Tästä emätilasta on muodostettu yli 50 tilaa ja niistä on rakennettu noin 40. Koko Nummimäen aluetta on yksittäisin luvuin rakennettu jo hyvin runsaasti.

Alueella on voimassa Metsäkylän oikeusvaikutuksen osayleiskaava, jossa on osoitettu uudet rakennuspaikat. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupavalmistelussa. Jos osayleiskaavassa on osoitettu uusi rakennuspaikka, on lupavalmistelussa rakentamiseen suhtauduttu myönteisesti. Jos uutta rakennuspaikkaa ei ole osoitettu, on vastaavasti hakemuksiin suhtauduttu kielteisesti. Nyt hakemuksen kohteena olevalle määräalalle ei osayleiskaavassa ole osoitettu rakentamismahdollisuutta, koska osayleiskaavaa laadittaessa maanomistajan rakentamismahdollisuudet oli osoitettu toisaalle tilan alueelle.

Koko Nummimäen kyläalue on hyvin tiiviisti rakennettu ja varsinkin hakemuksen kohteena olevan määräalan emätilaa on jo käytetty rakentamiseen paljon tavanomaista enemmän.

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. 5000 m².

Koska hakemuksen mukaiselle rakentamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n mukaisia edellytyksiä, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen. 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 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 rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 22.12.2023. Päätöksen antopäivä on 27.12.2023.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Lautakunnan jäsen Rantala ilmoitti esteellisyydestään (hallintolaki 28.1 § kohta 3: intressijäävi) osallistua asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistui kokouksesta.

Pirkkala teki Luoman ja Flinckin 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 seuraavin ehdoin:

- rakennuspaikka liitetään alueella olevaan vesiosuuskunnan verkostoon
- rakennukset tulee sovittaa julkisivuiltaan, materiaaliltaan, kattomuodoltaan ja väriykseltään ympäröivään rakennuskantaan ja kylämaisemaan
- siviisasunto saa olla enintään 100 k-m².
- siviisasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.
- siviisasunto tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
- siviisasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi
- siviisasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi
- siviisasunto saa olla enintään 1-kerroksinen
- siviisasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta
- siviisasunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m

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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä asuntojen/asuinrakennusten lukumäärää koskevista määräyksistä.

Perustelut:

1. Rakennuspaikka sijaitsee muun rakentamisen yhteydessä täydentäen luontevasti olemassa olevaa rakennettua aluetta.
2. Määräalan suuruus on yhtä suuri tai suurempi kuin alueen muut rakennetut kiinteistöt.
3. Alueella on valmiina tiestö ja vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto.
4. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen.

Eli sekä infran että yhdyskuntarakenteen osalta rakentaminen hakemuksen alueelle täydentää ja sopii hyvin alueelle. Nummimäen kyläalue on tiiviisti rakennettu, mikä ei ole este rakentamiselle, vaan pikemminkin hyvä asia. Sillä ei pidä olla merkitystä enää kuinka paljon määräalan emätilaa on aiemmin käytetty rakentamiseen.

Päätöksen julkipanopäivä on 22.12.2023. Päätöksen antopäivä on 27.12.2023.

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

Pirkkalan muutosesitys= EI

JAA: 3 (Santala, Stormbom, Vuorisalo)

EI: 8 (Flinck, Luoma, Pirkkala, Lehto, Lompolo, Salo, Takalo-Eskola, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 3–8.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelijän kirjallisessa eriävässä mielipiteessä.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelijän kirjallisessa eriävässä mielipiteessä.

Santala jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelijän kirjallisessa eriävässä mielipiteessä.

Rantala poistui esteellisenä kokouksesta (hallintolaki 28.1 § kohta 3: intressijäävi) ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa.

