

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Leppälammen kylässä

Elinvoimalautakunta 25.04.2024 § 28
103/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 5914 m²:n suuruinen tila männikkö 543-405-1-167, joka sijaitsee Leppälammella osoitteen Kettusuontie 25 eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 100 k-m² suuruisen autotallin ja 100 k-m suuruisen saunan rakentamisen. (Korjattu kirjoitusvirhe hallintolaki 51 §, 10.6.2024/OK)

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.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: ”Kiinteistö sijaitsee asumiskeskittymässä Leppälammella, jossa on kunnallistekniikka kiinteistön rajalla. Kiinteistö soveltuu erinomaisesti rakentamiseen ja kunnallistekniikkaan on helppo liittyä. Alue tarvitsee lisää uusia asuinrakennuksia eikä rakentamiselle ole estettä maisemallisesti, ympäristöllisesti eikä rakennusteknisesti. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.”

Naapureiden kuuleminen

Rajanaapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeesta, eikä heillä ole ollut muistutettavaa.

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.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 1991 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Korpi-Leppälammen oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) sekä osittain pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Leppälammen tiiviisti rakennetussa maaseudun kyläkeskuksessa.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei ole minkään alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Leppälammen kylän alakoulun toiminta on lakannut lähes 20 vuotta sitten. Matkaa Röykän taajamassa sijaitsevaan alakouluun ja lähimpiin kaupallisiin palveluihin on n. 4 km. Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on noin 11,5 km. Korventien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja Kiljavantien varrella kevyen liikenteen väylä on vain Rajamäen taajaman ja Sääksjärventien välisellä osuudella. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee pääasiassa Lopentietä. Joitakin yksittäisiä vuoroja kulkee myös Leppälamentietä. Liikkuminen alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun. Alueella on Leppälammen vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto.

Alueella on voimassa Korpi-Leppälammen oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa kaavamerkinnällä on osoitettu uudet rakentamismahdollisuudet. Osayleiskaavassa oli silloiselle n. 1,4 ha:n suuruiselle tilalle Kaunisto 543-405-1-59 osoitettu jo rakennetun rakennuspaikan lisäksi kaksi uutta rakennuspaikkaa, jotka on jo toteutettu. Nyt hakemuksen kohteena olevalle vuonna 2020 jo rakennetuista tiloista muodostetulle hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle ei osayleiskaavassa ole osoitettu uutta rakentamismahdollisuutta. Osayleiskaavan periaatteita on 30 vuoden ajan johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä.

Näin ollen 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 osayleiskaavassa ole osoitettu rakentamiseen, vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 5914 m².

Koska maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n mukaiset rakentamisen edellytykset eivät täyty, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen. Poikkeamiseen suostuminen vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen 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 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 3.5.2024. Päätöksen antopäivä on 6.5.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Kimmo Pirkkala teki Flinckin ja Rantalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Suunnittelutarveratkaisu

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

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.

Elinvoimalautakunta edellyttää, että kiinteistön tulee liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon sekä talousveden että jäteveden osalta. Rakennukset tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan ja kylämaisemaan.

Perustelut:

1. Rakennuspaikka sijaitsee muun rakentamisen yhteydessä täydentäen luontevasti olemassa olevaa rakennettua aluetta.
2. Alueella on valmiina tiestö ja kunnallistekniikka.
3. Jos haetulle paikalle ei saisi rakentaa jäisi se joutomaaksi vaille muuta käyttöä.
4. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Eli sekä infran että yhdyskuntarakenteen osalta rakentaminen hakemuksen alueelle täydentää ja sopii hyvin alueelle. Leppälammen kyläalue kohteen ympäristössä on tiiviisti rakennettu, mikä on hyvä asia ja rakennukset tulisivat sijoittumaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Yleisenä periaatteena ja tahtotilana on ollut, että haja-asutusalueille rakentamista vapautetaan, kun sille ei ole selkeää käytännön estettä nähtävissä ja näin saadaan lisää elinvoimaa Nurmijärvelle ja erityisesti haja-asutusalueille, jossa tilanne sen suhteen ei ole hyvä. Myönteinen suunnittelutarveratkaisu on sen vuoksi oikeasuuntainen.

Päätöksen julkipanopäivä on 3.5.2024. Päätöksen antopäivä on 6.5.2024.

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 kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijän pohjaesitys

EI = Pirkkalan muutosesitys

Äänestyksen tulos

4 JAA (Luoma, Santala, Stormbom, Vuorisalo)

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

Elinvoimalautakunta hyväksyi äänin JAA 4 – EI 7 Pirkkalan muutosesityksen.

Päätös

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 rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

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

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.

Elinvoimalautakunta edellyttää, että kiinteistön tulee liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon sekä talousveden että jäteveden osalta. Rakennukset tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan ja kylämaisemaan.

Päätöksen julkipanopäivä on 3.5.2024. Päätöksen antopäivä on 6.5.2024.

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.

Esittelijä Oksanen jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi päätökseen.

Santala, Vuorisalo ja Stormbom yhtyivät esittelijän eriävään mielipiteeseen.