

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Kyläjoentien varrella

Elinvoimalautakunta 29.02.2024 § 10
1389/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Noin 1,0 ha:n suuruisen määräala noin 24,14 ha:n suuruisesta tilasta [REDACTED].
Rakennuspaikka sijaitsee noin 5 kilometriä Nurmijärven Kirkonkylän taajamasta luoteeseen, osoitteessa [REDACTED].

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää yksiasuntoisen 2- kerroksisen 300 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja 100 k-m² suuruisen autotallin rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut muistutettavaa.

Lausunnot ja hakijan vastine

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

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että alueella on havaittu liito-oravan elinalue. Ilmakuvatarkastelun ja toteutuneen hakkuudokumentin perusteella suunniteltujen uusien rakennusten 1 ja 2 sijaintipaikoilta on puusto jo raivattu vuoden 2022 hakkuissa, joista on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa. Mikäli rakennusten 1 ja 2 rakentaminen edellyttää lisähakkuita, on asiassa konsultoitava Uudenmaan ELY-keskusta liito-oravan osalta.

ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue katsoo, että kulku kiinteistölle tulee järjestää [REDACTED] -yksitystien kautta (tieoikeus K19841). ELY-keskus ei myönnä uutta liittymää kiinteistölle, kuten asemapiirroksessa on esitetty.

Vastineena Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoon rakennusten 1 ja 2 rakentaminen ei edellytä lisähakkuita.

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. Rakennuspaikan lounaispuolelle on osoitettu kiertotalouden ja jätehuollon alue.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton 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. Hyväksytyssä osayleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-10). Rakennuspaikan eteläosa sijoittuu lisäksi alueen osalle, joka on luonnonsuojelullisesti erittäin arvokas (sl-12/2). Alueella on luonnonsuojelulain (20.12.1996/1096) 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Rakennuspaikan eteläpuolelle on osoitettu viheryhteystarve (paikallisesti tärkeä ekologinen käytävä).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu [REDACTED] ja [REDACTED] risteykseen, [REDACTED] eteläpuolelle. Rakennuspaikka on osittain kaadettua metsää. Määräalalla oleva vanha asuinrakennus on tarkoitus purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä. Kulku rakennuspaikalle on osoitettu [REDACTED]. Myös [REDACTED] on kulkuyhteys rakennuspaikalle.

Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvityksen (Enviro 2013 ja päivitys 2018) mukaan [REDACTED] itäpuolella on paikoin kosteaa lehtokorpea ja tuoretta kuusivaltaista lehtoa. Eteläosassa on hieman kuivempaa tuoreen kankaan sekametsää. Haapoja on runsaasti etenkin pohjoisosassa ja täältä löytyi liito-oravan papanoita useiden puiden alta. Alueella on suoritettu hakkuita keuhällä 2022, mutta hakijan mukaan hakkuut on suoritettu ELY-keskuksen ohjeiden mukaisesti.

ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue on lausunut, että kulku kiinteistölle tulee järjestää [REDACTED]-yksityistien kautta (tieoikeus K19841). ELY-keskus ei myönnä uutta liittymää kiinteistölle, kuten asemapiirroksessa on esitetty.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on noin 1,0 ha:n suuruinen määräala noin 24,14 ha:n suuruisesta tilasta [REDACTED], joka on rekisteröity vuonna 1957, eikä siitä ole muodostettu muita kiinteistöjä. Nyt hakemuksen kohteena oleva omakotitalo korvaa rakennuspaikalla olevan vanhan omakotitalon. [REDACTED] tilalle [REDACTED] länsipuolelle on samanaikaisesti tämän hakemuksen kanssa vireillä suunnittelutarveratkaisu omakotitalon, talousrakennuksen sekä konehallin rakentamiseksi.

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 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on korvaava rakentaminen eikä lupaan suostuminen lisää asuinrakennusten määrää alueella 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.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että -rakennuspaikalle kulku järjestetään [REDACTED]. Suoraan [REDACTED] ei saa olla liittymää.

- Mikäli rakennusten 1 ja 2 rakentaminen edellyttää lisähakkuita, on asiassa konsultoitava Uudenmaan ELY-keskusta liito-oravan osalta.
- Vanha asuinrakennus puretaan rakennustoimenpiteen yhteydessä.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta 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 hallintosäntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esititys hyväksyttiin.