

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Perttulassa Nummenpääntien pohjoispuolella

Elinvoimalautakunta 29.02.2024 § 8
1256/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 4,2250 ha:n suuruinen tila [REDACTED].
Rakennuspaikka sijaitsee Perttulan kyläkeskuksen länsipuolella, osoitteessa [REDACTED].

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää 200 m² suuruisen pressuhallin rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

”Tontille tehtäisiin toinen ajoliittymä. Perusteluina tontin käytettävyys, kun omistajan asuinrakennus on tontin toisella laidalla ja maanrakennusurakointiin käytettävät koneet ovat asuinrakennuksen piha-alueella. Uuden ajoliittymän myötä raskas kalusto ei olisi enää asuinrakennuksen piha-alueella”.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan [REDACTED] omistaja on lausunut, että korkea pressuhalli on maisemahaitta ja kovilla tuulilla myös meluhaitta. Naapuri tiedustelee, miten estetään vaarallisten aineiden/nesteiden imeytyminen maaperään, jos pressuhalli on sorapohjalla. Alueella on useita porakaivoja.

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija esittää seuraavaa: Suunnitellun pressun korkeus on matalampi kuin tonttia ympäröivä puusto ja huomautuksen antaneeseen naapurikiinteistöön on 50 m matka ja ajotie välissä, niin pressuhallin korkeudesta ei ole maisemahaittaa naapurikiinteistölle. Hallin valmistajalta on varmistettu, ettei kyseisen hallin pressu liiku tuulenpuuskissa, koska tämä vaikuttaisi rakenteen kestävyysolennaisesti. Hallin rakenne ei siis aiheuta niin suuria äänihaittoja, että se vaikuttaisi naapurikiinteistöjen asumismukavuuteen. Pressuhallin käyttötarkoitus on työkoneiden säilyttäminen ja tilassa ei säilytetä vaarallisia aineita tai tehdä koneiden huoltoa, niin huoli vaarallisten aineiden leviämisestä on turha. Pressuhallin alle soratäytön alapuolelle on myös mahdollista asentaa maanrakennuskalvo suojaamaan perusmaata. Vastaavia rakenteita käytetään esim. pohjavesialueilla. Rakennuttaja voi tehdä tämän perustustöiden yhteydessä.

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 valtuuston vuonna 2015 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-6) ja mitoitusvyöhykkeellä 2 (mit-2).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee suhteellisen tiiviisti asutulla maaseudulla. Rakennuspaikan länsi- ja eteläpuolella on omakotitaloja, itä- ja pohjoispuolella on metsää. Myös rakennuspaikka on suurelta osin metsää. Tilan lounaiskulmaan on vuonna 2017 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun/poikkeamispäätökseen perustuen rakennettu 177 k-m²:n suuruinen omakotitalo. Rakennuslupa on myös 100 k-m²:n suuruiselle talousrakennukselle, jota ei ole vielä aloitettu. Vanha lomarakennus (rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 34 k-m²) tullaan rakennusluvan mukaisesti muuttamaan saunaksi.

Vuonna 2017 myönnetyssä suunnittelutarveratkaisussa haettiin lupaa mm. 100 k-m²:n suuruiselle hallirakennukselle samalle sijainnille kuin nyt hakemuksen kohteena oleva 200 k-m²:n suuruinen halli. Kyseisessä suunnittelutarveratkaisussa oli ehtona kaikkien rakennusten sijoittaminen tilan eteläosaan. Tuolloin hakija katsoi, että kaikki rakennukset on mahdollista toteuttaa asemapiirroksessa esitetyn ojan eteläpuolelle.

Perttulan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Olevien ja suunnitellun rakentamisen kokonaiskerrosala on 513 k-m² (oleva omakotitalo 177 k-m², saunaksi muutettava lomarakennus 35 k-m² - hakijan ilmoituksen mukaan 46 k-m², rakennuslupa talousrakennukselle 102 k-m² sekä hakemuksen kohteena oleva halli 200 k-m²). Luvanhakija ei kuitenkaan ilmoituksensa mukaan hae poikkeamista osayleiskaavan kerrosalasta, vaan tulee perumaan talousrakennuksen (102 k-m²) rakennusluvan.

Nyt rakennuspaikalle on rakennettu toinen liittymä tilan pohjoisosaan ja kaadettu puita sekä muodostettu varastointikenttä. Tälle paikalle on hakemuksen mukaan tarkoitus rakentaa pressuhalli kiinteistön omistajan maanrakennusosalalla toimivan yrityksen käyttöön koneiden säilyttämistä varten. Suunniteltu hallirakennus sijoittuisi asemapiirroksen mukaan noin 90 m rakennuspaikalla olevan omakotitalon pohjoispuolelle.

Naapurikiinteistön [REDACTED] omistaja on ollut huolissaan pressuhallin tuomasta maisema- ja mahdollisesta meluhaitasta sekä vaarallisten aineiden imeytymisestä maaperään. Kyseinen naapuri sijaitsee [REDACTED] vastakkaisella puolella kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka. Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan länsireunalla [REDACTED] varrella kasvaa puustoa, jonka säilyminen tulisi turvata naapurikiinteistölle mahdollisesti aiheutuvien haittojen minimoimiseksi.

Koska kysymyksessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka eikä haettu rakentaminen muodosta uutta rakennuspaikkaa, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. 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 rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- Koivumäenkujan varrella oleva puusto säilytetään.
- Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 500 k-m².

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn ehdoin 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.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.3.2024. Päätöksen antopäivä on 11.3.2024. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisulta kohdatta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.