

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Kyläjoentien varrella

Elinvoimalautakunta 29.02.2024 § 9
1390/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 24,14 ha: suuruinen tila [REDACTED], joka sijaitsee noin 5 kilometriä Nurmijärven Kirkonkylän taajamasta luoteeseen, osoitteen [REDACTED] eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää 2- kerroksisen 300 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen (rak. 3), 100 k-m² suuruisen autotallin (rak. 4) sekä 600 k-m² suuruisen konehallin (rak. 5) rakentamisen. Samanaikaisesti tämän hakemuksen kanssa on vireillä tilan [REDACTED] n. 1 ha:n suuruiselle määräalalle suunnittelutarveratkaisu omakotitalon (rak. 1) ja talousrakennuksen (rak. 2) rakentamiseksi.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakijan on perustelut hakemustaan seuraavasti:

”Perustelut konehallin/varaston, sijoittamisesta kauemmas asuinrakennuksesta:

- *Harjoitamme maatilalla heinän viljelyä, johon tarvitsemme tilaa kuivaheinän säilytystä varten*
- *Konehallin on tarkoitus toimia maatalouden koneiden ja laitteiden huolto- ja säilytyspaikkana.*
- *Heinän viljelyn lisäksi luvanhakija harjoittaa koneurakointia kahdella omalla kaivinkoneella ja työllistää itsensä kokopäiväisesti. Myös näiden koneiden ja niiden lisälaitteiden korjauksiin, huoltoon ja varastointiin tarvitaan tätä tilaa mihin nyt haemme suunnittelutarveratkaisua.*
- *Suunniteltu asuin- ja talousrakennus sijaitsee rinteessä, konehalli on asemoitu tasaiselle maalle ja tästä syystä sijainti on kauempana asuinrakennuksesta*
- *Suunniteltu konehalli / varasto on suunniteltu niin, että vältytään suurilta maanrakennustöiltä, ja että konehalli / varasto on logistisesti parhaalla paikalla. Tasainen maasto mahdollistaa koneiden ja laitteiden sekä kuivaheinän varastointia varten tarvittavan tasaisen piha-alueen ilman suuria maan pinnan korkeusmuutoksia ja näin ollen kiinteistö soveltuu paremmin ympäröivään maastoon.*
- *Konehallin paikka toimii logistisesti parhaiten maatalouden kuivaheinän varastointiin”*

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut muistutettavaa.

Lausunnot ja hakijan vastineet

Hankkeesta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta sekä naapurina kuultu myös ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksella ei ole ollut huomautettavaa rakentamishankkeesta, mutta toteaa, että vuoden 2022 hakuissa on ilmakuvatarkastelun perusteella pitkälti hävitetty paikallisesti arvokas luontokohde Rasilanmäen lehmuskalliot. ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei myönnä asuinkiinteistöliittymää näkemiltään huonoon paikkaan (pohjoisempi liittymä tierekisteriosoitteessa 11436/1/4685/vasen). Lisäksi kiinteistölle kulkuun myönnetään pääsääntöisesti yksi liittymälupa. ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue katsoo, että kulku asuin- ja talousrakennukselle sekä konehallille tulee järjestää yhdestä yhteisestä liittymästä, jolle tulee hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskuksesta.

Vastineena Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoon, hakija toteaa, että hakkuukatselmuksessa ELY-keskuksen edustajan kanssa kiinnitettiin huomiota myös metsälehmusten kasvualueisiin ja ne jätettiin kokonaan hakkuualueen ulkopuolelle.

ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausuntoon hakija ei ole antanut vastinetta määräaikaan 18.12.2023 mennessä.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden 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-, tärinä- ja päästöhaittoja. Rakennuspaikan lounaispuolelle on osoitettu kiertotalouden ja jätehuollon alue.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutuksen yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Lisäksi alueelle on valtuusto 04.10.2023 § 57 hyväksynyt Kirkonkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan, jonka hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, eikä kaava täten ole vielä lainvoimainen. Valitus ei kohdistu hakemuksen kohteena olevalle alueelle. Hyväksytyssä osayleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-10). Rakennuspaikkaa koskee myös alueen osa, joka on luonnonsuojellisesti arvokas (sl-13/8), ja alueen osa, joka on luonnonsuojellisesti erityisen arvokas (sl-12/2). Rakennuspaikan länsireunaan itä- länsisuunnassa on osoitettu viheryhteystarve (paikallisesti tärkeä ekologinen käytävä).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva Rasilan tila muodostuu kahdesta [REDACTED] molemmin puolin sijoittuvasta palstasta. Tämän hakemuksen kohteena olevat omakotitalo ja talousrakennus sijoittuvat [REDACTED] länsipuolella olevalle metsäiselle [REDACTED], mutta rakennukset eivät kuitenkaan sijoitu mäen korkeimmalle lakialueelle. Konehalli sijoittuu noin 200 metriä suunnittelusta asuinrakennuksesta kaakkoon, pienen peltoaukean keskellä olevaan metsäsaarekkeeseen. Konehallille ja asuinrakennukselle on asemapiirroksessa osoitettu oma liittymä Kyläjoentieltä.

Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvityksen (Enviro 2013 ja päivitys 2018) mukaan suunnitellun asuinrakennuksen itäpuolella mäen itärinteessä on kasvillisuudeltaan melko edustava kallionaluslehto, jossa kasvaa mm. metsälehmäksiä ja muutama pähkinäpensas. Mäkialueella on suoritettu hakkuuta keväällä 2022, mutta hakijan mukaan em. alueet on jätetty hakkuiden ulkopuolelle eikä suunniteltu rakentaminen sijoitu alueelle.

ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastualue on lausunut, ettei hakemuksessa esitetty pohjoisempi liittymä ole näkemiltään turvallinen ja rakennuspaikalle kulku tulee järjestää vain yhdestä liittymästä.

Hakemuksen kohteena oleva noin 24,14 ha:n suuruinen tila [REDACTED] on rekisteröity vuonna 1957, eikä siitä ole muodostettu muita kiinteistöjä. Tilalla sijaitsee [REDACTED] itäpuolella vanha omakotitalo, jonka korvaamiseksi on vireillä toinen suunnittelutarveratkaisu noin 1,0 ha:n suuruiselle määrälle. Näin ollen nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-alaksi tulisi n. 23 ha.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Lähimpänä sijaitsevaan alakouluun Rajamäen taajamassa on matkaa noin 4 km. Sekä Rajamäen että Kirkonkylän taajamien yläkouluihin ja muihin palveluihin on matkaa hieman yli 5 km. Koululiitu-ohjelmalla ei reittejä ole luokiteltu vaaralliseksi koulutieksi. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on yli 20 ha:n suuruinen tila, jota on käytetty vasta vähäisessä määrin rakentamiseen ja rakentamisessa otetaan huomioon saadut lausunnot, 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.

Suunnittelutarveratkaisu

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

- kulku asuin- ja talousrakennukselle sekä konehallille tulee järjestää yhdestä yhteisestä liittymästä, jolle tulee hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskuksesta.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin 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 ratkaisuvallalta kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

