

Määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Klaukkalan Metsäkylässä Nummimäen alueen pohjoispuolella.

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 20
112/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 6000 m²:n suuruinen määräala tilasta [REDACTED] (pinta-ala noin 2,18 ha), joka sijaitsee Nummimäessä [REDACTED] itäpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 2-kerroksisen 160 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 70 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.

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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: *"Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Käsityksemme mukaan kaikki rakentamisen edellytykset pykälän 171 § mukaisesti tulevat täyttymään. Rakentamisen aloittamiseen on kaikki valmiudet heti luvan saamisen jälkeen. Tämänhetkinen talopakettin toimitusaikataulu olisi heinäkuun alussa. Alustavat sopimukset pohjarakennusurakasta on jo tehty ja valmius myös tämän osalta olemme valmistautuneet talotoimitukseen."*

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on luvanhakija kuullut rajanaapurit. Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat lausuneet seuraavaa: *"Mikäli poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu myönnetään, tulisi*

kiinteistöjen [REDACTED] välisen rajan tuntumassa sijaitsevat suurikokoiset männyt sekä katajat säilyttää ja lisäksi mahdollisuuksien mukaan myös muuta rajalla sijaitsevaa puustoa. Suunniteltujen rakennusten etäisyys rajasta tulee olla vähintään 11.1.2024 päivätyn asemapiirustuksen mukainen ja korkeuden esitettyjen suunnitelmien mukainen. Mikäli suunnitelmat päivittyvät em. seikkojen osalta, toivomme uutta naapurinkuulemistä.”

Hakijalle on hallintolain 34 ja 33 §:n mukaisesti varattu tilaisuus antaa vastine naapurin muistutukseen, mutta hakija ei ole antanut vastinetta, myöskään annetun määräajan jälkeen.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nummimäen tiiviisti rakennetussa maaseudun kyläkeskuksessa. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan noin 2,18 ha:n suuruiseen jo rakennettuun tilaan [REDACTED] joka on rekisteröity vuonna 1997. Tilan pohjoisosassa on jo rakennettu omakotitalo ja tilan keskellä sijaitsee noin 0,44 ha:n suuruinen lampi, jonka eteläpuolelle nyt hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu.

Emätilana (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959) voidaan pitää vuonna 1955 rekisteröityä tilaa [REDACTED], jonka pinta-ala oli tuolloin 99,73 ha. Tästä emätilasta on muodostettu noin 30 tilaa ja niistä on yli 20 rakennettuja. Emätilan alueella on 5 rakentamatonta tilaa (pinta-alaltaan 2,84 – 29,04 ha), jotka ovat suurempia ja rakentamattomia kuin tila [REDACTED]. Koko Nummimäen aluetta on yksittäisin luvoin rakennettu jo hyvin runsaasti.

Metsäkylän alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 800 metriä. Mäntysalossa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 4,2 km. Klaukkalan taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 6,5 km. Järventaustantiellä eikä Nummelantiellä ole kevyenliikenteen väylää. Alueella toimii Nummimäen vesiosuuskunta.

Alueella on voimassa Metsäkylän oikeusvaikutukseton 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.

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. 6000 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 2.4.2024. Päätöksen antopäivä on 3.4.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Pirkkala teki 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 ehdolla

- kiinteistön tulee liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon sekä talousveden että jäteveden osalta.

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 koskevasta määräyksestä.

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.

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 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.”

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, määräsi puheenjohtaja suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

esittelijän esitys= JAA

Pirkkalan muutosesitys= EI

JAA: 3 (Santala, Stormbom, Vuorisalo)

EI: 7 (Brandt, Flinck, Luoma, Pirkkala, Lompolo, Takalo-Eskola, Suomi)

POISSA: 1 (Rantala)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 3–7 (poissa 1).

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen.

Santala jätti eriävän mielipiteen.