

# Hevostallin ja maneesin rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä.

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 18  
62/10.03.00.03/2024

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 32,20 ha:n suuruinen tila Jussila [REDACTED], joka sijaitsee Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä osoitteessa [REDACTED].

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 845 k-m<sup>2</sup> suuruisen hevostallin, 2600 k-m<sup>2</sup> suuruisen maneesin ja 245 k-m<sup>2</sup> suuruisen varaston rakentamisen. Tilalla oleva talousrakennus ja navetta/varasto puretaan.

## Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen hevosten ulkotarhojen vähimmäisetäisyyttä koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija on kuvaillut suunniteltua toimintaa tilalla mm. seuraavasti: ”Talliin tulee 20 karsinaa hevosille, mikä on tilalla vakituisesti pidettävien hevosten enimmäismäärä. Maneesissa ja ratsastuskentällä tullaan harjoittamaan pääasiassa tallilla vakituisesti asuvien hevosten koulutusta ja valmennusta sekä järjestämään niillä ratsastusvalmennusta ja pienimuotoista ratsastuskoulutoimintaa. Tallilla on tarkoitus järjestää pieniä harjoituskilpailuja ja rataharjoituksia. Muilta talleilta tapahtumiin osallistuvat hevoset tuodaan tilalle vähän ennen suoritusta, ratsukot verryttelevät maneesissa tai ratsastuskentällä, tekevät siellä suorituksensa, minkä jälkeen hevoset kuljetetaan pois niiden kotitalleille. Näin vieraat hevoset viipyvät tilalla vain muutaman tunnin. Kerrallaan tilalla olevien vieraiden hevosten määrä on arviolta noin kymmenen. Päivittäin tallilla käy noin 20 henkilöautoa. Kuorma-autoilla tapahtuvaa huoltoliikennettä (heinä-, kuivike-, rehu- ja lannan poiskuljetukset) tulee olemaan muutama ajokerta viikossa. Valmennukseen ja harjoituksiin hevoset tuodaan pääasiassa henkilöautojen vetämillä trailereilla. Tapahtumia, joihin osallistuu myös hevosia muilta talleilta, tullaan järjestämään noin 1-2 päivänä kuukaudessa.

## Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita kirjeitse sekä laajemmin kuuluttamalla paikallislehdessä. Tilan [REDACTED] omistajat ovat lausuneet, että suunnitelmassa esitetty tien liittymä on vaarallisessa paikassa lähellä mutkaa. Tilan [REDACTED] omistaja toivoo, ettei tallille johtava tie menisi hiidenkirnujen yli, vaan kiertäisi kallion, jossa ne ovat. Samoin pihalla olevan vanhan ja purettavaksi aiotun talousrakennuksen säilyttämistä voisi harkita, sillä se lienee vanhimpia jäljellä olevia hirsirakennuksia kylällä. Tilan [REDACTED] omistajat kiinnittävät suunnitellun tieliittymän paikkaan aivan kiinteistönsä rajan tuntumassa. He toivovat liittymän siirtämistä kauemmaksi rajasta, jolloin liikenteestä ei aiheutuisi pölyhaittaa eikä haittaa viihtyvyyteen, maisemaan tai asumisrauhaan. Naapuri ehdottaa liittymän siirtämistä olevan metsäautotien paikalle.

Vastineena naapureiden muistutuksiin hakija on muuttanut asemapiirrosta siten, että liittymä Kytöportaantieltä hevostalleille on siirretty tilalla olevan asuinrakennuksen länsipuolelle.

## Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta. Lausunnossa annetaan ohjeita mm. purkujätteen, lannan, jäte- ja hulevesien käsittelyyn sekä vaadittaviin suojaetäisyyksiin.

## **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 liikkuksen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osittain maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2) sekä maatalousalueella (MT).

Lisäksi valtuusto on hyväksynyt 4.10.2023 § 57 Kirkonkylän osayleiskaavan oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen. Hakemuksen kohteena oleva tila on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-10). Tilan poikki itä-länsi-suunnassa on osoitettu viheryhteystarve (paikallisesti tärkeä ekologinen käytävä).

## **Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla Kytöportaantien varrella. Tilan pohjoisosa ja Kytöportaantien eteläosa on peltoa. Tilalla oleva maatilan päärakennus Kytöportaantien pohjoispuolella on valmistunut rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1929. Kytöportaantie halkoo pihapiirin ja osa talusrakennuksista sijoittuu tien eteläpuolelle. Asuinrakennus ja yksi uudempi talusrakennus tien eteläpuolella on osoitettu säilytettäväksi. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Tarkoituksena on rakentaa ammatin harjoittamiseen liittyvä hevostalli ja maneesi päärakennuksen pohjoispuolelle peltoalueen reunaan. Väliin jäävä metsäalue pyritään hakijan mukaan säästämään.

*Rakennusjärjestyksen mukaan ”Elinkeinojen harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa vähintään viiden hehtaarin (50 000 m<sup>2</sup>) suuruiselle tilalle. Tilalla tulee osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöistä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista kuten myös hevostalli ja maneesi. Hevostalli, lantala ja maneesi, hevosten ulkotarha- ja laidunalueet, ratsastuskentät sekä pysäköintialueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 250 m suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m.”*

Asemapiirroksen mukaan hevostalli maneesi, lantala sekä pysäköintialueet on sijoitettu yli 250 metrin etäisyydelle naapureiden asuinrakennuksista ja oleskelupihoista. Vain pieni osa jaloittelutarhoista sijoittuu alle 250 metrin etäisyydelle naapureiden oleskelupihoista. Hakija on huomionnut hakemuksessaan naapureiden mielipiteet.

Kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty maatila. Suunniteltu hevostallitoiminta on sijoitettu etäälle naapureista. Näin ollen hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

## **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Rakennusjärjestyksen mukaan hevosten ulkotarha- ja laidunalueet, ratsastuskentät sekä pysäköintialueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 250 m suojaetäisyys. Nyt hakemuksen kohteena olevan asemapiirroksen mukaan ulkotarhat sijaitsevat pieneltä osin alle 250 metrin etäisyydellä kahden naapurin oleskelupihoista.

Ulkotarhoihin on kuitenkin naapureiden oleskelupihoista matkaa yli 200 metriä ja väliin jää runsaasti puustoa. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle 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 rakennusjärjestyksen hevosten ulkotarhojen suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä.

#### **Suunnittelutarveratkaisu**

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

- Ravinteiden ja pölyn hallinnassa, pohjavesien suojelussa sekä lannan ja jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon mukaisia määräyksiä.
- Tilalla mahdollisesti olevat hiidenkirnut tulee säilyttää.

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.

#### **Poikkeamispäätös**

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen rakennusjärjestyksen hevosten ulkotarhojen suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä

Päätöksen julkipanopäivä on 2.4.2024. Päätöksen antopäivä on 3.4.2024.

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.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § ja 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallta kohdat 3 ja 4.

**Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, [arja.junttila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junttila@nurmijarvi.fi)

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.